

**T.C.
NIŞANTAŞI ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**BİNA ve TESİS YÖNETİMİNDE İŞ SAĞLIĞI
VE GÜVENLİĞİ UYGULAMALARININ
ÖNEMİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Gülperi Aylin İLGEN

**Enstitü Anabilim Dalı: İşletme
Enstitü Bilim Dalı : İşletme Yönetimi**

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Funda YALIM

İSTANBUL-2015

T.C.
NİŞANTAŞI ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ


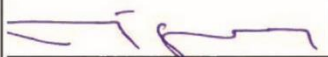
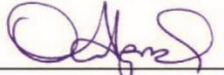
**BİNA ve TESİS YÖNETİMİNDE İŞ SAĞLIĞI
VE GÜVENLİĞİ UYGULAMALARININ
ÖNEMİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Gülperi Aylin İLGEN

**Enstitü Anabilim Dalı: İşletme
Enstitü Bilim Dalı : İşletme Yönetimi**

“Bu tez 28/08/2015 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Oybirliği / Oyçokluğu ile kabul edilmiştir.”

JÜRİ ÜYESİ	KANAATI	İMZA
Yrd. Doç. Dr. Ferid Yolcu	Basarılı	
Yrd. Doç. Dr. Özgür FEGÜNE	Basarılı.	
Yrd. Doç. Dr. Onur Altınok	Basarılı	

BEYAN

Bu tezin yazılmasında bilimsel ahlak kurallarına uyulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapılmadığını, tezin herhangi bir kısmının bu üniversite veya başka bir üniversitedeki başka bir tez çalışması olarak sunulmadığını beyan ederim.

Gülperi Aylin İLGEN

28.08.2015

ÖNSÖZ

Bu tezin yazılması aşamasında, çalışmamı sahiplenerek titizlikle takip eden danışmanım Yrd. Doç. Dr. Funda YALIM'a değerli katkı ve emekleri için içten teşekkürlerimi ve saygılarımı sunarım. Bütün süreç boyunca her anlamda yanımda olmuş, desteğini ve katkılarını esirgememiştir. Eğitim dönemi boyunca katkılarından dolayı tüm hocalarıma teşekkürlerimi borç bilirim. Ayrıca hem eğitim dönemim hem de tezimin yazılması sürecinde tüm stresli anlarımda yanımda olan ve desteğini esirgemeyen sevgili eşime teşekkür ederim.

Gülperi Aylin İLGEN

28.08.2015

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	iv
TABLO LİSTESİ	v
ÖZET	vi
SUMMARY	vii
GİRİŞ	1

BÖLÜM 1: İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİNE YÖNELİK KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.1. İş Sağlığı ve Güvenliğinin Tanımı ve Kapsamı	4
1.2. İş Sağlığı ve Güvenliğinin Amacı ve Önemi	7
1.3. İş Güvenliği Kültürü	9
1.4. İş Sağlığı ve Güvenliğinin Tarihsel Gelişimi	10
1.4.1. Dünya'daki Gelişimi	11
1.4.2. Türkiye'deki Gelişimi	13
1.5. İş Sağlığı ve Güvenliğinin Farklı Taraflar Açısından Önemi	16
1.5.1. İşveren Açısından Önemi	17
1.5.2. İşgören Açısında Önemi	18
1.5.3. Devlet Açısından Önemi	19
1.6. İş Kazaları	22
1.6.1. İş Kazasının Tanımı	22
1.6.2. İş Kazası Kapsamına Giren Durumlar	23
1.6.3. Türkiye'de İş Kazalarının Güncel Verileri	24
1.7. Meslek Hastalıkları	26
1.8. İş Yerinde Risk ve Tehlikeler	29
1.8.1. Risk ve Tehlike Kavramı	29
1.8.2. Tehlikeli Çalışma Koşulları	31
1.8.3. Tehlikeli Davranışlar	33
1.9. İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamalarında Toplam Kalite Yönetimi İle OHSAS 18001'in Bütünleştirilmesi	35
1.10. İş Sağlığı ve Güvenliğinde Eğitimin Önemi	38

BÖLÜM II: BİNA ve TESİS YÖNETİMİ	41
2.1. İnşaat ve Konut Sektörünün Gelişimi	42
2.2. Konut Üretiminde Sosyal Alanların Önemi	43
2.3. Bina ve Tesis Yönetimi Kavramı (Facility Management).....	46
2.4. Bina ve Tesis Yönetimi Firmalarının Türkiye’deki Tarihsel Gelişimi	47
2.4.1. Apartman / Bina Yönetimi	48
2.4.2. Site Yönetimi	49
2.4.3. Residence Yönetimi	50
2.4.4. Alışveriş Merkezleri (AVM) ve İş Merkezlerinin Yönetimi	50
2.5. Bina ve Tesis Yönetimi Firmalarının Yönetim ve Organizasyon Yapıları	52
2.6. Bina ve Tesis Yönetimi Firmalarının Sağladığı Hizmetler	52
2.6.1. Enerji Yönetimi	53
2.6.2. Yönetim ve Ofis Destek Hizmetleri	54
2.6.3. Güvenlik Hizmetleri	54
2.6.4. Temizlik Hizmeti	55
2.6.5. Teknik Bakım Hizmetleri	56
2.6.6. Bahçe Bakım, Peyzaj ve İlaçlama	57
2.6.7. Havuz Bakımı	57
2.6.8. Concierge Hizmetleri	57
2.7. Bina ve Tesis Yönetiminin Yabancı Yatırımcılar Açısından Önemi	58
2.8. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı	59
2.9. Bina ve Tesis Yönetimi Firmalarının Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Görev ve Sorumlulukları	61

BÖLÜM 3: BİNA ve TESİS YÖNETİMİNDE İŞ SAĞLIĞI ve GÜVENLİĞİ UYGULAMALARININ ÖNEMİ	68
3.1. Bina ve Tesis Yönetiminde İş Sağlığı ve Güvenliği	68
3.2. 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu’na Göre Apartman ve Sitelerde Uygulanması Gereken Yasal Sorumluluklar	70
3.2.1. Risk Analizi Raporu	72
3.2.2. Acil Durum Eylem Planı	74
3.2.3. Yangın Yönetmeliği	74
3.2.4. Asansör Yönetmeliği	78
3.3. Bina ve Tesis Yönetiminde İş Kazaları ve Meslek Hastalıkları	80

3.4.Bina ve Tesis Yönetiminde Risk ve Tehlikeler	81
3.4.1.Yüksekte Çalışma Yönetmeliği	82
3.5.Bina ve Tesis Yönetiminde OHSAS 18001 ve Eğitim	83
SONUÇ VE ÖNERİLER	85
KAYNAKÇA	88
EKLER	93
ÖZGEÇMİŞ	95

KISALTMALAR

AVM	: Alışveriş Merkezi
CRM	: Müşteri İlişkileri Yönetimi
ÇASGEM	: Çalışma ve Sosyal Güvenlik Eğitim ve Araştırma Merkezi
ILO	: Uluslararası Çalışma Örgütü
İSG	: İş Sağlığı ve Güvenliği
İSGK	: İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
İSGÜM	: İş Sağlığı ve Güvenliği Merkezi Müdürlüğü
İSMEK	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Sanat ve Meslek Eğitimi Kursları
İSO	: Uluslararası Standartlar Örgütü
İŞKUR	: Türkiye İş Kurumu
KOBİ	: Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeler
M.Ö.	: Milattan Önce
M.S.	: Milattan Sonra
OSGB	: Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
SSGSS	: Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası
TKY	: Toplam Kalite Yönetimi
TSE	: Türk Standartları Enstitüsü
WHO	: Dünya Çalışma Örgütü

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: İş Yeri Tehlike Sınıfları Tebliği.....	70
--	----

Tezin Başlığı: Bina ve Tesis Yönetiminde İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamalarının Önemi	
Tezin Yazarı: G.Aylin İlgen	Danışman: Yrd. Doç. Dr. Funda Yalım
Kabul Tarihi: 26.05.2015	Sayfa Sayısı: vii + 92 + 3
Anabilimdalı: İşletme	Bilimdalı: İşletme Yönetimi
<p>Bina ve tesis yönetimi özellikle büyük şehirlerde nüfusun artması ve taleplerin değişmesi ile birlikte önem arz eden bir konu haline gelmiştir. Nitelikli bina projeleri, profesyonel yönetim hizmetleri ihtiyacını gündeme getirmiştir. Apartman/bina/sitelerde teknolojinin daha yoğun kullanılmasına paralel olarak tasarımların da modernleştiği görülmektedir. Aynı zamanda, profesyonel yönetim sistemlerinin uygulanmakta olduğu konutlar, satış aşamasında vaad edilen hizmetlerin sorunsuz sağlanması ve sosyal aktivitelerin kalitesi sebebiyle, hem yatırım hem de yaşam amaçlı olarak yerli ve yabancı yatırımcıların ilgi odağı haline gelmiştir. Entegre tesis yönetiminin kapsamı tüketicilerden gelen talepler doğrultusunda gelişmiş, concierge hizmetlerinin de eklenmesiyle evlerde otel konforu sunmaya başlanmıştır. Bina ve tesis yönetimi hizmetleri, kişilerin hayatlarını kolaylaştırıp konfor alanlarını genişletirken tehlikeli/çok tehlikeli işler kapsamına giren hizmetleri de bünyesinde barındırmaktadır. Bu noktada günümüzde birden fazla iş kategorisinin bulunduğu bina ve tesis yönetimi sürecinde iş sağlığı ve güvenliği uygulamaları üzerinde önemle durulması gereken bir konu haline gelmiştir. Bu tez kapsamında bina ve tesis yönetimi sürecinde karşılaşılabilecek riskler, kazalar, meslek hastalıkları üzerinde durulacak ve alınması gereken önlemler 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu çerçevesinde değerlendirilecektir.</p>	
Keywords: İş Sağlığı ve Güvenliği, Bina ve Tesis Yönetimi, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu	

Title of the Thesis: Importance of the Occupational Health and Safety Applications at Building and Facility Management	
Author: G.Aylin İlgen	Supervisor: Assist. Prof. Funda Yalım
Date: 26.05.2015	Nu. of pages: vii + 92 + 3
Department: Business Adm.	Subfield: Business Adm.
<p>Building and facility management has become important due to population growth and the change of the demand in big cities. Qualified building projects raised the need of professional management services. Parallel to the use of high technology in apartments/buildings/sites we see the modernization of the designs too. At the same time, residences which applied professional management systems, by the quality of its social activities and keeping the words given and the services provided without any problem which have been promised during the sales process, became the focus point of both local and foreign investors for living purposes and also investment. The scope of the integrated facility management has developed in line with the demand of the consumers and start offering an hotel confort at home by adding concierge services. While building and facility management services making the life easier for the people and expanding the comfort zone, it also incorporates the services covering dangereous/very dangereous works. At this point where more than one work category have been covered by building and facility management services process, occupational health and safety applications has become an issue that needs to be paid attention. Within this thesis; the risks, accidents and occupational diseases that might come accross during the process of the building and facility managent shall be explained and measures need to be taken shall be evaluated, as per Occupational health and safety act number 6331.</p>	
Anahtar Kelimeler: Occupational health and safety, Building and facility management, Occupational health and safety law no.6331	

GİRİŞ

Kentleşme ile birlikte modern yapılara olan talep inşaat sektörünü konut yapımında farklı uygulamalara yöneltmiştir. Günümüzde bireyler yaşadıkları konutlarla ilgili eskiye oranla çok daha fazla beklenti içerisine girmektedirler. Bu gelişmeler doğrultusunda inşaat firmaları daha teknolojik ve daha modern mimariye sahip, çevre düzenlemeleri ve görselliği ile ön plana çıkan projeler üretmeye başlamışlardır. Dolayısıyla, bu projeler sağladıkları sosyal olanaklar ile bireylerin barınma ihtiyacından öte sosyal ihtiyaçlarına da karşılık verebilmektedir. Bunun yanı sıra birçok insanın bir arada çalıştığı büyük iş merkezleri, home ofisler, plazalar da inşaat sektöründe bir hareketlilik yaratmaktadır. Ayrıca büyük kentlerde yaşayan insanların alışveriş yapabilecekleri ve boş zamanlarını değerlendirebilecekleri bir alan olarak AVM' ler de son zamanlarda büyük önem kazanmıştır. Bu noktada karşımıza tüm bu yaşam alanlarını kapsayan ve buralarda oturan, çalışan, vakit geçiren bireylerin güvenlik, temizlik, peyzaj, teknik bakım, enerji yönetimi, ofis destek vb. ihtiyaçları çıkmaktadır. Dolayısıyla bina ve tesis yönetimi kavramı büyük kentlerde tüm bu hizmetlerin sorunsuz ve hızlı bir biçimde verilebilmesine yönelik önemli görevler üstlenmektedir.

İnşaat firmalarının rakiplerine karşı avantaj sağlayarak daha yüksek tutar üzerinden konut pazarlaması yapmalarına olanak tanıyan farklılaşma stratejileri, konut içerisinde kullanılan malzemelerin niteliklerini ve kalitelerini arttırmak kadar konutları çevreleyen alanların görselliği ile birlikte sosyal aktivite alanlarının çeşitlendirilmesini de zorunlu kılmıştır. Konutların satış ve kiralanması aşamasında bir pazarlama argümanı olarak kullanılan sosyal çevre olanaklarının niteliklerinin artması, bu alanların idaresi ve hizmetlerin devamlılığının sağlanması açısından profesyonel olarak faaliyet gösteren bina ve tesis yönetimi firmalarının sektörde daha aktif duruma gelmesini sağlamıştır.

Çalışmanın Konusu

Ülkemizde akıllı binaların, sitelerin, rezidansların, AVM ve plazaların üretimindeki artışları ve tüketici beklentileri, bina ve tesis yönetiminin önemini ortaya çıkarmıştır. Bu doğrultuda bina ve tesis yönetimi entegre tesis yönetimi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Entegre tesis yönetimi; enerji yönetimi, özel güvenlik, temizlik, bahçe bakımı hizmetleri, peyzaj düzenlemesi, havuz temizliği, spor tesislerinin bakımı ve idaresi hizmetleri ile isteğe bağlı olarak sağlanan concierge hizmetlerinin kesintisiz

sağlanmasını içermektedir. Dolayısıyla bu hizmetleri veren bina ve tesis yönetimi firmaları da, işsizlik rakamlarının yüksek olduğu Türkiye’de, yarattığı istihdam olanakları sayesinde önemli bir faaliyet alanı oluşturmaktadır.

Bina ve tesis yönetimi firmalarının gelişimi Amerika ve Avrupa ülkelerinde çok daha önce başlamasına rağmen ülkemizde bu alanda faaliyet gösteren firmalar 1980’li yıllar itibariyle ortaya çıkmıştır. Bina ve tesis yönetimi kapsamında yer alan hizmetlerin bir kısmı, tehlikeli/çok tehlikeli işler olarak sınıflandırılmıştır. Özel güvenlik hizmeti, dış cephe temizliği, bina ve tesislerin teknik ve mekanik aksamalarının bakım ve onarımı hizmetleri çok tehlikeli işlere örnek gösterilebilir. Bu alanda hizmet sağlayıcı firmalar, sadece yapılacak iş ve işin görüleceği zaman dilimini kapsayan iş güvenliği tedbirleri alırken zaman zaman firma genelini ve tüm hizmetlerini kapsayan iş sağlığı ve güvenliği talimatları konusunda gerekli hassasiyeti göstermemektedirler. Personelin çalışma sahası ve mesleği ile ilgili yeterli eğitimi almış olması ile hizmet alanı için oluşturulan risk analizi raporu doğrultusunda hazırlanmış iş sağlığı ve güvenliği talimatlarına uyması konusunda hizmet alan firmalar da, hizmet veren firmalarla birlikte sorumludurlar. Ancak zaman zaman hizmet alan firmaların bütçe oluştururken eğitim harcamalarından kısmaları ve hizmet sağlayıcı firmaların da maliyetlerini düşürmek için eğitim giderlerinden kaçınmaları iş sağlığı ve güvenliği uygulamaları açısından sıkıntılar yaratmaktadır. Bu çalışmada iş sağlığı ve güvenliği kavramı, uygulamaları, Dünya’daki ve Türkiye’deki gelişim süreci, bina ve tesis yönetimi kavramı, bina ve tesis yönetiminde sağlanan hizmetler ve hizmet veren firmaların hizmet alanlarının 6331 sayılı Kanun kapsamında önemi ve bina ve tesis yönetiminde iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının yeri incelenmiştir.

Çalışmanın Önemi

Bina ve tesis yönetiminde hizmet verilen çalışma alanlarında iş sağlığı ve güvenliği konusunda alınacak tedbirler ve uygulamalar büyük önem taşımaktadır. Dikkatsizce ya da bilgi eksikliği sebebiyle yapılan risk içerici bir eylem diğer çalışanların ya da hizmet alıcıların can ve mal güvenliğini tehlikeye sokabilmektedir. Hizmet verilen çalışma sahaslarında risk analizi raporlarının hazırlanması, risk ve tehlikelerin iş başı yapılmadan önce belirlenerek bu konuda gerekli eğitimlerin personele verilmesi, iş kazaları ve meslek hastalıkları meydana gelmeden önlemlerin alınması bu uygulamalardan

bazılarıdır. Bina ve tesis yönetimi değişen yaşam koşulları nedeniyle son yıllarda karşımıza çıkan bir kavram olup henüz bu alanda çok fazla çalışma bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu çalışma hizmet alıcıları ve sağlayıcıları açısından bina ve tesis yönetiminde iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarına değinmesi noktasında önem arz etmektedir.

Çalışmanın Amacı

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu incelenerek, bina ve tesis yönetiminde firmaların, hizmet alıcılarına sağlamakla yükümlü oldukları hizmetler içerisinde, iş görenlerin karşılaşabileceği riskleri belirlemek, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gereğince uyulması gereken yönetmelikler ile iş sahalarında oluşabilecek tehlikelerin ortadan kaldırılması için iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının önemini açıklamaktır.

Çalışmanın Yöntemi

Çalışmanın ilk bölümünde iş sağlığı ve güvenliği, ikinci bölümde ise bina ve tesis yönetimi konusunda literatür taraması yapılmıştır. Üçüncü bölümde ise bina ve tesis yönetiminde iş sağlığı ve güvenliği konusunda yapılması gerekenler 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde incelenmiş, bu kapsamda oluşabilecek iş kazaları, meslek hastalıkları, riskler ve tehlikelere yönelik alınacak önlemler irdelenmiştir.

BÖLÜM 1

İŞ SAĞLIĞI ve GÜVENLİĞİNE YÖNELİK KAVRAMSAL

ÇERÇEVE

Günümüz iş yaşamında sanayileşme ve teknolojinin artmasına paralel olarak değişik faaliyet alanlarının ortaya çıkması ve yapılan işlerin niteliğinin ve niceliğinin değişmesi iş sağlığı ve güvenliği (İSG) kavramının önemini ortaya çıkarmaktadır.

1.1.İş Sağlığı ve Güvenliğinin Tanımı ve Kapsamı

Toplumların bir arada yaşamaya başladığı dönemlerde ortaya çıkmasına rağmen, tanımlanması ve bu konuda önlem alınması uzun yıllar almış bir kavramdır. Canlıların acıdan kaçınması kadar doğal bir içgüdü ile yaralanmalara karşı tedbirler geliştirilmiştir. Yapılan işlerden kaynaklı ortaya çıkan rahatsızlıklar, bulaşıcı hastalıklar gibi çalışmayı engeleyen ve işgücü kaybına sebebiyet veren vakalar önlem alma gereğini doğurmuştur.

Sanayileşme ile birlikte işletmelerde çalışan personelin can güvenliğini ve sağlığını tehdit eden birçok sorun ortaya çıkmıştır. Bu sorunlar çalışanların sağlığını tehlikeye atmakla birlikte iş verimini düşürmeye ve işletmeye büyük problemler teşkil etmeye başlamıştır. Dolayısıyla iş sağlığı ve güvenliğinin önemi ortaya çıkmış ve bir takım önleyici tedbirler alma zorunluluğu gündeme gelmiştir. Bu zorunluluk çerçevesinde önlemler alınmaya başlamış ancak sanayileşme alanındaki gelişmeler ile bu önlemler de zamanla yetersiz hale gelmeye başlamıştır. Bu sürecin sonunda iş sağlığı ve güvenliğinin bilimsel olarak ele alınması gerekliliği ortaya çıkmış ve İSG (İş Sağlığı ve Güvenliği) kavramı doğmuştur ¹.

İş güvenliği, işçilerin iş ortamında karşılaşılabilecekleri tehlikelerin, yok edilmesi veya azaltılması için getirilen yükümlülüklerden oluşan teknik kuralların bütünüdür ifade eden, iş kazaları ve meslek hastalıklarını azaltan bir bilim dalıdır ².

¹ Vakkas Yıldırım, Küçük Ve Orta Ölçekli İşletmelerde İş Sağlığı Ve Güvenliği: Bir Alan Araştırması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Temmuz 2011, s.23

² İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Alanında Temel Bilgiler, <http://www.ikkistanbul.org/is%20kazalari%20%28web%29.pdf>, Erişim 12.01.2015, s.10

Başka bir tanıma göre ise; iş yerlerinde, işin yürütülmesi ile ilgili olarak oluşan tehlikelerden, sağlığa zarar verecek koşullardan korunmak ve daha uygun bir iş ortamı oluşturmak için gerçekleştirilen metodlu çalışmalar “İş Güvenliği” olarak adlandırılmakta ve işçi güvenliği, işletme güvenliği ve üretim güvenliği kavramlarını da kapsamaktadır ³.

İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG) Yönetim Sistemi ise; iş sağlığı ve güvenliği faaliyetlerinin kuruluşların genel stratejileri ile uyumlu olarak sistematik bir şekilde ele alınıp sürekli iyileştirme yaklaşımı çerçevesinde çözümlenmesini amaçlayan dinamik bir araçtır. İSG Yönetim Sistemi, kuruluşun faaliyetleri ile ilgili iş sağlığı ve güvenliği risklerinin yönetimini kolaylaştıran tüm yönetim sisteminin bir parçasıdır ⁴.

Üretimin bir parçası olan insan, gelişen teknolojiye paralel olarak uyum sağlayamadığı dönemlerde, işyerlerinde çeşitli problemlerle karşılaşmaktadır. Bu problemler hem insan sağlığına, hem de işletmeye yönelik maddi ve manevi tehditler oluşturmaktadır.

Sanayinin gelişmemiş olduğu çağlarda durum, (İş Güvenliği) haliyle bir problem olarak görülmemiştir. Faaliyet alanlarının artması, işlemlerin karmaşıklaşması, bunların neticesinde tehlikelerin çoğalması, bazı kuralların konulmasını, kanunların çıkarılmasını gerektirmiştir. İşte bütün bunlardan dolayı konu ile ilgili bilimsel araştırmalar başlamış, tıbbın, tekniğin, diğer bilim dallarının ortak bir çalışma alanı olarak, İş Güvenliği kavramı ortaya çıkmıştır. Hipokrat’ın kurşun zehirlenmesini tespiti ile başlayan alana ait çalışmalar, günümüzde pek çok çalışmanın yanında, sadece meslek hastalıkları ile ilgilenen hastanelerin kurulmasını gerekli hale getirmiştir. İş yerlerinde işin yapımı sırasında, sağlığa, işe ve işyerine, zarar verebilecek olan, çeşitli sebeplerden kaynaklanan, olumsuz şartlardan korunmak amacı ile yapılan planlı çalışmaların hepsine “İş Güvenliği” denir ⁵.

İş sağlığı kavramı; “tüm mesleklerde çalışanların bedensel, ruhsal, sosyal iyilik durumlarını sürdürmek, çalışanların çalışma koşullarından kaynaklanan risklerden

³ Servet Atayeter, Elif Terzioğlu, Bir Su Ürünleri İşleme Tesisinde İş Sağlığı ve Güvenliği Risk Analizi Uygulaması, GIDA (2009) Cilt.34, Sayı.5, s.287-293.

⁴ Atayeter, Terzioğlu, s.288

⁵ Prof. Dr. A. Hakan Onur, İş Sağlığı Ve Güvenliği Ders Sunumu, Dokuz Eylül Üniversitesi, Maden Mühendisliği Bölümü, s.5-16

korunmasını sağlamak, sağlıklarının bozulmasını önlemek, kendilerine uygun işlere yerleştirmek ve işin insana ve insanın işe uyumunu”⁶ kapsamaktadır.

İş güvenliğinin amacı ise; çalışanları her türlü riske karşı korumak, rahat ve güvenli bir ortamda çalışmalarını sağlamak, işletmenin çalışma koşullarının güvenliğini sağlayarak tehlikeli durumları ortadan kaldırmak ve güvenilen bir üretim ve hizmet sistemini sağlamaktır.

Dünya Sağlık Teşkilatı (WHO) ve Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) işçi sağlığını; “Çalışan tüm insanların fiziksel, ruhsal, moral, sosyal yönden tam iyilik durumlarının sağlanmasını en yüksek düzeylerde sürdürülmesini, iş koşulları ve kullanılan zararlı maddeler nedeniyle çalışanların sağlığına gelebilecek zararların önlenmesini, işçinin fizyolojik özelliklerine uygun işlere yerleştirilmesi, işin insana ve insanın işe uymasını, asıl amaçlar olarak ele alan bilim dalı” olarak tanımlamıştır ⁷.

ILO, henüz 1950 yılında İSG tanımına, “çalışanların sağlık ve refahlarının en üst düzeye yükseltilmesi; işyeri koşullarının, çevrenin ve üretilen malların getirdiği sağlığa aykırı sonuçların ortadan kaldırılması; çalışanların uygun işlere yerleştirilmesi ve gereksinimlere uygun bir iş ortamı yaratılması” gibi yeni unsurlar ekleyerek dışsal faktörleri de İSG kapsamı içine almıştır ⁸.

İş Sağlığı ve Güvenliği çalışmalarının iki temel boyutu bulunmaktadır. Bunlardan ilki; çalışanların sağlığının yapacakları işle ilgisini araştıran, belirleyen (örneğin, daha önce akciğer rahatsızlığı geçirmiş bir kişinin tozlu bir işte çalıştırılmaması gibi) ve işyeri ortamında oluşabilecek bazı risklere karşı alınacak tıbbi koruma yöntemlerini uygulamak (örneğin, tetanos aşısı uygulaması vb.gibi) olan tıbbi boyuttur. Bu ilgi alanına “İşyeri Hekimliği” adı verilmektedir. İkinci boyut ise, işyeri ortamındaki sağlık ve güvenlik risklerinin saptanması, bununla ilgili ölçümler yapılması (örneğin, işyerinde kullanılan çeşitli kimyasal maddelerin, işyeri ortam havasındaki ölçümü gibi) ve bu

⁶ Nüvit Gerek, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği, Eskişehir, Anadolu Üniversitesi Yayını, 2000, s.3

⁷ Köksal, M: İş Sağlığı Hemşireliğinin Önemi ve Uygulanması, İşçi Sağlığı ve Güvenliği Dergisi, 6(3):s.18-22, 2006
Aktaran: Yıldız Usca, Hastanede Çalışan Temizlik İşçileriyle Bir Fabrikada Çalışan İşçilerde Stres Ve Kaygı Düzeyleri Ve Etkileyen Faktörler, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sağlık Bilimleri Enstitüsü, 2013, s. 3

⁸ Birleşik Metal–İş Sendikası, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği, İstanbul, Birleşik Metal–İş Yayını,No. 7, 2002, s. 5

risklerin kontrol altına alınması şeklindeki uğraşları içeren ve konunun daha çok teknik-mühendislik yanını oluşturan “İş Güvenliği” boyutudur⁹.

Bu iki gruba ayrılan çalışmalar birbirinin tamamlayıcısıdır ve ayrı ayrı düşünülemez. Bir iş yerinin güvenli sayılabilmesi için çalışanların sağlığını tehdit edici unsurların teknik olarak çözümlenmesi gerekmektedir. Ancak her ikisi birlikte uygulanmakta ise iş sağlığı ve güvenliğinin bütünü oluşturur.

1.2.İş Sağlığı ve Güvenliğinin Amacı ve Önemi

Güvenlik kavramı, sadece işyerindeki güvenli çalışma ortamı ile sınırlandırılmamalıdır. Bir çalışanın kendini güvende hissedebilmesi için çalışma ortamında mutlu ve içi rahat olması, işletmenin ve yönetim kademelerinin desteğini, teknik yapının yeterliliğini hissediyor olması gerekmektedir.

Sanayi ve teknolojinin hızla gelişmesi, yeni iş sahalarının açılmasıyla birlikte yeterli önlemlerin alınmaması durumunda, çalışanların sağlığını ve güvenliğini tehdit eden sonuçlar ortaya çıkmaktadır. İşyeri ortamında bulunan teknik ekipmanlar ile çalışma koşullarından kaynaklanan çeşitli riskler nedeni ile çalışanların sağlığı bozulabilir. Sağlığı bozulan ve hastalananların teşhis ve tedavisi de bu uğraşların içine girer, ama bu çalışmaların asıl amacı, işyeri ortamında bulunan bu riskleri kontrol altına almak suretiyle işyerini sağlıklı ve güvenli bir yer haline getirmek ve sonuç olarak da bu ortamda bulunan ve çalışan kişilerin sağlığının olumsuz etkilenmesinin önüne geçmektir¹⁰. İSG’ nin temel amaçları aşağıdaki şekilde sıralanabilir¹¹;

- Çalışanlara en yüksek seviyede sağlıklı ortam hazırlamak,
- Çalışma şartlarının olumsuz etkilerinden onları korumak,
- İş ve işçi arasında mümkün olan en iyi uyumu temin etmek,
- İşyerlerindeki rizikoları tamamen ortadan kaldırmak veya zararları en aza indirmek; oluşabilecek maddi ve manevi zararları ortadan kaldırmak,
- Çalışma verimini arttırmaktır.

⁹ Güven Tarık Temren, İş Sağlığı ve Güvenliği Konu Anlatımlı Soru Bankası, Çınar Basım Yayın, 2013, s.15

¹⁰ Temren, s.14

¹¹ İş Sağlığı Nedir?, <http://www.guvenligi.com/is-guvenligi-nedir/> Erişim 12.01.2015

İşçi sağlığı ve güvenliği çalışmalarının yukarıdaki genel amaçlarının dışında; işyerlerinde yeterli güvenlik tedbirlerini alarak işçilerin korunması, işçilerin tıbbi, fiziksel ve ruhsal açıdan en üst seviyeye çıkarılması, işyeri ortamında sağlığa zarar verebilecek unsurların hijyenik önlemlerle ortadan kaldırılması, işçiler ile iş arasındaki uyumun sağlanması, meydana gelen sağlık zararlarının ve meslek hastalıklarının tespit edilerek işçilerin tedavi olmalarının sağlanması, karşılaşılan zararların derecelerini objektif ve bilimsel yollarla belirleyip değerlendirmenin yanı sıra işyerinin güvenliğinin de sağlanması, olası kazaların engellenerek verimliliğin artırılması hedefleri vardır ¹².

İş güvenliği hakkı; herkese tanınmış olan yaşama, beden bütünlüğü ve sağlık hakkının işyerindeki yansımasıdır¹³. Dünya’da ve Türkiye’deki sanayileşme ve teknolojik gelişmeye paralel olarak, özellikle işyerinde çalışan kişilerin güvenliği ile ilgili bir takım sorunlar ortaya çıkmıştır. Gerekli tedbirleri önceden alarak işyerlerini güvenli hale getirmek gerekmektedir ki, işte iş güvenliği özellikle bu niteliğinden dolayı önem arz eder.¹⁴ Çalışma şartları, çalışan kişinin bedensel ve ruhsal sağlığını doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebildiğinden, iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ile toplumun mutluluğu arasında bir bağlantı kurmak mümkündür ¹⁵.

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de meydana gelen iş kazaları ve meslek hastalıklarının bir bölümü ölümlerle, bir bölümü ise sakatlanma ve yaralanmalarla sonuçlanmaktadır. Bu olayların manevi üzüntüsü ve meydana gelen maddi zararın ve milli servet kaybının büyüklüğü, insanların iş sağlığı ve güvenliği üzerinde önemle durmalarının geçerli nedenleridir ¹⁶.

İşverenler; maddi ve manevi menfaatleri nedeniyle, çalışanlar; doğrudan etkilenen kişiler olarak, devlet ise, vatandaşlarının sağlığını ve mutluluğunu düşünmek zorunda olduğu için İş Sağlığı ve Güvenliği konusu ile yakından ilgilenmek durumundadır ¹⁷.

İçinde bulunduğumuz yüzyılda, çalışmanın savaştan üç kat daha tehlikeli olduğu, içki, uyuşturucu veya savaşımlardan daha fazla insan öldürdüğü; savaşlar yüzünden yılda 650 bin insan ölürken, iş kazaları ve meslek hastalıkları sebebiyle her yıl 2 milyon insanın

¹² İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Alanında Temel Bilgiler, s.10

¹³ Z.Gönül Balkır, İş Sağlığı ve Güvenliği Hakkının Korunması: İşverenin İş Sağlığı ve Güvenliği Organizasyonu, Sosyal Güvenlik Dergisi, 2012/1, s.58

¹⁴ Hüseyin ALTINEL, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği, Ankara, Detay Yayıncılık, 2011, s.74

¹⁵ Temren, s.14

¹⁶ Temren, s.14

¹⁷ Temren, s.14

öldüğü belirtilmektedir. Araştırmalar, günümüzde Dünya ölçeğinde, her saniye üç işçinin iş kazası sonucu yaralanmakta olduğunu, her üç dakikada bir işçinin iş kazası ya da meslek hastalığı sonucu ölmekte olduğunu ortaya koymaktadır ¹⁸.

Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) rakamlarına göre; her gün yaklaşık 6.000 kişi iş kazası ve meslek hastalıkları nedeniyle; yıllık toplamda ise 350.000 kişi iş kazası, 1.700.000 kişi ise meslek hastalıklarından yaşamını yitirmektedir ¹⁹.

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın verilerine göre, 2002-2013 yılları arasında iş kazası geçiren toplam sigortalı sayısı 1 milyon 921 bin kişidir. Bu kazalarda ölen toplam sigortalı sayısı ise 13 bin 510 kişidir. En fazla iş kazası 191 bin 247 kişi ile 2013 yılında olurken, en fazla iş kazası sonucu sigortalı işçinin öldüğü yıl ise bin 700 kişi ile 2011 yılı olmuştur. İş göremezlik raporu alan başhekim onaylı kişi sayısı 2002-2014 yılları arasında 15 milyon 519 bin 496 kişidir ²⁰.

Yukarıdaki veriler bize iş güvenliğinin önemini vurguluyor olmasına karşın, işverenlerin daha fazla menfaat elde etme arzusu, çalışanların geçim kaygısı ve devletin denetim konusundaki eksiklikleri nedeniyle ciddi bir önlem alınmamaktadır. Bunun da kanıtı geçtiğimiz yıllar arasındaki iş kazası ve meslek hastalıkları verilerine bakıldığında bir azalma görülüyor olmasıdır. Teknolojik ilerlemeler karşısında alınan önlemler aynı paralelliği gösterememiştir. İş güvenliği, sadece çalışanı etkileyen bireysel bir kavram değil, bir ülkenin gelişmişlik düzeyi ölçütü, sağlıklı bir bireyin yetiştireceği yeni nesillerin bilinç düzeyini ile sağlıklı ve mutlu bir toplumu ifade etmektedir. Bunun sağlanabilmesi için mavi ya da beyaz yaka, işçi ya da memur ayrımı yapılmadan; yaş, cinsiyet, ırk ve meslek farkı gözetilmeksizin herkesin yaşama hakkının en yüksek düzeyde garanti altına alınması gerekmektedir.

1.3. İş Güvenliği Kültürü

İkinci Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan Toplam Kalite Yönetimi kavramını işletmelere benimsetmek nasıl uzun bir süre ve yoğun emek gerektirdiyse, İSG'nin yasal bir zorunluluk olmasına karşın, hem her türlü maliyeti külfet olarak gören işverene, hem de iş kaybı endişesiyle suskun kalarak baskıcı ve riskli çalışma

¹⁸ Teoman Akpınar, İş Sağlığı ve Güvenliği, 2. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi 2014, s.41

¹⁹ Akpınar, s.43

²⁰ Anonim, <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/27588984.asp> Erişim 15.01.2015

koşullarına boyun eğen işgörene yaşamsal bir hak olduğunu kabul ettirmek daha da fazla emek istemekte ve aynı zamanda devletin desteğini gerektirmektedir.

İş Sağlığı ve Güvenliğine verilen önem, diğer bir ifadeyle “İSG Kültürü” nün yaşatıldığı işletmelerin “önlemek, ödemekten daha insandır” yaklaşımı, onları muvakkaten maddi birer kayıp gibi görülen, ancak uzun vadeli kazanımları getiren önleyici tedbirleri alması, onları sonradan yaşanabilecek birçok sürpriz giderlerden kurtarmaktadır ²¹.

Süreklilik özelliği olan ve çoğu kez bir defaya mahsus olan bu tedbirler ve dolayısıyla harcamalar, olası kazaların önlenmesi, çalışılan yerlerin daha insani olması, verimlilik, üretkenlik, karlılık gibi birçok hedefin sağlanmasını içerir ²².

İş sağlığı ve güvenliğine önem vermeyen, İSG kültürü yerleşmeyen şirketler, yaşanacak kazalardaki ya da işten kaynaklanan rahatsızlıkların (meslek hastalıklarının) firmayı uğratacağı masraflar olarak ekipman hasarı, bazı tıbbi harcamalar sigorta tazminatları gibi sadece buz dağının üzerini gören kısır yaklaşımlar sergilemektedirler. Halbuki, çoğu zaman gizlilik eğilimi gösteren endirekt maliyetler, direkt maliyetlerin 20 katı dahi olabilmektedir²³.

İSG adına alınacak tedbir ve önlemler, çalışanların daha bilinçli tavır sergilemeleri imkanını yaratacak, uzun vadede firmayı büyük zararlardan kurtaracak ve prestij kazandıracaktır. Çalışan ve çevre dostu firmalar hem toplumsal bir statü kazanmakta hem de birçok devlet desteği olan fonlardan yararlanabilmektedir. Yapılan İSG yatırım masrafları, engellenen kazaların ödenmeyen maddi ya da manevi değeri ile fazlasıyla telafi edilmektedir. Dolayısıyla bu alanda yapılan masrafları birer maliyet değil geleceğe yönelik kazanç olarak algılamak, ancak İSG kültürünün tüm işletme katmanlarında benimsenmesiyle sağlanabilmektedir.

1.4. İş Sağlığı ve Güvenliğinin Tarihsel Gelişimi

İş güvenliği, günlük yaşantımıza yeni kazandırılan bir kavram olsa da varoluşu insanların yerleşik hayata geçişi, birlikte yaşamayı öğrenmesi kadar eskidir. Örgütsel

²¹ Temren, s.15

²² Temren, s.15

²³ Temren, s.15

davranış bilincinin ortaya çıkışını incelerken, iş kazalarını önlemek için farkında olmadan alınan tedbirlerle karşılaşmaktadır.

1.4.1. Dünya'daki Gelişimi

Bugünkü anlamda iş sağlığı ve iş güvenliği olarak sayılabilecek çalışmalar ilk olarak köleci toplumlardan eski Roma'da gözlemlenmiştir. Bu dönemde birçok bilim insanı bugün bile geçerli sayılabilecek, çalışanların sağlık ve güvenliğine yönelik öneri ve savlar ileri sürmüşlerdir. Bunlardan ünlü tarihçi Herodot ilk kez çalışanların verimli olabilmesi için yüksek enerjili besinlerle beslenmeleri gerektiğine değinmiştir. Hipokrates ilk kez kurşun zehirlenmesini tanımlamış, halsizlik, kabızlık, felçler ve görme bozuklukları gibi belirtileri saptamış ve bulguların kurşun ile ilişkisini açık bir şekilde ortaya koymuştur²⁴.

M.Ö. 200 yıllarında Hipokrates'in çalışmalarını daha da geliştiren Nicander, kurşun koluğu ve kurşun anemisini (kansızlık) incelemiş ve bunların özelliklerini tanımlamıştır. Bu dönemde yapılan çalışmalar sağlık ve güvenlik sorunlarının saptanması ve tanımı ile sınırlı kalmamış, zararlı etkilere korunma yöntemleri de geliştirilmiştir. Nitekim M.S. 23 ile 79 yılları arasında yaşamış olan Plini, çalışma ortamındaki tehlikeli tozlara karşı çalışanların korunması amacıyla maske yerine geçmek üzere başlarına torba geçirmelerini önermiştir. Juvenal ise, özellikle demircilerde görülen göz yakınlıkları ve göz hastalıklarının yapılan işten kaynaklandığını, sürekli olarak ayakta çalışanlarda varislerin oluşabileceğini açıklamıştır²⁵.

Bireysel ve işletme kapsamında iş sağlığı ve güvenliği alanında alınan önlemler ne kadar eskiye dayandırılrsa da temelde, konuya yönelik kapsamlı çalışmalar, Sanayi Devrimi ile toplumsal boyut kazanmış ve önemi anlaşılmıştır.

Sanayinin gelişmemiş olduğu dönemlerde İş Güvenliği haliyle bir problem olarak görülmemiştir. Faaliyet alanlarının artması, işlemlerin karmaşıklaşması, üretimde kullanılan malzemelerin çeşitlenmesi, sonucunda tehlikeler çoğalmış, konu ile ilgili

²⁴ Makine Mühendisleri Odası, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, Ankara, 2012, s.5-6

²⁵ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.6

sistemli çalışmaların yapılmasını, kanun ve kuralların konulmasını, gerekli hale getirmiştir²⁶.

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında alınan önlemler sadece insan hayatı ile sınırlı kalmayıp sanayileşme ve sürdürülebilir gelişmişlik düzeyini sağlamak için işverenleri ve sermayelerini, üretim adına yapılan yatırımları da korumayı amaçlamıştır. İş dünyasında çalışan çok sayıda insan, büyük miktarlar tutan malzeme, makine, araç ve gereç, çevre ve iş dünyası ile ilgisi olmayan milyonlarca insanın hayatı ve mutluluğu bu kapsamda düşünülmesi gereken unsurlar arasındadır.

Sanayi Devrimi'nin başlamasıyla, 1700'lü yılların ikinci yarısında buhar makinelerinin keşfi ile fabrikalar kurulmaya başladı. Sanayileşme ile birlikte sanayi bölgelerine yoğun göçler başlamış ve bu durum sağlıksız koşullarda barınmayı beraberinde getirmiştir. Kötü koşullar, yetersiz beslenme, uzun süreler çalışma, aşırı yorgunluk, çocuk yaştaki işçilerin çokluğu ve olumsuz çevre koşullarının bir araya gelmesi salgın hastalıkları, çalışanların sağlıklarının bozulmasını, sakatlıkları ve ölümleri kaçınılmaz kılmıştır²⁷.

Sanayi Devrimi ile başlayan bilimsel teknolojik gelişmeler sonucu çalışanların sağlığı üzerinde olumsuz etkileri olacağı hiç düşünülmeden birçok kimyasal madde üretimde kullanılmaya başlanmıştır. Bu dönemdeki üretim araç ve yöntemlerinin niteliği üretimde kullanılan zararlı ve zehirli maddelerin gaz ve dumanlarının çalışma ortamına yayılmasına neden olmuştur. İş yerlerinde sağlık ve güvenlik yönünden hiçbir önlem alınmadığından çalışma ortamındaki yoğunluğu büyük miktarlara varan bu maddelere uzun süre maruz kalan işçilerin sağlığı önemli ölçüde bozulmuş ve meslek hastalıklarına yakalanarak yaşamlarını yitirmelerine neden olmuştur²⁸.

Sanayi Devrimi'nin yarattığı olumsuz çalışma ve yaşam koşullarını iyileştirmek, çalışanların sağlığını korumak ve iş güvenliğini sağlamak amacıyla birçok yasal, tıbbi ve teknik çalışma yapılmıştır. İşçi sağlığı ve iş güvenliğinin bir bilim olarak gelişmesi bu dönemde yapılan çalışmaların sonucunda olmuştur²⁹.

²⁶ Mehmet Nesip Yiğitler, Diyarbakır Mesleki Eğitim Merkezi Ustalık Eğitimi Dersi Sunumu, 2013, s.4-5

²⁷ Ülkemizde İş Sağlığı ve Güvenliği, <http://uzmaniyiz.biz/is-sagligi-ve-guvenligi/genel-bilgiler/ulkemizde-issg-kulturu.html>, Erişim 10.01.2015

²⁸ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.7

²⁹ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.7

On dokuzuncu yüzyıldan itibaren Sanayi Devrimi'nin yarattığı olumsuz çalışma koşullarının düzeltilmesinin sağlanması amacıyla sendikalar, işçi sağlığı ve iş güvenliği ile ilgili yasaların hazırlanması ve yaptırımlar uygulanması konusunda çeşitli etkinliklerde bulunmuşlardır. Daha on sekizinci yüzyılda Avrupa'da gelişmeye başlayan sosyal güvenlik ilkeleri on dokuzuncu yüzyılda yaygınlaşmış, çeşitli sigorta kurumları kurulmuş ve iş kazaları ile meslek hastalıkları sigortası uygulanmaya başlanmıştır. Dünyadaki meslek hastalıkları ve iş kazalarının önlenmesine yönelik çalışmalarda sendikaların katkıları yanında, 1919 yılında faaliyetine başlayan Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) "Milletler Cemiyeti"ne bağlı olarak bu konuda önemli çalışmalar yapmış ve 1946 yılında Birleşmiş Milletler ile imzaladığı anlaşma sonucu bir uzmanlık kuruluşu durumuna gelmiştir³⁰.

Uluslararası Çalışma Örgütü'nün (ILO) en önemli çalışma alanlarından biri çalışma yaşamı ve sosyal koşullarla ilgili uluslararası standartları oluşturmaktır. Bugüne kadar oluşturduğu çok sayıda uluslararası sözleşme ve tavsiye kararlarının özellikle 70 tanesi işçi sağlığı ve iş güvenliğiyle ilgilidir. Uluslararası sözleşmeler onaylayan ve taraf olan devletler açısından bağlayıcıdır ve sözleşmeyle tanınan hakların yerine getirilmesi gerekmektedir³¹.

Bu çerçevede hazırlanan uluslararası sözleşmeler ve devletin yayınladığı tebliğlere rağmen, işyerinde gerekli tedbir ve önlemlerin alınmaması sebebiyle yaşanan kazalarda, yaralanmalı sonuçlarda ya da risk içeren çalışma koşullarında, çalışana, bunu yönetime bildirmesi ancak bir sonuç alamaması durumunda devlete bildirebilme hakkına sahip olması sağlanmıştır.

1.4.2. Türkiye' deki Gelişimi

Ülkemizde yaşanan olumsuz ekonomik koşullar ve sanayileşmenin Avrupa ülkelerine göre daha yavaş ilerlemesi bu alanda yapılan çalışmaları da geciktirmiştir. İş güvenliğinin ülkemizde değer kazanması sanayideki kalkınmamıza paralel olarak ilerlemiştir. Sanayileşmenin yoğunluk kazanması ile meslek hastalıkları ve iş kazalarında yaşanan olumsuzluklar önlem alma zorunluluğunu doğurmuş, eğitim

³⁰ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.8-9

³¹ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.16

düzeşinin artması ve toplumun bu konuda bilinçlemeye başlaması ile birlikte de çözümler aranmaya başlanmıştır.

İş sağlığı ve güvenliğinin tarihsel gelişimi Osmanlı ve Cumhuriyet dönemleri olmak üzere iki ayrı dönemde incelenmiştir. Bu dönemdeki ilk çalışma 1865 yılında Ereğli kömür havzalarında çalışan işçilere yönelik olarak çıkarılan Dilaver Paşa Nizamnamesi' dir ve ikinci önemli belge ise; 1869 yılında düzenlenen Maadin Nizamnamesi' dir. Ancak Dilaver Paşa Nizamnamesi' ne göre daha kapsamlı hükümler getirmiş olsa da Maadin Nizamnamesi de işverenler tarafından uygulanmamıştır.

1908 yılında kurulmasına izin verilen sendikaların, iş sağlığı iş güvenliği sorunlarını gündeme getirmelerine karşın somut olarak hiçbir ilerleme sağlanamamış ve ağır çalışma koşulları düzeltilememiştir³².

10.9.1921 tarihinde çıkarılan 151 sayılı "Ereğli Havza-i Fahmiye Maden Amelesinin Hukukuna Müteallik Kanun" ile de kömür ocaklarında iş kazalarına karş işverenlerin gerekli önlemleri almalarını zorunlu tutarak, kaza geçiren işçilere de gerekli maddi yardımın yapılmasını öngörmekteydi³³.

Türkiye Cumhuriyeti tarihinde çalışma haklarının korunması ile ilgili ilk önlem Cumhuriyet' in kuruluşundan önce 1921 tarihine rastlar. Bu yıllarda, Bağımsızlık Savaşımızda kullanılan tek enerji kaynağı kömür olduğundan, kömür üretiminin kesintisiz sürdürülmesi büyük önem kazanmıştır³⁴. Bu yasayla, kömürden arta kalan kömür tozlarının satılması ile elde edilecek gelirin işçilerin gereksinimleri için ayrılması sağlanmıştır³⁵.

Cumhuriyet dönemine bakıldığında, 1921 yılında konu ile ilgili başlayan çalışmaların günümüzde revize edilerek daha güvenli ve sağlıklı çalışma ortamlarının yaratılması için ara verilmeksizin devam ettiği görölmektedir.

³² MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.10

³³ Yiğitler, s. 6-7

³⁴ Selim Baradan, Türkiye İnşaat Sektöründe İş Güvenliğinin Yeri ve Gelişmiş Ülkelerle Kıyaslanması, DEÜ Mühendislik Fakültesi, Cilt:8 Sayı:1, Ocak 2006,s.88 <http://web.deu.edu.tr/fmd/s22/22-07.pdf> , Erişim 11.01.2015

³⁵ Akpınar, s.13

1946 yılında Çalışma Bakanlığı'nın kurulması İş güvenliği ve İş sağlığı konusunda en önemli aşama olarak görülmektedir ³⁶. Çalışma Bakanlığı tarafından, çalışma yaşamı konusunda yetiştirilmek üzere ikisi ekonomi, biri de hekim kökenli olmak üzere 3 genç eleman sınavla seçilerek yurt dışına gönderilmiştir. Hekim olarak sınavı kazanan Dr. İsmail Topuzoğlu 1947 – 1951 yılları arasında Amerika Birleşik Devletlerinde iş sağlığı alanında çalışmalar yapmıştır. Ülkeye döndükten sonra İSGÜM'ün kuruluşunda büyük rol oynamıştır³⁷.

Günümüze kadar pek çok yasa çıkarılmıştır. 2003 tarihinde 4857 sayılı İş Yasası yürürlüğe girmiştir. Bunu takiben 16.06.2006 tarihli 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Yasası kabul edilmiştir. 4857 sayılı İş Yasasıyla birlikte ülkemizde iş sağlığı ve güvenliği mevzuatımız da değişmiş, ancak 30 Haziran 2012 tarihli 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile de İş Güvenliğine ilişkin yeni düzenlemeler getirilmiştir.

30 Haziran 2012 tarihli 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ³⁸;

- Mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar.
- İşyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar.
- Risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır.
- Çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır.
- Yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayati ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.
- İşyeri dışındaki uzman kişi ve kuruluşlardan hizmet alınması, işverenin sorumluluklarını ortadan kaldırmaz.

³⁶ Şerif Çetindağ, İş Sağlığı ve Güvenliği'nin Tarihsel Gelişimi ve Mevzuattaki Güncel Durum, 2010, <http://www.toprakisveren.org.tr/2010-86-serifcetindag.pdf>, Erişim 11.01.2015

³⁷ İSGÜM, İSGÜM Tarihçesi <http://www.isgum.gov.tr/Default.aspx?lnk=157>, Erişim 11.01.2015

³⁸ Ülkemizde İş Sağlığı ve Güvenliği, <http://uzmaniyiz.biz/is-sagligi-ve-guvenligi/genel-bilgiler/ulkemizde-isg-kulturu.html>, Erişim 07.01.2015

- Çalışanların iş sağlığı ve güvenliği alanındaki yükümlülükleri, işverenin sorumluluklarını etkilemez.
- İşveren, iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerinin maliyetini çalışanlara yansıtamaz.

Türkiye’de işçi sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin yasal çerçeve, halen yürürlükte olan Anayasa’nın çalışma hayatının düzenlenmesiyle ilgili 18, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 60, 61, 62 ve 173. maddelerinde bulunmaktadır. Bunlardan 50. maddede hiç kimsenin yaşına cinsiyetine ve gücüne uymayan işlerde çalıştırılmayacağı, 56. Maddede ise herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu belirtilmektedir.³⁹

Türkiye ILO’ya 1932 yılında üye olmuş olmasına karşın ILO tarafından kabul edilmiş sözleşmelerin neredeyse üçte ikisine henüz taraf değildir. Çalışma hayatına yönelik toplam 188 ILO sözleşmesinden 30 tanesi zamanla yürürlükten kaldırılmıştır. Türkiye yürürlükte olan 158 sözleşmeden yalnız 56 tanesini onaylamıştır. İşçi sağlığı ve iş güvenliği açısından ILO tarafından hazırlanmış olan sözleşme ve protokollerden en önemli iki tanesi olan 155 No’lu İş Sağlığı ve Güvenliği ve Çalışma Ortamına İlişkin Sözleşme ile 161 Sayılı Sağlık Hizmetlerine İlişkin Sözleşme ise ancak 2004 yılında onaylanmıştır. Türkiye’nin temel bir insan hakkı olan İşçi sağlığı ve iş güvenliği hakkı kapsamında ILO’nun geri kalan sözleşmelerini de onaylaması gerekmektedir.⁴⁰

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında başlatılan düzenlemeler Cumhuriyet öncesi döneme dayanıyor olmasına karşın, yasal düzenlemeler ve mevcut mevzuatların, günümüzde yaşanan iş kazaları ve meslek hastalıkları verilerine bakıldığında yetersiz kaldığı görülmektedir.

1.5. İş Sağlığı Ve Güvenliğinin Farklı Taraflar Açısından Önemi

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında alınacak tedbirler ve uyulması gereken kurallara işveren, işgören ve devlet açısından olmak üzere üç farklı yönden bakmak gerekmektedir. Devlet yasal düzenleyici ve denetleyici iken, işveren bu yasal düzenlemeleri işyerine uyarlarken aynı zamanda da çalışanlarının kurallara uyup uymadığını denetlemekle de yükümlüdür. İşgören ise işveren tarafından belirtilen kurallara uyma sorumluluğu taşımaktadır.

³⁹ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.15

⁴⁰ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.15

1.5.1.İşveren Açısından Önemi

Bir işyerinde iş güvenliğini sağlamada esas faktör insandır. Yeni teknolojiler ve buna paralel olarak geliştirilen güvenlik önlemleri iş yaşamında önemli bir yer tutuyor olsa da bunları uygulamaya koyacak kişiler insanlar olduğu için hem işverenlere, hem yöneticilere hem de işçörenlere bu konuda büyük sorumluluklar düşmektedir. Bu konuda verilecek eğitimler ile farkındalık yaratılmalı ve bu alanda bir kişinin ihmalkarlığının bir çok kişiye ve işletmeye ve topluma zarar verebileceği üzerinde durulmalıdır.

İşveren, işle ilgili her konuda işçilerin sağlık ve güvenliğini korumakla yükümlüdür. İşverenin iş sağlığı ve güvenliği konusunda işyeri dışındaki uzman kişi veya kuruluşlardan hizmet alması bu konudaki sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. İşverenlerin genel yükümlülükleri içerisinde işçilerin sağlığını ve güvenliğini korumak için mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil gerekli her türlü önlemi almak, organizasyonu yapmak, araç ve gereçleri sağlamak bulunmaktadır. İşveren, sağlık ve güvenlik önlemlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun sürekli iyileştirilmesi amaç ve çalışması içinde olmalıdır⁴¹.

İşveren, işin sahibi olması, işyerinin mülkiyetinin kendisine ait olması ya da yönetim hakkına sahip olması sebebi ile işyerinde geniş yetkilere sahiptir. Ancak bu geniş yetkiler işverene bir takım yükümlülükler getirmektedir. İş sağlığı ve güvenliği mevzuatı bu durumun paralelinde bir düzenleme getirerek İSG'ni sağlama esas sorumluluğunu işverene yüklemiştir. İşyerlerinde İSG önlemlerinin alınması sorumluluğu işverenlerin işçiyi gözetme borcunun doğal bir sonucudur⁴².

20.06.2012 kabul tarihli 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu' na göre işveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede⁴³;

a) Mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve

⁴¹ Murat Orhan, İş Sağlığı Ve Güvenliği Sisteminde İşveren Yükümlülükleri, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Anabilimdalı, 2007, s.86

⁴² Orhan, s.86

⁴³ Celal ÖZCAN, <http://www.muhasabetr.com/yazarlarimiz/celalozcan/001/> Erişim 11.01.2015

güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar.

b) İşyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar.

c) Risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır.

d) Çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır.

e) Yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayati ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

İşletmenin kendi içerisinde uzman bulundurmayıp da iş güvenliği alanında “Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimleri”nden (OSGB) hizmet alıyor olması sorumluluklarını ortadan kaldırmamaktadır. Çalışanların sorumluluklarını yerine getirmediği durumlarda da yükümlülükleri geçerli olup işgörenleri uyarmakla ve denetlemekle sorumludur. Bu alanda doğacak maliyetleri ise işgörelere yansıtma hakkına sahip değildir.

1.5.2. İşgören Açısından Önemi

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu konuda çıkarılan yönetmelik ve tebliğlerde işverene çok sayıda görev ve sorumluluklar yüklenmiş olsa da bu kuralların tam olarak uygulanması işgörelere bağlı olduğundan dolayı onlara da bir takım yükümlülükler getirilmiştir.

Buna göre 6331 sayılı Kanunun “Çalışanların yükümlülükleri” başlıklı 19 uncu maddesinde yer alan yükümlülükler aşağıda belirtilmiştir⁴⁴;

- Çalışanlar, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili aldıkları eğitim ve işverenin bu konudaki talimatları doğrultusunda, kendilerinin ve hareketlerinden veya yaptıkları işten etkilenen diğer çalışanların sağlık ve güvenliklerini tehlikeye düşürmemekle yükümlüdür.
- Çalışanların, işveren tarafından verilen eğitim ve talimatlar doğrultusunda yükümlülükleri şunlardır:

⁴⁴ Çalışanların İş Güvenliğiyle İlgili Yükümlülükleri Nelerdir?, <http://www.isvesosyalguvenlik.com/calisanlarin-is-guvenligiyle-ilgili-yukumlulukleri-nelerdir/> Erişim 10.01.2015

- İşyerindeki makine, cihaz, araç, gereç, tesis ve binalarda sağlık ve güvenlik yönünden ciddi ve yakın bir tehlike ile karşılaştıklarında ve koruma tedbirlerinde bir eksiklik gördüklerinde, işverene veya çalışan temsilcisine derhal haber vermek.
- İşyerindeki makine, cihaz, araç, gereç, tehlikeli madde, taşıma ekipmanı ve diğer üretim araçlarını kurallara uygun şekilde kullanmak, bunların güvenlik donanımlarını doğru olarak kullanmak, keyfi olarak çıkarmamak ve değiştirmemek.
- Kendi görev alanında, iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması için işveren ve çalışan temsilcisi ile iş birliği yapmak.
- Kendilerine sağlanan kişisel koruyucu donanımı doğru kullanmak ve korumak.
- İşyerine, sarhoş veya uyuşturucu madde almış olarak gelmek ve işyerinde alkollü içki veya uyuşturucu madde kullanmak yasak olduğundan, bu yasağa uymak.
- Teftişe yetkili makam tarafından işyerinde tespit edilen noksanlık ve mevzuata aykırılıkların giderilmesi konusunda, işveren ve çalışan temsilcisi ile iş birliği yapmak.

4857 sayılı İş Kanununu'nda da belirtildiği gibi, "İşverenin haklı nedenle derhal fesih hakkı" başlıklı 25. maddesi uyarınca; "işçinin kendi isteği veya savsaması yüzünden işin güvenliğini tehlikeye düşürmesi" halinde işveren işgöreni tazminatsız olarak işten çıkarabilme hakkına sahiptir.

1.5.3. Devlet Açısından Önemi

Anayasa'nın çeşitli maddelerinde iş sağlığı ve güvenliği konularından bahsedilmiştir. Devlet de bundan doğan yükümlülüklerini yerine getirmek için yasa ve kanunlar ile bu konuda düzenlemeler getirmiştir. Hem işverenin hem de işgörenin yükümlülüklerini belirlemek ve hem de bunlara uyulup uyulmadığını denetlemekle sorumludur.

Devletin işçi sağlığını koruma ve iş güvenliğini sağlama görevi Anayasa tarafından yüklenen bir ödevdir ⁴⁵. 1982 Anayasası'nın 2. maddesinde; Türkiye Cumhuriyeti'nin "insan haklarına saygılı sosyal bir hukuk devleti" olduğu ibaresiyle doğrudan olmasa da çalışanların iş sağlığı ve güvenliği hakkından bahsedilmiştir ⁴⁶. Maddeden anlaşıldığı

⁴⁵ Cahid Doğan, İş Hukuku, Niğde, 2001, Tekten Ofset Matbaacılık, s. 182

⁴⁶ Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Madde 2, <http://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa82.htm> , Erişim 09.02.2015

gibi devletin iş sağlığı ve güvenliğini sağlama borcu sosyal devlet olma ilkesine dayanmaktadır ⁴⁷.

Anayasamızın maddeleri incelendiğinde 50. maddesinin 1. ve 2. Fıkralarındaki “Kimse, yaşına, cinsiyetine ve gücüne uymayan işlerde çalıştırılmaz. Küçükler ve kadınlar ile bedeni ve ruhi yetersizliği olanlar çalışma şartları bakımından özel olarak korunurlar.” ibareleriyle iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili konular doğrudan hükme bağlanmıştır ⁴⁸. Anayasanın 56. maddesinde; herkesin, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu belirtilmiş ve devlet, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamakla görevlendirilmiştir ⁴⁹. Anayasanın 60. maddesiyle herkesin, sosyal güvenlik hakkına sahip olduğu hüküm altına alınmıştır ⁵⁰. Sosyal güvenlik; çalışanlara, bugün ve gelecekte, çalışma koşullarını yitirmesi hali de dahil olmak üzere çeşitli risklere karşı, yaşamını sürdürebileceği, sürekli bir gelir güvencesinin sağlanması demektir. Bu maddeyle çalışanlar ölümlerine kadar ve kendileri öldükten sonra yakınları için oluşacak risklere karşı çalışanın yakınları sosyal güvence altına alınmıştır ⁵¹.

Sosyal bir devlet olarak iş sağlığı ve güvenliği konusunda Anayasa'nın yukarıda bahsedilen maddelerinden doğan ödevlerini yerine getirmek için devlet, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatını oluşturmalı, uygulanmasını kontrol amacıyla gerekli örgütü oluşturmalı ve denetim görevini yerine getirmelidir ⁵².

Devletin iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması konusunda, mevzuat oluşturma, teşkilat oluşturma, denetleme ve eğitim verme sorumluluklarını yerine getirmeye yetkili olan İş Sağlığı ve Güvenliği Genel Müdürlüğü (İSGÜM) kurulmuştur.

İş Sağlığı ve Güvenliği Genel Müdürlüğü'nün görevleri⁵³;

- İş sağlığı ve güvenliği konularında, mevzuatın uygulanmasını sağlamak ve mevzuat çalışması yapmak,

⁴⁷ Günnur Eken, İş Kazalarını Önlemede İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Etkinliği: Perakende Sektöründe Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011, s.15

⁴⁸ T.C. Anayasası, Md 50

⁴⁹ T.C. Anayasası, Md 56

⁵⁰ T.C. Anayasası, Md 60

⁵¹ Eken, s.16

⁵² Öner Eynerci, Savaş Taşkent, Devrim Ulucan, Bireysel İş Hukuku, İstanbul, Beta Yayınevi, 2010 s. 266.

⁵³ İSGÜM, İş Güvenliği Bölümü, <http://www.isgum.gov.tr/default.aspx?lnk=99>, Erişim 11.02.2015

- Ulusal politikaları belirlemek ve bu politikalar çerçevesinde programlar hazırlamak,
- Ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşlarla işbirliği ve koordinasyonu sağlamak,
- Etkin denetim sağlamak amacıyla gerekli önerilerde bulunmak ve sonuçlarını izlemek,
- Standart çalışmaları yapmak, normlar hazırlamak ve geliştirmek, ölçüm değerlendirme, teknik kontrol, eğitim, danışmanlık, uzmanlık ve bunları yapan kişi ve kuruluşları inceleyerek değerlendirmek ve yetki vermek,
- Kişisel koruyucuların ve makine koruyucularının imalatını yapacak kişi ve kuruluşlara yetki vermek, ithal edilecek kişisel koruyucuların ve makine koruyucularının standartlara uygunluğunu ve bu hususlarda usul ve esasları belirlemek,
- İş sağlığı ve güvenliği ile iş kazaları ve meslek hastalıklarının önlenmesi konularında inceleme ve araştırma çalışmalarını planlayıp programlamak ve uygulanmasını sağlamak,
- Faaliyet konuları ile ilgili yayım ve dokümantasyon çalışmaları yapmak ve istatistikleri düzenlemek,
- Mesleki eğitim görenler, rehabilite edilenler, özel risk grupları ve kamu hizmetlerinde çalışanlar da dahil olmak üzere tüm çalışanların iş kazaları ve meslek hastalıklarına karşı korunmaları amacıyla gerekli çalışmaları yaparak tedbirlerin alınmasını sağlamak,
- İş Sağlığı ve Güvenliği Merkezi ve Bölge Laboratuvarlarının çalışmalarını düzenlemek, yönetmek ve denetlemek,
- İş sağlığı ve güvenliği bilincini oluşturmak,
- İş sağlığı ve güvenliği ile ilgili düzenlemeleri çağdaş bir temele oturtmak ve günümüz teknolojisine cevap verecek yeterliliğe ulaştırmak,
- Özellikle KOBİ'lere yönelik olarak iş sağlığı ve güvenliği alanında danışmanlık hizmeti vermek,
- Eğitici, özendirici, yol gösterici faaliyetlerde bulunmak,
- İşyeri ortam ölçümlerinin, inceleme ve araştırma faaliyetlerinin nicelik ve niteliklerinin artırmak,

- Uluslararası kuruluşlarla işbirliği ve ortak çalışma alanlarını oluşturmak,
- İş kazaları ve meslek hastalıkları konusunda veri tabanı oluşturulması amacıyla gelişmiş bir kayıt bildirim sistemi hazırlanmak,
- İş kazaları ve meslek hastalıkları vakalarını minimum düzeye indirilmektir.

1.6. İş Kazaları

Ülkemizde iş kazaları verilerine bakıldığında, gelişmiş ülkelere oranla sayısının çok yüksek olduğu görülmektedir. Hem işletme ve işverenler tarafından kurallara gerekli önemin verilmediği hem de işgörenlerin kuralları uygulamada birtakım uyumsuzluklar sergilediği tespit edilmektedir.

1.6.1. İş Kazasının Tanımı

ILO iş kazasını “belirli bir zarar ya da yaralanmaya neden olan, beklenmeyen, önceden planlanmayan bir olay” şeklinde tanımlamıştır⁵⁴. İş kazası kavramının pek çok tanımı olmakla beraber; emniyetsiz hareket ve şartlardan doğan, çalışanların can güvenliğini tehlikeye sokan, çoğu zaman yaralanmalara, makine ve teçhizatın zarara uğramasına veya üretimin bir süre durmasına yol açan, önceden planlanmamış olaylar şeklinde tanımlanabilir. Kazanın tanımındaki en önemli unsur, ani ve beklenmeyen bir olay olmasıdır⁵⁵.

İş kazalarına yol açan en önemli faktörler; tehlikeli çalışma koşulları, tehlikeli davranış ve denetimsizliktir⁵⁶. İş kazalarının oluş nedenleri ise, dikkatsizlik, tedbirsizlik, kurallara uymama, kullanılan araç gerecin kullanımına ilişkin bilgisizlik ve kullanılan araç gerecin bakımsız ve elverişsiz oluşu olarak sıralanabilir⁵⁷. İş kazasından doğan zararlar olayın hemen sonrasında görülebileceği gibi olayın üzerinden belirli bir süre geçtikten sonra bile ortaya çıkabilir. Bu durumlarda söz konusu zararın iş kazası niteliğindeki olaya bağlı olarak geliştiğinin ispatlanması halinde yine iş kazasına bağlı

⁵⁴ İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Alanında Temel Bilgiler, s.10

⁵⁵ Ceylan, s.19

⁵⁶ İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Alanında Temel Bilgiler, s.14

⁵⁷ Hüseyin Ceylan, Türkiye’deki İş Kazalarının Genel Görünümü ve Gelişmiş Ülkelerle Kıyaslanması, International Journal of Engineering Research and Development, Vol.3, No.2, June 2011, s.19, http://ijerad.kku.edu.tr/old/sayi_6/5.pdf, Erişim 08.01.2015

haklar talep edilebilir. Hastaneye gidildiğinde olayın iş kazası olduğunun özellikle belirtilmesi ve hastane kayıtlarına iş kazası olarak geçmesi sağlanmalıdır ⁵⁸.

İşverenin, gerçekleşen olayı kazadan sonraki iki gün içinde SGK Bölge Müdürlüğü' ne de bildirme zorunluluğu bulunmaktadır. İşverenin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesine karşı işçinin veya yakınlarının durumu hemen Bölge Çalışma Müdürlüğü ve SGK Bölge Müdürlüğü' ne bildirmesi yerinde olacaktır. SGK Bölge Müdürlüğü ve Bölge Çalışma Müdürlüğü müfettişleri tarafından olay yerinde inceleme yapılmakta, inceleme sırasında mümkünse işçinin olay yerinde olması ve kazayı gören diğer işçilerin olayı ayrıntılı olarak anlatması sağlanmalıdır. İş kazası gerçekleştiğinde özel hastaneler yerine öncelikli devlet hastanelerine (özellikle de eski SGK hastanelerinden birine) gidilmesi işçi açısından daha uygun olacaktır. Çünkü özel hastane tedavi bedellerinin SGK tarafından ödenmesinde zaman zaman güçlükler çıkmakta ve işçiler bu nedenle zor durumda kalabilmektedir ⁵⁹.

1.6.2. İş Kazası Kapsamına Giren Durumlar

İş kazası, kişinin çalışma hayatında 5510 sayılı Kanun'da sayılan hallerden birinde meydana gelen ve sigortalıyı bedenen veya ruhen özre uğratan olaydır. 5510 sayılı Kanun'da sayılan iş kazası halleri ise şunlardır ⁶⁰:

- Sigortalının işyerinde bulunduğu sırada,
- İşveren tarafından yürütülmekte olan iş nedeniyle
- Bir işverene bağlı olarak çalışan sigortalının, görevli olarak işyeri dışında başka bir yere gönderilmesi nedeniyle asıl işini yapmaksızın geçen zamanlarda,
- Hizmet akdi ile çalışan emziren kadın sigortalının, iş mevzuatı gereğince çocuğuna süt vermek için ayrılan zamanlarda,
- Sigortalıların, işverence sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere gidiş geliş sırasında,
- Kendi adına ve hesabına bağımsız çalışıyorsa yürütmekte olduğu iş nedeniyle meydana gelen olaylardır.

⁵⁸ ÇHD İzmir Şubesi Sosyal ve Ekonomik Haklar Çalışma Grubu (SEHAG), İşçinin El Kitabı, Dayanışma Sendikası İşçi Eğitim Dizisi-1, 2009, s.77

⁵⁹ İşçinin El Kitabı, s.74

⁶⁰ İş Kazası Nedir?, http://www.sgk.gov.tr/wps/portal/tr/Emeklilik/is_kazasi_ve_meslek_hastaligi/is_kazasi ,Erişim 10.01.2015



Resim: İş Kazalarına Örnek

Kaynak: <http://www.haber61.net/is-guvenligi-binasinda-bile-guvenlik-sifir-192175h.htm> , Erişim 10.01.2015

İş kazası sigortasının kapsamına giren sigortalılar⁶¹;

- Hizmet akdi ile çalışanlar (4/a)
- Kendi adına ve hesabına bağımsız çalışanlar ile köy ve mahalle muhtarları (4/b)
- Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevlerinde çalışanlar
- Aday çırak, çırak ve stajyerler,
- Harp Malulleri ile Vazife Malulleri
- Türkiye İş Kurumu kursiyerleri
- Sosyal güvenlik sözleşmesi olmayan ülkelerde iş üstlenen işverenlerce yurt dışındaki işyerlerinde çalıştırılmak üzere götürülen Türk işçileri
- İntörn öğrenciler
- Tarım ve orman işlerinde hizmet akdiyle süreksiz olarak çalışan sigortalılar.

1.6.3. Türkiye’ de İş Kazalarının Güncel Verileri

Geçtiğimiz 2014 yılı içerisinde yaşanan Soma Maden İşletmesi’ndeki faciadan sonra sayısal veriler biraz daha su yüzüne çıkmış ve ülkemizde her yıl gerçekleşen iş kazaları ve meslek hastalıkları ile bunlar sonucu hayatını yitirenlerin sayısı ülke genelinde bir

⁶¹ İş Kazası Nedir? http://www.sgk.gov.tr/wps/portal/tr/Emeklilik/is_kazasi_ve_meslek_hastaligi/is_kazasi ,Erişim 10.01.2015

tepki yaratmış ve denetimlerin yeteri sıklıkta yapılmaması da toplumda bir hassasiyet oluşturmuştur.

Türkiye, ölümlü iş kazalarında 100 bin çalışan başına Avrupa birincisi, dünyada ise üçüncü sırada bulunmaktadır. Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) verilerine göre El Salvador ve Cezayir'in ardından işçi ölümlerinde üçüncü sırada olan Türkiye'de her yıl ölen işçi sayısı bin kişinin üzerindedir. ILO verilerine göre ölümle sonuçlanan iş kazası oranları Türkiye'de çok yüksektir. Türkiye'de ölümle sonuçlanan iş kazası oranları '100 binde 20,5' iken bu oran Norveç, İsveç, İsviçre ve Danimarka gibi ülkelerde '100 binde 2' oranının altındadır ⁶².

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı verilerine göre Türkiye'de her gün 172 iş kazası meydana gelmektedir. Bu kazalar her gün ortalama dört işçinin hayatına mal olurken, altı işçi ise sürekli iş göremez hale gelmektedir. Çalışma hayatındaki bu olumsuz tablo, Türkiye'nin Avrupa'da iş kazaları ve işçi ölümlerinde 1. sıradaki yerini korumasına da neden olmaktadır ⁶³.

İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Meclisi verilerine göre 2014'ün ilk sekiz ayında 1.270 işçi yaşamını yitirdi. Yaşamını yitiren işçilerin 325'i maden, 227'si inşaat, 162'si tarım ve 92'si taşımacılık iş kolunda çalışmaktaydı. Hayatını kaybedenlerin 1.024'ü işçi, kamu çalışanı/memur statüsünde çalışan ücretlilerden, 99'u çiftçilerden, küçük toprak sahiplerinden ve kendi hesabına çalışanlardan, esnaflardan oluşmaktadır. Özellikle inşaat iş kolunda ölen işçilerin büyük çoğunluğunun sigortasız veya taşeron olması dikkat çekmektedir ⁶⁴.

⁶² Anonim, http://www.zaman.com.tr/ekonomi_olumlu-is-kazasinda-avrupada-lider-turkiye_2242828.html , Erişim 11.01.2015

⁶³ Anonim, http://www.zaman.com.tr/ekonomi_olumlu-is-kazasinda-avrupada-lider-turkiye_2242828.html , Erişim 11.01.2015

⁶⁴ Anonim, http://www.zaman.com.tr/ekonomi_olumlu-is-kazasinda-avrupada-lider-turkiye_2242828.html , Erişim 11.01.2015

1.7. Meslek Hastalıkları

Dünya Sağlık Örgütü (WHO) ve Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) işçi sağlığını, “Çalışan tüm insanların fiziksel, ruhsal, moral ve sosyal yönden tam iyilik durumlarının sağlanmasını ve en yüksek düzeylerde sürdürülmesini, iş koşulları ve kullanılan zararlı maddeler nedeniyle çalışanların sağlığına gelebilecek zararların önlenmesini ve ayrıca işçinin fizyolojik özelliklerine uygun yerlere yerleştirilmesini, işin insana ve insanın işe uymasını asıl amaçlar olarak ele alan tıp bilimidir” şeklinde tanımlamaktadırlar⁶⁵.

Uluslararası Çalışma Örgütü’nün 112 numaralı tavsiye kararına göre, işçi sağlığının amacı⁶⁶;

- Çalışanların sağlık kapasitelerini en yüksek düzeye çıkarmak,
- Çalışmanın olumsuz koşulları nedeniyle sağlığın bozulmasını önlemek,
- Her işçiyi fiziksel ve ruhsal yeteneklerine uygun işlerde çalıştırmak ve
- Yapılan iş ile işçi arasında uyum sağlayarak, en az yorgunlukla en uygun verimliliği elde etmek olarak tanımlanmaktadır.

Meslek hastalıkları tümüyle önlenebilir hastalıklar olup halk sağlığı ve ülke sağlık politikalarındaki yeri özel ve önemlidir. Edinilen bilgiler ışığında korunma önlemleri çeşitlendirilmekte ve geliştirilmekte ve sonuç olarak önleme ve korunma tedbirlerini yeterli ve sürekli alabilen ülkelerde meslek hastalıklarının görülme sıklığı azalmaktadır⁶⁷.

Meslek hastalığının tanımı yapılmadan önce meslek kelimesini tanımlamamız gerekmektedir. Meslek, “sürekli olarak yapılması öngörülen, öğrenilmesi için belli bir eğitim ve/veya iş tecrübesi gerektiren, insanın hayatını kazanmak için yaptığı, ona manevi doyum da sağlayan ve genel kabul görmüş ahlak kuralları ile çelişmeyen bir faaliyet”tir⁶⁸. 5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası (SSGSS) Kanunu’nun 14. Maddesine göre meslek hastalığı “ Sigortalının çalıştığı veya yaptığı

⁶⁵ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.51

⁶⁶ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s.51

⁶⁷ Mehmet Berk, Buhara Önal, Rana Güven, Meslek Hastalıkları Rehberi Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, İş Sağlığı ve Güvenliği Genel Müdürlüğü (İSGGM), Kasım 2011, Ankara, s.21, <http://www.csgb.gov.tr/csgbPortal/ShowProperty/WLP%20Repository/isggm/dosyalar/Meslek-Hastalıkları-Kitab%C4%B1>, Erişim 15.01.2015

⁶⁸ Akpınar, s.171

işin niteliğinden dolayı tekrarlanan bir sebeple veya işin yürütüm şartları yüzünden uğradığı geçici veya sürekli hastalık, bedensel veya ruhsal özürllük halleri” şeklinde tanımlanmaktadır. Sosyal Sigorta Sağlık İşlemleri Tüzüğü Md. 64’ e göre, meslek hastalığına neden olabilecek kaynaklar genel olarak; kimyasal maddelerin yol açtığı meslek hastalıkları, mesleki cilt hastalıkları ve diğer mesleki solunum sistemi hastalıkları, mesleki bulaşıcı hastalıklar, fiziki etkenlerle olan meslek hastalıkları olmak üzere beş grupta toplanmıştır ⁶⁹. Türkiye’ de yılda 6.000’ in üzerinde maluliyet, 2.000’ in üzerinde ölüm, meslek hastalığı kaynaklıdır ⁷⁰.



Resim: Meslek Hastalıklarına Örnek Kontakt Dermatit

Kaynak: <http://www.frmtr.com/saglik-haberleri-ve-makaleler/3752811-en-sik-gorulen-mesleki-cilt-hastaligi-saglik-tim.html>, Erişim 10.01.2015

Neredeyse tüm sektörlerde görülen meslek hastalıkları tarım sektöründe dahi önemli bir sorundur. Devamlı olarak tehlikeli kimyasallara maruz kalmak, tarım çalışanlarında astım, bronşit ve organik toz toksisitesi sendromu gibi uzun süreli sağlık sorunları yaratabilmektedir ⁷¹. Dünyada mesleki ve iş ile ilgili hastalıklar arasında ilk sırayı fiziksel etkenlerle oluşan hastalıklar (% 40 ile kas-iskelet sistemi hastalıkları) almaktadır. Türkiye’ de ise birinci sırada mesleki solunum sistemi hastalıkları bulunmaktadır ⁷².

⁶⁹ Güler Tozkoparan, Jale Taşoğlu, İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamaları ile İlgili İşgörenlerin Tutumlarını Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma, Uludağ Üniversitesi İİBF Dergisi, 2011, Cilt/Vol. XXX, Sayı 1, s.181-209

⁷⁰ Meslek Hastalıkları İle İlgili Bilgiler, http://ankarameslekhanesi.gov.tr/web/sayfalar/anasayfa/meslek_hastaligi/meslek_hastaligi.html, Erişim 15.01.2015

⁷¹ Akpınar, s.173

⁷² MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s. 51-53

Ülkemizde 2008 yılında tanı konulan meslek hastalığı sayısı 539' dur ve bunların içinde 354 olgu ile (% 65,6) mesleki akciğer hastalıkları ilk sırada gelmektedir. Dünyaya göre Türkiye' deki bu farklılığın temel olarak iki nedeni bulunmaktadır. Birincisi ülkemizde işle ilgili hastalıklar izlenmemekte ve kaydedilmemektedir. Bu durum özellikle kas/iskelet sistemi ile ilgili rahatsızlıkların çalışanların sağlığı bağlamında değerlendirilmesinin önünde engel oluşturmaktadır. İkincisi ise, meslek hastalıklarına tanı koyma süreci de çok sancılıdır ve beklenenin çok altında olguya meslek hastalığı tanısı koyulabilmektedir ⁷³.

En fazla meslek hastalığının görüldüğü il 353 ile (% 65,5) Zonguldak olarak kayıtlara geçmiştir. 2010 yılının hemen başlarında yaşanan facialarla da gündeme gelen kömür ve linyit çıkartılması faaliyetlerinde yaşanan 328 meslek hastalığı olgusu ile (% 60,8) diğer sektörlere göre açık ara öndedir ⁷⁴.

Meslek hastalıklarının sınıflandırılması şu şekildedir ⁷⁵:

1. Kimyasal kaynaklı meslek hastalıkları
 - Ağır metaller
 - Aromatik ve alifatik bileşikler
 - Gazlar
2. Fiziksel kaynaklı meslek hastalıkları
 - Gürültü ve sarsıntı
 - Tozlar
 - Sıcak ve soğuk ortamda çalışma
 - Düşük ve yüksek basınçta çalışma
 - Radyasyon (iyonize olan ve olmayan)
3. Biyolojik kaynaklı meslek hastalıkları
 - Bakteriler
 - Virüsler
4. Psiko-sosyal kaynaklı meslek hastalıkları
 - Depresyon

⁷³ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s. 51-53

⁷⁴ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s. 56

⁷⁵ Meslek Hastalıklarının Sınıflandırılması, <http://www.marbleport.com/meslek-hastaliklari/46/meslek-hastaliklarinin-siniflandirilmesi>, Erişim 15.01.2015

- Manik-depressif Sendrom' dur.

Çalışanların, işyerlerinde sağlıklarını tehdit eden, hastalıklara ve rahatsızlıklara yol açabilecek kaynaklar oldukça çok ve çeşitlidir. Bunlardan meslek hastalıklarının nedenlerini kısaca fiziki nedenler ve kimyasal nedenler olmak üzere ikiye ayırabiliriz. Aydınlatma, hava koşulları, gürültü, ergonomi ve çalışma şartları fiziki nedenler olarak adlandırılmaktadır. Kimyasal nedenler ise kurşun, civa, arsenik, benzin, azot bileşikleri, analin ve nitro amin türevleri, halojenli hidrokarbonlar, karbon sülfür gibi çalışanları olumsuz etkileyen sağlığa zararlı maddelerdir⁷⁶. Meslek hastalıkları önlenebilir hastalıklardır. Meslek hastalıkları sadece bireyi değil bireyin tüm çevresini de etkileyerek ailevi, sosyal ve toplumsal sonuçlar yaratmaktadır.

1.8. İşyerinde Risk Ve Tehlikeler

İSG'nin temel amacı güvenli çalışma ortamları hazırlamak, işletme ve işgörenlerin zarar görmelerini engellemektir. Bu zararların maddi ve manevi olması gözetilmeksizin gerekli önlemlerin alınması, işletmenin yapısına uygun hazırlanan kurallara uyulması ile riskler ortadan kaldırılmaya çalışılmaktadır. Ortamla ilgili riskler alınan önlemler ile bertaraf edilirken, çalışanların da tehlikeli davranışlardan kaçınması sağlanmalıdır.

1.8.1.Risk ve Tehlike Kavramı

Risk ve tehlike kavramları genel olarak bir arada kullanılmasına karşın farklı anlamlar içermektedir. Riskli çalışma ortamları tehlikeyi de beraberinde getirmektedir.

Tehlike, iş sağlığını ve güvenliğini tehdit eden, zora sokan, büyük zarara yol açabilecek durumlardır. Tehlike; zarar verme potansiyeline sahip herhangi bir şeydir. Tehlikeler insana, mala ve prosese etki edebilir; kazalara ve hastalıklara, ürün kaybına, makine hasarlarına vb. sebep olabilir⁷⁷. Tehlikeye yol açabilecek faktörleri; insani, çevresel ve teknik faktörler olarak ayırabiliriz. İnsani faktörler; yaş, cinsiyet, eğitim, deneyim, fizyolojik ve psikolojik nedenler vb. çevresel faktörler; gürültü, ısı, ışık, radyasyon, mikroorganizmalara, tahriş edici ve boğucu gazlara, anestezi ve narkotik maddelere maruz kalma, vb. teknik faktörler; makinelerin periyodik bakımlarının yapılmaması,

⁷⁶ MMO, İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu, s. 56

⁷⁷ Murat Andaç, Risk Değerlendirme Rehberi, s.4, <http://www.csgb.gov.tr/csgbPortal/ShowProperty/WLP%20Repository/icdenetim/dosyalar/calisma/riskdegerlendirmerehberi>, Erişim 18.01.2015

kapasitelerinin zorlanması, aletlerdeki aksaklıklar, malzeme ve işyerindeki hatalar, kişisel korunma araçlarının kullanılmaması, makinelerin hatalı yerleşimi, ergonomik olmayan koşulları vb. olarak söylenebilir ⁷⁸.

Risk, bir tehlikenin ortaya çıkma ihtimali ve bu tehlikenin ortaya çıktığı anda sebep olacağı etkinin ciddiyeti arasındaki bağ olarak tanımlanabilir ⁷⁹. Risk değerlendirme ise: herhangi bir tehlikeli durum oluşmadan olası risklerin belirlenerek gerekli tedbir ve önlemlerin alınmasıdır. Risk değerlendirmesi ile hazırlanan rapor üzerine gerçekleştirilecek eylemler işletme ve işgörenleri, zarar yaratacak tehlikelerden korumuş olacaktır.

Risk analizlerinin yararları şunlardır ⁸⁰:

- Firma veya tesisin güvenliği, başka bir deyişle kaza ve hasar potansiyelini belirler,
- Kaza ve hasar potansiyelini en uygun koşullarla iyileştirme olanağı sağlar,
- Kaza, can ve mal kaybı olanağını en aza indirir, firmanın verimliliğini, dolayısıyla piyasadaki rekabet gücünü artırır.
- Tesislerde yapılacak değişiklik işlemlerinde en ekonomik ve güvenli yolun seçilmesini sağlar,
- Firmanın genişletilmesi, yeni tesislerin kurulması vb. durumlarda yetkililerden daha çabuk izin alınmasını sağlar,
- Kredi kurumlarından çabuk ve iyi koşullarda kredi alınmasını sağlar,
- Uluslararası kuruluşlardan, uygun koşullarla kredi alınmasını sağlar,
- Sigorta primlerinin optimum düzeyde olmasını ve aşırı sigortadan kaçınılmasını sağlar,
- Çalışanların güvenini sağlar.

İşyeri teftişlerinde benimsenen geleneksel yaklaşımla, teftiş sırasında gözlemlenebilen sorunlar ortaya çıkarılabilir. Ancak, daha kapsamlı bir yaklaşımla aşağıdaki unsurlar da işin içine girmektedir ⁸¹:

⁷⁸ İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Alanında Temel Bilgiler, s.14

⁷⁹ İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Alanında Temel Bilgiler, s.14

⁸⁰ Andaç, s.12

- Çalışanlara danışılması,
- Çalışanların deneyimleri hakkında yapılan anketler,
- Yayınlanmış kaynakların ve ilgili yasal yükümlülüklerin gözden geçirilmesi,
- İşlerle ilgili görev ve rollerin incelenmesi,
- Çalışma ortamının izlenmesi,
- Olay istatistiklerinin ve soruşturma raporlarının incelenmesi gibi.

1.8.2. Tehlikeli Çalışma Koşulları

İşyerindeki tehlikeli çalışma ortamlarındaki riskleri azaltmak için; gerek işverenler gerekse yöneticiler, yapılan işle ilgili potansiyel tehlikeler hakkında çalışanlara gerektiği gibi bilgi vermek, konuyla ilgili eğitimler düzenleyerek iş hakkındaki uzmanlıklarını arttırmak, konuyla ilgili talimat yayınlamak ve acil durum planları hazırlayarak işletmenin her kademesindeki işgörenlerin bu konudaki hassasiyetini yaptıkları işte göstermelerini sağlamakla görevlidirler.

İşverenlerin, havalandırma, sıcaklık, aydınlatma, tuvalet, çamaşır ve dinlenme tesisleri tüm sağlık, güvenlik ve refah gereksinimlerini karşıladığından emin olması gerekmektedir. İşçilere doğru iş ekipmanları sağlamak ve uygun şekilde kullanıldığında emin olmak ve araç gereçlerin düzenli bakımlarını yaptırmak, iş sağlığına zarar verebilir maddelere maruz kalmayı önlemek ya da kontrol altına almak yine işverenin görevleri arasındadır ⁸².

Tüm Dünya’da olduğu gibi Türkiye’de de itibar gören vardiyalı çalışma sistemi, iş kazalarında etken faktörlerden birisi olarak görülebilir. İşçinin bazen gündüz vakti evinde uyumak zorunda olması ve gece çalışması vücut kimyasında ve psikolojisinde değişimler yaratabilmektedir. Uyuması gerektiği gece saatlerinde çalışmak zorunda olan işçinin dikkat dağınıklığı artacağı için kaza geçirme olasılığı da artmaktadır. Ayrıca

⁸¹ “Avrupa Birliği’nin İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemleri İyi Uygulamaları”, T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, İş Sağlığı ve Güvenliği Genel Müdürlüğü, s.14, http://www.isgum.gov.tr/rsm/file/isgdoc/isgip/isgip_ iyi_ uygulamalar.pdf, Erişim 18.01.2015

⁸² Employer’s health and safety responsibilities, <http://www.nidirect.gov.uk/index/information-and-services/employment/health-and-safety-at-work/employers-health-and-safety-responsibilities.htm>, Aktaran: Teoman Akpınar, İş Sağlığı ve İş Güvenliği, EKİN Basın Yayın Dağıtım, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Basım, 2014, s.25

genç ve tecrübesiz veya yeterli iş güvenliği eğitimi almayan işçiler ile yaşı ilerlemiş olan işçilerin vardiyalı çalışması, işyeri kaza risklerini artırabilmektedir ⁸³.

Tehlike ve risk analizi temelde işletme yönetimi tarafından yapılmalıdır, bununla beraber aynı teknik denetim elemanları ve uzmanlar tarafından iş güvenliği sistemlerini değerlendirmek için uygulanabilir. Bu analiz yöntemleri sadece büyük entegre tesisler için değil, küçük ve orta ölçekli işletmeler için de o işletmenin kendi iç dinamikleri, çalışma koşulları, üretim prosesleri göz önüne alınarak pratikte uygulanabilir yöntemler olarak kullanılmalıdır ⁸⁴. Risk değerlendirmelerinin ne zaman ve kimler tarafından yapılması gerektiği konusunda şunlar söylenebilir ⁸⁵:

- İşe ilk başlama aşamasında,
- İşyerinde çalışanların sağlık ve güvenliğini etkileyebilecek önemli değişiklikler olduğunda örneğin: iş, çalışma konusu, işveren, teknoloji, hiyerarşik yapı vb.,
- İşyerinde iş kazası, meslek hastalığı veya olaydan birinin meydana gelmesinden sonra (bu durumda genellikle kısmi değerlendirme yapılır),
- Mevzuatta belirtilen düzenli aralıklarla risk değerlendirme çalışmaları yapılmalıdır.



Resim: Tehlikeli Çalışma Koşullarına Örnek

Kaynak: <http://www.yapimerkezim.com/2015/04/insaatlarda-isci-guvenligi.html> , Erişim 12.01.2015

⁸³ Akpınar, s.25

⁸⁴ Andaç, s.4-5

⁸⁵ Akpınar, s.28

Çalışanlar belirlenen kurallar çerçevesinde hareket ederken işletmenin gözünden kaçmış olan risk ve tehlikeler de olabilir. Bu tarz durumlarda çalışan tehlikeyi göz önüne alarak çalışmaya devam etmek yerine işveren ya da amirlerine durumu bildirerek gerekli tedbirlerin alınması konusunda uyarı da bulunmalıdır.

1.8.3.Tehlikeli Davranışlar

Çalışanlar yaptıkları işin niteliğine göre belirlenmiş, her bölüm için ayrı ayrı oluşturulan talimatlara, hem kendilerinin, hem de başkalarının zarar görmemesi için kesinlikle uymakla sorumludurlar. Çalışanlar kimi zaman kişisel koruyucu donanımları devre dışı bırakabilmekte ya da kendi çalışma alanları dışındaki tehlikeli bölgelere girebilmektedirler. Ancak, bu hatalar tek başına işçilerin dikkatsizliğinden kaynaklanmamaktadır. İşveren veya yöneticilerin, gerekli ve yeterli eğitimi vermemiş olması, iş yükünün olması gerekenden daha ağır olması, yapılan işlemlerin işe veya işçiye uygun olmaması çoğu zaman bilinçli veya bilinçsiz olarak yapılan bir takım hataların ortaya çıkmasına zemin hazırlamaktadır. Dolayısıyla hem eğitim sürecinin üzerinde ciddiyle durulmalı, hem de her kademedede denetim ve gözetim personelleri ile işin güvenli yapılması için gerekli tedbirler alınmalıdır.

Çalışanların tehlikeli davranışlarının nedenlerini anlamak için çalışma sürelerinde sergiledikleri bilinçli ve bilinçsiz davranışlar incelenmelidir. Çalışan çoğu kez yaptığı tehlikeli davranışın farkında olmayarak işi doğru şekilde yaptığını zannetmektedir. Bu tür tehlikeli davranışların sergilenmemesi için çalışanların can sıkıntısına neden olabilecek etmenler incelenmelidir. Sürekli tekrarlanan işler, uyarı eksikliği veya ilgi kaybı tehlikeli hareketlere yol açabileceği gibi, iş yükünün fazla olması veya çalışanın fiziksel ya da zihinsel yorgunluğu da konsantrasyon bozukluğuna neden olabilir. Ayrıca işyerinde taciz, sözlü şiddet ve tehditler gibi psikososyal etmenler, iş kaybetme kaygısı ile bastırılmış stres duygusu da yine iş veriminin azalma sebepleri arasındadır.

İş yaşamında strese yol açabilecek faktörler, işin yapılış şekli ile ilgili olabileceği gibi, şirketin yapısından, fiziksel çevre şartlarından veya çalışanların kendi özelliklerinden de kaynaklanabilir. Her insanın strese gösterdiği tolerans farklı olmasına rağmen, yapılan birçok araştırma, işyerinde stres yaratan faktörlerin çoğunun ortak olduğunu göstermektedir. Örneğin; uzun çalışma saatleri, yoğun iş yükü, çok fazla sorumluluk

altında olmak, yanlış alanda kariyer yapıyor olmak, çalışma arkadaşları ve yöneticiler ile kötü ilişkiler içinde olmak, yapılan işte tatminsizlik, işyerindeki rollerin belirsizliği, yönetim tarzı, şirket içindeki karar verme sürecine katılmamak, işini kaybetme korkusu, fiziki mekan ve çevre şartları vb ⁸⁶. Çalışanların farklı firmalardaki iş deneyimleri önemli olsa da her işletmenin çalışma koşulları farklı olduğundan her işe yeni girişte çalışanlara işle ilgili yeterli eğitimin verilmemesi yapılan işle ilgili bilgi eksikliğine yol açmaktadır. İşin prosesleri hakkında, düzenli eğitimler ile bilgiler güncel tutulmalıdır. Çünkü işçinin her gün aynı işi aynı şekilde yapıyor olması ki buna işe yakınlık da diyebiliriz, bazen detayların atlanmasına, gözden kaçmasına neden olabilmektedir. Dolayısıyla belirli periyotlarla eğitimlerin üzerinden geçilmesi işletme ve çalışanların yararına olacaktır.

İş Güvenliği Eğitimi Eksikliği: Eğitim eksikliği sonucunda işçiler, iş güvenliği prosedürlerini ve uyulması gereken kuralları bilmezler. İyi planlanmış tüm işçileri kapsayan bir eğitim programı ile bu problem aşılabilir ⁸⁷. Tehlikeli davranışların diğer kategorisi olan bilinçli olarak yapılan kasıtlı davranışlar ise daha karmaşık ve açıklanması güçtür. Kasıtlı olarak yapılan tehlikeli davranışlar, işçilerin tehlikelerin farkında oldukları halde bu riski kabullendikleri ve her koşulda aynı davranışları gösterdikleri durumlardır. Yaptıkları işle ilgili duyulan aşırı güven, genellikle deneyimli işçiler tarafından sergilenen, yıllardır bu işi böyle yapıyorum ve zararını göremedim diyerek işi aynı tehlikeli şekilde yapmaya devam etmeleri durumudur. Burada alınacak olan önlem ise gözetim ve denetim ile işin doğru şekilde yapılmasını sağlamak ve kontrol etmektir.

İşçilerin işyeri ile olan problemleri, onların işletmeye karşı kin, öfke ve düşmanlık beslemesine neden olabilir. Böyle durumlarda da işçiler tepkilerini göstermek için tehlikeli davranışlara başvurabilirler ⁸⁸. Yukarıda belirtilen kasıtlı ve kasıtsız tehlikeli davranışlar nedeniyle kimi zaman çalışan tek başına zarar görürken kimi zaman da hem diğer çalışanların hayatlarını tehlikeye sokmakta hem de işletmenin maddi manevi zarar görmesine yol açmaktadır. Bu tür davranışların önüne geçebilmenin ana yollarını eğitim, denetim ve sürekli değerlendirme oluşturmaktadır.

⁸⁶ Serpil AYTAC, İş Stresi Yönetimi El Kitabı, Oluşumu, Nedenleri, Başa Çıkma Yolları, Yönetimi, Labour Ministry- CASGEM Yayın Evi, 2009 s.8-9

⁸⁷ Akpınar, s.35

⁸⁸ İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Alanında Temel Bilgiler, s.16-17

Değerlendirme, ilke olarak, yapılması düşünülenlerin ne derecede gerçekleştirilmiş olduğunu ortaya koymalı ve şu üç kategoride yapılmalıdır ⁸⁹;

- İşin yapılış biçiminin (süreçlerin değerlendirilmesi); önlemlerin etkili biçimde planlanabilmiş ve hayata geçirilmiş olup olmadığı ile ne ölçüde kabul gördüklerini veya kişilerin bunlardan ne ölçüde yararlanabildiğine ilişkin kanıtlar sağlamalıdır.
- Önlemlerin etkili olup olmadıklarının değerlendirilmesi, bunlardan elde edilmiş olan yararları ortaya koymalıdır.
- Sonuçların değerlendirilmesi; yapılmış olanların sürdürülüp sürdürülemeyeceğini ve önlemlerin ömürlerinin zaman aşımını süresini belirlemeye yardımcı olmalıdır.

Belirli aralıklarla yapılacak olan risk analizleri doğrultusunda hazırlanan talimatlar ve işin yapılış biçimleri hakkında, sürekli değerlendirme yapılarak, çalışma koşullarını daha güvenli ve sağlıklı hale getirebilmenin yolları aranmalıdır. Bu süreçler içerisinde çalışanların da değerlendirmeye katılımı sağlanmalı, alınan tedbirler ve oluşturulan talimatların işe ve işçiye uyumu değerlendirilmelidir.

1.9. İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamalarında Toplam Kalite Yönetimi ve OHSAS

18001 ile Bütünleştirilmesi

1950'li yılların başında, İkinci Dünya Savaşı sonrasında Avrupa'da ortaya çıkan Toplam Kalite Yönetimi Kavramı (TKY) ülkemizde 1990'lı yılların başta popülerlik kazanmıştır. TKY, işletmeyi uğrayacağı zararlardan koruyarak, personelin verimliliğini ve hizmet kalitesini arttırmayı hedeflemiştir. Ancak ilk aşamada belirli bir yatırımı gerekli kılan bu yönetim sistemi, firmalar tarafından ekstra maliyet algısı yaratmıştır. Uzun vadede bakıldığında ise makine ve teçhizatların daha sağlıklı kullanımı ile ömrünün uzaması, daha az iş kazası ile işgücü kaybının önlenmesi, daha hızlı ve kaliteli üretimin ortaya çıkması ve maliyetleri azaltması ile cazibe kazanmıştır. OHSAS 18001 uygulamaları ise, TKY' ye göre daha az yatırımla uygulanması mümkün olan ve daha çabuk iş hayatında kabul gören bir kavram olmuştur.

⁸⁹ Prof.Dr. Alp Esin, İş Güvenliği Uzmanı El Kitabı, Ankara, ODTU Yayıncılık, 2014, s.9

Günümüzde kurumsallaşmayı başarmış, çağdaş işletmelerde TKY, İSG ve OHSAS 18001 birlikte çalışma proseslerini oluşturmaktadır. Bu işletmelerin hedefindeki çalışma felsefesi ise sıfır iş kazası ile maksimum çalışan ve müşteri memnuniyetini yakalamaktır.

TKY düşünce sistemi; etkinliği, verimliliği, kaliteli üretimi hızlı ve hatasız üretimi, liderliği, çalışanların tam katılımını ve sonuçta sıfır hatalı ve kaliteli mal ve hizmet üretmeyi hedef almaktadır. İş sağlığı ve güvenliği ise işin yapılması sırasında işyerindeki fiziki çevre ve koşulları nedeniyle çalışanların maruz kaldıkları sağlık sorunları ve mesleki risklerin ortadan kaldırılması veya azlatılmasını hedefler. TKY felsefesi unsurlarının İSG normları ile bütünleştirilmesi ve birlikte çalışması sayesinde hem kalite istekleri yerine getirilebilecek hem de çalışanların sağlığının gözetilerek iki sistem uyum içinde çalışabilecektir ⁹⁰. İSG işletmede genel yönetim sisteminin bir parçası olmalıdır. Bu amaçla Dünya’da uygulanan standartlardan biri OHSAS 18001'dir. OHSAS 18001 İSG Yönetim Sistemi; politika oluşturma, organizasyon yapısı, risk analizi, performans ölçümü, denetleme, periyodik durum değerlendirme alt başlıklarından oluşmaktadır. Bu kapsamda işletmelerin İSG politikalarını oluşturmaları, işletme içinde risk analizi (durum saptama) yapmaları, bu kapsamda organizasyon yapısını gözden geçirmeleri, her düzeyde çalışanların ihtiyaçlarını (sorumluluk, yetki, eğitim vb.) saptamaları, işletme İSG planını oluşturmaları; bu plan dahilinde hedefleri, stratejileri, performans ölçüm kriterlerini belirlemeleri gerekmektedir ⁹¹.

Kalite Yönetimi ile İSG'nin uygulama sürecindeki ortak noktalarını aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz ⁹²;

- Yönetim Sistemi Olmaları (OHSAS 18001, ISO 9001 vb.),
- Süreç ve Proses Yaklaşımı,
- Politika Oluşturma,
- Planlama,

⁹⁰ Akpınar, s.225

⁹¹ Dr. Handan Topçuoğlu, Ph.D., Dr. Şenay Özdemir, “OHSAS 18001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi”, 2001 İş Sağlığı - İş Güvenliği Kongresi Program Bildirileri / İsig – 11, Ankara, Makina Mühendisleri Odası Bildiri, İş Sağlığı ve Güvenliği Kongresi, s.135-137. <http://www.erimsever.com/ISG/MMO/IsigKongre/00000690.pdf> Erişim 16.01.2015

⁹² Bahar Biçer, İş Sağlığı Ve Güvenliği Uygulamalarının Kalite Yönetimi İle İlişkisi Ve Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013, s.17-20

- Sürekli Gelişme ve İyileştirme,
- Uygulama ve İşletme,
- Yönetimin Sorumluluğu,
- Ölçme, Analiz ve İyileştirme gibi faktörlerdir.

OHSAS 18001 İSG Yönetim Sistemi, işletmelerin sağlık ve güvenlik yükümlülüklerini etkin bir şekilde yerine getirme ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde geliştirilmiştir. Bu yönetim sistemi sayesinde iş güvenliği düzenlemelerinin, çağdaş teknolojik gelişmelere uygunluğu sağlanacak, ayrıca iş kazalarının nedenleri saptanarak, tekrar oluşmasını engelleyici mekanizmaların devreye girmesi sağlanacaktır. Böyle bir yönetim sisteminin kurulabilmesi için devlet, işçi ve işveren kesimleri arasında çift yönlü bir iletişim ağının kurulması ve tüm kesimlerin aktif olarak iş güvenliği çalışmalarına katılması gerekmektedir ⁹³.

TS 18001' in yararları şunlardır ⁹⁴;

- Karlılığı artırmak,
- İSG çalışmalarını diğer faaliyetlere entegre ederek kaynakların korunmasını sağlamak,
- Yönetimin taahhüdünün sağlandığını göstermek,
- Motivasyon ve katılımı artırmak,
- Ulusal yasa ve dünya standartlarına uyum süresini ve maliyetini azaltmak,
- Paydaşların istek ve beklentilerini karşılayarak rekabeti artırmak,
- Kuruluşlar tarafından sürdürülmekte olan İSG faaliyetlerinin sistematik olarak yayılımını sağlamaktır.

TKY düşüncesinin temeli gelişen teknolojiye paralel olarak daha verimli çalışma koşulları ve daha kaliteli üretimi sağlamak olduğundan İSG alanındaki uygulamalara da katkı sağlamıştır. Aynı şekilde İSG alanında uygulamaya konulan bazı prosesler ve önleyici tedbirler TKY sistemine de entegre edilmiştir. Çünkü işletmelerde hedeflenen sıfır iş kazası felsefesi, Toplam Kalite Yönetiminin çok önemli bir boyutudur ve bu

⁹³ Gökhan Ofluoğlu ve Gökmen Sarıkaya, "OHSAS 18001 İş Sağlığı ve İş Güvenliği Yönetim Sistemi", Kamu İş, 2005, Cilt.8, Sayı.3, s.3, <http://www.kamu-is.org.tr/pdf/835.pdf> Erişim 20.01.2015

⁹⁴ TS 18001 İşçi Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemleri, <http://www.tse.org.tr/tr/icerikdetay/87/63/ts-18001-isci-sagligi-ve-guvenligi-yonetim-sistemi.aspx>, Erişim 15.01.2015

nedenle OHSAS 18001 aynı zamanda bu sürecinin bir parçasıdır. OHSAS 18001 İSG Yönetim Sistemi, işletmelerin çalışma koşullarını düzenleyerek, sağlık ve güvenlik yükümlülüklerini etkin bir şekilde yerine getirmelerini sağlamaya yönelik olarak geliştirilmiştir. İşgörenlerin, işletmenin yükümlülüklerini yerine getirmemesi sonucu uğrayacağı zararların işletmeye maddi ve manevi yansımaları çok daha maliyetli olacaktır. Dolayısıyla uzun vadeli planlar dahilinde oluşturulan TKY ve OHSAS 18001 sistemlerinin işletmede uygulanması, işletmelerin dolaylı ya da dolaysız olarak uğrayacakları zararların yanında çok daha az maliyet doğuracaktır.

1.10. İş Sağlığı ve Güvenliğinde Eğitimin Önemi

İş sağlığı ve güvenliğinin esas temeli, çalışanların sağlığına uygun ve güvenli bir çalışma ortamı yaratmaya dayanmaktadır. Bu süreçte hem bireylerin hem de işletmenin zarara uğrayacağı tehlikeli durumların ortadan kaldırılmasını amaçlayan bir takım yasal düzenlemeler getirilmiş, hem işverenin hem de işçilerin bu düzenleme ve mevzuatlara uyması zorunlu kılınmıştır. Farklı sektörlerde hizmet veren ve farklı çalışma disiplinleri bulunan firmalar kimi zaman tecrübesiz kimi zaman tecrübeli personel çalıştırmayı tercih etmektedirler. Ancak durumu ne olursa olsun her firmanın çalışma koşulları farklı olduğundan çalışanlar arasında fark gözetilmeksizin herkes için her düzeyde eğitimler programlanmalıdır. İş kazaları ve meslek hastalıkları insandan değil işin yapılış şekline kaynaklanması nedeniyle bunları eğitimler ve işe uygun işçi seçimi ile önlemek mümkündür.

Çalışanlar yaptıkları işin niteliğine uygun eğitimleri alarak işbaşı yaptırılmalıdırlar. Bu konu iş sağlığı ve güvenliği mevzuatında belirtilmiştir. İşyerinde meydana gelebilecek tehlike ve riskler konusunda bilgilendirilmelidirler. Bu bilgilendirmeler iş güvenliği uzmanları ve işyeri hekimlerince çalışanlara verilecek yazılı, sözlü veya görsel eğitim yöntemlerinin kullanılması ile hayata geçirilmelidir. İşyeri kendi bünyesinde uzman ve hekim bulundurmuyorsa bu hizmeti dışarıdan aldığı kurum aracılığı ile eğitimlerin eksiksiz verilmesini sağlamalıdır. Eğitimlerin bir defaya mahsus olmayıp, gelişen teknoloji ve gündelik koşullar çerçevesinde güncellenerek düzenli aralıklarla verilmesi planlanmalıdır. Bu planlamalar yapılırken hem işin incelikleri hem de çalışanların özellikleri bilinmeli, tek taraflı değil yönetimle beraber çalışanlar da bu sürece dahil edilerek planlama yapılmalıdır.

İşletme açısından eğitim ve gelişimin amacı, işletme ve kurumun temel amaçları olan kar ve verimliliği arttırmak için gerekli olan adımları atmaktır. Bu adımlardan biri de yeni teknolojilerdir. Yeni teknolojileri kullanabilmek, üretilen ürünün veya hizmetin niteliğini ve niceliğini artırır. Bunun yanında eğitim ve geliştirme ile iş kazaları azaltılarak, araç-gereç bakımını daha iyi gerçekleştirerek katkılar sağlanır. Böylece, üretimi ve verimi yükseltmeye katkıda bulunmak amacıyla yapılan tüm bu eğitim çabaları temelde karlılığın arttırılmasına yöneliktir ⁹⁵. İSGK'nun 11.Maddesinde ise “Acil durumlara mücadele için işyerinin büyüklüğü ve taşıdığı özel tehlikeler, yapılan işin niteliği, çalışan sayısı ile işyerinde bulunan diğer kişileri dikkate alarak; önleme, tahliye, koruma, yangınla mücadele, ilkyardım ve benzeri konularda uygun donanıma sahip ve bu konularda eğitilmiş yeterli sayıda kişiyi görevlendirir, araç ve gereçleri sağlayarak eğitim ve tatbikatları yaptırır ve ekiplerin her zaman hazır bulunmalarını sağlar” hükmü ile acil durumlarda eğitilmiş personelin önemi vurgulanarak eğitim ve tatbikatların acil durumlara hazırlıklı olmak için önemi belirtilir ⁹⁶.

6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'ndaki eğitim hükümlerinin işyerlerinde nasıl uygulanacağına dair düzenlemeler Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik' tir ve işveren, çalışanların iş sağlığı ve güvenliği eğitimleri ile ilgili ⁹⁷;

- a) Programların hazırlanması ve uygulanmasını,
- b) Eğitimler için uygun yer, araç ve gereçlerin temin edilmesini,
- c) Çalışanların bu programa katılmasını,
- d) Program sonunda katılanlar için katılım belgesi düzenlenmesini sağlar şeklinde belirtilmiştir.

Yine mevzuatta verilecek olan eğitimlerin bir plan dahilinde olması için konu başlıkları belirtilmiştir. İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim Konuları ⁹⁸;

1. Genel konular:

- Çalışma mevzuatı ile ilgili bilgiler,
- Çalışanların yasal hak ve sorumlulukları,

⁹⁵ Akpınar, s.219

⁹⁶ Akpınar, s.219-221

⁹⁷ Resmi Gazete Tarihi: 15.05.2013, R.G.Sayı:28648

⁹⁸ Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, İş Sağlığı ve Güvenliği Birimi, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik. Ek-1: Eğitim Konuları

- İşyeri temizliği ve düzeni,
 - İş kazası ve meslek hastalığından doğan hukuki sonuçlar
2. Sağlık konuları;
- Meslek hastalıklarının sebepleri,
 - Hastalıktan korunma prensipleri ve korunma tekniklerinin uygulanması,
 - Biyolojik ve psikososyal risk etmenleri,
 - İlk yardım
3. Teknik konular;
- Kimyasal, fiziksel ve ergonomik risk etmenleri,
 - Elle kaldırma ve taşıma,
 - Parlama, patlama, yangın ve yangından korunma,
 - İş ekipmanlarının güvenli kullanımı,
 - Ekranlı araçlarla çalışma,
 - Elektrik, tehlikeleri, riskleri ve önlemleri,
 - İş kazalarının sebepleri ve korunma prensipleri ile tekniklerinin uygulanması,
 - Güvenlik ve sağlık işaretleri,
 - Kişisel koruyucu donanım kullanımı,
 - İş sağlığı ve güvenliği genel kuralları ve güvenlik kültürü,
 - Tahliye ve kurtarma

Bu eğitimler özellikle; işe başlamadan önce, iş veya görev değişikliğinde, çalışma koşullarının, işletmede kullanılan ekipman ve teknolojinin değişmesi halinde verilmesi gerekmektedir. Eğitimler değişen çalışma koşullarına göre sürekli güncellenir ve yenilenerek, gerektiğinde ve düzenli aralıklarla tekrarlanır. Önemli hususlardan biri de, verilecek eğitimlerin maliyeti kesinlikle çalışanlara yansıtılmaması gerekliliğidir. Eğitimlerde geçen süre çalışma süresinden sayılır ve fazla çalışma süresi eklenerek bu zaman zarfındaki işgücü eksikliği telafi edilemez. Eğer eğitimde geçen süreler haftalık çalışma süresinin üzerinde ise bu süreler fazla çalışma olarak değerlendirilir. İşveren eğitim hizmetini dışarıdan sağlıyorsa, işveren – alt işveren sözleşmesi yapılmış olsa dahi, asıl işveren de alt işverenle birlikte sorumludur. Denetleme ve kontrol etme yükümlülüğündedir.

BÖLÜM II

BİNA ve TESİS YÖNETİMİ

İnsanların taleplerine ve yaşam tarzlarına uygun yapılan farklı mimari yapılara sahip konut üretimleri sayesinde, inşaat sektörü büyük bir ivme ile ekonomik kalkınmanın lokomotif durumuna gelmiştir. Eskiden sadece barınma ihtiyacını karşılamak için talep gören konutlar, yaşanan sosyo-ekonomik gelişmeler ışığında artık güvenli bir yaşam ortamı sunması, depreme dayanıklılığı, sağlık hizmetlerine, ulaşım ve sosyal alanlara olan mesafesi ile konut seçiminde farklı alternatifler sunmaktadır.

Konutların çeşitliliğinin artması, akıllı binalar ve yeşil sertifikalı modern ve teknoloji ağırlıklı yapılar beraberinde profesyonel bir yönetimi de gerekli kılmıştır. Bina ve tesis yönetim firmaları profesyonel yönetimi gerektiren site, residence, plaza ve AVM'lerin yer alacağı arazinin etüdü ve fizibilitesi ile proje danışmanlığı, aidat ve diğer gelirlerin toplanması ve takibi, finansman yönetimi, kiracı ilişkileri, portföy yönetimi, güvenlik, temizlik, teknik bakım ve onarım, concierge hizmetleri gibi pek çok birimiyle entegre tesis yönetimi hizmeti sunmaktadırlar.

Bina ve tesis yönetimi hizmetleri, en çok istihdam sağlayan alanlardan biri olmasına rağmen Türkiye'de henüz bir sektör olarak kabul edilmemiş ve gerekli düzenlemeler yapılmamıştır. Dolayısı ile faaliyet alanlarını kapsayan hukuki sınırları çizilmemiştir. Ülkemizde, dünya standartlarının üzerinde bir hizmet anlayışı ile faaliyet gösteren bu firmaların devlet tarafından desteklenmesi ve yönetmeliklerin hazırlanması ile sektörün büyük bir ivme kazanması beklenmektedir. Çünkü kentsel dönüşümün hızla yayılması ile birlikte aynı zamanda nitelikli bina ve sitelerin üretiminin artması profesyonel yönetim firmalarına olan ihtiyacı da arttıracaktır. Bunun farkında olan ve ülkemizdeki gelişmeleri yakından takip eden yabancı firmalar, Türkiye'de yeni yatırımlarda bulunarak faaliyet göstermeye başlamışlar, yerli firmalar ile işbirliği içine girmişlerdir.

Bina ve tesis yönetimi firmalarının alt birimlerinde iş güvenliğini tehdit eden birçok risk bulunmasına karşın risk analizlerinin düzenli yapılması ve gerekli tedbirlerin alınması açısından yeterli hassasiyetin oluşmadığı gözlenmektedir. Personelin çalışma sahaları sık sık değişmesine karşın bu yer değişikliklerinde eğitimler güncellenmemektedir. Eski

eğitim bilgileri ile yeni görev yerlerinde iş başı yaptırılmaktadır. Yönetim kademeleri dışında ağırlıklı olarak mavi yaka personel istihdam ediliyor olması, bilgi ve deneyim eksikliği, sektör içindeki pek çok riski kendiliğinden doğurmaktadır.

2.1.İnşaat ve Konut Sektörünün Gelişimi

Bugün etrafımızı saran binalara, konutlara, AVM'lere baktığımızda insanların ihtiyaç ve taleplerinin değiştii görölmektedir. Köylerde sürdürülen müstakil yaşam tarzından, aynı binada birkaç ailenin birlikte yaşamaya geçişinin temeli Sanayi Devrimi ile birlikte atılmıştır. Büyük şehirlere göç birçok değişimi beraberinde getirmiştir. Bu gelişmeler sadece İngiltere ve Fransa'da değil tüm Avrupa'da ve Amerika Birleşik Devletleri'nde de yaşanmıştır. Aynı süreç ülkemiz için de geçerli olmuştur. Cumhuriyet'in ilanı ile, inşaat alanında ilk önemli adımlar 1920'li yıllarda, ileride başkent olacak Ankara'da başlamıştır. Bu dönemlerde Devlet Su İşleri (DSİ) ve Karayolları gibi, büyük çapta devlet desteği ile yatırımlar yapan teknik gücü kuvvetli teşkilatlar kurulmuştur Türkiye'de sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan sosyal ve ekonomik gelişmeler, kentlere göçün hızlanması, inşaat sektöründe konut yapımının da gelişmesine vesile olmuştur. Ancak günümüzde halen daha görölmekte olan çarpık ve düzensiz yerleşmeler, 1960'lı dönemlerde barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik yapılan konutların denetimsiz ve plansız yapılması ile ortaya çıkmıştır. İnşaat sektörünün yeni gelişmeye başladığı dönemlerde tek amaç kar elde etmek olmuş, plansız ve kalitesiz konut üretimleri şehrin her yanında görölmeye başlanmıştır. Ankara başta olmak üzere İstanbul, Bursa, Denizli gibi sanayileşmede rol oynamış şehirlerde konut sorunlarının artması üzerine 1958 yılında İmar İskan Bakanlığı kurulmuştur. Ancak inşaat firmalarının kar odaklı yap-sat tutumu ve kalitesiz üretim anlayışıyla büyük şehirde hayallerini gerçekleştirememiş kesimin maddi olanaksızlıkları ile ortaya çıkan gecekonduların yaygınlaşmasına engel olunamamıştır. 1970'li yıllarda kooperatiflerin kurulması ile toplu konutların inşaatı başlamıştır. 1980'li yıllara gelindiğinde ise orta ve üst gelir grubuna hitap eden toplu konutların üretimine başlanmıştır. Hem şehir içinde hem de büyük şehirlerin çevre illerinde imarlı araziler üzerinde toplu konut üretimleri hız kazanmıştır.

1990-2000 yılları arasında inşaat sektörü duraklama dönemini yaşamıştır. Henüz yatırım aracı olarak görölmemesi ve sadece ihtiyaç olarak algılanması sebebiyle

taleplerde düşüş olmuştur. Ancak 2000 yılları sonrasında, özellikle 1999 depremi sonrasında hem alt gelir grubu için daha güvenli ve sağlam yapıya sahip konut üretimi başlamış hem de üst gelir gruplarının daha lüks yapı talebi artmıştır.

2005'in ilk yarısında inşaat ruhsatlarında, 2004'ün aynı dönemine göre %40'luk bir artış yaşanmış ve inşaat sektörü tekrardan Türkiye ekonomisinde önemli yerlere gelmeye başlamıştır⁹⁹. 2010 yılına kadar ara ara duraksamalarla inşaat sektörü gelişmeye devam etmiştir. Üretim hacmi büyürken nitelikli konut üretimi ise daha büyük bir artış göstermiştir. Site ve residence kavramlarını ülkemize kazandırmıştır. Barınma amaçlı alt gelir grubuna yönelik yapılan konutların kar marjları düşük olunca birçok üretici firma orta ve üst gelir grubuna hitap eden yüksek karlı toplu konut üretiminde yoğunlaşmayı tercih etmiştir.

2.2.Konut Üretiminde Sosyal Alanların Önemi

Konut, dört tarafı kapalı ve bir de kapısı olan yapı olarak tanımlanırken, zamanla ihtiyaçlara uyum sağlayarak farklı boyutlar ve anlamlar kazanmıştır. 1980'li yıllara kadar süren seri üretim konutlar, özel sektörün ivme kazanmasında önemli rol oynamıştır. 1990'lı yıllara gelindiğinde lüks konutlar bir prestij olarak algılanırken 1999 yılında yaşanan 19 Ağustos depremi sonrasında toplumsal bilinç artmış ve güvenilir yapı inşaatı ön plana çıkmıştır.

“Yaşanabilir konut standartları” geliştirilebilir olmakla birlikte temel olarak şu başlıklar altında sıralanabilir¹⁰⁰:

Yapı özellikleri:

- Kullanım kolaylığı ve ergonomisi
- Depreme, yangına ve doğal afetlere dayanıklılık
- Güvenlik

⁹⁹ Anonim, <http://www.inaat-muhendisligi.net/turkiyede-inaat-sektoru-tarihcesi.html> Erişim 16.03.2015

¹⁰⁰ “Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı” Raporu, http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf s.13-14, Erişim: 27.03.2015

- Yeterli fiziki büyüklük,
- Gürültü, ses, hava ve su yalıtımı
- Sıcaklık ve kuruluk özellikleri
- Engellilerin kullanımına uygunluk
- Kaliteli ve sağlıklı malzeme

Yapı dışı kullanım özellikleri:

- Temiz, içilebilir ve kesintisiz su
- Temiz hava ve yeterli havalandırma yapısı
- Çöp ve atık tahliyesi için uygunluk

Çevre özellikleri:

- Temiz çevre
- Planlı ve imarlı yapılaşma
- Sosyal hayatın geliştirilmesine uygun yaşam alanları
- Kent ve ülke yönetimine doğrudan katılımı sağlamaya yardımcı mahaller.

Gelişen teknoloji ile daha üst seviyelere çıkan mimari yapılar, inşaat sektöründen elde edilen kar payını yüksek seviyelere çekmeye başlayınca sektör firmalar açısından cazibeli hale gelmiştir. Artan rekabet koşulları firmaları farklılaşmaya ve çeşitlendirmeye itmiştir. Konut pazarlamasında artık sadece barınma imkanı sağlayan yapılar değil aynı zamanda da sosyal bir yaşam tarzı da sunulmaya başlanmıştır.

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri İkinci Konferansı'nda konut tanımlanmasına "yaşanabilirlik kriterleri" çerçevesinde "çevresel faktörlerin" de katılması gerektiği vurgulanmıştır. Konut sorunu açıklanırken, sayısal değerlerin ötesinde bütçeye uygunluk, güvenlik, sağlamlık, altyapı nitelikleri, kamu hizmetleri, iş alanlarına ulaşılabilirlik ve konut kalitesi gibi özelliklerin dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir,

böylece “konut” sadece barınak olarak değil yaşanabilir birimler olarak tanımlanmaya başlamıştır ¹⁰¹.

Dairenin bulunduğu semt, mevki ve konum çok önemlidir. Ancak bunlar, bir konutun lüks kavramını taşıması için tek başına yeterli değildir. Mimari tasarımının özgün olması, çevre düzenlemesi, güvenlik, sosyal tesisleri, 1. sınıf kalite de malzeme ve işçilik kullanılması olması gereken temel özelliklerdir. Daire sahiplerinin ihtiyacı olacak her türlü spor tesisleri, yüzme havuzu, oyun alanları bulunmalıdır. Firmaların projelerine değer katarak, müşterilerin daha fazla bedel ödeyerek satın almaya razı oldukları yapılar artık birer site değil yaşam mahali olarak adlandırılmaktadır. Burada tüketicinin almak istediği hizmetler; araç kullanma gereksinimi duymadan market, sağlık, eczane, kuru temizleme, spor kompleksi, havuz, çocuk oyun parkı, sohbet alanları ve kafeteryalara ulaşabiliyor olmasıdır. Bu imkanları sağlayabilen inşaat firmaları sektörde fark yaratarak konutlarını daha hızlı ve daha yüksek karla pazarlama imkanına kavuşmaktadırlar. Konutların satış ve pazarlaması yapılırken kullanılan mekanlar da değişime uğrayarak içerisinde maketlerin yanı sıra konut alıcılarının/yatırımcıların katalogları inceleyebilecekleri çay-kahve ikram alanları, görüşme ve toplantılar esnasında çocukların sıkılmaması için oyun parkları ve hatta ilgiyi yoğunlaştırıp alıcıları bir araya toplamaya yönelik balık ekmek, cupcake atölyesi, mangal partisi gibi haftasonu aktiviteleri de emlak sektörüne bambaşka bir boyut getirmiştir.

Üretici firma, konut satışlarının tamamlanması ve yaşamın başlaması ile yönetimi kat maliklerine devrederek projeyi teslim etmektedir. Bu noktada birer satış argümanı olarak kullanılan sosyal alanların işletilmesi ise çoğu zaman başarısızlıkla sonuçlanmakta ve pek çok kez faaliyete geçememektedir. Çünkü her bir hizmet koluna ilişkin özel kanun ve yasalar, prosedürler bulunmaktadır.

Çok yabancı olmadığıımız apartman yöneticisi tanımı, “apartmanda yaşayan kat maliklerinin huzurlu, sağlıklı, temiz ve güvenli oturma imkanı sağlanması için apartman aidatlarının toplanmasından sorumlu kişi” iken aynı zamanda bir spor kompleksinin

¹⁰¹ “Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı” Raporu, http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf s.15, Erişim: 27.03.2015

hijyenik kalması, havuz temizlik ve bakım prosedürlerini yerine getirmesi, market, kafeterya işletmesini de yapabilmesi imkansız olarak tanımlayabileceğimiz bir durum olmaktadır. Bu noktada profesyonel site yönetimi yapabilecek kişi ve kurumlara ihtiyaç duyulmaktadır.

2.3. Bina ve Tesis Yönetimi Kavramı (Facility Management)

Bina ve Tesis Yönetiminin geniş anlamda “İnsan, mekân, hizmet ve teknoloji etkenlerini bütünleştirerek yapıların yaşam kalitesi ve kullanım kolaylıklarını arttıran bir iş koludur. Ağır hizmetler olarak nitelendirilen hukuki, ticari ve teknik hizmetler yanında hafif hizmetler olarak kabul edilen güvenlik, temizlik, çevre zararlı mücadele gibi hizmetlere kadar bir yapının işleyişinde olması gereken hizmet yelpazesinin tamamını tedarik edip, yönetilmesi için gerekli hizmetin taşınmaz mal sahiplerine sunulmasıdır”¹⁰².

Tüketici beklentilerindeki değişim ve teknolojik gelişmeler ile mimari yapılardaki değişimler apartman yöneticisinin tek başına üstlenebileceği sorumluluklardan daha fazlasını gerekli kılmaktadır. Bu noktada binaları, siteleri, konutların çevresindeki sosyal alanları bir tesis olarak kabul edersek, bu tesislerde verilen hizmetlerin kesintisiz yerine getirilmesi amacıyla Bina ve Tesis Yönetimi firmaları kurulmuştur.

Profesyonel bina ve tesis yöneticiliği, insanların hayatlarını daha mutlu ve huzurlu yaşamalarını sağlamaktadır. Ödenmemiş bir aidat, ya da ortak alanın şahsi olarak kullanılmasından dolayı, yıllarınızı birlikte geçirdiğiniz komşularınızla ilişkilerinizin bozulmasından ise, bu görevi kanunda belirtilen yasa ve yönetmeliklere, işin mevzuatına uygun bir şekilde yerine getiren bünyelerinde uzman kişilerin çalıştığı yönetim firmalarına vermek daha tercih edilir bir durum olarak ortaya çıkmaktadır. Profesyonel yöneticiler, apartman için yapılması gerekenleri, kişisel çıkarlardan uzak şekilde öncelik sırasını belirleyerek yerine getirmektedir. Hesap verme yükümlülüğünde olduğundan şeffaf ve herkese eşit davranmaktadır. Tüm finansal işlemler banka üzerinden yapılacağı için apartman/site adına hesap açılmaktadır. Tüm ödemeler hesaptan kontrol edilebileceği gibi, yönetim devri aşamalarında bilgi aktarımında sıkıntı

¹⁰² Bina Yönetimi Nedir? <http://www.kozayonetim.com/nedenyonetim1.html> , Erişim 06.04.2015

yaşanmayacaktır. Ödenmeyen aidatlar yasal takibe alınıp, faiziyle birlikte tahsil edilmektedir. Alınan tüm kararlar işletme karar defterine yazılmakta ve kaşelenerek resmi belge olduğu için arşivde tutulmaktadır.

Profesyonel Tesis Yönetim şirketleri; büyük maliyetler ile gerçekleştirilen ve büyük giderler ile işletilen modern ve akıllı tesislerin ömürlerinin uzatılması (planlı bakım sistemleri), performans düzeyini koruyarak, en düşük maliyetlerle yaşatılması (enerji tasarruf çalışmaları), çağdaş ve uzmanlık gerektiren uygulamaları merkez destekli sağlayarak (Tek düzen muhasebe planı, tesis yönetim programı, teknik işletim programı (CAFM)) etkin bir yönetim sağlamaktadır¹⁰³. Profesyonel bir yönetim firması ile çalışmak sanıldığı gibi maliyetleri yükselten değil aksine tasarruf sağlayan bir durumdur. Yönetim firmaları uzmanlık gerektiren alanlarda profesyonel işgücü kaynaklarını merkez bünyesinde bulundurduğundan, tesiste asgari personel çalıştırarak maliyet avantajı sağlamaktadır.

2.4. Bina ve Tesis Yönetimi Firmalarının Türkiye'deki Tarihsel Gelişimi

Bina ve Tesis Yönetim firmalarının tarihsel gelişimi, inşaat sektöründeki gelişmelere paralel bir seyir izlemiştir. 1960'lı yıllarda yatay olarak şekillenen mimari yapılar 1990'lı yıllar itibariyle birbirine bağlı ve yüksek katlı binalar olarak kendini göstermiştir. Büyük araziler üzerine yapılan konutlarda, yeşil alan ve sosyal imkanlara ayrılan payın, konutların kapladığı alandan daha fazla olması, kişilere ferah bir yaşam ortamı sunmaktadır. Özellikle site inşaatlarının yoğunlaşması ile profesyonel yönetim hizmetlerine olan ihtiyaç ortaya çıkmıştır. Tek bir apartmanın yönetiminden sorumlu apartman yöneticinin ardından, sitelerin oluşması ile her bir apartmandan sorumlu blok temsilcilerinin bir araya geldiği site yönetim kurulları oluşturulmuştur. Başkan, başkan yardımcısı ve denetçi ile oluşturulan kurulların pek çok görevleri de mevcuttur. Günümüzde çalışma koşullarının ve sürelerinin yoğunluğu göz önüne alındığında kat maliklerinin bu görev ve sorumlulukları yerine getirmeleri de ekstra bir yük oluşturduğundan kimse seçilmek istememektedir.

1990 yıllarda başlayan Bina ve Tesis Yöneticiliği özellikle 2000 yılından sonra birçok firmanın katılımıyla bir sektör oluşturmuş ve istihdam olanakları yaratmıştır. Apartmanlarda ve sitelerde kullanımda olan ortak alan ve ticari kısımların (binaların alt

¹⁰³ Bina Yönetimi Nedir? <http://www.kozayonetim.com/nedenyonetim1.html> , Erişim 06.04.2015

kısımında yer alan dükkan niteliğinde olan ve gelir getiren mekanlar) yönetimi ve giderlerin/gelirlerin ortak paylaşılmasının gerekliliği, işletme planının oluşturulması ve bu konulara ilişkin kuralların düzenli ve tutarlı bir şekilde uygulanabilmesi için yönetim kavramı gündeme gelmiştir. Günümüzde “bina yönetimi” olarak genişletilmiş bu kavram, apartman, residence, site, iş merkezi/alışveriş merkezleri yönetimini kapsamaktadır. Aynı anda birkaç binanın birlikte muhasebesinin tutulması ile profesyonel apartman yöneticisi kavramı, birkaç apartmanın birlikte temizliğinin yapılması için anlaşılması, bir kişinin yetişemeyerek bu görevi icra edenlerle birlikte hareket etmesi ile de profesyonel bina temizliği kavramı doğmuştur.

Konutların dışı kapalı şekillenmesi ile güvenliği sağlamak için hizmet verecek güvenlik birimlerine, konutların ortak alan ve sosyal çevresinin temizliğini yapan temizlik birimlerine, personel tedariki ve eğitimlerinin verilmesi ile aidatları toplayarak bu giderlerin karşılanmasını sağlayacak yöneticilere olan ihtiyacın belirmesi, bu hizmetlerin hepsini kendi bünyesinde barındıran Bina ve Tesis Yönetim firmalarının kurulmasına zemin hazırlamıştır.

Ülkemizde lüks konut inşaatları arttıkça tüketicilerin beklentileri de üst seviyelere çıkmıştır. İhtiyaçlar içerisindeki en önemlisi olarak görülen güvenli yaşam alanına sahip olma isteğine bir de konforlu yaşam alanları talebi eklenmiştir. Binaların en üst seviyede teknolojik alt yapı ile donatılması, sosyalleşme alanları, binaların alt kısımlarında yer alan alışveriş merkezleri Bina ve Tesis Yönetimi firmaları için potansiyel yönetilme gereği olan alanlar yaratmış ve bu alandaki hizmet talebi artışı yabancı firmaların ve yatırımcıların gözünden kaçmamıştır. Dolayısıyla yurtdışı merkezli birçok firma ülkemizde hizmet vermeye başlamış, kimi zaman küçük çaplı firmalar yabancılar tarafından satın alınarak birleştirilmiştir. Avrupa standartlarının üzerindeki hizmet kalitesi ile faaliyet gösteren yerli firmalar da yurtdışına açılma planları yapmakta ve az da olsa örnekleri bulunmaktadır.

2.4.1. Apartman / Bina Yönetimi

Apartmanların daha yüksek katlı inşaa edilmeleri ve dolayısıyla hane sayısının artmasına paralel olarak ortak alan giderlerinin mahsup edilmesine yönelik hizmetlerin verilebilmesi için profesyonel kişilere ihtiyaç duyulmaktadır. Eski düzende çoğunlukla kendisi de kat maliki olan ve binada ikamet eden yönetici; aidat ve avans ödemeleri ile

ilgilenmekte, binada uyulması gereken kurallar gibi konularda meydana gelen sorunlar karşısında genellikle zorluk çekmekteydi. Çoğu zaman bireysel istek ile değil de mecburiyetten dönüşümlü olarak bu görev üstlenilmekteydi. Bu şekilde yapılan bir yönetimde hem ödenmeyen aidatlar yüzünden komşuluk ilişkilerinin bozulması hem de yöneticinin bu konularla ilgili kanunlar hakkında yeterli bilgiye sahip olmaması birtakım sıkıntılara yol açmaktaydı. Dolayısıyla ilk başlarda kat malikleri dışında profesyonel biri tutularak sadece apartmanın muhasebesinin tutulması yeterli görülmüşken ilerleyen zamanda kapıcı maliyetini azaltmak için temizlik ve teknik servis hizmetleri için de dışarıdan görevlendirme yapılmaya başlanmıştır. Bu sistemle çalışanların sigortasını yapma sorumluluğunu da hizmet alınan firmalara devredilmiş kısacası maliyet tasarrufuna gidilmiştir. Profesyonel yönetim yaklaşımında ise; faydalananlara (tüm kat malikleri, kiracılar vb.) karşı eşit, tarafsız yönetim sergilenerek sorunların çözümünde “Kat Mülkiyeti Kanunu”nu esas alınarak hizmet sağlanmaktadır.

2.4.2.Site Yönetimi

Bina yönetimi dışarıdan tutulacak bir kişi vasıtasıyla yerine getirilirken, site yönetimi yeterli bilgi ve deneyim gerektiren bir iş olduğundan son yıllarda kişilerin “yöneticiliğinden” profesyonel şirketlerin “yönetimine” doğru değişim göstermeye başlamıştır.

Kapalı bir çevreden oluşan sitelerin önceliği, güvenli bir yaşam ortamının sağlanması olduğundan, sitede yaşam başlar başlamaz güvenlik hizmeti veren firmalarla anlaşma yapılmaktadır. Ancak ortak yaşam alanlarının temizlik ve bakım hizmetinin sağlanması, havuz suyunun uzman kişilerce temizlenmesi, spor salonunda uzman bir kişinin danışmanlığında spor yapılması, asansörler gibi teknik kısımların periyodik bakımlarının yapılması ve kullanım ömrünün uzatılması ile tüm peyzaj hizmetlerinin yürütülmesini sağlayacak bir site yöneticisine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu hizmetlerin hepsini tek bir çatı altında toplayan bina ve tesis yönetimi firmalarının hedefi de mutlu ve sorunsuz yaşam alanları yaratmaktır.

Yönetim firmasının bir diğer hedefi de maliyetleri düşürmektir. Bunun için, profesyonel bir şirket ile yönetim anlaşması yapmak maliyet arttırıcı bir unsur değil tam tersi olarak bütün tesis giderlerinde tasarruf sağlayacak bir hamle olmaktadır. Bu firmaların tesis yönetiminde görevlendirilmek üzere konusunda uzman bir personel havuzu bulunmakta,

esnek istihdam çözümleri sunmaktadırlar. Personelin izinli olduğu günlerde dahi verilen hizmetlerde bir kısıtlama yaşanmamaktadır. Özel günlerde ve talepler doğrultusunda ortak havuz personeli sayesinde çalışan sayısı istenildiği kadar arttırılabilmektedir. Bu firmalar kendilerinden hizmet alanları uzman kadroların temin edilmesi ile ilgili sıkıntılarından ve katlanmak zorunda kaldıkları nispeten yüksek istihdam maliyetlerinden kurtarmaktadırlar.

2.4.3.Residence Yönetimi

Residence denildiği zaman aklımıza çok katlı tek binalar gelmektedir. Bu yapılar birçok hanenin bir arada konforlu bir şekilde yaşayacağı tarzda inşaa edilmişlerdir. Tanımı için; kat maliklerine birçok hizmeti verebilen, 7/24 resepsiyon hizmeti ile otel konforu sunan, sosyal imkan ve güvenlik sağlayan, kendi kendine yetebilen teknolojik alt yapıya sahip yapılardır diyebiliriz.

Residence ya da Türkçe karşılığı olan rezidanslarda bina girişinde 7/24 hizmet veren danışma/resepsiyon bulunmaktadır. Misafirler bu alanda karşılanmakta ve kat maliklerinden onay alınmadan ortak alanlara girişe müsaade edilmeyerek bir güvenlik bariyeri oluşturulmaktadır. Birçok lüks rezidanslarda ise giriş kartı tanımlanmakta ve asansöre okutulan bu kart sayesinde sadece gideceğiniz kata ulaşabilmektedir.

Resepsiyon aynı zamanda, burada oturanların adına gelen gönderileri de teslim alarak kat maliki müsait olduğunda kendisine ulaştırılmasını sağlamaktadır. Bir otelde bulunabilecek araç kiralama, vale, kuru temizleme, ütü, temizlik, kablosuz internet bağlantısı ve uydu, oto yıkama gibi hizmetler bir arada sunulmaktadır. Bu hizmetlerin altyapısını oluşturan Bina ve Tesis Yönetim firmaları birçok hizmeti kendi bünyesindeki ortak personel havuzundan sağlayarak maliyetlerin bina aidatlarına yansımaması için hizmet vermektedirler.

2.4.4.Alışveriş Merkezleri (AVM) ve İş Merkezlerinin Yönetimi

Ülkemizde açılan ilk AVM Bakırköy'de yer alan Galleria olmuştur. Birden fazla mağazanın aynı çatı altında toplanması, soğuk ya da sıcak havalardan etkilenmeden tüketiciye alışveriş konforunun sunulması ülkemiz için o dönemde yeni tarz olmuştur. Günümüzde ise birçok semtte AVM'lere rastlanmaktadır. Ülke genelinde yaklaşık 324 AVM bulunmaktadır. Bu alanda yetişmiş işgücü olmadığından perakende sektöründen

seçilen yöneticiler ile AVM yönetimi sağlanırken, birçok yabancı zincir mağazanın Türkiye'deki AVM'lerde yer alması, kiracı ilişkilerinde profesyonel hareket edebilme yetisinde ve yabancı dili olan personel gerekliliğini doğurmuştur. AVM'lerin yoğunlaşması ile rekabet ortamı doğmuş, profesyonel yönetim sağlamak için Bina ve Tesis Yönetimi firmaları AVM yönetimine de başlamıştır. Profesyonel yönetim firmaları AVM yönetiminde yer alacak uzman kişileri gerek yurtiçi gerekse yurtdışı kaynaklı istihdam ederek AVM'lerin çetin bir rekabet içerisinde oldukları özellikle büyük şehirlerde hem yatırımcı firma, hem kiracılar, hem de müşterileri mutlu edecek bir sistem kurma gayreti içerisinde. Bu hizmetleri sağlamanın temelinde ise kaliteli ve yetişmiş işgücü istihdamı yatmaktadır.

AVM yönetimi yapan bir firmanın hedefleri aşağıdaki gibi olmalıdır¹⁰⁴;

- Alışveriş merkezlerinde yer alan mağaza sahiplerine en çok satış için konforlu, temiz ve güvenli ortamı oluşturmak. Böylece ortaklara düzenli, istikrarlı kira geliri sağlamak,
- Yönetimin giderlerini düşük tutmak,
- Ziyaretçilerin alışveriş merkezine gelmesi, rahat etmesi ve alışveriş yapması konusunda süreklilik oluşturmak,
- Ziyaretçilere, perakendecilere, yatırımcılara ve yönetim kadrosuna ayrı ayrı yaklaşımlar geliştirip, bu yaklaşımlar arasında koordinasyon kurmak,
- Alışveriş merkezinin değerini artırmak,
- Alışveriş merkezinde yeni ve ileri standartlar oluşturmak,
- Teknik hizmetlerin planlanması, bina revizyonu, enerji optimizasyonu, bina onarımı ve altyapısal hizmetlerin yürütülmesini sağlamak,
- Aktivitelerin planlanması, reklam ve halkla ilişkiler faaliyetlerinin hedef kitlenin beğeni ve beklentilerine uygun olarak tasarlanması, bütçe denetiminin yapılmasını sağlamak,
- Doğru müşterinin gelmesini sağlamak. Doğru müşteri omuz omuza yürünecek kadar yoğun bir kalabalık değil, iyi bir cirosal geri dönüşüm yakalanması ve bunun da istikrarlı biçimde devamlılık arz etmesidir.

¹⁰⁴ Engin Yıldırım, <http://www.perakende.org/magazalar/alisveris-merkezleri/basarili-avm-yonetimi-1263883775h.html>, Erişim 14.04.2015

Son yıllarda sadece AVM yönetimi konusunda faaliyet gösteren yerli ve yabancı firmalar gelişme göstermektedir. Bu firmalar sektöre daha profesyonel bir bakış açısı kazandırarak, AVM'nin kurulacağı arazi seçimi, metrekaresi, yoğunluğu, tahmini gider tablosu hazırlamak gibi tüm fizibilite çalışmalarını da kapsayan bir danışmanlık hizmeti sunmaktadırlar.

2.5.Bina ve Tesis Yönetimi Firmalarının Yönetim ve Organizasyon Yapıları

Tesis ya da bina yönetiminin profesyonel ellere teslim edilmesi, maliyetlerin artacağı olgusunu akla getirmektedir. Oysaki bina ve tesis yönetimi firmaları sorunsuz ve konforlu bir yönetim süreci sunmayı hedeflemekle aynı zamanda maliyetleri düşürmeyi de vaatmektedir. Beklentileri doğru ölçerek iyi bir planlama ile yol haritasını çizen yönetim firması, maliyet arttırıcı bir unsur değil tam tersi olarak bütün tesis giderlerinde tasarruf sağlayacak bir sistem kurmaktadır.

Bina ve tesis yönetimi firmalarının merkez kadrosunda, fizibilite ve bütçeleme çalışmaları yapan her biri alanında uzman olan yöneticiler bulunmaktadır. Bu sayede merkez hizmet verilecek olan çalışma alanına işe uygun personeli seçerek yerleştirmekte ve eğitimler vererek, bilgi ve ekipman yönünden personelin eksiksiz işe başlanmasını sağlamaktadır. Hizmet verilen yapıların/yerleşkelerin bünyesinde tam zamanlı muhasebe uzmanı, mühendis, sağlık personeli, avukat gibi uzmanlık gerektiren meslek dallarına ilişkin personel istihdam etmek, maliyetlerin katlanılması zor boyutlara ulaşmasına sebep olacaktır. Bu nedenle yönetim firmaları bu kadroları kendi merkezinde bulundurarak maliyetleri hizmet satın alan kurumlara dağıtmaktadır.

Ortak programlar kullanarak CRM maliyetleri düşürülmekte, bilginin merkezde toplanması ile yüksek memnuniyet sağlayan girdi ve hizmetlerin, diğer hizmet alanlarında uygulanmasına da olanak sunmaktadır. Böylece müşteri memnuniyeti standardize edilmekte ve ortak fayda sağlanmaktadır. 7/24 hizmet veren çağrı merkezi ile kesintisiz hizmet akışını sağlayan mobil ekipler, günün her saati bireysel ve kurumsal çözümler sunmaktadır.

2.6.Bina ve Tesis Yönetimi Firmalarının Sağladığı Hizmetler

İster apartman, ister residence, ister site ya da otel olsun Bina ve Tesis Yönetimi firmalarının esas faaliyet alanını oluşturan birçok alt birim bulunmaktadır ve hizmet

verilen yer hangi hizmetleri satın almak isterse ise o birimi oluşturan parçalar bir araya getirilerek yönetim hizmeti sunulmaktadır. Aslında bu hizmetler yelpazesini bir legoya benzetmek uygun olacaktır. İstedığınız parçaları çıkarmak ya da hepsini ekleyerek bir bütün oluşturmak müşterinin elindedir. Hizmet yelpazesinden çıkarılmayacak parçalar temel faaliyetleri, isteğe bağlı değişim gösterebilecek olanlar ise destek faaliyetleri oluşturmaktadır. Hepsine birden ise Entegre Hizmet Çözümleri denilmektedir.

2.6.1.Enerji Yönetimi

Günümüzde enerji kaynakları giderek azalmakta ve enerji tüketimi maliyetleri yükselmektedir. Dolayısıyla enerji yönetimi, kaynakların etkin kullanımı ile tasarruf sağlanması gereken önemli bir alan olmaktadır. Özellikle kurumsal firmalar enerji yönetiminin önemini bilmekte, bu amaçla sürdürülebilir ve yenilenebilir enerji kaynakları sağlamak için çalışmaktadır.

Enerji yönetiminde yapılacak olan işlemler aşağıdaki gibidir¹⁰⁵;

- Enerji optimizasyon çalışmaları, planlamaları
- Kayıpların ölçümü ve önlenmesi
- Enerji ön etüdlerinin yapılması ve raporlanması
- Enerji yönetim olasılıklarının belirlenmesi ve enerji tasarruf çalışmalarının uygulanması
- Enerji performans projelerinin geliştirilmesi
- Enerji yöneticiliği hizmetinin verilmesi
- Binalarda karbon ayak izi analizinin yapılması ve raporlanması

İyi bir enerji yönetimi ile %5 ile %40 arasında enerji tasarrufu sağlamak mümkündür. Azalan enerji kaynakları ve gitgide artan çevre kirliliği toplum sağlığı açısından dikkate alınarak gerekli çalışmaların yapılmasını gerekmektedir. Devlet tarafından konu hakkında çıkarılan yönetmeliklere dayanarak, büyük kurumsal firmalar dışında kalan orta ve küçük ölçekli firmalar ve konutlar da enerji yönetimi konusunda çalışma yapmalıdırlar ki bu sayede gelecek kuşağa aktarılabilecek kaynaklarımız varlığı sürdürülebilsin.

¹⁰⁵ Enerji Yönetimi Sistemleri, <http://yks.com.tr/tr/hizmet/35/enerji-yonetimi-hizmetleri> Erişim 14.04.2015

2.6.2.Yönetim ve Ofis Destek Hizmetleri

Hem tesisin hem de tesiste bulunan demirbaşların doğru yönetimi ile onların kullanım ömürlerini uzatmak mümkün olduğundan yönetim firmaları hem merkez kadrosunu kullanarak hem de alt işveren anlaşmaları ile periyodik bakımları aksatmadan bu konunun takibini sağlamaktadır. Yönetimin sorumlu olduğu hizmetlerin başlıcaları; yıllık işletme bütçelerinin hazırlanması, aidat toplama ve takip hizmetleri, 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'nun uygulanması ve genel hukuki işlemlerin yürütülmesi, genel kurulun isteği üzerine kiralama hizmetinin yapılması, yangın tatbikatı ile acil eylem planlarının oluşturulması ve alt yükleyiciler ile yapılan sözleşmelerin yönetimidir.

Destek hizmetler olarak; tesiste çalışacak personelin araştırılması, seçme ve değerlendirmelerinin yapılması ardından işveren olarak yönetim firmasının bordrosunda işe giriş işlemlerinin yapılması, belirlenen ücrete uygun yasal kesinti ve düzenlemelerin yapılması, yıllık izin, bayram izni ve tazminatların yasal çerçevede takibi, personel özlük dosyalarının hazırlanması ve muhafazası, işten ayrılan personelin çıkış işlemlerinin yapılmasıdır. Tesiste alt işveren ile çalışılması durumunda dahi site yönetimi, görevlendirilmiş personelin iş sahasıyla ilgili eğitimleri almasını sağlamak ve gerekli görüldüğünde eğitimlerin yenilenmesini sağlamakla yükümlüdür. İş sağlığı ve güvenliği çerçevesinde risk analizlerinin yapılması, öngörülen tedbirlerin alınarak personel güvenliğinin sağlanması konusunda, esas işveren olan tesisin yönetim kurulu, taşeron firmayla birlikte sorumludur.

2.6.3.Güvenlik Hizmetleri

Güvenlik hizmetini tesisin yönetimini yapan firma sağlayabilir ya da alt işveren ile birlikte çalışabilir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta hizmeti verecek olan firmanın, özel güvenlik şirketi faaliyet izni almış olması ve 5188 Sayılı Kanun gereği İçişleri Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. Eğer bina ve tesis yönetim firması güvenlik hizmetini kendi bünyesinde vermek istiyorsa sadece güvenlik faaliyeti veren bir şirket daha kurmuş olması gerekmekte yani kurulan şirketin faaliyet alanının sadece koruma ve güvenlik hizmeti olması gerekmektedir. Şirket anasözleşmesi dahilinde güvenlik hizmeti dışında herhangi bir faaliyet alanı bulunması (örneğin; inşaat, turizm vs.) faaliyet izninin alınmasına engeldir.

Güvenlik personelinin yetkileri 5188 sayılı kanunun 7. Maddesinde açıkça belirtilmiştir. Ayrıca özel güvenlik şirketleri ateşli silah alamaz ve bulunduramazlar. Ancak özel güvenlik şirketlerine, para ve değerli eşya nakli, geçici süreli koruma ve güvenlik hizmetlerinde kullanılmak üzere, özel güvenlik eğitimi veren kurumlara, silah eğitiminde kullanılmak üzere, komisyonun kararı ve valinin onayı ile silah alma, kullanma ve taşıma izni verilebilir¹⁰⁶. Güvenlik firması bünyesinde çalışan personelin hepsi özel güvenlik sertifikasına sahip olmak zorundadırlar. İşe başlamadan önce hizmet verecekleri güvenlik alanı ile ilgili bilgi ve eğitimleri aldıktan sonra işbaşı yaptırılırlar. Bordroları hizmet verdikleri kurum değil bağlı oldukları firma tarafından yapılmaktadır.

2.6.4. Temizlik Hizmeti

Yapıların ortak alan ve sosyal yaşam alanlarının temizliği ve periyodik bakımlarını içermektedir. Yönetim firması bünyesindeki personel ile bu hizmeti gerçekleştirirken daire içi housekeeping ve dış cephe temizliği için alt işveren anlaşması yapabilmektedir. Yıkama ve bakım işlemleri için merkez bünyesinde bulundurduğu makineleri kullanabilir ya da kiralama yapabilir. Çünkü bu ekipmanları tesis bünyesinde demirbaş olarak bulundurmak maliyetli bir işlemdir.



Temizlik Hizmetinde Kullanılan Makine Örnekleri

Kimyasalların kullanımı ve yüzeylerin dezenfektasyonu yönetim firması için önem arz eden unsurlardan biridir. Personelin kimyasalları kullanırken büyük bir hassasiyet göstermesi ve karışım yapmaması gerektiğinden bu konuyla ilgili sık sık yenileme eğitimleri yapılmalıdır.

¹⁰⁶ 5188 Sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun, Madde 8

Dış cephe temizliği yapılırken teleskopun yetersiz kaldığı durumlarda, örneğin plazaların dış çevresini kaplayan cam yüzeylerin temizliğinde üç seçenek bulunmaktadır ve binanın yapısına göre uygun olan yöntem seçilmelidir.

- Çatıdan dış cephe asansörü ile temizlik,
- Vinç desteği ile yapılan temizlik,
- Çatıdan aşağıya incek olan dağcılar ile temizlik.



Bu işlemlerin uygulanması esnasında tüm iş güvenliği tedbirleri alınarak hazırlanan talimatlara uyulup uyulmadığı kontrol edilmelidir.

2.6.5. Teknik Bakım Hizmetleri

Bina ve tesis yönetiminde hizmet verilen alanın büyüklüğüne teknik ve mekanik sistemin yapısına göre tam zamanlı personel çalıştırıp çalıştırılmayacağına karar verilmektedir. Hizmet bölgesinde görevlendirilen kişi genellikle tekniker düzeyindedir. Ancak yönetim firmasının merkez kadrosunda alanında uzman mühendisler yer almakta ve gerekli destek merkezden sağlanmaktadır. Özellikle son yıllarda ülkemizde görmeye başladığımız akıllı ve yeşil sertifikalı binalar en son teknolojik gelişmeler ışığında yapılmakta, bakımı için de yoğun bilgi ve deneyim gerekmektedir.

Binalarda insanların 7/24 yaşadığı düşünülürse, gerektiğinde hizmet vermeye hazır personelin de 7/24 ulaşılabilir olması gereklidir. Çok katlı bir rezidansın 25. katında oturan biri için asansörün çalışmaması, evinde solunum cihazına bağlı bir hastanın binadaki elektrik altyapısındaki aksaklık sebebiyle sıkıntı yaşaması dolayısıyla memnuniyetsizliklere ve şikayetlere yol açacaktır. Bu nedenle tesislerde hizmet veren firmalar 7/24 teknik ve mekanik bakım ve arıza kontrol hizmeti vermektedirler.

2.6.6.Bahçe Bakım, Peyzaj ve İlaçlama

Çoğu zaman peyzaj ve bahçe düzenleme işleri, inşaat firması tarafından yapılarak yönetime devredilmektedir. Ancak bu alanların düzenli olarak bakımının yapılması gerekmektedir. Hizmet sıklığı mevsimsel değişiklik gösterebilir ama aksatılmamalıdır.

Kimi zaman bahçenin dış çevresine yeni yapıların inşaa edilmesi ile güneş ışınlarının geliş açısı ya da rüzgarın yoğunluğu farklılıklar gösterebilir. Bu durumlarda bahçe peyzajının yenilenmesi, çevresel şartlara uygun bitkilerin ekilmesi gerekebilir. Bahçe bakımı yapılırken bitkilerin ve çiçeklerin ilaçlanarak zararlı kemirgenlere karşı korunması sağlanırken bu zararlı haşerelerin yaşam alanlarına girmeleri de önlenir.

2.6.7. Havuz Bakımı

Tesislerde açık ve kapalı havuzlar bulunmaktadır. Kapalı havuzların oniki ay boyunca bakımları yapılarak günlük kullanıma hazır olmaları sağlanmaktadır. Açık havuzlar ise sadece yaz döneminde faaliyet gösteriyor olmasına karşın diğer dönemlerde de içerisindeki çöp atıklarının temizlenmesi, yosunlaşmanın ve kötü kokuların önlenmesi ve dolayısıyla bakımlı gözükmesi sağlanmaktadır.

Havuz suyunun Ph derecesinin dengede tutulması ile dezenfektasyonunun sağlanması, havuzu kullananların sağlığı açısından son derece önemlidir. Bakımı doğru yapılmayan havuzlar ve hijyenin sağlanamaması birçok hastalığın bulaşmasına sebebiyet vermektedir.

2.6.8.Concierge Hizmetleri

Concierge, Fransızca bir kelime olup otellerde müşterilere, otel dışında sağlanan hizmetleri içermektedir. Ön büroya bağlı olarak verilen bu hizmetler bina ve tesis yönetimi firmalarının faaliyetleri arasında destek hizmetler olarak yer almaktadır.

2000’li yıllar öncesinde sadece otellerde görülen bu hizmetlere, günümüzde pek çok lüks sitelerde, rezidanslarda, plaza ve iş merkezlerinde rastlamak mümkündür. Bu hizmetlerin bir arada verilmesinin amacı insanlara daha kolay ve konforlu bir yaşam sunmaktır. Concierge hizmetleri aşağıda sıralanmıştır;

- Danışma
- Vale

- Kuru temizleme ve terzi
- Housekeeping ve ütü
- Daire içi teknik bakım ve destek
- Oto yıkama
- Araç kiralama ve özel şöför
- Havaalanı transfer
- Lostra
- Paket taşıma
- Bebek/çocuk bakıcılığı
- Evcil hayvan bakıcılığı
- Özel kurye
- Teslimat ve postalama
- Alış-veriş
- Seyahat danışmanlığı
- Rezervasyon ve organizasyon bilet temini
- Catering
- Organizasyon planlama

Kişiye kendisini özel hissettiren bir ayrıcalık olarak tanımlayabileceğimiz bu hizmetler; sitelerin, rezidansların ya da iş merkezlerinin maddi ve manevi değerini artırarak konut/ofis pazarlamasında avantaj sunmaktadır.

2.7.Bina ve Tesis Yönetiminin Yabancı Yatırımcılar Açısından Önemi

İnşaat sektöründe yaşanan olumlu gelişmeler neticesinde, sadece yaşam amaçlı konut alımı dışında gayrimenkul yatırımı olarak da konut satışlarında yükselme yaşanmaktadır. Gelişen teknoloji ve üretim şartları sayesinde bir apartman projesinin tamamlanarak sahiplerine teslim edilmesi ortalama 15-17 ay sürmektedir. İnşaat firmaları, proje için gerekli finansmanı sağlamak amacıyla inşaat başlamadan önce lansman satışları başlatabilmektedir. İkinci aşamada ise binanın temelleri atıldıktan sonra satış kampanyaları düzenlenmektedir. İnşaat bittikten ve yaşam başladıktan sonra dairelerin satış fiyatları, lokasyon ve marka değerine göre değişmekle birlikte yaklaşık lansman fiyatınının 2 veya 3 katına ulaşmaktadır. Bu aşamada ev satın alan kişiler

yaklaşık iki yıl içerisinde yatırmış oldukları paranın karşılığında, her hangi bir bankadan alınacak faiz kazancından daha yüksek kazanç sağlamış olmaktadır. Ülkemizde yaşanan bu gelişmeler gayrimenkul yatırımını cazip hale getirmiş ve yabancı yatırımcıların dikkatini çekerek ilgi odağı olmuştur. Aktif olarak konut yapımında faaliyet gösteren kimi inşaat firmaları, yabancı yatırımcılara ulaşarak onlara özel tanıtım toplantıları yapmaktadır. İlgi yoğunluğu nedeniyle sadece yabancı yatırımcılar için konut inşaa edilmesinin yanı sıra, bir başka örnek de büyük sitelerde birkaç bloğun yabancılara ayrılarak yerli yatırımcıya o bloklarda satış yapılmamasıdır.

Konut sektöründe yaşanan bu gelişmeler, facility management yani entegre tesis yönetiminin önemini göstermektedir. Konutların satın alma işlemlerinin yapılması, konutlarda yaşam başladıktan sonra elektrik, doğalgaz, su devir ve açtırma işlemleri gibi acil olan hizmetler, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ülkemizde konut sahiplerine yüklediği sorumluluk ve haklar ile bina ya da sitelerin yönetimleriyle ilgili olan aidat, ortak alan kullanımı vb. konularda, hem yerli konut sahipleri hem de yabancı yatırımcılar için bir yönetim firmasının sağladığı danışmanlık ve asistanlık hizmetlerinin önemi ve gerekliliği gün geçtikçe artmaktadır.

2.8.634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı

Kat irtifakı, inşaat yapılması planlanan veya yapılmaya başlanan arsa üzerinde belirli bir dairenin hissesine düşen arsa tapusu demektir. İnşaat sahibi müteahhit ile evi satın almak isteyen kişi arasında yapılan bir anlaşmadır ve tapu dairesinden alınır. Ortada bir daire olmamasına rağmen yapılacak tüm dairelerin kapı numaraları ve adresi belirlidir ve belediye tarafından bu işlemler yapılır. Taraflar bu belge ile birbirlerine karşı yükümlülükler üstlenmiş olurlar. İnşaat firması yapılacak olan binanın özellikleri, teknolojik alt yapısı, dairenin metrekaresi ve kullanılacak olan malzemeler konusunda bir söz vermiş olurken, alıcı da ödemeler konusunda söz vermiş olmaktadır. Karşılıklı bağlayıcılığı olan bir anlaşmadır.

İnşaat tamamlandıktan sonra müteahhit firma belediyeye bildirir ve belediye görevlileri inceleme yapmak için proje alanını teftişe gelirler. Yapının bitmiş hali ile proje uygunluk gösteriyor ise binaya iskan yani yapı kullanım izni verilmektedir. Artık kat irtifakı yerine kat mülkiyeti söz konusudur. Kat mülkiyeti ise bağımsız bölüm

üzerindeki mülkiyet hakkıdır. Kat mülkiyeti o dairenin sahibinin kim olduğunu gösteren belgedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre ise; tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurabilmelerini ifade eder¹⁰⁷.

İnşaatı biten yapılarda yaşam başlamadıktan sonra, konutlarla beraber sosyal alanları da kapsamayan bütününe yönetimine anagayrimenkul yönetimi denir. Anagayrimenkul yönetimi kat maliklerince yapılır. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat malikleri yönetimi, yönetim planına göre yapmalıdırlar.

Kat Mülkiyeti Kanununun 28. Maddesi, Yönetim Planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim Planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim Planı'nın değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33'üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır¹⁰⁸.

Yönetim planı örneği, Tapu Müdürlüğü'nde hazır bulunmaktadır. Kimi firmalar kendi konut projelerine uygun olan, profesyonel olarak hazırlanmış, yeni bir yönetim planını kullanırken, kimi firmalar ise yıllar öncesinde hazırlanmış olan bu hazır yönetim planını uygulamaktadırlar. Yönetim planı çok önemli bir konudur. Çünkü anagayrimenkulün yönetiminin anayasası olarak belirtilmektedir. Anagayrimenkul yönetiminde bir anlaşmazlık çıktığı zaman, kanun önce yönetim planına bakar, eğer ilgili madde orada yer almıyorsa Kat Mülkiyet Kanunu'na bakılır. Konut satışı yapıldığında, yönetim planı da okunmuş ve kabul edilmiş sayılmaktadır. Ancak yönetim planının önemi gereğince vurgulanmadığı için, kişiler bu konu hakkında çok fazla bilgi sahibi değillerdir. Dolayısıyla, çok az kişi firmadan yönetim planını isteyerek incelemektedir. Konutlarda yaşam başladıktan sonra yönetim planında belirtilen yönetim tarzının uygulanmasıyla ilgili şikayet veya hoşnutsuzluklar dile getirilmektedir. Ancak kanunda da belirtildiği

¹⁰⁷ 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 1

¹⁰⁸ Yönetim Planı Nedir? <http://www.konuthaberleri.com/yonetim-planı-nedir-24212.htm>, Erişim 14.05.2015

gibi, yönetim planını değiştirmek için kat maliklerinin beşte dördünün oyunu sağlamak gerekmektedir.

Bina ve tesis yönetimi hizmetlerini, kendi bünyesinde kurmuş olduğu firma aracılığıyla yürüten inşaat firmaları bulunmaktadır. Bunlara örnek olarak; Sinpaş GYO A.Ş. tarafından kurulan Kentsel Hizmetler A.Ş. yönetim hizmetleri firması, Teknik Yapı A.Ş. tarafından kurulan Aktif Yaşam A.Ş. yönetim hizmetleri firması ve Dumankaya İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından kurulan Pusula yönetim hizmetleri firması, bu firmaların yapmış oldukları tamamlanmış projelerin yönetiminde faaliyet göstermektedirler.

İnşaat firmaları, isterlerse yönetim planını hazırlarken yönetimin nasıl yapılacağına ek olarak hangi firma tarafından yapılacağına dair firma ismi de belirtebilirler. Bu hakka dayanarak, büyük inşaat firmaları, kendi bünyelerindeki firmaların yönetimde faaliyet göstermeleri için hizmet başlangıç ve bitiş tarihlerini de belirtmek şartıyla, yönetim planına isimlerini yazmaktadırlar. Yönetim planında, aidatların nasıl bölüşüleceğinden, sosyal tesislerin kullanım ve işletim hakkının dışarıdan bir firmaya verilerek, faydalanmak isteyenlerin aidat dışında ayrıca bir üyelik ücreti ödemesi gerekeceği veya site ya da apartmanda evcil hayvan beslenip beslenmeyeceğine kadar birçok madde kurallara bağlanmaktadır. Örneğin, yönetim planında, daire içlerinde kedi veya köpek beslenmeyeceği yazıyorsa, kat malikleri bu kurala uymak zorundadırlar. Yeni yapılan büyük sitelerde yüzlerce bazılarında ise binlerce kat maliki olduğu düşünüldüğünde, bunların beşte dördünden bu maddenin değişmesine yönelik oy/imza toplamak çok güç olmaktadır. Konut satış işlemlerine başlamadan önce, özellikle büyük ve kalabalık konut projelerinde, yönetim planını okumak ve edinilecek bilgiler, belkide kişilerin satın alma eyleminden vazgeçmelerine sebebiyet verecek kadar önemli bir konudur.

2.9.Bina ve Tesis Yönetimi Fimalarının 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'na Göre Görev ve Sorumlulukları

Bina veya sitelerde bağımsız bölümler sekiz ve üzerinde ise yönetim kurulması zorunludur. İnşaat firması, yapının tamamlanması ve oturma başlangıcına rağmen, projenin yaşam alanlarından bağımsız olan çevre düzenlemesi veya sosyal tesislerin hizmet vermeye hazır hale getirilmesi gibi eksik kalan kısımları tamamlamak amacıyla bir yılı aşmamak suretiyle geçici yönetim kurabilir. Ancak bu süre dolduktan sonra yönetim planına bağlı olarak, bir yönetici yok ise yönetici seçimi yapılmalıdır.

Öncelikle bir adet karar defteri ve bir adet vezne defteri veya işletme defteri alınmalı ve notere Apartman Yöneticiliği adına tescil ettirilmelidir. Yönetimin oluşturulması için toplantı tarihi ve toplantı gündemini belirten bir yazı tüm kat maliklerine imza karşılığı verilmeli, orada ikamet etmeyen veya kiracısı bulunan dairelerin kat maliklerine taahhütlü mektup yoluyla bildirilmelidir. Ayrıca bir nüshası da apartman ilan panosuna asılarak paylaşılmalıdır. Duyuru yapıldıktan sonra en az 30 en çok 60 gün içerisinde ilk toplantı yapılmalıdır. Eğer salt çoğunluk sağlanamaz ise 15 gün sonrasına ikinci genel kurul toplantısı planlanır. Burada salt çoğunluk aranmaksızın oy birliği ile alınan kararlar kat maliklerini bağlar niteliktedir. İsteğe bağlı olarak bir yönetici 3 denetçi veya bir yönetici 2 yönetici yardımcısı ve bir denetçi seçilerek alınan tüm kararlar yazılı olarak karar defterinde belirtilerek imzalanır. Denetçinin kat maliki olması zorunluluğunun yanında yöneticinin kat maliki olması zorunluluğu bulunmadığı için kiracıların da seçime katılabileceği gibi dışarıdan yönetici hizmeti de sağlanabilir. Kanunda belirtilen bu yükümlülüklerle dayanarak, site veya apartman yönetimleri genel kurulu oluşturduktan sonra oy birliği ile dışardan bir yönetim firması ile hizmet satın alımına karar verebilir. Bina ve tesis yönetimi firmaları, yönetim hizmetlerini yerine getirirken site veya apartman yönetiminden aldığı yetkiyi kullanır. Yönetim hizmetlerini bir firma aracılığıyla sağlıyor olmak, apartman yönetim kurulunun görevinin sonlandığı anlamına gelmemektedir. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtildiği üzere ¹⁰⁹;

Madde 29 - Kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterilen zamanlarda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. (Ek cümle: 14.11.2007-5711/14 md.) Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim plânlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. (Ek cümle: 14.11.2007-

¹⁰⁹ 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 29

5711/14 md.) İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Yönetim firması adına hizmet veren yönetici, kat malikleri kurulunun toplanması için tarih ve toplantı gündemini oluşturarak kat maliklerine bildirir ve toplantıyı organize eder. Toplantı tutanaklarını hazırlar ve karar defterini işler. Ayrıca yönetim ile ilgili tüm evrakların arşivlenmesi ve saklanmasından da sorumludur.

Bu konu 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 36.maddesinde açıklanmıştır¹¹⁰;

Madde 36 – Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir. Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmiyen yöneticiye 33 üncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.

Yöneticinin dışardan atanmış olması sorumluluklarında bir değişikliğe yol açmaz. Apartman yöneticisi, profesyonel bir yönetim firması bordrosunda gözükmüyor olsa da Kanunun 35.maddesinde belirtilen görevleri yerine getirmekle yükümlüdür.

Apartman yöneticinin görevleri¹¹¹,

Madde 35 – Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim

¹¹⁰ 634 Sayılı Kanun, Md 36

¹¹¹ 634 Sayılı Kanun, Md 35

yılıının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;

e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması;

f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;

g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;

h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması;

i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;

j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;

k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.

l) (Ek: 4.4.2015-6645/82 md.) Anagayrimenkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yaptırılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesi.

(Ek fıkra: 4.4.2015-6645/82 md.) Bu Kanununun 34 üncü maddesinde belirtilen şartları taşımasına rağmen yönetici ataması yapılmayan anagayrimenkulde, birinci fıkrada sayılan işlerin yaptırılmasından kat malikleri müştereken sorumludur.

Bir binanın yönetimi için en önemli konulardan biri de işletme planının hazırlanmasıdır. Bu görev kanunca yöneticiye verilmiştir. Yöneticinin ilk yapacağı iş gelirler ve giderler tablosunu hazırlayarak aidatları belirleyip, bu durumu kat maliklerine bildirmektir. Bu

işlem önceliklidir çünkü zaman geçmeden aidatların toplanmaya başlanması ile oluşacak bütçeyle yönetim diğer görevlerini icra edecektir. Yönetici veya yönetim firması tarafında her yılın başında, ödemeler bilançosunu hazırlanarak, yıllık gelir ve giderler kat malikleriyle paylaşılmalıdır.

Apartman ve sitelerde çoğu zaman aidatların yüksek oluşundan, kullanmadıkları alanların bakım ve işletme giderlerine ortak olmaktan şikayet ederler. Yönetim firmalarının yüksek aidat topladığı yönünden olumsuz bir düşünce bulunmaktadır. Ancak geleneksel apartman yapılarından farklı olarak inşa edilen modern binalar ve siteler içerisinde ortak kullanıma tabi olan bölümler bulunmaktadır. Örneğin eski tip binalarda otopark alanı bulunmuyorken modern binalarda açık ve kapalı otopark bulunmaktadır ve ortak alan tanımlaması içerisinde yer aldığı için, arabası olmayan dairelerde bu alanın giderlerinden sorumludur. Çünkü aidatlar hesaplanırken ortak alanların giderleri daire büyüklüğüne göre değil arsa payı üzerinden bölüştürülmektedir.

634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu göre ortak alanlar içerisine giren kısımlar 4.maddede belirtilmiştir ¹¹².

Madde 4 – Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,

¹¹² 634 Sayılı Kanun, Md 4

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.

Kat maliklerinin ortak alan giderlerini bölüşmek istememesine dair sıkça itirazlar gelmektedir. İnşaat firması, satmış olduğu dairelerin malikleri için, kat maliklerinin sorumlu olduğu ortak alanların kullanımına dair ve apartman ya da sitenin özelliklerini ve bu alanların bakım, işletme ve hizmetini içeren bir yönetim planı hazırlamakla yükümlüdür. Kat maliklerinin, konut alımı esnasında, satıcı firmadan yönetim planını isteyerek okuması tavsiye edilir. Çünkü satış işlemi gerçekleştiğinde yönetim planının içerik ve kapsamına giren konular da kabul edilmiş sayılır.

634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu ortak alan giderleriyle ilgili olarak 20.maddede duruma açıklık getirmiştir ¹¹³.

Madde 20 – (Değişik birinci fıkra: 13.4.1983 - 2814/9 md.) Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

Katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

(Değişik: 13.4.1983 - 2814/9 md.) Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir.

¹¹³ 634 Sayılı Kanun, Md 20

Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Apartman veya site yöneticisi oturanların listesini kolluk kuvvetlerine bildirmekle yükümlüdür. Bildirimi yapmayan yöneticiye 1TL para cezası uygulanmaktadır. Yönetici, apartman sakinlerinin isimlerinin ve iletişim bilgilerinin olduğu bir formu, daire numaralarını da belirterek hazırlar. Taşınma durumlarında gidenler ve yeni taşınanların bilgilerini de ekleyerek bu formu güncel tutmalıdır. Apartman veya sitelerin güvenlik hizmetinde çalışan özel güvenlik sertifikalı personelin bu bilgiye ulaşımı sağlanmalıdır. Gündüz veya gece devriyesinde görevli polisler bu evrakları görmek isteyebilirler. Kanun kaçakları ve hakkında arama emri çıkarılan kişiler bu şekilde kontrol edilmek istendiğinde, çalışan personel bu bilgileri görevlilere sunabilmelidir.

Apartman ve sitelerde hizmet veren yönetim firması çalışma disipliniinde 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu hükümlerini esas almak zorundadır. Kanunda da belirtildiği üzere yönetim planı kapsamı dışında kalan konularda ise Türk Medeni Kanunu esas alınmaktadır. Dolayısıyla, toplu yaşam alanlarında yaşanan huzursuzluk ve sorunlarda, yönetim firması hukuki yolları kullanarak, diğer maliklerin huzur ve güvenliklerini korumak adına, gerekli kanun hükümlerinin uygulanmasını sağlamalıdır.

BÖLÜM 3

BİNA ve TESİS YÖNETİMİNDE İŞ SAĞLIĞI ve GÜVENLİĞİ

UYGULAMALARININ ÖNEMİ

Günümüzde apartman veya site yönetimlerinin görev ve yükümlülüklerinin artması nedeniyle dışarıdan hizmet sağlayan bir firma ile anlaşmak genelde kat malikleri açısından tercih edilmektedir. Özellikle son yıllarda çıkarılan yönetmeliklerin artması ve 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gereğince uygulanması gereken risk analizi raporun hazırlanması, acil eylem planı ve yangın senaryolarının oluşturulması gibi hassasiyet içeren konular bina ve tesis yönetimi firmalarının çalışma alanını genişletmiştir. Ancak yönetim hizmetinin devredilmesi, apartman yönetiminin yasalara karşı olan yükümlülüklerini ortadan kaldırmamaktadır. Apartman yönetimi asıl işveren olarak kabul edildiğinden dolayı, hizmet sağlayıcı firma ile müşterek sorumluluğa sahip bulunmaktadır.

3.1.Bina ve Tesis Yönetiminde İş Sağlığı ve Güvenliği

Sanayileşmenin artması ve teknolojinin gelişmesiyle lüks ve akıllı konutların üretimi artmış ve tüketicilerin konut taleplerinin yanına hizmet beklentileri de eklenmiştir. Yapıların teknolojik düzeyi arttıkça, hizmetleri sağlayacak olan çalışanların sağlığı ve güvenliği ile ilgili çok daha tehdit edici unsurlar ortaya çıkmaya başlamıştır.

İşçileri iş kazaları ve meslek hastalıklarından korumaya yönelik önlemleri almak ve onları bu konuda bilgilendirmek, iş sağlığı ve güvenliğinin temelini oluşturmaktadır. 4857 Sayılı İş Kanunu'nda, iş sağlığı ve güvenliği konusunda işçilerin ve işverenlerin yükümlülükleri, işyerinde iş sağlığı ve güvenliğine aykırı bir durumun tespiti halinde işyerinin kapatılması veya işin durdurulması, işyerinde çalışanların sağlığını korumak amaçlı sorumlulukların yerine getirilmesi, iş güvenliği uzmanının bulunması ve işçilerin korunmasına yönelik hükümler düzenlenmektedir.

Çalışanların işyeri olarak tanımlayacağı alan; daire içlerinin dışında kalan apartman ya da sitenin sınırları içindeki ortak alanlardır. Personel işveren olarak taşeron firma yani

yönetim firmasının bordrosunda gözükyorsa da esas işveren olan bina yönetimi de alt işveren ile birlikte sorumludur.

4857 Sayılı İş Kanununun 77. maddesine göre; “İşverenler işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması için gerekli her türlü önlemi almak, araç ve gereçleri noksansız bulundurmak, işçiler de iş sağlığı ve güvenliği konusunda alınan her türlü önleme uymakla yükümlüdürler”¹¹⁴. Dolayısıyla alt işveren olan yönetim firması personeli işe başlatmadan önce hizmet verilecek çalışma sahası ile ilgili bilgilendirmeyi yapmak ve kullanılacak tüm ekipmanları bulundurmakla yükümlüdür. Bina yönetimi hizmet verilecek konular hakkında yeterli bilgi donanımına sahip olmayabilir. Böyle durumlarda yönetim firması bir toplantı düzenleyerek, yapılacak iş ve bununla ilgili alınması gereken önlemler, sağlanması gereken ekipman ve bunların bütçesi hakkında yönetimi bilgilendirmelidir. Eğer gerekli onay alınamaz ise yönetim firması, eksik ekipman ve teçhizat ile personelini çalıştırmayı kabul etmemelidir. Aynı şekilde bina yönetimi de işin yapılıp yapılmadığını kontrol etmeli, usulsüz çalışmaya izin vermemelidir. Çünkü doğacak olumlu ve olumsuz sonuçlardan her iki taraf da birlikte sorumludur.

Bina ve tesis yönetimi firmaları güvenlik, temizlik gibi tehlikeli sınıf olarak tanımlanan birçok hizmeti sağlarken, düzenli yapılacak olan risk analizi ve değerlendirmeleri sonucunda gerekli önlem ve tedbirleri almakta oldukça hassas davranmalı, çalışanların sağlığı ve güvenliğinden birlikte sorumlu olduğu esas işvereni zora sokmamalıdır. Çalışanların da bu konuda gerekli duyarlılığa sahip olarak belirlenen tüm işyeri kurallarına ve talimatlara uyması sağlanmalı ve denetlenmelidir.

Ülkemizde faaliyet gösteren yabancı firmalar, çalışma alanlarıyla ilgili yasal ve hukuki sorumlulukları güncel olarak takip etmekte ve birebir uygulamakta iken, yapılan işin henüz devlet tarafından bir sektör olarak kabul görmeyişi ve yeterli denetim olmayışı sebebiyle küçük ölçekli yerli firmalarda hukuki sorumlulukların kimi zaman yerine getirilmediği görülmektedir.

Çalışılan alanda, ek personele ihtiyaç duyulabildiği gibi günlük yevmiye ile çalışanlar da bulunmaktadır. Ancak bu kişilerin günlük sigortalarının yaptırılmasında çoğu zaman ihmakarlık gözlenmektedir. Sektörde denetimsiz ve ruhsatsız iş yapan firmaların

¹¹⁴ 4857 Sayılı İş Kanunu, Madde 77

bulunması ve düşük bütçeleri sebebiyle maliyetten kaçınmaları iş kazaları ve meslek hastalıklarına yol açmaktadır.

Sektörde yetişmiş bilinçli işgücü düzeyinin artırılması ile sorumluluk bilinci de artacaktır. Dolayısıyla müşterilerin sorumluluk düzeyi yüksek firmalar ile çalışmayı tercih etmesi ve gerekli denetimleri bizzat yapmaları, çalışma izni olmayan firmaların personel çalıştırmasını ve iş kazalarını önlemek için yeni bir dönem başlatacaktır.

3.2.6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'na Göre Apartman veya Sitelere Uygulanması Gereken Yasal Sorumluluklar

30.06.2012 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun çok az maddesi ertesi gün yürürlüğe girmiştir. Kademeli olarak uygulamaya konan maddelerin bazıları 30.12.2012 tarihinde, bazılarının ise 30.06.2013 tarihinde uygulamaya başlanması kararı verilmiştir. Bu süre içerisinde ise 4857 Sayılı Kanun geçerli olmuştur.

Eski kanuna göre çok tehlikeli işkolları arasında yer alan ve 50 ile üzeri personel çalıştıran işyerleri kanun maddelerinden sorumlu iken, yeni kanun ile orta ve çok tehlikeli işkoluna giren işyerlerinde 1 kişi çalışıyor olsa dahi yükümlülükler geçerlidir. Kanunda, az tehlikeli işyerlerinin de iş sağlığı ve güvenliği yükümlülüklerinden sorumlu olduğu belirtilmiş ancak uygulama ve denetimin 01.07.2016 tarihinde başlaması kararı verilmiştir.

Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği ekinde, kapıcıların çalıştırıldığı apartman işyerleri, az tehlikeli işkolunda yer almış ve bu hizmet faaliyeti 81.21.01 koduyla "Binaların Genel Temizliği" olarak isimlendirilmiştir. Az tehlikeli kapsamda yer alan apartman işyerleri için;

- İş güvenliği uzmanı,
- İşyeri hekimi,
- Diğer sağlık personeli,

bulundurma veya bu hizmeti ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden sağlama zorunluluğu 01.07.2016 tarihinde uygulamaya konulacaktır. Ancak İş Sağlığı ve Güvenliği mevzuatında yer alan diğer yükümlülükler apartman işyerleri de dahil olmak

üzere tüm işyerleri için 30 Aralık 2012'de başlamış bulunmaktadır. Buna göre sadece 1 çalışanı olan ve az tehlike grubuna giren işyerleri ile bünyesinde kapıcı veya diğer hizmetler için personel çalıştıran apartmanlarda risk değerlendirmesi, acil durum ve yangın planlarının yapılması ve binanın tehlike sınıfına göre 2 ila 6 yılda bir yenilenmesi, personele iş sağlığı ve güvenliği konusunda eğitim verilmesi ve çalışanların sağlık gözetimlerinin yapılması gerekmektedir.

Toplumda ve özellikle apartman yöneticilerinde kimse bizi denetlemez algısı bulunmaktadır. Denetim yapılan apartmanlarda, yükümlülüklerini yerine getirmeyenler için geçmişe dönük hesaplama yapılmasından dolayı yüksek ceza rakamları söz konusudur. Bünyesinde 1 adet kapıcı çalışıyor olmasına rağmen risk analizini yaptırmamış olan bir apartmanın yaklaşık olarak yıllık 56.595TL ve bir yıllık süreden daha uzun olması durumunda ek fazileriyle birlikte bu rakamın üzerinde bir cezası bulunmaktadır.

Tablo 1
İş Yeri Tehlike Sınıfları Tebliği

81	Binalar ile ilgili hizmetler ve çevre düzenlemesi faaliyetleri	
81.1	Tesis bünyesindeki kombine destek hizmetleri	
81.10	Tesis bünyesindeki kombine destek hizmetleri	
81.10.01	Tesis bünyesindeki kombine destek hizmetleri (işletme veya tesis bünyesinde temizlik, bakım, çöplerin bertarafı, koruma ve güvenlik, posta dağıtımı, çamaşırhane, resepsiyon vb. yardımcı hizmet ve görevlerin birden fazlasının sağlanması)	Tehlikeli
81.2	Temizlik faaliyetleri	
81.21	Binaların genel temizliği	
81.21.01	Binaların genel temizliği (daire, apartman, büro, fabrika, kurum, mağaza vb. her türlü binanın genel temizliği dahil, pencere, baca, sanayi makinesi, vb. uzmanlaşmış temizlik faaliyetleri hariç)	Az Tehlikeli
81.22	Diğer bina ve endüstriyel temizlik faaliyetleri	
81.22.01	Diğer bina ve endüstriyel temizlik faaliyetleri (binaların dışı, pencere, baca, fırın, kalorifer kazanı, havalandırma kanalı, egzoz ünitesi, sanayi makinesi temizliği vb. uzmanlaşmış temizlik faaliyetleri)	Çok Tehlikeli
81.29	Diğer temizlik faaliyetleri	
81.29.02	Yol ve pistlerdeki kar ve buzun kaldırılması (kum, tuz dökülmesi)	Tehlikeli

	dahil)	
81.29.03	Park ve caddelerin süpürülerek yıkanması, temizlenmesi faaliyetleri	Az Tehlikeli
81.29.04	Böceklerin, kemirgenlerin ve diğer zararlıların imhası ve haşere kontrol faaliyetleri (tarımsal zararlılarla mücadele hariç)	Çok Tehlikeli
81.29.90	Diğer temizlik faaliyetleri (yüzme havuzları, tren, otobüs, uçak, tanker, plaj ve şişelerin temizlenmesi ile dezenfekte faaliyetleri dahil, oto yıkama hariç)	Çok Tehlikeli
81.3	Çevre düzenlemesi ve bakımı faaliyetleri	
81.30	Çevre düzenlemesi ve bakımı faaliyetleri	
81.30.01	Gürültü, rüzgar, erozyon, yansıma, vb.ne karşı koruyucu bitkilerin dikimi ve bakımı	Az Tehlikeli
81.30.05	Spor alanları (futbol sahaları, golf alanları gibi), oyun alanları, güneş banyosu için çimenler ve diğer eğlence parkları için yeşil alanların dikimi ve bakımı faaliyetleri	Az Tehlikeli
81.30.90	Diğer çevre düzenlemesi ve bakımı ile peyzaj projelerinin uygulanması faaliyetleri (park, bahçe ve yeşil alanların dikimi, bakım ve onarımı)	Az Tehlikeli

Kaynak: Resmi Gazete

Risk analizi raporuyla birlikte acil durum eylem planı, yangın yönetmeliği şartlarının yerine getirilmesi, apartmanda bulunan teknik ve mekanik yapıların periyodik bakım ve onarımları, asansör yönetmeliğinin gereklerinin yapılması zorunlulukları bulunmaktadır.

3.2.1.Risk Analizi Raporu

Apartmanlarda, kapıcı ve diğer hizmetler için ayrıca personel çalıştırılıyorsa, apartmanlardaki kat malikleri işveren, apartman yöneticisi de işveren vekili sayılmaktadır. 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun 4.maddesi gereği, 1 çalışanı dahi olsa apartman işyeri kapsamına girmektedir. Dolayısıyla risk analizi raporu hazırlamak veya uzman kişilere hazırlatmakla yükümlüdür. Kanun bu uygulama ile sadece çalışanlar için değil, kat malikleri için de daha güvenli ve sağlıklı yaşam alanları oluşmasını amaçlamıştır.

Risk değerlendirmesi, tehlikeleri tanımlama, riskleri belirleme, risk kontrol tedbirlerinin kararlaştırılması, dokümantasyon (kayıt altına alma ve denetimlerde sunma) ve yapılan

çalışmaların güncellenmesi aşamalarından oluşmaktadır¹¹⁵. Bu konuda Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı ilgili yönetmelik hükümlerini, apartmanlarda izlenecek yöntem ile ilgili çalışmaları kendi web sayfasında uzman olmayanların da anlayabileceği sadelikte açıklamıştır. Ayrıca örnek bir risk analizi raporu formu eklemiştir. Apartman yönetimleri dışarıdan bir firmaya herhangi bir bedel ödeme durumunda kalmadan bu forma uygun olarak kendi risk analizlerini yapabilirler.

Risk analizi raporu var olan ya da sonradan oluşabilecek tehlikelerin belirlenmesi, bu tehlikelerin riske dönüşmesine yol açan faktörlerin ortadan kaldırılması için yapılması gerekli çalışmaları kapsamaktadır. Bu nedenle asıl istenen kat maliklerinin yaşam mahallerini ve risk etmenlerini daha yakından tanımaları sebebiyle dışarıdan bir firmaya yaptırılmasından ziyade kendilerinin hazırlamalarıdır. Ancak istenildiği takdirde uzman kişilerden destek alınabilir. Özellikle havalandırma sistemleri, asansör, mekanik tesisat, elektrik tesisatı ve yangın sistemleri gibi konuların sadece çalışanlar açısından değil kat malikleri açısından da tehlikeli unsurlar içermesinden dolayı bu konularda uzman kişilere başvurulması önerilmektedir. Rapor hazırlandıktan sonra, denetimlerde sunulmak üzere saklanmalıdır. Herhangi bir kuruma raporu götürmek gerekmemektedir.

Özel güvenlik gibi dışarıdan hizmet alımlarında da yönetmelik uyarınca kat malikleri asıl işveren sıfatıyla güvenlik firmasının risk değerlendirme çalışmalarını denetlemek ve bu çalışmaları koordine etmekle yükümlüdür. Bu örnek, kazan ateşçisi, temizlik, havuz ve arıtma bakımı, sosyal tesis işletmesi ve benzeri dışarıdan alınan hizmetler için çoğaltılabilir¹¹⁶.

Site yönetimi, yerine getirilmesinde sorumlu olduğu hizmetleri dışarıdan bir yönetim firmasına taşere ettiğinde sorumluluklarından arınmış olmamaktadır. Bu yönde oluşan yanlış algının düzeltilmesi gerekmektedir. Asıl işveren konumunda olan site yönetimi, hizmet sağlayıcı firmanın personeline karşı olan yasal yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğini (kendi hizmet sınırları ile ilgili olan alanlarda) denetlemek ve sorgulamakla yükümlüdür.

¹¹⁵ Apartmanlarda Risk Analizi ve Acil Durum Planı, <http://www.is-sagligi-ve-guvenligi.com/makaleler/risk-degerlendirme/221-apartmanlarda-risk-analizi-ve-acil-durum-plani.html> Erişim 15.05.2015

¹¹⁶ Apartmanlarda Risk Analizi ve Acil Durum Planı, Erişim 15.05.2015

3.2.2.Acil Durum Eylem Planı

Apartmanlarda risk analizi raporu hazırlandıktan sonra, ortaya çıkan risk ve tehlikelerin şiddetine göre acil durum eylem planı hazırlanması ve ilgili ekiplerin oluşturulması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu planlamanın amacı acil durumlarda yönetimin hızlı ve doğru karar almasını sağlayarak çalışanların ve kat maliklerinin can ve mal güvenliğinin sağlanmasıdır.

Elektrik kaçağı sonucu çarpılma, asansörden düşme, asansör boşluğuna düşme, merdivenden düşme, çatıdan cisim düşmesi, yakıt kazanı patlaması, kanalizasyon kazası, su arızaları, doğal gaz kaçağı, jeneratör arızası, motopomp arızası, hasarlı merpenler, ağır yük kaldırma, acil aydınlatmaların çalışmaması, apartman otoparkında LPG'li araç bulunması apartmanda çalışanların can güvenliği açısından tehlike taşımaktadır. Bu yüzden olası bir kazaya karşı apartman acil durum planının hazırlanması gerekmektedir ¹¹⁷.

Yukarıda belirtilen durumlar dışında çevresel faktörler olan deprem, heyelan, su baskını, sel, yıldırım düşmesi, yangın, sabotaj, terör, doğal afet veya başka nedenlerle ortaya çıkan hasarlar ve bunlar neticesi ortaya çıkan kimyasal madde kaçağı (tüp gaz vs.), çevresel sebeplerden dolayı meydana gelen olaylar da acil durum kapsamına girmektedir. Planda sağlanmış veriler göze alınarak acil durum ekibi duruma müdahale etmek ve diğer kişileri bilgilendirmek ve yönlendirmekten sorumludur. Bunun için acil durum planı hazırlanırken sorumlu ekip içerisinde yer alan kat maliklerinin, apartmanda düzenli olarak yaşayan kişiler arasından seçilmesi önemlidir. Kiracılar değişiklik göstereceği için daire sahipleri arasından seçilmesi uygun görülmektedir. Karşılaşma riski olan acil durumlar bir senaryo oluşturularak yazıya dökülmeli ve acil durumlarda uygulanacak prosedürler oluşturularak, apartmanda görülecek bir yerde bulundurulmalıdır.

3.2.3.Yangın Yönetmeliği

2007 yılında çıkarılan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile arzulanan yangın çıkmadan önce gerekli önlem ve tedbirlerin alınması, olası yangın durumunda ise kimse can ve mal kaybına uğramadan söndürülmesidir. Bunun için

¹¹⁷ Apartman Acil Durum Planı Nasıl Hazırlanır? <http://emlakkulisi.com/apartman-acil-durum-planı-nasil-hazirlanir/270781> Erişim 15.05.2015

apartmanın yangın yönetmeliğine uyması zorunlu kılınmıştır. Yapı inşaa edildikten sonra belediyeden yapı kullanım izni yani iskan alabilmek için binanın yönetmeliğe uygun olarak yapılmış olması gerekmektedir. Yönetmelik öncesinde yapılan ve oturlan binalar ise yönetmeliğe uygun olarak düzenleme yapmalıdırlar. 12937 Sayılı yönetmelikte yapı inşaaında uygulanması gereken ve projenin onaylanmasına belirtilen şartlarda eksiklik var ise sorumlu olan kişiler yönetmeliğin 6.maddesinin 2.fıkrasında belirtilmiştir.

Yangın söndürme ve algılama, duyuru ve acil aydınlatma gibi aktif yangın güvenlik sistemlerinin yeterli olmamasından; projenin eksik veya hatalı olması veya standartlara uygun olmaması hâlinde proje mükellefleri ve yapımın eksik veya hatalı olması veya standartlara uygun olmaması hâlinde ise müteahhit veya yapımcı firma sorumludur. Sistemin uygun çalışmaması işletmeden kaynaklanıyor ise, işletmecici kuruluş doğrudan sorumlu olmaktadır. Yangın güvenlik sistemlerinin yaptırılmasının gerekli olduğu yapı sahibine yazılı olarak bildirildiği hâlde, yapı sahibi tarafından yaptırılmamış veya standartlara uygun yaptırılmamış ise, yapı sahibi sorumlu olmaktadır¹¹⁸.

Bir diğer önemli madde de yangın durumunda binanın tahliyesi ve yangın söndürme ekiplerinin içeri girebilmesi için kaçış yollarının doğru bir şekilde planlanması ve uyarı levhalarının konulmasıdır. Bu durum yönetmeliğin maddesinde yapılması zorunlu olarak belirtilmiştir. Kaçış güvenliği esasları¹¹⁹;

MADDE 30- (1) İnsanlar tarafından kullanılmak üzere tasarlanan her yapı, yangın veya diğer acil durumlarda kullanıcıların hızla kaçışlarını sağlayacak yeterli kaçış yolları ile donatılır. Kaçış yolları ve diğer tedbirler, yangın veya diğer acil durumlarda can güvenliğinin yalnızca tek bir tedbire dayandırılmayacağı biçimde tasarlanır.

(2) Her yapının, yangın veya diğer acil durumlarda yapıdan kaçış sırasında kullanıcıları, ısı, duman veya panikten doğan tehlikelerden koruyacak şekilde yapılması, donatılması, bakım görmesi ve işlevini sürdürmesi gerekir.

(3) Her yapıda, bütün kullanıcılara elverişli kaçış imkânı sağlayacak şekilde, yapının kullanım sınıfına, kullanıcı yüküne, yangın korunum düzeyine, yapısına ve yüksekliğine uygun tip, sayı, konum ve kapasitede kaçış yolları düzenlenir.

¹¹⁸ 12937 Sayılı Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Madde 6, Fıkra 2

¹¹⁹ 12937 Sayılı Yönetmelik, Md 30

(4) Her yapının içinde, yapının kullanıma girmesiyle her kesimden serbest ve engelsiz erişilebilen şekilde kaçış yollarının düzenlenmesi ve bakım altında tutulması gerekir. Herhangi bir yapının içinden serbest kaçışları engelleyecek şekilde çıkışlara veya kapılara kilit, sürgü ve benzeri bileşenler takılamaz. Zihinsel engelli, tutuklu veya ıslah edilenlerin barındığı, yetkili personeli sürekli görev başında olan ve yangın veya diğer acil durumlarda kullanıcıları nakledecek yeterli imkânları bulunan yerlerde kilit kullanılmasına izin verilir.

(5) Her çıkışın açıkça görünecek şekilde yapılması, ayrıca, çıkışa götüren yolun, sağlıklı her kullanıcının herhangi bir noktadan kaçacağı doğrultuyu kolayca anlayabileceği biçimde görünür olması gerekir. Çıkış niteliği taşımayan herhangi bir kapı veya bir çıkışa götüren yol gerçek çıkışla karıştırılmayacak şekilde düzenlenir veya işaretlenir. Bir yangın hâlinde veya herhangi bir acil durumda, kullanıcıların yanlışlıkla çıkmaz alanlara girmemeleri ve kullanılan odalardan ve mekânlardan geçmek zorunda kalmaksızın bir çıkışa veya çıkışlara doğrudan erişmeleri için gerekli tedbirler alınır.

Asansörler bir kaçış yolu olarak kabul edilmemektedir. Yangın merdivenlerinin bulunduğu yerlerde kapının önünü kapatacak yük ve eşyaların konulması yasaktır ve kat maliklerine uyarı yapılmalıdır. Bazı binalarda çöp kovalarının yangın merdiveni boşluğunda depolandığı görülmektedir. Oysa yönetmelik gereği bu alanlara eşya ve benzeri şeyler konulması kesinlikle yasaktır. Gerekli görüldüğü takdirde apartman ilan panolarında uyarıların paylaşılması ve kat malikleri konuyla ilgili bilgilendirilmeleri sağlanmalıdır. Bodrum kat da dahil olmak üzere 4 katlı apartmanlar ve tek kullanıma ait müstakil binalar dışında kalan binalarda yer alan servis merdiveni, yangın merdiveni olarak kullanılamaz. 50 kişi ve üzerinin bulunduğu binalarda ise açık alana ulaşmayı sağlayan en az 2 çıkış merdiveni bulunmalıdır. Binalarda bulunan sığınaklar, otoparklar, kazan daireleri, yakıt depoları, sobalar ve bacalar, çatılar, mutfaklar asansörler ve jeneratör yangın yönünden kritik alanlar olarak belirtilmiştir. Dolayısı ile bu yerlere yanıcı madde atılması veya depolanması yasaktır. Bu yerlerin belirli aralıklarla temizlenmesi zorunludur ve bina sahibi, yönetici veya yöneticilik hizmetini sağlayan yönetim firması bunu sağlamakla yükümlüdür. Ayrıca kazan dairesi mutlaka Türk Standartlarına uygun olmalıdır ve burada en az 1 adet 6 kg'lık yangın söndürme cihazı bulundurulmalıdır. Kapalı otoparkı bulunan binalarda otomatik yağmurlama sistemi, yangın dolap sistemi ve itfaiye su alma ağzlarının yapılması gereklidir. Bu alanda yer

alan yangın hortumları ile otopark veya araç, halı yıkaması yapılması yasaktır. Yangın pompalarının haftada bir kez basınçları kontrol edilmelidir. Acil durumlarda kaçış yollarını gösteren levhalarının aydınlatılması gerekmektedir. Binalarda elektrik tesisatının yapılmasında acil durumlar düşünülmüş ve uyulması gereken şartlar yönetmelikte belirtilmiştir¹²⁰.

Elektrik tesisatı ve sistemlerin özellikleri¹²¹;

MADDE 67- (1) Binalarda kurulan elektrik tesisatının, kaçış yolları aydınlatmasının ve yangın algılama ve uyarı sistemlerinin, yangın hâlinde veya herhangi bir acil hâlde, binada bulunanlara zarar vermeyecek, panik çıkmasını önleyecek, binanın emniyetli bir şekilde boşaltılmasını sağlayacak ve güvenli bir ortam oluşturacak şekilde tasarlanması, tesis edilmesi ve çalışır durumda tutulması gerekir.

(2) Her türlü elektrik tesisatının, kaçış yolları aydınlatmasının, acil durum aydınlatma ve yönlendirmesinin ve yangın algılama ve uyarı sistemlerinin, ilgili tesisat yönetmeliklerine ve standartlarına uygun olarak tasarlanması ve tesis edilmesi şarttır.

(3) Binalarda kurulacak elektrik tesisatının, kaçış yolları aydınlatmasının ve yangın algılama ve uyarı sistemlerinin tasarımı ve uygulaması, ruhsat veren idarenin kontrol ve onayına tabidir. Sistemlerin ve cihazların periyodik kontrolü, test ve bakımları, bina sahibi veya yöneticisi ile bunların yazılı olarak sorumluluklarını devrettiği bina yetkilisince yaptırılır.

Yukarıdaki maddede belirtildiği üzere dışarıdan alınan yönetim hizmetlerinde, hizmet sağlayıcı firma, sistemlerin ve cihazların periyodik kontrolü, test ve bakımlarından sorumludur. İşlemlerin yapıldığı tarihleri ve raporları diğer apartmana ait evraklarla birlikte saklamakla yükümlüdür. Hizmet alınan firma ile sözleşmenin bitmesi ve başka bir hizmet sağlayıcı ile anlaşılması durumunda bina yönetimine ait tüm evraklar yeni firmaya devredilmelidirler. Bu evraklar site yönetiminin denetim ve gözetiminde olacak şekilde arşivlenmelidir.

Geleneksel tarzda inşaa edilmiş binalarda yangın ve benzeri acil durumlarda sesli uyarı sistemi ile kat malikleri uyarılmaktadır. Modern ve akıllı binalarda ise yangın sensörleri

¹²⁰ 12937 Sayılı Yönetmelik, Md 30

¹²¹ 12937 Sayılı Yönetmelik, Md 67

ve sistemleri bulunmaktadır. Binalarda her katta uyarı butonu bulunmalıdır. Az tehlikeli sınıfta yer alan apartmanlarda her 500 m2 alan için 1 adet olmak üzere 6 kg'lık yangın söndürme tüpü bulundurulması gerekir. Bu da genel olarak 2 kata denk gelmektedir. Yönetmelikte otoparklarda, depolarda ve tesisat odalarında ayrıca tekerlekli tip söndürme tüpü bulundurulması gerektiği belirtilmiştir¹²².

Taşınabilir söndürme tüpleri için, söndürücünün duvara bağlantı asma halkası duvardan kolaylıkla alınabilecek ve zeminden asma halkasına olan uzaklığı yaklaşık 90 cm'yi aşmayacak şekilde montaj yapılır. Arabalı yangın söndürücülerin TS 11749- EN 1866 ve diğer taşınabilir yangın söndürme tüplerinin TS 862- EN 3 kalite belgeli olması şarttır. Yangın söndürücülerin periyodik kontrolü ve bakımı TS 11748 standardına göre yapılır. Söndürücülerin bakımını yapan üreticinin veya servis firmalarının Sanayi ve Ticaret Bakanlığının dolum ve servis yeterlilik belgesine sahip olması gerekir. Apartman veya site yönetim hizmetinin dışarıdan alınması durumunda, yönetim firması apartmanda bulunan yangın söndürme tüplerini altı ayda bir kontrol ettirmeli, yıllık genel bakımlarının yaptırmalı ve yönetmelikleri güncel olarak takip ederek gerekli görülen diğer maddeleri de yerine getirmelidir. Ancak apartmanlara yapılacak denetimlerde eğer bu evraklara ulaşılamaz ve sistemlerin bakımıyla ilgili eksikler tespit edilirse ilk sorumlu apartman yönetimidir. Bu nedenle yönetim firması görev ve sorumluluklarını yerine getirirken apartman yönetimi denetim ve gözetim yapmalıdır¹²³.

3.2.4.Asansör Yönetmeliği

Apartmanlarda bulunan asansörlerin kullanıma açıldıktan sonraki ilk 2 yıldan itibaren periyodik bakım ve onarımının yapılması zorunludur. Asansör denetimlerini yapmak Türk Standartları Enstitüsü (TSE)'nin görevleri arasındadır. Asansörlerin güvenlik seviyesinin yönetmeliğe uygun olup olmadığı denetlenmektedir. Bu konuyla ilgili olarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca 2007 tarihinde 26420 Sayılı Asansör Yönetmeliği çıkarılarak resmi gazetede ilan edilmiştir. Yönetmeliğin amacı 1.maddede belirtilmiştir.

¹²² 12937 Sayılı Yönetmelik, Md 67

¹²³ 12937 Sayılı Yönetmelik, Md 99

Bu Yönetmeliğin amacı; insanların, insan ve yüklerin veya sadece yüklerin taşınmasında kullanılan asansörler ve bunlara ait güvenlik aksamalarının piyasaya arz edilmeden önce karşılamaları gereken temel sağlık ve güvenlik gereklerini belirlemektir¹²⁴.

Bina yönetimi adına hizmet veren yönetim firması veya direk bina yönetimi tarafından seçilmiş olan yöneticinin asansörlerin bakımı konusunda titizlik göstermesi gerekmektedir. Kat malikleri açısından tehlike riski yüksek olan yerlerdir ve ihmal edilmesi can veya mal kaybına sebebiyet verebilir. Dolayısı ile yönetim hizmeti dışarıdan sağlanıyor olsa dahi apartman yönetimi asansörlerin düzenli kontrollerinin yapılıp yapılmadığını takip etmesi gerekmektedir. Asansörler kullanıma açıldıktan 2 yıl geçtikten sonra, asansör bakım anlaşması yapılan firmaya ayda bir sefer kontrol ettirilmesi ve ayrıca yıllık bakımının yapılması yönetmelikçe zorunlu tutulmuştur. TSE yetkilileri tarafından yapılan denetimlerde uygunsuz bulunan asansörlere kırmızı etiket takılarak mühürleme yapılmaktadır. Uygun görülen asansörlere ise yeşil etiket takılmaktadır. Kişilerin kullanımına açık olan tüm asansörlerde yeşil etiket bulunmalıdır. Eğer kırmızı etiketli bir asansörün mühürü bozulmuş ve kullanıma açılmış ise bu durumu gören kişiler belediyeye bildirim yapmalıdırlar¹²⁵.

CE Uygunluk işareti: Bu Yönetmelik kapsamındaki asansörlerin veya güvenlik aksamalarının veya asansörlerin imalinde kullanılan asansörle ilgili diğer ekipman, aksam ve parçaların çalışırken veya kullanırken çevrenin ve insanların sağlık ve güvenliğini veya söz konusu ise malların güvenliğini tehdit etmeyecek nitelikte olduğunu belirten, bu Yönetmelikte yer alan temel sağlık ve güvenlik kurallarına, teknik düzenlemede yer alan kurallara uygun olduğunu ve tüm uygunluk değerlendirmesi işlemlerine tabi tutulduğunu ve bu Yönetmelik hükümlerine uygunluğunu gösteren işareti¹²⁶ tanımlamaktadır.

Yıllık bakım yapıldıktan sonra yetkili kişi tarafından 3 nüshalık bir rapor hazırlanır. Bir nüshası belediye veya valilikte, bir nüshası yetkili serviste ve bir nüshası da apartman yöneticisinde bulunur. Bu evraklar saklanmalıdır. Apartman yöneticisi de servis hizmetini veren firma ile birlikte raporun tanzim ettirilmesinden sorumlu olmaktadır.

¹²⁴ 26420 Sayılı Asansör Yönetmelik, Md 1

¹²⁵ 26420 Sayılı Yönetmelik, Md 1

¹²⁶ 26420 Sayılı Yönetmelik, Md 4, Bent j

3.3. Bina ve Tesis Yönetiminde İş Kazaları ve Meslek Hastalıkları

Çalışılan sektör hizmet alanında olunca 7/24 kesintisiz işgücü istihdamı sağlanmaktadır. Fazla mesai ve vardiyeli sistemi özellikle beden işçilerinde yorgunluk ve dikkat bozukluğuna yol açmaktadır. Ayrıca ekipman yetersizliği, sağlıklı olmayan dinlenme alanları, sürekli fazla güç harcamak ve kişinin sevmediği işi yapması da iş kazalarına sebebiyet vermektedir.

Yönetim firmalarının hizmet verdiği alanlar olan binalarda, AVM'lerde ve iş merkezlerinde personel için ayrılmış ekstra odalar bulunmamaktadır. Mecburen personel, giriş seviyesinin altında bulunan sığınakları ve depoları ihtiyaçlarını (giyinme, dinlenme, yemek yeme) karşılamak için kullanmaktadır. Bu alanlarda havalandırma bulunmadığı gibi, içeriye gün ışığı da girmemektedir. Dolayısıyla rutubetli ve sağlıksız bir alan olmaktadır. Ancak ekstra bir maliyet harcamamak için personele bu alanlar verilmektedir.

Kapalı ve havasız alanlar, yapılan işlerde kullanılan ekipmanların da bu alanlarda bulunması, büyük bidonlarda bulunan kimyasalların personelin yanında taşıdığı küçük çalışma aparatlarına doldurup boşaltma işleminin yapılması ve bu havanın solunması, uzun dönemde ortaya çıkacak meslek hastalıklarına sebebiyet vermektedir. Rutubetli çalışma ve dinlenme ortamı ayrıca romatizma gibi kemik hastalıklarını ve solunum rahatsızlıklarını ortaya çıkarmaktadır.

Yoğun su kullanımı ile yapılan yıkama işlemlerinden sonra personelin duş alarak üzerindeki kimyasalları temizleyebileceği alanlar bulunmadığı gibi kurulanmasına olanak sağlayacak dinlenme süreleri de çoğu kez tanınmamaktadır.

Özellikle temizlik ve bakım hizmetlerinde vasıfsız eleman çalıştırılması, işçilerin sahip oldukları haklardan haberdar olmaması ve eğitim eksikliği pek çok meslek hastalığı ve iş kazasını da beraberinde getirmektedir. Personelin koruyucu ekipmanları doğru kullanmaması ve talimatlara uymaması, çalışma arkadaşlarına da zarar vermesinin yanı sıra yönetim firmasının hizmet verdiği kurum ve kuruluşlara karşı zor duruma düşmesine ve belki de iş akdinin feshine sebebiyet verecek zararlara yol açmaktadır.

3.4.Bina ve Tesis Yönetiminde Risk ve Tehlikeler

Yapılan iş ve hizmet verilen sektörün özellikleri nedeni ile meslek hastalıkları ve iş kazalarına sebebiyet veren şartları tamamen ortadan kaldırmak mümkün olmayabilir. Ancak gerekli önlem ve tedbirler alınarak, personele konuya ilişkin bilgi ve eğitimler verilerek bu risk ve tehlikeler aşılmaya çalışılmalıdır. Bu nedenle çalışanlara işe başlarken ve çalışmaya devam ettikleri dönemlerde sık sık eğitimler düzenlenmeli ve düzenli olarak tıbbi muayeneler yapılmalıdır. Çalışanlar yaptıkları işin tehlikesi konusunda sürekli olarak uyarılmalı ve bilgilendirilmeli, yapılan risk analizlerinin sonuçlarına uygun çalışılıp çalışılmadığı uzman kişiler tarafından denetlenmelidir. İşyeri talimatlarına uymayan, koruyucu ekipmanları kullanmayı reddeden personel ile iş ilişkisi derhal kesilmelidir ki diğer çalışanların, işverenin ve çalışma ortamının zarara uğramasına engel olunulmalıdır.

Yapılan birçok bilimsel çalışma, fazla mesai yapılmasının ve vardiyalı sistemde çalışmanın, iş kazalarında ve meslek hastalıklarında artışa yol açtığını kanıtlamıştır. Fazla personel çalıştırmak maliyetleri arttıracığı için daha az sayıda çalışan ile daha çok iş yapma eğiliminde olan firmalar, denetimlerin yetersiz kalması sonucu sektörde faaliyet göstermeye ve çalışanların hayatlarını tehlikeye sokmaya devam etmektedir.

Çalışanlar iş kaybetme kaygısı ile ağır çalışma koşullarına boyun eğmekte ve itiraz haklarını kullanmamayı tercih etmektedirler. Ancak mutsuz ve isteksiz çalışmak motivasyon eksikliğine dolayısıyla da dikkat bozukluğu ile kaçınılmaz olan iş kazalarına yol açacaktır.

Özellikle güvenlik hizmeti verilen yerlerde sıkça rastlanan fazla çalışma ve gece vardiya sistemi, iş güvenliğini en aza indiren unsurlardır. Hizmet verilen yerler lüks konutlar olsa dahi bütçenin personele ayrılan kısmının minimum tutulması ve aylık giderlerin düşürülme çabası, çoğu kez personelin sağlıksız ve güvensiz ortamlarda çalışması ile sonuçlanmaktadır.

Teknolojinin ilerlemesi, akıllı binaların artması ile mimari anlayış da değişmiş ve birbiri ile yarışan nitelikte yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Bazen cam bir tavan bazen de camla kaplanmış dış cepheler görmek mümkün. Ancak bu yapılar estetik amaçlı inşaa edilirken yönetim firmaları ile nadiren görüşme ve fikir alışverişi yapıldığı için temizlik

ve bakımları bir hayli zor olmaktadır. Bu özelliklere sahip binaların bakım ve onarımı yapılırken önlemler alınarak gerekli talimatların oluşturulmasına rağmen yapılacak olan işin mahiyetinden ve çalışma yapılacak alanın yapısından kaynaklanan, tüm tedbirlerin alınmasına rağmen çalışanın hayati risk almasına sebebiyet vermektedir. Yapıların meydana gelişinde sadece estetik faktörler değil bunun yanında mekanik ve teknik yapısı gibi bakımı da göz önünde bulundurulmalıdır.

3.4.1.Yüksekte Çalışma Yönetmeliği

İş Yeri Tehlike Sınıfları Tebliği'inde dış cephede ve yüksekte yapılan işlerin çok tehlikeli kapsamına girdiği belirtilmiştir. Çatı onarımı, baca temizliği gibi yüksekte çalışılması gereken bakım onarım hizmetlerinde veya binaların dış cephe temizliğini kapsayan işlerde gerekli önlem ve tedbirler alınarak belirtilen talimatlara uygun olarak çalışmak gerekmektedir. İşe başlamadan önce yapılacak işlemler belirlenerek sıraya konmalı, bu listeye göre gereken aletler temin edilmeli, uygun önlemler alınmalı, güvenli bir çalışma ortamı oluşturulduktan sonra çalışmaya başlanmalıdır. Bu işlerde görev alacak olan kişilerin işe hakim olanlar ve yüksekte çalışma konusunda eğitim almış kişiler arasından seçilmeleri gerekmektedir. Mümkünse tecrübeli olanlar tercih edilmelidir.

Çalışanların bilinçsizce yaptıkları, hem kendilerini hem de çalışma arkadaşlarını riske sokmaktadır. Tehlikeli hareketleri önlem için Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı tarafından yayınlanan Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği'nin içerisinde Yüksekte Çalışma Talimatları bulunmaktadır.

Yüksekte çalışma alanının kapsamı, seviye farkı bulunan ve düşme sonucu yaralanma ihtimalinin oluşabileceği her türlü alan olarak belirtilmiştir. Binaların inşaatı tamamlanıp kullanıma açıldıktan sonra yönetim hizmetlerinin kapsamına giren işlerin yapımında kullanılacak olan donanımların düzenli olarak kontrollerinin yapılması gerekmektedir. Çatı üzerinden dış cepheden aşağıya doğru inen asansörlerin 4 ayda bir bakım ve kontrolü yaptırılmalıdır. Ayrıca yüksekte yapılacak çalışmalarda kullanılmak üzere oluşturulacak yatay ve dikey yaşam hatları için gerekli olan bağlantı noktaları ve yapısal düzenlemeler, projenin hazırlık aşamasında belirtilmeli ve bu doğrultuda çalışma talimatları hazırlanmalıdır. Yüksekte yapılacak çalışmalar iş güvenliği uzmanının gözetiminde olmalıdır.

Yüksekte yapılan çalışmalar için öncelikle, yükseğe çıkış ve yüksekte iniş sırasında düşme riski olan yerlerde uygun önlemler alınmalıdır. Önce toplu koruma önlemleri alınmalı daha sonra kişisel koruyucuların kullanılması düşünülmelidir. Düşmeye karşı önlemler, çalışma başlamadan önce planlanmalı, uygulama ve çalışma bitene kadar sürdürülmelidir. Yüksekte yapılacak çalışmalarda hava koşulları da göz önüne alınmalı, buzlu, nemli ve rüzgarlı ortamların insan ve malzeme düşme riskini artırdığı unutulmamalıdır¹²⁷.

Yapılacak olan işin gereklerine uygun kişisel koruyucu donanımlar kullanılmalıdır. Çalışma alanı yerden 3 metre ve üzerinde olan bir alanı kapsıyorsa emniyet kemeri kullanılması zorunludur. Tehlike seviyesi yüksek olan alanlarda paraşüt tipi koruyucular kullanılmalıdır.

3.5.Bina ve Tesis Yönetiminde OHSAS 18001 ve Eğitim

Avrupa Birliği ile olan entegrasyon sürecinde ve birlikte yürütülen projelerde en önemli konuların başında iş sağlığı ve güvenliği gelmektedir. Türkiye’de faaliyet gösteren yabancı firmalar iş sağlığı ve güvenliği konusunda “0 iş kazası” prensibini yürütürken, sektörde hizmet veren firmalar da sertifikalandırmaya önem vermeye başlamışlardır. Günümüzde az da olsa OHSAS eğitimleri ve sertifikası alan yerli firmalar bulunmaktadır. Bina ve tesis yönetimi hizmetlerinin devlet nezdinde kabul görmesi ve kanıksanması ile sektörde kaliteli hizmet anlayışı ve çalışan memnuniyeti seviyesi daha yukarıya çıkacaktır.

OHSAS 18001 Sertifikası almaya hak kazanmış bir örgütün/şirketin hedefi, oluşabilecek meslek hastalıkları ve iş kazalarının kaynağını önceden belirleyip gerekli tedbir ve önlemleri almaktır. Yapılacak olan işlerin şirket içi talimatlarla OHSAS yönetim sistemine uygun olarak planlanması, uygulanması ve tüm süreçlerin kayıt altına alınarak şirkette görev alacak gelecek dönem çalışanlara ve tüm birimlere ulaştırılmasını sağlamaktır.

Fabrika, hastane, oteller ya da lüks konutlar ile ihtişamlı alışveriş merkezleri, çalışma alanı ve yeri neresi olursa olsun, temizlik ve bakım hizmetlerinde mavi yaka personel çalıştırılmaktadır. Dolayısıyla bu kişilerin eğitimlerini de işveren üstlenmek

¹²⁷ Anonim, http://www.izdemir.com.tr/pdf/is_sagligi/11_yuksekte_calisma_2.pdf Erişim 15.05.2015

durumundadır. Teknik personel bir çok bilgiyi eğitimi esnasında öğrenme imkanına sahiptir ancak mavi yaka personelin eğitimleri ve yapılacak işle ilgili bilgi eksiklikleri işveren tarafından karşılanmalıdır. Şirket içi eğitimler nitelikli işgücü yetiştirilmesi açısından önem arz etmektedir.

Bina ve tesis yönetim firmaları yarattıkları istihdam olanakları ile önemli bir kaynak oluşturmaktadır. Ancak sektördeki kar oranlarının düşük olması ve artan rekabetle daha da düşme eğilimi göstermesi personel eğitimlerinin uygulanmasında sorunlar ve aksaklıklar yaşanmasına neden olmaktadır. Devlet tarafından yapılacak teşvik ve destekler, İSMEK, İŞKUR gibi kurumların bu sektörde çalışacak olan personelin eğitim sorumluluklarını üstlenmesi ile firma maliyetleri düşecek ve daha çok istihdam olanağı yaratılacaktır.

Eğitimlerin daha etkin olması için öncelikle bu eğitimleri verebilecek kişilerin yetiştirilmesi de önemli bir konudur. Mavi yaka personele bina ve tesis yönetimi faaliyetleri ile ilgili eğitimleri verebilecek, sektör deneyimi ve bilgisi olan nitelikli yönetici ve uzmanlara olan ihtiyacın karşılanması için üniversite ve meslek okullarında bu alanda bölümler açılmalıdır. Toplu konutlarda binlerce kişinin yaşadığı, alışveriş ve iş merkezlerine günlük yüzlerce/binlerce kişinin giriş çıkış yaptığı düşünüldüğünde hem hayati önemi yönünden hem de sorumlulukları açısından profesyonel olarak eğitilmiş işgücünün önemi ortaya çıkmaktadır.

Sektörde eğitim ve bilgi sahibi nitelikli işgücü arttıkça iş sağlığı ve güvenliği alanında yapılan çalışmalar ve eğitimler de artış gösterecek, çalışanların kendilerini güvende hissetmeleri ile iş verimlilikleri yükselecektir. İş kazaları sebebiyle bütçede oluşan planlanmamış giderlerin azalması, müşteri memnuniyetini arttırıcı faaliyetlerin sağlanmasına katkı sağlayacaktır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

İnsan yönetmek sorumluluktur, emanet edilen candır. İşveren, sorumluluğu altında olan personelin sağlığını korumak ve güvenliğini sağlamakla yükümlüdür. Bu konuda herhangi bir ihmakarlık yaşanmaması amacıyla devlet tarafından 4857 Sayılı İş Kanunu ve 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile hem işverene hem de iş görene sorumluluklar yüklenmiştir. İş görenlerin çalışma sahalarında zarar görecekleri bir durumla karşılaşmamaları için önceden alınması gereken önlem ve tedbirlerin belirlenmesi, bu konuda bilgilendirilmeleri eğitimle sağlanmaktadır. Özellikle personelin çoğunluğunu mavi yakalılarının oluşturduğu alanlarda eğitim daha büyük önem arz etmektedir. Personelin daha bilinçli davranışlar sergilemesini sağlayacak olan bu eğitimlerin etkinliğe kavuşabilmesi için öncelikle şirket yönetiminin destek vermesi gerekmektedir. Yönetimin desteği olmadan uygulanacak olan talimatlara personelin de gerekli hassasiyeti göstermesi beklenemez. Dolayısıyla sıfır iş kazası bilinci ile oluşacak çalışma disiplininin tüm şirket bünyesinde benimsenmesi gereklidir.

Her alanda olduğu gibi bina ve tesis yönetiminde hizmet veren firmaların stratejileri de müşteri talep ve beklentileri doğrultusunda şekillenmektedir. Görevlendirilecek personelin niteliğini belirleyen müşterinin istekleri ve bütçesidir. Personelin çalışma kıyafetini veya eğitimlerin seviyesini müşterinin sahip olduğu bütçe belirlemektedir. Bu noktada hizmet sağlayıcı firma kadar hizmet almak isteyen kurumun da personelin sağlığı ve güvenliğine önem göstererek bu alanda yapılacak uygulamaları da kapsayan bir bütçe oluşturması gerekmektedir.

Günümüzde inşaat sektöründe yaşanan gelişmeler ve birbiriyle kıyasıya yarış içine giren projeler müşteri beklentilerini yukarıya çekmiştir. Ülkemizde yapılan bazı konut ve iş merkezi projeleri yurtdışında gerçekleştirilen fuarlarda mimari ödüller kazanmış ve yabancı yatırımcıların dikkatini çekmeyi başarmıştır. Nitelikli projeler müşterilerine konutla birlikte bir prestij ve sosyal yaşam statüsü kazandırmaktadırlar. Kimi projelerde kat maliklerine özel restaurant ve kafeteryalar bulunurken kimilerinde misafirin konaklaması için butik otel hizmeti veren yapılar yer almaktadır.

Lüks konut projelerinin istenilen kalite ve titizlikle idaresinin yapılabilmesi için profesyonel yönetim firmaları ile anlaşmalar yapılmaktadır. Apartman/site veya iş

merkezleri ile AVM'lerin sahip olduğu alan ne kadar büyük ise hizmet verecek olan personel sayısı da bu doğrultuda artmaktadır. Bazı sitelerde entegre tesis hizmetlerinde görev alan toplam personelin 100'ü geçtiği görölmektedir. AVM'lerde ise bu rakam daha da yükselmektedir.

6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'na göre bir işçi bile çalıştıran apartmanlar işyeri olarak görölmektedir ve risk analizi raporu hazırlamalı veya hazırlatmalıdır. Ancak dikkat çekilmesi gereken bir nokta bulunmaktadır: Önemli olan personelin görev aldığı alan mı yoksa bordrosunun kimin üzerinde olduğu mudur? Yasaya göre apartman görevlisi olarak çalışan personel eğer yönetim firmasının bordrosunda görünüyorsa ise risk analizi yapılması gerekmemektedir. Çünkü apartman yönetimi bordrosunda kimse görünmediği için işveren sayılmamaktadır. Aynı şekilde hizmet veren temizlik, güvenlik, havuz bakım elemanı veya sosyal tesis sorumlusu ya da bahçıvan bulunuyor olsa da bu personel yönetim firmasının bünyesinde çalışıyorsa site ya da apartman risk analizi raporu hazırlamaz. Yönetim firmaları, tehlikeli sınıfta yer alan kendi işyerlerini kapsayan bir risk analizi raporu hazırlayarak, personele işe giriş esnasında 1 günlük iş sağlığı ve güvenliği eğitimi vermekte ve 2 yıl boyunca bu sertifika ile personeli çalıştırmaktadır. Oysa personel firma merkezinde değil çalışma alanında mesaisini geçirmektedir ve tehlikeli sınıfta yer alan hizmetleri bu alanlarda icra etmektedir. Dolayısıyla hizmet verilen alanla ilgili yapılmış olan risk analizi raporuna göre risk ve tehlikeler belirlenmeli, gerekli önlem ve tedbirler alınarak bu konuda bilgilendirilmelidir.

Bina ve tesis yönetimi firmalarının iş sağlığı ve güvenliği konusuna daha fazla hassasiyet göstermeleri sağlanmalıdır. Bu da ancak bu alanda faaliyet göstermekte olan firmalarda yönetici olarak görev alacak eğitimli personel yetiştirmekle sağlanacaktır. Personelin biliçli ya da bilinçsiz olarak yapacağı riskli bir davranış sonucu oluşabilecek tehlikeli durumlar sadece çalışanları değil hizmet verilen iş merkezi, AVM veya sitelerde bulunan yüzlerce kişinin can ve mal güvenliğini de tehlikeye sokacaktır. Örneğin, temizlik hizmeti yapılırken uyarı levhalarının ihmal edilmesi nedeniyle düşen kişilerin yaralandıkları haberlerde yer almaktadır. Bu tür üzücü ve tehlike içeren olayların yaşanmaması için firmalar eğitim konusuna daha fazla önem vermelidirler. Yukarıda bahsedildiği üzere yüzlerce bazen binlerce kişinin canını ve malını emanet ettiği yönetim firmalarının yönetim kademelerinde çalışacak nitelikli ve eğitimli

personeler ihtiyacı duyulmaktadır. Özellikle altında dükkanların, restoranların bulunduğu binalarda, yönetim planı ile uyumlu olan teknik şartnamenin hazırlanması ve bu ticari alanlarda hizmet veren firmaların şartnameye uygun nitelikte havalandırmalarını yaparak tesisatlarını dizayn etmesi, üst katlarda yaşan kat maliklerinin güvenliği açısından önem arz eden konular arasında bulunmaktadır. Şartnameye uygun olmayan ve özensiz yapılan shaft geçişleri alt katta çıkan bir yangının üst katlara sıçramasına neden olabilmektedir. İnsan hayatıyla ilgili alanlarda faaliyet gösteren bu firmalarda çalışacak personelin hem teknik bilgi hem de yönetim becerilerine sahip olmaları büyük önem taşımaktadır. Meslek Yüksekokullarında Bina ve Tesis Yönetimi Bölümü'nün açılması veya birçok sertifika programının bulunduğu üniversitelerin bünyesindeki sürekli eğitim merkezlerinde bu alanda da sertifika eğitimlerinin oluşturulması gün geçtikçe daha çok önem arz etmektedir.

Sonuç olarak iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının temelinde yatan unsur insan olduğu için, yüksek istihdam olanakları sağlayan bina ve tesis yönetiminin faaliyet alanlarıyla ilgili devlet tarafından hazırlanacak yeni düzenlemeler ile hukuki çerçevelerinin ve sorumluluklarının belirlenmesi gündeme getirilmesi gereken bir konudur. Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren bina ve tesis yönetimi firmalarının sorumluluk sigortaları bulunmaktadır. Firma tarafından sağlanan hizmetler sebebiyle üçüncü şahısların uğrayacağı zararlara karşı yapılan Mali Mesuliyet, Mesleki Mesuliyet Sigortaları hem hizmet alıcıları hem de hizmet sağlayıcılarını güvence altına almaktadır. Ayrıca çalışanın hatası sonucu yaşanan maddi zarar içeren olaylar karşısında işin sorumluluğunu taşıyan personeli de firmasına karşı korumuş olmaktadır.

Bina ve Tesis Yönetimi Hizmetleri, faaliyet alanları her geçen gün genişleyerek hizmet sağlayıcı firmaların artış gösterdiği bir çalışma disiplini olarak günlük hayatımız içerisinde yer edinmeye başlamıştır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- AKPINAR, T. (2014). *İş Sağlığı ve İş Güvenliği*. Bursa: Ekin Basım yayın Dağıtım.
- ALTINEL, H. (2011). *İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği*. Ankara: Detay Yayıncılık.
- AYTAÇ, S. (2009). *İş Stresi Yönetimi El Kitabı*. CASGEM Yayın Evi.
- DOĞAN, C. (2001). *İş Hukuku*. Niğde: Tekten Ofset Matbaacılık.
- ESİN, A. (2014). *İş Güvenliği Uzmanı El Kitabı*. Ankara: ODTU Yayıncılık.
- EYNERCİ, Ö., TAŞKENT, S., & ULUCAN, D. (2010). *Bireysel İş Hukuku*. İstanbul: Beta Yayınevi.
- GEREK, N. (2000). *İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi.
- TEMREN, G. T. (2013). *İş Sağlığı ve Güvenliği Konu Anlatımlı Soru Bankası*. Çınar Basım Yayın.

Dergiler

- (SEHAG), Ç. İ. (2009). *İşçinin El Kitabı*. İzmir: Dayanışma Sendikası İşçi Eğitim Dizisi-1.
- ATAYETER, S., & TERZİOĞLU, E. (2009/5). Bir Su Ürünleri İşletme Tesisinde İş Sağlığı ve Güvenliği Risk Analizi Uygulaması. *Gıda*, 287-293.
- BALKIR, Z. G. (2012/1). İş Sağlığı ve Güvenliği Hakkının Korunması: İşverenin İş Sağlığı ve Güvenliği Organizasyonu. *Sosyal Güvenlik Dergisi*, 58.
- BARADAN, S. (2006/1). Türkiye İnşaat Sektöründe İş Güvenliğinin Yeri ve Gelişmiş Ülkelerle Kıyaslanması. *DEÜ Mühendislik Fakültesi, Fen ve Mühendislik Dergisi*, 88.
- CEYLAN, H. (2011/2). Türkiye'deki İş Kazalarının Genel Görünümü ve Gelişmiş Ülkelerle Kıyaslanması. *International Journal of Engineering Research and Development*, 19.
- GÜVEN, R., BERK, M., & ÖNAL, B. (2011). *Meslek Hastalıkları Rehberi Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı*. Ankara: İş Sağlığı ve Güvenliği Genel Müdürlüğü (İSGGM).
- KÖKSAL, M. (2006). İş Sağlığı Hemşireliğinin Önemi ve Uygulanması. *İş Sağlığı ve Güvenliği Dergisi*, 18-22.
- OFLUOĞLU, G., & SARIKAYA, G. (2005/3). OHSAS 18001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi. *Kamu İş*, 3 <http://www.kamu-is.org.tr/pdf/835.pdf> Erişim 20.01.2015.
- SENDİKASI, B. M. (2002/7). İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği. *Birleşik Metal-İş Yayını*, 5.

TOPKOPARAN, G., & TAŞOĞLU, J. (2001/1). İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamaları ile İlgili İşgörenlerin Tutumlarını Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma. *Uludağ Üniversitesi İİBF Dergisi*, 181-209.

Kongre Bildirimi

TOPÇUOĞLU, H., & ÖZDEMİR, Ş. (2001). OHSAS 18001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi. *İş Sağlığı ve Güvenliği Kongresi* (pp. 135-137). Ankara: Makine Mühendisleri Odası, 2001 İş Sağlığı - İş Güvenliği Kongresi Program Bildirileri / İsig – 11.

Raporlar

Odası, M. M. (2012). *İş Sağlığı ve Güvenliği Oda Raporu*. Ankara.

Tezler

BİÇER, B. (2013). *İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamalarının Kalite Yönetimi ile İlişkisi ve Bir Uygulama*. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul: Yüksek Lisans Tezi.

EKEN, G. (2011). *İş Kazalarını Önlemede İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Etkinliği: Perakende Sektöründe Bir Uygulama*. Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. Çanakkale: Yüksek Lisans Tezi.

ORHAN, M. (2007). *İş Sağlığı ve Güvenliği Sisteminde İşveren Yükümlülükleri*. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul: Yüksek Lisans Tezi.

YILDIRIM, V. (2011). *Küçük ve Orta Ölçekli İşletmelerde İş Sağlığı ve Güvenliği: Bir Alan Araştırması*. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü. Ankara: Yüksek Lisans Tezi.

Sunumlar

ONUR, A. H. (2013). İş Sağlığı ve Güvenliği Ders Sunumu. *Dokuz Eylül Üniversitesi, Maden Mühendisliği Bölümü*, 5-16.

YİĞİTLER, M. N. (2013). Ustalık Eğitimi Dersi Sunumu. *Diyarbakır Mesleki Eğitim Merkezi*, 4-5.

Kanunlar ve Yönetmelikler

Asansör Yönetmeliği, (31 Ocak 2007), Resmi Gazete, 26420

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, (9 Eylül 2009), Resmi Gazete, 12937/27344

İş Kanunu, (10 Haziran 2003), Resmi Gazete, 4857/25134

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, (30 Haziran 2012), *Resmi Gazete*, 6331/28339

Kat Mülkiyeti Kanunu, (23 Haziran 1965), *Resmi Gazete*, 634/12038

Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun, (10 Haziran 2004), Resmi Gazete, 5188/25504

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, (7 Kasım 1982), *Resmi Gazete*, 2709

Gazeteler

Anonim, Hürriyet Gazetesi, (16 Kasım 2014), <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/27588984.asp>, Erişim 15.01.2015

Resmi Gazete (15.05.2013), R.G.Sayı:28648

Anonim, Zaman Gazetesi, (09 Eylül 2014) http://www.zaman.com.tr/ekonomi_olumlu-is-kazasinda-avrupada-lider-turkiye_2242828.html , Erişim 11.01.2015

İnternet Kaynakları

“Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı” Raporu . (2015, 03 27). Retrieved from http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf.

Apartman Acil Durum Planı Nasıl Hazırlanır? . (2015, 05 15). Retrieved from <http://emlakkulisi.com/apartman-acil-durum-planı-nasil-hazirlanir/270781>.

Apartmanlarda Risk Analizi ve Acil Durum Planı. (2015, 05 15). Retrieved from <http://www.is-sagligi-ve-guvenligi.com/makaleler/risk-degerlendirme/221-apartmanlarda-risk-analizi-ve-acil-durum-planı.html>.

Bina Yönetimi Nedir? (2015, 04 06). Retrieved from <http://www.kozayonetim.com/nedenyonetim1.html>.

- Çalışanların İş Güvenliğiyle İlgili Yükümlülükleri Nelerdir?* (2015, 01 10). Retrieved from <http://www.isvesosyalguvenlik.com/calisanlarin-is-guvenligiyle-ilgili-yukumlulukleri-nelerdir/>.
- Employer's health and safety responsibilities.* (n.d.). Retrieved from <http://www.nidirect.gov.uk/index/information-and-services /employment/health-and-safety-at-work/employers-health-and-safety-responsibilities.htm>.
- Enerji Yönetimi Sistemleri.* (2015, 04 14). Retrieved from <http://yks.com.tr/tr/hizmet/35/enerji-yonetimi-hizmetleri>.
- İnşaat Sektörü.* (2015, 03 16). Retrieved from <http://www.insaat-muhendisligi.net/turkiyede-insaat-sektoru-tarihcesi.html>.
- İSGÜM. (2015, 02 11). *İş Güvenliği Bölümü.* Retrieved from <http://www.isgum.gov.tr/default.aspx?lnk=99>.
- İş Kazası Nedir?* (2015, 01 10). Retrieved from http://www.sgk.gov.tr/wps/portal/tr/Emeklilik/is_kazasi_ve_meslek_hastaligi/is_kazasi.
- İş Sağlığı Nedir?* (2015, 01 12). Retrieved from <http://www.guvenligi.com/is-guvenligi-nedir/>.
- İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Alanında Temel Bilgiler.* (2015, 01 12). Retrieved from <http://www.ikkistanbul.org/is%20kazalari%20%28web%29.pdf>.
- Meslek Hastalıkları İle İlgili Bilgiler.* (2015, 01 15). Retrieved from http://ankarameslek Hastanesi.gov.tr/web/sayfalar/anasayfa/meslek_hastaligi/meslek_hastaligi.html.
- Meslek Hastalıklarının Sınıflandırılması.* (2015, 01 15). Retrieved from <http://www.marbleport.com/meslek-hastaliklari/46/meslek-hastaliklarinin-siniflandirilmesi>.
- ÖZCAN, C. (2015, 01 11). *6331 Sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu'nun İşveren Ve İşçiye Getirdiği Yükümlülükler.* Retrieved from <http://www.muhasibetr.com/yazarlarimiz/celalozcan/001/>.
- T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, İ. S. (2015, 01 18). *Avrupa Birliği'nin İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemleri İyi Uygulamaları.* Retrieved from http://www.isgum.gov.tr/rsm/file/isgdoc/isgip/isgip_ iyi_uygulamalar.pdf.
- TS 18001 İşçi Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemleri.* (2015, 01 15). Retrieved from <http://www.tse.org.tr/tr/icerikdetay/87/63/ts-18001-isci-sagligi-ve-guvenligi-yonetim-sistemi.aspx>.
- Ülkemizde İş Sağlığı ve Güvenliği.* (2015, 01 10). Retrieved from <http://uzmaniyiz.biz/is-sagligi-ve-guvenligi/genel-bilgiler/ulkemizde-isg-kulturu.html>.

YILDIRIM, E. (2015, 04 14). *Engin Yıldırım*. Retrieved from
[http://www.perakende.org/magazalar/alisveris-merkezleri/basarili-avm-
yonetimi-1263883775h.html](http://www.perakende.org/magazalar/alisveris-merkezleri/basarili-avm-
yonetimi-1263883775h.html).

Yönetim Planı Nedir? (2015, 05 14). Retrieved from
<http://www.konuthaberleri.com/yonetim-plani-nedir-24212.htm>.

Yüksekte Çalışma. (2015, 05 15). Retrieved from
http://www.izdemir.com.tr/pdf/is_sagligi/11_yuksekte_calisma_2.pdf.

EKLER

Ek 1: Risk Analizi Örneği (Apartmanlarda Tehlike Oluşturabilecek Risklerin Belirlenerek Alınacak Önlemlerin Kontrolü)

	TEHLİKE	RİSKLER	RİSKİ DER.*	ÖNLEMLER	DENETİM VE İZLEME
1	Çöp bidonları	Yangın	-	Her gün çöp bidonları düzenli olarak boşaltılacak	Uygulamanın kontrolü-kontrol listesinin hazırlanması
2	Zemin katta ve sığınakta seygar elektrik kabloları kontrolsüz şekilde bulunuyor	Kaçak akım, elektrik çarpması,takılıp düşme	-	Kontrollü kullanılacak	Uygulamanın kontrolü-kontrol listesinin hazırlanması
3	Merdivenlerde aşınmalar	Takılıp düşme	-	Merdivenin aşınan yerleri derhal düzeltilecek	Uygulamanın kontrolü-kontrol listesinin hazırlanması
4	Merdiven korkuluklarının boyu kısa	Çocukların ve yaşlıların düşmesi, yaralanma ve ölüm	-	Korkulukların boyu yükseltilecek	Uygulamanın kontrolü-kontrol listesinin hazırlanması
5	İki yerde kırık priz var	Elektrik çarpması, yangın, kısa devre	-	Kırık prizlerin derhal değiştirilmesi	Uygulamanın kontrolü-kontrol listesinin hazırlanması
6	Oluklar iyi sabitlenmemiş	Yaralanma, su akıntısı	-	Oluklar sabitlenerek gerekli kontroller yapılacak	Uygulamanın kontrolü-kontrol listesinin hazırlanması
7	Balkon kenarlarında saksı bulunması	Saksı düşmesi, yaralanma, ölüm	-	Balkon kenarlarından saksılar kaldırılacak	Uygulamanın kontrolü-kontrol listesinin hazırlanması

8	Kapıcının sağlık muayenesi yapılmıyor	Meslek hastalığı riski	-	İşe girişte sağlık raporu alınacak ve periyodik olarak sağlık kontrolü yapılacak	Uygulamanın kontrolü-kontrol listesinin hazırlanması
9	Sığınıkta yağ, bez, kağıt ve temizlik malzemesi var	Yangın	-	Sığınıkta periyodik olarak temizlik yapılacak. Yanıcı ve yakıcı malzeme bulundurulmamacak	Uygulamanın kontrolü-kontrol listesinin hazırlanması

* Derecelendirme daha çok kimyasalların olduğu yerlerde ölçüme bağlı olarak yapıldığından burada derecelendirme yapılmamıştır.

* Tehlike kaynakları her apartmana göre değişkenlik gösterebilir.

ÖZGEÇMİŞ

2004 yılında, Adnan Menderes Üniversitesi İİBF İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. İş hayatına Tıbbi Mümessil olarak saha satışıyla başlamış ve bu alandaki deneyimiyle Acıbadem Sağlık Grubu'nda Kurumsal Satış ve Pazarlama Yöneticiliği pozisyonuna transfer olmuştur. Bu görevi esnasında İngiltere merkezli bir yurtdışı eğitim kurumunun Türkiye temsilciliğini almıştır. Sonrasında sektör değiştirerek British American Tobacco firmasında Satış Yöneticiliği ve Ekip Liderliği yapmıştır.

2010 yılı ve sonrasında İş Sağlığı ve Güvenliği alanında eğitim kurumu yöneticiliği yapmış olup, farklı sektörlerdeki firmaların saha satış ekipleri için eğitim ve çalışma programı hazırlanmaya devam etmektedir. Ayrıca 2011-2014 yılları arasında Bina ve Tesis Yönetimi yapan firmaların, faaliyet alanları içerisindeki birimlerin satış ve pazarlamasıyla ilgili danışmanlık yapmıştır.