

**TMMOB  
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ  
ODASI  
4708 SAYILI YAPI  
DENETİM YASASI ile  
İLGİLİ YASA TASLAĞI**

**Haziran 2003**

**TMMOB İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI (İMO)**  
**4708 SAYILI YAPI DENETİM YASASI ile İLGİLİ YASA TASLAĞI**

**BİRİNCİ BÖLÜM**  
**Amaç, Kapsam ve Tanımlar**

**Amaç**

**Madde 1-** Bu Kanunun amacı; yapıda can ve mal güvenliğini sağlamak, kaynak israfına sebep olan plansız, kontrolsüz ve kalitesiz yapılaşmayı önlemek, çağdaş norm ve standartlarda yapı üretmek ve bunun için yapı denetimini sağlamak, yapı hasarı nedeni ile zarara uğrayan kişilerin haklarını korumak ve doğabilecek zararların tazminini sağlamaktır.

**Kapsam**

**Madde 2-** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek yapıların denetimi bu Kanun hükümlerine tabidir.

4734 sayılı Devlet İhale Kanunu veya bu konuda özel kanunlara tabi kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları veya yaptıracakları yapılarda, bu kanun uygulanmaz.

**Tanımlar**

**Madde 3-** Kanunun uygulanmasında:

**Bakanlık :** Bayındırlık ve iskan bakanlığını,

**İlgili İdare :** Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulamalar için belediyeleri, bu alanlar dışında kalan alanlarda valilikleri,

**Yapı :** Sabit, zemine doğrudan veya dolaylı olarak bağlı, geçici veya sürekli canlı barındıran, geçici veya daimi bina ve tesisler ile bunların bağlı eklerini, alt yapı tesislerini ve bütün bunların her türlü inşaat, tesisat, imalat, sondaj, değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarımını kapsayan yapı işlerini,

**Yapım Süresi :** Yapı sahibinin, yapı ruhsatını aldığı tarih ile yapı kullanma iznini aldığı tarih arasındaki dönemi.

**Yapı Hasarı :** Kullanımdan doğan ve doğal afet ve benzeri etkiler nedeniyle ilgili yönetmelikte öngörülen hasarlar hariç, yapının kullanılmasını engelleyen veya yapıda değer eksikliği oluşturan her türlü hasarı,

**Yapı Yaklaşık Maliyeti :** Bakanlıkça her yıl yayımlanan mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabına esas yapı yaklaşık birim maliyetlerine ilişkin tebliğlerde belirtilen birim maliyet ile yapılan inşaat alanının çarpımından elde edilen bedeli,

**Yapı İnşaat Alanı :** ışıklıklar hariç olmak üzere yapının her katının, yüksekliği beş metreyi aşan katlarda her bir metre yükseklik fazlası için kat alanını %20 artırmak kaydıyla betonarme tabliyesinin yatay izdüşümdeki alanları toplamını, betonarme olmayan yapılarda ise katların dıştan dışa ölçülen alanların toplamını,

**Zarar Gören :** Yapı hasarı nedeni ile maddi zarara uğrayan gerçek ve tüzel kişileri,

**Yapı Sahibi :** Yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişileri,

**Yapı Sorumluları :** Yapım işlerinde görev yapan yapı müteahhidi, proje müellifi, şantiye şefi ve yapı denetim kuruluşunu.

**Yapı Müteahhidi :** Yapım işini bir sözleşme ile yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla ya da kendisi için şahsi finans kaynakları ile yapım işini üstlenen ve

- 1- Yapı yaklaşık maliyetinin en az %70 oranında bitirdiğini veya denetlediğini gösteren iş bitirme belgesini,
- 2- Yapı yaklaşık maliyetinin %6'sı oranında teminatını,
- 3- Ticaret ve Sanayi Odası belgesini,
- 4- Meslek Odası (müteahhitler odası) belgesini,
- 5- Teknik eleman taahhünamesini (şantiye şefi) ilgili idareye veren gerçek ve tüzel kişileri,

İnşaat müteahhitliği kendine özgü bir meslek alanı olarak değerlendirilmelidir. “İNŞAAT MÜTEAHHİTLERİ ODASI” kurulmalıdır, kamu-özel inşaatı ayrımı yapılmaksızın tüm müteahhitlerin “mesleki-kurumsal” yeterlilikleri inşaat müteahhitleri odası tarafından değerlendirilmelidir.

**Proje Müellifi :** Yetkin mimarlık, yetkin mühendislik tasarım hizmetlerini iştigal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişileri,

**Şantiye Şefi :** Yapım işlerini yapı müteahhidi adına yöneten ve uygulayan yetkin mühendis veya yetkin mimarları,

**Yetkin Mühendis ve Mimarlar :** İlgili mühendislik ve mimarlık meslek odalarınca yetkinlikleri yetkin mühendislik yönetmeliğinde belirlenen şartlarda belgelendirilmiş mühendis ve mimarları,

#### **Sertifikalı Yapı Ustası – Yapı Kalfası**

Yapı üretiminde çalışan ve ilgili kuruluşça eğitimden geçirilerek sertifika verilmiş kişilerdir. YDK'lar inşaatları denetlerken bu sertifikaları denetler ve sertifikası olmayan işçiyi şantiyeden uzaklaştırır.

**Mali Sorumluluk Sigortası :** Bu Kanundan kaynaklanan görevleri nedeni ile yapı denetim kuruluşları tarafından yaptırılması gereken sigortayı,

**Sigorta Şirketleri :** 7397 sayılı Sigorta Murakebe Kanununa göre kurulmuş olan sigorta şirketlerini,

İfade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

### Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevleri

**MADDE-4** Bu Kanun kapsamına giren her türlü yapı; Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile çalışan ve münhasıran yapı denetimi ile uğraşan tüzel kişiliğe sahip yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir. Yapı denetim hizmeti; yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi veya vekili arasında akdedilen hizmet sözleşmesi hükümlerine göre yürütülür. Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini vekil tayin edemez.

Yapı denetim kuruluşlarının nama yazılı ödenmiş sermayelerinin tamamının, mimar veya mühendisler ile yardımcı kontrol elemanları istihdam eder.

Yapı denetim kuruluşunda görev alacak denetçi yetkin mimar ve yetkin mühendisler ile yardımcı kontrol elemanlarında ve laboratuvar görevlilerinde aranacak nitelik ve deneyim ile bu kişilere belge verilmesi, yapı denetim kuruluşunun ve laboratuvarların çalışma usul ve esasları Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenir.

Yapı denetim kuruluşları aşağıda belirtilen görevleri yerine getirmekle yükümlüdür:

- a) Yetkin Proje müelliflerince hazırlanan, yapının inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporları ile uygulama projelerini ilgili mevzuata göre incelemek, yetkin proje müelliflerince hazırlanarak doğrudan kendilerine teslim edilen uygulama projesi ve hesaplarını kontrol ederek, ilgili idareler dışında başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulmadan, ilgili idareye uygunluk görüşünü bildirmek.
- b) Yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname vermek, yapı ruhsatının ilgili bölümünü imzalamak, bu yapıya ilişkin bilgileri yapı ruhsatı düzenleme tarihinden itibaren yedi gün içinde Bakanlığa bildirmek.
- c) Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek.
- d) Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri yaptırmak.
- e) Yapılan tüm denetim hizmetlerine ilişkin belgelerin bir nüshasını ilgili idareye vermek, denetimleri sırasında yapıda kullanılan malzeme ve imalatın teknik şartname ve standartlara aykırı olduklarını belirledikleri takdirde, durumu bir rapor ile ilgili idareye ve il sanayi ve/veya ticaret müdürlüklerine bildirmek.
- f) İş yerinde, iş güvenliği ve işçi sağlığı konusunda gerekli tedbirlerin alınması için yapı müteahhidini yazılı olarak uyarmak, uyarıya uyulmadığı takdirde durumu ilgili bölge çalışma müdürlüğüne bildirmek.
- g) Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu üç iş günü içinde ilgili idareye bildirmek.
- h) Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor vermek.
- i) Zemin, malzeme ve imalata ilişkin deneyleri, şartname ve standartlara uygun olarak laboratuvarlarda yaptırmak.
- j) Yapı denetim kuruluşu inşaatta çalıştırılan işçi ve ustaların sertifikalı işçi ve usta olduğuna dair sertifikayı müteahhitten istemeli aksi durumda durumu raporla tespit edip bu kişilerin şantiyeden uzaklaştırılması sağlanmalıdır.

**Yapı denetim kuruluşu hizmet bedelinin %6'sı oranında ilgili idareye teminat vermeyi taahhüt eder**

### **Yapı Sorumlularının Sicillerinin Tutulması**

**Madde 5-** Yapı sorumlularının sicilleri aşağıdaki şekilde tutulur:

- a) Yapı müteahhidi ilgili odasından (Müteahhitler Odası), şantiye şefi ve proje müelliflerine ait siciller, il ve ilçe yapı denetim komisyonları tarafından verilen sicil raporlarına göre, TMMOB'ye bağlı **ilgili meslek odaları** tarafından tutulur.
- b) Yapı denetim kuruluşlarına ait siciller, il ve ilçe yapı denetim komisyonlarınca verilen sicil raporlarına göre Bakanlık tarafından tutulur.

Yapı sorumlularının sicillerinin tutulmasına dair usul ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenir.

### **Yapı Denetim Komisyonları ve Görevleri**

**Madde 6-** Yapı denetim komisyonları; il yapı denetim komisyonu, ilçe yapı denetim komisyonu ile yapı denetim üst komisyonundan oluşur.

İl yapı denetim komisyonu; il bayındırlık ve iskan müdürlüğünün koordinatörlüğünde valilik, bayındırlık ve iskan müdürlüğü, merkez belediyesi, büyük şehirlerde büyük şehir belediyesi ve TMMOB'ye bağlı İnşaat, Makina, Elektrik, Mimarlar Odasından 1'er kişilik temsilcilerden oluşur. (Temsilciler yetkin mühendis olmak zorundadır.)

İlçe yapı denetim komisyonu; kaymakamlığın koordinatörlüğünde; kaymakamlık, bayındırlık ve iskan müdürlüğü, ilçe belediyesi ve TMMOB'ye bağlı İnşaat, Makina, Elektrik, Mimarlar Odasından 1'er kişilik temsilcilerinden oluşur. (Temsilciler yetkin mühendis olmak zorundadır.)

İlçe yapı denetim komisyonu, son nüfus sayımına göre ilçe merkez nüfusu 50.000'den fazla olan ilçelerde kurulur. İlçe yapı denetim komisyonu kurulmayan ilçelerde bu görevi il yapı denetim komisyonu yürütür.

İl ve ilçe yapı denetim komisyonları; yapı denetim kuruluşlarının denetim faaliyetlerini izlemek, denetim faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek ihtilafları çözümlenmek, yapı müteahhidinin itirazını 15 inci madde gereğince karara bağlamak, bu Kanun Hükmünde Kararnameye aykırı uygulamalar hakkında kararlar almak ve uygulanmasını sağlamak, yapı sorumlularının sicil raporlarını düzenlemekle görevlidir.

Yapı denetim üst komisyonu, Bakanlık bünyesinde, Yüksek Fen Kurulu Başkanlığının koordinatörlüğünde; Bakanlık, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü, Hazine Müsteşarlığı Sigortacılık Genel Müdürlüğü, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, TMMOB'ye bağlı İnşaat, Makina, Elektrik, Mimarlar Odasından 1'er kişilik temsilcilerinin katılımı ile oluşur. (Temsilciler yetkin mühendis olmak zorundadır.)

Yapı denetim üst komisyonu, yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi vermek, yapı denetim kuruluşlarından bu Kanun Hükmünde öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmediği anlaşılanlara 24 üncü madde hükümlerini uygulamak, yapı denetim kuruluşlarına ait sicilleri tutmak, il ve ilçe yapı denetim komisyonlarının talepleri üzerine itiraz konularını incelemekle görevlidir.

Yapı denetim komisyonlarının çalışma usul ve esasları Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

### **Yapı Denetim Hizmetlerinin Bedeli**

**Madde 7-** Yapı denetim hizmetleri için yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedelleri, asgari hizmet bedelinden az olmamak kaydıyla, projenin özellikleri ile yapının bulunduğu bölgenin fiziki, ekonomik ve sosyal özellikleri dikkate alınarak, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında yapılacak sözleşme ile belirlenir.

Asgari hizmet bedeli; yapı inşaat alanı dikkate alınarak, yapı yaklaşık maliyetinin %4-%8 olarak belirlenir. İnşaat süresi, yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren iki yılı geçtiği takdirde, bu denetim hizmet bedeline esas olan oran, üçüncü yıldan başlayarak her yıl için %10 arttırılır. Yapı denetim kuruluşu, katma değer vergisi hariç, yaptığı hizmetlerden dolayı, Yapı sahibinden başka ad altında ayrıca hiçbir bedel talebinde bulunamaz.

Yıllara sarı yapım işlerinin denetim hizmet bedellerinin hesaplanmasında, uygulama yılı yapı maliyeti esas alınır. Bu durumda doğabilecek bedel farkı, yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına ayrıca yatırılır.

Her yıl sonu itibarıyla yapının fiziki durumunu belirleyen bir tespit tutanağı düzenlenir ve buna göre denetim hizmet bedeli ödenir. Yapı denetim hizmet bedellerinin ödeme şekli ve usulü Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenir.

Şantiye şefi ve yapı kontrol mühendisinin ücreti bu görevdeki yetkin mühendisin eşdeğer Kamuda çalışan mühendisin aldığı net ücret karşılığıdır. Bu ücretin yatırıldığına dair 4 aylık SSK bordroları her 4 ayda bir Yapı Denetim komisyonlarına iletilecektir. Bir dönem SSK bordrolarını ibraz etmeyen müteahhit ve Yapı Denetim Komisyonu yazılı olarak ihtar edilerek aynı durum 2 defa tekrarlandığı takdirde Yapı Denetim Komisyonu ve müteahhitleri sözleşmesi fesih edilerek teknik elemanların ödemesi havuzdan yapılacaktır.

### **Yapı Denetim Hesabı**

**Madde 8-** Yapı denetim kuruluşlarının hizmet bedellerinin karşılanması amacıyla, il özel idareleri ve belediyeler adına bankada yapı denetim hesabı açılır. Yapı denetimi için kanun ile öngörülen hizmet bedelleri, yapı sahibi tarafından bu hesaba yatırılır. Hizmet bedelleri, yapı sahibi ve ilgili idarenin onayı ile yapı denetim kuruluşuna bu hesaptan ödenir. Bu hesap, başka maksatlarla kullanılmaz. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda belirtilen borçlarda dahil olmak üzere haczedilmez ve hesaba tedbir konulamaz.

### **Yetkin Mühendis ve Mimarların Sorumluluğu**

**Madde 9-** Bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapılacak denetim hizmetlerinde, sadece, ilgili mühendislik ve mimarlık meslek odalarının yetkinlikleri belgelendirilmiş yetkin mühendis ve mimarlar imza yetkisine sahiptirler.

### **Yetkin Proje Müelliflerinin Görev ve Yükümlülükleri**

**Madde 10-** Yetkin Proje müellifleri yapı ruhsatına esas uygulama projelerini jeoteknik, geoteknik raporlar dahil her türlü etüde dayalı çalışmaları, kanun, imar planı, yönetmelik, şartname ve standartlara uygun olarak yapmak, yapı denetim kuruluşlarına uygunluğunu kontrol ettirmek, yapı denetim kuruluşunun varsa tespit ettiği hata ve eksiklikleri gidermek ve ilgili idareye onaylatmakla yükümlüdür.

### **Şantiye Şefinin Görev ve Yükümlülükleri**

**Madde 11-** Yapı müteahhidinin, yapım işinin konusuna göre, sözleşme ile çalışan şantiye şefi ve şefleri bulundurması zorunludur. Şantiye şefleri yetkin mühendis olmak zorundadır. Şantiye şefi bulundurulmaması halinde YDK yapı tatil tutanağı düzenleyebilir ve müteahhit 7 işgünü içinde şantiye şefi bulundurmaz ise işin keşif bedelinin %01 oranında para cezasına çarptırılır.

Şantiye Şefi; yapıları yapı denetim kuruluşunun teknik konulardaki talimatlarına uygun olarak yönetmek ve inşa ettirmekle yükümlüdür. Şantiye şefi, yapılacak denetimler için hazırlık yaparak durumu yapı denetim kuruluşuna bildirmek, yapı denetiminde bizzat bulunarak denetime ilişkin tutanak ve belgeleri imzalamak, yapı denetimine mani olanlar varsa bunları öncelikle yapı denetim kuruluşuna, yapı denetim kuruluşunca denetimin sağlanamaması halinde yapı denetim komisyonlarına bildirmek zorundadır. Sertifikalı işçi ve kalfa olmayanlar çalıştırılmaz.

### **Yapı Müteahhidinin Görev ve Yükümlülükleri**

**Madde 12-** Bu Kanun kapsamında yapılacak yapıların yapı müteahhitleri tarafından inşa edilmesi zorunludur.

Yapı Müteahhitleri; yapıları fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapmak, yapı denetim kuruluşları ve yapı denetim komisyonlarının aldığı kararları uygulamak, yapım süresi içinde yapının bakımını yapmak ve tümünü korumak, çıkabilecek ayıp ve aksaklıkları gidermekle yükümlüdür.

Yapı müteahhitleri, ilgili meslek odalarına kayıtlı olmak zorundadırlar. Yapı sahibi, yapı müteahhitliğini üstlendiği takdirde bu şart aranmaz.

Yapı müteahhitleri Şantiye Şefi bulundurmak ve madde 11'deki görevleri yerine getirmek zorundadır.

Yapı müteahhidi sertifikalı usta ve kalfa çalıştırmak zorundadır.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Yapı Denetiminde Uygulanacak Hükümler**

#### **Yapı Ruhsatı Verilmesi**

**Madde 13-** Yapı ruhsatının ilgili idarece verilmesi için teknik sorumlu, fenni mesul bulundurma şartı hariç, 3194 sayılı imar kanunu ile diğer mevzuat hükümlerine göre gerekli olan belgelere ve yapılacak işlemlere ilave olarak; yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında, yapı müteahhidi ile şantiye şefi arasında yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasında yapılan sözleşmeler ile yapı denetim kuruluşuna ait izin belgesi, mali sorumluluk sigortası poliçesi ve primlerinin ödendiğine dair belgeler yapı sahibinden istenir.

Bu sözleşmeler, her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Yapı sahibi, yapı müteahhidi ve şantiye şefinin aynı kişi olması halinde sözleşme şartı aranmaz. Bu takdirde ilgili idareye, durumu belirten bir taahhütname verilir.

### **Yapı Kullanma İzni Verilmesi**

**Madde 14-a)** Yapının, projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair yapı denetim kuruluşu tarafından ilgili idareye rapor verilmeden, yapı sahibine yapı kullanma izni verilemez.

b)“Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idare rapor hazırlar”

c) İşin bittiği YDK tarafından ilgili idareye rapor edildikten sonra yapı sahibi iskan ruhsatını almakla yükümlüdür. (ilgili idare ve yapı sahibi ortak sorumlu olmalıdır)

d) Yapı bittiği halde iskan ruhsatını mal sahibi almadığı takdirde YDK ve ilgili idarece ortak olarak düzenlenecek “uygunluk raporu” ile durum tespit edilerek YDK sorumluluğuna son verilir.

### **Ruhsat ve Eklerine Aykırı Uygulamalara Karşı Alınacak Önlemler**

**Madde 15-** Yapım süresi içinde ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapı bölümleri, yapı denetim kuruluşu tarafından incelenerek bir rapor düzenlenir ve yapı müteahhidine tebliğ edilir. Bu rapora göre yapı müteahhidi, yıkılması, onarılması, değiştirilmesi veya yenilenmesi gereken her türlü inşaat ve imalatı yapmak zorundadır. Yapı müteahhidinin bu rapora yedi gün içinde il veya ilçe yapı denetim komisyonu nezdinde itiraz hakkı vardır. Komisyon, karar vermeden önce üst komisyonun görüşünü de isteyebilir.

Yapı müteahhidi, yapı denetim kuruluşunun ikazına veya yapı denetim komisyonunun kararına rağmen aykırılıkları gidermediği takdirde, yapı denetim kuruluşunun ihbarı üzerine ilgili idare inşaatı mühürleyerek, derhal durdurur ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Bu durum yapı denetim kuruluşu tarafından yapı sahibine bildirilir.

Yapı denetim kuruluşunun olumlu raporu olmadan inşaatın devamına izin verilmez.

### **Yapı Sorumlularının Görevden Ayrılması veya Uzaklaştırılması Durumunda Uygulanacak Esaslar**

**Madde 16-** Yapı sorumlularından herhangi birinin, yapı ile ilişkisinin kesilmesi halinde, durum yapı sahibi tarafından il veya ilçe yapı denetim komisyonuna en geç beş iş günü içinde yazılı olarak bildirilir. İlişkisi kesilen yapı sorumlusunun yerine yirmi iş günü içinde yeni bir sorumlu işe başlamadığı takdirde yapı tatil tutanağı düzenlenerek, inşaat ilgili idarece derhal mühürlenir ve yeni yapı sorumlusu işe başlayıncaya kadar yapının devamına izin verilmez. Yapı sorumluları yapı ile ilişkilerini kestikleri tarihe kadar olan faaliyetlerinden sorumludurlar.

### **Yapılamayacak İşler**

**Madde 17-** Yapı denetim kuruluşları ve bu kuruluşların hissedarları yöneticileri, yetkin mühendis ve mimarları ile bu kişilerin eşleri ve birinci derecede kan ve sıhrı hısımları; mensubu olduğu denetim kuruluşunun, denetim hizmeti verdiği işlerde, yapı müteahhitliği, proje müellifliği ve şantiye şefliği faaliyetinde bulunamazlar.

Ayrıca, yapı denetim kuruluşunun yetkin mühendis ve mimarları, hiçbir şekilde yapı müteahhitliği yapamaz, şantiye şefliği görevinde bulunamaz ve başka bir denetim kuruluşunda aynı anda görev alamazlar.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Sorumluluklar, Hasarların Tazmini ve Sigorta**

#### **Sorumluluklar**

**Madde 18-** Yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların yetkin mühendis ve mimarları, denetimleri altında inşa edilen yapıların fen ve sanat kurallarına aykırı yapılması nedeni ile ortaya çıkan her türlü yapı hasarından kusur aranmaksızın sorumludurlar.

Yapı denetim kuruluşunun yöneticileri ve denetim faaliyetinde görev alan yetkin mühendis ve mimarlar dışındaki diğer teknik elemanları, denetimleri altında inşa edilen yapıların fen ve sanat kurallarına aykırı yapılması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından, kusurları oranında sorumlu tutulur.

Yapı denetim kuruluşu; proje müellifi, şantiye şefi veya yapı müteahhidinin görev ve yükümlülüklerini yerine getirmemelerinden dolayı sorumluluktan kurtulamaz. Proje müellifi, şantiye şefi ve yapı müteahhidinden herhangi birinin kusurunun kanıtlanması halinde, yapı denetim kuruluşu zararın ilgisine rücu edebilir.

Yapı denetim kuruluşu, yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelebilecek yapı hasarından dolayı 40 yıl süreyle, taşıyıcı olmayan diğer kısımlardaki yapı hasarından TSE uygunluk belgesi garanti süresi kadar yıl süreyle sorumludur.

#### **Hasarların Tazmini**

**Madde 19-** Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibinin yapı kullanma iznini aldıktan sonra 18 inci maddede belirtilen süreler içerisinde yapıda meydana gelebilecek hasarları gidermek veya bu hasarları yapı sahibi giderdiği takdirde, hasar bedelini belgelemek kaydıyla hasarın meydana geldiği yıl fiyatlarıyla yapı sahibine derhal ödemek zorundadır.

Yapının, beklenen doğal afete rağmen ağır hasar görmesi ve yıkılması halinde bedeli, yapı denetim kuruluşunca, afetin meydana geldiği yıl yapı yaklaşık maliyeti üzerinden, güçlendirme gerektiren orta hasar bedeli ise proje müellifince belirlenen ve ilgili idarece onaylanan bedeli üzerinden zarar görene ödenir.

Yapı denetim kuruluşu, ödediği hasar bedeli miktarınca zarar görenin yerine geçer ve zarar görenin bu Kanun Hükmünde belirtilen sorumlulara karşı yöneltebileceği haklara sahip olur.

#### **Tazminat Dışında Kalan Yapı Hasarı**

**Madde 20-** Yapının projelendirilmesine esas yönetmelik ve standartlarda beklenenin ötesinde etkilerle oluşan doğal afetlerden dolayı meydana gelen yapı hasarları ile yapının yıkılması veya ağır hasar görmesinden ve taşıyıcı sistemle güçlendirme gerektiren orta hasarlar ile yapının yıkılması ve ağır hasar görmesi hariç beklenen doğal afetlerden dolayı meydana gelen yapı hasarlarından, yapı denetim kuruluşu sorumlu tutulamaz ve tazminat talebinde bulunulamaz.

Bu kanunun uygulanmasında; yapı denetim kuruluşunun yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemi alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskını tazminata esas doğal afet sayılmaz.

### **Sorumsuzluk Hali**

**Madde 21-** Yapı sahibi, yapı kullanma izni aldıktan sonra ilgili idareden izin almadan yapıda, yapının taşıyıcı sistemini etkileyecek değişiklik yapamaz.

Yapı denetim kuruluşu, izinsiz yapılan değişikliklerden dolayı sorumlu tutulamaz, bu takdirde sorumluluk, izinsiz değişiklik yapana aittir.

### **Sigorta Yaptırma Zorunluluğu**

**Madde 22-** Yapı denetim kuruluşları, denetim faaliyetlerine başlamadan önce, denetimini üstleneceği her bir yapı için ayrı ayrı, bu Kanun Hükmünde yazılı sorumluluk süresince, yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelebilecek yapı hasarlarından kaynaklanan zararın karşılanmasını sağlamak üzere mali sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadır.

Bu sigortanın, Hazine Müsteşarlığınca belirlenen kriterleri taşıyan sigorta şirketlerince yapılması zorunludur.

Sigorta şirketlerinin, yapı denetim kuruluşlarını sigorta yapma zorunluluğu bu Kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl sonra sona erer. Bu üç yıllık süreden sonra sigorta şirketleri, gerek kurulmuş yapı denetim kuruluşlarını ve gerekse yeni kurulacak yapı denetim kuruluşlarını sigorta etmekle serbesttir. Ancak, sigorta şirketi, sigorta yapmama gerekçesini yapı denetim üst komisyonuna bildirmekle yükümlüdür. Yapı denetim üst komisyonu buna Hazine Müsteşarlığı nezdinde itiraz edebilir, bu takdirde Hazine Müsteşarlığının kararı kesindir.

Her bir yapı için yaptırılacak mali sorumluluk sigortası teminatı, yapı yaklaşık maliyetinden az olmamak şartıyla sigortanın kapsamı, genel şartları, primlerin ödenme şekline dair usul ve esaslar, Bakanlığın görüşü alınarak Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanlıkça hazırlanacak tarife ve talimatlarla düzenlenir.

Bakanlık, Hazine Müsteşarlığının bağlı olduğu Bakanlığın görüşünü almak kaydıyla yapı denetim kuruluşlarının mali sorumluluk sigortası yaptırma zorunluluğunu ertelemeye, sigortanın teminat süresini ve kapsamını değiştirmeye yetkilidir

### **Doğrudan Talep ve Dava Hakkı**

**Madde 23-** Zarar gören taşıyıcı sistemin hasarı halinde hasarın meydana geldiği yıl fiyatlarıyla güçlendirme bedelini veya yapının yıkılması halinde güncelleştirilmiş teminat tutarı üzerinden yapı hasarı bedelini, doğrudan sigorta şirketinden talep edebileceği gibi dava da açabilir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Son Hükümler**

### **Denetim Faaliyetlerinin Geçici Durdurulması**

**Madde 24-** Yapı denetim kuruluşlarından, bu Kanunda öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmediikleri anlaşılanların denetim faaliyeti, yapı denetim üst komisyonunun teklifi üzerine Bakanlık tarafından altı aydan bir yıla kadar geçici olarak durdurulur. Durdurma kararı, Resmi Gazete’de ilan edilir ve sicillerine işlenir.

Denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan yapı denetim kuruluşlarının yönetici ve yetkin mühendis ve mimarları, bu süre içerisinde başka ad altında dahi olsa hiçbir denetim faaliyetinde bulunamazlar. Geçici durdurmaya neden olan meslek mensubu, bağlı olduğu meslek Odasına Bakanlıkça bildirilir.

#### **Bakanlığın Denetim Yetkisi**

**Madde 25-** Bakanlık, bu Kanun hükümlerine göre yapılan uygulamaları ve yapı üretiminde sorumluluk alan gerçek ve tüzel kişileri, ilgili idareleri ve komisyonları doğrudan denetleme yetkisine sahiptir.

#### **Bildirimde Bulunma Yükümlülüğü**

**Madde 26-** Yapı denetim kuruluşları, denetimleri sırasında yapıda kullanılan malzeme ve ekipmanların yürürlükteki standartlara aykırı olduklarını belirledikleri takdirde, durumu bir rapor ile il sanayi ve/veya ticaret müdürlüklerine bildirmekle yükümlüdür.

#### **Yapılara Sertifika Verilmesi**

**Madde 27-** Bu Kanun Hükümünde Kararname kapsamında denetlenerek inşa edilmiş yapılara ilgili idarelerce, şekil, boyut ve içeriği Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenen bir sertifika verilir.

#### **Yetkili Mahkeme**

**Madde 28-** Bu Kanun Hükümünde Kararname kapsamında yapılacak sözleşme ve uygulamalardan doğabilecek ihtilaflara ve hukuki sorumluluklara ilişkin davalar bakmaya yapının bulunduğu yer mahkemeleri yetkilidir.

#### **Madde 29- Kanunun Uygulandığı İller**

Bu kanun tüm ülke çapında uygulanacaktır.

#### **Yürütme**

**Madde 30-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.