

YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından:

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Esaslar

Amaç

Madde 1- Bu Yönetmeliğin amacı; yapı denetiminin uygulama esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2- Bu Yönetmelik; yapı denetim kuruluşları ile yapı denetim komisyonlarının çalışması ve sınıflandırılmasına, yapı sorumlularına izin belgesi verilmesi ve sicillerinin tutulmasına, yapı denetim hesabı ile hizmet bedellerinin ödeme şekline ve yapılara sertifika verilmesine dair usul ve esasları kapsar.

Hukuki Dayanak

Madde 3- Bu Yönetmelik, 10/4/2000 tarihli ve 24016 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname gereğince hazırlanmıştır. Kanun Hükmünde Kararnamenin 3 üncü maddesinde belirtilen tanımlar bu Yönetmelik için de aynen geçerlidir.

İKİNCİ BÖLÜM

Yapı Denetim Kuruluşlarının Sınıflandırılması ile Çalışma Usul ve Esasları

Yapı Denetim Kuruluşlarının Sınıflandırılması

Madde 4- Yapı denetim kuruluşları, denetim hizmeti verecekleri yapının; kat adedi, inşaat alanı, önemi ve kullanım özelliği ile kuruluşun çalıştırmak zorunda olduğu asgari personel ve ekipman dikkate alınarak üç sınıfa ayrılmıştır.

a) A sınıfı yapı denetim kuruluşları:

A sınıfı yapı denetim kuruluşu bünyesinde asgari;

İnşaat kontrolü : En az ikisi uzman inşaat mühendisi, biri uzman mimar olmak şartı ile beş uzman İnşaat mühendisi veya uzman mimar,

Proje kontrol : Yapı statiği ve betonarme-ahşap-çelik sistem hesabı konusunda uzman üç inşaat mühendisi, Tesisat Projesi ve

tesisat kontrolü : Üç uzman makina ve iki uzman elektrik mühendisi, Kontrol mühendisleri:Yirmi inşaat mühendisi veya mimar, on makina ve beş elektrik mühendisi,

Yardımcı kontrol

elemanları : Yirmi inşaat, on makina ve beş elektrik, teknik öğretmen veya tekniker veya teknisyeni,

7 nci maddede belirtilen istihdam sürecine bağlı olarak bulundurmak zorundadır.

A sınıfı yapı denetim kuruluşları; denetledikleri toplam yapı inşaat alanı 600.000 m2'yi geçmemek üzere, kat sınırına bağlı olmaksızın, "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"de açıklanan her sınıftaki yapıların denetimini yapma yetkisine sahiptirler.

A sınıfı yapı denetim kuruluşunun denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı, asgari kadroya ilave her bir uzman inşaat kontrolü ve buna bağlı dört kontrol mühendisi ve dört yardımcı kontrol elemanına karşılık, 120.000 m2 ilave yapı inşaat alanı olmak üzere, kuruluşun talebi üzerine yapı denetimi üst komisyonundan alınacak izinle artırılabilir.

A sınıfı yapı denetim kuruluşları ülke genelinde denetim yapabilirler.

b) B sınıfı yapı denetim kuruluşu:

B sınıfı yapı denetim kuruluşları asgari;

İnşaat kontrolü : En az biri uzman inşaat mühendisi, biri uzman mimar olmak şartı ile üç uzman inşaat mühendisi veya uzman mimar,

Proje kontrol : Yapı statiği ve betonarme-ahşap-çelik sistem hesabı konusunda uzman bir inşaat mühendisi,

Tesisat Projesi ve tesisat kontrolü : İki uzman makina ve bir uzman elektrik mühendisi,

Kontrol mühendisleri : On iki adet inşaat mühendisi veya mimar, altı makina ve üç elektrik mühendisi,

Yardımcı kontrol elemanları: On iki inşaat, altı makina ve üç elektrik, teknik öğretmen veya tekniker veya teknisyeni,

7 nci maddede belirtilen istihdam sürecine bağlı olarak bulundurmak zorundadır.

B sınıfı yapı denetim kuruluşları; denetledikleri toplam yapı inşaat alanı 360.000 m2'yi geçmemek üzere, bodrum katları hariç on beş kata kadar yukarıda adı geçen Tebliğ'de açıklanan (I), (II), (III) ve (IV) üncü sınıflardaki yapıların denetimini yapma yetkisine sahiptirler. B sınıfı yapı denetim kuruluşları, kuruldukları il ile bu ile komşu en çok dört ilde denetim yapabilirler.

c) C sınıfı yapı denetim kuruluşu:

C sınıfı yapı denetim kuruluşları asgari;

İnşaat kontrolü : Bir uzman inşaat mühendisi veya uzman mimar,

Proje kontrol : Yapı statiği ve betonarme-ahşap-çelik sistem hesabı konusunda uzman bir inşaat mühendisi,

Tesisat Projesi ve tesisat kontrolü : Bir uzman makina ve bir uzman elektrik mühendisi,

Kontrol mühendisleri : Dört inşaat mühendisi veya mimar, iki makina ve bir elektrik mühendisi,

Yardımcı kontrol elemanları: Dört inşaat, iki makina ve bir elektrik teknik öğretmen veya tekniker veya teknisyeni,

7 nci maddede belirtilen istihdam sürecine bağlı olarak bulundurmak zorundadır.

C sınıfı yapı denetim kuruluşları; denetledikleri toplam yapı inşaat alanı 120.000 m2'yi geçmemek üzere, bodrum katları hariç, on kata kadar, yukarıda adı geçen Tebliğ'de açıklanan (I), (II) ve (III) üncü sınıflardaki yapıların denetimini yapma yetkisine sahiptirler. C sınıfı yapı denetim kuruluşları, yalnızca kuruldukları ilin hudutları içerisinde denetim yapabilirler.

Yapı Denetim Kuruluşlarına İzin Belgesi Verilmesi

Madde 5- Yapı denetim kuruluşlarına, talepleri üzerine, bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde belirtilen koşulları yerine getirmeleri halinde, sınıflarına göre yapı denetim üst komisyonunca, bu Yönetmeliğin eki Örnek-1'e uygun, izin belgesi verilir. Ancak sınıf değiştirmek isteyen yapı denetim kuruluşunun müracaatı halinde, teknik personel açısından gerekli değerlendirme yapılarak sınıfı değiştirilir.

Yapı denetimi izin belgesi alabilmeleri için, yapı denetim kuruluşunun Bakanlığa müracaatla;

a) Kuruluşun ödenmiş sermayesinin en az %51 hissesinin uzman mühendis veya uzman mimarlara ait olduğunu gösteren ticaret sicil gazetesini,

b) Uzman mühendis ve uzman mimarların, ilgili mühendislik ve mimarlık meslek odalarından alacakları uzmanlık belgelerini, ayrıca kuruluşta sözleşmeli olarak görev alan uzman mühendis ve uzman mimarların, bu kuruluşta çalışacaklarına dair Örnek-2a'ya uygun, hissedarların ve yöneticilerin Örnek-2b'ye uygun taahhütnamelerini,

c) Ticaret ve/veya sanayi odasına kayıt belgesini,

d) Denetim yapmak istedikleri illerin listesini, vermeleri gerekmektedir.

Pilot firma bir Türk firması olmak şartı ile yapı denetim kuruluşları, bu konuda görev yapan yabancı kuruluşlarla ortak girişimde bulunabilirler.

Bu belgelerden herhangi birinin, gerçeğe aykırı düzenlendiği izin belgesi verildikten sonra anlaşıldığı takdirde izin belgesi iptal edilir ve ayrıca ilgililer hakkında kanuni işlem yapılır.

Yapı Denetim Kuruluşlarının Çalışma Usul ve Esasları

Madde 6- Yapı denetim kuruluşu, öncelikle, proje müellifince yapılan uygulama projesinin;

a) Temel sisteminin, jeoteknik etüt raporuna uygun seçildiğini,

b) Taşıyıcı sistemin, öncelikle TS 500'e ve 2/9/1997 tarihli ve 23098 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak, 1/1/1998 tarihinden itibaren yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e göre projelendirildiğini,

c) 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği"ne ve Bakanlıkça hazırlanan mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esaslarına, imar planına, diğer yönetmelik, şartname ve ulusal veya uluslararası standartlara uygunluğunu, belirler.

Yapı denetim kuruluşu; temel tasarımı ile zemin-temel-yapı etkileşiminin irdelenmesinde kullanılacak zemin özellikleri ve zeminin fiziksel parametrelerinin tayini amacıyla, imar planlarına esas jeolojik etüt raporlarında belirtilen risk durumuna göre tanımlanan mühendislik hizmetlerini içeren standartta ve Bakanlıkça hazırlanan "Zemin ve Temel Etüdü Raporunun

Hazırlanmasına İlişkin Esaslar"a uygun olarak ve ilgili mühendislerce düzenlenen jeoteknik etüt raporunu statik hesaptan sorumlu proje müellifi inşaat mühendisinden ister. Yapı denetim kuruluşu, varsa bu raporlarda tespit edilen eksiklik ve yetersizliklerin giderilmesini sağlar.

d) Yapı denetim kuruluşu, yapım süresince, yapıda kullanılan her türlü malzemenin ve imalatın standart ve şartnamelere uygunluğunu, başta beton, demir ve taşıyıcı duvar elemanları ile ahşap-çelik sistemlerde düğüm noktası teşkili olmak üzere bu imalatları, standardında belirtilen usul ve esaslara göre test ederek, test raporlarını ilgili idareye gönderir.

e) Beton kalıbı ve demir teşhizatı kontrol edilip bu Yönetmelik eki Örnek-4a'ya uygun tutanak düzenlenmeden beton dökümüne izin verilmez. Beton, yapı denetim kuruluşunun yardımcı kontrol elemanlarının sürekli gözetiminde dökülür. Beton numuneleri, mutlaka döküm yerinde ve sorumlu mühendis veya mimar ile birlikte deneyi yapacak laboratuvar teknisyeni tarafından alınır Beton dökümünü müteakip Örnek-4b'ye uygun tutanak düzenlenir.

f) Beton, demir ve taşıyıcı duvar elemanı numuneleri ile ahşap-çelik sistemlerde düğüm noktası teşkili, Bakanlıkça veya Türk Standartları Enstitüsünce yeterliliği kabul edilen yapı denetim kuruluşunun bünyesinde veya özel kuruluşlarda veya kamu kuruluşlarında kurulmuş laboratuvarlarda test ettirilir. Bu laboratuvarlar, her yıl en az bir defa olmak üzere Bakanlık veya Türk Standartları Enstitüsünce denetlenir ve bunlara yeterlik belgesi verilir.

g) Yapı denetim kuruluşu, inşaatta çalıştırılan işçi ve ustaların mesleğinin erbabı olduğuna dair sertifika ve kullanılan malzemelerin TSE uygunluk belgelerini yapı müteahhidinden isteyebilir.

h) Yapı denetim kuruluşunun uygun görmediği malzeme, işçi, kalfa ve taşeron, yapı müteahhidi tarafından derhal şantiyeden uzaklaştırılır. Buna uyulmadığı ve ruhsat ve eklerine aykırı yapılan işler düzeltilmediği takdirde 595 sayılı Kanun Hükmünde Karamamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

ı) Yapı müteahhidi ve şantiye şefi, çalıştırdığı işçilerin iş güvenliği ve işçi sağlığından sorumludur, bu konuda yapı denetim kuruluşunun ikazlarına uymak zorundadır. Yapı müteahhidi ve şantiye şefi bu ikazlara uymadığı takdirde, yapı denetim kuruluşu durumu ilgili bölge çalışma müdürlüğüne bildirir.

i) Yapı sahibi, il veya ilçe yapı denetim komisyonlarının izni olmadan ve denetim hizmet bedellerinin ödenmesine esas bölüm tamamlanmadan yapı denetim kuruluşunun değiştirilmesini isteyemez.

j) Yapı denetim kuruluşu, yapı sahibine, talebi halinde yapı müteahhidine ödeme yapılmadan önce ödemeye esas görüş bildirir.

k) Yapı denetim kuruluşlarının, uzman mühendis ve uzman mimarları, hiçbir şekilde yapı müteahhitliği yapamaz, şantiye şefliği görevinde bulunamaz ve başka bir denetim kuruluşundan aynı anda görev alamazlar.

l) Kontrol mühendisleri ve yardımcı kontrol elemanları, denetim hizmeti vereceği her yapı için Örnek 3'e uygun taahhütname ile diploma sureti ve meslek kuruluşuna kayıt belgesini ilgili idareye verir.

m) Kontrol mühendislerinin, denetleyebilecekleri toplam yapı inşaat alanı; inşaat mühendisleri veya mimarlar için 30.000 m²'yi, makina mühendisleri için 60.000 m²'yi, elektrik mühendisleri için 120.000 m²'yi hiçbir şekilde geçemez.

Yardımcı kontrol elemanları da meslek grubuna göre yukarıda belirtilen miktarlar kadar yapı inşaat alanında denetim yapabilirler.

n) Yapı denetim kuruluşunun denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı, kuruluşun üzerinde başka denetim işi bulunmamak ve yapı aynı alanda ve tek ruhsata bağlı olmak şartıyla %10'a kadar artırılabilir. Bu ve benzer şekilde aynı alanda ve tek ruhsata bağlı tek bir işin denetimi üstlenildiğinde yapının denetiminde görevlendirilecek kontrol mühendislerinin ve yardımcı kontrol elemanlarının (m) bendinde belirtilen, denetleyebilecekleri toplam yapı inşaat alanı, iki kat artırılır.

Teknik Personelin Yapı Denetim Kuruluşundaki İstihdam Süreci

Madde 7- Yapı denetim kuruluşları, ilk taahhütlerinden önce, bünyesinde bulundurması gereken asgari teknik personeli aşağıda belirtilen kurallara göre istihdam edecektir.

a) C sınıfı yapı denetim kuruluşu, ilk taahhüdünden önce; 4 üncü maddede belirtilen dört uzman mühendis veya mimarı, bir mimar veya kontrol mühendisini ve bir inşaat yardımcı kontrol elemanını, yapının taşıyıcı sistemi tamamlandıktan sonra da bir makina ve bir elektrik kontrol mühendisini, birer yardımcı kontrol elemanları ile birlikte istihdam edecektir.

Bu yapı denetim kuruluşunun denetlediği yapı inşaat alanı 30.000 m2'yi geçtiği takdirde, her 30.000 m2 için bir mimar veya inşaat kontrol mühendisini, 60.000 m2'yi geçtiği takdirde her 60.000 m2 için bir makina kontrol mühendisini, yardımcı kontrol elemanları ile birlikte istihdam edecektir.

b) B sınıfı yapı denetim kuruluşu, ilk taahhüdünden önce; 4 üncü maddede belirtilen yedi uzman mühendis veya mimarı, bir mimar veya inşaat kontrol mühendisini ve bir inşaat yardımcı kontrol elemanını, yapının taşıyıcı sistemi tamamlandıktan sonra bir makina ve bir elektrik kontrol mühendisini, birer yardımcı kontrol elemanları ile birlikte istihdam edecektir.

Bu yapı denetim kuruluşunun denetlediği yapı inşaat alanı 30.000 m2'yi geçtiği takdirde, her 30.000 m2 için bir mimar veya inşaat kontrol mühendisini, 60.000 m2'yi geçtiği takdirde her 60.000 m2 için bir makina kontrol mühendisini, 120.000 m2'yi geçtiği takdirde her 120.000 m2 için bir elektrik mühendisini, birer yardımcı kontrol elemanları ile birlikte istihdam edecektir.

c) A sınıfı yapı denetim kuruluşu, ilk taahhüdünden önce; 4 üncü maddede belirtilen onüç uzman mühendis veya mimarı ve diğer teknik personeli, B sınıfında öngörüldüğü şekilde istihdam edecektir.

d) Yapı denetim kuruluşu, jeoteknik etüt raporlarını, kendi uzmanlık konularıyla sınırlı olmak kaydıyla istihdam ettiği sorumlu uzman inşaat mühendisi vasıtasıyla kontrol edebileceği gibi, bu raporları kontrol etmek üzere rapor içeriğinin gerektirdiği durumlarda sorumlu uzman jeoloji ve/veya uzman jeofizik mühendislerini istihdam eder.

e) Ayrıca malzeme laboratuvarı kuran tüm yapı denetim kuruluşları, sorumlu bir uzman kimya mühendisi ile iki laboratuvar teknisyenini bulunduracaklardır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Denetim Komisyonlarının Çalışma Usul ve Esasları

Yapı Denetim Komisyonları

Madde 8- İlçe yapı denetim komisyonu; ilçe kaymakamının başkanlığında, il bayındırlık ve iskan müdürlüğünden bir mühendis veya mimar, merkez ilçe belediye başkanı veya görevlendireceği teknik temsilcisi, ilgili meslek odaları ile il ticaret ve/veya sanayi odasınca belirlenecek birer temsilciden oluşur. İl yapı denetim komisyonu; bir vali yardımcısının başkanlığında, il bayındırlık ve iskan müdürlüğünden bir şube müdürü, il merkez belediyesi (büyük şehirlerde büyükşehir belediyesi) başkanı veya görevlendireceği teknik temsilcisi, ilgili meslek odaları ile il ticaret ve/veya sanayi odasınca belirlenecek birer temsilciden oluşur.

Yapı denetim üst komisyonu; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yüksek Fen Kurulu Başkanlığından bir üyenin başkanlığında, Bakanlık Yapı İşleri Genel Müdürlüğünden, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünden, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünden, Hazine Müsteşarlığı Sigortacılık Genel Müdürlüğünden, en az şube müdürü düzeyinde birer temsilci ile Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğinin görevlendireceği birer temsilciden oluşur.

Yapı Denetim Komisyonlarının Çalışma Esasları

Madde 9- İl ve ilçe yapı denetim komisyonları, yapı denetim kuruluşlarının denetimini tamamladıkları her yapı için, bu denetimde görev alan yapı sorumluları hakkındaki sicilleri en geç 3 ay içerisinde düzenleyerek ilgili yerlere gönderirler. Bu sicil raporlarının, komisyonun bütün üyelerince imzalanması zorunludur. Yapı sorumluları arasında doğabilecek ihtilaflar, öncelikle taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümlerine göre, gerektiğinde konu ile ilgili yürürlükteki mevzuat hükümleri dikkate alınarak çözümlenir.

İhtilaf konuları, başvuru tarihinden itibaren en geç 15 gün içerisinde karara bağlanır.

Tereddüte düşülen konular, komisyon görüşleriyle birlikte, başvuru tarihinden itibaren en geç 20 gün içerisinde yapı denetim üst komisyonuna gönderilir.

Yapı denetim üst komisyonuna gelen konular, en geç bir ay içerisinde nihai karara bağlanır.

Yapı denetim komisyonları, başkanın yazılı veya sözlü çağırısı üzerine üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır.

Komisyon üyeleri, kanuni mazereti dışında her toplantıya katılmak zorundadır. Kanuni mazereti nedeniyle üst üste üç toplantıya katılmayan üyenin yerine ilgili kurumunca yeni üye atanır.

Komisyon kararları çoğunlukla alınır, oyların eşit olması durumunda komisyon başkanının oyu esas alınır. Çekimser oy kullanılmaz.

Sekreteryaya hizmetleri; yapı denetim üst komisyonu için Bakanlıkça, il yapı denetim komisyonu için il bayındırlık ve iskan müdürlüğünce, ilçe yapı denetim komisyonu için kaymakamlıkça yürütülür.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Sorumlularının Sicillerinin Tutulmasına Dair Usul ve Esaslar

Yapı Sorumlularının Sicillerinin Tutulması

Madde 10- İl ve ilçe yapı denetim komisyonları tarafından bu Yönetmeliğin eki Örnek-5'e uygun düzenlenen yapı denetim kuruluşu sicil raporu, yapı denetim üst komisyonuna, Örnek-6'ya uygun düzenlenen yapı müteahhidi sicil raporu üyesi bulunduğu ticaret ve/veya sanayi odasına, Örnek-7'ye uygun düzenlenen şantiye şefi, proje müellifi ve uzman mühendis ve uzman mimar sicil raporları, ilgili mühendislik ve mimarlık meslek odalarına gönderilir.

Ortalama sicil puanı, 60 (altmış) puanın altında olan yapı sorumluları olumsuz sicil almış sayılırlar. Olumsuz sicil verilmesinde, somut bilgi ve belgelere dayanılması esastır.

Olumsuz sicil alan yapı sorumluları il veya ilçe yapı denetim komisyonları tarafından her defasında, olumsuz sicil sebepleri belirtilerek, yazılı olarak uyarılır.

Son üç yıl içerisinde üç defa olumsuz sicil alan yapı denetim kuruluşları hakkında, 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 24 üncü maddesine göre işlem yapılır. Olumsuz sicil almış olan diğer yapı sorumluları hakkında ise mevzuatına göre ilgili meslek odasınca işlem yapılır.

Kontrol mühendisleri ile yardımcı kontrol elemanlarının sicilleri, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre tutulur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapı Denetim Hesabı ve Hizmet Bedellerinin Ödenmesine Dair Usul ve Esaslar

Yapı Denetim Hesabının Tutulması

Madde 11- Yapı denetim hesabı, ilgili idarelerin kendi muhasebe sistemine göre tutulur. Bu hesaplardan ödemeler, encümen kararına gerek olmadan, ita amirinin veya yetkilendirdiği kişinin imzası ile yapılır.

Sözleşme Süresi ve Hizmet Bedellerinin Tahsili

Madde 12- Yapı sahibi, yapı yaklaşık maliyetinin Katma Değer Vergisi hariç yapının toplam inşaat alanına göre cetvelde gösterilen oranlardan az olmamak üzere hesaplanan denetim hizmet bedelini, aşağıda belirtilen taksitler halinde yapı denetim hesabına yatırır.

Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetveli

Hizmet Bedeli Oranları					
Toplam Yapı İnşaat Alanı	İlk İki Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	
500 m2'ye kadar	%8.00	%8.80	%9.68	%10.65	
501 - 1000 m2 arası	%7.60	%8.36	%9.20	%10.12	
1001 - 1500 m2 arası	%7.20	%7.92	%8.71	%9.58	
1501 - 2500 m2 arası	%6.80	%7.48	%8.23	%9.06	
2501 - 5000 m2 arası	%6.40	%7.04	%7.74	%8.52	
5001 - 10000 m2 arası	%6.00	%6.60	%7.26	%7.99	
10001 - 20000 m2 arası	%5.60	%6.16	%6.78	%7.45	
20001 - 30000 m2 arası	%5.20	%5.72	%6.29	%6.92	
30001 - 40000 m2 arası	%4.80	%5.28	%5.81	%6.39	
40001 - 50000 m2 arası	%4.40	%4.84	%5.32	%5.86	
50001 m2'den fazlası için	%4.00	%4.40	%4.84	%5.32	

Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içerisinde inşaatla başlanılmadığı veya başlandığı halde başlama müddeti ile birlikte beş yılda bitirilemediği durumlarda, İmar Kanunu gereği yeniden ruhsat alınacaktır.

Bu durumda, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasındaki sözleşme sona erer. Yapı sahibi önceki yapı denetim kuruluşu ile sözleşme yaparak işe devam edebileceği gibi, başka yapı denetim kuruluşu ile de sözleşme yaparak işe devam edebilir.

Toplam yapı inşaat alanı, yapı ruhsatında bulunan ve 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede tanımlanan usullere göre hesaplanan bina ve tesislerin toplam alanıdır. Bina ve tesislerin parsel sınırına kadar yapılan her türlü alt yapı tesisleri ile şantiye tesisleri bu alana dahildir.

Tek ruhsata bağlı olarak tek katlı ve yapı inşaat alanı 180 m2'yi geçmeyen birden fazla yapı yaptırıldığı takdirde bu yapılar yapı denetim kuruluşunun denetimine tabidir.

Hizmet bedeli taksitleri;

a) 1 inci taksit: Subasmana kadar olan bölüm için denetim hizmet bedelinin %20'sidir.

b) 2 nci taksit: Taşıyıcı sistem bölümü için denetim hizmet bedelinin %40'ıdır.

c) 3 üncü taksit: Çatı, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya hazır duruma getirilmiş bölümü için denetim hizmet bedelinin %20'sidir.

d) 4 üncü taksit: Kalan yapı bölümü için denetim hizmet bedelinin %20'sidir.

Bodrumlu yapılarda, hizmet bedelinin 1 inci taksidi %5 artırılır (%25), 2 nci taksidi %5 azaltılır (%35).

Yapı sahibi taksidini yatırmadan, müteakip bölümün inşaatına ilgili idarece izin verilmez.

Yığma yapılarda taşıyıcı sisteme, taşıyıcı olan duvarlar dahildir.

Güçlendirme, değiştirme gibi diğer yapım işlerinde, yapı yaklaşık maliyeti, proje müellifinin yapmış olduğu ve ilgili idarenin tasdik ettiği keşiftir. Bu gibi yapım işlerinde denetim hizmet bedeli, yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşunun anlaştığı taksitler üzerinden yapı denetim hesabına yatırılır.

Yapı yaklaşık maliyeti, denetim hizmeti verilen yıl fiyatları ile belirlenir. Bir sonraki yıla devreden işlerin yapı denetim hizmet bedeli, ertesi yılın, yani uygulama yılı fiyatları ile değerlendirilir. Bu durumda yıl sonu itibarı ile yapı hangi safhada olursa olsun bu yönetmelik eki Örnek-8'e uygun bir tespit tutanağı düzenlenir ve yapı bölümünün kısmi oranı belirlenir.

Bu oran üzerinden yapı denetim kuruluşuna ödeme yapılarak yıl sonu itibarıyla hesap kesilir. Yapı bölümünün kısmi oranını ilgili idare belirler.

Yapı sahibi ile yapı denetim kuruluşu arasında imzalanan sözleşme kapsamında 2 yılda başlanamayan ve 5 yılda bitirilemeyen işlerle, inşaatın herhangi bir aşamasında genel hükümler çerçevesinde sözleşmesi tasfiye edilmiş

işlerde, seviye tespiti yukarıda açıklandığı şekilde yapılır.

Hizmet Bedellerinin Ödenmesi

Madde 13- Yapı denetim kuruluşu, madde 12'de belirtilen her yapı bölümü için bu bölümlerin tamamlanmasını müteakip, bu Yönetmelik eki Örnek-9'a uygun hakediş raporu düzenler. Ancak yapı ruhsatının alınmasını müteakip, talebi halinde ilk taksit, teminat karşılığı yapı denetim kuruluşuna avans olarak ödenir. İlk taksit karşılığı, su basman bölümüne ait denetim hizmeti tamamlandıktan sonra düzenlenecek ilk hakedişten avans mahsup edilir ve teminat idaresince iade edilir.

Düzenlenen hakediş raporu, yapı sahibi ve ilgili idarenin yetkili birimince onaylandıktan sonra bedeli, en geç on beş gün içerisinde yapı denetim kuruluşuna ödenir. Hakediş raporu ayrıca il veya ilçe yapı denetim komisyonuna bilgi için gönderilir.

Yapı denetim kuruluşu hakediş raporuna, yapının bu bölümünde çalıştırdığı teknik elemanların Örnek-10'a uygun personel bildirgesini ve maaş bordrolarını da eklemek zorundadır.

Yapı; kooperatif, toplu konut gibi birden fazla bloktan oluşuyor ise ve her bir yapı bölümünün inşaatı üç aydan fazla sürüyorsa, yapı denetim kuruluşu, üç ayın sonunda bloklardan biten yapı bölümleri için hesap edilen kısmi oran üzerinden hakediş düzenler ve bu hizmet bedeli yapı denetim kuruluşuna ödenir.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Sözleşme ve Taahhütnamelerin Düzenlenmesi

Madde 14- 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede geçen; Örnek-11'e uygun, yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında; Örnek-12'ye uygun, yapı müteahhidi ile şantiye şefi arasında; Örnek-13'e uygun, yapı denetim kuruluşu ile yapı

sahibi arasında yapılacak sözleşmeler ile gerektiğinde idareye verilecek Örnek-14'e uygun yapı sahibinin yapı müteahhitliği ve/veya şantiye şefliği taahhütnameleri bu yönetmelik eki örneklerde belirtilen asgari şartları taşıyacaktır.

Yapı sahibi, yapım işi için anlaşma yaptığı yapı müteahhidini hiçbir şekilde vekil tayin edemez.

Şantiye şefliği görevini inşaat mühendisleri veya mimarların üstlenmesi esastır. Ancak yapının özelliğine göre bu görevi diğer mühendisler de üstlenebileceği gibi beraber de yürütebilirler.

Şantiye şefinin görev yapacağı toplam yapı inşaat alanı, 30.000 m2'yi geçemez.

Yapı Denetim Sertifikası Düzenlenmesi

Madde 15- 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 27 nci maddesinde geçen yapı denetim sertifikası, yapı kullanma izninin verilmesini müteakip, ilgili idare tarafından Örnek-15'e uygun olarak 15 gün içerisinde düzenlenip, yapının görünen bir yerine asılır.

Yürürlük

Madde 16- Bu Yönetmelik 10/7/2000 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 17- Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskan Bakanı yürütür.

YAPIM SÖZLEŞMESİ

Taraflar

Madde 1- Bir taraftan yapı sahibi adına hareket eden ile diğer taraftan yapı müteahhidi arasında aşağıdaki şartlarla iş bu sözleşme akt olunmuştur.
Bu sözleşmede taraflar; "Yapı Sahibi" ve "Yapı Müteahhidi" olarak anılacaktır.

Taahhüdün Yeri, Konusu ve Bedeli

Madde 2- adresinde yapılacak olan lira bedelli işini, yukarıda adı geçen yapı müteahhidi, bu sözleşme ve eklerindeki şartlara uygun olarak belirlenen fiyat üzerinden yapmayı kabul ve taahhüt etmiştir.

Yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında kat karşılığı anlaşma yapıldığı takdirde bu anlaşma sözleşmeye eklenir.

Yapı müteahhidi; taahhüt ettiği işlerin, proje ve mahal listesine, bu hususlarda mevcut teknik ve idari tüzük, yönetmelik, standart ve şartnameler ile fen ve sanat kurallarına ve yapı sanatının genel olarak bilinen kaidelerine uygun olarak yapılmasından sorumludur.

Yapıya Başlama ve Bitirme Tarihi, Gecikme Halinde Alınacak Cezalar

Madde 3- Sözleşmenin imzalandığı ve inşaat ruhsatının alındığının yapı sahibi tarafından yapı müteahhidinin kendisine veya tebligat için gösterdiği adrese tebliğ tarihinden itibaren beş gün içinde işe başlanacaktır. Yapı müteahhidi taahhüdün tümünü/...../2000 tarihine kadar tamamlayarak yapı kullanma iznini almaya hazır hale getirmeye mecburdur.

Süre uzatımı hariç iş, zamanında bitirilemediği takdirde geçen her takvim günü için yapı müteahhidi alacağından, taahhüt bedelinin (%003) tutarında gecikme cezası olarak kesilecektir.

İşin Denetimi

Madde 4- Yapı, idarenin denetimine ilave olarak inşaat süresince yapı denetim kuruluştan tarafından denetlenecektir. Müteahhit idarenin, yapı denetim kuruluşunun ve yapı denetim komisyonlarının aldığı kararları uygulamak zorundadır.

Yapı sahibi, denetim hizmetlerini yürütmek üzere, görevlendirmiştir. Görev değişikliğinde, durum 20 gün içinde yapı müteahhidine bildirilecektir.

Şantiye Şefi Bulundurulması

Madde 5- Yapı müteahhidi, işin yer tesliminden yapı kullanma izni alana kadar iş yerinde şantiye şefi bulundurmak mecburiyetindedir. Yapı müteahhidi ile şantiye şefi arasında hizmet sözleşmesi akdedilmedikçe işe başlanamaz.

Yapı müteahhidinin görevlendireceği şantiye şefi listesi

		Oda Sicil		No	İmzası
S.No	Adı ve Soyadı	Meslek Unvanı	Görevi		
1					
2					
3					
4					

Yukarıda isim ve imzaları bulunan şantiye şefi/şefleri, şantiye şefliği görevini yapmak üzere yapı müteahhidi tarafından görevlendirilmiştir.

Yukarıda yazılı şantiye şeflerinden ayrılanlar olması halinde, yapı müteahhidi tarafından yerine aynı nitelikte teknik eleman görevlendirilir ve bu eleman idareye ve yapı sahibine bildirilir.

Uygun Vasıfta Olmayan Malzeme

Madde 6- Standardına, şartnamesine ve fenni vasıflara haiz olmayan malzeme ihzar edilemez ve yapıda kullanılamaz. Yapı müteahhidi uygun vasıfta olmayan malzemeyi üç gün içerisinde değiştirmek ve işyerinden kaldırmakla yükümlüdür.

Yapım Bedelinin Değişmesi

Madde 7- Yapı müteahhidi, gerek esas taahhüt süresi içinde, gerekse mücbir sebeplerden dolayı uzatılan süre içinde << taahhüdün tamamen ifasına kadar >> vergilere zam yapılması veya yeni vergiler ve resimler konulması; fiyatların yükselmesi, taşıma ve işçi ücretlerinin artması gibi sebeplere dayanarak fazla para verilmesi veya süre uzatımı isteğinde bulunamaz (İlgili mevzuatı uyarınca hesaplanacak katma değer vergisi yapı sahibince ödenir.) Ancak, yapıda kullanılan veya yardımcı olarak tüketilen malzemeler ile yıllara sari işlerde verilecekse, Fiyat Farkı Hesabında Uygulanacak Esaslar, ayrıca belirlenir ve sözleşmeye eklenir.

İş Miktarında Artma veya Eksilme

Madde 8- Sözleşmenin uygulaması sırasında bedel hesabına esas keşifte ve sözleşmede öngörülme yen iş artışı veya eksilişı zorunlu hale gelirse tarafların uygun görmesi halinde işe devam edilir.

Ödeme Şartları

Madde 9- Ödeme şekil ve şartları taraflarca belirlenir ve sözleşmeye eklenir. Yapı sahibi, yapacağı her ödemeden önce yapı denetim kuruluşunun uygun görüşünü isteyebilir.

İş Yerinin Korunması ve Sigortalanması

Madde 10- Yapı müteahhidi, yapım ve hizmet ile ilgili işyerindeki her türlü araç, malzeme ve imalatı yapım süresince all risk sigorta ettirmekle yükümlüdür.

Yapım Sırasında Kaza Olursa

Madde 11- Yapı müteahhidi, << Yapı İşlerinde İşçi Sağlığı ve İş güvenliği Tüzüğü >> hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür.

Yapı sırasında olabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı zararlardan doğrudan doğruya müteahhit ve şantiye şefi birlikte mes'ul olacaklardır.

İşçilerin Hakları ve Malzeme Bedelleri

Madde 12- Yapı müteahhidi, yapı denetim kuruluşu tarafından işlerini layıkıyla yapamayan işbaşıları ve işçileri itiraz etmeden derhal değiştirecektir.

Yapı müteahhidi, işçilerin alacaklarını (hakedişlerini) muntazam ödeyeceği gibi, iş bu inşaatta kullanılan malzeme bedellerini de zamanında vermiş olacaktır. Zamanında ödenmeyen alacaklar için genel hükümlere göre işlem yapılır.

Vergi, Resim ve Harçlarla Sözleşme Giderlerinin Kimin Tarafından Ödeneceği

Madde 13- Sözleşmenin tekemmülü ile taahhüdün tamamının yapılmasına ait bütün vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderleri yapı müteahhidine aittir.

Ancak, ilgili mevzuat uyarınca hesaplanacak katma değer vergisi mal sahibince yapı müteahhidine ödenir. 2464 sayılı Kanun ile bunun değişikliğine dair olan Kanun hükümlerine göre ödenecek primler müteahhide aittir. Yapı ruhsat ve kullanma izni harçları yapı sahibince ödenir.

Madde 14- Sözleşme süresinin uzatılmasını gerektiren mücbir sebepler aşağıda belirtilmiştir. Bu mücbir sebeplerle sürenin uzatılabilmesi için yapı müteahhidine atfı mümkün bir kusurun bulunmaması ve mücbir sebebin işyerinde

gecikmeye müessir olması ve mahiyetine göre bu sebepleri yapı müteahhidin ortadan kaldırmaya gücü yetmemiş bulunması icap ettiği gibi, yapı sahibinin sebep olduğu haller dışında, mücbir sebebin vukuundan itibaren 10 gün içinde

yapı müteahhidin yapı sahibine yazılı olarak haber vermek suretiyle yetkili makamlar tarafından usulüne göre tanzim edilmiş belgelerle mücbir sebebin vukuunu ispat etmesi lazımdır.

- A- Yapı sahibinin sebebiyet verdiği haller,
- B- Olağanüstü tabiat hadiselerinden veya hasar neticesinde işte bir gerileme veya gecikme olması,
- C- Sosyal sebepler dolayısıyla vaki haller,
 - a) Kanuni grev vukuu bulması
 - b) Bulaşıcı hastalıklar vukuu bulması
 - c) Kısmi veya genel seferberlik ilan edilmesi
- D-

Teminat Miktarı ve Süresi

Madde 15- Yapı müteahhidi lira kesin teminat vermiştir. Teminat süresi, yapı kullanma izni alındıktan sonra sona erer.

Müteahhidin Kanuni Adresi

Madde 16- Yapı müteahhidi kanuni adresi olarak göstermiştir. Bu adrese yapılacak her türlü tebligat aynı günde müteahhidin kendisine yapılmış sayılır. İşbu kanuni adres noterce yapılacak tebligatla değiştirilebilir.

Yapının Muayenesi, Kabulü ve Kullanma İzninin Alınması

Madde 17- İşin bitirilmesi gereken günde yapının, yapı müteahhidi veya vekili hazır olduğu halde yapı denetim kuruluşu elemanları ile yapı sahibi veya temsilcisi tarafından iş mahallinde tetkik edilerek o günkü durumu tutanakla tespit edilir.

İş kabule hazır değilse, eksik ve kusurlu işleri gösteren tutanak, yapı denetim kuruluşu elemanları, yapı müteahhidi ve yapı sahibi tarafından düzenlenir. Eksik ve kusurlu işler, belirli bir süre verilerek yapı müteahhidi tarafından ikmal edilir.

İşin sözleşmesi ve ekleri, projesi ve eki mahal listesi standart ve şartnameleri ile fen ve sanat kurallarına uygun yapıldığının tespit edilmesi halinde, yapı kullanım izninin alınması için ilgili idareye başvurulur. Yapı kullanım izni alınıncaya kadar yapının iyi bir halde bulundurulması yapı müteahhidinin kusur hatası yüzünden meydana gelecek hasar ve zararların giderilmesi yapı müteahhidine aittir.

İş Yerinin Temizlenmesi

Madde 18- İşin tamamlanmasından sonra ve son ödeme yapılmadan önce müteahhit, işyerinde fazla malzeme ve inşaat kalıntılarını kaldırmak, kurduğu baraka, depo gibi geçici yapıları sökerek işyerini temizlemekle mükelleftir.

Taahhüdün Yapılmaması Hali

Madde 19- Sözleşme yapıldıktan sonra, yapı müteahhidinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya yapı denetim kuruluşunca tespit edilen hususların yerine getirilmemesi üzerine, mal sahibinin en az 10 gün süreli ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın teminat gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

İhtilafların Halli

Madde 20- Bu sözleşme hüküm veya tatbikinden doğabilecek davalar mahkemelerince çözülecektir.

Projelerin Müteahhide Teslimi

Madde 21- Sözleşme konusu işlerin proje ve eki mahal listesi ve diğer belgelerle birlikte sözleşmenin imzalanması sırasında yapı müteahhidine verilir. Proje ve eklerinin, yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun hazırlandığının yapı denetim kuruluşunun uygun görüşü ve ilgili idarece tasdik edilmiş olması gerekmektedir.

Çeşitli Hükümler

Madde 22- Bu sözleşmede yer almayan hususlarda, öncelik sırası ile Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükümünde Kararname, İmar Kanunu, Borçlar Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İş bu sözleşme .../.../..... tarihinde nüsha olarak düzenlenmiştir.

.....	
Yapı Sahibi	Yapı Müteahhidi
Adı ve Soyadı	Adı ve Soyadı
İkametgah Adresi	Veya Unvanı :
	İş Adresi :

Örnek – 12

ŞANTIYE ŞEFLİĞİ HİZMET SÖZLEŞMESİ

Taraflar

Madde 1- isimli/unvanlı Yapı Mütcahhidi ile Şantiye Şefi olarak Mühendisi/Mimar unvanlı arasında aşğıdaki şartlarla bir sözleşme düzenlenmiştir. Bu sözleşmede taraflar Yapı Mütcahhidi ve Şantiye Şefi olarak anılacaktır.

İşyeri

Madde 2- Şantiye Şefinin işyeri ili, ilçesi adresindeki, tapunun pafta, ada, parsel no'suyla kayıtlı olan ve ilgili idareden alınan Yapı Ruhsatı ve eklerine göre inşa edilecek yapıdır.

Görev ve Yükümlölükleri

Madde 3- Şantiye Şefi; yapıyı yapı denetim kuruluşunun teknik konulardaki talimatlarına uygun olarak yönetmek ve inşa ettirmekle yükümlüdür. Şantiye Şefi, yapılacak denetimler için hazırlık yaparak 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 komisyonuna bildirmek zorundadır. Bunun yanında Şantiye Şefi; görevinin gerektirdiği işler ile verilecek diğer görevleri, öncelik sırası ile yürürlükteki yapı denetimi hakkında kanun hükmünde kararname, imar kanunu, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve ekleri, standart, şartname, fen ve sanat kuralları ile ilgili İdare, yapı denetim kuruluşu ve yapı mütcahhidinin talimatlarına uygun olarak yapmayı taahhüt eder ve bu hizmetleri karşılığında 5 inci maddede belirtilen aylık sözleşme ücretini alır.

Sözleşme Süresi

Madde 4- Sözleşme süresi, inşa edilecek yapının yapı ruhsat tarihinden yapı kullanma izni tarihine kadardır.

Ücret

Madde 5- Şantiye Şefine yapacağı işe karşılık, sözleşme süresince iş gerekleri, işyeri ve çalışma şartlarına göre birinci yıl için brüt TL. aylık sözleşme ücreti ödenir. Aylık sözleşme ücreti ilgili ayın son iş günü nakden ödenir.

Ertesi yıllarda, enflasyon oranı dikkate alınarak beher yıl için brüt ücret yeniden belirlenir. Belirlenen bu ücret aylık sözleşme ücreti kabul edilir. Şantiye Şefine sözleşme ücreti dışında, görevi ile bu görevin iş gereklerine uygun olarak verilen diğer görevler için, bu sözleşmede belirtilenlerin (yabancı dil tazminatı, ödöl, fazla çalışma ücreti, harcırah) dışında herhangi bir ad altında başka bir ödeme yapılmayacaktır.

Çalışma Saat ve Süreleri

Madde 6- Şantiye şefinin haftalık çalışma süresi 40 saattir. Şantiye Şefi haftalık ve günlük çalışmanın şekli ve saatleri bakımından görevin ifa edildiği işyeri için tespit edilen esas, usul, saat ve sürelerle ve kendisine verilen görevleri çalışma saat ve sürelerine bağlı kalmaksızın sonuçlandırmak zorundadır.

İzin

Madde 7- Şantiye Şefine sözleşme süresince 20 takvim günü ücretli yıllık izin verilir. İzin verilmesinde yapım sürecinin aksamaması esas alınır.

Sosyal Güvenlik

Madde 8- Şantiye Şefi sosyal güvenlik bakımından 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'na tabidir.

Çeşitli Hükümler

Madde 9- Bu Sözleşmede yer almayan hususlarda, öncelik sırası ile Sosyal Sigortalar Kanunu, İş Kanunu, Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İş bu sözleşme/...../..... tarihinde, nüsha olarak düzenlenmiştir.

Şantiye Şefi
(İşçi)

.....
Şantiye Şefinin :

Adı ve Soyadı :

Yapı Mütcahhidi
(İşveren)

.....
Yapı Mütcahhidinin

Adı ve Soyadı
veya Unvanı :

İkametgah Adresi:
EKİ: İlgili meslek odası kayıt belgesi

İş Adresi :

Örnek-13

YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİ

Taraflar

Madde 1- Bir taraftan yapı sahibi veya adına hareket eden ile diğer taraftan yapı denetim kuruluşu arasında aşağıdaki şartlar dahilinde işbu sözleşme aktolunmuştur. Bu sözleşmede taraflar "yapı sahibi" ve "yapı denetim kuruluşu" olarak anılacaktır.

Taahhüdün Konusu, Yeri ve Miktarı

Madde 2- Yapı sahibine ait ili, ilçesi, adresindeki ve tapunun pafta, ada, parsel numarasında kayıtlı arsa/arazi üzerine yapılacak bodrum katları hariç kat, m2 inşaat alanı bulunan yapının, yapı denetim kuruluşu tarafından projelerinin ve ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmasının denetlenmesi hizmetidir.

Hizmetin Süresi

Madde 3- Hizmetin süresi, sözleşmenin imzalandığı/...../200 tarihinden yapı kullanma izninin alındığı tarihe kadar geçen süredir. Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde inşaatla başlanılmadığı veya başlanıldığı halde 5 yılda bitirilemediği durumlarda, bu sözleşme herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erer.

Hizmet Bedeli

Madde 4- Toplam yapı inşaat alanı: m2. (uygulama yönetmeliğinin 12 nci maddesine göre hesaplanır.)

Sözleşme Yılı Yapı Birim Maliyeti TL./m2

Sözleşme Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti= Toplam Yapı İnşaat Alanı x

Yapı Birim Maliyeti

=.....m2x..... TL./m2

=.....TL.dir.

Sözleşme Yılı Hizmet Bedeli=Yapı Yaklaşık Maliyeti x Hizmet Bedelioranı

=(.....TL.x.../100=.....TL.)dir.

Belirlenen bu miktar KDV'si ile birlikte 5 inci maddede belirtilen taksitler halinde yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına yatırılır. Yapı sahibi taksidini yatırmadan müteakip bölümün inşaatına ilgili idarece izin verilmez.

Sözleşme yılı hizmet bedeline ilave olarak her yıl sonu itibariyle yapılacak tespit tutanağı esas alınmak suretiyle kalan işlere ait hizmet bedeli, uygulama yılı yapı yaklaşık maliyeti ve hizmet bedeli oranlarına göre yeniden belirlenir. Bu durumda doğabilecek bedel farkı, yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına yatırılır.

Hizmet bedelleri oranı, yapı ruhsatının alındığı tarih esas alınarak değiştirilir. Bu durumda örnek-8'e uygun yeni bir tespit tutanağı düzenlenir.

Hizmet Bedelinin Ödenmesi

Madde 5- yapı denetimi hizmet bedeli, aşağıdaki esaslara göre yönetmelik eki örnek 9'a uygun olarak düzenlenen hakediş raporu ile ilgili idaresince yapı denetim kuruluşuna ödenir.

Subasmana kadar olan bölüm için yapılan denetim hizmetlerine karşılık, denetim hizmet bedelinin %20'si (bodrumlu yapılarda %25'i) tutarında,

Taşıyıcı sistem bölümü için yapılan denetim hizmetlerine karşılık, denetim hizmet bedelinin %40'ı (bodrumlu yapılarda %35'i) tutarında,

Çatı, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil, yapının sıvaya hazır duruma getirilmiş bölümü için yapılan denetim hizmetlerine karşılık, denetim hizmet bedelinin %20'si tutarında,

Kalan yapı bölümü için yapılan denetim hizmetlerine karşılık, denetim hizmet bedelinin %20'si tutarında, hakediş raporu düzenlenir.

Birinci taksit, avans olarak ödendiği takdirde, avans miktarı ilk hakedişten mahsup edilir.

Ayrıca, çeşitli nedenlerle yapılan tespit tutanağına bağlı olarak belirlenen oranlarda ara hakedişler düzenlenebilir.

Yapı Denetim Kuruluşunun Görev ve Yükümlülükleri

Madde 6- Yapı denetim kuruluşu öncelikle proje müellifince yapılan uygulama projesinin;

a) Temel sisteminin, arsanın jeolojik yapısına göre tanzim edilen jeoteknik rapora uygunluğunu,
b) Taşıyıcı sistemin, TS 500'e ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e göre hesaplandığını,

c) Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği, Mühendislik ve Mimarlık Projelendirme Esasları, İmar Planı, diğer ilgili yönetmelik, sıtandard ve şartnamelere uygunluğunu belirler.

d) Yapıda kullanılan her türlü malzemenin, imalatın ve yapı elemanlarının standartlarına uygunluğunu test ederek test raporlarını ilgili idareye gönderir. Yapı denetim kuruluşunun bünyesinde laboratuvar bulunmaması halinde

kamu kuruluşlarına ait laboratuvarlarda veya Bakanlıkça ve Türk Standartları Enstitüsünce yeterliliği kabul edilen gerçek ve tüzel kişilere ait laboratuvarlarda test ettirir.

e) Beton kalıbı ve demir teçhizatı kontrol edilerek Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği eki Örnek 4'e uygun tutanak tutulduktan sonra beton dökümüne müsaade edilir. Beton, yapı denetim kuruluşunun yardımcı denetim elemanlarının

sürekli gözetiminde dökülür ve beton numuneleri, mutlaka döküm yerinde ve sorumlu mühendis veya mimar ile birlikte deneyi yapacak laboratuvar sorumlusu tarafından alınır.

f) Yapı denetim kuruluşu, inşaatta çalıştırılan işçi ve ustaların, mesleğinin erbabı olduğuna dair sertifika ve kullanılan malzemelerin TSE'ye uygunluk belgelerini yapı müteahhidinden isteyebilir.

g) Yapı denetim kuruluşunun uygun görmediği malzeme, işçi, kalfa ve taşeron, yapı müteahhidi tarafından derhal şantiyeden uzaklaştırılır. Buna uyulmadığı, ruhsat ve eklerine aykırı yapılan işler düzeltilmediği takdirde 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 15 nci maddesine göre işlem yapılır.

h) Yapı sahibinin isteği halinde, yapı müteahhidine ödeme yapmadan önce yapı sahibine ödemeye esas görüş bildirir.

i) Yapı denetim kuruluşu, uygulama yönetmeliğinin 12 nci maddesinde belirtilen yapı bölümlerine ait mali sorumluluk sigortasını yaptırarak sigorta poliçesini ve prim ödediğine dair belgeyi müteakip bölümün inşaatına başlamadan önce ilgili idareye verilmek üzere yapı sahibine verir.

k) Yapı denetim kuruluşu yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelebilecek yapı hasarından dolayı 10 yıl süreyle, taşıyıcı olmayan diğer kısımlardaki yapı hasarından

dolayı iki yıl süreyle sorumludur.

Yapı denetim kuruluşu, izinsiz yapılan değişikliklerden dolayı sorumlu tutulamaz.

Yapı Denetim Kuruluşunun Sınıfı

Madde 7- Bu yapı inşaatını denetleyen yapı denetim kuruluşu (.....) sınıfı yapı denetim kuruluşudur. Sicil nosudur.

Yapı Denetim Kuruluşunun Adresi

Madde 8- Yapı denetim kuruluşu Türkiye'de bir tebligat adresi bulundurmaya ve bunu sözleşmenin aktolunmasından önce, değişiklik olması halinde de yeni adresini en kısa zamanda yapı sahibine bildirmeye mecburdur.

Yapı denetim kuruluşunun adresi:

.....

.....

Madde 9- Yapı Denetim Kuruluşunun Görevlendireceği Teknik Personel Listesi

S.No	Adı ve Soyadı	Oda Sicil Meslek Ünvanı	Görevi	No	İmzası
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

11	.....	.....	.....	.....
12	.....	.....	.....	.....
13	.....	.....	.....	.....
14	.....	.....	.....	.....
15	.....	.....	.....	.....

Yukarıda isim ve imzaları bulunan teknik personeli, yapı denetim kuruluşu denetim hizmetlerini yürütmek üzere görevlendirmiştir.

Yukarıda yazılı teknik personelden ayrılanlar olması halinde, yapı denetim kuruluşu, 10 gün içinde aynı nitelikte teknik elemanı görevlendirir ve bu elemanı idareye ve yapı sahibine bildirir.

Denetim Hizmetinin Sona Ermesi

Madde 10- Sözleşme konusu yapının bitirildiği ve yapı kullanma iznine hazır hale geldiği, yapı denetim kuruluşu tarafından yapı sahibine yazılı olarak bildirilir ve ilgili idareye rapor verilir. İlgili idareden yapı kullanma izni alınmasıyla bu sözleşme sona erer.

Anlaşmazlıkların Çözüm Yeri

Madde 11- Bu sözleşme ve eklerin uygulanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlıkların çözümündeki mahkemeler ve icra daireleri yetkilidir.

Çeşitli Hükümler

Madde 12- Bu sözleşmede yer almayan hususlarda, öncelik sırasıyla Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, İmar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Borçlar Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İş bu sözleşme .../.../200 tarihinde nüsha olarak düzenlenmiştir.

Yapı sahibi veya
kanuni vekili

Yapı denetim kuruluşu

Örnek - 14

TAAHHÜTNAME
..... VALİLİĞİNE
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Maliki bulunduğum ili, ilçesi adresindeki ve tapunun pafta, ada, parsel no'suyla kayıtlı m2 arsama/arazime inşa edilecek yapının; öncelik sırası ile Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, İmar Kanunu, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve ekleri, standart, şartname, fen ve sanat kuralları ile ilgili idare ve yapı denetim kuruluşunun talimatlarına göre, bu yapı dahil görev alacağım toplam yapı inşaat alanının 30.000 m2'yi geçmemek üzere şantiye şefliğini ve/veya yapı müteahhitliğini yapmayı kabul ve taahhüt ederim.

...../...../.....

EKİ: İlgili meslek odası
kayıt belgeleri

Adı ve Soyadı

Örnek - 15

YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI

SERTİFİKAYI DÜZENLEYEN MAKAM
(Belediye/Valilik)

Yapının Adresi

Pafta/Ada/Parsel Noları

Yapı Ruhsat Tarihi ve Nosu

Yapı Kullanma İzni Tarihi ve Nosu

Yapı Sınıfı ve İnşaat Alanı (m2)

Yapının Kullanım Amacı

Denetim Yapan Yapı Denetim
Kuruluşunun Unvanı

YUKARIDA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPI, 595 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN
HÜKMÜNDE KARARNAME HÜKÜMLERİNE GÖRE DENETLENEREK İNŞA EDİLMİŞTİR.

Tarih	İsim ve Unvanı	Onay
...../...../.....		