

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

Uygun dur
Arş. Gör. Murat Köse
7-2-2001

**YAPI DENETİMİNİN DÜNYADAKİ UYGULAMALARI
VE
TÜRKİYE'DEKİ GELİŞİM SÜRECİ**

**T.C. YÜKSEKÖĞRETİM MİLLÎ
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İnş. Müh. Serkan BAYRAKTAR

Enstitü No : 501981177

104114

104114

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 22 Ocak 2001

Tezin Savunulduğu Tarih : 05 Şubat 2001

Tez Danışmanı : Öğr. Gör. Dr. Akın ERİŞKON 07.01.2001

Diğer Jüri Üyeleri Yard. Doç. Dr. Uğur MÜNGEN 07.02.2001

Prof. Dr. Gülay ALTAY (B.Ü.) 07.02.2001

ŞUBAT 2001

ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca yardımlarını ve manevi desteğini esirgemeyen, değerli hocam Sayın Dr. Akın Erişkon'a teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca bu çalışmanın hazırlanması aşamasında sigortacılık ile ilgili konularda bana yardımcı olan, yol gösteren ve gerekli dökümanlara ulaşmamı sağlayan Marsh San Sigorta ve Reasürans Brokerliği A.Ş. de görevli Risk Mühendisi Devrim Erişkon'a, Yapı Kredi Sigorta A.Ş. Yangın Bölümü Müdürü İdil Aydemir'e, çalışmamın her aşamasında beni destekleyen ve değerli fikirleri ile yol gösteren İnş. Müh. Pınar Öztürk'e, ve aynı konuda kendi yaptığı çalışmaları bana açan Araş. Gör. Gül Polat'a teşekkürü bir borç bilirim.

Son olarak bugünlere gelmemde büyük emeği olan, beni maddi ve manevi açıdan her zaman destekleyen değerli aileme şükranlarımı sunarım.

Bu çalışmayı bana hayatımın her evresinde yol gösteren, ve bu çalışma boyunca benimle aynı heyecanı paylaşan değerli meslektaşım babama ithaf ediyorum.

Ocak, 2001

İnş. Müh. Serkan BAYRAKTAR

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	ii
İÇİNDEKİLER	iii
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1.YAPI DENETİMİNİN TARİHÇESİ	1
1.1 Eski Çağlarda Yapı Denetimi	1
1.2 Yakın Tarihte Yapı Denetimi	3
1.3 Türkiye’de Yapı Denetimi Anlayışının Tarihçesi	4
2. YABANCI ÜLKELERDE DENETİM ve SORUMLULUK ANLAYIŞI	14
2.1 Genel Bakış	14
2.2 Fransa’da Denetim ve Sorumluluk Anlayışı	15
2.3 Almanya’da Denetim ve Sorumluluk Anlayışı	16
2.4 Belçika’da Denetim ve Sorumluluk Anlayışı	21
2.5 Amerika’da Denetim ve Sorumluluk Anlayışı	22
2.6 İngiltere’de Denetim ve Sorumluluk Anlayışı	24
2.7 Diğer Ülkeler	25
3. SİGORTA	30
3.1 Sigortanın Tarihsel Gelişimi	30
3.1.1 Dünyada Sigortanın Gelişimi	30
3.1.2 Türkiye’de Sigortanın Gelişimi	31
3.2 Sigortanın Temel Kavramları	33
3.3 Sigortanın Kuralları	35
3.4 Sigortanın Tarafları	37
3.5 Sigortanın Faydaları	39
3.5.1 Sigortanın Risk Yönetimi Açısından Faydaları	39
3.5.2 Sigortanın Ekonomik Açıdan Faydaları	40
3.5.3 Sigortanın Girişimci Açısından Faydaları	40
3.6 Günümüz Türkiye’sinde Sigorta	41
4. İNŞAAT SİGORTALARI	43
4.1 İnşaat Sigortalarının Gelişimi	43
4.2 İnşaat Sigortalarının Sınıflandırılması	44
4.2.1 Mal Sigortaları	44
4.2.1.1 Genel Özellikleri	44
4.2.1.2 İnşaat Tüm Riskler Sigortası (CAR)	45
4.2.1.3 Montaj Tüm Riskler Sigortası (EAR)	47
4.2.1.4 Makine Kırılması Sigortası (MKS)	48

4.2.2 Sorumluluk Sigortaları	49
4.2.2.1 İşveren Mali Sorumluluk Sigortası	49
4.2.2.2 Üçüncü Şahıs Mali Sorumluluk Sigortası	49
4.2.2.3 Ferdi Kaza Sigortası	50
4.2.2.4 Kar Kaybı Sigortası	51
4.2.2.5 Mesleki Sorumluluk Sigortası	52
4.3 Dünyada Uygulanan İnşaat Sigortaları	53
4.3.1 Fransa’da Uygulanan Sistem	53
4.3.2 Almanya’da Uygulanılan Sistem	54
4.3.3 Belçika’da Uygulanan Sistem	54
4.3.4 Amerika’da Uygulanan Sistem	55
4.3.5 İngiltere’de Uygulanan Sistem	56
4.3.6 Çeşitli Ülkelerde Uygulanan Sistemler	57
5. TÜRKİYE’DE UYGULANAN ESKİ YAPI DENETİM SİSTEMİ ve SİSTEME GETİRİLEN ELEŞTİRİLER	60
5.1 Sistemin Tarafları	60
5.1.1 Mal Sahibi	60
5.1.2 Müteahhit	60
5.1.3 Yerel Yönetimler	60
5.1.4 İlgili Proje Büroları	61
5.1.5 Fenni Mesul	61
5.1.6 Şantiye Şefi	61
5.1.7 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	62
5.1.8 Valilikler	62
5.1.9 Meslek Odaları	62
5.2 Sistemin Denetim Anlayışı ve Sorumluluk Paylaşımı	62
5.2.1 Mal Sahibinin Sorumlulukları	63
5.2.2 Müteahhitin Sorumlulukları	63
5.2.3 Mimari Proje Sorumlusunun Sorumlulukları	65
5.2.4 Statik Proje Sorumlusunun Sorumlulukları	65
5.2.5 Fenni Mesulun Sorumlulukları	65
5.2.6 Belediyelerin Sorumlulukları	66
5.2.7 Valiliklerin Sorumlulukları	67
5.3 Sistemin Pratikte Uygulanışı ve Denetim Mekanizması	67
5.3.1 Mal Sahibinin Kamu Sektörü Olması Halinde	67
5.3.1.1 Sistemin İşleyişi	67
5.3.1.2 Denetim Mekanizması	69
5.3.2 Mal Sahibinin Özel Sektör Olması Halinde	70
5.3.2.1 Sistemin İşleyişi	70
5.3.2.2 Denetim Mekanizması	72
5.4 Sisteme Getirilen Eleştiriler	75
6. ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	83
6.1 Yapı Polisi Projesi	83
6.2 Yetkin (Sertifikalı) Mühendislik	85
6.3 İntes’in Çalışmaları	86
6.3.1 Tespitler - Öneriler	86
6.3.2 Önerilen Sistemin Özellikleri	88
6.3.2.1 Sistemin Tarafları	88

6.3.2.2 Sistemin İşleyişi	88
6.3.2.3 Sistemin Maddi Boyutu	92
6.3.3 Değerlendirme	92
6.4 Bayındırlık Bakanlığı'nın Çalışmaları	93
6.4.1 Temel Tespitler	94
6.4.2 Yapı Denetimi Uygulanamamasının Sebepleri	95
6.4.3 Yeni Bir Yapı Denetim Sistemi Önerisi	97
6.4.4 Sistemin İşleyiş Esasları	99
6.4.5 Sistemin Getirdiği Yenilikler	101
6.4.6 Değerlendirme	102
6.5 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Çalışmaları Üzerine Görüşler	103
6.5.1 İnşaat Mühendisleri Odasının Görüşleri	103
6.5.2 Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin Görüşleri	103
6.5.3 Türk Müşavir Mühendis ve Mimarlar Birliği'nin Görüşleri	106
6.6 Genel Değerlendirme	110
7. YENİ YAPI DENETİM SİSTEMİ	111
7.1 Sistemin Tarafları	113
7.2 Sistemin Yapısı ve Görev Dağılımı	114
7.2.1 Yapı Denetim Kuruluşları	114
7.2.2 Yapı Denetim Komisyonları	117
7.2.2.1 İlçe Yapı Denetim Komisyonu	117
7.2.2.2 İl Yapı Denetim Komisyonu	117
7.2.2.3 Yapı Denetim Üst Komisyonu	118
7.2.3 Uzman Mühendis ve Mimarlar	119
7.2.4 Proje Müellifleri	119
7.2.5 Şantiye Şefi	119
7.2.6 Yapı Müteahhiti	119
7.3 Sistemin Sorumluluk Paylaşımı	120
7.4 Sistemin Sigorta Boyutu	120
7.5 Sistemin İşleyişi	122
7.6 İnşaat Sektöründen Sisteme Getirilen Eleştiriler	125
7.6.1 Anayasal Aykırılık	125
7.6.2 Kapsam Darlığı	126
7.6.3 Tanımların Yetersizliği	126
7.6.4 Kararnamedeki Çelişkiler	127
7.6.5 Yönetmelikteki Çelişkiler	129
7.7 Sigorta Sektöründen Sisteme Getirilen Eleştiriler	130
7.7.1 Yasal Aykırılık	130
7.7.2 Genel Şartlardaki Çelişkiler	131
7.7.3 Uygulamadaki Aksaklıklar	133
8. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	135
KAYNAKLAR	138
EKLER	140
ÖZGEÇMİŞ	258

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 4.1 Çeşitli Ülkelerdeki Sorumluluk - Denetim - Sigorta Anlayışları	59
Tablo B.1 Avrupa Birliği Ülkeleri ve Türkiye’de Yıllık Prim Üretimi	147
Tablo B.2 Avrupa Birliği Ülkeleri ve Türkiye’de Kişi Başına Prim Üretimi	147
Tablo B.3 Milli Gelir İçinde Sigorta Prim Gelirleri Payının Avrupa Birliği Ülkeleri ve Türkiye Açısından Karşılaştırılması	148
Tablo B.4 Toplam Prim Üretimi Açısından Avrupa Birliği’ne Aday Ülkelerin Karşılaştırılması	148
Tablo B.5 Kişi Başına Düşen Sigorta Primi Açısından Aday Ülkelerin Karşılaştırılması	149
Tablo B.6 Milli Gelir İçinde Sigorta Prim Gelirleri Payının Aday Ülkeler Arasında Karşılaştırılması	149

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 4.1 : İnşaat Sigortalarının Sınıflandırılması	44
Şekil 5.1 : Türkiye’de Uygulanan Yapı Denetim Sistemi	74
Şekil 6.1 : İNTES’in Önerdiği Sistemin İşleyişi	91
Şekil 6.2 : Bayındırlık Bakanlığı’nın Hazırladığı Sistemin İşleyişi	100
Şekil 6.3 : TMMMB Tarafından Önerilen Sistemin İşleyişi ve Öngörülen Sigortalar	108
Şekil 6.4 : TMMMB Tarafından Önerilen Zincirin Üç Halkası Modeli	109
Şekil 7.1 : Yeni Yapı Denetim Sisteminin İşleyişi	124
Şekil A.1 : Fransa’ da Uygulanan Yapı Denetim Sistemi	142
Şekil A.2 : Almanya’da Uygulanan Yapı Denetim Sistemi	143
Şekil A.3 : Belçika’da Uygulanan Yapı Denetim Sistemi	144
Şekil A.4 : Amerika’da Uygulanan Yapı Denetim Sistemi	145

YAPI DENETİMİNİN DÜNYADAKİ UYGULAMALARI VE TÜRKİYE'DEKİ GELİŞİM SÜRECİ

ÖZET

Bu çalışmada öncelikle yapı denetimi kavramının dünya genelindeki tarihsel gelişimi incelenmiş, özellikle Anadolu tarihinde meydana gelen doğal afetler ile bunlara karşı alınan tedbirlerden bahsedilmiştir. Daha sonraki bölümde günümüzde gelişmiş ülkelerde uygulanmakta olan yapı denetim sistemleri araştırılmış ve örnek alınan her ülkedeki sorumluluk ve denetim anlayışları ayrı ayrı açıklanmıştır. Burada inceleme konusu olan ülkelerin hemen hepsinde sigorta güvencesinin, sistemleri tamamlayan bir unsur olarak kullanıldığı görülmüştür.

Bunun üzerine sigorta kavramı incelenmiş, sigortanın temel ilkelerinden bahsedilmiş, Türkiye'de ve dünyadaki gelişim süreci araştırılmıştır. Daha sonra sigorta kavramı daha özele indirgenerek inşaat sigortalarından bahsedilmiş, bu sigortaların temel özellikleri, dünyadaki ve ülkemizdeki uygulama alanları araştırılmış ve gelişmiş ülkelerde yapı denetim sistemlerini hangi anlamda ve hangi şartlar altında güvence altında aldıkları ortaya konmuştur.

Çalışmanın ikinci kısmında Türkiye'de uygulanan ve 1999 yılında meydana gelen depremlerden sonra yürürlükten kaldırılan yapı denetim sistemi ele alınmıştır. Bu sistemin tarafları, kamu ve özel sektör açısından işleyişi incelenmiş, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde değişik kesimlerden sisteme getirilen eleştiriler ile çözüm önerileri geniş biçimde ortaya konmuştur. Tezin son bölümlerinde ülkemizde yürürlüğe konan yeni yapı denetim sistemi incelenmiş, inşaat ve sigorta sektörünün yeni sisteme bakış açısından bahsedilmiştir. Burada sistemin aksayan yönleri gerek inşaat gerekse sigorta sektörünün bakış açısından yansıtılmıştır.

Sonuçlar ve öneriler kısmında yazarın yaptığı araştırmalar sonucu bugün yürürlükte olan yapı denetim sistemi hakkındaki kendi görüş ve önerileri yer almaktadır.

APPLICATION OF CONSTRUCTION CONTROL IN GLOBAL SCALE AND ITS DEVELOPMENT PROCESS IN TURKEY

SUMMARY

In the first chapter of this thesis, the worldwide development of construction control and the disasters that occurred in Anatolia including precautions against the possible ones were mentioned. The following chapter explains construction control methods applied in developed countries and also the supervision comprehension of these systems. The researches point that insurance guarantee is used as an accomplishment for most of the systems.

Thus, the insurance concept was studied including the basic principles of insurance and the development process in Turkey and all over the world. Later, the concept of insurance was more specialized and the construction insurances were studied including the basic properties, the global application areas of these insurances and how developed countries would bind them with their construction control systems.

The second part of this study contains researches about the old construction control system in Turkey which was abolished after the major earthquakes that took place back in 1999. The parties of this system including the systems process for public and civil sector were discussed and later on, the critics and the solution methods for this system were also mentioned. The last chapters of this thesis explain the basic properties of the new construction control system and the critics made by both construction and the insurance sectors.

The last part of this study consists of conclusions and author's recommendations about the new system.

1. YAPI DENETİMİNİN TARİHÇESİ

1.1 Eski Çağlarda Yapı Denetimi

İnsanların güvenilir ve sağlıklı yapılarla sağlıklı bir çevre içinde yaşama hakları en temel insan hakları arasında yer alır. Bu hakları korumak ise her devletin en başta gelen görevlerinden biridir. Bu görevi yerine getirmek amacı ile devletler çok eski tarihlerden bu yana çeşitli kurallar ve yaptırımlar uygulamışlardır.

Bir binanın kullanıcılarının veya sahiplerinin, binanın yapım sürecinde görev alan kişilerin yapacakları hatalara karşı korunmasının ilk örneklerine M.Ö. II. yüzyılda Hammurabi yasalarında rastlamaktayız. Tamamen kısasa kısas esasına dayanan bu ilk uygulamaların benzerleri daha sonraki Yunan ve Roma dönemlerinde de görülmektedir. O dönemin Mezopotamya Uygarlıkları'nın çok ilginç bir yasa düzenleme belgesi olarak kabul edilen 3800 yıllık Hammurabi Kanunları Yazıtları'nın bir bölümünde yapı dayanımı kavramından kuvvetlice söz edilmektedir. Hammurabi Kanunları, bilindiği gibi, bir anayasa metni ile bir medeni kanun metninin karışımı olarak hazırlanmış bir kurallar ve düzenlemeler dizisi olup tarihteki ilk yazılı yasa olarak kabul görmektedir. Burada yapı daha özele indirgenmiş olarak bina biçimiyle ele alınmakta ve yıkılıp mal, hele can kaybına yol açması halinde yapan kimse çok ağır olarak sorumlu tutulmaktadır. Buradan, tarihin sonraki dönemlerinde düzenlenmiş bütün medeni kanunların da temel ilkelerinden birine ışık tutulmaktadır. Bu ilke, toplum içerisindeki bireylere karşı sosyal sistemin en temel görevlerinden biri olan onların can ve mallarının korunması ilkesidir. Bu koruma polis - adliye düzeneği ile sınırlı kalmamış olup bireylerin içinde yaşadıkları binaların kalite kontrolüyle de sağlanmaya çalışılmıştır.

Antik çağların daha sonraki dönemlerinde ve farklı toplumlarda yazılı kurallar biçimine sokulmamış olmakla birlikte yapıların ve özellikle binaların sağlamlığı

ısrarla gözetilen bir unsur olmuştur. Çağdaş toplumsal hukukun çıkış noktalarından birini oluşturan Roma Dönemi yasal düzenlemelerinde de bu konuya önemle yer verildiği bilinmektedir. Roma Hukuku, kayıp - zarar - mağduriyet kavramı içinde hesaplaşmayı, kendinden önceki dönemlere kıyasla daha hafif cezalarla, ancak prosedürü ayrıntılarla belirlenmiş şekilde uygulamaya koymuştur. Mühendislik ve yapı sanatının tarihindeki altın dönemlerinden biri olarak bilinen Roma İmparatorluğu çağında sadece binalardan değil, çeşitli toplumsal hizmet yapılarından da bol miktarda inşa edilmiştir. Her ne kadar bunların bir bölümü günümüzde harabeye dönüşmüş olsa da Roma'da ve İtalya'nın bazı diğer bölgelerinde hala hayranlıkla izlenen büyük yapılara (Colloseo, Pantheon Kilisesi, vb.) rastlamak mümkündür. Roma İmparatorluğu'nun genişliği dolayısıyla bu tür yapıların bir kısmı Anadolu topraklarında da bulunmaktadır. Tüm bu yapıtlar, o tarihlerde de yapı ve mühendislik kavramının ne kadar gelişmiş olduğunun göstergesidir. Günümüze kadar gelmiş yazılı belgeleri bulunmamakla beraber Roma yapı işletmeciliği yaklaşımında bir kalite gözetimi ve kontrol mekanizmasının varolması kaçınılmazdır. Zira Gotik katedrallerinin inşası döneminde yapı sağlamlığının özellikle gözetilen bir unsur olduğu açıkça görülmektedir. O dönemdeki yapı bilgisi zafiyeti dolayısıyla yapıların genelde olması gerekenden daha kalın boyutlu yapı elemanlarıyla ve daha küçük açıklıklarla inşa edilmesi dolayısıyla, bu dönem yapılarının hemen hepsi yapısal yönden aşırı sağlam sınıfa girmektedir. Bu sağlamcı yaklaşımın yanısıra ayrıca bir yapı denetim sisteminin uygulanıp uygulanmadığı ise hala bir soru işaretidir. [1]

Rönesans ile birlikte İtalya'da mühendislerin ve mimarların bireysel sorumluluklarına bağlı olarak ortaya çıkan inşaat anlayışı, özellikle yapı dayanımının sağlamlığı temeline oturuyordu. Osmanlılarda ise her ne kadar günümüze ulaşan bir yazılı belge olmasa da, özellikle Mimar Sinan'a ait yapılarda doruğa ulaşan bir yapı kalitesi anlayışının hüküm sürdüğü açıkça belli olmaktadır. Bu dönemde yapılan yapıların hemen hepsinde açıklıkların ve yüksekliklerin sınırlı tutulup kesit boyutlarını geniş tutulması eğilimine sıkça rastlanmaktadır. Ancak bununla birlikte, mühendislik bakış açısından yapı sağlamlığı anlayışı ile mimari iç mekanlar arasındaki uyum daha duyarlı biçimde gözetilir olmuştur. Mimar Sinan'ın kubbeli yapıları, bu duyarlılığın doruğa çıktığı başyapıtlardır. Gerek Avrupa, gerek Osmanlı mimarisi özellikleri taşıyan bu dönem eserlerinde kaliteli yapılar inşa etmek için

gösterilen çaba ve özenin bir çeşit oto kontrolü de beraberinde getirdiği anlaşılmaktadır.

1.2 Yakın Tarihte Yapı Denetimi

Antik dönemlerde olduğu gibi yakın tarihte de kalite ve denetim anlayışının medeni kanunlar çerçevesinde yer alması kaçınılmazdı. Nitekim XIX. yüzyılın ilk yıllarında dönemin ihtiyaçlarına göre hazırlanan ünlü Napolyon Yasal Düzenlemesi'nde, yapı kalitesi ve denetimi konusuna çağdaş bir anlayış içinde yer verilmiştir. Burjuva devrimleri sonrasında insan unsuruna verilen değerin farklı boyutlar kazanmaya başlamasıyla yapı sağlamlığı ve uygunluğunun garanti altına alınması arayışları gelişmiştir. Yine aynı yüzyılın ikinci yarısında Alman Birliği'nin oluşmasıyla ortaya çıkan yasal düzenlemeler içinde de yapı kalitesi ve denetimi kavramlarının ağırlık kazandığı bilinmektedir.

Yüzyılımızın ilk yarısında yaşanan iki dünya savaşı arasındaki döneme, “teknolojik atılım çağı” gözü ile bakılır. Yapı tekniği de aynı dönemde ilginç gelişmelere tanıklık etmiştir. Bu dönemde yapıların kalitesi sadece medeni kanunların öngördüğü, insanların barınma ihtiyaçlarına cevap veren konut türü binaların kalitesi ve işlevselliği ile sınıflandırılmayıp daha geniş perspektifli tanımlar geliştirilmeye başlanmıştır. Köprü, tünel, sınai tesis, stadyum, konser salonu ve diğer ortak kamu kullanımına sahip yapılar ile baraj gibi önemli ve özel yapıların da en azından dayanım ve işlevsellik açısından kalite kontrolü çerçevesine alınması yolu açılmıştır. Halen Belçika'da binaların yanı sıra diğer yapılar için de merkezi, güçlü bir kalite denetimi uygulanması, bu anlayışın günümüze yansımasıdır. Çağdaş düzenlemeler içinde Almanya ve Fransa, özünde benzer ama uygulamada farklı iki anlayışın temsilcileri olarak yapıda kalite denetimi literatürünün önderliğini yapmışlardır. Köklerini iki dünya savaşı arasındaki dönemde bulan Alman ve Fransız yaklaşımları “yapı kalitesini sigortalama” boyutunda birbirlerinde farklılık gösterirler. Bu farklılık aslında denetim işletmeciliği yönünden ayrıntı düzeyinde görülebilir, ancak felsefe ve ilkeleri yönünden daha derin bir anlayış farkını içerir.

Almanya'daki sistemde denetlemeler, ülke geneline yayılmış olan denetim mühendisleri (prüfingenieur) büroları tarafından yürütülür. Bazı özel yapılar içinse

belediye ve il özel idaresi tarafından kurulan özel denetleme firmaları görev yapar. Bu sistemde amaç her eyalette birden fazla denetim bürosunun kurulması ve bunların ülke genelinde bir üst denetim kurumu tarafından denetlenmesidir. Böylece organizasyon kendi içinde bir denetim mekanizması daha geliştirir. Bunların sonucu olarak mühendislik kamuoyunda ve insanların gözünde denetim mekanizması sağlam bir prestij kazanmıştır. Bu sebepten dolayıdır ki Almanya’da yapı kalitesinin sigortalanması isteğe bırakılmıştır. Son 20 yıllık verilere göre Almanya’da yaşayan mal sahiplerinin sadece %25’lik kesimi yapı sigortası yaptırmaya ihtiyaç duymuşlardır. [1]

Fransa’da ise az sayıda büyük büro aracılığı ile ülke çapında yürütülen denetim çalışmalarında sigorta kavramı tamamlayıcı bir unsur olarak kabul edilir. 1978 yılında yapılan bir yasal düzenleme ile yapı sigortası zorunlu hale getirilmiştir. Bu çalışmanın ilerleyen bölümlerinde Avrupa ülkelerinde uygulanan yapı denetim sistemleri hakkında daha geniş bilgi verilecektir.

1.3 Türkiye’de Yapı Denetimi Anlayışının Tarihçesi

Yazılı tarihin başlangıcından itibaren Anadolu topraklarının büyük deprem afetlerine maruz kaldığı ve Pamukkale (Hierapolis), Truva, Efes örneklerinde olduğu gibi bazı medeniyetlerin tarih sahnesinden silindiği veya yerlerinin değiştiğine dair bir çok örnek bulunmaktadır. Muhakkak ki, bu yer değiştirmelerde o günkü otoritelerin deprem zararlarını azaltma konusunda almış oldukları kararlar etkili olmuştur. Benzer şekilde Türkiye’de de yapı denetimi anlayışındaki (yetersiz ve dar kapsamlı) gelişmeler, genellikle doğal afetlerin yıkıcı etkileri sonrasında gündeme gelmektedir.

Bu nedenle ülkemizde doğal afetlerin önlenmesi ve zararlarının azaltılması konusundaki çalışmalar ile yapı denetim sistemlerinin oluşturulması veya mevcut sistemlerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalar arasında bir paralellik sözkonusudur. Ülkemizde bugüne kadar oluşan doğal afet zararlarının, ki burada bahsedilen zararların %62’lik bölümü depremler sonucu oluşmuştur, azaltılması konusundaki çalışmaları önemli politika değişiklikleri göstermesi açısından aşağıdaki dört dönem içerisinde incelemek mümkündür.

1. Cumhuriyet öncesi,
2. 1923 - 1944 yılları arası,
3. 1944 - 1958 yılları arası,
4. 1958 yılı sonrası,

Cumhuriyet Öncesi:

Doğal afetler ve özellikle depremlerden etkilenen insanlara yardım etmek geleneği çok eski tarihlere kadar uzanmaktadır. Bu konudaki ilk yazılı örnek 14 Eylül 1509 tarihinde meydana gelen İstanbul depreminde görülmektedir. 13.000 insanın öldüğü rivayet edilen ve 109 cami ve 1.047 yapının yıkıldığı bilinen bu depremden sonra zamanın Osmanlı Padişahı II. Beyazıt çıkardığı bir fermanla, yeniden ev yapmak amacıyla aile başına 20 altın bağışta bulunmuştur.

Yine bu fermanla, harap olan başkentin yeniden imarı için 50.000 usta görevlendirilmiş ve 14 - 60 yaşları arasındaki erkeklerin inşaat işlerinde çalışmaları emredilmiş, deniz kenarındaki dolgu zeminler üzerinde ev yapmak yasaklanmış ve ahşap - karkas ev yapımı teşvik edilmiştir. Bu fermanın çıkarılmasını takiben İstanbul'da 6 ay gibi kısa bir süre içerisinde 2.000 yeni yapı yapılmış ve bazı camiler onarılmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde meydana gelen büyük afetlerde halka padişah fermanları ile acil yardım ve konut yardımı yapıldığına dair başka örneklerde verilebilir. Ancak, tüm bu yardımlar doğal afet zararlarının, afetler olmadan önce azaltılması çalışmaları ile ilgili olmayıp, afetler olduktan sonra yapılan yara sarma çalışmaları olarak devam edegelmiştir. Bu dönemde şehirleşme ve yapılaşmaları bazı kurallara bağlama ihtiyacı ilk kez 1848 yılında duyulmuş ve o yıl çıkarılan "Ebniye Nizamnamesi" ile yalnız İstanbul içerisindeki yapılaşmalara bazı esaslar getirilmiştir. Daha sonra 1877 yılında çıkarılan bir nizamname ile uygulama İmparatorluk sınırları içerisindeki tüm belediyelere yaygınlaştırılmıştır. 1882 yılında çıkarılan Ebniye Kanunu ile de, belediye teşkilatı olan yerlerde, alt yapılar ve yolların düzenlenmesi konusu da, yapılarla birlikte esaslara bağlanmıştır.

1923 - 1944 Yılları Arası:

Cumhuriyet döneminde yerleşme ve yapılaşmalara yeni esaslar getirilmesi 1923 yılında Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk hükümetinde Mübadele İmar ve İskân Bakanlığı'nın kuruluşu ile başlamış, ancak ilk kuruluş yılında göçmen mübadelesi ve iskânı görevlerini üstlenen bu bakanlık bir yıl sonra kaldırılmıştır. 1930 yılında yürürlüğe giren 1580 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere yerleşme ve yapılaşmalarla ilgili denetim görevi ile ihtiyaç sahipleri için konut inşa ettirmek görevi de verilmiştir. Bu kanun Cumhuriyet sonrası yapı denetimini destekleyen ilk kanun olma özelliğini de taşımaktadır.

1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yolları Kanunu ile de Osmanlı İmparatorluğu döneminden beri uygulanmakta olan Ebniye Kanunu 4 - 5 maddesi dışında tamamen değiştirilmiş ve şehirlerin imar planlarının hazırlanması, yeni yapılacak yapılar, yollar, ruhsat alınması, fenni mesuliyet, yapı denetimi gibi konulara çağın şehircilik anlayışına uygun olarak yeni esaslar getirilmiştir. Daha sonraki dönemlerde çıkarılan imar kanunlarının temelini oluşturan bu kanunla, yerleşme ve yapılaşmaların sağlık, fen ve sanat kurallarına uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır. [1,14]

26 Aralık 1939 yılında ülkemizde son yüzyılın en büyük depremlerinden biri olan Erzincan depreminin meydana gelmesi ve bu depremde 32.962 kişinin hayatını kaybetmesi, 116.720 yapının yıkılması veya ağır hasar görmesi üzerine o günkü Cumhuriyet Hükümeti bazı yasal düzenlemeler yapma ihtiyacı duymuş ve ilk kez 17 Ocak 1940 tarihinde 3773 sayılı "Erzincan'da ve Erzincan Depreminden Müteessir Olan Mıntikalarda Zarar Görenlere Yapılacak Yapılar Hakkında Kanun" çıkarılmıştır. İlk kez bu kanunla, depremde etkilenen yörelerdeki vergi mükelleflerinin tüm vergileri ertelenmiş, memur ve diğer çalışanlara 3 maaş tutarında avans verilmesi öngörülmüş ve evleri yıkılan veya kullanılamayacak hale gelen kişilere ücretsiz arsa verilmesi ve yapı malzemesi yardımı yapılması esasları benimsenmiştir. Ancak bu büyük felakete rağmen yapıların denetlenmesi ile ilgili unsurlar, ilgili kanunlara eklenmemiştir.

Daha sonra aynı yıl içerisinde Erzincan'ın yeni yerleşim yerinde belediye istimlâk yetkisi veren 3908 sayılı kanun ile bütçeye fevkalâde ödenek ekleyen, mahkûmların cezalarını affeden, bölgeye yapılacak taşımalarda ücret indirimi getiren, yurt dışından bölge için gönderilen yardım malzemelerine gümrük vergisi ve diğer harçları kaldıran kanunlar çıkarılmıştır. Görüldüğü gibi devlet, bu tip doğal afetler ve depremler sonrası yapı denetim sistemini iyileştirmek ve daha sağlam yapılar inşa etmek için yollar aramaktan ziyade oluşan hasarların onarılmasını ve vatandaşlara maddi yardımlar yapmayı çözüm olarak görmüş, yapı denetimi konusunun üzerine eğilmemiştir.

1944 - 1958 Yılları Arası :

1939 - 1944 yılları arasında 26 Aralık 1939 büyük Erzincan depremi ile başlayıp, ortalama olarak 7 ay gibi kısa aralıklarla meydana gelen Niksar - Erbaa, Adapazarı - Hendek, Tosya, Ladik ve Bolu - Gerede depremlelerinde 43.319 kişinin ölmesi, 75.000 kişinin yaralanması ve 200.000 civarında yapının yıkılması veya kullanılamaz hale gelmesi üzerine o günün Cumhuriyet Hükümeti, deprem olayının doğurduğu zararların yalnızca yıkılanın yerine yeni ev yaparak giderilemeyeceği ve ülkemizde mutlaka deprem zararlarının azaltılması konusunda bazı çalışmalar yapılması gerektiği kararına varmış ve 18 Temmuz 1944 tarihinde 4623 sayılı “Yer Sarsıntılarında Evvel ve Sonra Alınacak Tedbirler Hakkında Kanun” çıkarılmıştır.

Ülkemizde gerçek anlamda doğal afet zararlarının azaltılmasına yönelik çalışmaların başlangıcı olarak kabul edilen bu kanun ana hatlarıyla; ülkenin nerelerinin deprem tehlikesine sahip olduğunun tespit edilmesi ve yayımlanması, bu bölgelerde yapılacak yapılar için bazı özel kuralların deprem yönetmelikleri halinde yayımlanması ve uygulanması zorunluluğu, her il ve ilçede acil yardım ve kurtarma programlarının önceden hazırlanması, belediyelerin yeni gelişme alanlarında jeolojik etüdler yapılmasını zorunlu hale getirmesi gibi zarar azaltıcı önlemleri depremler olmadan önce almayı zorunlu kılmış, aynı zamanda depremler sırasında yapılacak işlemleri, yönetici ve halkın görev ve sorumluluklarını da esasa bağlamıştır. Daimi iskân çalışmaları ise bu kanunda yer almamış ve bu konunun çözümü için eskiden olduğu gibi, doğal afete uğrayan bölgenin sosyal ve ekonomik yapısına bağlı olarak ayrı ayrı afet yardımı kanunları çıkarma yolu tercih edilmiştir.

Bu kanunun çıkarıldığı yıllarda benzer yasalara sahip olan, 1924 yılında çıkardığı bir kanunla Japonya, 1933 yılında çıkardığı bir kanunla Amerika Birleşik Devletleri ve 1940 yılında çıkardığı bir kanunla İtalya dışında benzer kanunu olan başka bir ülke bulunmamaktadır.

Nitekim ilgili kanun gereğince Bayındırlık Bakanlığı ilgili üniversitelerle işbirliği yaparak, 1945 yılında Türkiye'nin ilk deprem bölgeleri haritası ile Türkiye Yer Sarsıntısı Bölgeleri Yapı Yönetmeliği, bugünkü adıyla Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hazırlanmış ve uygulanması zorunlu bir yönetmelik olarak yürürlüğe konmuştur.

1953 yılında Bayındırlık Bakanlığı Yapı ve İmar İşleri Reisliği bünyesinde bir deprem bürosu kurulmuştur. Daha sonra 1955 yılında bu büro DE-SE-YA (Deprem-Seylap-Yangın) şubesi haline getirilmiş ve doğal afet zararlarının azaltılması çalışmaları bu şube tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Bayındırlık Bakanlığının Su İşleri Reisliği, aynı yıl (1953) çıkarılan 6200 sayılı kanunla, “Yerüstü ve Yeraltı Sularının Zararlarını Önlemek ve Bunlardan Çeşitli Yönden Yararlanmak” amacıyla, Bayındırlık Bakanlığına bağlı tüzel kişiliği olan, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü haline getirilmiştir.

1950’li yılların ortalarından itibaren gittikçe yoğunlaşan sanayileşme, göç ve şehirleşme hareketleri, şehirlerimizde olumsuz gelişmelere yol açmış ve 1933 yılında çıkarılmış olan “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” yerleşme ve yapılaşmaların denetimi açısından yetersiz kalmaya başlamıştır. Bunun üzerine 1956 yılında zamanına göre hayli ileri sayılan 6785 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunla yerleşme yerlerinin belirlenmesi sırasında doğal afet tehlikesinin ortaya çıkarılması ve fenni mesuliyet sistemi ile yapı denetimi sağlanması konularına önem ve öncelik verilmiştir.

Bu kanunun yürürlüğe girmesinden sonra, ülkede önemi gittikçe artan imar, konut ve afet politikalarının Bayındırlık Bakanlığı gibi aşırı yoğun görevlerle görevlendirilmiş bir bakanlık içerisinde etkili bir şekilde yürütülemeyeceği gerçeği anlaşılmış, İmar ve İskân Bakanlığı adı altında yeni bir bakanlığın kuruluş hazırlıklarına başlanmıştır.

Bu dönemde meydana gelen doğal afetlerden etkilenen halka, ayrı ayrı çıkartılan yardım kanunları ile daimi iskân yardımları yapılmaya devam edilmiştir. Örnek olarak, 1948 yılında çıkarılan 5243 sayılı “Erzincan’da Yaptırılacak Meskenler Hakkında Kanun”, 1950 yılında çıkarılan 5663 sayılı “Eskişehir Sel Baskınından Zarar Görenler İçin Yaptırılacak Meskenler Hakkında Kanun”, 1956 yılında çıkarılan 6746 sayılı “Aydın, Balıkesir, Bilecik, Edirne, Eskişehir, Konya ve Denizli Vilayetlerinde 1955 - 1956 Yıllarında Tabii Afetlerden Zarar Görenlere Yapılacak Yapılar Hakkındaki Kanun” sayılabilir.

1958 Yılı Sonrası :

1958 yılı ve sonrası ülkemizde doğal afet zararlarının azaltılması çalışmaları açısından önemli politika değişikliklerinin yaşandığı ve uluslararası alandaki yeni gelişmelere paralel olarak ciddi gelişmelerin sağlandığı yıllar olmuştur. Özellikle ana görevi; afetlerden önce ve sonra gerekli tedbirleri almak, ülkenin bölge, şehir ve köylerinin planlamasını yapmak, konut sorunu ve iskân sorununu çözmek, ülkedeki yapı malzemelerinin geliştirilmek ve standartlarını hazırlamak olan İmar ve İskân Bakanlığı’nın Mayıs 1958 tarihinde 7116 sayılı kanunla kurulması ve bu konularla ilgili görevleri Bayındırlık Bakanlığı’ndan devir alması çok olumlu bir gelişme olmuştur.

Yine aynı yıl 7126 sayılı Sivil Müdafaa Kanunu’nun çıkarılması ve bu kanun kapsamına doğal afetler sırasında yapılması gereken kurtarma ve ilkyardım çalışmalarının da dahil edilmesi, bu konuda önemli bir boşluğu doldurmuştur. En önemli gelişme ise, 15.5.1959 tarihinde, çeşitli değişikliklerle uzun süre yürürlükte kalan 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun”un çıkarılması olmuştur.

Doğal afet zararlarının azaltılması amacıyla Cumhuriyet döneminde çıkarılmış bulunan tüm kanunları tek bir kanun halinde toplayan ve afet zararlarının azaltılabilmesi için afet öncesi, afet sırası ve afet sonrasında yapılması gereken çalışmaları açıklayan bu kanunun en önemli özelliği, o güne kadar her afet sonrasında genel bütçeden “fevkalade tahsisat” adı altında kanunla ek ödenekler ve her afet olayı için ayrı bir yardım kanununun çıkarılması önlenmiş ve bu amaç için

genel bütçe dışında bir “Afetler Fonu” oluşturulmasını öngörmüş olmasıdır. Kanunun 33. maddesiyle kurulan fon, genel bütçeden her yıl fona aktarılan ödenekler, kamu iktisadî teşekküllerinin bilanço kârlarının % 3’ünün bu fona aktarılması, bağışlar, borçlandırılan vatandaşların geri ödemeleri gibi ana gelir kalemlerinden oluşmaktadır.

7269 sayılı kanunun bir diğer özelliği de, depremler ve su baskınları dışında kalan, heyelan, kaya ve çığ düşmesi, yangın, fırtına gibi tüm doğal afetleri de kapsamı içerisine alması ve muhtemel afet kavramı getirerek, bu afetler olmadan önce, can ve mal güvenliği açısından, gelecekte afete maruz kalabilecek yerleşimleri de kapsamı içerisine almış olmasıdır. Çıkarıldığı tarihte, uluslararası alanda, en çağdaş ve kapsamlı afet kanunlarından biri olarak değerlendirilen ve bir çok ülke tarafından örnek alınan bu kanun, ülkemizde 1960-1967 yılları arasında çok yoğun olarak yaşanan depremler, su baskınları ve heyelanlardan elde edilen deneyimlerin ve yeni ihtiyaçların ışığı altında, 1968 yılında 1051 sayılı kanunla önemli oranda değiştirilmiş ve kanuna 7 madde eklenmiştir. Yapılan bu değişiklik ve ilaveler, tamamen hizmetin daha hızlı ve etkili yapılmasını ve afetlerden etkilenen vatandaşlara daha geniş yardımlar yapılmasını sağlayacak yönde olmuştur. Ne var ki devletin iyileştirmeye gittiği tüm bu kanunlar, yapı denetiminden ziyade doğal afetler sonrası yapılacak yardım çalışmalarının içeriğini genişletmekten öteye geçememiştir. Oysaki afetlerin tamamı bir doğa olayı olarak meydana gelmesine karşın karşılaşılan can ve mal kaybının tüm sorumlusu düzensiz ve denetimsiz yapılaşma olmuştur.

1968 - 1971 yılları arasında sırası ile, 1968 yılında Amasra - Bartın, 1969 yılında Demirci ve Alaşehir, 1970 yılında Gediz, 1971 yılında 15 gün ara ile Burdur ve Bingöl depremlerinin meydana gelmesi ve bu depremler nedeniyle 27.000 yapının yıkılması veya ağır hasar görmesi üzerine zaten gelirleri açısından yetersiz hale gelmiş olan Afetler Fonu’na yeni gelir imkânları aranmış ve 1972 yılında 1571 sayılı “Bazı Tekel Maddeleri Fiyatlarına Yapılan Zamlardan Elde Edilen Hasılatın T.C. Merkez Bankasında Açılacak Bir Deprem Fonu Hesabında Toplanmasına Dair Kanun” çıkarılmış ve böylece olası deprem afetlerinin zararlarını karşılamak üzere ayrı bir deprem fonu oluşturulmuştur. İlk çıktığı yıllarda önemli bir gelir kaynağı olan bu fonla, meydana gelen depremlerin yaraları sarılmış, ancak toplanan miktar, zaman içerisinde sabit kaldığı ve inşaat maliyetlerinde devamlı arttığı için

günümüzde önemini yitirmiştir. Örneğin 1972 yılında 500 milyon TL geliri olan bu fon, yaklaşık 15 yıldır 1-1,5 milyar TL gelir toplayabilmektedir. 7269 sayılı kanunun zaman içerisinde ortaya çıkan ihtiyaçlar ve yeni gelir kaynakları aranması yönlerinden 1981 yılında 2479 sayılı kanunla, 1985 yılında 3177 sayılı kanunla bazı maddeleri değiştirilmiş veya bazı maddeler eklenmiştir.

Bu tarihlerde meydana gelen en önemli gelişme ise 3.5.1985 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesidir. Bu kanunla belediyelerin ve yerel yönetimlerin yetkileri yeniden belirlenmiş; imar planlarının hazırlanması gibi yetkiler sadece yerel yönetimlere bırakılırken proje ve yapı denetimi konusunda yerel yönetimlerin yanısıra yeminli serbest mimarlık ve mühendislik büroları yetkili kılınmıştır. Daha sonradan bu bürolar anayasaya aykırı oldukları gerekçesiyle kapatılmış, böylece proje ve yapı denetimindeki tek yetkili kurum yeniden belediyeler olmuştur.

1992 yılında Erzincan'da önemli hasarlara yol açan bir deprem meydana gelmesi ve deprem olaylarının yalnızca fiziksel kayıplara değil, göç, işsizlik üretim kaybı vb. sosyal ve ekonomik kayıplara yol açması ve halen yürürlükte olan 7269 sayılı kanunun bu tür sosyal ve ekonomik kayıpları azaltmaya imkân vermemesi üzerine, 28.8.1992 tarihinde 3838 sayılı "Erzincan, Gümüşhane ve Tunceli İllerinde Vuku Bulan Deprem Afeti ile Şırnak ve Çukurca'da Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesi Hakkında Kanun" çıkarılmıştır.

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un zaman içerisinde eksik kalmış olan yönlerini tamamlayan bu kanunla Erzincan depremi yaraları kısa zamanda sarılmış ve deprem güvenliği arttırılmış yepyeni bir Erzincan inşa edilmiştir. Yalnızca Erzincan depreminden etkilenen bölgeleri kapsayan bu kanundan sonra, meydana gelen afetlerden etkilenen diğer yöreler için de benzer bir kanun hazırlanması ihtiyacı ortaya çıkmış ve 23.7.1995 tarihinde 4123 sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun çıkarılmıştır.

Acele ile hazırlandığı için 3838 sayılı kanunun bütün maddelerini kapsamayan bu kanun, 1.10.1995 Dinar depreminden sonra, 16.11.1995 tarih ve 4133 sayılı kanunla değiştirilmiş ve yeni bazı maddeler eklenmiştir. Ayrıca, 5.6.1997 tarih ve 4264 sayılı Bazı Yörelerde Meydana Gelen Tabii Afetlerden Zarar Görenlerin Gelir Vergilerinin Terkini ile Kurumlar Vergisi Kanununun 7. Maddesine Bir Bent Eklenmesi ve 28.8.1992 tarih ve 3838 sayılı Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır.

Deprem gibi doğal afetlerin yarattığı maddi ve manevi kayıpları kapatmayı amaçlayan bu kanunların yanı sıra yurdumuzun önemli bölümünün deprem kuşağında olduğu dikkate alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan ve 2.9.1997 tarihinde 23098 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"de son derece önemli bir çalışmadır. Bu yönetmelik, 7269 sayılı kanunun 1051 sayılı kanunla değiştirilen çeşitli maddelerine göre saptanan afet bölgelerinde yapılacak, yenilenecek, büyütülecek veya onarılacak yapılarla ilgili teknik koşulları yeniden tanımlamıştır. İlk yayınlandığı tarihten 10 ay sonra, 2.7.1998 tarihinde çeşitli değişiklikler ile yeniden yayınlanan bu yönetmelik halen yürürlüktedir.

Tarihsel gelişimi incelendiğinde ülkemizde yapı denetimi konusundaki çalışmaların genellikle afet sonrası dönemlerde acele ile çıkartılan kanunlarla yürütülmekte olduğu ve planlı bir çalışma görüntüsü vermediği gözlenmektedir. Halbuki yerleşme ve yapı denetimi konusundaki sorunlar ve bunlara çözüm arayışları zaman zaman Beş Yıllık Kalkınma planlarında yer almış olmasına rağmen bugüne kadar bu konuda etkili hiçbir önlem alınamamıştır.

- Örneğin Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın konut sektörü ile ilgili tedbirleri arasında "ticari amaçla yapılan konutların daha sıkı denetlenmesini sağlayacak yasal idari tedbirlerin alınacağı"
- Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında "yapı denetimindeki mevcut aksaklıkların giderilmesi için yeni yapı denetim sisteminin geliştirileceği, inşaatlarda standart dışı malzeme kullanımının kesinlikle önleneyeceği"

- Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında “yapı denetimindeki mevcut aksaklıkların giderilmesi amacıyla yeni yapı denetimi yasa taslakları oluşturulacağı ve inşaatlarda kesinlikle standart dışı malzeme kullanımına izin verilmeyeceği”
- Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planında “3194 sayılı İmar Kanunu’nda imar planlarını yapan, yaptıran ve aykırı hareket edenlerin sorumlulukları ile bu kişilere uygulanacak müeyyidelerin açıklıkla ortaya konulacağı” vurgulanmış, ancak bu önlemlerin hiçbirisi uygulamaya geçirilmemiştir.

Üzerinde yıllardır çeşitli tartışmalar yapılmış, çözüm yolları aranmış ve yasa taslakları hazırlanmış olmasına rağmen maalesef 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi ve 12 Kasım 1999 Düzce depremlerine kadar, ülkemizde yerleşme ve yapılaşmaların denetimi konularında uygulamaya dönük ciddi adımlar atılamamıştır. Ancak 20.000 vatandaşımızın ölümüne, 40.000 kişinin yaralanmasına, 19.000 civarında yapının tamamen veya kısmen çökmesine ve ülkenin 15 milyar dolarlık maddi zarara uğramasına sebep olan bu felaketler, durumun ciddiyetinin anlaşılmasını sağlamıştır.

Devlet 4452 sayılı yetki kanununa dayanarak yıllardır üzerinde çalışılmakta olan yapı denetimi yasa taslaklarını birleştirmiş ve 10 Nisan 2000 tarih ve 24016 sayılı Resmi Gazetede 595 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararneme” adı altında yayınlamıştır. Daha önce çıkarılan yasa ve yönetmeliklerde olduğu gibi bu kararnemeye de pek çok farklı platformda (üniversiteler, meslek odaları, inşaat sektörü vb.) eleştiriler getirilmiştir.

Yeni denetim mekanizması, dünyada farklı ülkelerde uygulanan denetim mekanizmalarının incelenmesi ve ülkemiz şartlarına en uygun sistemin bulunmasını amaçlayarak oluşturulmuştur. Dolayısıyla bu sistemin eleştirisini yapmadan önce diğer ülkelerde uygulanan yapı denetim sistemleri ile ülkemize yabancı olan yapı sigortası kavramlarını incelemekte fayda vardır.

2. YABANCI ÜLKELERDE DENETİM ve SORUMLULUK ANLAYIŞI

2.1 Genel Bakış

Yapılarda oluşan hatalara karşın uygulanan denetim sistemlerinde sorumlular genel olarak binanın yapımından sorumlu olan kişiler, yani üreticilerdir. Ancak dünyanın hemen her yerinde üretici kavramı farklı biçimde yorumlanmaktadır.

İngiltere, Galler, İrlanda gibi ülkelerde direkt mal sahibi değil, onun danışmanı yada müteahhitle sözleşmesi olan alt yükleniciler sorumluluk taşırken Belçika, Fransa ve İsveç gibi ülkelerde bu kişiler üretici olarak sayılmaz.

İtalya'da müteahhitin tasarım sürecine dahi hakim olduğu ve mimara gerekli uyarıları yapmakla yükümlü olduğu kabul edildiğinden tek sorumlu ana yüklenicidir. Bazı yerel denetim mekanizmalarının sorumluluk taşmasına karşın bunların ödemekle yükümlü olduğu tazminat miktarları sınırlıdır.

Belçika'da üretici, binayı kendisi için yapmayan yüklenici, tasarımcı, teknik danışman ve denetçilerdir. Bu üretici grubu bina tamamlandıktan 10 yıl sonrasına kadar sorumluluk taşır. Sigorta şirketleri teknik kontrolörleri üretici tarafında değil, mal sahibi adına denetim yapan taraf olarak kabul etmektedir.

Danimarka'da her çeşit üretici farklı dökümanlarla sorumluluk taşıdıklarından üretici adı altında tek bir isimle sınıflandırılmazlar. Şantiyeye müşteri tarafından getirilenler haricinde yüklenicinin siparişi ile malzeme satanlar, taşeronlar, kamu adına denetim yapanlar üretici olarak adlandırılmazlar. İşi yaptıran müşteri, kendi tarif ettiği kısımlar varsa bunlarda sorumludur ve bu anlamda üretici olarak kabul edilir. [2,3]

Görüldüğü gibi farklı kültürler içerisinde aynı kavramlar farklı biçimlerde tanımlanmaktadır. Bu sebeple her ülke, kendi kültürel özellikleri çerçevesinde farklı yapı denetim mekanizmaları yaratmıştır. Gelişmiş ülkelerin bazılarında uygulanan yapı denetim sistemleri ve tanımlanan sorumluluk kavramları aşağıda açıklanmıştır.

2.2 Fransa’da Denetim ve Sorumluluk Anlayışı

Bugün dünyanın çeşitli ülkelerinde uygulanan yapıda sorumluluk ve denetim sistemleri arasında Fransız sisteminin özel bir yeri bulunmaktadır. Diğer birçok ülkedeki uygulamalar incelendiğinde genelde bu tür sistemleri oluşturma kararlarının üst düzey yönetim tarafından alındığı ve topluma benimsetilmek istendiği görülmektedir. Buna karşın Fransız sistemi toplumun etkisi ile oluşturulmuş bir sistemdir. Yine bu ülkede köklü bir inşaat kültürünün oluşmuş olması, fonksiyonellik ve sağlamlığa üst düzeyde önem verilmesi, kusursuza yakın bir denetim mekanizmasının oluşumu için zemin hazırlamıştır. [1,4]

Fransa’da yapı denetimi alanındaki son elli yıllık gelişmeler 4.4.1978 tarihinde bina türü yapılarda sigorta sistemini zorunlu hale getiren yasanın kabulü ile noktalanmıştır. İlgili yasa, bürokrasiyi bir miktar arttırması ve bina maliyetlerini yaklaşık %3 yükseltmesine karşın binalarda istenen kalitenin sağlanması hususuna önemli katkılarda bulunmuştur.

Burada sigorta şirketleri; mal sahibine karşı, müteahhitin yaptığı işi (bir denetim şirketine kontrol ettirmek şartıyla) sigorta eden kurumdur. Binanın teslimi ile başlayan sigorta süresi içinde mal sahibi sigorta şirketi ile muhattap olmaktadır. Sigorta şirketleri üzerlerine aldıkları bu sorumluluk nedeniyle ortaklaşa bir kurum (MARC) aracılığı ile güçlü bir teknik kadro oluşturup ülke genelinde sigortaladıkları inşaatları bu kurum vasıtası ile denetleme yoluna gitmiştir. Halen Fransa’da; biri çok büyük (SOCOTEC), olmak üzere toplam altı denetim grubu ülkenin bina ve proje yapımındaki denetim işini üstlenmektedir. Belediyelerin bu denetimdeki fonksiyonu hazırlanan mimari projenin imar durumuna, genel yerleşme ve çevre kurallarına uygunluğunu sıkı biçimde kontrol etmektir.

Öte yandan, binalarda fonksiyon ve kalite beklentisi yönünden tür çeşitliliği ve buna bağlı olarak değişik sigorta bedelleri tanımlanması kaçınılmazdır. Yapı federasyonlarının gayreti ile oluşturulan bazı özel kuruluşlar, tüm bu ayrıntıları belirlemeye ve muhtemel anlaşmazlıkları çözmeye yetkilidirler. Ayrıca işlemler yine ilgili federasyonlara danışılarak tekdüzeleştirilmiş, resmi belgeler (sözleşmeler, denetim raporları, kabul tutanakları, vb.) tek tip hale getirilmiştir.

İlgili yapı federasyonu ve sendikalar birliği olayın teknik ve yasal çerçevesinin oluşturulmasında da önemli görevler üstlenmiştir. Bu federasyon, inşaat sektöründeki özel kesimin en ileri düzeydeki temsilcisi olarak devlet, hükümet ve politika dünyası ile ilişkilerde mesleğin ağır toparlarından güçlü isimleri profesyonel olarak çalıştırmaktadır. İlgili federasyon ayrıca içe dönük olarak, üye sendikalarının ve şirketlerin aydınlatılması, eğitilmesi alanlarında da aktif olarak rol üstlenmektedir.

Fransa’da uygulanan denetim mekanizması Şekil A.1’de şemalaştırılmıştır.

2.3 Almanya’da Denetim ve Sorumluluk Anlayışı

Almanya’da uygulanan sistem, özellikle güvenlik unsurunu sadece mal sahibinin yada kullanıcıların bakış açısından değil, toplumun tüm bireylerinin güvenliğini sağlamaya yönelik olarak gözetmektedir. Bu sebeple yasalarca belirlenmiş bazı yapılar dışında her türlü yapıda güvenilirlik ve asgari yaşam konforunun sağlanması zorunlu kılınmıştır.

Sistemin özü projelendirme aşamasından başlayarak inşaatın bitimine kadar süren çok sıkı bir denetime dayanmaktadır. Bu denetim sistemine duyulan güven, sistemin sigortacılık boyutunun sınırlı kalışına sebep olmaktadır. Halkın yapılan denetimlere güvenmesi ve yapılara sigorta yaptıрма zorunluluğu olmaması, bu sistemi uygulanan pek çok sistemden ayıran temel özelliştir. Ancak bununla birlikte sigortacılık boyutunun sistemin tamamen dışında kaldığını söylemek de imkansızdır. Mal sahibi ve müteahhit arasında farklı bir koşul belirtilmemişse, yapının iskan ruhsatı alındığı tarihten itibaren beş yıl süreyle herhangi bir hasara karşı sigortalanması zorunludur. Bu süre zarfında meydana gelecek hasarlar, başta müteahhit olmak üzere sorumlu tutulan tüm kişi ve kuruluşlar tarafından giderilmek zorundadır. Sistemde ayrıca

sorumluluk sigortası kavramı tanımlanmış olup bu sigorta aynı zamanda yasalarca da zorunlu kılınmıştır. [2,4]

Almanya’da özel mülkiyetli yapılar; belediyeler ve küçük yerleşim birimlerinin birleşerek oluşturdukları, kaza idarelerinin bünyelerinde yer alan İnşaat Müdürlükleri’nin yetki ve sorumlulukları altında yürütülmektedir. Bu kurum, yapım izni alınması aşamasından başlayarak oturma izninin alınmasına kadar olan sürede yapıyla ilgili her türlü onay ve denetim işlemlerinde mal sahibi yada müteahhit ile doğrudan muhattap olur. İnşaat müdürlükleri, kendi sınırları içinde inşa edilecek binalara yapım ruhsatını ancak gerekli proje denetimini yaptıktan sonra verirler. Aynı şekilde oturma izni de yapım süresince denetim yapan kuruluştan gelen raporlar doğrultusunda yapılır.

Sistemin başarılı bir şekilde işlemedeki en büyük etken, denetim mekanizması içinde çalışanların farklı işlev ve sorumluluklar altında, birbirlerini tamamlayıcı unsurlar içeriyor olmalarıdır. En üst denetim kurumundan başlayarak, üst denetim kurumu, alt denetim kurumu, denetim daireleri ve denetim mühendisleri, bu mekanizmanın temel kurumları olarak yer alırlar. Bu çerçevede denetimler inşaat müdürlükleri (alt denetim kurumu) adına denetim daireleri yada denetim mühendislerince yapılmaktadır. Ancak özel veya yüksek yapılarda denetimi görevini eyalet denetim büroları (üst denetim kurumu) üstlenir.

Alman yapı denetim sisteminde yer alan taraflar ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir.

Mal Sahibi: Özel mülkiyete ait bir yapım işini kendi olanakları yada kredi kullanarak finanse eden kişi yada kurumdur.

Mimari Proje Büroları: Yapının mimari tasarım sorumluluğunu üstlenmesinin yanı sıra birçok kez de yapıyı mal sahibi adına kontrol eden tüzel kişilikli teknik kurumlardır. Yapının yükleniciye verilmesinden başlayarak keşif ve hakediş işlemlerine kadar uzanan her türlü sorumluluk büroya aittir.

Müteahhit: Yapım işini üstlenen ve birinci dereceden sorumlu tutulan kişi yada kuruluştur. Mal sahibi ile arasında özel bir anlaşma olmadığı takdirde, yapıyı 5 yıl süre ile her türlü hasara karşı sigorta ettirmek zorundadır. Bu hasarla ilgili kusurda üretim aşamasındaki diğer kişi yada kurumların payı varsa, ceza da aynı oranda paylaşılır.

Statik Proje Büroları: Yapının statik proje sorumluluğunu taşımaktadırlar. Denetim bürolarının projeyi kontrol etmesi ve onaylaması, olası bir kusurun çıkmasında statik proje bürolarının sorumluluğunu üstünden atması anlamına gelmez.

Şantiye Şefi: Doğrudan yapımcı kişi yada kuruluşa bağlı olarak çalışan, yapım sürecinde işin teknik sorumluluğunu üstlenen inşaat mühendisi yada mimardır. Yapının projeye uygun inşa edilmesi ve denetim mühendislerinin isteklerine uymakla yükümlüdürler.

İnşaat Müdürlükleri (Alt Denetim Kurumları): Belediyeler ve küçük yerleşim birimlerinin birleşerek oluşturdukları kaza idarelerinin bünyelerinde yer almaktadırlar. Kendi idari sınırları içinde yer alan (kamu yapıları dışında) tüm mülkiyetlerin her türlü onay ve denetim işlerini yürüten kurumlardır. Denetim işlerini bir yandan kendi bünyesindeki yetkili elemanlarla, bir yandan da devler tarafından resmen tanınan ve bağımsız olarak çalışan denetim mühendislerinin raporları doğrultusunda sürdürürler.

Denetim Daireleri (Prüfamt): Büyük belediyelerin bünyelerinde oluşturdukları, devlet tarafından tanınan resmi kurumlardır. Denetim dairelerini yöneten kişilerin inşaat sektöründe iyi eğitim almış, belirli tecrübeye sahip kişilerden seçilmesine dikkat edilir. Yine bu dairede çalışan diğer sorumluların da yüksek vasıflı elemanlar arasından seçilmesine özen gösterilir. Bu kurumların sorumluluk alanı, yalnız kendi bölgeleri içinde kalan, fazla özelliğe sahip olmayan yapılar ile sınırlı tutulmaktadır.

Yapı Denetçileri: İnşaat müdürlüklerinin bünyesinde görev alan teknik elemanlardır. Görevliler bölgeyi iyi tanıyan, bölgenin tüm yapısal özelliklerini bilen teknik elemanlar arasından seçilirler. Bu kişiler proje aşamasında mimari projeyi kontrol

ederler. Projeye aykırı bir imalat olması durumunda inşaatı durdurma yetkisine de sahiptirler.

Eyalet Statik Büroları (Ladesprüfamt Für Baustatik): Özel inşaat işlerinde (yüksek yapılar, sıkça tekrarlanan projeler, vb.) denetim sorumluluğunu yüklenen kurumlardır. Bu kurumlar aynı zamanda bilimsel yayınları incelemek yoluyla yeni hesap methodlarını ve bunların kullanılabilirliğini test ederler. Yine eyalet büroları; denetim mühendisleri, denetim daireleri ve projeciler arasında çıkabilecek anlaşmazlıklarda da hakem görevini üstlenirler.

Yapı Enstitüsü (Institut Für Bautechnik): Yeni hesap yöntemleri ve teknikleri, yeni geliştirilmiş sistem detayları üzerinde araştırma yapan, sadece Almanya'da değil tüm dünya üzerinde saygınlığı kabul edilmiş bir kurumdur. Görevli denetim mühendisleri genellikle bu enstitüden onay alan yöntemleri kullanmaktadırlar.

Denetim Mühendisleri Birliği: Denetim mühendisleri arasında birlik ve beraberliği sağlamak amacıyla kurulmuş bir kurumdur. Denetim mühendisleri adına gerek belediyelerle gerekse devlet kurumları ile sözleşmeler yaparak ücretleri ve çalışma koşullarını belirlemekle görevlidir.

Sigorta Şirketleri: Şirketler özel yapıların sigortalama işlemleri için yapının denetim mühendislerinin onayından geçmiş olmasını yeterli görmektedirler.

Denetim Mühendisleri (Prüfingenieur): Alman yapı denetim mekanizmasının kilit noktalarından birisini oluşturan kurumdur. Denetim mühendisliği, yasalara dayalı özel küçük birimlerden oluşmakla birlikte, ülkenin toplumsal geleneklerinin bir ürünü olarak benimsenmiş inşaat düzenindeki resmi makamlara çok önemli katkılarda bulunan bir kurumdur.

Denetim mühendislerinin yetki ve sorumlulukları çeşitli yürütme kararnamelele ile tam anlamıyla belirlenmiştir. Gerekli teknik sınav başarısı, referans şartlarının yerine getirmek, ilgili kişiye denetim yetkisinin verilmesi için yeterli değildir. Görevlendirme daha çok her olay için ilgili makamın takdirine kalmış olup, genellikle özel uzmanlık bilgileri denetim mühendislerinin seçiminde etkili

olmaktadır. Denetim mühendisliği yetkisi İçişleri Bakanlığı tarafından verilmektedir. Sistem bu yetkiyi vermek için üniversite profesörleri ve ilgili bakanlık yetkililerinden oluşan komisyonun açtığı uzmanlık sınavında başarılı olmak koşulundan önce, mesleki deneyim ve kişisel özelliklerin de incelenmesini gerekli kılar. Bu çerçevede sınavlara katılabilmek için şu koşulların yerine getirilmesi gerekmektedir:

- En az 10 yıllık inşaat mühendisi olmak,
- En az 2 yıllık şantiye tecrübesine sahip olmak,
- Önemli projelerde çalışmış olmak,
- Mesleki kamuoyunca benimsenmiş bilimsel yayınları takip etmek, yeniliklerden haberdar olmak,
- Teknik bilgilerinin yeterliliği konusunda birkaç denetim mühendisinin tavsiyesini almış olmak,
- Meslek ahlakı ve dürüstlük gibi kişisel özellikler konusunda birkaç denetim mühendisinin tavsiyesini almış olmak.

Bu şartları yerine getiren adaylar sınava girmeye hak kazanırlar. Sınavlar betonarme, ahşap, taş ve çelik olmak üzere dört ana dalda ayrı ayrı yapılır. Her bölümden yeterlilik almak için farklı sınava girmek gerekmektedir. Adaylar sınavlara en fazla 3 defa katılma hakkına sahiptir. Günümüzde her 4 dalda da denetim yapma hakkını kazanan çok az sayıda mühendis bulunmaktadır.

Sınavları başarı ile verenler devlet tarafından yetkilendirilerek bağlı bulundukları eyaletlerin inşaat müdürlüklerinde denetim işlerini yapabilecek duruma gelirler. Ancak yürürlükte olan şartnameler gereği her denetim mühendisi, yetkisi dahilinde olsa dahi bir yıl içinde önceden belirtilmiş miktarın üzerinde sayıda denetleme yapamaz. Bunun üzerindeki bir yıllık görev sayısının denetim mühendisinin titizlikle çalışmasını engelleyeceği düşüncesinden hareketle bu sınıra uyulmasına büyük özen gösterilir.

Denetim mühendisleri, yasal sorumlulukları çerçevesinde bağımsız hareket etme yetkisine sahiptirler. Üstlendikleri proje kontrolü görevinde DIN Normları ile Yapı Enstitüleri tarafından onaylanmış yayınların yanısıra kendi deneyimleri

doğrultusunda hareket edebilirler. Yani bu kaynaklar denetim mühendisleri için sadece bir referans niteliği taşımakta olup uygulanması zorunlu değildir. Denetim mühendisleri gerekli gördükleri hallerde özel hesaplar da isteme yetkisine sahiptir.

Uygulama aşamasında da yapının inşasını kontrol ve müdahale etme yetkisine sahiptirler. Üretim aşamasında eksik yada hatalı bir durum olduğuna inanması halinde, denetim mühendisinin inşaatı durdurma yetkisi de vardır. Bu kararın uygulanmaması durumunda inşaatla görevli olan tüm elemanlar önemli miktarda para cezasına çarptırılırlar.

Denetim mühendislerini, üreticilerden bağımsız kılan bir başka faktör de ücretlerini inşaat müdürlüklerinden almalarıdır. İnşaatın cinsi, yapı maliyeti ve yapının zorluk derecesine göre farklılık gösterebilen bu ücretlere ek olarak, fazla çalışma saatlerine bağlı olarak da ek ücretlendirme yapılabilir.

Yine denetim mühendislerinin denetim görevlerinin yanı sıra projecilik görevini üstlenme yetkileri de vardır. Ne var ki aynı denetim mühendisi, bir yapının hem proje mühendisi hem de denetim mühendisi olamaz.

Almanya'da uygulanan denetim sistemi ve sorumluluk dağılımı Şekil A.2'de şemalaştırılmıştır.

2.4 Belçika'da Denetim ve Sorumluluk Anlayışı

Belçika'da uygulanan sistem de Almanya ve Fransa'da uygulanan sistemlere benzer özellikler taşımaktadır. Burada da inşaat işleri gerek projelendirme, gerekse uygulama aşamalarında sıkı denetime tabi tutulurlar.

Kamu yapılarının yaklaşık yarısı, ilgili yapıyı yaptıran idare tarafından denetlenir. Kalan yarısı ile özel kesime ait yapıların tamamı SECO adı verilen özel bir denetim kurumu tarafından denetlenir. Belçika'nın yüzölçümünün ve nüfusunun küçüklüğü, merkezi tek bir örgütün ülkedeki tüm yapı kontrol mekanizmasını başarıyla yürütmesine olanak sağlamaktadır. [4]

Belçika’da her türlü özel bina için ruhsat alma müracaatı ancak bir mimar tarafından yapılabilir. Bu şekilde en küçük yapı birimleri için bile mimarlar sorumluluk alırlar. İnşaat ruhsatı içinse ülkemizdeki belediyelere benzer bir resmi kurumun izni gereklidir. Buradan sonra devreye SECO adlı kuruluş girer. Tek katlı olup inşaat alanı 150 m²’yi bulmayan tekil küçük binalar dışında kalan tüm binaların kontrolü, yasal bir zorunluluktur. Proje aşamasında başlayan denetim mekanizması, üretim aşamasında da devam eder. Bu denetim hizmetinin bedeli (her yapının farklı özellikleri nedeniyle değişkenlik göstermekle beraber) yaklaşık %1 civarındadır.

Projelendirme aşamasında mal sahibi, işin genel sorumlusu mimar yada yapımcı şirket tarafından bulunmuş bir mühendislik proje bürosu tarafından hazırlanan çizimler ve yapının taşıyıcı sistemine ait hesaplar, denetlenmek üzere ilgili kuruma sunulur. Bu kurum projede uygulanan hesap methodlarından farklı yollar ile yapının tekrar kontrolünü yapar, herhangi bir eksik veya yanlış görmediği takdirde yapının inşasına başlanır.

İnşaat kontrolü, yerinde ve düzenli aralıklarla yürütülen görsel kontrollerle ve malzeme örneklerinin alınıp ulusal laboratuvarlarda deneylere tabi tutulması yoluyla yürütülür. Burada, Fransa örneğinde olduğu gibi inşaat işlerinin tamamlanmasından sonra devreye sigorta işlemleri girer, ancak Belçika’da sigorta işlemleri kanuni bir zorunluluk değildir. Yine de Belçika’da denetlenen binaların yaklaşık %75’lik kısmı çeşitli risklere karşı sigortalıdır.

Belçika’da uygulanan denetim sisteminde yer alan taraflar ve bunlar arasındaki ilişkiler Şekil A.3’de özetlenmiştir.

2.5 Amerika’da Denetim ve Sorumluluk Anlayışı

Amerika’da uygulanan sistem, Avrupa’da uygulanan sistemlerin ana ilkeleri göz önüne alındığında benzerlik gösterir. Yerel yönetimler burada da binanın projesini ve uygulamasını denetleme hakkına sahiptir. Mal sahibi adına çalışan tasarım grubu, yapı için olası yüklenici adayları arasından en uygununu seçer. Yerel yönetimler ise yapının imar durumuna uygunluğunu kontrol ederek inşaat ruhsatı verirler. Yapım

aşamasındaki kontrol ise serbest çalışan uzmanlara yada proje müelliflerine bırakılırken özel yapılarda denetim işlerini büyük denetim şirketleri üstlenir.

İncelenen sistemde yasal olarak proje ve uygulama sorumluluğunu alabilen profesyonel mühendisler (PE) vardır. PE ünvanını alabilmek oldukça zordur. Mühendislik, mimarlık lisans eğitimini tamamlayan adayların sınava girmeden önce en az 4 yıllık başarılı bir kariyere sahip olmaları gerekmektedir. Bu ünvanı alamayan kişilerin yapının proje veya şantiyedeki denetimini yapmalarına izin verilmez. Eğitim Denetleme Kurumu (School Accrediting Board) adı verilen yetkili bir kuruluş da ülke genelindeki her üniversitenin mühendislik ve mimarlık departmanlarını denetleme yetkisine sahiptir. Bu kurum, yaptığı denetimler sonucu eğitim ile ilgili aksaklıklar görürse, ilgili üniversitelerin mezunlarına mesleklerini icra etmeyi yasaklamaya varan yetkilere sahiptir. Elbette ki mezun kişilerin mağdur olmaması için zaman içerisinde bu kişilere ek sınav hakkı tanıyarak mesleklerini devam edebilme şansı verilmiştir.

Amerika'da özel inşaat yapımı ve mülk alım işlerinde banka kredileri sıkça kullanılan bir yardım aracıdır. Dolayısıyla mal sahibinin arkasında kredi akışını, hatta gerekirse işlerin tümünü birlikte sırtlayabilen ve işi yönlendiren bankalar bulunmaktadır. [2,3,4]

Mevzuat gereği mal sahibi 150 m² üzerindeki inşaatlarda bir mimari proje ve yapım işleri yürütücüsü belirlemek zorundadır. Daha büyük ve özel işlerde müşavir firmalar, mal sahibi adına mimar seçimini yaparlar. Seçilen mimarın başlıca görevleri aşağıda sıralanmıştır.

- Mimari projenin eksiksiz olarak hazırlanması,
- Diğer tasarım projelerinin hazırlanması aşamasında ilgili merciler arasında koordinasyonun sağlanması,
- İlgili makamlardan yapı ruhsatı alınması,
- Yapım aşamasında inşaatın kontrolü.

Denetim mekanizması, kent yönetimi ile işlemeye başlar. Küçük işlerde tasarım projesi (üzerinde PE imzası bulunması şartıyla) hemen onaylanırken daha büyük ölçekli ve önemli işlerde profesyonel denetim bürolarının onayı aranır. Bu büroları kurabilmek için PE olmanın yanısıra gerekli referanslara da sahip olmak gerekir. Herhangi bir eyalet sınırları içerisinde yetkili olan bürolar, başka eyaletlerde iş yapamazlar. Bu bürolar, ortak yapı kodu (Unified Building Code) adı verilen ve tüm ülkede geçerliliği olan mevzuat bilgileri çerçevesinde kontrollük görevlerini sürdürürler.

Sigortalanma kanuni bir mecburiyet olmamakla beraber yerleşmiş bir gelenek halini aldığından sigortalı yapıların tüm yapılara oranı %98 gibi yüksek bir değere sahiptir.

Amerika’da yürürlükte olan denetim sistemi ve sistemin tarafları Şekil A.4’de şematize edilmiştir.

2.6 İngiltere’de Denetim ve Sorumluluk Anlayışı

İngiltere’de yapı denetimi, genelde hükümetin yerel kolu olan yerel merciler (Local Authorities) tarafından yürütülmektedir. İlk kurulduğunda sadece merkezi yönetimin bir kolu olarak görülen bu idareler zamanla özel sektöre açılmış, bu birimlerde çalışan kimseler de Yeminli Müfettiş (Approved Inspector) olarak adlandırılmıştır. İngiltere’deki yapı denetim sisteminin temelinde yapım yönetmelikleri bulunmaktadır. Bu yönetmeliklerin amacı gerek ticari, gerekse endüstriyel yapılarla ilgili yeterli inşaat standartlarının sağlanmasıdır. Hazırlanan yönetmelikler son derece kapsamlı olup değişik bölümleri (özürlü girişleri, yangın merdivenleri, vb.) birçok ayrıntıyı da kapsamaktadır.

Yeminli müfettişler gerek projenin hazırlanmasında, gerekse uygulamasında her tür müdahalede bulunma hakkına sahiptir. Yüklenicilerin bu kimselerin uyarılarını dikkate almaması durumunda, müfettişler durumu yerel idareye bildirmekle yükümlüdür. Açılan mahkeme sonunda yapının inşasına devam eden mimara 5.000 İngiliz Sterlini’ne kadar para cezası verilebileceği gibi hatalı ve kusurlu kısımları bedelsiz olarak projeye uygun hale getirmesi için yeterli süre tanınır.

2.7 Diğer Ülkeler

Özellikle endüstrileşmiş ve ekonomik alanda ileri kabul edilen ülkelerde (Amerika, Kanada, Japonya, Hollanda, Norveç, vb.) işlemsel farklılıklar taşımakla beraber ana ilkeleri birbirlerine benzeyen denetim, sorumluluk ve sigorta anlayışları mevcuttur. Bu bilincin yerleşmesinde, ülkelerin ulusal yapı sektörlerinin evrimlerini tamamlamış olmasının payı büyüktür. Yine bununla beraber toplumdaki tüketici bilincinin yüksek düzeye erişmesi de denetim ve sigorta gibi konularda vatandaşları daha duyarlı olmaya sevk eden bir başka unsurdur.

Doğu Avrupa Bloğu'na dahil ülkeler de aslında büyük ölçüde sanayileşmiş ve inşaat tekniklerinde ilerlemiş ülkelerdir. Ancak bu tip ülkelerde vatandaşlık bilincinin gelişmemiş olması, gereksiz tüketim ve lüksten uzak durma yaklaşımı, devlet tekelciliği ile aşırı disiplin anlayışı, yapı kalitesi kavramının değişik boyutlarda yorumlanmasına sebep olmuştur. Genellikle binaların fonksiyonel ve sağlam olması işin kalite olarak yeterli olduğu anlamına gelmekte, detaylandırmalardan kaçınılmaktadır. İşin kalite sorumlusu ve denetleyicisi olarak sadece devlet yetkilidir. Yine sigorta anlayışının da gelişmemiş olması sebebiyle sigorta şirketlerinin görevini de devlet üstlenmektedir.

Buradaki ilginç nokta, Avrupa Birliği kapılarını zorlayan Türkiye'de yıllar boyu uygulanan ve ancak 1999 yılında yaşanan deprem felaketinden sonra acele ile değiştirilmeye çalışılan eski denetim anlayışının, Doğu Bloğu ülkelerinde uygulanan sistem ile pek çok ortak yönünün bulunmasıdır.

Fransız kültürünün etkisinde kalan bazı Afrika ülkeleri ile Napolyon Kanunları'ndaki hükümlere yakın hükümler uygulayan İspanya, İtalya, Belçika gibi devletlerin medeni kanunlarında, Fransa medeni kanununun çeşitli maddelerine (yapı denetimi ve yapıların sigortalanması konularında) benzer hükümler bulunmaktadır.

Örneğin Mısır'da yapıları projelendiren ve inşa eden kişilerin sorumluluklarına ilişkin medeni kanunun 651 sayılı maddesi; zemin hatası dahil, mimar ve mühendisleri, yaptıkları binaların sağlamlığından on yıllık bir süre ile sorumlu tutmuştur. Aynı kanunun 652 sayılı maddesi, bina inşaatını fiilen kontrol etmekle

görevli olmayan mimarların sorumluluğunun sadece proje ile sınırlı kalacağını; 653 sayılı maddesi mimar ve müteahhitlerin yüklendikleri sorumluluğunun sözleşme ile kaldırılamayacağını, 654 sayılı maddesi de binanın çökmesi veya hatanın ortaya çıkmasından sonra en fazla üç yıllık bir süre içerisinde yapımcılar hakkında tazminat talebinde bulunulmaması durumunda hakkın düşeceğini belirtmektedir.

Suudi Arabistan'da da aynı konuda 27.4.1977 tarihinde yürürlüğe giren kanunun 121 sayılı maddesi uyarınca müteahhitler yapım hatası nedeniyle binanın kısmen veya tamamen çökmesine karşın on yıl süre ile sorumlu tutulmuşlardır. Bu sorumluluk binanın sağlamlığını ve emniyetini tehdit eden ve binanın asıl yapısından kaynaklanan yapım hatalarını içermektedir. Yine bu konudaki tazminat başvurularında bulunmak isteyen hak sahiplerinin olayın gerçekleşmesinden itibaren bir sene içerisinde gerekli işlemler için başvurmaları gerekmektedir.

Avrupa birliğine dahil olmayan diğer ülkelerde de farklı uygulamalar göze çarpmaktadır. Örneğin Japonya inşaat endüstrisi Amerika'dan daha yüksek, aynı zamanda Avrupa ülkelerinin neredeyse toplamına yakın bir yatırım gücüne sahiptir. Buna rağmen gelenekselliğe çok bağlı olan Japonlar, batı düzeyinde sorumluluk ve denetim anlayışını benimseyememişlerdir. Müşteriler genellikle tanıdıkları ve daha önceden çalıştıkları yükleniciye iş vermeyi tercih etmektedirler. Yükleniciler tüm sorumluluk ve riski üstlenirken çıkan anlaşmazlıklar mahkemeye intikal etmeden İnşaat Bakanlığı yada yerel yönetimler tarafından çözülmektedir. Japonya'da yükleniciler basit yapılar için 5 yıl, çelik ve betonarme yapılar için 10 yıl süreyle oluşacak hasarlara karşı sorumludur. [2,3]

Yine Japonya'da maddi gücü olan herkesin müteahhitlik yapabilme olanağı vardır. Bu konudaki tek şart, Yapı Standartları Yasası'na uygun projeler hazırlamak ve inşaat aşamasında bunlara aynen uyulmasıdır. Yapıların projelendirme ve inşaat aşamasında denetimi Kenchikuski adı verilen özel denetim mühendisleri ve mimar grupları tarafından yapılmaktadır.

Sorumluluk anlayışı olarak ülkeler birbirlerine göre farklı kabullerde bulunurlar. Britanya'da mimar hatta mühendis ve danışmanlar müşteriyle doğrudan sözleşme yaptıklarından dolayı kendi yaptıkları hatalardan dolayı oluşacak hasarlardan birinci

dereceden sorumlu tutulurlar. Sorumluluklar yasa ile değil, resmiyet taşıyan yönetmeliklerle tanımlanmış olup bu yönetmeliklerde işlerin amacına uygun ve istenen performansı sağlayacak nitelikte tamamlanması gerektiği vurgulanmaktadır. Bunlar da çok geniş kavramlar olduğundan Britanya’da yüklenicilerin ağır denebilecek sorumlulukları ve zorunlulukları vardır.

Hollanda’da mal sahibinden, yüklenicilerin tamamen iyi niyetli oldukları varsayımı doğrultusunda, iyi niyetli olmaları beklenir. Mal sahibinin, şantiyeye gelen ve inşaatın yapım sürecinde kullanılan mallar arasında kendi seçtiklerinin hatalı çıkması durumunda sorumluluğu kendine karşıdır, yüklenici suçlanamaz.

Avustralya, sistem olarak İngiltere ile benzer özellikler taşır. Mimar, binayı tasarlayan ve / veya inşaatı denetleyen kişidir. Her eyalette çalışan mimar, o eyaletin mimarlar odasına üye olma ve bu özelliğin gereklerini yerine getirmekle yükümlüdür. Aynı zamanda mal sahibi adına binanın projeye uygunluğunu denetleyen ve geçici kabulü imzalayan kişidir.

İtalya’da mimar ve mühendislerin yapım sonrası sorumluluğu hata ve hasarlara karşı değil, yalnız ölüm ve yaralanmalara karşıdır.

Norveç’te ise tasarımcı grup ve teknik danışmanlar sadece ihmal ve görevi kötüye kullanmaktan dolayı sorumlu tutulurlar, hata ve kusur yönünden sorumluluk taşımazlar.

Kanada Quebec’te mimar ve mühendisler tasarım görevlerinde değil, ancak yaparlarsa denetim görevlerinde sorumluluk taşırlar. Uygulamada sorumluluğun tamamı müteahhitlere aittir.

Ana yükleniciler dikkate alındığında ülkeler arasında yine farklı uygulamalar ile karşılaşılır. Örneğin Danimarka’da danışman ve yüklenicilerin yasalarla sınırlanmış sorumlulukları yoktur ama sözleşmelerdeki tüm şartları yerine getirmekle yükümlüdürler. Yaptıkları işlerde “Bina ve Sivil Mimaride İşçilik ve Malzemenin Genel Koşulları” ile “Danışmanlık Hizmetleri İçin Genel Koşullar” konulu resmi dökümanlara uymaları gerekir. Danimarka’da çalışan yükleniciler; taşeronlardan,

üçüncü şahısların verdiği hasardan veya beklenmedik kazalardan sorumlu tutulmazlar. Tasarım ve hesaplamalarda mal sahibinin isteği üzerine değişiklikler yapıldıysa ve bu değişikliklerden dolayı hasar oluştuysa, yükleniciler yine sorumlu tutulmazlar. Yüklenicilerin yaptıkları iş genelinde oluşacak hasarlara karşı sorumlulukları 5 yıldır. Hasarlar tasarım veya uygulama değilde kullanım evresinde oluştuysa yüklenicinin sorumluluğu otomatikman düşer.

Portekiz’de sorumluluğun tanziminde bazı yasal boşluklar bulunmaktadır. Ana yükleniciler, tüm üreticiler arasında en fazla sorumluluğa sahip olan kimselerdir. Yine üreticiler grubuna dahil olarak kabul edilen tasarım grubu ise yüklenicilerin tersine fazla sorumluluk taşımazlar. Portekiz’de devlet işlerinde oldukça sıkı bir sorumluluk ve denetim ağı bulunmasına rağmen aynı titizlik özel işlerde gösterilmez.

Yapıda önemli olan bir diğer kavram da malzeme standartlarıdır. Bu konuda da farklı ülkelerde farklı uygulamalar ile karşılaşmak mümkündür. Örneğin Britanya Krallığına bağlı ülkelerde yapılara malzeme temin eden kimseler mal sahibi ile değil, ana yüklenici ile sözleşme yaparlar, ancak sorumlulukları mal sahibine karşıdır.

Avustralya’da yapı malzemesi üreticilerinin sorumluluğu, taraflar arasında imzalanan sözleşmeler ile belirlenir. İhmal halinde oluşacak hasara karşı sorumluluklar ise ilgili yasa maddelerinde yer alır.

Danimarka’da Ticaret Kanunu’nun 1906 sayılı maddesine göre malzeme üreticileri ve bunları temin eden ana yükleniciler, mal sahibine karşı sorumluluk taşımaktadırlar. [4]

Fransa’da malzeme üreticileri için sorumluluk süresi sözleşmeler nezninde belirlenir ve kanunen iki yıldan az olamaz.

Yabancı ülkelerde uygulanan denetim sistemlerinde, inşaatın proje aşamasından tamamlanmasına kadar devam eden süreçte rol alan kişi ve kurumların görev ve sorumlulukları farklı tanımlanmış olabilir. Bu durum her ülkenin farklı yapı kültürüne ve denetim anlayışına sahip olmasından ileri gelmektedir. Bununla beraber genel olarak incelendiğinde bugün dünyanın her ülkesinde isteğe bağlı olarak inşaatların

yapım aşamasında yapıyı, malzemeyi veya müteahhitleri belli risklere karşı koruyan ihtiyari sigorta çeşitlerinin mevcut olduğu görülür.

Ancak gelişmiş ülkelerde uygulanan sistemler dikkate alındığında bu süreçte yer alan kimselerin üstlendikleri sorumlulukların veya yapının tamamının zorunlu sigorta ile güvence altına alındığı ve sigorta şirketleri ile denetim mekanizmasında yer alan kimseler arasında çapraz sorumluluk bağları bulunduğu gözlenmektedir. Bu sebepten dolayı gelişmiş ülkelerde yapı denetim sistemleri incelenirken sigorta anlayışının ayrı tutulması olanaksızdır. Zira sistemin sigorta güvencesi olmadan tam anlamıyla işlemesi söz konusu değildir.



3. SİGORTA

3.1 Sigortanın Tarihsel Gelişimi

3.1.1 Dünyada Sigortanın Gelişimi

Günümüzdeki sigorta niteliğinde olmamakla beraber, riskin paylaşılması anlayışı çok eski çağlara dayanmaktadır. Sigortanın bugüne kadar süren gelişimi ilk, orta ve yeni çağlar olmak üzere üç dönemde incelenebilir.

İlk Çağ: Sigorta hakkındaki ilk bulgular M.Ö. 4500 yılına dayanır. Bu tarihte Mısır'da çalışan taş işçilerinin kendi aralarında bir fon oluşturdukları ve aralarından birinin vefat etmesi durumunda bu fonda biriken parayı vefat edenin ailesine verdikleri bilinmektedir. Ancak bu tam olarak sigorta niteliği taşımamaktadır zira üstlenilen bir risk yoktur. Bu dönemlere ait elde yeterli veri bulunmamakla beraber riskin daha sonraki dönemlerde yasalar çerçevesinde paylaşıldığı bilinmektedir. Riskin paylaşımına ilişkin en eski bilgilere Hammurabi Yasalarında (M.Ö. 1800) rastlanır. Bu yasa ile haydutlar tarafından soyulan bir kervandaki zararın tüm kervan sahipleri arasında paylaşımını öngörülmüştür (Md.22). Yine bu yasaya göre bir kentin valisi yada hakimi, gece saldırıya uğrayanın zararını tazminle yükümlüdür (Md.24).

Roma - Yunan uygarlığı döneminde ise özellikle ticaret alanında taraflar arasında ticari malların uğrayabileceği zararların paylaşımı konusunda çeşitli anlaşmalar yapılmıştır.

Orta Çağ: İlk sigorta poliçesi, 1347 yılında Cenova'dan hareket eden Santa Clara adlı kargo gemisinin taşıdığı yük için hazırlanmıştır. 1436 tarihinde Barselona Kararnamesi ile örf ve adetler hukuku derlenmiş, buna göre ticari gemilerin ve

yüklerinin sigortalanması konusundaki uygulamalar kanuni platforma taşınmıştır. Ancak bu çağlarda haber alma olanaklarının kısıtlı olması nedeniyle sigortadan haksız kazanç elde etmeye yönelik hareketlere de sıkça rastlanmıştır. 17. yüzyıla varıldığında ticari gemiler için sigorta, sıkça başvuru alan bir korunma aracı olmuştur.

Yeni Çağ: 17. yüzyıla kadar yapılan sigorta işlemlerinde örf - adet kuralının hüküm sürdüğü söylenebilir. Bu tarihten itibaren modern anlamda sigortacılık işlemlerine başlanmıştır. 1688 yılında Londra’da zamanının ünlü tüccarlarından Edward Lloyd önderliğinde toplanan tüccarlar modern sigortacılık anlayışının temeli olan ilkeleri benimsemişler, günümüz denizcilik sigortalarında önemli yeri olan Lloyd’un doğuşunu sağlamışlardır.

3.1.2 Türkiye’de Sigortanın Gelişimi

Türk sigortacılığının Selçuklularda kervanların güvenliğini sağlamak amacıyla alınan önlemlerle başladığını kabul edebiliriz. Osmanlı döneminde sigorta alanında herhangi bir gelişme olmamıştır. Bunun başlıca sebepleri arasında Osmanlı İmparatorluğu’nda modern anlamda ticaretin gelişmemiş olması ve sigortanın dinen caiz olmadığına dair çıkartılan bir takım fetvalar olduğunu söyleyebiliriz.

Ancak 19. yüzyılın ikinci yarısında meydana gelen yangınlar ve bunlara bağlı olarak oluşan büyük hasarlar, sigorta hakkındaki olumsuz düşüncelerin bir parça dağılmasına sebep olmuştur. Özellikle 1870 yılında Beyoğlu’nda meydana gelen Büyük Pera Yangını sonucu zengin yabancıların mülklerinin hasar görmesi sigortacılık anlayışının gelişimini hızlandırmıştır.

1872 yılında İngiliz sigorta şirketlerinin açtıkları temsilcilikler vasıtasıyla Türkiye’de ilk sigortacılık faaliyetleri başlamıştır. Bu gelişmeyi sonraki yıllarda Fransız, Alman, İtalyan şirketleri izlemiş ve 1890 yılına gelindiğinde 15 farklı ülkenin sigorta şirketleri poliçe düzenleme yetkisine sahip hale gelmiştir. Bu gelişmelerin sigortaya duyulan gereksinimi karşılamasına rağmen o tarihte sigorta şirketlerinin faaliyetlerini düzenleyen kanunların olmaması sebebiyle beraberinde pek çok problemi de getirdiği bilinmektedir. Poliçelerin başta Fransızca, İngilizce gibi yabancı dillerde düzenlenmesi, keyfi olarak iptal edilebilmeleri, yüksek prim oranları gibi sorunlara

karşın gerekli hukuki mevzuatın olmayışı büyük bir eksiklik olarak göze çarpmaktadır.

Bu başıboşluk içinde 1893 yılında Osmanlı Umum Sigorta Şirketi, ilk yerli sigorta şirketi sıfhatıyla meslek hayatına atılmıştır. Bunu izleyen yıllarda sigorta şirketlerinin faaliyetlerini düzene sokabilmek amacıyla çeşitli çalışmalar yapılmış, nihayet 12 Temmuz 1900 tarihinde ülkedeki 44 sigorta şirketi bir araya gelerek sabit bir yangın tarifi belirlemiştir.

Bu çalışmalara rağmen haksız rekabet konusunda ısrarcı davranan yabancı şirketlere karşı 1908 - 1914 yılları arasında düzenlenen kanunlarla mücadele verilmiş, son olarak 1914 yılında çıkartılan kanunla yabancı şirketler Türkiye’de iş yapmak için teminat ödemeye ve vergi vermeye zorlanmıştır. Cumhuriyet’in ilanına kadar olan süreç boyunca duraklama dönemi yaşayan sigortacılık sektöründe ilk ciddi çalışmalar 1924 yılında yapılmıştır. Bu tarihte, düzenlenen poliçelerde Türkçe’yi kullanmayı zorunlu hale getiren yasa onaylanmış, bundan bir sene sonra ise Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi kurulmuştur. 1927 yılında yürürlüğe giren 1149 ve 1173 sayılı kanunlar gereğince yerli ve yabancı sigorta şirketlerinin denetlenmesine verilen önem arttırılmıştır.

Bunu izleyen iki yıl boyunca yapılan çalışmalar sonunda 1929 yılında, işletme hakkının Türkiye İş Bankasına ait olacağı bir anonim şirketin kurulmasına karar verilmiştir. İlk başlarda büyük tepki toplayan Milli Reasürans aynı zamanda dünyada da ilk kurulan reasürans şirketlerinden birisi olarak tarihe geçmiştir. Yerli, yabancı faaliyet gösteren tüm sigorta şirketlerinin topladığı primlerden belli miktarda pay alan bu şirket suistimallerin önlenmesi, haksız rekabetin ortadan kaldırılması ve ödemelerin zamanında yapılması konularında fayda sağlamıştır.

1935 ve 1936 yıllarında ard arda kurulan Güven Sigorta ve Ankara Sigorta, ülkede gelişmeye başlayan sigortacılık anlayışına paralel olarak büyüyen taleplere karşılık verme konusunda önemli bir açığı kapatmıştır. 1938 yılında ise 1149 sayılı kanun düzeltilerek 3392 sayılı Sigortacılık Kanunu yürürlüğe konmuş olup hayat sigortalarındaki ihtiyatların Türkiye’de kalması sağlanmıştır. Yine bu gelişmeler paralelinde 1939 yılında sigorta şirketleri Ticaret Bakanlığı’na bağlanmıştır.

Sigorta sektörünü ele alan 7397 sayılı Sigorta Murakebe Kanunu'nun yürürlüğe girmesi 1959 yılına rastlar. Bunu takiben 1987 yılında yürürlüğe giren 3379 sayılı yasa ile 7397 sayılı yasada bulunan yasal boşlukları doldurmak, sigorta şirketlerini mali yönden geliştirmek ve sigorta aracılarının durumunu yeniden düzenlemek amacıyla önemli değişiklikler yapılmıştır.

1 Mayıs 1990 tarihinden itibaren Kaza Sigortaları, Mühendislik Sigortaları ve Zirai Sigortalarda; 1 Ekim 1990 tarihinden itibaren de Yangın ve Nakliyat Sigortalarında Serbest Tarife Sistemine geçilmiştir.

Zaman içerisinde yeni kurulan sigorta şirketlerinin sayısı artarken, sigorta taleplerinin aynı oranda artmaması, ayrıca prim tahsilatında yaşanan sorunlar nedeniyle 1993 yılından itibaren çıkartılan kanun hükmünde kararnameler ile 7397 sayılı kanunda birtakım düzeltmeler yapılmış olup 1 Ocak 1995 tarihinden itibaren sigorta primlerinin tahsili sorununa çözüm getirmesi amacıyla, primlerin acente cari hesapları üzerinden takibi yöntemi yürürlükten kaldırılarak poliçe bazında takip sistemi uygulamaya konulmuştur.

2001 yılına girilirken Türkiye'de halen faaliyet gösteren 63 sigorta, 4 reasürans olmak üzere toplam 67 sigorta şirketi mevcuttur. [2,3,25]

3.2 Sigortanın Temel Kavramları

Sigorta: Yasa ve sözleşme ile saptanan bir riskin aynı derecede tehditi altında bulunan çok sayıda benzer ünitelerin, raslamsal oluşan, para birikimi ile ölçülen ve istatistiksel olarak kavranabilen hasar olayını, birlikte karşılamak üzere bir araya getirilmesi sonucu kurulan bir organizasyondur.

Risk: Belli koşullar altında, belli zaman dilimi içinde, olayların beklenenden farklı gelişmesi halinde kişileri kayba uğratabilecek olasılıkların toplamıdır.

Acente: Sigorta şirketiyle yapılan acentelik anlaşması dahilinde sigorta poliçesi satan ve bunun karşılığında komisyon alan gerçek yada tüzel kişilerdir.

Police: Her iki tarafın hak ve borçlarını gösteren, sigorta bedeli, sigorta primi, primin ödenme zamanı ve yeri, sigorta konusu, risk yeri ve teminatın süresinin belirtildiği, sigortacı tarafından imzalanarak sigorta ettirene verilen, sigorta sözleşmesini temsil eden bir belgedir.

Sigortacı: Bir prim karşılığında risk üstlenme izni olan kurumdur.

Sigortalı: Sigorta sözleşmesi uyarınca tazminat hakkına sahip kişi yada kurumdur.

Sigorta Değeri: Teminat altına alınan nesnenin piyasa fiyatıdır.

Sigorta Bedeli: Sigorta edilen malın piyasa değerinden bağımsız olarak poliçede belirtilen miktardır. Hasar anında bu bedel üzerinden ödeme yapılır.

Prim: Sigortaya iştirak payını ifade eden tutardır.

Teminat: Sigorta poliçesi ile güvence altına alınan risk veya risklerin gerçekleşmesi halinde sigortacı tarafından ödenecek miktardır.

Aşkın Sigorta: Poliçe üzerinde beyan edilen bedelin gerçekte malın piyasa değerinin üstünde olması durumudur. Bu durumda malını sigorta ettiren kişi fazladan prim ödemek zorunda kalır.

Eksik Sigorta: Poliçe üzerinde beyan edilen bedelin gerçekte malın piyasa değerinin altında olması durumudur. Hasar olması durumunda, malın gerçek bedelinin çok altında bir tazminat miktarı sigortalıya ödenir.

Çifte Sigorta: Bir değer, aynı anda, aynı riske karşı, aynı sigortalı çıkarı için iki sigortacıya sigorta ettirilmesidir.

Reasürans: Sigortacılıkta, riskin bir kısmını üstlenirken büyük bir bölümünü diğer bir şirkete aktarma kuralına verilen addır.

3.3 Sigortanın Kuralları

Azami İyiniyet: İyiniyet, tüm sözleşmelerin temel unsurudur. Sigortalı taraf, sözleşme imzalanana kadar bilinmesi gereken tüm konuları sigortacıya açıklamakla yükümlüdür. Ancak sigortacının, sigortayı yapmasını yada öngöreceği koşul ve fiyatları değiştirecek nitelikteki bilgilerin saklanması bu prensibe uymaz. Genellikle sigortacıdan saklanan hususlar şunlardır:

- Görülen riski normalin üstüne çıkaran etkenler,
- Daha önceden oluşmuş hasarlar,
- Başka sigortacıların aynı teklifi kabul etmeme sebepleri.

Riski etkilemeyen unsurlar, sigortacı tarafa kasıtlı yada unutulmuş olarak açıklanmamış ise iyiniyet prensibi bozulmuş sayılmaz. Ancak önemli konular bilerek yada bilmeyerek ortaya konmamışsa, sigortacı taraf sözleşmeyi iptal edebilir, gerekli prim farkını isteyebilir yada sorumluluğunu belirli sınırlar dışında kabul etmeyebilir.

Yakın Neden: Sigorta işlemlerinde poliçede güvence altına alınan bir risk gerçekleşince oluşan hasarlar karşılanmaktadır. Başka bir deyişle, hasarın yakın nedeninin poliçede güvence altına alınan bir tehlike olması gerekmektedir.

Yakın neden etki açısından hasara en yakın olan nedendir. Bu nedenin her zaman hasardan hemen önce gerçekleşmesi gerekmemektedir. Başka bir deyişle, güvence altına alınan bir riskin gerçekleşmesinde bir olaylar zinciri başlıyor ve bu zincirin sonucunda hasar doğuyorsa, burada da yakın neden söz konusu olmaktadır. Ancak, bunun için olaylar zincirinin güvence altına alınmayan başka risk ile kesilmemesi gerekmektedir. Aksi takdirde, sadece kesilme anına kadar olan hasarlar güvence kapsamına alınır.

Örneğin yangın poliçesi olan bir binada yangın çıkar ve binanın üst katlarındaki mallar yanarsa sigortalının bu zararını sigorta şirketi karşılar. Ancak yangın esnasında itfaiyecilerin su sıkması sonucu diğer katlardaki mallar zarar görürse bu teminat dışı kalır çünkü zararın yakın nedeni çıkan yangın değil sıkılan sudur.

Sigortalanabilir Menfaat: Sigortalanabilir menfaat, Türk Ticaret Kanunu'nun 1263 sayılı hükmüne göre gerek sigortanın yapıldığı, gerekse hasarın ortaya çıktığı anda bulunmalıdır. Bir kimsenin sigorta ettirdiği nesnenin sahibi olması gerekmez. Rehin, ipotek gibi durumların sözkonusu olması, yani kişinin o mal üzerinde hak iddia edebilecek konumda olması yeterlidir.

Sigorta sözleşmesi süresinde mülkiyet değişikliği gibi sigortalanan nesnenin el değiştirmesi durumunda sigortacının bu durumdan haberdar edilmesi şarttır. Zira sigortacı, farklı bir kişi ile aynı koşullar altında sigorta sözleşmesi yapmak istemeyebilir.

Tazminat: Hasar yada kar kaybı gibi durumlarda sigortacının, sigortalı tarafa ödemekle yükümlü olduğu bedeldir. Tazminatlar bazı özel haller dışında genellikle nakden ödenir. Ancak kimi durumlarda sigortacı, malı tamir ederek tamirat ücretini karşılama yolunu da seçebilir. Sigortalanan malın tamir edilemeyecek durumda hasar görmesi halinde ise malın yerine yenisi alınarak sigortalı tarafa verilir, hasarlı mal ise sigortacıda kalır. Eksik sigorta yapılması durumunda mal sahibi, normalde ödemesi gereken primlerden daha düşük düzeyde ödeme yaptığından sigorta bedeli üzerinden, yani eksik bedel üzerinden tazminat alır. Aşkın sigorta halinde ise hasarın giderilmesi için malın gerçek bedelinin belirlenmesi esas alınır, bu şekilde gerçekleşen hasardan daha fazla tazminat ödenmesi engellenir.

Reasürans: Sigortada, riskin bir kısmı üstlenilerek (konservasyon) büyük bir bölümünü başka sigorta şirketlerine aktarma kuralı bulunmaktadır. Reasürans adı verilen bu aktarma işlemi, sigortanın sigortalanması yada yeniden sigortalama anlamına gelmektedir. Riski aktaran ilk şirkete “sedan”, riskin aktarıldığı ikinci şirkete de “reasürör” adı verilmektedir.

Reasürör de kendi taşıyabileceğinden fazla riski 3. bir sigorta şirketine devredebilmektedir. Reasüransın reasüransı anlamına gelen bu işleme “retresyon” adı verilmektedir. İkinci kez risk aktaran şirkete de “retresyoner” adı verilir.

Reasürans yolu ile sigorta bedeli parçalanarak birçok sigortacı arasında paylaştırılmakta ve risk dağıtımı yapılmaktadır. Böylece sigorta şirketleri kapasiteleri

üzerinde sigorta işlemi yapabilirken üstlendiği riskin büyük kısmını aktaran şirketler, hasar halinde ödeme güçlüğüne düşmekten de kurtulmaktadır.

Halefiyet : Bir kimsenin bir diğer kişiye karşı olan haklarını 3. bir kişiye devretmesi ve bu hakların devredilen 3. kişi tarafından kullanılmasına halefiyet adı verilir. Halefiyet yasadın, sözleşmeden veya haksız fiilden kaynaklanır. Sigorta kurallarına göre sigortacı, bir hasar karşılığı sigortalıya ödediği tazminat oranında, hukuksal açıdan, sigortalı yerine geçmektedir. Dolayısıyla sigortalının oluşan hasardan dolayı 3. kişilere karşı dava açma hakkı varsa bu hak tazmin edilen hasar oranında sigortacıya geçmektedir. [3,19,20]

3.4 Sigortanın Tarafları

Sigortacı: Bir prim karşılığında riski üstlenme izni olan kuruluştur. Günümüzde genellikle iki tür sigortacı ile karşılaşılmaktadır.

- *Sermaye Şirketi:* Kar amaçlı anonim yada limited şirket niteliğindedir.
- *Kooperatif:* Sigortalının sahip olduğu ve işlettiği bir kuruluş olup kar amacı yoktur. Kooperatifler sadece üyeleri için maliyetine sigorta sağlarlar. Bunlarda hasar ve masraflar, üyelerin ödediği belirli miktardaki aidatlar ile oluşturulan fondan karşılanır. Oluşturulan fonun yetersiz kalması durumunda eksik kalan kısım üye sayısına bölünerek her üyeden ek aidat alınır. Ancak günümüzdeki uygulamalarda üyelerin sorumluluğu yalnızca ödemeyi taahhüt ettikleri aidat miktarı ile sınırlıdır.

Sigorta Ettiren: Prim ödeyerek riskini sigortacıya devreden kişidir. Sigorta ettiren sözleşmede belirtilen prim borcunu ve sorumlulukları üstlenen kimsedir.

Sigortalı: Sigorta sözleşmesinden kaynaklanan tazminat hakkı bulunan kişidir. Sigortalı çoğu zaman sigorta ettiren kişidir, ancak bazı durumlarda sigortalı ile sigorta ettiren aynı kişi olmayabilir. Örneğin bir işverenin yanında çalışan kişiyi sigorta etmesi durumunda işveren sigorta ettiren, işçi de sigortalı olmaktadır. Bu da

3. şahıs adına sözleşme yapıldığını gösterir çünkü sözleşmeden doğan tazminat hakkı çalışana aittir.

Sigortadan Yararlanan: Sigorta tazminatını alma hakkı olan kişidir. Sigortalının ölmesi durumunda doğan haklar varislere geçmektedir. Sigorta yaptıran kişiler bu gibi durumlarda hak sahibi olacakları belirlemekle sorumludur.

Sigorta Aracıları: Bunlar sigortalı ile sigortacı arasındaki işlemlerin yapılmasına aracılık eden kişiler olup sigorta yapılması, değiştirilmesi yada hasar ile ilgili görüşmelere katılan kişilerdir. Sigorta aracıları sigortalının ve sigortacının aracıları olmak üzere iki gruba ayrılırlar.

- *Sigortalının Aracıları (Vekili):* Görüşmelerde sigortalıyı temsil eden kişidir. Vekilin yasalar ve kendisine verilen yetkiler çerçevesinde hareket etmesi gerekir.
- *Sigortacının Aracıları (Acente):* Sigortacı, sigortalama işlemlerini ya kendisi doğrudan, yada acenteleri vasıtası ile yapabilmektedir. Gerçek yada tüzel kişi olarak ticaret hayatında varolan acenteler temelde üç gruba ayrılırlar.
 - a) *Umumi Acenteler:* Tam anlamıyla sigortacının yerini alabilecek organizasyona sahip olan sigorta acenteleridir. Umumi acenteler, sigorta işlemlerini genel hükümler ve temsil ettikleri sigorta şirketinden aldıkları yetkiler çerçevesinde yapmak zorundadırlar.
 - b) *A Grubu Acenteler:* Sigortacıya iş getiren acentelerdir. Temsil yetkileri poliçe kesmek ve prim toplamakla sınırlıdır.
 - c) *B Grubu Acenteler:* Sadece komisyon alan acentelerdir. Sigortacıya buldukları müşteri karşılığında işin türüne göre komisyon alırlar. Bu tip acentelerin poliçe kesmek yada prim toplamak gibi yetkileri yoktur.

Bunların dışında sigorta şirketlerine aracılık yapan ancak acentelerin sahip oldukları yetkileri olmayan sigorta prodüktörlerine de rastlanır. Bu kurumlar sigorta güvencesi

isteyen kişilere yardım ederek teklifnamelerin tam ve eksiksiz olarak doldurulmasını sağlarlar. Kendileri daha sonra bu teklifleri sigorta şirketlerine ileterek sigorta poliçesinin düzenlenmesine yardımcı olurlar ve karşılığında şirketten komisyon alırlar.

Sigorta aracıları kapsamına giren bir diğer kurum da eksperliktir. Bunlar, hasar saptama ile görevlendirilmiş kişiler olup söz konusu zarar ve hasarın nedenlerini, meydana geliş biçimini ve miktarını belirleyen uzmanlardır. Genellikle bağımsız çalışan eksperler sigorta şirketleri tarafından belirli işler için görevlendirilirler. Etkinlikleri Ticaret Bakanlığı Sigorta Denetleme Kurulu tarafından denetlenmektedir.

Sigorta aracıları ile ilgili hukuki düzenlemeler 7397 sayılı Sigorta Şirketlerinin Murakebesi Hakkında Kanun'da yer almaktadır.

3.5 Sigortanın Faydaları

Günümüzde sigorta her türlü ticaret, endüstri ve sosyal yaşamın önemli bir parçası, koruyucu bir güven unsuru ve ekonomik etkinliklerin fon yaratıcı gücü olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle sigorta, toplumun bulunduğu sosyal, kültürel ve ekonomik düzeyin en belirgin göstergelerinden bir haline gelmiştir. Nitekim sigortacılık anlayışının geliştiği ülkelerin sosyal, kültürel ve ekonomik alanda da gelişmiş ülkeler olması dikkat çekicidir.

Sigortanın sağladığı faydaları risk yönetimi açısından, ekonomik açıdan ve girişimciler açısından olmak üzere üç ana başlık altında incelemek mümkündür.

3.5.1 Sigortanın Risk Yönetimi Açısından Faydaları

Sigortanın en büyük faydalarından biri, olası hasarın etkilerini en aza indirmektir. Sigortacı tarafın daha çok kar elde etmek amacı ile birçok hasarı engelleme çalışması yapması zorunludur. Aksi halde sigorta koşulları ağırlaşır. Bu da doğal bir özdenetim mekanizmasının kurulmasını sağlar ve daha az prim ödemek isteyen sigortalıyı daha dikkatli olmaya ve etkin önlemler almaya zorlar.

Sigortacı ayrıca sigorta süresi içinde beklenen riskin gerçekleşmemesi halinde bir sonraki dönemde ödenecek primler üzerinden hasarsızlık indirimi yapar. Bu da sigorta yaptıran kişiyi de daha dikkatli ve duyarlı olmaya özendirir.

3.5.2 Sigortanın Ekonomik Açıdan Faydaları

- Sigorta primleri sayesinde ülke genelinde çok büyük bir fon oluşturulmakta, yine bu fon sigorta şirketleri tarafından çeşitli endüstriyel ve ticari yatırımlarda kullanılmaktadır.
- Risk bilincinin arttırılmasına katkıda bulunmakta, alınan önlemler sayesinde kayıp ve zararların en aza indirilmesini ve hasarın bir an önce karşılanmasını sağlamaktadır.
- Sigorta, topladığı primlerden doğan tasarruflarla yeni yatırımlar yapmakta, bu da yeni iş sahalarının kurulması ve işsizlik oranının düşürülmesine katkıda bulunmaktadır.
- Girişimciler, arkalarında riski üstlenen bir kuruluş bulunması sebebiyle yeni yatırımlara güven içinde girebilmekte, aynı zamanda tasarruflardan sağlanan kredi olanak ve kolaylıkları nedeniyle daha büyük ve gelişmiş sanayi ve ticaret işletmeleri kurulabilmektedir.
- Sigorta şirketlerinin yıl sonunda ödedikleri vergiler, devlet için de önemli bir gelir kaynağı oluşturmaktadır.

3.5.3 Sigortanın Girişimci Açısından Faydaları

- Sigorta, bir dayanışma örgütüdür. Bu nedenle benzer riskleri taşıyan kişi yada kurumları bir araya getirmektedir.
- Sigorta, girişimcinin daha ucuz fiyata yatırım sermayesi bulabilmesini sağlamaktadır.
- Sigorta, kredi olanaklarını kolaylaştırmaktadır. Borçlu kimselere, ödeme gücüne ve gösterdiği teminata güvenerek verilen krediler, sigorta ile güven altına alınabilmektedir.
- Sigorta, girişimcinin olası riski karşılamak üzere ayırdığı sermayeyi minimum düzeye indirmektedir. Kendi hasarını karşılamak isteyen

girişimcinin ayırması gereken sermaye miktarı çok büyük iken aynı işlevi yerine getirecek olan sigorta primleri çok daha düşüktür.

- İstatistiksel verilerin özenle toplanması ve risklerin doğru değerlendirilmesi, bu öğelerin ürün fiyatlarına daha sağlıklı yansımaya sebep olacağından sigorta, ürünler için biçilen fiyatların daha gerçekçi olmasını sağlamaktadır.

3.6 Günümüz Türkiye'sinde Sigorta

Tarihsel açıdan incelendiğinde ve yabancı ülkelerle karşılaştırıldığında, sigortacılığın Türkiye için henüz çok yeni bir kavram olduğu anlaşılmaktadır. Sigorta bilincinin yeterince gelişmemiş olması ve sigortacılığın tanıtımındaki yetersizliklerden dolayı nüfusun sadece % 4.8'inin özel sigortalı olması, sigorta mevzuatının alt hukuki yapısındaki aksaklıklar, hasar oranlarındaki artışlar, yönetim kadrolarının sürekli değişmesi ve sigorta faaliyetlerinden elde edilen karın azalması, değişim sürecindeki sektörün karşılaştığı en önemli darboğazlardandır. Yapılan uluslararası araştırmalar, özellikle Avrupa Birliği'ne adaylığımızın söz konusu olduğu şu günlerde sigortacılık sektörü açısından gerek üye, gerekse aday ülkeler arasında ne kadar geri kaldığımızı açıkça ortaya koymaktadır. Bu konuda yapılan araştırmaların sonuçları EK-B'de sunulmuştur.

Ülkemizin önemli bir bölümünün deprem kuşağında olmasına ve bugüne kadar ağır hasar yaratan birçok deprem felaketi yaşanmasına rağmen 17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde meydana gelen deprem felaketlerinde hasar gören konutların sadece %7'lik kısmının sigortalı olması düşündürücüdür. Bu oran orta ölçekli sanayi işletmelerinde %18, büyük sanayi tesislerinde ise %88 civarındadır. Sigortalanma oranının düşük olması nedeniyle, ortaya çıkan hasarın büyük bölümünün finansmanı sigorta sektörü yerine iç borçlanma yada dış kaynaklar vasıtasıyla sağlanmıştır. Bu durum ülkemizde özel sigorta bilincinin gelişmediğini gösterdiği gibi aynı zamanda yürürlükteki sigorta uygulamaları konusunda zihinlerde soru işaretleri yaratmıştır.

Zira ülkemiz doğal afetler ve özellikle depremler konusunda dünyanın en riskli bölgelerinden birinde yer almaktadır. Ancak bu gerçeğe rağmen 1999 itibariyle yürürlükte zorunlu nitelikte bir deprem sigortası bulunmamaktadır. Oysa bu tip sigortalar yıllar öncesinden başlamak koşuluyla halen Japonya (JER) ve Amerika'da uygulanmaktadır.

Yine pek çok gelişmiş ÷lkede uygulaması bulunan mesleki sorumluluk sigortasının Türkiye’de yürürlükte olmayışı, hatta kanunen tanımlanmamış olması da ayrı bir eksikliktir. Tüm dünyada olduğu gibi ÷lkemizde de uygulanan ihtiyari inşaat sigortaları ise bu tip afetlerde önemli bir fayda sağlamamaktadır. [4,19]



4. İNŞAAT SİGORTALARI

4.1 İnşaat Sigortalarının Gelişimi

İnşaat sigortaları, diğer sigorta türlerine göre oldukça yeni sayılır. İlk uygulamalarına İngiltere’de rastlanmaktadır. 1929 yılında Thames Nehri üzerine yapılan Lambert Köprüsü için tarihteki ilk All Risks (Tüm Riskler) tipinde CAR (Contractors’ All Risks) sigortası uygulanmıştır. Günümüzde halen uygulamalarına sıkça rastladığımız bu sigorta tipi ile yükleniciler, karşılaştıkları tüm risklere karşı sigortalanmaktadır.

İnşaat sigortalarının gerçek anlamda uygulanmaya başlaması ise yeni inşaat tekniklerinin kullanılmaya başlandığı 1950’li yıllara dayanmaktadır. Önceleri her inşaat tipi için farklı poliçeler düzenlenirken günümüzde tek tip poliçeler kesilmektedir.

Ülkemizde inşaat sigortaları uygulamalarına ilk olarak 1960’lı yıllarda başlanmıştır. Önceleri poliçeler, tüm inşaatlar değil sadece binalar için, yangın tarifesine dahil olan “İnşaat Halindeki Binalar Tarifesi” esas alınarak hazırlanırken deprem, sel, fırtına gibi riskler için tarife komitesince belirlenen ek primler ödenerek güvence alınırdı. Bu tip sigortalar, teknik sebeplerden dolayı oluşacak zararlara karşı güvence vermezken mali sorumluluk ve hırsızlık gibi risklere karşı ek primler ödenmesini şart koşmaktaydı.

1972 yılında “Makine ve Montaj Sigortaları Tarife Komitesi” kurulduktan sonra ilk kez inşaat risklerinin genel şartları belirlenmiştir. Bu dönemde makine kırılması, montaj sigortaları ve inşaat sigortalarının tarifeleri komite tarafından ayrı ayrı hazırlanmıştır. 1980’lerde sigorta şirketlerine, inşaat sigortası işlemleri için ruhsat alma zorunluluğu getirilmiş ve “Mühendislik Sigortaları” diğer sigorta türleri gibi ayrı bir sigorta dalı haline getirilmiştir.

4.2 İnşaat Sigortalarının Sınıflandırılması

Günümüzde inşaat sektörünün dünyada hızla gelişmesi, yeni inşaat methodlarının uygulamaya konması, inşaat maliyetlerinin astronomik rakamlara ulaşması, inşaat işlerinin birden fazla yerli ve yabancı yüklenici tarafından üstlenilmesi ve yepyeni risklerin doğması sebebiye inşaat sektöründe uygulanan sigortalar da değişime ayak uydurarak çeşitli sınıflara ayrılmıştır. Bu sınıflandırma Şekil 4.1’de şematize edilmiştir.



Şekil 4.1 İnşaat Sigortalarının Sınıflandırılması

4.2.1 Mal Sigortaları

4.2.1.1 Genel Özellikleri

- İnşaat mal sigortaları, bir inşaat projesinin gerçekleşmesi için yapılması gereken tüm işlere aralıksız ve geniş bir güvence vermektedir.
- İnşaat mal sigortaları, malzemelerin iş sahasına gelmesinden başlayarak bunların sahada beklemesi ve inşaat sırasında uğrayabileceği her türlü fiziki zararı ve kaybı “İnşaat Sigortaları Genel Şartları” esaslarına göre güvence altına almaktadır.
- Meydana gelen zararın inşaat mal sigortaları kapsamına dahil olması için, teminat süresi içinde ve önceden bilinmeyen, ani bir sebeple oluşması

gerekmektedir. Oluşan zarar, onarım veya yenileme gerektiren, yani sigorta konusunun değerini azaltan ve kullanımını önleyen nitelikte olmalıdır.

- İnşaat mal sigortaları, yüklenicinin taahhüt ettiği işi başarılı bir şekilde tamamlayacağını garanti eden ve karşılaşılabilecek zorlukları gidermeyi amaçlayan bir sigorta değildir.
- İnşaat mal sigortaları, ticari faaliyetler sonucunda oluşacak zararları karşılamakla sorumlu değildir.
- İnşaat mal sigortaları, inşaat sırasında yüklenicinin iradesi dışında gerçekleşen ve işin durmasına neden olan her türlü fiziki zarar ve hasarın giderilmesi, ortaya çıkan maddi kayıpların karşılanması amacıyla yapılır.

4.2.1.2 İnşaat Tüm Riskler Sigortası (CAR)

Bu sigorta, konusunu oluşturan değerlerin teminat süresi içerisinde inşaat sahasında bulunduğu sırada ve inşaat süresince poliçede belirtilen istisnai durumlar dışında kalan; bilinmeyen ve ani sebepler sonucu hasara uğraması halini kapsar. Bu sigortanın kapsamına giren yapılar şunlardır:

- İkametgahlar, iş merkezleri, hastahaneler, okullar,
- Fabrika ve güç santralleri,
- Karayolları, demiryolları, havaalanları,
- Köprüler, barajlar, tüneller, kanallar ve limanlar.

CAR poliçeleri bir All Risks teminatıdır. Bu tip poliçelerde teminat kapsamına girmeyen maddeler açıklanarak bunun dışında kalanların teminat kapsamına alındığından sözedilebilir. Teminat kapsamına alınmayan unsurlar da ikiye ayrılır. Bunlardan ilk bölümü ek teminat ödenmesi ile teminat kapsamına dahil edilirken ikinci tip unsurlar için hiçbir şekilde teminat verilmez.

Teminat kapsamına alınabilen unsurlar, sigortalı şahsın talep etmesi ve ek prim ödemesi durumunda poliçenin teminatı kapsamına alınabilen unsurlardır.

Genel olarak şu başlıklar altında toplanabilirler:

- *Geçici Yapılar:* İnşaat işlerinin ilerlemesi amacıyla yapılan ve inşaatın tamamlanması ile karara bağlı olarak yıkılan yada kullanım amacıyla bırakılan yapılardır.
- *İnşaat Makineleri:* İnşaat işlerinde kullanılmak üzere şantiyede bulunan sabit veya hareketli tüm iş makinaları bu kapsama girer.
- *Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyeti:* İnşaat işine taraf olmayan kişilerin de bu işlerden zarar görebileceği düşünülerek hazırlanmıştır. İnşaat işlerinde direkt olarak çalışan usta ve işçiler bu kapsama girmez.
- *Bakım Devresi:* Bakım devresinde meydana gelen ve inşaatın yapım devresinde müteahhitin sorumluluğuna dayanan hasarları kapsar.
- *Enkaz Kaldırma:* Şantiyede meydana gelen bir kazadan sonra oluşan enkazın kaldırılması ve şantiye sahasından uzaklaştırılması durumuna ortaya çıkan kaybı kapsar.
- *Grev, Lokavt, Kargaşalık, Halk Hareketleri:* Grev, lokavt gibi çalışanlar ile ilgili sorunlar oluşması yada kolluk kuvvetlerinin halk hareketlerini bastırmak için güç kullanımı gibi durumlarda ortaya çıkan hasarı kapsar.

CAR tipi sigortalarda, ek prim ödenmesi halinde dahi teminat kapsamına alınamayan risklerden sözedilebilir. Bu riskler, Türk İnşaat Bütün Riskler Poliçesi genel şartlarında 14 farklı başlık altında açıklanmıştır.

- Harp, her türlü harp olayları, yabancı düşman hareketleri, çarpışma, iç harp, ihtilal, isyan, ayaklanma ve bunların getirdiği askeri ve inzibati hareketler sebebiyle oluşacak her türlü hasar,
- Nükleer rizikolar,
- Kamu otoritesi tarafından sigorta konusu yapılacak tasarruflar nedeni ile meydana gelecek tüm ziyan ve hasar,
- Kusurlu plandan ve kusurlu planın uygulanmasından meydana gelen hasarlar,
- Kusurlu malzeme, kusurlu işçilik,
- Aşınma, yıpranma, paslanma ve çürüme,
- İnşaatın yapılması için kullanılan makine ve teçhizatın mekanik veya elektrik arızası veya kırılması durumu,
- Envanter açıkları,

- Sigortalı veya onun yerine kaim olan sorumlu kişinin kasti,
- İnşaatı tamamlanan veya geçici kabulü yapılan veya işverene teslim edilen veya işveren tarafından kullanılan yapılarda, doğrudan doğruya yada dolayısıyla meydana gelen hasarlar,
- Ayrıca bakım devresi teminatı verilmiş ise bakım devresi biten kısımlarda doğrudan doğruya veya dolayısıyla meydana gelecek hasarlar,
- İnşaatın gecikmesinden, kısmen veya tamamen durmasından taahhüdün tamamlanmamasından, akdin feshinden, cezai şartların uygulanmasından meydana gelen kar kaybı ve zararlar,
- İnşaat ile ilgili çeşitli kara - hava nakil araçları ve yüzen araçlar,
- Nakit para, kıymetli evrak, hisse senedi, tahvil, fatura, muhasebe hesaplarına ilişkin tüm defterler, evraklar ile inşaat ve tesisat plan ve projeleri.

İnşaat Tüm Riskler Sigortası teklif formu EK-C.1’de sunulmuştur.

4.2.1.3 Montaj Tüm Riskler Sigortası (EAR)

EAR sigortaları da CAR sigortaları ile hemen hemen aynı nitelikleri taşıyan sigortalardır. Bu tip sigortalar, kimi inşaatlarda yapılan işler içinde montaj kapsamına giren işlerin daha ağırlıklı olması nedeniyle ortaya çıkmıştır. EAR sigortalarının kapsamına giren başlıca konular şunlardır:

- Tekstil makineleri, cihazlar, jenaratörler, buhar kazanları,
- Makine aksamı, pompalar, asansörler, vinçler,
- Boru hatları, çelik köprüler, imalat tesisleri,
- Makine ve tesisat montajı, tecrübe montajı, tecrübe safhası.

Burada bahsedilen tecrübe terimi, soğuk ve sıcak tecrübe olmak üzere iki safhada incelenir. Soğuk tecrübe teminatı, sadece ilgili makine biriminin doğru monte edilip edilmediğinin kontrolünü kapsarken sıcak tecrübe teminatı aynı makinenin çalıştırılması ile ortaya çıkacak sorunları kapsamaktadır.

EAR poliçesi kapsamına alınmış rizikolardan birinin gerçekleşmesi durumunda sigortalı taraf olayın meydana gelmesinden itibaren en geç 5 gün içinde durumu sigortacıya bildirmekle ve sigorta poliçesi yokmuş gibi hareket ederek koruma ve kurtarma tedbirlerini almakla sorumlu tutulmuştur. Sigortacı ise hasar bildirimini takiben en geç 7 gün içerisinde hasarın özelliğine göre exper tayin ederek incelemede bulunmakla yükümlüdür.

Hasar gören mal kullanılmaz halde ise sigortacı tarafından malın gerçek değerinden hurda değeri düşülerek geri kalan meblağ sigortalıya ödenir. Kısmi hasar durumunda ise malların hasar öncesi duruma döndürülmesi için gerekli olan meblağ sigortalı tarafa ödenir.

Montaj Tüm Riskler Sigortası teklif formu EK-C.2’de sunulmuştur.

4.2.1.4 Makine Kırılması Sigortası (MKS)

Makine kırılması sigortası; makine, tesis ve cihazlar için geniş kapsamlı bir kaza sigortasıdır. Bu sigortanın amacı, eskiyen makinelerin hayat sigortası kapsamında yenilenmesi değil, ani ve beklenmedik risklere karşı bu makinelerin güvence altına alınmasıdır. Burada, diğer sigorta dallarında olduğu gibi yangın, deprem, hırsızlık, vb. konularda güvence verilmez. Sigorta konusu olabilecek nesneler şunlardır:

- Tüm makineler, tesisler, mekanik araçlar,
- Üretim makineleri yardımcı elemanları,
- Her türlü güç üretim üniteleri.

Bu sigorta ile teminat kapsamına alınan riskler şunlardır:

- İşletme kazaları,
- Model, imalat, montaj, malzeme, işçilik kusurlarından oluşacak hasarlar,
- Personelin veya üçüncü şahısların ihmali, hatası, dikkatsizliğinden oluşacak hasarlar,
- Elektrik enerjisindeki dalgalanmalardan dolayı meydana gelecek hasarlar,

- Makine aksamının tıkanması sonucu hasar görmesi,
- Fırtına, kasırga, don gibi doğa olaylarından etkilenmesi,
- Ani aşırı sıcaklık artışı veya düşüşü sonucu meydana gelen hasarlar.

Bunların yanısıra ek prim ödenmesi durumunda teminat kapsamına dahil olabilen durumlar da bulunmaktadır. Bunlar:

- Patlamalar sonucu oluşan hasarlar,
- Grev, lokavt, kargaşa, halk hareketleri,
- Toprak çökmesi, kaya düşmesi, yangın, deprem, çığ düşmesi, vb. felaketler.

4.2.2 Sorumluluk Sigortaları

4.2.2.1 İşveren Mali Sorumluluk Sigortası

İşveren mali sorumluluk sigortası, İş ve Sosyal Sigortalar Kanunu'na bağlı olarak personel çalıştıran işverenlerin yapabileceği bir sigorta türüdür. Bu sigorta sayesinde, personelin bir kaza sonucu ölümü yada bedeni bir arızaya uğraması durumunda, Sosyal Sigortalar Kurumu tarafından kendisine veya hak sahiplerine tazminat ödenmesi gerekmektedir. Bununla beraber işçinin veya hak sahibinin bu tazminatı yeterli bulmaması durumunda talep edeceği ek tazminatı veya S.S.K.'nın işverene iş kazasından dolayı rücu ederek talep edeceği tazminatı, İşveren Mali Sorumluluk Sigortası teminat altına almaktadır. Özellikle yüksek riskli inşaat işlerinde işverenlerin sıkça başvurduğu sigorta şeklidir.

4.2.2.2 Üçüncü Şahıs Mali Sorumluluk Sigortası

Bu sigorta ile inşaat yapımı sırasında, işle ilgisi olmayan üçüncü şahısların inşaat işleri nedeniyle bedeni yada maddi zarar görmelerine karşı bir teminat sağlanmaktadır. Bu tip sigortalarda sorumluluk riskleri genellikle yerleşim bölgelerindeki inşaatlarda (metro, şehiriçi yüksek yapılar, şehiriçi yol çalışmaları, vb.) önem kazanmaktadır.

Mali sorumluluk aslında bir şahsın, herhangi hal ve şartlar altında bir başkasının gerek şahsına, gerekse malına vereceği zararın; aynen yada nakden tamamının yada bir kısmının tazminiyle sorumlu olduğu durumdur.

Mali sorumluluk ve bundan doğan tazminat ile ilgili hususlar, hukuksal açıdan son derece önemli ve tartışmaya açık konulardır. Bu hususta alınan kararlarda, yaşanan devrin sosyal, ahlaki, ekonomik ve kültürel etkilerinin rolü büyüktür.

İnşaat sigortalarındaki tazminatlar Borçlar Kanunu esas alınarak tespit edilmektedir. İnşaat sigortalarında kusurda kasıt aranmaz, üçüncü şahısların mağdur olması durumunda tazminat hakedebilmeleri için inşaatçının kusurunu ve kendisinin zarar gördüğünü ispat etmesi yeterlidir.

4.2.2.3 Ferdi Kaza Sigortası

Ferdi kaza sigortası bir can sigortasıdır. Kişilerin meslekleri itibariyle düzenlenen bu sigorta, sigortalının gerek mesleki faaliyetleri sırasında, gerekse özel hayatında veya kara, hava, deniz yoluyla yaptığı seyahatler sırasında meydana gelebilecek kazalardan doğan bedeni zararları teminat altına alır. Ferdi kaza sigortası ikiye ayrılır. Bunlar:

- *Şahıs Ferdi Kaza Sigortası:* Bir kimsenin her nevi kaza sonucu ölümü veya sakat kalması halinin sigortasıdır. İstendiği takdirde tedavi masrafları ile gündelik tazminat da verilebilir.
- *Grup Ferdi Kaza Sigortası:* Bir işyeri, klüp, dernek yada herhangi bir nedenle grup oluşturan kişilerin kazaya karşı teminat altına alınmasıdır.

Bu sigorta şeklinde;

- İş saatleri içinde teminat verilmesi,
- Bazı sporların yapılması durumunda meydana gelebilecek kazalara karşı teminat verilmesi,

- Belirli bir görevin yerine getirilmesi sırasında meydana gelebilecek kazalara karşı teminat verilmesi,
- Günün 24 saatini kapsayan geniş teminatlar verilmesi de mümkündür.

Ferdi kaza sigortası kapsamına alınması mümkün olmayan riskler şunlardır:

- Harp, i  harp, isyan, ayaklanma, kargaşa,
- Nükleer rizikolar,
- Deprem, sel, yanardağ püskürmesi ve toprak kayması,
- Grev, lokavt, halk hareketleri, kavgalara iştirak,
- C r m ve cinayet işlemek veya teşebbüs etmek,
- Tehlikede bulunan malları ve kişileri kurtarmak hali hariç, sigortalının bile bile kendini ağır bir tehlikeye maruz bırakacak hareketlerde bulunması.

Yine riskli inşaat işlerinde, işçilerin ve teknik personelin korunması amacıyla zaman zaman başvurulan sigorta tipidir.

4.2.2.4 Kar Kaybı Sigortası

İnşaat sözleşmelerinde genellikle inşatın belirlenen sürede bitirilmemesi halinde yükleniciye para cezası verileceğı h k m  bulunmaktadır. İşe başlamayı geciktiren veya işin durmasına neden olan sebepler sözleşmede gösterilerek bunlardan dolayı ortaya çıkan zarar ve hasarların yükleniciye ait olacağı kararlaştırılmış ise beklenmedik haller sigortası gündeme gelmektedir. Bu tür kay kaybı rizikoları aşağıdaki şekillerde ortaya çıkabilir:

- *İşin Zamanında Başlamaması:* Herhangi bir kaza yada doğıal afet sebebiyle iş kısmen veya tamamen durur ve zamanında başlayamazsa mal sahibi, işin zamanında bitirilmemesinden dolayı oluşan kar kaybı yükleniciden isteyebilir. Bu bedelin ödenmesini garanti altına almak için mal sahibi, yükleniciden kar kaybı sigortası güvencesi isteyebilir.
- *Hatalı Tasarım:* İnşaat sigortalarının istisnaları arasında yer alan hatalı tasarımlar sonucu ortaya çıkan zararların sigorta edilmesi uygulamada

sigortacıların çok az kabul ettikleri bir sigorta türüdür. Bu tür bir güvence verilirken tasarımı yapan mühendislik firmasının tecrübe ve uzmanlığı dikkate alınır. Türkiye’de hatalı tasarım sonucu ortaya çıkan zararları devredebilecekleri bir reasürör bulamadıkları için sigorta şirketleri bu tür teminatlar verememektedir.

- *Müteahhitin İflası:* İşveren, herhangi bir sebepten dolayı mali gücünü kaybederek işi tamamlayamama riskine karşın müteahhitten böyle bir sigorta isteyebilir.
- *Politik Riskler:* Bu tür riskler genellikle yabancı ülkelerde iş alan yükleniciler için sorun yaratmaktadır. İşin bulunduğu ülkede savaş çıkması, makine parkının çıkışına izin verilmemesi, çalışılan ülke ile dünya ülkeleri arasındaki ilişkilerin gerginleşmesi gibi durumlarda yüklenicilerin hakedişleri bloke edilebilir. Bu tip risklere karşı da kar kaybı sigortası uygulanabilir.

4.2.2.5 Mesleki Sorumluluk Sigortası

Bu sigorta türünde yüklenicilerin, binalar işletmeye alındıktan sonra ortaya çıkabilecek mali sorumlulukları güvence altına alınmaktadır. Bu sistem, ileri ülkelerde bina inşaatlarındaki ilgili herkesin sorumluluğunu güvence altına alan zorunlu bir sigorta türü haline gelmiştir.

Sigorta güvencesi, inşaatın yapımı ile başlamakta, tamamlanmasından sonraki belli süre zarfında ortaya çıkabilecek maddi zarar ve hasarları, mesleki sorumluluk güvencesi ile birlikte güvence altına almaktadır. Yüklenici kusurları ile binalarda meydana gelen her çeşit zarar, çökme ve çatlaklar bu güvence kapsamındadır. Bu tür güvencenin amacına uygun şekilde işleyebilmesi için sıkı bir kontrol ve denetim mekanizmasının varlığı şarttır.

Dünyanın birçok gelişmiş ülkesinde bu ve buna benzer sorumluluk sigortaları, titizlikle kurulmuş yapı denetim mekanizmalarının tamamlayıcı unsurları olarak uygulanmaktadır. Sistemin başarıya ulaşması için yapı denetim mekanizması ile yapı sigortaları arasında sıkı örülmüş bir bağ kurulması şarttır. Zira yetersiz kontrol ve denetimsiz yapılaşma ortamında bu tip sigorta anlayışının işlerliğinden bahsetmek söz konusu olamaz.

4.3 Dünyada Uygulanan İnşaat Sigortaları

4.3.1 Fransa’da Uygulanan Sistem

Fransa’da yapı denetimi ve sigorta kavramları birbirini tamamlayan iki unsur olarak göze çarpmaktadır. Her ne kadar ülke genelinde yapı denetimine en üst düzeyde önem veriliyor olsa da, zorunlu yapı sigortasının bina kalitesini tamamlayıcı özelliği olduğuna inanılmaktadır. Bu alanda son elli yıllık gelişmeler 4.4.1978 tarihinde bina türü yapılarda sigorta sistemini zorunlu hale getiren yasanın kabulü ile son bulmuştur (ilgili yasanın tam metni EK-D’de sunulmuştur.) Bu yasaya göre binalarda birisi zorunlu 10 yıllık, diğeri isteğe bağlı 2 yıllık olmak üzere iki tip sigorta kavramı mevcuttur.

Binanın asal yapı elemanları ve yapının bir parçasını oluşturan sıhhi ve elektrik tesisat, zorunlu sigorta kapsamına girmektedir. Bu yapı unsurları ve elemanlarında 10 yıl boyunca meydana gelebilecek yapının dayanımını azaltıcı zararlar karşısında yapımçı şirket ve ekipmanlarını üreten imalatçı firma (müteselsilen) sorumlu tutulmaktadır. Binaın diğr yapı elemanları ise (musluklar, doğramalar, vb.) isteğe bağlı olarak sigortalanabilir. Bu sigorta, kabulden itibaren 2 senelik zaman dilimi için geçerlidir. Bahsedilen elemanlarda meydana gelecek kusur yada bozukluk karşısında yine yapımçı şirket ve bu elemanları üreten firma sorumlu tutulmaktadır.

Sigorta mevzuatı hükümlerine göre 170 m² üzerindeki her tür resmi yada özel binanın sigortasının yapılması zorunlu kılınmıştır. Öte yandan sigortalının bilerek veya isteyerek yaptığı hasarlar, normal eskimeler, yanlış kullanım nedeniyle ortaya çıkan hasarlar, yabancı sebeplerden dolayı oluşan hasarlar (yangın, patlama, vb.), doğal afetler, nükleer etkilerden doğan hasarlar ile harp, iç harp, terör, grev, lokavt, sabotaj gibi olağandışı olaylar sonucu meydana gelen hasarlar sigorta kapsamına girmemektedir.

Bunlardan ayrı olarak Fransa’da, inşaatları doğal afetlere karşı korumak amacıyla 1982 yılından beri uygulanan “Afet Sigortası Sistemi” de mevcuttur. Coğrafi konumu sebebiyle pek çok doğal afete maruz kalan Fransa’da deprem dahil tüm doğal felaketleri, yangın poliçeleri kapsamına alarak teminat vermek eskiden beri

uygulanan bir yöntemdir. Ancak son yirmi yılda yaşanan doğal afetler ve karşılaşılan kaybın büyüklüğü, dünya reasürans piyasalarından korunma temin etmeyi oldukça güçleştirmiştir. Bu sebeple Fransa, devlet güvencesine sahip bir reasürans şirketi olan CCR (Caisse Centrale de Réassurance)'ın yönetiminde bu sistemi uygulamaya koymuştur. [1,4]

4.3.2 Almanya'da Uygulanan Sistem

Almanya'da uygulanan sıkı yapı denetimi mekanizması ve Alman halkının bu sisteme olan inancı, bu ülkedeki sigortacılık anlayışının sınırlı kalmasına yol açmıştır. Nitekim Almanya'da, yapılarda oluşan hasarlar üzerinde yapılan genel bir araştırmanın sonuçları, denetim mühendislerinin bu konuda çok küçük bir paya sahip olduklarını göstermektedir.

Buna rağmen Alman sistemde sigortacılık boyutu tamamen ortadan kalkmamıştır. Yapı denetimi ile ilgili kanunlara göre, özel şartlar hariç olmak üzere, her tür yapının iskan ruhsatı alındığı tarihten itibaren 5 yıl süre ile oluşacak hasarlara karşı sigortalanması zorunludur.

Almanya'da uygulanan yapı denetimi ve sigorta konusundaki yönetmelik EK-E'de sunulmuştur.

4.3.3 Belçika'da Uygulanan Sistem

Belçika'da özel sektöre ait yapıların tamamı SECO adındaki bir kuruluşun kontrolünde projelendirilerek inşa edilir. Bu denetim, gerek düzenli aralıklarla şantiyede yürütülen görsel kontroller, gerekse zaman zaman alınan numunelerin önemli ulusal laboratuvarlarda deneylere tabi tutulması yoluyla son derece ciddi bir şekilde yürütülmektedir.

Bu nedenle Belçika'da bina sigortası zorunlu değildir. Ülke genelinde toplam elli civarında sigorta şirketi olmasına rağmen sadece onbeş tanesi kanuni yükümlülüklerini yerine getirdiklerinden dolayı yapı sigortası yapma yetkisi alabilmiştir. Sigorta, özel konutlarda nadiren; apartman, ofis, endüstri yapıları ve

sivil mimarilerde ise sıkça kullanılmaktadır. Bina sigortası kapsamında Belçika'da temelde iki tip sigorta (All risk ve denetim sigortaları) uygulanmaktadır. All risk sigortaları yıllık olarak yenilenir ve her yeni şantiyede ek maddeler koyularak devamlılığı sağlanır. Denetim sigortası ise her bir şantiye için yapılmakla beraber on yıllık sorumluluk süresini kapsamaktadır. All risk sigortaları tüm yapımı ve hatta malzemeleri teminat kapsamına alırken denetim sigortaları şantiye aşamasında denetlenen işleri teminat kapsamına almaktadır.

Bazı all risk sigortaları, hasar gerçekleşmesi durumunda ödemenin hasar gören tarafa, yani müşteriye yapılacağını sözleşmelerinde belirtirken komplike projelerde tüm taraflar görüşmeye çağırılarak, sigorta şirketleri ve kreditorlerin, giderilecek hasara göre ödeme yapacakları tarafı seçmeleri sağlanır. Belçika'da Ekonomi Bakanlığı'nın bir kuruluşu olan Sigorta Denetim Ofisi, şirketlerarası rekabeti serbest bırakmış olsa da poliçe genel şartları denetim altında tutulmaktadır.

4.3.4 Amerika'da Uygulanan Sistem

Amerika'da uygulanan sistemde inşaat sigortaları zorunlu tutulmamıştır. Buna rağmen gelişmiş toplum bilincinin sonucu olarak özel şahıslara ait binaların yaklaşık %98'lik kesiminin yapı sigortası mevcuttur. Bazı eyaletlerde kanunlar gereği, tasarım projesi kontrol ve onay yetkisine sahip mimarlık - mühendislik denetim bürolarının sigortalanmış olması bir zorunluluktur.

Kamu işlerinde, işi alan kişi yada kurumlar, iş sırasında oluşabilecek zarar ve ziyana karşın sigorta yaptırmak zorundadır. Bununla beraber işin kalitesizliğinden dolayı tazminat ödeme durumunda kalabileceklerinden bu risk de genellikle poliçelere ilave edilmektedir.

Tasarım projesinden sorumlu mimarlık ve mühendislik firmaları da sürekli sigortalı olup, önde gelen risk konuları arasında yukarıda belirtilen risklere ek olarak işin yürütülüşü sırasında teknik dökümanların kaybolma riskine karşın sigorta yaptırmaktadırlar.

Özel işlerde görev alan yüklenicilerin büyük çoğunluğu ise, yukarıda belirtilen tüm risklere ek olarak inşaat sırasında meydana gelebilecek kazalara karşı (yangın, fırtına, patlama, sabotaj, vb.) sigorta yaptırmaktadırlar.

Amerika’da uygulanan tüm bu sigorta çeşitlerini bir çatı altında toplamak için çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Çok sayıda riskin bir poliçede kapsanması hedef alınarak hazırlanan Toplu Genel Sorumluluk Sigortaları, özellikle büyük işlerde sıkça kullanılmaktadır.

4.3.5 İngiltere’de Uygulanan Sistem

İngiltere, Galler ve Kuzey İrlanda’da mal sahipleri binalarını bazı tehlikelere, özellikle yangın, patlama ve sele karşı sigortalamaktadırlar. Bu tür sigortaların kapsamında kusurdan doğan hatalar bulunmamaktadır. 1987 yılından itibaren İngiltere’de üç büyük sigorta şirketi, inşaatın tesliminde gözükmeyp zamanla ortaya çıkan hasarlar için poliçe düzenlemektedir. Günümüzde bu tip sigorta poliçesi hazırlayan kuruluşların sayısı 12 adettir. Bazı şirketler, mühendislik hizmetlerini de içine alan ve sigorta süresini 10 yıla çıkaran teminatlar vermektedir.

İngiltere’de Ulusal Yapım Konseyi (NHBC) konutların %95’ini koruma kapsamına almıştır. Mal sahipleri, evlerini ipotek ettirmek istediklerinde ilgili bankalar ve finans kuruluşları bu evlerin NHBC kapsamında olması şartını aramaktadır. Bu kuruluş, evleri bünyesine almak için kesin kabulde binaların kendi standartlarına uygunluğunu kontrol etmektedir. Yeterli kalitede olan binalar için garanti 35 yıl ile sınırlandırılmıştır.

Bunun dışında İngiltere’de yapı müfettişleri için geçerli olan Profesyonel Sorumluluk Sigortası (Professional Indemnity Insurance) da mevcuttur. Bu sigorta, yapı denetimi ile sorumlu olan kimselerin sorumlu oldukları ve anlaşmalarda belirtilmiş olan süre (6 veya 12 yıllık dönemler) içinde ortaya çıkabilecek zararı kapsamaktadır. Bu tip sigortalar son elli yıldan beri başarı ile uygulanmaktadır.

4.3.6 Çeşitli Ülkelerde Uygulanan Sistemler

Bu bölümde bahsedilen sigorta terimi ile, bir poliçe sahibinin (genelde mal sahibi veya binanın bir sonraki kiracısı) binayı kısmen yada tamamen etkileyecek bir kusur yada hasar karşısında mağdur olmamak için yaptırabileceği ürün sigortası kastedilmektedir. Üçüncü şahıslar, yangın, su baskını, hırsızlık gibi bina içi sigortaları bu konunun kapsamına dahil edilmemiştir.

İskandinav ülkelerinden Norveç’de ürün sigortası, sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası uygulanmamaktadır. İzlanda’da ise zorunlu yapı sigortası bulunmamaktadır.

Danimarka’da, Bina Kusur Vakfı adı altında, kar amacı gütmeyen yapılarda meydana gelen hasarları ilk aşamada ve büyümeden giderilmesi için çalışan bir kurum bulunmaktadır. Bu kurum, mal sahibi adına çalışarak himayesi altındaki binalara beş yıl boyunca hata tespiti ve koruma güvencesi vermektedir. Mal sahibi tarafından vakfa ödenen primlerin tutarı, bina maliyetinin %1’i kadardır. Oluşan fonun yarısı beş yıllık denetime, diğer yarısı da oluşacak hasarların tamirine ayrılmaktadır. Oluşan hasarların, sözleşmede belirtilenden farklı kalitede malzeme kullanımı, mühendislik hataları gibi sebeplerden meydana gelmesi durumunda hasarı yüklenici yada yüklenicinin sigortası ödemek zorundadır.

Hollanda’da mal sahibinin mülkün yapım hatalarına karşın ürün sigortası ile korunma uygulaması yoktur. Sadece all risk sigortası yapılır, ancak bu sigorta da ürün sigortası kapsamına alınmamaktadır. Sorumluluk sigortası, yine yükleniciler tarafından fazla rağbet gören bir uygulama değildir.

Kanada’da all risk sigorta dahilinde yangın yada su baskını gibi riskler için yüklenici yada mal sahibinin hatası olup olmadığı araştırılrsa da bu tam anlamıyla ürün sigortası kapsamına girmemektedir. Sorumluluk ve mesleki tazminat sigortaları sadece mimar, mühendis ve mesleki denetim müfettişleri için geçerlidir. Kanada’da mesleki sigorta yapılması zorunlu tutulmamasına rağmen birçok meslek dalında çalışanlar tarafından sıkça uygulanmaktadır. Bu sigortalar, ilgili kimsenin meslek yaşamı boyunca yapacağı tüm mesleki hataları kapsamaktadır.

Avustralya’da bina sigortası yasal olarak zorunlu tutulmamıştır. Sigorta şirketleri, ülkenin özellikle kuzey kesimlerde hortum ve sel gibi doğal afetlerin sıkça yaşanması sebebiyle sigorta yapılan binanın coğrafi konumuna önem vermektedir. Yine farklı bir yaklaşım olarak sigorta şirketleri açısından, yapılarda uygulanan teknolojiden çok kullanılan malzemeye dikkat edilir. Burada hasara dönüşmeyen kusurlar ile geçici kabul sırasında gözden kaçan hususlar teminat verilen riskler arasında sayılmazken sigortalı bir binanın devri halinde poliçe otomatikman iptal olur, her yeni mal sahibi için yeni bir poliçe düzenlenmesi şarttır.

Japonya’da konut binalarının ve ev eşyalarının deprem gibi doğal afetler karşısında sigortalanmasında devlet desteği bulunmaktadır. Japon Deprem Sigorta Kanunu’na göre sınıai kuruluşları dışında kalan yapıların deprem sigortası (sigortalının açıkça istememesi halinde), poliçede ek olarak verilmemektedir. Yine sınıai kuruluşları dışında kalan tüm sigortalıların reasürans teminatı devlet tarafından karşılanırken bu kuruluşların deprem sigortaları, yurt dışından profesyonel şirketler tarafından karşılanmaktadır. [3,19,21]

Ülke, sigorta şirketlerinin sorumluluk alanlarının belirlenmesi amacıyla bölgelere ayrılmıştır. Hasar yaratan depremlerden sonra tüm sigortacılar tarafından ödenecek azami tazminat miktarı her yıl devlet tarafından belirlenmektedir. Oluşan hasarın belirlenen üst limiti aşması halinde her hasara ödenecek miktar oransal olarak düşürülmektedir. Japon sigorta şirketlerinin katılımıyla bir Japon Deprem Reasürans Şirketi (JER) kurulmuş olup ülkedeki deprem sigortalarının reasüransı da bu şirket tarafından karşılanmaktadır.

Tablo 4.1’de, farklı ülkelerin denetim, sorumluluk ve sigortacılık uygulamaları karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

Tablo 4.1 Çeşitli Ülkelerdeki Sorumluluk - Denetim - Sigorta Anlayışları

ÜLKELER	SORUMLULUK	DENETİM		SİGORTA	
	üretici sorumluluğu	malsahibi adına	sigorta şirketi adına	ürün sigortası	mesleki sor. sigortası
ALMANYA	+	+	-	-	+
AMERİKA	+	+	-	-	-
AVUSTRALYA	+	+	+	-	-
BELÇİKA	+	+	+	-	+
DANİMARKA	+	+	+	-	-
FRANSA	+	+	+	+	+
HOLLANDA	+	+	-	-	-
İNGİLTERE	+	+	-	-	+
İSKOÇYA	+	+	-	-	+
İSPANYA	+	+	-	-	-
İSVEÇ	+	+	-	-	+
İTALYA	+	+	-	-	-
JAPONYA	+	+	-	-	+
KANADA	+	+	-	-	+
NORVEÇ	+	+	-	-	-
PORTEKİZ	+	+	-	-	-
TÜRKİYE	+	+	-	-	-

5. TÜRKİYE’DE UYGULANAN ESKİ YAPI DENETİM SİSTEMİ ve SİSTEME GETİRİLEN ELEŞTİRİLER

5.1 Sistemin Tarafları

3194 sayılı İmar Kanunu’na göre yapılarda ilgili kurum ve kuruluşlar aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

5.1.1 Mal Sahibi

Yapım işini finanse eden ve yapıda oluşacak hasardan sorumlu olan kişidir. Yine mal sahibi olarak tanımlanan kişi bu sorumluluğunu iş yaptırdığı müteahhit, projeci vb. kişilerden rücu hakkına sahiptir.

5.1.2 Müteahhit

Yapım işini üstlenen, organizasyon ve finansman işlerini gerçekleştiren ve birinci derecede sorumluluk taşıyan kişi yada kuruluş olarak tanımlanır. Bu grubu belli teknik güce ve birikime sahip, ciddi ve güvenilir müteahhitlerin yanı sıra piyasada yapılaşma adına en büyük payı alan yap-sat sistemi ile çalışan müteahhitler oluşturur. Uygulamada işin teknik yönü ile ilgili sorumluluk taşımazlar; sadece çap, kot gibi konulardan sorumlu tutulurlar.

5.1.3 Yerel Yönetimler

Kendi sınırları ve mücavir alanları içinde yapılacak yapılar için inşaat ruhsatı vermek, yapıların denetim işlerini üstlenmek ve yapımın tamamlanmasında iskan ruhsatı vermek gibi işlerle yerel yönetimler yükümlü tutulmuştur (İmar Kanunu, Md.28). Ne var ki; kent içi ulaşım, enerji, temizlik, altyapı vb. işlere kadar çok

geniş bir hizmet alanı olan yerel yönetimlerin bu sorumluluklarını tam olarak yerine getirebildiğini söylemek zordur. Bununla beraber yüklendiği işlerin fazlalığı, yeterli teknik elemana sahip olmamaları gibi sebeplerden dolayı denetim konusunda fazla etkinliğe sahip oldukları da söylenemez.

5.1.4 İlgili Proje Büroları

Yapının mimari, statik, ısı, deprem, ses yalıtımı gibi projelerini ilgili yasa ve yönetmeliklere göre gerçekleştiren ve onayladıkları projeden sorumlu tutulan kişi yada kurumlar olarak tanımlanırlar. Yapı türüne, büyüklüğüne ve önemine göre bu görevler sadece mimar yada mühendisler tarafından yürütülür (İmar Kanunu, Md.38). Ülkemizde proje büroları iş esnasında müteahhit ile muhattap olurken, yasa ve yönetmeliklerde belirlenmiş olan yetki ve sorumluluklarına karşın uygulamada yetkileri yok denecek kadar azdır. Büyük ve önemli uygulamalarda ilgili projenin tatbikatında uygunluğu kontrol etmek amacı ile mal sahibi tarafından görevlendirilirler.

5.1.5 Fenni Mesul

Yasaya göre yapım sürecinde, yapının teknik sorumluluğunu taşıyan ve müteahhiti bir anlamda denetleyen, yapıyı ruhsata ve eklerine uygun olarak yaptırmakla yükümlü kimsedir (İmar Kanunu, Md.28). Ancak ne yazık ki uygulamada müteahhit ile maddi ilişkisi olan, ve yine sadece imza atmak için varolan kimsedir. Bu nedenle fenni mesulün ciddi denetim olanağı yoktur.

5.1.6 Şantiye Şefi

Özellikle büyük tekil binalar ile kooperatif yapılarında işin teknik yönünü yürüten ve bu yönüyle sorumluluk taşıyan teknik elemandır. İmar Kanunu'na göre özel inşaatlarda şantiye şefinin bulundurulması yasal zorunluluk değildir.

5.1.7 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı

İmar ve yapı ile ilgili her tür kanun, yönetmelik ve şartnamenin hazırlanmasını ve uygulanmasını sağlayan en üst kurumdur.

5.1.8 Valilikler

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan alanlarda, özel mülkiyete ait yapıların ruhsat işlemlerinin yürütülmesi 3194 sayılı İmar Kanunu'na valiliklere verilmiştir. Belediyelerin sahip oldukları yetki ve sorumluluklar, belediye ve mücavir alanlar dışında aynen valiliklere aktarılmıştır.

5.1.9 Meslek Odaları

Meslek mensuplarının ortak ihtiyaçlarını karşılamak, mesleki faaliyetlerini kolaylaştırmak, mesleğin genel menfaatlerine uygun olarak gelişmesini sağlamak, meslek disiplini ve ahlakını korumak için gerekli gördüğü etkinliklerde bulunmak üzere kurulmuştur. Meslek menfaatleriyle ilgili işlerde resmi makamlarla işbirliği yaparak gerekli yardım ve önerilerde bulunmak, meslekle ilgili mevzuat, normları, şartnameleri incelemek ve bunlar hakkında görüş bildirmek gibi görevleri bulunmaktadır.

5.2 Sistemin Denetim Anlayışı ve Sorumluluk Paylaşımı

Ülkemizde, İmar Kanunu mevzuatı ile ilgili Medeni Kanun ile Borçlar Kanunu'ndaki cezai hükümler açık değildir. Özel mülkiyete ilişkin yapılarda mal sahibinin, müteahhitin, mimarın yada binanın yapımından dolayı teknik sorumluluğu almış kimselerin durumları ve sorumlulukları farklı şekillerde ve ayrı mevzuatlar içerisinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler aşağıda açıklanmıştır:

5.2.1 Mal Sahibinin Sorumlulukları

Pratikte kendi finansal imkanlarıyla bir yapıyı yapan veya kat - para karşılığı gibi bazı koşullarla bir başkasına yaptıran kimsedir. Borçlar Kanunu'nun 58. maddesine göre hakları şu şekilde tanımlanır:

“Bir bina veya imal olunan herhangi bir şeyin maliki, o şeyin fena yapılmasından yahut muhafazasındaki kusurdan dolayı mesul olur. Bu cihetten dolayı kendisine karşı mesul olan şahıslar aleyhindeki rücu hakkı mahfuzdur”.

Aynı Kanunun 59. maddesinde, bu konuya ilişkin tedbirlerle ilgili olarak “bir binadan yahut diğer bir şahsın imal ettiği şeylerden dolayı zuhura gelecek bir zarara maruz kalan kimsenin tehlikeyi bertaraf etmek için, lazım gelen tedbirlere tevessül etmesini malikten talep etme hakkı” olduğunu belirtmiştir.

Diğer yandan Borçlar Kanunu'nun 359. maddesine göre yapım sürecinin sonunda mal sahibi gerekli tetkikleri yaptırmadan malını teslim alırsa, müteahhitin bilerek sakladığı kusurlar yada dıştan tetkik etmek suretiyle anlaşılmayan hatalar dışında kalan tüm kusurlardan dolayı mal sahibinin sorumluluğu vardır.

Gene Borçlar Kanunu'nun 361. maddesine göre “yapılan şeyin kusurlu olması müteahhitin açıkça beyan ettiği mütelaya aykırı olarak iş sahibinin verdiği emirlerden doğmuş bulunursa veya herhangi bir sebeple iş sahibine istisnadi kabil olursa o şeyin kusurlu olmasından doğan hakları talep edemez”. Bu nedenle de yapı tekniğine aykırı iş yaptıran mal sahibi bu madde uyarınca sorumlu tutulur.

Öte yandan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereğince, yapının ruhsat ve eklerine yada imar mevzuatına aykırı yapılması halinde mal sahibi de sorumluluk taşımakta olup bununla ilgili cezai hükümler uygulanmaktadır.

5.2.2 Müteahhitin Sorumlulukları

Yapıyı yapmayı üstlenen kişi olarak tanımlanan müteahhit, Borçlar Kanunu'nun 96, 98 ve 99 sayılı maddeleri gereğince yükümlendiği bir yapım işinde birinci dereceden

sorumluluk taşımaktadır. Yapım işini üstlenen kişi yada kurum, yükümlendiği işleri kasten yada ihmal suretiyle yerine getirmemezse akdi bir kusur işlemiş sayılır ki bu kusur Borçlar Kanunu'nun 96. maddesi gereğince tazminat borcu doğurmaktadır. Aynı kanunun 98. maddesi uyarınca tazminat miktarı, kusur derecesine göre hesaplanır. Diğer yandan Borçlar Kanunu'nun 99. maddesi, müteahhitle mal sahibi arasındaki mukavelenin, yaptığı işten dolayı müteahhitin sorumluluğunu azaltabileceğini ancak tamamen bertaraf etmeyeceğini bildirmektedir. Yani müteahhit sözleşmeye koyacağı hiçbir şartla, hile ve ağır kusurunun doğuracağı sorumluluklardan kurtulamaz. Zira bu tip durumlarda sözleşmeye konan ek şartlar geçersiz olmaktadır.

Yapım işini üstlenen kişi yada kurum, bu işle ilgili olarak yanında çalışan kişilerin de eylemlerinden sorumlu tutulmaktadır (Borçlar Kanunu, Md.100). Ancak dikkat ve özen gösterildiği halde bu kişilerin kendi bilgisi dışında hareket ettiğini ispat ederse bu sorumluluktan kurtulur. Öte yandan, müteahhitin otorite ve denetiminde olmaksızın bağımsız ve kendi adına sorumlu olduğu işi yerine getirmeye mecbur olan kişinin (ikame olunan kimsenin) eylemlerinden müteahhit sorumlu değildir. Müteahhitin taşeronuna, unsurların tahakkuku halinde, ikame olunan kimse denebilir.

Öte yandan, müteahhitin kasıt yada ağır kusur ile yükümlülüklerini hiç yada gereği gibi yerine getirmemesi ve özellikle ayıplı malzeme kullanması veya ayıplı iş meydana getirmiş olmasından kaynaklanan davalar 10 yıllık zaman aşımına tabidir (Borçlar Kanunu, Md.125). Bunların dışındaki tüm anlaşmazlıklarda ise 5 yıllık zaman aşımı uygulanmalıdır (Borçlar Kanunu, Md. 126).

Aynı zamanda, müteahhit yapıyı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 20. maddesi gereğince; ancak imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapmak zorundadır. Aynı kanunun 42. maddesi ise, ruhsat alınmadan yada ruhsat ve eklerine veya imar mevzuatına uyulmadan yapılan yapılar için müteahhite bazı cezai hükümler getirmiştir.

Yine yapım süresince müteahhit belediyenin, mücavir alanlar dışında da valiliğin istekleri doğrultusunda hareket etmek zorundadır.

Genel olarak incelendiğinde Borçlar Kanunu'nun mevzuat ile ilgili "ispat" ve "zaman aşımı" ile ilgili hükümleri kısıtlayıcıdır. Özellikle kabul prosedürü ve kusurun ispatı yönünden inşaatı daha sonra iktisap edenlerin hakkını koruyucu nitelik taşımaktadır.

5.2.3 Mimari Proje Sorumlusunun Sorumlulukları

Projeleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygun hazırlamakla yükümlüdür. Belediyenin veya valiliklerin proje ile ilgili birimlerinin istekleri doğrultusunda hareket etmek zorundadır. Yapıların türüne, önemine ve boyutuna göre bu görev ancak mimarlar tarafından yürütülebilir (İmar Kanunu, Md.38).

5.2.4 Statik Proje Sorumlusunun Sorumlulukları

Projeleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygun hazırlamakla yükümlüdür. Belediyenin veya valiliklerin proje ile ilgili birimlerinin istekleri doğrultusunda hareket etmek zorundadır. Yapıların türüne, önemine ve boyutuna göre bu görev ancak inşaat mühendisleri tarafından yürütülebilir (İmar Kanunu, Md.38).

5.2.5 Fenni Mesulun Sorumlulukları

Yapının teknik sorumluluğunu üzerine alan ve inşaat mühendisi veya mimar olması gereken fenni mesul, İmar Kanunu'nun 28. maddesi gereğince yapıyı ruhsat ve eklerine uygun biçimde yaptırmakla sorumlu olup, yapının ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde, bu durumu üç gün içinde belediye veya valiliklere bildirmek zorundadır. Yapının ruhsat, eklerine ve imar mevzuatına aykırı yapılması halinde İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereğince cezai sorumluluğu vardır. Ancak yasada bulunan bir boşluk sonucu fenni mesullerin aynı zamanda yapının tasarımcısı veya mühendisi olamayacaklarına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Özellikle de uygulamalar tam ters yönünde olmuştur.

Diğer yandan, proje aşamasından itibaren yapının teknik denetimi belediyelere verilmiş, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki inşaatlarda bu yetki valilere

devredilmiş olsa da bu kuruluşların yapı denetimi konusunda ne kadar yetersiz kaldıkları özellikle yaşanan doğal afetler sonrası ortaya çıkmıştır.

Fenni mesulün belediyelere, inşaatın ilgili mevzuata aykırı biçimde yapıldığını bildirmesi durumunda; inşaatın durdurulması ve/veya yıktırılması; yada durdurularak sadece plana uygun olmayan kısmının yıktırılmasına Belediye Encümeni veya İl İdaresi Kurulu karar verir.

Diğer yandan fenni mesul yoluyla denetimde devamlılığı sağlayabilmek için fenni mesuliyet altındaki kişinin istifa etmesi yada ölümü halinde başka meslek mensubu bu görevi üstlenmediği takdirde yapının devamına müsadde edilmez. Fenni mesul bu önemli konumu nedeniyle İmar Kanunu'nun 28. maddesi gereğince görevi bıraktığı takdirde ilgili idareye bunu bildirmekle yükümlü olup, bildirmediği takdirde sorumluluktan kurtulamaz.

5.2.6 Belediyelerin Sorumlulukları

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi, belediye ve mücavir alan içinde kalan, özel mülkiyete ait tüm yapılar için belediyelerden ruhsat alınmasını zorunlu kılmıştır. Yine aynı madde, ruhsatı alınmış yapılarda yaptırılacak ve taşıyıcı sistemi etkilemeyen önemsiz onarım, tadilat vb. işler dışında kalan tüm değişiklikleri de ruhsata tabi kılmıştır. Yine yapıların birbiriyle ve çevreyle uyumunun sağlanması amacıyla, binaların dış cepheleriyle ilgili karar verme yetkisi de belediyelere tanınmıştır.

Belediyeler, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri gereğince, yapı ile ilgili her türlü onay ve kontrollük işlemini üstlenmiştir. Ayrıca kendi sınırları içinde geçerli olan imar yönetmeliklerini de hazırlama yetkisine sahiptir. Yapım sürecinin başlaması için yapının mimari ve statik projelerinin belediyelerin ilgili birimlerinden onay alması zorunludur. Yapım sürecinde ise belediyelerin inşaatı durdurma, hatta yıktırma yetkisi vardır (İmar Kanunu, Md.32).

5.2.7 Valiliklerin Sorumlulukları

Belediye mücavir alan dışında kalan alanlarda, özel mülkiyete ait yapıların ruhsat işlemlerinin yürütülmesi valiliklere verilmiştir.

5.3 Sistemin Pratikte Uygulanışı ve Denetim Mekanizması

3194 sayılı İmar Kanunu ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri dikkate alınarak ülkemizdeki inşaat işleri incelendiğinde iki farklı uygulama ile karşılaşılır. Mal sahibinin özel sektör veya kamu sektörü olması durumunda farklı uygulamalar geçerlidir.

5.3.1 Mal Sahibinin Kamu Sektörü Olması Halinde

5.3.1.1 Sistemin İşleyişi

Yatırımcı kurumun yatırım teklifi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca incelenerek onaylanması uygun görülen işin toplam maliyetini, süresini ve yıllara göre ödenek dilimlerini içeren ön proje formu, yatırım programına dahil edilmesi ve bütçeden ödenek alabilmesi için Devlet Planlama Teşkilatı'nın onayına sunulur. Ön inceleme sonrasında teklif, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, D.P.T. ve ilgili yatırımcı kuruluşun yetkililerinin katıldığı toplantıda görüşülür, programa alınması uygun görülürse Yüksek Planlama Kurulu'nun görüşüne sunulur. Y.P.K. tarafından da onaylanması halinde sırasıyla T.B.M.M. Plan ve Bütçe Komisyonu'nda, sonra da Meclis Genel Kurulu'nda görüşülerek karara bağlanır. Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girer.

Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın ihtiyacı olan arsaların sağlanması görevi, 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'na göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir. Kurumlar, arsa talepleri dört ay içerisinde karşılanamadığı takdirde ihtiyaç duydukları arsaları Hazine, Belediye veya diğer kaynaklardan sağlayabilirler. Önce seçilen arsanın imar durumu belirlenir, daha sonra bu arsa ile ilgili hukuki belgeler (tapu, çap, kroki, vb.) Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne gönderilir.

Burada yapılan çeşitli çalışmalardan sonra yapının mimari, statik ve tesisat projeleri düzenlenerek ihaleye hazır hale getirilir. Yetkililerden kurulan bir ihale komisyonu tarafından Devlet İhale Kanunu'nun 17. maddesinde açıklanan esas ve usullere göre iş ihale olunur. Yine aynı kanunun 35. maddesi uyarınca uygun görülen ihale şekilleri şunlardır:

- Kapalı teklif usulü
- Belli istekliler arasında kapalı teklif usulü
- Açık teklif usulü
- Pazarlık usulü
- Yarışma usulü

İhalenin ilanından sonra yüklenici adayları geçici teminatlarını yatırarak başvuruda bulunurlar. Yine bu komisyon tarafından seçilen yüklenici ile sözleşme imzalanarak ihale tamamlanır. Onbeş gün içerisinde yüklenici geçici teminatı kesin teminat haline getirerek işi resmen üstlenir.

İşe ait projeler, sözleşme eki diğer şartnameler ve teknik belgelerle beraber sözleşmenin imzalanması sırasında müteahhite verilir. Sözleşmeye göre, uygulama projelerinin müteahhit tarafından hazırlanması gerekiyorsa, idare tarafından hazırlanmış olan avan projeler ve bu nitelikteki belgeler müteahhite teslim edilir. Müteahhit tarafından hazırlanan projeler İdare tarafından onaylandıktan sonra uygulamaya konur.

Yapı sözleşme ve eklerine uygun şekilde tamamlandıktan sonra müteahhit bir dilekçe ile İdare'ye başvurarak kabul işlemlerinin yapılmasını ister. Bu yazı üzerine İdare yapı kontrol teşkilatından da onay alması halinde geçici kabul işlemleri için bir kurul tayin eder. Bu kurulun yapacağı teftiş sonrasında kabulün yapılabilmesi için yapıda olabilecek eksikliklerin yapıyı kullanmaya engel olmayacak şekilde olması ve yapının toplam bedelinin %5'inden fazla olmaması şarttır. Bu eksiklikler bir tutanak ile belirlenerek kesin kabule kadar olan süre (teminat süresi) başlamış olur. Bu süre genelde 12 aydır.

Teminat süresinin ardından geçici kabulde gözlenen eski kusurların giderilip giderilmediği, bu sürede yeni kusurların meydana çıkıp çıkmadığı incelenir, teminat süresince yapının kullanımından doğan hasarlar gözönüne alınmaz. Kurulun kesin kabul için onay vermesi durumunda geçici ve kesin kabul tutanakları Genel Müdürlük onayına sunulur. Bu makamın onayından sonra kesin kabul işlemleri tamamlanmış olur, müteahhitin teminatı geri verilir, mal ipoteği varsa çözülür.

5.3.1.2 Denetim Mekanizması

Kamu ihalelerinde İdare olarak adlandırılan taraf, aynı zamanda yapının da denetleyicisidir. İdare, Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği hükümlerine göre oluşturacağı kontrol örgütü ile işin sözleşme ve eklerine uygun bir şekilde yürütülmesini denetler. Gerçekleşen işlerin parasal karşılığını hakedişlerle hesaplayarak yükleniciye ödenmesine onay verir. Kontrollük görevinin kimler tarafından yapılacağı, işe başlama süresi içinde İdare tarafından müteahhite yazılı olarak bildirilir. Ancak son zamanlarda büyük ve teknik olarak karmaşık projelerin denetim ve sorumluluğu yabancı danışman gruplar ile Türk firmalarının oluşturduğu ortaklıklar tarafından yapılmaktadır.

Bir işin kontrol örgütünün denetiminde yapılmış olması, müteahhitin yükümlülüklerini ve sorumluluklarını ortadan kaldırmaz. Kontrol örgütü; işveren veya vekili, kontrol amiri, (işin büyüklüğü ve önemine göre) yeterli sayıda kontrol şefi, kontrol mühendisleri, sürveyanlar ve diğer yardımcı elemanlardan oluşur.

Müteahhit işin devamı süresince iş başından ayrılamaz, ancak İdare tarafından kabul edilen bir vekil bırakarak iş başından ayrılabilir. Müteahhit ve vekili iş yerinden ayrılacakları zaman kontrol örgütünden izin almak zorundadırlar.

Müteahhit, proje ve şartnameye uymayan işleri kontrol örgütünün talimatı ile belirlenen süre içerisinde bedelsiz olarak değiştirmek yada bozup yeniden yapmak ile yükümlüdür.

Resmi işlere katılan müteahhitler için geçerli olan yasaklar ve sorumluluklar Devlet İhale Kanunu'nun 83, 84 ve 85. maddelerinde açıklanmıştır. Bu maddelere göre

yüklenicilerin işin yapımı sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullandığı tesbit edilirse haklarında ceza kovuşturması yapılır; hükmolunacak ceza ile birlikte bir yıldan üç yıla kadar tüm ihalelere katılması yasaklanır. Yargılama süreci boyunca müteahhitin başka iş alması yasaktır. Suçun tekrarı halinde ise bu kişiler ömür boyu müteahhitlik yapmama cezasına çarptırılırlar.

Aynı kanunun 87. maddesi gereğince gayrimenkullerin yapım ve onarımlarında kesin kabul tarihinden itibaren beş yıl içinde malzemelerin hileli olmasından veya yapım ve onarımın teknik gerekliliklerine uygun olarak yapılmamasından dolayı ortaya çıkan zarar ve ziyan, Borçlar Kanunu'nun 360. maddesi gereğince müteahhitten tazmin edilir. İdareler de beş yıllık sürede ortaya çıkacak zarar ve noksanların tesbiti ile gereğinin yapılması için durumu yetkili mercilere bildirmek zorundadır.

Denetim teşkilatının sorumlulukları da yine Devlet İhale Kanunu'nun 86. maddesi ile tanımlanmıştır. Buna göre ihale, kontrol ve kabul komisyonu üyelerinin görevlerini kanuni gerekliliklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları, taraflardan birinin zararına yol açacak ihmal ve kusurlu hareketlerde bulunduklarının tesbiti halinde haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi, fiil ve davranışlarının özelliklerine göre ceza kovuşturması da yapılır. Ayrıca tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödettilir.

5.3.2 Mal Sahibinin Özel Sektör Olması Halinde

5.3.2.1 Sistemin İşleyişi

Özel sektörde işverenler iki sınıfa ayrılmaktadır. Bunlardan birincisi inşaatı kendi üzerine alıp müteahhitliğini yapanlar, diğeri ise müteahhitlik hizmetini başka bir yerden sağlayanlardır. Her iki grupta kendi aralarında iki gruba ayrılmaktadır; yapıyı kendi kullanımı için yapanlar / yaptıranlar ile kiralamak veya satmak amacıyla yapanlar / yaptıranlar. Yüklenici seçiminde de mal sahibinin isteği doğrultusunda ikili görüşmelerle karar alınabileceği gibi işin ihaleye çıkarılması da mümkündür.

Mal sahibinin her zaman inşaat işlerinden anlaması beklenemez, dolayısıyla işin ihaleye çıkarılmadan yükleniciye verilmesi durumunda, mal sahibi kendisine inşaat

işlerinden anlayan, deneyimli bir danışman (müşavir) tutar. Müşavirler genellikle projenin mimarı yada inşaat mühendisidir.

Tapu Kadastro Dairesi'nden alınan arsa çapı ile İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum kağıdı eşliğinde mal sahibi, yapının mimari projesini çizdirmek için bir mimarla anlaşır. İlk etüd ve eskiz çalışmaları mimar tarafından yapıldıktan sonra proje aşamasına geçilir. Avan projenin hazırlanması aşamasında, ilgili mühendislerle işbirliği yapılarak yapının sistemi, tesisat teçhizatları gözönüne alınarak proje tamamlanır, mal sahibinin beğenisine sunulur. Mal sahibinin onayını alan projeye kesin proje adı verilir. Kesin proje üzerinden statik, elektrik, ısıtma, sıhhi tesisat uygulama projeleri hazırlanır.

Bu projelerin hazırlanmasından sonra mal sahibi yapının inşa edileceği belde belediyesinden, yapı mücavir alan dışında kalıyorsa valiliğin İmar Müdürlüğü'nden yapı ruhsatı almak için gerekli belgelerle beraber başvurur. Bu belgeler şunlardır:

- Arsa tapu senedi,
- Arsa çapı,
- İmar durum kağıdı,
- Vaziyet durum planı,
- Kat planları,
- Kesitler,
- Görünüşler,
- Perspektif resimleri.

Seçtiği Teknik Uygulama Sorumlusu'nu (TUS) belediyeye bildiren mal sahibinin projeleri belediyenin Fen İşleri'nin ilgili birimlerince incelenerek uygun görülürse tasdiklenir, böylece mal sahibi yapı ruhsatı almaya hak kazanır. Bu iznin alınmasından önce yada sonra mal sahibi seçtiği müteahhitte anlaşarak bir hizmet akdi çerçevesinde yapının inşaatını müteahhite yükler.

İnşaata başlandıktan ve zemin kat seviyesi tamamlandıktan sonra temel üstü ruhsatı için tekrar belediyeye başvuruda bulunulur, yapılan incelemeler sonucu işin ruhsata ve eklerine uygun yapıldığına karar verilirse inşaata devam edilir.

Müteahhit, mal sahibine inşaatın tamamlandığını bildirdikten sonra mal sahibi veya onun vekili, müşaviri ile birlikte inşaata gelerek incelemelerde bulunur. Yapıda gözlenen hata veya eksikler müteahhite bildirilerek kesin kabule kadar tamamlaması için süre tanınır. Bu şekilde geçici kabul yapılmış olur.

İnşaata biten yapının kullanıma açılması amacıyla müteahhit iskan ruhsatı almak için belediyeye müracaat eder. Bunun üzerine belediyeden görevli olarak gelen heyet yapının imar ve iskan şartlarına uygunluğuna kanaat getirirse yapıya iskan verir, yapı kullanıma açılır.

5.3.2.2 Denetim Mekanizması

Özel inşaatların kalite kontrolü, yapı denetimi ve imar mevzuatına uygunluğu, 3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile Yerel Yönetimler'in sorumluluğuna bırakılmıştır. Kanun'un 21. maddesi aynen şöyle der:

“Bu kanun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında (bu maddede kamu kurumlarına ait yapılardan bahsedilmektedir) belediye ve valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir....”

Yapı ruhsatı alınması için başvuru dilekçesinin yanına eklenmesi gereken belgeler de aynı kanunun 22. maddesinde açıkça belirtilmiştir. Buna göre tapu, mimari proje, statik proje, elektrik projesi, tesisat projeleri, resim ve hesaplar, röperli veya ebatlı kroki belediye tarafından incelemeye alınır. Belediye bünyesindeki teknik elemanlar tarafından yapılan incelemeler sonucu müracaat tarihinden itibaren en geç 30 gün içerisinde temel ruhsatı verilir. Mevzuatın bu kısmı, yapı denetiminin ilk aşaması olarak kabul edilebilir.

Aslında İmar Kanunu hazırlanırken proje denetimi, yapı ruhsatı ve yapı denetimi konularında “Yeminli Serbest Mimarlık ve Mühendislik Büroları”nın kurulması kararlaştırılmış, ne var ki Anayasa Mahkemesi'nin 11 Aralık 1986 tarih ve E.1985/

11.K.1986/29 sayılı kararı ile bu hükümler Anayasa'ya aykırı oldukları gerekçesiyle iptal edilmiştir.

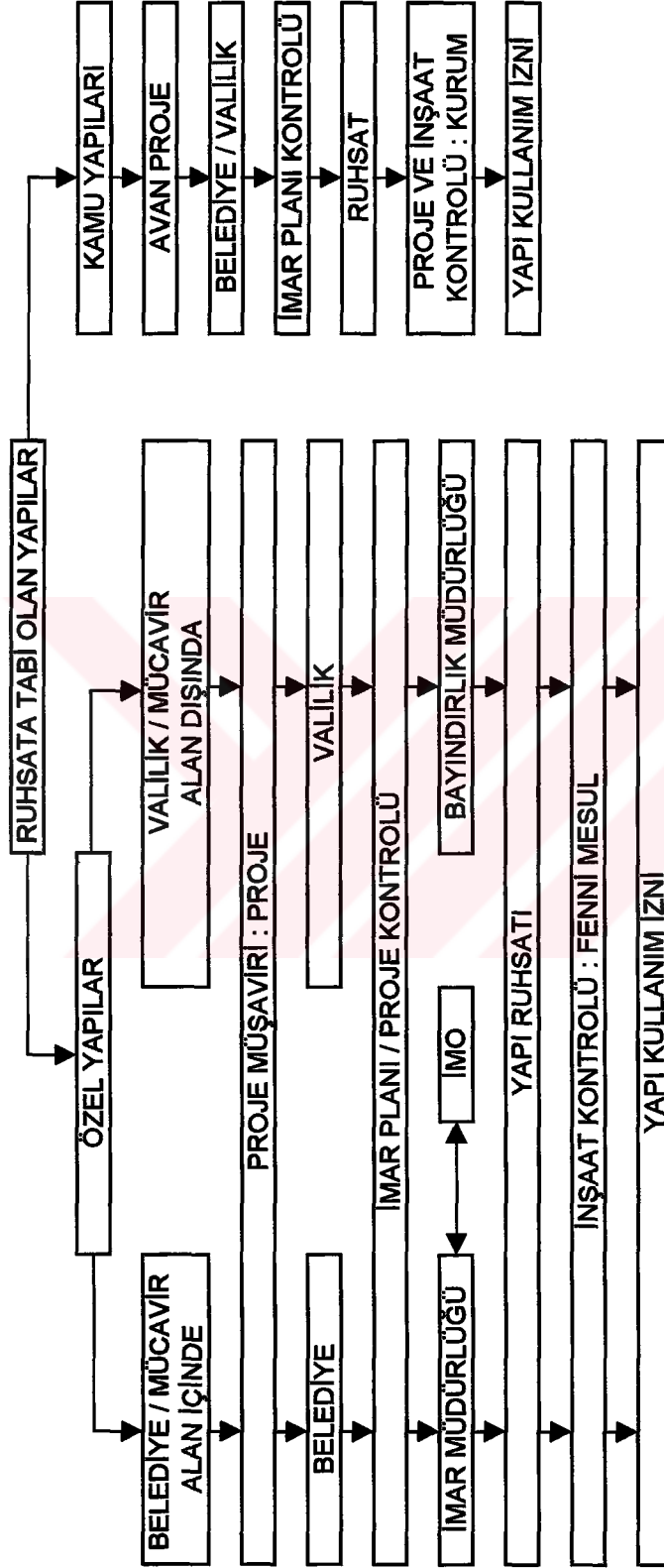
Temel ruhsatı ile başlanan inşaatta, subasman kotu seviyesine ulaşıldığında tekrar belediyeye müracaat edilerek inşaatın imar mevzuatına uygun yapılıp yapılmadığı denetlenir. Onay verilmesi durumunda yapı temel üstü ruhsatı almış olur, inşaata devam edilir.

Yapının uygulama sırasındaki denetimi ise yapı sahibinin seçeceği ve ücretini ödeyeceği bir sorumlu (Fenni Mesul) tarafından üstlenilmektedir. Fenni Mesul'ün görev ve yetkileri aynı kanunun 28. maddesinde açıklanmıştır. Bu maddeye göre yapının ruhsat ve eklerine aykırı biçimde yapılması halinde Fenni Mesul'ün bu durumu üç gün içerisinde belediyeye veya valiliklere bildirmesi gerekmektedir. Yine Fenni Mesul, işi bıraktığını enaz üç gün öncesinden idareye bildirmekle yükümlüdür. İş bıraksa bile daha önce yapılan işlerdeki sorumluluğu devam eder.

Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün olduğu takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatı veren belediyelere veya valiliklere başvurulması şarttır. Mal sahibinin müracaatı üzerine otuz gün içerisinde belediye, kendi görevlendirdiği fen adamları ile inşaatı kontrol etmek, yapının ruhsat ve eklerine uygun yapılıp yapılmadığına karar vermek zorundadır. Yapılan denetleme sonuçlarının olumlu olması halinde yapı için kullanım ruhsatını alınmış olur.

İmar Kanunu'nun 42. maddesinde, yetkililer ile ilgili cezai sorumluluklardan da bahsedilmiştir. Bu maddeye göre ruhsat almadan veya aldıktan sonra yapıyı ruhsata, eklerine veya imar mevzuatına aykırı imal eden müteahhite 500.000 - 25.000.000 TL arasında değişen para cezası verilir, fenni mesule de bu cezanın 1/5'i uygulanır. İlgili idarenin Cumhuriyet Savcılığı aracılığıyla sulh ceza mahkemesine başvurusu durumunda, bu şahıslar yukardaki cezalara ek olarak bir yıldan beş yıla kadar meslekten men cezasına çarptırılabilirler.

Kamu ve özel sektör için denetim mekanizmalarının işleyişi Şekil 5.1'de şematize edilmiştir.



Şekil 5.1 Türkiye'de Uygulanan Yapı Denetim Sistemi

5.4 Sisteme Getirilen Eleştiriler

Sistemin hemen her noktasında gerek kanunlar ve yönetmelikler bazında, gerekse uygulamada karşılaşılan çarpıklıklar nedeniyle çeşitli eleştiriler getirilmiştir. Bu sebeple eleştirileriye uğrayan unsurların alt başlıklar içerisinde incelenmesinde fayda görülmüştür.

- **Kamu Denetimi**

Kamu sektörüne ait yapıların denetimlerinin de bu kuruluşların bünyesindeki elemanlar tarafından yapılması önemli sorunlar yaratmıştır. Teoride kamu sektörü projelerinde, mal sahibinin denetimi daha sıkı gerçekleştirmesi gerekirken pratikte durum böyle değildir. Bunun başlıca sebebi ise ödemelerde meydana gelen gecikmelerden dolayı müteahhitin girdiği riskli durum ve işin gecikmesidir. Bu sebeple kamu sektörü ile denetleme mekanizmasında çalışanlar kendilerini maliyet, zaman ve kalite denetimi açısından daha toleranslı olmak zorunda hissederler.

Temelini Türk Borçlar Kanunu'ndan alan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na dayanılarak hazırlanmış olan Tip Sözleşme ve Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi, tarafların haklarını ve çıkarlarını eşit ve adil biçimde koruyamayan bir yapıya sahiptir. Bunun sebebi ise modelin hazırlanmasında “eşitlik” yerine “kamu yararının korunması” ilkesinden hareket edilmiş olmasıdır. Bu konudaki uygulamalar uzun yıllar boyu yükleniciler tarafından memnuniyetsizlikle karşılanmıştır. Özellikle sözleşmelerdeki yıl içi fiyat artışlarının her inşaat kalemine yansımaması, işçilik ücretlerinin bütün bir yıl boyunca sabit kalması gibi unsurlar, yüklenicileri maddi olarak zor durumda bırakan unsurlardır. Yüklenicilerin maddi açıdan sıkıntıya sokulması, ister istemez yapı kalitesine de yansımaktadır.

Kamu denetim mekanizmasının eleştiri toplayan bir diğer yönü de kamunun, kendi bünyesinde yeterli sayıda ve kapasitede denetim elemanına sahip olmayışıdır. Ülkemizde, 2.000 nüfusun üzerindeki yerleşim birimlerinde belediyelerin kurulması ve her belediyenin kendi bölgesi içindeki kamu yapılarını kontrol etme sorumluluğunu üstlenmesi sistemin aksayan önemli yönlerinden biridir. Ancak durumun büyük şehirlerimizde de farklı olmadığı yaşanan felaketlerden sonra ortaya

çıkılmaktadır. Bu durumun en belirgin örneklerden biri, 13 Mart 1992 tarihinde yaşanan Erzincan depremi sonrasında yıkılan yada hasar gören kamu binalarında yapılan incelemeler sonucu gözlenmiştir.

Erzincan'da hasar gören binalar arasında yapı önem katsayıları 1.00'in üzerinde bulunan Polis Koleji, Sağlık Koleji, Hastahane gibi yapılar bulunmaktadır. Bu tip yapılarda beton kalitesinin, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik gereğince B 225 (~BS 20) olması gerekmektedir. Halbuki beton numunesi alınan 12 kamu kuruluşunun beton basınç dayanımlarının 97-138 kgf/cm² arası çıkması son derece düşündürücüdür.

Bahsedilen bu durum ile bağlantılı bir diğer eksik nokta da 22 madde ve 76 fıkradan oluşan Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği'nin hiçbir madde ve fıkrasında, kontrol örgütünde yer alan görevlilerin yapacakları hata, ihmal ve görevi savsaklama gibi durumlar karşısında herhangi bir cezanın öngörülmemiş olmasıdır. Bu kimseler devlet memuru statüsünde olduklarından haklarında Memurin Muhakemet Kanunu'na göre kovuşturma yapıp mahkemeye sevkedilmeleri gibi uzun ve zaman alıcı bir süreç devreye girmektedir. [5,7,16]

- **Müteahhitlik Müessesesi**

Yapı müteahhitliği, üstlendiği sorumluluk sebebiyle son derece ciddi bir meslek dalıdır. Yapılacak hatalar, ekonomik boyutu bir yana bırakıldığında çok ağır facialara ve toplu ölümlere yol açabilmektedir. Yapı sistemi içerisinde son derece önemli bir yere sahip olan inşaat müteahhitlerinin TİMSE ve İNTES gibi sendikaları olmasına rağmen halihazırda bir İnşaat Müteahhitleri Odası'nın bulunmaması önemli bir eksikliktir. Böyle bir kurumun olmaması sebebiyle yapı denetim mekanizmasının önemli bir unsurunu oluşturan müteahhitlerin gerekli sorumluluk bilincine varması oldukça güçtür. Bu kurumun varolmaması, idare ile müteahhitler arasında gerekli koordinasyonun sağlanması, müteahhitlerin mesleki kurallara uyup uymadıklarının denetlenmesi gibi konularda sistemin aksayan bir diğer yönü olarak gözlenmektedir.

- **Proje Üreticileri**

Uygulanan sistemde, gerek proje yönetiminde ve denetiminde; gerekse yapım aşamasında çalışan mimar ve mühendislerin yasal durumları 1938 tarih ve 3458 sayılı kanunla düzenlenmiştir. Aradan geçen yıllara rağmen üzerinde herhangi ciddi revizyona gidilmemiş olan bu kanuna göre mimar yada mühendisler daha mezun olur olmaz, hiçbir tecrübe, sınama yada ihtisas aranmaksızın her türlü yapı projesine “proje sorumluluğu taşımak” anlamında imza atabilme yetkisine sahiptir. Aynı zamanda fiili tecrübeden yoksun bu kişilerin teknik uygulama sorumluluğunu yüklenmelerini engelleyen herhangi bir kanunun olmaması da son derece sakıncalıdır. Düzenlendiği tarih için yeterli görülen bu yasa özellikle 1950 ve sonraki yıllarda büyük şehirlere yaşanan göç, aşırı ve düzensiz yapılaşma gibi durumlar karşısında yetersiz kalmış, denetimsiz proje ve uygulamalarda yetersiz mühendislik deneyimi olan kimselerin kullanılmasına fırsat tanımıştır.

- **Yapı Malzemeleri**

Kalitesiz ve standartlardan uzak yapı malzemesi kullanımı, yapı kalitesini ve sağlamlığını düşüren önemli bir faktördür. Özellikle beton malzemeleri (kum, çakıl, mıcır) ve yapı çelikleri konusunda yaşanan düşük kalite sorunu sıkça gözlenen bir gerçektir. Son yıllarda giderek artan hazır beton kullanımı ilk başta bu sorunlara çözüm olarak görünse de yozlaşmış anlayış sebebiyle karşılıklı anlaşmalar sonucu betonun daha yüksek standartta gösterilip ucuza mal edilmesi, şantiyelerde zaman zaman karşılaşılan durumlardan biridir. Denetim sistemi içerisinde malzemenin kalite kontrolünden sorumlu kimsenin bulunmaması ve hasar olmadığı takdirde uygundur anlayışı çoğu zaman doğal afetlerde ortaya çıkan tablolarda başrolü oynamaktadır.

- **Standart ve Yönetmelikler**

Batıdaki benzerinde olduğu gibi Türkiye’de de teknik konularda standartlar, Türk Standartlar Enstitüsü tarafından hazırlanır. Yapı malzemeleri ve yapımcılığa yönelik TS498, TS500, TS648, TS708, TS3233 gibi temel standartlar hep bu kuruluş tarafından hazırlanmıştır. “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında

Yönetmelik (1998)” ve “Karayolu Teknik Şartnamesi” gibi bazı devlet kuruluşlarınca da oluşturulmuş önemli çalışmalar da mevcuttur. Tüm bunlara rağmen önemli yatırım projelerinin uygulanması aşamasında bu standartlar ihtiyaçları karşılayamamakta ve yetkililer yabancı yönetmeliklere başvurmak durumunda kalmaktadır. Bu durum, standart ve yönetmeliklerin teknolojiyi yakından takip etmesi gerekirken, yapılan değişikliklerin ihtiyacın çok gerisinde bir hızla seyretmesinden ve standartlardaki bazı temel eksikliklerden kaynaklanmaktadır. Batılı ülkelerde ise durum oldukça farklıdır, standartların içeriklerinde hemen her sene iyileştirmeler yapıp zaman zaman önemli bir kısmı değiştirilmektedir. Örnek olarak “AASHTO-Standart Specifications for Highway Bridges” adlı Amerikan Otoyollar Standardın hemen her yıl içerik olarak geliştirilmektedir. Bu standardın 13. baskısı 1983, 14. baskısı 1989, 15. baskısı 1992 tarihini taşımaktadır. Depremlerin sıkça yaşandığı ülkemizin en çok ihtiyaç duyulan yönetmeliklerden birisi olan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ise 1975 tarihinde çıkartılmıştır. 1997 yılında revize edilmesine kadar geçen 22 senede herhangi ciddi bir iyileştirme yapılmaması, o süre zarfında olan felaketlerden yeterli derslerin çıkarılmadığı anlamına gelmektedir.

- **Üniversiteler**

Ülkemizde 1999 yapılan bir araştırmada inşaat mühendisliği dalında eğitimi veren öğretim görevlilerinin yaklaşık % 50’lik kesiminin İstanbul Teknik Üniversitesi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi’nde bulundukları saptanmıştır. Geri kalan % 50 ise Anadolu’da bulunan otuzun üstünde üniversiteye dağılmıştır. Böyle bir ortamda üniversite mezunlarının eğitim kalitesi olarak aynı standardı yakalamalarını beklemek olanaksızdır. Özellikle son yıllarda çığ gibi büyüyen üniversite açma furyasının doğal sonucu olarak henüz öğretim kadrosu tam oturmamış olan fakülteler kurulmakta, öğrenciler mezun olurken birçok mesleki dersi ya hiç görmemekte yada asıl branşları farklı olan kimselerden almaktadırlar. Yine Anadolu üniversitelerinde laboratuvar olanaklarının kısıtlı olması sebebiyle birçok öğrenci temel malzeme deneylerini dahi görmeden mezun olmaktadır. Böyle bir ortamda yetişen genç mezunlardan bilinçli yapı üretimi yada bulundukları kademeye göre etkin yapı denetimi bekleminin hayalcilikten öteye geçemeyeceği muhakkaktır. [9,10]

- **İmar Kanunu Hükümleri**

Bina inşaatlarının kalite kontrolü, denetimi ve İmar Mevzuatı'na uygunluğu İmar Kanunu ile yerel yönetimlere devredilmiştir. Kanunun 22. maddesi gereğince yapı ruhsatı almak için belediyelere başvurulup projeler ile gerekli belgelerin ibraz edilmesi yeterlidir. Belediyeler bu belgeleri inceleyerek eksik ve yanlış bulunmaması durumunda ruhsat vermekle sorumludur. Görüldüğü gibi proje kontrol yetkisi belediye mühendislerine verilmiştir. Ancak diğer günlük işlerinin yanı sıra yılda ortalama 1.500 adet konut projesi onaylamak zorunda kalan ve bu arada imar durumu, kanalizasyon çözümü, harç hesaplarını yapmakla yükümlü bir belediye mühendisinin bu işi gerçek anlamda kontrol edebilmesi için yeterli vakti yoktur. Ayrıca belediye mühendisi olmak için başvuranlarda belirli bir iş tecrübesi aranmadığından tecrübesiz yeni mezunların bu görevi üstlenmelerini engelleyen bir kanun hükmü de yoktur. Bu durumda yapının proje aşamasında doğru denetlendiğini söylemek imkansızlaşır.

Yapının uygulama sırasındaki denetimi ise yine İmar Kanunu'nun 28. maddesi gereğince yapı sahibinin seçeceği ve ücretini ödeyeceği bir teknik uygulama sorumlusuna bırakılmıştır. Ancak ücretini mal sahibinden alan, üstlenebileceği görev sayısında bir üst sınır olmayan ve birçok defa görevini hemen hiç yapmayan fenni mesul müessesesi ile sağlıklı bina denetimi yapıldığına inanmak olanaksızdır. Yine yasadaki bir boşluğa göre fenni mesulün yapının proje mühendisi olmasını engelleyen bir unsur da yoktur.

İmar Kanunu'na göre inşaatın projeye uygunluğu ise inşaatın sonunda oturma izni vermeye gelen karma meslek guplarından oluşan bir heyetin birkaç saatlik gezisinden ibarettir. Binanın dış boyutları, kat adedi ve balkon çıkma boyutları ölçülerek denetim tamamlanır. Bu tarz yüzeysel bir denetim sonucunda oturma izni alan yapıların bir çoğunda elektrik, su tesisatında hatalar, ısı ve ses yalıtımında yetersizlikler gibi sorunların ortaya çıkması olasıdır. Sadece İstanbul'da yılda 120.000 adet konutun üretildiği düşünülecek olursa belediyelerin bu kontrollerde ne kadar yetersiz kaldığı açık bir şekilde ortaya konmuş olur.

- **Meslek Odalarının Yetkisizliği**

Özellikle proje denetiminin bilincine varan belediyeler, Türkiye Mühendis ve Mimarlar Odası Birliği ile protokoller imzalayarak proje denetiminin tecrübeli mühendisler vasıtasıyla bilinçli ve etkin bir şekilde yapılmasını sağlamışlardır. Bu maksatla 1980’li yılların başında TMMOB devreye girmiştir. Ancak 12 Eylül askeri darbesi ile bu uygulamaya son verilmiş, ardından 1987 yılında belediyeler ile TMMOB arasında yine çeşitli protokoller imzalanmış ve genelde proje kontrolluğu büyük şehirlerimizde ile mühendislik odalarının görevlendirdiği uzman mühendisler tarafından yapılmıştır.

Zaten TMMOB’nin 1954 tarih ve 6235 sayılı Kuruluş Kanunu ile onu takip eden 7303 sayılı kanuna göre TMMOB’ne “Belediyelerle işbirliği yaparak yapıların proje ve uygulamaları konusunda mesleki denetim yapma görev ve yetkisi” verilmiştir.

Ancak 1994 genel seçimlerinden sonra oluşan siyasi ortam ve çeşitli politik görüş ayrılıkları nedeniyle bu protokoller belediyeler tarafından 22 Nisan 1994 tarih ve 2209 sayılı genelge ile tek yanlı olarak iptal edilmiştir. Oda başkanlarının bu konudaki itirazları ise bir neticeye ulaşamamıştır. Bu tarihten sonra proje denetleme yetkisi tekrar belediye bünyesindeki fen adamlarına devredilmiştir. Yine 1994 yılında belediyelerin denetim görevlerinin belli bir statü içerisinde TMMOB’ne verilmesi için bir kanun taslağı hazırlanmış ve bu taslak için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca olumlu görüş bildirilmişse de, konu yasama organlarına intikal etmemiştir.

İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Bakırköy Temsilciliği tarafından verilen bir istatistiğe göre 1989 Eylül ayında denetlenen projelerin % 91’inde tasarım, hesap yada çizim hatası saptanmıştır. Bu sonuçlar bile proje denetimi konusunda durumun ciddiyetinin gözler önüne serilmesi için yeterlidir.

- **İşçilik**

Yapı kalitesi içerisinde işçilik de önemli bir unsurdur. İyi bir yapı, kaliteli malzemenin yanı sıra özenli işçilik de gerektirmektedir. Bu sebepten yapılarda

müteahhitten düz işçiye kadar her elemanın belirli bilgi ve beceriye sahip olması şarttır. Ne var ki yoğun işçilik ve insangücü teknolojisinin kullanıldığı inşaat işlerinde “işçi yeterliliği” konusunda herhangi bir zorunlu uygulama bulunmamaktadır. Bu sebeple mesleki eğitim veren kurumların kurulmamış olması ve meslek içi eğitime yeterli önemin verilmemesi de bir başka eksik noktadır.

- **Sigorta**

Dünyadaki tüm gelişmiş ülkelerde yapı denetimi ve sigorta kavramları, uygulamada farklılıklar gösterse de, bir bütün olarak ele alınmaktadır. Oysa Türkiye’de bina sigortası kavramı tanımlanmamıştır. Yurdumuzun önemli bir bölümü aktif deprem bölgesinde olmasına rağmen yürürlükte zorunlu yapı sigortası gibi bir kavram olmadığı gibi, sigorta şirketlerince deprem teminatı, yangın teminatının altında ek teminat olarak verilmektedir.

Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi’nin 7. maddesine göre tüm okul binaları inşaatında işyerinin, yapılan işlerin, tüm ekipmanın ve çalışanların sigortalanması şart koşulmuştur. Yine aynı maddeye göre yapım ve hizmet işi ile ilgili iş yerinde bulunan her türlü araç, malzeme, iş ve hizmet makineleri vb. malzemeler kesin kabule kadar müteahhitin sorumluluğunda olup sigortalanmalıdır. Sigortaya esas alınacak bedeller, işin kendisi için yıllık fiyat farkları ile birlikte hakediş tutarları; tesis, makine, araç, taşıt, vb. işin rayiçlerine göre hesaplanan bedeldir.

Burada bahsedilen sigorta, yabancı bazı ülkelerde (Fransa, Belçika, Almanya gibi) uygulanan Yapı Sigortası olmayıp genel risklere karşı teminat veren İnşaat All Risks kapsamına girmektedir. Dolayısıyla amacı yapıda oluşacak herhangi zarara karşın binayı sigortalamak olmayıp sadece iş aşamasında (işin aksamaması için) müteahhiti teminat altına almaktır. [11,19]

- **Yapı Sahipleri**

Özellikle konut yaptıran kişiler ve kooperatifler arasında “amacına ulaşmış yapı” kavramının net biçimde anlaşıldığını söylemek zordur. İnşaat alanı en geniş yapıyı yaptırmak genellikle toplum bilinci gelişmemiş yapı sahipleri içinde tek hakim

dürtüdür. Bu dürtüyü destekleyen en önemli motiv ise daha fazla kar sağlamak fikridir. Bu sebepten birçok yapıda ruhsat dışı ilaveler, kaçak kat çıkma, düşük maliyet için yükleniciyi yetersiz ve kalitesiz malzeme kullanımına teşvik gibi uygulamalara rastlanmaktadır. Ülkemizde bulunan kaçak yapı stoğu da denetimsiz yapılaşmanın en önemli kanıtıdır. Türkiye'nin en büyük ve en önemli şehri olan İstanbul'daki yapıların %60'ının kaçak olması durumun önemini ortaya koymak açısından yeterlidir.

Ancak bu noktada suçun tamamını sisteme yüklemek yersizdir. Zaman zaman çıkartılan imar affı kanunları, gecekondulara seçimlere yakın tarihlerde tapu verilmesi gibi durumlar Türkiye'nin gerçekleri arasında yer almaktadır. Ancak bilinçsizce, sadece kar elde etmeyi düşünerek hareket eden yapı sahipleri de en az sistemin kendisi kadar suçludur. Bu çarpıklığın giderilmesindeki için hemen hiçbir kanunun yaptırım gücü yeterli olamaz. Problemin çözümü, kişilerin kendilerinin ve başkalarının mal ve can güvenliğine saygı göstermesi ile sağlanabilir.

6. ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Geçen yıllar içerisinde yapı üretim ve denetim sistemindeki çarpıklıkların giderilmesi amacıyla inşaat sektörü içinde yer alan farklı platformlarda önemli çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmaların sonucunda ortaya atılan projelerin bir kısmı mevcut sistemin korunması ve eksik yönlerinin güçlendirilmesini amaçlarken bir kısmı da gelişmiş ülkelerdeki yapı denetim modellerinin örnek alınarak yepyeni bir denetim sisteminin kurulmasını hedeflemekte idi. Zaman zaman meclis gündemine kadar yükselen bu fikirler ne yazık ki 1999 yılında yaşanan acı kayıplara kadar geçen dönem içerisinde yasal bir platforma oturtulamamıştır. Bu çalışmaların bir kısmı aşağıda incelenmiştir.

6.1 Yapı Polisi Projesi

Özellikle Almanya’da uygulanan denetim mühendisliği sistemi örnek alınarak hazırlanan bu projede mevcut imar mevzuatı konusunda önemli bir değişiklik önerilmemiş olup yapıların bağımsız çalışan yetkili mühendisler vasıtası ile denetlenmesi düşünülmüştür.

Proje kısa, orta ve uzun olmak üzere üç döneme ayrılmıştır. Bu dönemlerde yapılması planlanan çalışmalar şunlardır:

1) Kısa Dönemde Yapılacak Çalışmalar

- Projeyi yürütecek birimin kurulması,
- Yapı polisi eğitim sisteminin oluşturulması (eğitim merkezleri, eğitim süresi, eğitim şekli, vb.)
- Eğitime alınacak elemanların seçimi,
- Eğitimde verilecek ders programlarının içeriklerinin saptanması,

- Eğitimi tamamlayanların nerede ve nasıl istihdam edilecekleri, uygulama aşaması için pilot bölgelerin seçimi,
- Yapı polisi uygulamasının kurumsallaşması ve diğer kurullarla entegrasyonu,

2) Orta Dönemde Yapılacak Çalışmalar

- Yapı polisi projesini desteklemek amacıyla sertifikaya yönelik ustalık eğitimi çalışmalarının M.E.B. Erkek Teknik Öğretim Genel Müdürlüğü tarafından başlatılması,
- Yapıda sigorta sistemine geçilmesi için yasal hazırlıkların yapılması,

3) Uzun Dönemde Yapılacak Çalışmalar

- 3308 sayılı yasada yapılacak değişikliklerle ustalık belgesi olmayan kişilerin yapı sektöründe çalıştırılmaması,
- Yapıda sigorta zorunluluğu getirilmesi,
- Denetim kurumu ile sigorta sisteminin uyumunun sağlanması,
- Yapılarda fenni mesullük esaslarının yeniden gözden geçirilmesi.

Uygulamaya geçemeyen bu projenin en önemli eksiği Almanya’da uygulanan sistemin sadece bir kısmının Türkiye’ye uyarlanmış olmasıdır. Türkiye’de inşaat projelerinin yerel yönetimler tarafından yetersiz biçimde kontrol edildiği gerçeği gözardı edilmiş olup sadece inşaat aşaması düşünülmüştür. Yine gözardı edilen bir diğer nokta da yapı sigortası kavramının getirilmiş olmasına rağmen denetim yapan kimselerin (yapı polisi) mesleki sorumluluk sigortası yaptıрма zorunluluğu olmayışıdır. Halbuki gelişmiş ülkelerin pek çoğunda gerek inşaat müteahhitler, gerekse bunları denetleyen kişilerin mesleki sorumluluk sigortası yaptırmaları zorunludur. [6]

6.2 Yetkin (Sertifikalı) Mühendislik

TMMOB ve tüm bağlı odaların ortak görüşü ile oluşturulacak yasa ve yönetmeliklere göre, odalarda kurulan mesleki yeterlilik kurulları tarafından belirlenen kapsamda, meslek odaları tarafından gerçekleştirilen meslek içi eğitim seminerlerini başarı ile takip eden ve yapılan yazılı sınavda başarı göstererek konusunda yetkinleştiği belirlenen mühendis ve mimarlara, “yetkin mühendis/mimar” belgesi (sertifikası) verilmesi düşünülmüştür.

Sistemin düşünülen temel özellikleri aşağıda sıralanmıştır:

- İnşaat mühendisliği yapı, ulaşım, geoteknik, su yapıları ve limanlar olmak üzere 5 ana dala ayrılmalı, her dalda üniversiteler ve odaların işbirliği ile okul sonrası eğitim programları düzenlenmelidir,
- Mühendis ve mimarların meslek içi eğitim seminerlerine yeterli düzeyde devam etmeleri koşulu ile yılda bir kereye mahsus olmak üzere sınava girme hakkı olmalıdır,
- Yeni mezun mimar ve mühendislerin bu sınava girebilmeleri için en az 2 yıl (bazı kimseler bu sürenin lisans mezunları için 5 yıl, yüksek lisans mezunları için 4 yıl olması konusunda görüş bildirmişlerdir) boyunca yetkin mimar veya mühendis yanında çalışmış olması şarttır,
- İlgili odalar, gerekli gördükleri takdirde sertifikaları vize etmek için yeni kurslar düzenleyerek ek bilgiler verip sınav yapabilmelidir. Bu durumda sınav soruları ek kurs konuları ile sınırlandırılmalıdır,
- En az 10 senelik mesleki tecrübesi olan mühendis ve mimarlar yaptıkları işleri mesleki yeterlilik kuruluna sunarak bu işlerin yeterli görülmesi kaydıyla yetkin ünvanı alabilmelidir,
- Henüz yetkinlik sertifikası olmayan yeni mezunlar ile bu belgeyi almaya hak kazanamamış olan mühendis ve mimarların yetki ve sorumlulukları kanunlarla sınırlandırılmalıdır.

Bu şekilde bir uygulamanın hayata geçirilmesi için öncelikle 1938 yılından kalan “Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun” ile 1954 yılından kalan “TMMOB

Kanunu”nun değiştirilmesi gerekmekte idi. Odaların etkinleştirilmesi tamamen buna bağlı iken bu düzenlemeler yapılmadığı gibi 1994 sonrası yaşanan siyasi iktidar değişikliğinin ardından belediyeler ile odalar arasında imzalanan protokoller tek taraflı olarak feshedilmiş, proje denetleme yetkisi tamamen odalarda alınmış ve odalar etkisizleştirilmiştir. Bu sebeple yetkin mühendislik, meslek içi eğitim gibi uygulamalara da geçilememiştir. [8,10]

6.3 İntes’in Çalışmaları

Türkiye İnşaat ve Tesisat Mütcahhitleri Sendikası (İNTES) yapı denetimi, sorumluluk ve yapı sigortaları konusunda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile irtibatlı olarak 1985 yılında başlayan bir dizi çalışma yapmıştır. Bu çalışmalarda, dünyada başarı ile uygulanan örnek sistemlerin incelenmesinin yanı sıra yurt içindeki çeşitli uzmanların görüşleri alınmış, sonuçta da bir öneri dizisi oluşturulmuştur. Çalışma esnasındaki tesbitler, önerilen sistem ve çalışmanın sonuçları aşağıda özetlenmiştir:

6.3.1 Tespitler - Öneriler

- Dünyada yapıda denetim, sorumluluk ve sigorta uygulamaları, özel mülkiyet duygusu ve tüketicinin korunması bilincinin gelişmiş ve kuvvetli olduğu, ve bunların yasalarla koruma altına alındığı ülkelerde başlamış, toplumsal gelişmeye paralel olarak ilerlemiştir. Ülkemizde ise inşaat sektöründeki hızlı büyüme potansiyeli ile toplumda refaha dönük arayışlar ve istemler bu konuda bir atılım yapılmasını zorunlu kılmıştır.
- Ülkemizde geçerli olabilecek denetim ve sigorta sistemi, kendimize özgü karakter taşıyan ama ciddi bir yapı denetimini teknik ve mali garantisiyle oluşturmaya yönelik hedefleri olan bir sistem olmalı ve sürekli gelişmeye açık olmalıdır.
- Yapıda denetim anlayışı şantiyeden değil, yapı tasarımıdan yani yapının proje aşamasında başlamalıdır.
- Proje aşamasında başlayan yapı denetimi, inşaat aşamasında da teknik denetim işlemi olarak devam etmelidir.

- Proje ve inşaat aşamasında uygulanan denetimin ciddiyetini ve güvenilirliğini gösteren, yapının bitiminden veya kullanılmaya başlamasından itibaren belli bir dönem için yapının düzenli hizmet verebileceğini, yapının sağlamlığını ve meydana gelebilecek hasarların giderileceğini garanti eden bir sigortalama sisteminin de dahil edilmesi uygun olur.
- Ülkemiz için düşünülen sistemde, yerel yönetimlerin görevlendirilmesi ve yetkilendirilmesi kaçınılmazdır. Ancak görevleri ve yetkileri, imar – iskan ruhsatı verme, yeterli imar sahaları planlanması ve üretimi gibi fonksiyonlarla sınırlandırılmalı, diğer yetkileri ise kendi adına kullanılmak üzere devredilmelidir.
- Ülkemiz için düşünülen sistemde yeni teknik ve idari kuruluşlar gerekecektir. Bu kuruluşların olabildiğince az sayıda, kolay anlaşılır, kendi içinde uyumlu, görev ve yetkileri net biçimde belirlenmiş şekilde olmasına özen gösterilmelidir.
- İnsan hayatının korunması ve yapıların emniyetli bir şekilde ayakta durmasını sağlamak devletin en önemli görevlerinden biri olduğundan devlet, yapı denetim sisteminde yer almalı ve yol göstericilik yapmalıdır.
- Sistemi oluşturacak kuruluşların bir kısmı denetim mekanizması ile görevlendirilecek, diğer bir bölümü ise sigortalama operasyonu ile bağlantılı olacaktır. Türk sigortacılığının dünya ölçülerinde geride kalmasının, yapı sigortası olayının çabucak benimsenmesini geciktireceği göz önünde bulundurulmalıdır.
- Ülkemizde uygulanacak sistem başlangıçta devlet şemsiyesi ve yol göstericiliği altında özel ihtisas kurumları eliyle yürütülecek olsa bile mevcut sisteme göre yerel yönetimlerin ağırlığını ve prestijini azaltacak niteliktedir.
- Özel denetim ve sigorta kurumlarının devreye girmesi ile yapı maliyetlerinde % 4 - 5 oranında maliyet artışı beklenmelidir.
- Her yeni sistemde olduğu gibi bu sistemin de denenmeye ihtiyacı vardır, bu sebeple uygulamalara pilot bölgelerden başlanması doğru olacaktır.

6.3.2 Önerilen Sistemin Özellikleri

Ülkemizde uygulanabilecek yapıda denetim ve sigorta sisteminin genel olarak kapsamı ve çerçevesinin çizilmesinde fayda görülmüştür. Oluşturulması planlanan sistem ülkemizdeki yapı denetiminin sürdürülmesi, yapı sorumluluğunun hukuki ve teknik yönden berraklaştırılması ile yapıların sağlamlığının ve işlerliğinin belli bir süre için garanti altına alınmasına yönelik bir sistemdir.

6.3.2.1 Sistemin Tarafları

Malsahibi: Eski uygulamada hiçbir yaptırım gücüne sahip olmayan, teknik ve hukuki sorumluluk taşımayan malsahibi, önerilen sistemde belirli bir standart, kalite ve yaşam konforunu gözeterek yetkilerle donatılmış, aynı zamanda yapının diğer kullanıcılarına karşı sorumluluk taşıyan kişidir.

Projeci: Sistemde önemli bir taraf olan projeci kavramıyla mimari, statik ve tesisat projeleri tasarımcıları kastedilmektedir. Projeci, yapının tasarım projelerini yasa, yönetmelik ve şartnameler çerçevesinde hazırlayan, uygulamasını sağlamakla yükümlü olan ve malsahibi adına tüm teknik işleri yürütme yetkisi ile donatılmış, mimar yada mühendis statüsündeki kimsedir.

Müteahhit: Önceki uygulamada olduğu gibi, yapım işini üstlenen, bu yükümlülüğünü teknik ve sanat kurallarına uygun olarak yerine getirmekten birinci derecede sorumlu olan kişi yada kuruluştur.

Önerilen sistemde müteahhit, yapım işinden doğrudan Denetim Kurumu'na ve bir ölçüde projeciye karşı sorumlu olup tercihan mimar, mühendis yada tekniker statüsündeki bir kişiyi işyerinde bulundurmakla yükümlü olan kimsedir. Bu uygulama neticesinde uygulanmakta olan fenni mesullük sistemi ortadan kalkmakta ve sorumluluğun önemli bir bölümü projeci tarafından üstlenilmektedir.

Denetim Kurumları: Sistemin en önemli unsuru olan denetim olayının, yerel yönetimlerin ağır aksak yürüyen denetim sisteminden kurtulmuş olarak bağımsız,

özerk, etki altında kalmayan, karma nitelikli bir denetim kurumu eliyle yönetilmesi öngörülmektedir.

Böyle ciddi bir denetim uygulamasının tüm ülkede etkili ve tek elden yürütülmesi, ülkenin coğrafi konumu ve farklı yöreler arasındaki gelişme düzeyindeki eşitsizlikler nedeniyle mümkün olamayacağı düşünülmüştür. Bu sebeple ilk aşamada pilot bölgelerde ve sadece belli bina tipleri için uygulanması planlanmıştır.

Denetim Kurumu'nun oluşumunda devlet ciddiyet ve disiplini ile özel sektör dinamizmini yansıtan bir yapı düşünülmüştür. Böyle bir kurumun oluşturulmasında devlet kanadını temsil edecek Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ilgili birimleri, yerel yönetimleri temsil eden Türkiye Belediyeler Birliği, müteahhitlik sektörü adına İNTES, TMMOB, sigortacılar için Sigortacılar Birliği gibi kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapılması gerekliliği savunulmuştur.

Denetim Kurumu'nda denetim görevini üstlenecek teknik elemanların teknik yeterlilikleri ve sınıflandırılması konusunda ciddi referans, mesleki özgeçmiş, bir dizi sınav vb. ilkelerin getirilmesi şart koşulmuştur.

Yerel Yönetimler: Uygulanacak bu yeni sistemde yerel yönetimlerin faaliyet alanlarının ve yetkilerinin sadece imarla ilgili konularla sınırlı kalması gerektiği savunulmuştur. Bu şekilde gerek proje denetimi, gerekse yapım aşamasındaki denetim sorumluluklarından arınmış olan belediyelerin imar planı ve uygulama alanlarında daha aktif çalışmalarına da imkan sağlayacağı düşünülmüştür.

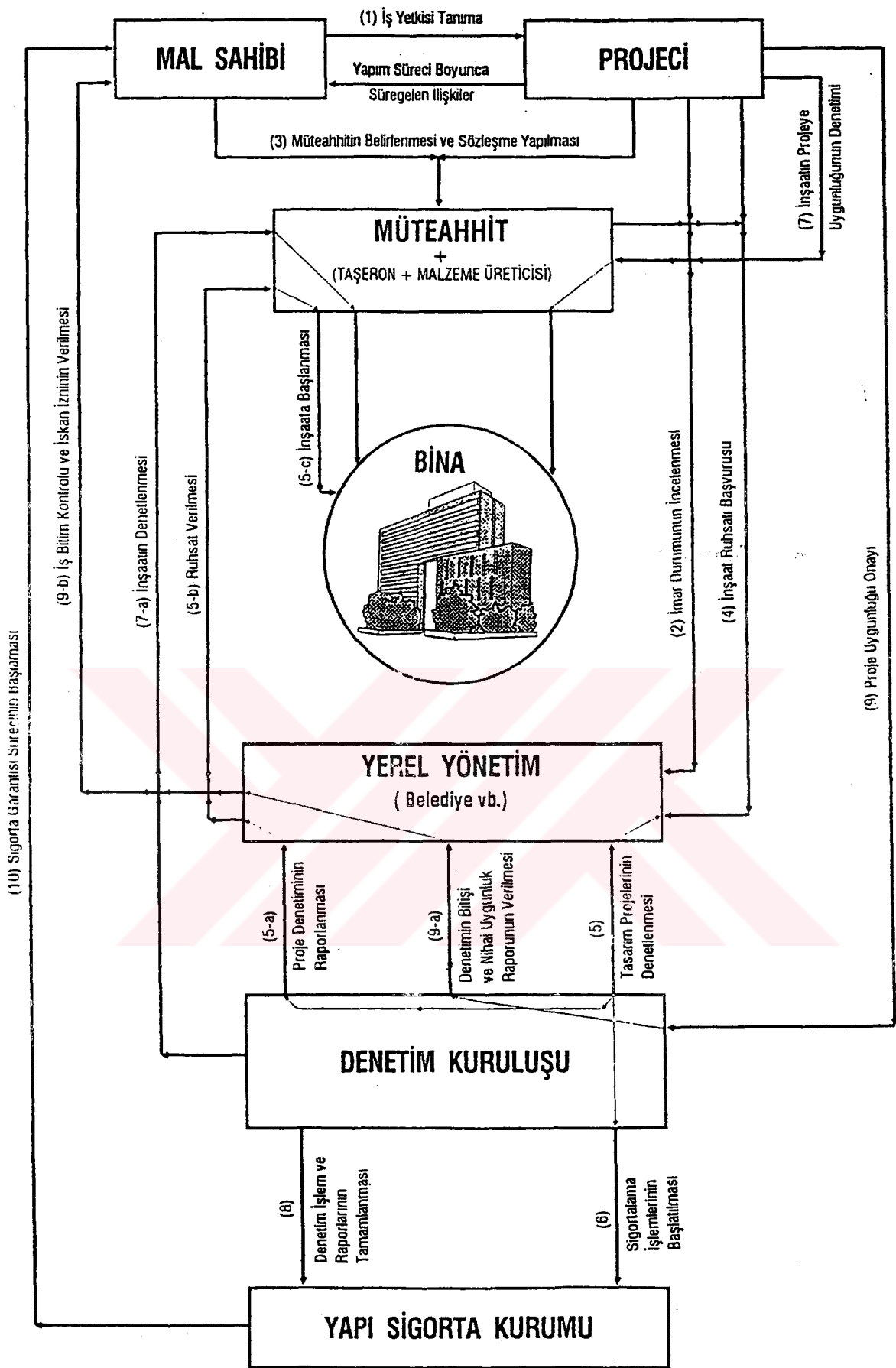
Yapı Sigortası Kurumu: Yapı Sigortası Kurumu inşaatı tamamlanmış bir yapının sağlamlılık, dayanıklılık, fonksiyonellik ve belli yaşam standartlarını sağladığı garantisi verecek ve hizmete giriş tarihinden itibaren belli bir süre için bu yapıya teminat verecek kuruluştur. Bu kurumun da, denetim kurumu gibi özerk ve bağımsız olması gerekmektedir.

Sigorta kurumunun yapı ile hukuki bağlantısı müşteri olarak müteahhit aracılığıyla, malsahibi ile teknik bağlantısı ise denetim kurumu vasıtasıyla kurulması planlanmıştır. Yapıda sigorta süresi içerisinde hasar ve kusur meydana gelmesi

halinde ise hasar tespiti, hasarın ne oranda tazmin edileceği, hasarın meydana gelmesinde kimlerin sorumlu olduğu konularına açıklık kazandıracak Teknik Uzmanlar kadrosunun da gerekli olacağına kanaat getirilmiştir.

6.3.2.2 Sistemin İşleyişi

- 1) Malsahibi yapı müteahhitini belirlemeden önce projeci ile anlaşır, projeci de yerel yönetimlere müracaatla bölgenin imar durumu hakkında bilgi alır.
- 2) Malsahibi ve onun adına hareket eden projeci grubu (mimari+statik+tesisat projeleri tasarım grubu) gerekirse bir avan proje ışığında müteahhiti belirler.
- 3) Projeci, hazırladığı mimari ve statik tasarım projeleriyle malsahibi, projeci, müteahhit adına inşaat ruhsatı almak için yerel yönetimlere müracaat eder.
- 4) Yerel yönetim, işin niteliğine ve yöresine bağlı olarak Denetim Kurumu'na tasarım projelerinin denetimini yaptırarak ruhsatı verir.
- 5) Denetim Kurumu, Yapı Sigorta Kurumu ile bu işte hukuki bağlantıyı oluşturarak durumu projeciye ve yerel yönetime bildirir. Yapı Sigorta Kurumu, güvenmediği müteahhiti sigortalamayı red etme imkanına sahiptir.
- 6) Müteahhit, belirlenmiş Denetim Kurumu ve projeci ile denetim mekanizması ilkelerini saptayarak işe başlar, bu şekilde uygulamadaki denetim süreci başlamış olur. Ağırlıklı görev, işin kalitesini, teknik şartlara uygunluğunu, malzemeyi ve varsa alt müteahhitleri denetleyen Denetim Kurumu'nda olmakla beraber projeci de projesine sadakat yönüyle mesleki kontrollük görevini sürdürür.
- 7) Denetim Kurumu, yapının inşaatı süresince ve sonunda hazırladığı raporları Yapı Sigorta Kurumu'na vererek işin teknik bağlantısını ve teknik garantisini oluşturur. İşin bitiminde teknik garanti uygulamaya girer.
- 8) Binanın hizmete girmesiyle beraber Yapı Sigortası Kurumu, bir aksaklık halinde düzeltme ve tazmin etme yükümlülüğü altında doğrudan malsahibi ile; yapının satılmış olması durumunda ise yeni sahipleri ile muhattaptır. Sigorta süresi içinde meydana gelecek kusur ve hatanın nedenlerini Yapı Sigortası Kurumu kendi uzmanlarıyla tesbit ettirir ve giderilmesi için gerekli masrafları yapar. Daha sonra Denetim Kurumu, malzeme üreticisi, alt yükleniciler dahil müteahhite ve projeciye rücu etmek suretiyle geri alır.



Şekil 6.1 İNTES'in Önerdiği Sistemin İşleyişi

6.3.2.3 Sistemin Maddi Boyutu

Düşünülen sistemde projeci olarak adlandırılan kesim daha kapsamlı ve kaliteli projeler üretmekle sorumludur. Ayrıca projeci müteahhit seçimindeki danışmanlık hizmetinden ve uygulama sırasında projeye sadık kalınıp kalınmadığını kontrol edeceğinden dolayı daha yüksek ücret talebinde bulunacaktır. Denetim ve Yapı Sigortası Kurumu'nun oluşturduğu gruba ise ciddi denetim ve sigorta primi için ödeme yapılacaktır. Bu ödemenin bir bölümü proje denetimi olarak projeciden aktarılacak, diğer bir bölümü ise mal sahibi ve müteahhitten alınacaktır.

Netice itibariyle bu parasal kaynağın tamamının mal sahibine fatura edilmesi kaçınılmazdır. Sistemin maddi boyutunda, toplam yatırım miktarının yaklaşık %4 - 5 civarında artması öngörülmüştür. Ancak bu bedel, sağlamlığı ve kalitesi ciddi denetim mekanizmaları ve sigorta ile sağlanmış bir yapı için fazla sayılmamalıdır.

6.3.3 Değerlendirme

Önerilen sistem, Türkiye'de uygulanan sistemin eksik yanları dikkate alınarak ve gelişmiş ülkelerde başarı ile yürütülen sistemler baz alınarak oluşturulmuştur. Eski sistemde en çok eleştirilen fenni mesullük müessesesi tamamen ortadan kaldırılarak, yerini profesyonel yapı denetim kurumlarına bırakması uygun görülmüştür. Yine yerel yönetimlerin gerek yapı ruhsatı ve gerekse imar ruhsatı aşamalarındaki yetersiz denetimleri yerine ciddi bir denetim anlayışı ve karşılıklı sorumluluk ilkesi öngörülmüştür. Öneriler arasında denetim sistemine sigortacılık boyutunun eklenmesi de ayrıca olumlu bir unsurdur.

İNTES'in yurtiçi ve yurtdışındaki araştırmaları 1989 yılında tamamlanmış, bunu izleyen yıllarda da alternatif yapı denetim sistemleri üzerine çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Nihayet oluşturulması düşünülen denetim sistemi ile ilgili kanun tasarısı 1994 yılında Bayındırlık Bakanlığı'na iletilmiş ancak bu konuda olumlu bir gelişme sağlanamamıştır. Bu kanun tasarısının tamamı EK-F'de sunulmuştur.

6.4 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Çalışmaları

Ülkemiz, genelde deprem olmak üzere yöresel özelliklere göre sel, yer kayması, çığ gibi afetlerle sık karşılaşan bir ülkedir. Afetlerin, özellikle depremlerin zararlarının en aza indirilebilmesi, yapıların deprem koşulları ve yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmış yeterli proje ve standart malzeme kullanılarak yapılması ile mümkündür.

Ancak son 50 yıldır içinde bulunduğumuz hızlı kentleşme ve kentlerde mevcut örgütsel yapının imar planlarını uygulamasını sağlamak ve yapım faaliyetlerinin denetimini yapmak üzere nitelik ve nicelik olarak yetersiz kalması nedeniyle büyük kentlerin %60 - %70 arasındaki alanları tamamen hukuk dışı ve gecekondü alanları şeklinde oluşturulmuştur. Böyle bir plansız büyüme ortamında doğal afetlere karşı dayanıklı yapıların imal edilmesi ve üretim aşamasında sağlıklı bir denetim yapılabilmesi düşünülemez. [14]

Bu problemlerin en aza indirilmesi amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü (TAU) işbirliği altında iki ana kısımdan ibaret olan bir müşavirlik hizmetleri projesi formüle edilmiştir.

Kısım 1: 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin yeni bir yapı kontrolü sistemi içermek üzere revizyonu.

Kısım 2: 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin afetler karşı dayanıklılığını sağlayacak önlemleri içermek üzere revizyon araştırması.

Bu projenin teknik danışmanlık görevini Orta Doğu Teknik Üniversitesi Deprem Mühendisliği Araştırma Merkezi üstlenmiş olup merkez bünyesinde daha önceleri İNTES adına aynı konuda araştırma yapan kimseler de bulunmaktadır. Yapılan araştırmalar sonunda çok geniş kapsamlı sonuçlara varılmış; afet yönetmelikleri, afet bölgesindeki devlet yetkililerinin yetki ve sorumlulukları ve afet bölgelerindeki yapı denetim - sorumluluk ilişkileri ile ilgili birçok öneri sunulmuştur. Bu bölümde araştırmanın genel sonuçları açıklanacak ancak öneriler kısmında sadece yapı denetimi ile ilgili önerilerden bahsedilecektir.

6.4.1 Temel Tespitler

- Hızlı nüfus artışı ve göçler, denetimsiz şehirleşme ve sanayileşme, yoğun kaçak yapılaşma, çeşitli kademelerdeki bilgi ve eğitim eksikliği, afet bölgelerinde alan kullanımı planlaması, yapı sigortası, sertifikalı mühendislik vb. yöntemlerle yerleşme ve yapı denetim mekanizmalarının geliştirilmemesi, afet zararlarının azaltılması konusunda merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör ve halkın görev, yetki ve sorumlulukları arasında rasyonel dengelerin oluşturulmaması gibi nedenlerle zaman içerisinde doğal afet tehlikesi ve riski gittikçe artmaktadır.
- 1980’li yıllardan itibaren kalitesi kontrol edilebilen hazır beton üretiminin yaygınlaşması yapı güvenliğinin artırılması konusunda olumlu bir etken olarak değerlendirilmektedir. Ancak bu olumlu gelişmeye rağmen afet zararlarının azaltılması çalışmalarının temeli olan afet meydana gelmeden önce alınacak tedbirlerle doğal afetlerin yol açtığı fiziksel kayıpları en düşük düzeyde tutmak mümkün olmamıştır. Bu durumun temel nedenleri aşağıda sıralanmıştır:
 - 1) Ülkenin karşı karşıya olduğu afet tehlikesi halka maledilmemiş ve bu konuda yaygın ve etkili bilgilendirme ve eğitim programları uygulanmamıştır.
 - 2) Eski geçmişe sahip olmalarına rağmen yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere uymama, başta yerel yönetimler olmak üzere her kademede alışkanlık haline getirilmiştir. Yasa ve yönetmeliklere uyulmaması durumunda kişilerin sorumlulukları ve çarptırılacakları cezalar ya açık şekilde belirtilmemiştir yada uygulanmamaktadır.
 - 3) Ülke genelinde bir kentsel plana bağlı olmayan geniş kırsal yerleşim tarzı benimsenmektedir. Bu alanlarda gerek yerleşim planlaması, gerekse yapı denetimi bakımından geçerli bir kontrol mekanizması mevcut değildir.
 - 4) Ülkemizde yerleşme ve yapılaşmaları etkili bir biçimde denetleyecek yapı sigortası, mesleki sorumluluk sigortası, sertifikalı mühendislik ve mimarlık gibi çağdaş uygulamalara

geçilmemiştir. İmar yasasında mevcut olan fenni mesuliyet sistemi ile ciddi bir yapı denetimi sağlamak olanaksızdır.

- 5) 2886 sayılı İhale Yasası ve inşaat mühendisliği sistemi ile sağlıklı yapılar elde etmek olanaksızdır.
- 6) 3194 sayılı İmar Kanunu, 1580 sayılı Belediye Kanunu ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimleri Hakkında Kanun'daki muhtelif boşluklar nedeniyle kentsel planlama yapılırken yüksek afet riski taşıyan alanlar imara açılmakta, buralarda yapılan yapılar ise doğru biçimde denetlenmemektedir.
- 7) Ülkemizde mühendis, mimar ve jeolog yetiştiren üniversitelerde ülkenin karşı karşıya olduğu afet tehlikesi anlatılmamakta, bu risklerin azaltılması konusunda temel bilgileri içeren eğitim verilmemektedir.
- 8) Türkiye'de afet bölgelerinin genişliği ve mevcut yapı stoğunun eskiliği karşısında afetler olmadan önce mevcut yapı ve altyapı sistemini iyileştiren veya yenileyen proje ve programlar uygulanmamıştır. [14,15]

6.4.2 Yapı Denetimi Uygulanamamasının Sebepleri

- İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde proje denetimi yapılması gereğinin açık şekilde ifade edilmemiş olması,
- Belediyelerde ve valiliklerde proje denetimi yapabilecek yeterli sayıda ve nitelikte teknik eleman bulunmayışı,
- Zorluk ve büyüklüğüne bakılmaksızın tüm proje ve kontrol yetkilerinin belediyelere ve valiliklere verilmiş olması,
- Olağan tipteki binalar için belediye ve valiliklerin proje denetiminde kullanabilecekleri yöntemlerin ve standartların geliştirilmemiş olması,
- Proje denetimi yapmakla sorumlu idarenin görevini ihmal etmesi durumunda bu ihmali tesbit eden ve yasal yaptırım uygulama yetkisine sahip bir üst otoritenin bulunmaması,
- İleride proje kusurlarından doğabilecek zararlardan dolayı proje müellifinin ve projeyi onaylayan idarenin cezai sorumluluğunun bulunmayışı,

- İmar Kanunu ve yönetmeliklerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin uygulanması konusunda yeterli ve açık hükümler bulunmayışı,
- Belediyelerin denetim yapma konusunda kendilerini dönük kısa dönemli bir fayda görmemeleri, aksine seçmenine denetim yaptırımı uygulayan siyasi bir kurum durumuna düşmek istememeleri,
- Fenni mesul olacak kişilerde diploma dışında bir nitelik aranmaması,
- Standart inşaatlarda mimar, mühendis gibi meslek diploması sahibi olmayan kimselerin bile fenni mesul olabilmesi,
- Belirli büyüklüğü aşan binalarda şantiye şefi bulundurma zorunluluğu olmayışı,
- Fenni mesul ücretlerinin bir esasa bağlı olmaması, ücreti yapı sahibi yada müteahhitin yani denetlenen kişinin tesbit etmesi ve ödemeyi yapması,
- Fenni mesulün bazı sorumlulukları olmasına karşın tesbit ettiği hususları ilgili belediyeye ihbar etme dışında hiçbir yaptırımının olmaması,
- Fenni mesule İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereğince para cezası verilse bile genellikle bu cezayı ödeyebilecek güce sahip olmaması,
- Aynı maddeden dolayı müteahhitlerin çarptırıldığı para cezalarının Borçlar Hukuku'na göre tahsil edilmesinin uzun zaman alması ve cezanın parasal değerini yitirmesi,
- Fenni mesulün yaptığı kontrolün veya işbaşında bulunmasının belediyeler yada valilikler tarafından denetlenmemesi,
- Ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılarda belediye ve valiliklerin imarla ilgili onayı alınmaksızın diğer idareler tarafından altyapı hizmetlerinin bağlanabilmesi ve bu durumun ilgili idareye yasal bir sorumluluk getirmemesi,
- Belediye ve valiliklerin ruhsatsız yapıları ihbar yöntemi dışında tesbit edebilecek bir imkan veya mekanizmaya sahip olmayışı,
- Ruhsatsız yada ruhsata aykırı yapıların yıkılması için izlenen yasal sürecin oldukça uzun olması,
- Belediye ve valiliklerin yıkım kararı kesinleşen ruhsatsız ve ruhsata aykırı yapıların yıkımını yapma konusunda araç, gereç, eleman ve güvenlik bakımından yetersiz kalması,

- Yapım kusurları sonucunda ileride doğabilecek zararlardan dolayı müteahhit ve fenni kontrolün hiçbir yasal yükümlülüğünün bulunmayışı, ortaya çıkabilecek maddi zararın tazmininde pay sahibi olmayışı.

6.4.3 Yeni Bir Yapı Denetim Sistemi Önerisi

Yapılan incelemeler sonucu mevcut sistemin etkin bir yapıya kavuşması için yeni kurumsal araçlara ihtiyaç duyulduğuna kanaat getirilmiş olup bu kurumların görev ve yetkileri aşağıda açıklanmıştır:

Yapı Denetim Üst Kurulu: Yapı denetim sisteminin işleyişini düzenlemek ve koordine etmekle sorumlu olan bu kurumun özerk bir yapıda olması düşünülmüştür.

Üyeleri:

- | | |
|----------------------------------|-------|
| • Bayındırlık ve İskan Bakanlığı | 4 Üye |
| • TMMOB | |
| İnşaat Mühendisleri Odası | 2 Üye |
| Mimarlar Odası | 1 Üye |
| Makine Mühendisleri Odası | 1 Üye |
| Elektrik Mühendisleri Odası | 1 Üye |
| • Üniversiteler | 3 Üye |

Görevleri:

- Denetim kurumlarının sınıflandırılması,
- Denetim kurumlarına yetki belgesi verilmesi,
- Denetim kurumlarının denetlenmesi,
- Denetim ücret tarifesinin belirlenmesi,
- Denetim sisteminin mali yönetimi,
- Proje çizim ve tanzim standartlarının kararlaştırılması,

Yapı Denetim Kurumları: Proje ve inşaat denetiminden sorumlu mesleki kuruluşlardır. Bu kuruluşların yapıları projeden başlayarak iskan ruhsatı alana dek her konuda denetlemesi düşünülmüştür.

Koşulları:

- Bünyesinde yeterli sayıda yetkin (sertifikalı) mühendis barındırmak,
- Mesleki sorumluluk sigortası sahibi olmak,
- Yüklenici hizmetleri, emlak ticareti veya inşaat malzemesi ticareti yapmamak, yapan kuruluşlarla ilişkide bulunmamak,
- Üst denetim kurumu tarafından düzenlenen yapı denetim yetki belgesine sahip olmak,

Görevleri:

- Yapı projelerini yürürlükteki kanun, yönetmelik ve standartlara uygunluk bakımından denetlemek ve onaylamak,
- Yapıyı inşaat ruhsatına ve projesine uygunluk bakımından denetlemek ve onaylamak,
- İnşaat uygulaması sırasında gerekli proje değişiklikleri yapmak ve onaylamak.

Mesleki Yeterlilik: Denetim kurumlarını kurabilmek için yada bu kurumlarda onay yetkisine sahip olabilmek için, öncelikle mühendis ve mimarların mesleki yeterlilik belgesi almaları gerektiği düşünülmüştür. Bu belgeyi verme, gerektiğinde iptal etme yetkisinin ise Mesleki Yeterlilik Üst Kurulu'na verilmesi öngörülmüştür.

Üyeleri:

- | | |
|----------------------------------|-------|
| • Bayındırlık ve İskan Bakanlığı | 3 Üye |
| • TMMOB (İlgili Meslek Odası) | 3 Üye |
| • Üniversiteler | 3 Üye |

Görevleri:

- Mesleki yeterlilik sınavı esaslarını saptamak,
- Sınava jüri üyeleri seçmek,
- Meslek içi eğitim programları düzenlemek,
- Mesleki yeterlilik belgesi vermek,
- Mesleki yeterlilik sisteminin mali yönetimini yapmak.

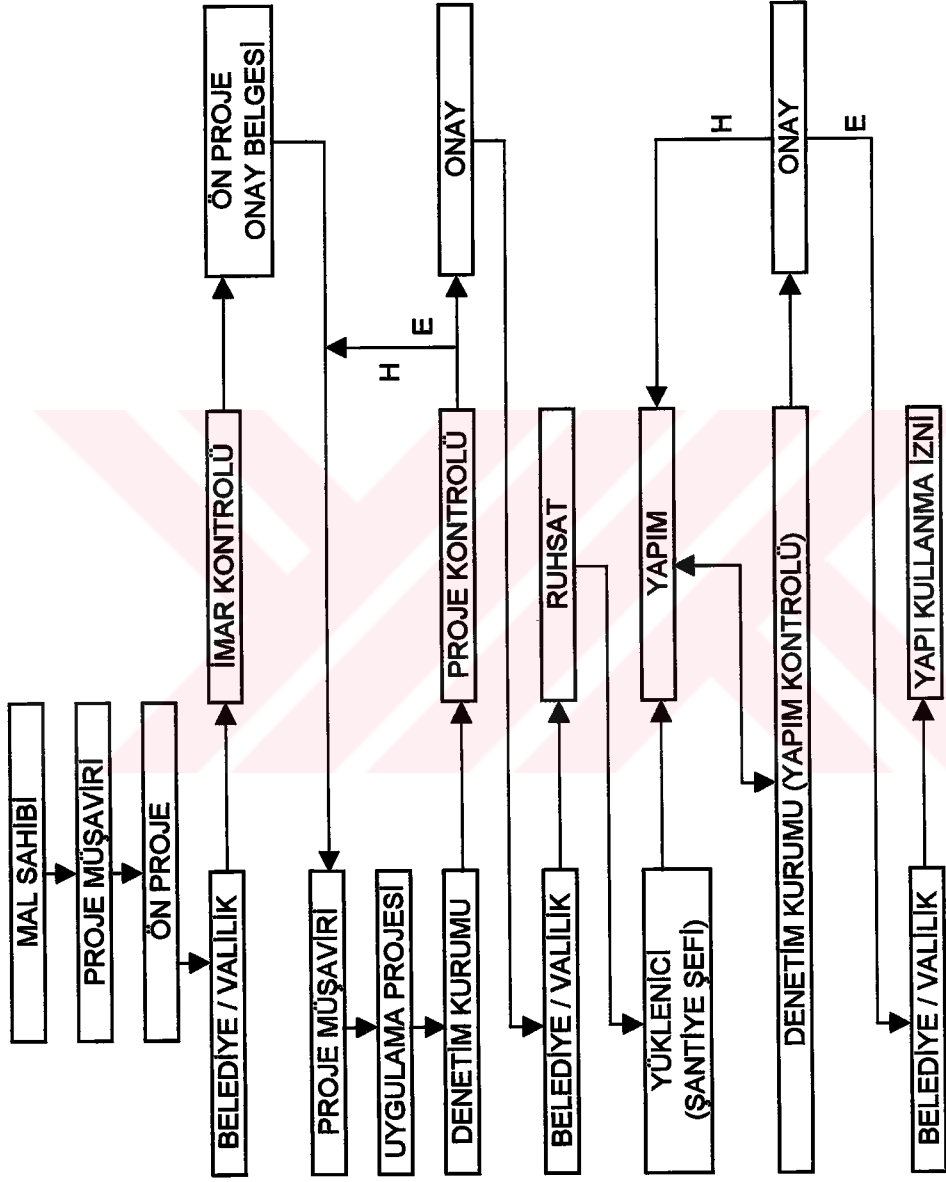
Mesleki Sorumluluk Sigortası: Gelişmiş ülkelerde olduğu gibi bu sistem içerisinde de sorumluluk alan kişi veya kurumların, yapıda denetim eksikliğinden kaynaklanabilecek olası hataların neden olabileceği zararları, kendi hataları oranında paylaşması gerektiği düşünülmüştür. Bu sebeple yapım sürecinde görev alan herkesin mesleki sorumluluk sigortası yaptırması şart koşulmuştur.

6.4.4 Sistemin İşleyiş Esasları

Bir arazi yada arsada yapılacak olan yapının yada taşınmazın sahibi önce proje müellifi ile proje anlaşması yapacaktır. Proje müellifi, arsanın imar durumunu da göz önüne alan ve arsa genel hatları, taşıyıcı sistem türü gibi özelliklerin gösterildiği bir ön proje hazırlayacaktır. Malsahibi bu proje ile belediye veya valiliklere başvuracaktır. Belediye veya valilikler, sunulan ön projeyi sadece arsanın veya arazinin imar durumunu göz önüne alarak kontrol edecekler, uygunsa uygulama projesi hazırlanması için onay verecektir.

Proje müellifi, bu onayın alınmasından sonra uygulama projesi hazırlayacaktır. Bu projede mimari, taşıyıcı sistem ve tesisat ile ilgili tüm bilgilerin, hesapların ve detayların bulunması gerekmektedir. Yine bu aşamada mal sahibi, kendi seçtiği bir denetim kuruluşu ile anlaşma yapacaktır. Denetim kuruluşu, kendisine teslim edilen uygulama projesini yürürlükteki kanun ve yönetmeliklere uygunluk bakımından inceleyecek, gerekli gördüğü durumlarda proje müellifinden değişiklikler isteyecektir. Proje denetimi tamamlandığında mal sahibi, denetim kuruluşundan aldığı proje onay belgesi ile belediye veya valiliklere başvurarak yapı ruhsatı alacaktır.

Ruhsat alınmasından sonra mal sahibinin istediği bir yüklenici ile anlaşmasıyla işe başlanacaktır. Yapım süresince aynı denetim kurumu, yapının projelere uygun olarak yapılmasını denetleyecektir. Bu kurum uygulamada çıkacak her tür soruna çözüm getirecek, değişiklikleri ilgili (as built) projelere işleyecektir. Yapının projeye uygun biçimde tamamlanmasından sonra denetim kurulu bir yapı onay belgesi düzenleyecek, mal sahibi de bu belge ile belediye veya valiliklere başvurarak yapı kullanma izni alacaktır. Öngörülen sistem Şekil 6.2’de şematize edilmiştir.



Şekil 6.2 Bayındırlık Bakanlığı'nın Hazırladığı Sistemin İşleyişi

6.4.5 Sistemin Getirdiği Yenilikler

Önerilen yapı denetim sistemi, 3194 sayılı kanunda dört temel değişikliği öngörmektedir. Bunlar; belediye veya valiliklerin rollerindeki değişiklikler, fenni mesullerin yerini denetim kurumlarının alması, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin uygulanmasının açık şekilde zorlayıcı hale getirilmesi ve kanunda belirlenen yapı denetimi sisteminde rol alan kurumların uygulama sorumluluklarını yerine getirmemeleri durumunda tabi oldukları ceza müeyyideleridir.

3194 sayılı kanunda mevcut durumda belediye veya valilikler yapı denetiminde tüm rolleri üstlenmektedir. Önerilen düzenleme ile artık bu kurumlar sadece imar yönünden ve ön proje üzerinden kontrol yapacaklardır. Proje ve yapımda teknik kontrol görevi ise tamamen yetkili denetim kuruluşuna devredilecektir. Böylece belediye ve valilikler zaten yapamadıkları teknik kontrol görevi yerine asıl görevleri olan imar planına uygun yapılaşmanın kontrolü ile yetkili olmaktadır. Ruhsat ve yapı kullanma izni vermek ve bu konuda harç tahsil etmek yetkisi yine bu kurumlara bırakılmıştır.

Önerilen sistemde İmar Kanunu'nun yapı denetimi yönünden en zayıf unsuru olan fenni mesuliyet sistemi ise tamamen kaldırılmakta, bunun yerine yapı denetim kurumu sistemi getirilmektedir. Yetkileri belirgin olmayan ve yapı kontrolü yapmaktan ziyade yüklenici veya kendi adına emaneten yapı yaptıran iş sahibine usulen teknik hizmet veren bu kişi yerini yetki ve sorumlulukları net biçimde tarif edilmiş bir kurum almaktadır. Bu kurum aynı zamanda belediye veya valiliğin temsilcisidir. Ücretini denetlendiği kişi yada kurumdan değil temsil ettiği kurumdan belli bir tarife göre alacaktır. Her ne kadar bu ücret yine mal sahibi tarafından belediyelere veriliyor olsa da denetim görevini yapan kimselerin direkt mal sahibi yada müteahhitle maddi ilişkide bulunmaması olumlu bir değişikliktir. Yine bu kurumların yaptıkları denetim işleri, yapı denetim üst kurulu tarafından sürekli kontrol edilecektir. Şantiyelerde şantiye şefi bulundurma zorunluluğu da bir diğer olumlu yeniliktir.

3194 sayılı İmar Kanunu, afetlere karşı dayanıklılığın sağlanması için uyulması gereken Afet Yönetmeliği'nin uygulanmasını açık şekilde zorlamamaktadır. Önerilen sistemde yeni düzenlemeler ile bu yönetmeliğin uygulanmasının açık şekilde zorunlu hale getirilmesi düşünülmüştür.

6.4.6 Değerlendirme

İmar Kanunu'nda mevcut durumda projelerin ve yapının teknik denetiminin yapılmamasının hukuki bir zorunluluğu yoktur. Mevcut yapıların bir çoğu ya ruhsatsız yada ruhsata aykırı biçimde inşa edilmiştir. Yine buna rağmen bu yapıların önemli bir kısmı altyapı hizmetlerinden yararlanabilmektedir. Önerilen düzenlemeler ile yapı denetiminden geçmemiş yapılara ruhsat ve kullanım izni veren, veya ruhsatsız (kaçak) yapılara hizmet götüren kuruluşlar, yetkilerini aşan bu eylemlerden dolayı doğrudan İmar Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre ceza sorumluluğu altına gireceklerdir.

Önerilen sistemde dikkat çeken bir diğer unsur da olayın hukuki boyutundaki değişikliktir. İmar Kanunu'na aykırı davranışların cezai müeyyideleri tam olarak açıklanmamıştır. Kanunu uygulamayan kamu görevlileri sadece Memurin Muhakemet Kanunu'na göre işlem görmektedir. Bu konuda da öncelikle İçişleri Bakanlığı'nın soruşturması açması gerekmektedir. Ancak ülkemizde (siyasi nedenler dışında) yapılaşmayı denetlemediği için soruşturmaya tabi tutulmuş bir belediye yoktur. Kanunda önerilen düzenlemeler ile belediye veya valilikler İmar Kanunu hükümlerini uygulamak konusunda doğrudan İmar Kanunu içinde yer alan cezai hükümlere tabi olacakları için denetim sisteminin yaptırım gücü de artmış olacaktır.

Önemli bir diğer yenilik de mesleki sorumluluk sigortasının zorunlu olmasıdır. Uygulanan sistemin hukuki yaptırım aracı olarak görülen Borçlar Kanunu'nun etkisiz kalması sebebiyle yapılarında zamanla hasar meydana gelen kimseler çoğu olayda mağdur durumu düşmüştür. Getirilmesi düşünülen mali sorumluluk sistemi, hem bu kimselerin hasarlarının bir an önce tazmin edilmesi, hemde üreticilerin daha dikkatli olması konusunda son derece faydalıdır. Bayındırlık Bakanlığı'nın çalışmaları sonucunda oluşturulan kanun tasarısı EK-G'de sunulmuştur.

6.5 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Çalışmaları Üzerine Görüşler

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yüksek Fen Kurulu tarafında yapılan çalışmanın sonucunda hazırlanan “Yapı Denetimi ve Sigorta Kanunu” ile ilgili yasa taslağı mesleki çevrelerde genelde beğeni ve takdir ile karşılanmıştır. Ancak eleştirilerin tamamı olumlu yönde olmamış, özellikle İnşaat Mühendisleri Odası ile Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği, yasa tasarısındaki bazı maddelerin değiştirilmesi gerektiği yönünde görüş bildirmişlerdir. Bu kurumların yasa taslağı hakkındaki görüş ve eleştirileri aşağıda açıklanmıştır.

6.5.1 İnşaat Mühendisleri Odasının Görüşleri

İnşaat Mühendisleri Odası'nca incelenen taslakta şu hususların üzerinde durulmuştur.

- Tasarıda proje tasarımcılarına, proje müelliflerine ve kontrollük teşkilatına görevlerini tam anlamıyla yapmadıkları takdirde herhangi bir cezai yaptırım öngörülmemiştir.
- Proje tasarımcıları ile kontrollük teşkilatının özel ve tüzel kişileri arasında ihtilaf çıktığı takdirde bu ihtilafın çözümüne ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır.
- Tasarıda, ilgili tarihe kadar yapılan ve ruhsatı alınmış yapıların sigorta kapsamına veya sigortadan muaf tutulup tutulmayacağına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır.
- Yapı ile ilgili safhalar, tasarımdan kullanım süresine kadar geçen süreçte yeterince incelenmediğinden her aşamada gereken sigorta cins ve tarifi tam olarak belirtilmemiştir. [22]

6.5.2 Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin Görüşleri

Birlik, yasa tasarısını inceledikten sonra tasarıda yer almayan en önemli konunun, geliştirilmesi istenilen yapı sigortasında verilen teminatın reasüre edilmesinin sağlanması olduğuna karar vermiştir. Zira genelde sigorta anlaşmalarında istisna teşkil eden bu tür sorumluluklar, özellikle enflasyon artış oranları ve ve sorumluluk

süresinin uzunluğu dikkate alındığında şirketlere altında kalkamayacakları yükler getirmektedir. Sigortanın zorunlu olması durumunda, şirketlerin bu sigortayı yapmaktan kaçınmalarına da imkan kalmayacağından doğacak yükümlülükleri karşılamaları mümkün görünmemektedir. Bu sigortanın yapılmasının zorunlu olduğu Fransa’da bile bu konuda yetkili şirket sayısı bir hayli azdır.

Bu nedenle Birlik, bu tarz bir sigortanın öncelikle reasüre edilme olanağının araştırılması ve yurt dışı reasürörlerin özellikle ilk yıllarda konuya yaklaşmama ihtimali de göz önüne alınarak yurt içi risk dağıtım imkanlarının nasıl olacağı üzerinde durulması gerektiğini savunmuştur.

Ayrıca kanun tasarısı madde madde incelendiğinde aşağıda belirtilen maddelerde düzeltmeler yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır.

1. Tasarının 2. maddesinde “yapı sahipleri, proje müellifleri, yapı denetim şirketleri ve zarar görenler arasındaki müteselsil sorumlulukların belirlenmesi”nin kanun kapsamında olduğu ifade edilmiştir. Yine tasarının 4. maddesinde proje müellifleri, yapım işini üstlenen müteahhitler ve doğrudan gerçekleştirilen yapı sahipleri, yapı kontrolleri, yapı malzemelerinin imalatçı ve satıcıları sorumluluk sigortası yapmakla yükümlü tutulmuştur. Burada dikkat çekici unsurlar şunlardır:

- 3. maddede sayılan kişilerle zarar görenler arasındaki müteselsil sorumluluğun ne tür bir sorumluluktan doğduğu ve bu sorumluluğun anlamı açık değildir. Tasarıda bu hususta gerekli hükümler yoktur.
- 4. maddedeki “yapı kontrolleri” ifadesinin tanımı tasarının herhangi bir bölümünde açıklanmamıştır. İfadenin açıklanması yada bunun yerine tanımı geçen “yapı denetim elemanları” ifadesinin kullanılması gerekmektedir.
- Sözü edilen maddelerle yapı ile ilgilenenlerin sorumlulukları sigorta edilmek istenmektedir. Bu sorumluluk sistemi, yapının mimarını, mühendisini, kontrolörünü, müteahhitini, yapı malzemesi imalat ve satıcılarını kapsamaktadır. Bu nedenle yalnız inşaatı yaptıranın ve yapı müteahhitinin sorumluluk sigortası değil; ürün sorumluluk sigortası, mesleki sorumluluk sigortası, satıcının sorumluluk sigortası gibi çeşitli sorumluluk sigortalarının uygulanması gerekmektedir. Birbirinden tamamen farklı bu sorumlulukların

bir paket poliçe içinde toplanmasının çeşitli sakıncaları vardır. Zira Türk sigorta sistemi içerisinde henüz mesleki sorumluluk sigortalarının genel şartları ve yerleşmiş bir uygulaması yoktur.

2. Tasarının 3. maddesinde yapı terimi, “karada ve suda daimi veya muvakkat, resmi veya hususi, yeraltı ve yerüstü inşaat ile bunlara ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler” olarak tanımlanmıştır. Yine 9. maddede imalat alanı brüt 60 m² üzerinde her yapının mal sahipleri ve tanımlanan sorumluları, yapı sigortası yaptırmakla sorumlu tutulmuştur.

Dünyanın hiçbir yerinde bu denli geniş kapsamı olan zorunlu sigorta olmadığı gibi sigorta yükümlülüğünün bu derece geniş tutulması, sigorta şirketleri için çok büyük riskleri beraberinde getirmektedir.

3. Yine tasarının 3. maddesinde yer alan “yapısal hasarlar” tanımı açık değildir. “Doğal afet ve benzeri etkilerden proje karakteristiğinde öngörülenin ötesinde hasarlar” deyimini ile net olmayan, anlamı geniş tutulan ve reasüransı hiç de kolay olmayan riskler sigorta konusuna dahi edilmektedir. Sigorta tekniği açısından riskin açıkça belli olması ve sigortalanabilir olması gerekmektedir. Ancak tanımdaki belirsizlik bunu engelleyici niteliktedir.
4. Sigorta süresi ile ilgili 5. maddede sigorta şirketleri için bitim tarihinden itibaren 10 yıl süre ile sorumlu tutulmuştur. Burada yer alan “işin bitiş tarihi” ifadesi iskan ruhsatı alınması yada kesin kabul gibi ifadelerle değiştirilmeli ve netlik kazanmalıdır.
5. Sigorta primlerinin asgari tutarı başlıklı 11. maddede bu hususu açıklayan bir hüküm yoktur, primlerin tesbiti ve tahsiline ilişkin esaslar yönetmeliğe bırakılmıştır.

Öte yandan maddede “yapı sigortası poliçe teminatının asgari tutarı keşif bedelidir” denilmiş ve bu miktarın hiçbir zaman inşaatın niteliğine göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca belirlenen inşaatın başladığı yıla ait birim fiyatları ile oluşacak keşif bedelinin veya yapı yaklaşık maliyetine esas birim

fiyatına göre hesaplanacak bedelin altında olmayacağı belirtilmiştir. Hasar bedelinin de, teminatın belirtildiği yılda, ödemenin yapıldığı tarihe kadar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından belirlenen müteahhitlik ve işbirime katsayısı çarpımından fazla olamayacağı hükme bağlanmıştır.

Yıllık enflasyonun önceden tahmininin son derece güç olduğu ülkemizde 10 sene gibi uzun süreli teminat verilmesi ve enflasyonun hesabı, uygulama açısından büyük sorunlar yaratacak niteliktedir. Ekonomisi tam anlamıyla oturmamış ve enflasyonda her an dalgalanmalar yaşanan ülkemiz için sürenin daha kısa tutulması şarttır.

6. Tasarıda birçok husus yönetmeliklere bırakılmıştır. Yapı denetimi sorumlularının görev ve yetkileri ile yapacakları kontrol hizmetlerine ilişkin esasların saptanması, sigorta primlerinin tespit ve tahsili gibi konular da buna dahildir. Yönetmeliklerin hazırlanması konusundaki tek yetkili kuruluş Bayındırlık ve İskan Bakanlığı olarak gösterilmiştir. Yasa tasarısının kapsamı içinde yapı denetiminin yanısıra sigorta kavramının varolmasına rağmen sigortacılık ile ilgili yönetmeliklerin hazırlanmasında Hazine Müsteşarlığı veya bu konuda tecrübe sahibi kurumların görev almaması da diğer bir eksikliktir.

Yukarıda belirtilen hususlardan yola çıkılarak Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği tarafından yeni bir kanun tasarısı hazırlanmıştır. Özellikle sigorta tanımlarının yenilendiği ve sigorta şekillerinin sınıflandırıldığı bu taslak EK-H'de sunulmuştur. [26]

6.5.3 Türk Müşavir Mühendis ve Mimarlar Birliği'nin Görüşleri

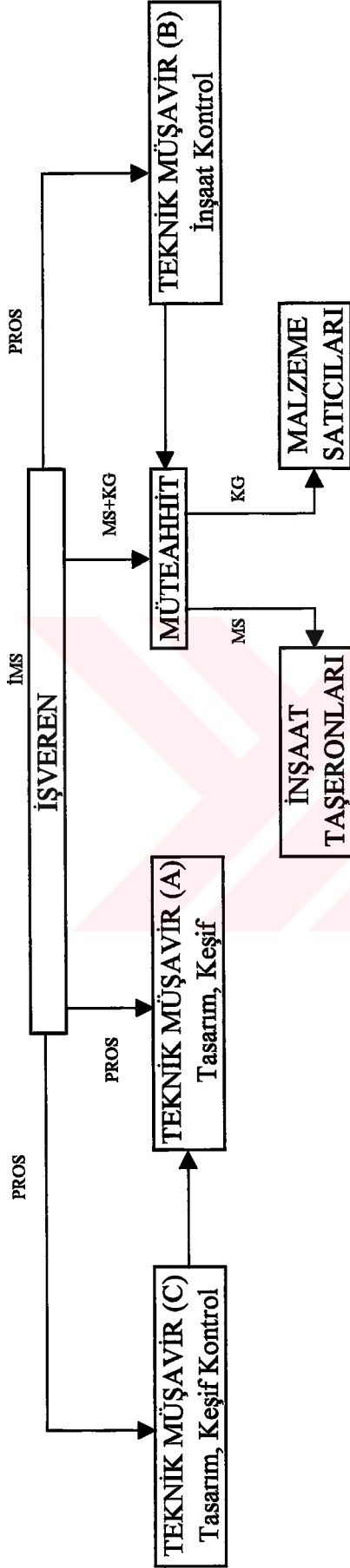
Birlik, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın çalışmaları sonucu oluşturulan yasa tasarısını genel olarak olumlu bir çalışma olarak nitelendirmiş ancak çalışma içerisinde yer alan tanımların ve sigorta kavramlarının eksik düzenlenmiş olduğu konusunda görüş bildirmiştir. Özellikle üzerinden durulan hususların başında teknik sorumlu, denetim şirketi şeklindeki ifadelerle tanıtılan ve inşaatı proje aşamasından tamamlanmasına kadar denetlemekle sorumlu tutulan kurumlar gelmektedir. Müşavir Mühendisler Uluslararası Federasyonu (FIDIC) tarafından da benimsenen bu

uygulama içerisinde bu görevleri üstlenen kimselere “müşavir” (consultant) adı verilmektedir. Dünya ile entegrasyonun sağlanmaya çalışıldığı bu günlerde ifade karışıklığı olmasını engellemek için terimlerim mümkün olduğunca orijinal halleri ile kullanılması gerektiğine dikkat çekilmiş, bu konuda düzeltmeye gidilmesi hususunda görüş bildirilmiştir.

TMMMB tarafından eleştiri alan bir diğer nokta da tasarıda yer alan ve yapı sigortası olarak adlandırılan sigorta anlayışıdır. Birlik tarafından yapılan öneriler arasında tasarıdaki sigorta anlayışının değiştirilmesi ve çeşitlendirilmesi öngörülmüştür. Öneriler doğrultusunda sigorta çeşitleri 3’e ayrılmıştır. [24]

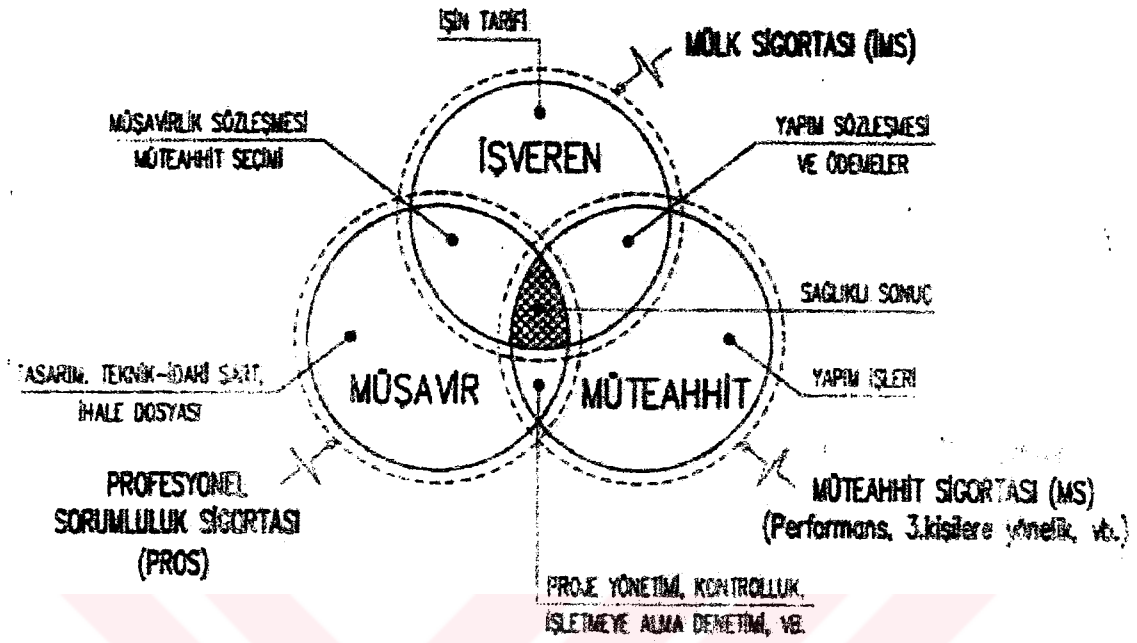
- *Profesyonel Sorumluluk Sigortası:* Teknik Müşavir’in işverene karşı yaptırmakla sorumlu olduğu hizmet sigortasıdır.
- *Müteahhit Sigortaları:* Müteahhitin işverene karşı yaptırmakla sorumlu olduğu Performans Sorumluluk Sigortası ve benzeri müteahhitlik hizmet sigortalarıdır.
- *İşveren Mülk Sigortası:* İşverenin kendi mülkünü çeşitli zararlara karşı (yangın, sel, deprem, vb.) koruyacak olan sigortalardır.

FIDIC standartları çerçevesinde yeniden yapılanması istenen denetim mekanizması, bu mekanizma dahilindeki kurumlar arasındaki ilişkiler ve yaptırmaları gereken sigortalar Şekil 6.3 ve Şekil 6.4’de şematize edilmiştir. Aynı zamanda TMMMB tarafından yasa tasarısında bulunan maddeler ile ilgili karşılaştırmalı görüşleri içeren bir rapor hazırlanmıştır. Bu rapor EK-I’da sunulmuştur.



- PROS Profesyonel Sorumluluk Sigortası
 MS Müteahhithlik Sigortaları (Performans, 3. Şahıs, vs.)
 İMS İşveren Mülk Sigortası
 KG Kalite Garantileri (ISO 9000, vs.)

Şekil 6.3 TMMMB Tarafından Önerilen Sistemin İşleyişi ve Öngörülen Sigortalar



Şekil 6.4 TMMMB Tarafından Önerilen Zincirin Üç Halkası Modeli

6.6 Genel Değerlendirme

1985 yılında İmar Kanunu'nun yasallaşması ile başlayan ve 2000 yılında yürürlüğe giren kanun hükmünde kararname ile son bulan yapı denetim sistemi, yürürlükte olduğu dönem boyunca çok fazla eleştiri almıştır. Gerek üniversitelerden, gerekse özel kesim ve ilgili mesleki odalarından sistemin değiştirilmesi gerektiği yönünde uyarılar yapılmış, zaman zaman farklı platformlarda üretilen çözüm önerileri tartışılmıştır. Özellikle İNTES tarafından yapılan araştırma ve hazırlanan kanun tasarısı son derece ciddi bir çalışmanın eseridir. Konu ile ilgilenen tüm kişi ve kurumların ortak tesbiti, yapı denetim mevzuatının 3 ana hususta eksik kaldığı yönündedir. Bunlar:

- İnşaatların proje aşamasında yerel yönetimler tarafından denetlenememesi,
- İnşaatların yapım aşamasında yeterlilikleri tartışılan fenni mesul müessesesi tarafından denetlenememesi,
- Ürün sorumluluk yada mesleki sorumluluk gibi bir sigorta anlayışının yürürlükteki mevzuatta bulunmayışıdır.

Özellikle siyasi görüş farklılıkları nedeniyle meslek odalarının etkisiz kılınması ve bu odaların yıllarca savunduğu yetkin mühendislik kavramının ciddi biçimde ele alınmaması dikkat çekicidir. İlgili çevrelerce verilen tüm uğraşlara rağmen devlet tarafından sistemin değiştirilmesi için ciddi bir adım atılmamış, devletin ilgili birimleri tarafından yürütülen çalışmalar son derece yavaş ilerlemiş ve nihayet Mayıs 1998'de Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan yapı denetim ve sigorta kanunu ile ilgili yasa tasarısı ilgili makamların görüşüne sunulmuştur.

Yaklaşık 10 yıl süren mesleki araştırmalar ve bağımsız çalışmaların ışığında hazırlanan bu taslak kapsam olarak beklentilere cevap vermesine karşın içerik olarak eksik kalmıştır. Hazırlanışında ilgili kurum ve odaların fikirleri alınmadığı gibi birçok hususta derinlemesine inceleme yapılmadığından bu haliyle yürürlüğe girmesi hemen hemen olanaksız gibidir. Zaten taslak hazırlandıktan sonra çalışmalar devam ettirilmemiş ve tasarı halinde meclise sunulamamıştır. Sonuç olarak bu dönem içerisinde yapılan çalışmaların hiçbirinin neticesi alınamamıştır.

7. YENİ YAPI DENETİM SİSTEMİ

Üzerinde yıllardır çeşitli tartışmalar ve çözüm yolları arayışları, gayretleri ve yasa taslakları olmasına rağmen maalesef 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi ve 12 Kasım 1999 Düzce depremlerine kadar, ülkemizde yerleşme ve yapılaşmaların denetimi konularında uygulamaya dönük somut adımlar atılamamıştır. Ancak yaşanan afetlerin ardından 4452 sayılı yetki kanununa dayanılarak, yıllardır üzerinde çalışılmakta olan yapı denetim yasa tasarısı taslakları birleştirilmiş ve nihayet 10 Nisan 2000 tarih ve 24016 sayılı Resmi Gazetede 595 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” yayınlanmıştır. (Kararnamenin tam metni EK-J’de sunulmuştur.)

Bu kararname yayınlanırken getirilecek yeni yapı denetim sisteminde yeni kurumsal araçlara ihtiyaç olduğu gerçeği dikkate alınmış ve yapıların etkili denetimi için bağımsız, deneyimli, yetkili ve sorumlu kuruluşlar oluşturulması ve yapıların hem proje hemde uygulama aşamalarında denetimlerinin aynı kuruluşlar eliyle yürütülmesi gereği sağlanmaya çalışılmıştır. Bu tür kuruluşların da belgelendirilmesi ve denetlenmesi için bir üst kurul kurulması esası benimsenmiş, kusur ve hatalara karşı, birer tüketici olan yapı sahipleri ve kullanıcıların korunması amacıyla da mali sorumluluk sigortası getirilmiştir.

Yeni denetim sisteminden beklenen görevlerin etkinliğini belirleyebilmek için de aşağıdaki performans kriterleri belirlenmiştir:

- Depremler ve diğer doğal afetlerin meydana getirdiği zararların azaltılması için yapı güvenliğinin artırılması,
- Denetimsiz ve kaçak yapılaşmanın engellenmesi,
- Yapıların kalitelerinin artması, dolayısıyla ekonomik ömürlerinin uzaması ve bakım onarım giderlerinin azaltılması,

- Yapı sürecinde görev alan proje müellifi, yapı müteahhiti, şantiye şefi ve yapı denetim kuruluşlarında görev alan kişilerin, niteliklerinin artması ve yapı sektöründeki nitelikli meslek sahiplerinin çalışma alanlarının genişletilmesi,
- Mühendislik ve mimarlık mesleklerinin saygınlığının artması,
- Bina yaptıran veya satın alan kişilerin kusurlu yapımlar nedeniyle uğrayacakları can ve mal kayıplarının azaltılması,
- İnşaat sektöründeki tüketici bilincinin geliştirilmesi ve tüketicinin korunması,
- İnşaat sürecinde kusur işleyenlere karşı yaptırımların etkili bir şekilde uygulanması ve devletin hukuk ve adalet düzenine olan inanç ve güvenin artırılması.

Elbetteki bu performans özelliklerinin tam anlamıyla ortaya çıkabilmesi için uzunca bir süreye ve yeni sistem içerisinde yer alan meslek odaları, sigortacılık sektörü, yapı denetim komisyonları vb. kuruluşların yakın işbirliğine ve meseleye aynı ciddiyetle eğilmelerine ihtiyaç vardır.

Getirilen bu yeni yapı denetim sistemi, 67 yıldır ülkemizde uygulanmakta olan yapı denetim sisteminden çok farklıdır. Gerek yeni ve farklı bir sistem olması, gerekse amacının ve işleyişinin tam olarak anlaşılmamış olması nedeniyle çeşitli eleştiriler alan sistem bu sebeple öncelikle pilot illerde uygulanmaya başlanmıştır. Eski sistemle karşılaştırıldığında ortaya çıkan en önemli farklar aşağıda sıralanmıştır.

1. Yapıların proje ve uygulama denetimleri, ilgili idarelerin (belediyeler ve valilikler) yasalardan gelen yetkilerine ek olarak bağımsız, deneyimli, sorumluluk taşıyan yapı denetim kuruluşları tarafından yapı sahibi adına yapılmaktadır. Bu şekilde önceki sistemde belediyelerin ve fenni mesullerin görev ve yetkileri bağımsız bir denetim kuruluşuna devredilmiştir.
2. Bu kuruluşlar yetkilerini, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bünyesinde oluşturulan ve yapı denetimi sürecinde görev alan her grubun temsilcilerinden oluşan Yapı Denetim Üst Komisyonu'ndan almakta ve yine bu komisyon tarafından denetlenebilmektedir.

3. Yapı denetim kuruluşlarında ancak ilgili meslek odaları tarafından uzmanlık belgesi verilen mühendis ve mimarlar yetki ve sorumluluk alabilmektedir. Bu uygulama sayesinde yıllarca ülkemizde görülen tecrübesiz, yeni mezun mühendis ve mimarların yapıların proje ve denetim aşamalarında görev almalarının da önüne geçilmiştir.
4. İl ve ilçelerde kurulan İl ve İlçe Yapı Denetim Komisyonları, anlaşmazlıkları sonuca bağlamak, yapı müteahhitleri, şantiye şefleri ve yapı denetim kuruluşlarının uzman mühendis ve mimarlarına sicil vererek bunları denetlemekte ve bu siciller meslek odalarına da gönderilerek mesleki etik denetim sağlanmaya çalışılmaktadır.
5. Sistem, ilgili idareler ihtiyaç duydukları takdirde mühendis odalarının mevcut sistemde de olan vize uygulamaları ile denetim yapmalarına ve yapı sahibi istediği takdirde proje müellifi olan mimarın ilave denetimine de izin vermektedir.
6. Bunların dışında yapı denetim kuruluşlarının kusur ve hatalarından yapı sahiplerini korumak amacıyla getirdiği bir mali sorumluluk sigortası ayağı bulunmakta ve üç yıllık zorunlu uygulama sonunda sigorta şirketleri de farklı primler uygulayarak veya hiç sigorta yapmayarak yapı denetim kuruluşları üzerinde, dolaylı da olsa bir denetim yetkisine sahip olabilmektedir.

7.1 Sistemin Tarafları

Yapı Sahibi: Yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişilerdir.

Yapı Sorumluları: Yapım işinde görev alan yapı müteahhiti, proje müellifi, şantiye şefi ve yapı denetim kuruluşudur.

Yapı Müteahhiti: Yapım işini bir sözleşme ile yapı sahibine karşı taahhüt eden veya ticari amaçla yada kendisi için şahsi kaynakları ile yapım işini üstlenen gerçek ve tüzel kişilerdir.

Proje Müellifleri: Mimarlık, mühendislik, tasarım hizmetlerini iştibal konusu seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek veya tüzel kişilerdir.

Şantiye Şefi: Yapım işlerini yapı müteahhiti adına yöneten ve uygulayan mühendis veya mimarlardır.

Denetim Kuruluşları: Yapının proje aşamasından tamamlanmasına kadar geçen süreçte yapı ile ilgili her tür denetim işini üstlenen sorumlu kurumdur.

Uzman Mühendisler ve Mimarlar: İlgili mühendislik veya mimarlık odalarınca uzmanlıkları belgelendirilmiş mühendis veya mimarlardır.

İlgili Meslek Odaları: Belirli bir mesleki tecrübeye sahip mühendis ve mimarlara uzmanlık belgesi veren ve yapı sorumlularının sicil kayıtlarını tutan kuruluşlardır.

Yerel Yönetimler: Kendi sınırları içinde kalan alanlarda yapılacak yapılar için inşaat ruhsatı vermek, yapılara ait projeleri sadece imar mevzuatı çerçevesinde denetlemek yetkisine sahip devlet kuruluşlarıdır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı: İmar ve yapılar ile ilgili her türlü kanun, yönetmelik ve şartnamenin hazırlanmasını sağlayan en üst kurumdur.

7.2 Sistemin Yapısı ve Görev Dağılımı

7.2.1 Yapı Denetim Kuruluşları

Eski sistemdeki belediyelerin proje kontrol ve fenni mesullerin yapı denetleme görevlerini üstlenen bu kuruluşlar, 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 Sınıfı Yapı Denetim Kuruluşları:**

İnşaat Kontrolu: En az 2 uzman inşaat mühendisi, 1 uzman mimar olmak üzere 5 uzman inşaat mühendisi veya mimar,

Proje Kontrol: Yapı statiği ve betonarme - ahşap - çelik sistem hesabı konusunda uzman 3 inşaat mühendisi,

Tesisat Projesi ve Tesisat Kontrolu: 3 uzman makine ve 2 uzman elektrik mühendisi,

Kontrol Mühendisleri: 20 inşaat mühendisi veya mimar, 10 makine ve 5 elektrik mühendisi,

Yardımcı Kontrol Elemanları: 20 inşaat, 10 makine, 5 elektrik teknik öğretmen veya tekniker veya teknisyeni.

Bu sınıftaki yapı denetim firmaları, toplam inşaat alanı 600.000 m²'yi geçmemek koşuluyla tüm ülke genelinde denetim yapabilirler.

- **B Sınıfı Yapı Denetim Kuruluşları:**

İnşaat Kontrolu: En az 1 uzman inşaat mühendisi, 1 uzman mimar olmak üzere 3 uzman inşaat mühendisi veya mimar,

Proje Kontrol: Yapı statiği ve betonarme - ahşap - çelik sistem hesabı konusunda uzman 1 inşaat mühendisi,

Tesisat Projesi ve Tesisat Kontrolu: 2 uzman makine ve 1 uzman elektrik mühendisi,

Kontrol Mühendisleri: 12 inşaat mühendisi veya mimar, 6 makine ve 3 elektrik mühendisi,

Yardımcı Kontrol Elemanları: 12 inşaat, 6 makine, 3 elektrik teknik öğretmen veya tekniker veya teknisyeni.

Bu sınıftaki yapı denetim firmaları, denetledikleri toplam yapı inşaat alanı 360.000m²'yi geçmemek üzere, bodrum katları hariç 15 kata kadar olan yapıları denetleme hakkına sahiptir. B sınıfı yapı denetim firmaları kuruldukları il ile bu ile komşu en çok 4 ilde denetim yapabilirler.

- **C Sınıfı Yapı Denetim Kuruluşları:**

İnşaat Kontrolü: 1 uzman inşaat mühendisi veya 1 uzman mimar,

Proje Kontrol: Yapı statığı ve betonarme - ahşap - çelik sistem hesabı konusunda uzman 1 inşaat mühendisi,

Tesisat Projesi ve Tesisat Kontrolü: 1 uzman makine ve 1 uzman elektrik mühendisi,

Kontrol Mühendisleri: 4 inşaat mühendisi veya mimar, 2 makine ve 1 elektrik mühendisi,

Yardımcı Kontrol Elemanları: 4 inşaat, 2 makine, 1 elektrik teknik öğretmen veya tekniker veya teknisyeni.

Bu sınıftaki yapı denetim firmaları, denetledikleri toplam yapı inşaat alanı 120.000m²'yi geçmemek üzere, bodrum katları hariç 10 kata kadar olan yapıları denetleme hakkına sahiptir. C sınıfı yapı denetim firmaları sadece kuruldukları il sınırları içerisinde denetim yapabilirler.

Kararnameye göre Yapı Denetim Kurumlarının görev ve yükümlölükleri şunlardır:

- Yapım faaliyetlerini ve bu işlerde kullanılan malzemelerin standartlara uygunluğunu denetlemek,
- Jeoteknik raporlar ile uygulama projelerini kontrol etmek,
- Denetim faaliyetlerinin her aşamasında diğer yapı sorumluları ile birlikte tutanak tanzim etmek, gerektiğinde raporlar düzenlemek ve bunların bir nüshasını ilgili idareye vermek,
- Kendi bünyelerinde uzman mühendis, mimar bulundurma ve ödenmiş sermayelerinin en az %51'inin uzman mühendis ve mimarlara ait olma zorunluluğu,
- Bu kuruluşların üstlendikleri denetim faaliyetlerine başlamadan önce, denetimini üstleneceği her yapı için ayrı ayrı, yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelebilecek yapı hasarlarından kaynaklanan zararın karşılanmasını sağlamak üzere mali sorumluluk sigortası yaptıırma zorunluluğu.

Yapı denetim kurumlarına ait siciller, İl ve İlçe Yapı Denetim Komisyonu tarafından hazırlanan sicil raporları doğrultusunda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından tutulur.

7.2.2 Yapı Denetim Komisyonları

7.2.2.1 İlçe Yapı Denetim Komisyonu

Bu komisyon, son nüfus sayımına göre ilçe merkez nüfusu 50.000'den fazla olan ilçelerde kurulur. Nüfusun daha düşük olduğu yerlerde bu görevi İl Yapı Denetim Komisyonu üstlenir.

Üyeleri

Kaymakamlık koordinatörlüğünde,

- Kaymakamlık temsilcisi,
- Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü temsilcisi,
- İlçe Belediyesi temsilcisi,
- İlgili meslek odaları temsilcilerinden oluşur.

Görevleri

- Yapı denetim kuruluşlarının denetim faaliyetlerini izlemek,
- Denetim faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek ihtilafları çözümlemek,
- Denetim firmaları tarafından yapının ruhsata ve eklerine aykırı yapıldığının bildirilmesi durumunda müteahhitlerin itirazlarını dinlemek ve kararname gereğince bunları karara bağlamak ve kararnameye aykırı uygulamalar hakkında kararlar almak ve uygulanmasını sağlamak,
- Yapı sorumlularının sicil raporlarını düzenlemektir.

7.2.2.2 İl Yapı Denetim Komisyonu

Üyeleri

İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü koordinatörlüğünde,

- Valilik temsilcisi,

- Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü temsilcisi,
- Merkez Belediyesi (büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyesi) temsilcisi,
- İlgili meslek odaları temsilcilerinden oluşur.

Görevleri

- Yapı denetim kuruluşlarının denetim faaliyetlerini izlemek,
- Denetim faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek ihtilafları çözümlmek,
- Denetim firmaları tarafından yapının ruhsata ve eklerine aykırı yapıldığının bildirilmesi durumunda müteahhitlerin itirazlarını dinlemek ve kararname gereğince karara bağlamak, kararnameye aykırı uygulamalar hakkında kararlar almak ve uygulanmasını sağlamak,
- Yapı sorumlularının sicil raporlarını düzenlemektir.

7.2.2.3 Yapı Denetim Üst Komisyonu

Üyeleri

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bünyesinde, Yüksek Fen Kurulu Başkanlığı koordinatörlüğünde,

- Bakanlık temsilcisi,
- İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü temsilcisi,
- Hazine Müsteşarlığı ve Sigortacılık Genel Müdürlüğü temsilcisi,
- Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği temsilcisi,
- Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği temsilcilerinden oluşur.

Görevleri

- Yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi vermek,
- Yapı denetim kuruluşlarından kararnameye uygun hareket etmeyen ve görevlerini yerine getirmeyenlerin faaliyetlerini durdurmak,
- Yapı denetim kuruluşlarına ait sicilleri tutmak,
- İl ve İlçe Yapı Denetim Komisyonları'nın talepleri üzerine itiraz konularını incelemektir.

7.2.3 Uzman Mühendis ve Mimarlar

Çıkarılan kanun hükmünde kararname çerçevesinde, yapılacak tüm denetim hizmetlerinde sadece ilgili mühendislik ve mimarlık odalarından uzmanlık belgesi almaya hak kazanmış kişilerin imza yetkisi vardır.

7.2.4 Proje Müellifleri

Proje müellifleri; yapı ruhsatına esas uygulama projelerini, jeoteknik 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 tesbit ettiği hata ve eksiklikleri gidermek ve ilgili idareye onaylatmakla yükümlüdür.

7.2.5 Şantiye Şefi

Şantiye şefi, yapıları denetim kuruluşunun teknik konulardaki talimatlarına uygun olarak yönetmek ve inşa ettirmekle yükümlüdür. Aynı zamanda 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 durumu yapı denetim komisyonlarına bildirmek de şantiye şefinin görev ve sorumlulukları arasında yer alır.

7.2.6 Yapı Müteahhiti

Müteahitler, yapım işi konusuna göre şantiyede sözleşme ile çalışan bir şantiye şefi bulundurmak zorundadır. Bununla beraber müteahhitler, yapıları sanat ve fen kurallarına uygun olarak yapmak, yapı denetim kuruluşları ve komisyonlarının aldığı kararları uygulamak, yapım süresi içinde yapının bakımını yapmak ve tümünü korumak, çıkabilecek ayıp ve aksaklıkları gidermekle yükümlüdür. Yapı sahibinin yapı müteahhitliğini üstlenmesi hali dışında, müteahhitlik yapan kimselerin ilgili meslek odalarına kayıtlı olması da şarttır.

7.3 Sistemin Sorumluluk Paylaşımı

Yeni getirilen sisteme göre yapı denetim kuruluşları ile bu kuruluşların uzman mühendis ve mimarları, denetimleri altında inşa edilen yapıların fen ve sanat kurallarına aykırı yapılması sebebiyle ortaya çıkan her türlü yapı hasarından “kusur aranmaksızın” sorumlu tutulurlar. Yine aynı kuruluştaki görev alan yönetici, uzman mühendis ve mimarlar dışında kalan teknik elemanlar da, ortaya çıkan yapı hasarlarından kusurları oranında sorumlu tutulurlar.

Yapı denetim kuruluşları; proje müellifi, şantiye şefi veya yapı müteahhedinin görev ve yükümlülüklerini yerine getirmemelerinden dolayı sorumlu tutulamazlar. Bu kimselerin herhangi birinin kusurunun kanıtlanması halinde, yapı denetim kuruluşu zararın ilgisine rücu edebilir. Denetim görevini üstlenen kuruluşlar yapı kullanım izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelebilecek yapı hasarından dolayı 10 yıl süreyle, taşıyıcı olmayan diğer kısımlardaki hasarlardan dolayı da 2 yıl süreyle sorumludurlar.

Yapının projelendirilmesi ve uygulanması aşamasında bir kusur olmamasına rağmen doğal afetlerden dolayı meydana gelen yapısal hasarların, beklenen boyuttan fazla olması durumunda denetleme kuruluşları sorumluluk taşımazlar. Yine yapı sahibinin, yapı kullanım izni aldıktan sonra yapıda, taşıyıcı sistemi etkileyecek değişiklikler yapması nedeniyle oluşan hasarlardan denetim kuruluşu sorumlu tutulamaz.

7.4 Sistemin Sigorta Boyutu

Yapı denetim kuruluşları, denetim faaliyetlerine başlamadan önce, denetimini üstleneceği her bir yapı için ayrı ayrı, yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelebilecek yapı hasarlarından kaynaklanan zararın karşılanmasını sağlamak üzere mali sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadır. Bu sigorta, yapının kullanım izin belgesi alındığı tarihte başlayıp 10 yıl boyunca devam eder. Bu sigorta kapsamında olmayıp teminat dışı sayılan haller şunlardır:

- Yapının projelendirilmesine esas yönetmelikler ve standartlarda beklenenin ötesinde etkilerle oluşan doğal afetlerden dolayı meydana gelen hasarlar,

- Yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelen hafif yapı hasarları ile yapının taşıyıcı sisteminden kaynaklanmayan hasarlar,
- Yapı kullanma izni alındıktan sonra yapı sahibinin ilgili idareden izin almadan, yapıda taşıyıcı sistemi etkileyecek değişiklikler yapması,
- Sigortalının veya eylemlerinden sorumlu olduğu kişi veya kişilerin kasdı,
- Üçüncü kişilerin eylemlerinden doğacak zarar ve ziyanlar,
- Yapı denetim kuruluşlarının yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemleri alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskını,
- Kullanımdan veya aşınma, yıpranma, paslanma, çürüme ve bakımsızlıktan doğan hasarlar,
- Taşıyıcı sistemi etkilemeyen estetik kusurlarlar, kullanım kaybı, kar kaybı, kira kaybı, üretim kaybı gibi dolaylı zararlar,
- Bir sözleşmenin iflasına veya özel bir anlaşmaya dayanıp, sigortalının yasal sorumluluk ölçüsünü aşan talepler,
- Taşınabilir muhteviyatta meydana gelen her türlü ziyan ve hasar,
- Bedeni hasarlar,
- Harp, her türlü harp olayları, istila, yabancı düşman hareketleri, çarpışma, iç harp, ihtilal, ayaklanma ve bunların getirdiği inzibati ve askeri hareketler sebebiyle meydana gelen bütün hasarlar,
- Kamu otoritesinin tasarrufları sonucu ortaya çıkan hasarlar,
- Nükleer kazalar,
- Grev, lokavt, kargaşalık ve halk hareketleri ile bunların getirdiği askeri ve inzibati hareketlerin sebep olduğu tüm hasarlar,
- Manevi tazminat talepleri.

Sigorta şirketlerinin, yapı denetim kuruluşlarını sigorta yapma zorunluluğu ilk 3 yıl boyuncadır. Bu tarihten sonra sigorta şirketleri, istedikleri yapı denetim kuruluşunu sigorta etmekte serbesttir. Ancak şirketler, reddettikleri yapı denetim şirketleri ile ilgili red kararlarını Yapı Denetim Üst Komisyonu'na bildirmekle yükümlüdür.

7.5 Sistemin İşleyişi

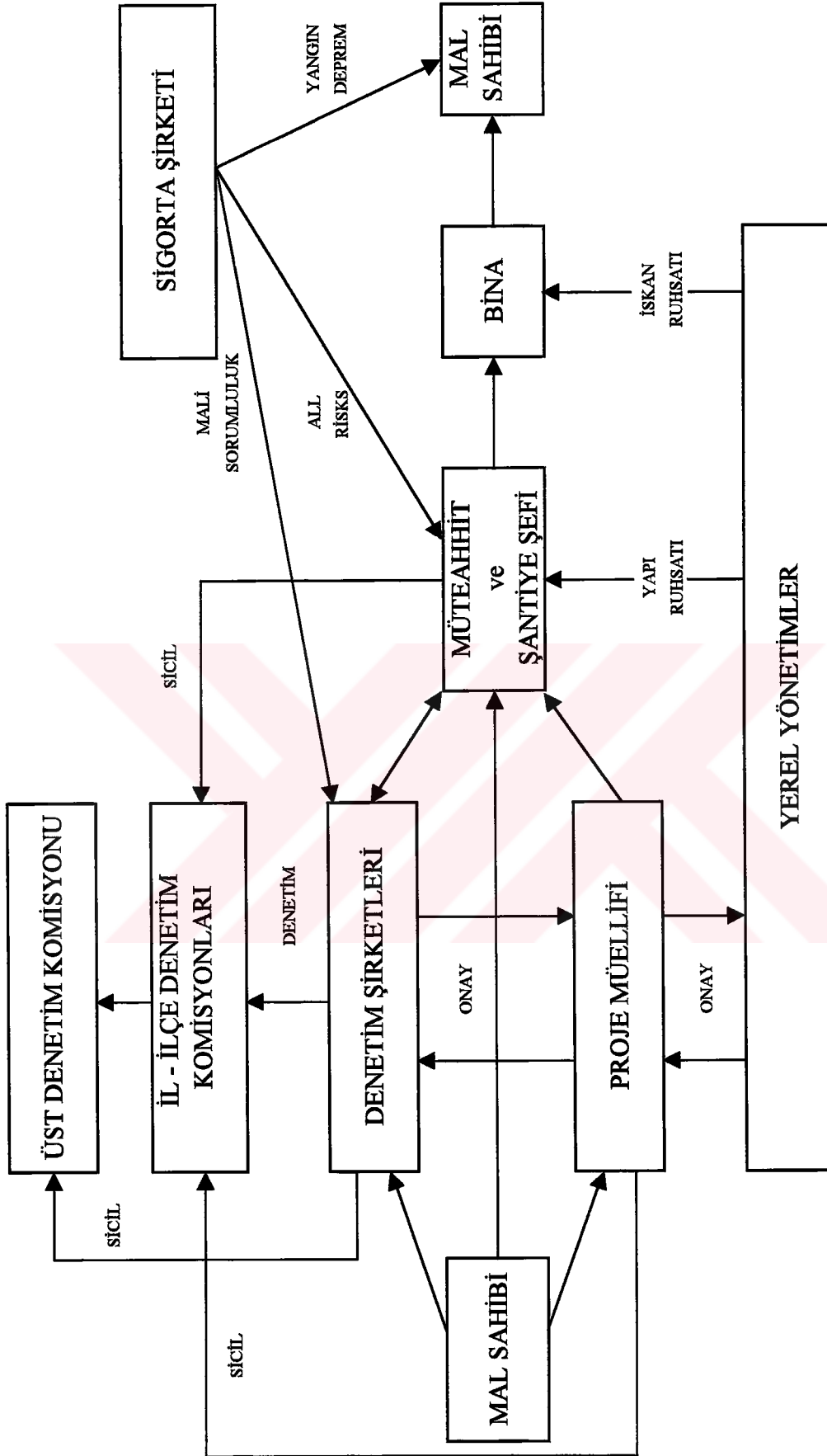
10 Temmuz 2000 tarihinde resmen yürürlüğe girmiş olan bu yeni denetim sistemine göre yapı yaptırmak isteyen kişi veya kurumlar aşağıdaki şekilde hareket edecektir.

1. Eski sistemde olduğu gibi yapı sahibi, öncelikle ilgili idareden arsanın imar durumunu alacak ve yapısının mimari, betonarme ve tesisat projelerini ilgili mühendislere hazırlattıktan sonra kendi seçtiği bir yapı denetim kuruluşu bulacaktır. Bu kuruluşun yetkilileri ile 26 Mayıs 2000 tarih ve 24060 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği” ekindeki örneğe uygun olarak bir hizmet sözleşmesi imzalayacaktır. (Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği EK-K’da sunulmuştur)
2. Sözleşmenin imzalanmasını takiben yapı sahibi, yapı denetim bedelinin ilk taksidini yukarıda belirtilen uygulama yönetmeliği kuralları çerçevesinde ilgili idareye yatıracak ve ilgili proje müelliflerince hazırlanmış olan proje ve ekleri yapı denetim kuruluşuna verecektir.
3. Yapı sahibi aynı zamanda ihtiyaç halinde yapı denetim kuruluşunun da görüşü doğrultusunda yapısını inşa edecek bir müteahhit bulacak ve yine uygulama yönetmeliği ekindeki örneğe uygun olarak bu kişi ile de bir sözleşme yapacaktır.
4. Bu yeni denetim sisteminde yapı müteahhitlerinin mühendis veya mimar olan bir şantiye şefi bulundurmaları da zorunlu olduğundan yapı sahibi, müteahhitten şantiye şefi olacak kişi ile yapacağı sözleşmeyi de isteyecek ve bu belgeleri yapı denetim kuruluşuna verecektir.
5. Yapı denetim kuruluşu da, yapı sahibi ile anlaşma yaptıktan sonra 10 Temmuz 2000 tarih ve 24105 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Yapı Denetim Kuruluşları Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası Genel Şartları” tebliğinde belirlenen esaslar çerçevesinde yapı sahibine karşı mali sorumluluk sigortası yaptıracaktır. (İlgili şarname EK-L’de sunulmuştur.)
6. Yapı denetim kurulu projelerde, yürürlükteki yasa ve yönetmelik hükümlerine aykırı bir durum gördüğü takdirde bu eksikliklerin giderilmesini ilgili proje müelliflerinden isteyecek; görmediği takdirde ise bu yapının projelerinde yürürlükteki mevzuata aykırı bir durum olmadığını ve inşaat

aşamasında kendi sorumluluğu altında olacağını ilgili idarelere bir dilekçe ile bildirecektir.

7. Mal sahibi yada onun adına yapı denetim kuruluşu, imar mevzuatı gereğince istenen belgelere ek olarak, yapı sahibi ile yapı müteahhiti, yapı müteahhiti ile şantiye şefi, yapı sahibi ile denetim kuruluşu arasında yapılan sözleşmelerle, yapı denetim kuruluşuna yapı denetim üst komisyonunca verilen izin belgesi ve mali sorumluluk sigortası primlerinin ödendiğine dair belgeleri ilgili idarelere vererek yapı ruhsatı alabilecektir.
8. Yapı ruhsatı alındıktan sonra uygulamanın denetimi, yapı sahibi adına yapı denetim kuruluşu tarafından yapılacak ve yapı kısmen yada tamamen bittikten sonra yapı denetim kuruluşu ilgili idareye bir rapor sunacaktır. Bu raporun akabinde ilgili idare yapıya kullanım izni ve yapının yönetmelikte belirtilen kurallara uygun yapıldığını onaylayan bir sertifika verecektir.
9. İlgili idareler (valilikler ve belediyeler) imar mevzuatı gereğince yapmakla yükümlü oldukları denetimleri her an yapabilecekleri gibi, yapı denetim kuruluşlarını yapı denetim komisyonları kanalı ile istedikleri her zaman denetleyebilecekler ve yapı sorumlularına sicil vereceklerdir.

Sistemin işleyişi, kişi ve kuruluşlar arasındaki ilişkiler ile sistemin sigorta anlayışı Şekil 7.1’de şematize edilmiştir. [18,24,25]



Şekil 7.1 Yeni Yapı Denetim Sisteminin İşleyişi

7.6 İnşaat Sektöründen Sisteme Getirilen Eleştiriler

7.6.1 Anayasal Aykırılık

- 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Yasa, mimar ve mühendis ünvanlarını tanımlamaktadır. Bu yasa içerisinde uzman mühendis ve uzman mimar tanımı bulunmamaktadır.
- 3194 sayılı İmar Yasası'nın 22. maddesinde yapı denetiminin ne şekilde yapılacağı, 38. maddesinde ise kimler tarafından yapılacağı tanımlanmıştır.
- 6235 sayılı TMMOB Yasası ile mesleki alana ilişkin düzenleme yapma yetkisi Meslek Odalarına verilmiştir.
- 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Yasası ise müelliflik haklarını tanımlamıştır.
- 1580 sayılı Belediyeler Yasası, belediyelerin yetkilerini tanımlamıştır.

595 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile yukarıda sayılan yetki ve tanımların büyük bir kısmı yok sayılmaktadır. Kanunen verilen yetkiler, KHK ile geri alınmaktadır. Bu da Anayasa'nın 91. maddesinde bulunan "Anayasa'nın ikinci kısmının birinci ve ikinci bölümlerinde yer alan temel haklar, kişi hakları ve ödevleri kanun hükmünde kararnameler ile düzenlenemez" hükmü ile çelişmektedir. Örneğin 3458 sayılı yasa ile verilen mimar ve mühendis gibi ünvanlar KHK ile uzman mühendis, uzman mimar şeklinde sınırlandırılmaktadır.

Yine Anayasa'nın 128. maddesinde kamu hizmetlerinin kamu görevlilerinin eli ile yapılacağı belirtilmiştir. 595 sayılı KHK ve yönetmelikleri ile tanımlanan Yapı Denetim Kuruluşları ise ticari amaçlı kuruluşlardır. Yapı denetim hizmeti kamu adına yapılan bir hizmet olduğundan Anayasa'ya göre bu hak ticari kuruluşlara devredilemez, özelleştirilemez. Zira 1985 yılında yürürlüğe giren İmar Yasası ile kurulan Yeminli Serbest Mimarlık ve Mühendislik Büroları da aynı sebepten dolayı Anayasa Mahkemesi'nin 11 Aralık 1986 tarih ve E.1985/11 K.1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Dolayısıyla yapı denetim sisteminin temel taşlarını oluşturan uzman mühendislik ve mimarlık terimleri ile yapı denetim kuruluşlarının yetkileri, kanunlar ile değil kanun hükmünde kararnameler ile düzenlenmiş olduğundan Anayasa'ya aykırıdır.

7.6.2 Kapsam Darlığı

Kararnamenin 2. maddesi “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek yapıların denetimi bu Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine tabidir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya bu konuda özel kanunlara tabi kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları veya yaptıracakları yapılarda, bu Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uygulanmaz” şeklindedir.

Kamu kurumlarının bağımsız denetim sisteminin dışında tutulmasının sebebi yeni düzenlemenin getirdiği maliyet artışlarının kamuya yansıtılmaması düşüncesi olabilir. Ancak bu durum her ne sebeple olursa olsun kararnamenin amacı ile ters düşmektedir. Zira ülkemizde yaşanan büyük deprem felaketlerinde yıkılan ve kısmi hasar gören yapılar arasında kamu binalarının oranı azımsanamayacak boyuttadır.

7.6.3 Tanımların Yetersizliği

Kanun hükmünde kararnamenin 3. maddesinde yapı ile ilgili özel ve tüzel kişilerin tanımlarına yer verilmiştir. Bu tanımlar arasında bulunan:

- Yapı müteahhiti tanımında bu görevi üstlenecek kimseler için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Bu da, bugüne kadar isteyen herkesin müteahhitlik yapabildiği denetimsiz koşulların devamı anlamına gelmektedir.
- Yapı denetim kuruluşlarına uzman mühendisler ve mimarlar bulundurma zorunluluğu getirilirken proje müellifliği için bu tip zorunluluk yoktur. Bilindiği gibi İmar Kanunu’nda 1989 yılında yapılan değişikliğe göre teknisyen ve teknikerlere proje müellifliği yetkileri tanınmıştır. Projelerin belirli düzeyde ve kalitede hazırlanabilmesi ve toplam kalite anlayışının korunması açısından proje müelliflerinde uzmanlık şartının aranmaması önemli bir eksikliktir.
- Aynı şekilde şantiye şefleri için de herhangi bir uzmanlık koşulunun yada tecrübesinin aranmaması da kararnamedeki bir diğer boşluktur.

7.6.4 Kararnamedeki Çelişkiler

Kararnamenin 5. maddesinde yapı sorumlularının sicillerinin ne şekilde tutulacağı açıklanırken yapı müteahhitleri için “ilgili odalar” tabiri kullanılmıştır. Aynı şekilde yapı müteahhitinin görev ve yükümlülüklerini açıklayan 12. maddede bu görevi üstlenen kişinin “ilgili odalara” kayıtlı olması şart koşulmuştur. Oysa ne kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihte ne de bugün ülkemizde “Müteahhitler Odası” adında bir meslek odası bulunmamaktadır.

Kanun Hükmünde Kararname’nin 8. maddesinde yapı denetim kuruluşlarının hizmet bedellerinin yapı sahibi ile ilgili idarenin onayı ile ödeneceği hükme bağlanmıştır. Yapı sahibinin, işini engellediğini düşündüğü veya olumsuz rapor yazdığına inandığı yapı denetim kuruluşunun ödemesini dondurduğunda yapı sahibine uygulanacak herhangi bir yaptırımdan bahsedilmemektedir. Bu durum, yapı denetim şirketi ile yapı sahibi arasındaki ilişkileri etkileyebileceğinden tasarı genelinde amaçlanan “bağımsız denetim” ilkesi ile ters düşmektedir.

Yine kararnamenin 10. maddesinde proje müelliflerinin hazırladıkları projelerin yapı denetim kuruluşlarının onayından geçmesi gerektiği belirtilmiş, ancak proje bazında denetim kuruluşu ile proje müellifleri arasında anlaşmazlık çıkması halinde nasıl çözüme gidileceğine kararnamede yer verilmemiştir. Aynı şekilde yapı denetim kuruluşlarının sorumlulukları 10 yıl ile sınırlandırılırken proje müellifleri için bir üst sınır getirilmemiştir.

Kararnamenin 15. maddesine göre yapı alanı içerisinde yapıyı etkileyebilecek herhangi bir risk ile karşılaşıldığı takdirde yapı denetim kuruluşunun müteahhiti uyarması, önlem alınmadığı takdirde ise idareye bildirerek inşaatı mühürletmesi söz konusudur. Ancak kararnamenin yapıda oluşabilecek hasar ve tazminatlar ile ilgili hükümlerinin yer aldığı dördüncü bölümünün 20. maddesine göre 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 sayılmamaktadır, yani yapı denetim şirketi bu şekilde meydana gelen hasarlardan sorumlu tutulmamaktadır. Burada bahsedilen risklerin meydana getirebilecekleri yıkımın geniş bir coğrafi bölgeyi

kapsayabileceği düşünülürse parsel içi - dışı ayrımı yapılmasının kararnamenin çıkarılış amaçları arasında yer alan “can ve mal güvenliğini sağlamak” ilkesi ile örtüşmediği görölmektedir.

“Yapılmayacak İşler” başlığı altında yayınlanan 17. maddede yapı denetim kuruluşlarının hissedarları, yöneticileri, uzman mühendis ve mimarları ile bu kişilerin yakınlarının, mensubu olduğu denetim kuruluşunun denetim hizmeti verdiği işlerde müteahhitlik, proje müellifliği veya şantiye şefliği yapamayacağı hükmedilmiştir. Ayrıca yapı denetim kuruluşu uzman mühendis ve mimarlarının hiçbir şekilde müteahhitlik, şantiye şefliği görevi üstlenemeyeceği ve aynı anda birden fazla denetim kuruluşunda görev alamayacağı açıklanmıştır. Ancak bu yasakların hangi kurum yada kuruluşlar tarafından denetleneceği, yasakların delinmesi halinde bu kimselerin hangi kanunlar çerçevesinde ve ne şekilde cezalandırılacağı açık değildir. Bunun yanı sıra kararname içerisinde yapı denetim kuruluşunun uzman mühendis ve mimarlarının, denetim hizmeti vermedikleri işlerde proje müellifi olamayacaklarına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Etik olarak inşaat sektörünün denetim mekanizmasında devamlı olarak görev alan kimselerin zaman zaman üretici konumunda bulunmaları da sakıncalar doğurabilir. Bu konuda bir kısıtlama bulunmaması kararnamenin temel ilkeleri ile bağdaşmamaktadır.

Kararname içerisinde tartışmaya en açık olan kısım sorumluluk, hasarların tazmini ve sigorta ile ilgili hükümlerin yer aldığı dördüncü bölümdür. Burada yer alan 18,19 ve 20. maddelerde hasar ve tazminat ile ilgili çelişkili hükümler bulunmaktadır. Bu maddeleri daha iyi anlayabilmek için öncelikle kararnamenin 3. maddesindeki tanımlardan “yapı hasarı” kavramının incelenmesi gerekmektedir. Burada bahsedilen yapı hasarı terimi, yapı sahibinin kullanımından doğan ve afet yönetmeliklerinde öngörülen hasarlar haricinde kalan yapısal hasarları kapsamaktadır. Yani yapı denetim şirketinin denetimini üstlendiği yapıda büyük bir deprem sonrası meydana gelebilecek ve ilgili yönetmelikler tarafından “kabul edilebilen” hasarlar bu gruba dahil edilmemektedir. 1998 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem yönetmeliği incelendiğinde “beklenen orta hasarlar”ın, yapının kullanılmasını engelleyen ve değer kaybına neden olan ancak onarılabilen nitelikte hasarlar olarak tanımlandığı görölmektedir. Kararnamedeki en ciddi çelişki işte bu noktadadır. Türkiye Deprem Yönetmeliği’ne göre deprem sebebiyle oluşan onarılabilen cinsten orta hasarlar

beklenen hasar kategorisine girmektedir. Dolayısıyla az veya onarılabilen orta hasar görmüş bir binada proje müellifine, yapı müteahhitine veya denetim şirketine bir hata veya kusur atfedilemez. Ancak kararnamenin 19. maddesine göre denetim şirketi az ve orta hasarları tazmin etmekle yükümlüdür. Bu durumda Türkiye Deprem Yönetmeliği ile Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname arasında deprem sebebiyle oluşabilecek, az ve onarılabilen orta hasarların tazmini konusunda ciddi bir çelişki bulunmaktadır.

7.6.5 Yönetmelikteki Çelişkiler

Yeni yapı denetim sistemi ile ilgili eleştiriler hazırlanan kararname ile sınırlı kalmamış, yapı denetiminin uygulama esaslarını düzenlemek maksadıyla hazırlanan yönetmelikte bulunan hükümlerin bir kısmı da haklı eleştirilere maruz kalmıştır. Şöyle ki:

4. maddede yer alan ve yapı denetim kuruluşlarının denetim hizmeti verecekleri yapının kat adedi, inşaat alanı ve denetim kuruluşunun çalıştırmak zorunda olduğu asgari personel ve ekipmana göre sınıflandırılması ilginç bir unsurdur. Burada yer alan sınıflandırmaların ve her denetim sınıfına mensup şirketin istihdam etmesi gereken en az sayıdaki çalışan hangi bilimsel kriterler çerçevesinde belirlendiği merak konusudur.

Yönetmeliğin 5. maddesinde yer alan ve yapı denetim kuruluşlarına izin belgesi verilmesini düzenleyen maddede pilot firmanın Türk firması olması şartıyla yapı denetim kuruluşlarının bu konuda görev yapan yabancı kuruluşlarla ortak girişimlerde bulunabileceği açıklanmıştır. Ancak bu durum tahkim konusu dahilinde düşünüldüğünde ciddi sorunları da beraberinde getirmesi kaçınılmazdır.

Yapı Denetim Komisyonları'nın çalışma usul ve esaslarının açıklandığı 8. maddede yer alan komisyon üyelerinin çoğu mühendis veya mimarlardan oluşmaktadır. Ancak bu kişilerde uzman olma koşulu aranmamaktadır. Uzman olmayan mimar ve mühendislerin, uzman mimar ve mühendislerin sicil raporlarını doldurup onların sicillerini tutmaları oldukça ters bir olgudur.

10. maddede yer alan hükümlere göre yapı sorumluları için İl ve İlçe Denetim Komisyonları'nca sicil raporların tanzimi ve bunların meslek odaları ve bakanlık tarafından tutulması öngörülmüştür. Polisiye tedbir niteliği taşıyan bu uygulamada sık sık değişmesi muhtemel İl ve İlçe Denetim Komisyonu üyelerinin bir şantiye şefini veya proje müellifini değerlendirmesi olanaksızdır zira yapım süreci içerisinde aralarında hiçbir temas olmaması muhtemeldir.

Yönetmeliğin 14. maddesinde yer alan hükme göre şantiye şefliği görevini mimarların yada inşaat mühendislerinin üstlenmesi esastır. Ancak yapının özelliğine göre bu görevi diğer mühendislerin de üstlenebilmesi ilginç bir çelişki yaratmaktadır. Bu durumda sadece müteahhitin isteği üzerine bir metalurji yada endüstri mühendisinin şantiye şefi olması ve yapıyı teknik konulardaki talimatlara uygun olarak yönetmek ve inşa ettirmek sorumluluklarını üzerine almasını engelleyen herhangi bir hüküm yoktur.

7.7 Sigortacılık Sektöründen Sisteme Getirilen Eleştiriler

7.7.1 Yasal Aykırılık

Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname, 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerinin etkileri göz önüne alınarak Bakanlar Kurulu tarafından 4452 sayılı “Doğal Afetlere Karşı Alınacak Önlemler ve Doğal Afet Nedeniyle Doğan Zararların Giderilmesi İçin Yapılacak Düzenlemeler Hakkında Yetki Kanunu”nun verdiği yetkiye dayanılarak çıkartılmıştır. Bu kanunun 1. maddesinde “bu kanunun amacı doğal afetlere karşı alınacak önlemlerin belirlenmesi, bu afetlerden doğan zararların giderilmesi, yeni yerleşim alanlarının kurulması, imar, ihale, müteahhitlik, müşavirlik hizmetleri ile kültür ve tabiat varlıklarını koruma, sivil savunma, mevcut fonların işleyişi ve gerektiğinde ilave fon kurulması, her türlü bağış ve yardımların etkin kullanımı, ekonomik konularda düzenleme, doğal afetler sonucu doğacak zararların karşılanmasına yönelik bir sigorta sisteminin oluşturulması, doğal afet bölgelerinde yeni il ve ilçeler ile yeni büyükşehir belediyeleri kurulması” hükümleri yer almaktadır.

Aynı kanunun kapsam ile ilgili 2. maddesi de “bu kanuna göre çıkarılacak kanun hükmünde kararnameler, imar, ihale, müteahhitlik, müşavirlik hizmetleri ile kültür ve tabiat varlıklarını koruma, doğal afetler, sivil savunma, mevcut fonların işleyişi ve her tür bağış ve yardımların etkin kullanımı ve gerektiğinde ilave fonlar kurulması, ekonomik konularda yapılacak düzenlemeler, doğal afetler sonucunda doğacak zararların karşılanması yönelik bir sigorta sisteminin oluşturulmasını, doğal afet bölgelerinde yeni il ve ilçelerin kurulmasını buralara bağlanacak bucak, kasaba ve köylerin tesbiti ile yeni belediyelerin kurulmasını, çeşitli kanun hükmünde kararnamelerle doğal afetlerle ilgili değişiklikleri kapsar” şeklindedir.

Kanunun bu maddelerinden; çıkarılacak kanun hükmündeki kararnamelerin doğal afetlere karşı düzenlemeler içereceği ve özellikle doğal afetler sonucunda doğacak zararların karşılanması yönelik bir sigorta sisteminin oluşturulması için yetki verildiği anlaşılmaktadır. Nitekim bu yetkiye dayanarak 25.11.1999 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile 587 sayılı “Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde Kararname” çıkarılmış ve bu kararname ile deprem afeti sonucunda kamu kuruluşlarına ait binalar ile köy yerleşik alanlarındaki binalar hariç; mesken olarak inşa edilmiş binaların zorunlu deprem sigortasına tabi olma sistemi getirilmiştir.

Oysa 595 sayılı KHK’nin 22. maddesinde, denetim kuruluşlarının yapı hasarlarından kaynaklanan sorumluluklarını karşılayacak mali sorumluluk sigortası yaptırmaları zorunlu kılınmıştır. Bu tip bir sigortanın 4452 sayılı yetki kanununda öngörülen ve 587 sayılı KHK ile uygulamaya giren zorunlu sigorta sistemi ile ilgisi yoktur, tamamen denetim şirketlerinin yapı sahibine karşı olan mali sorumluluğu ile ilgilidir. Bu sebepten dolayı KHK’de yer alan denetim kuruluşları mali sorumluluk sigortası ve ilgili maddelerinin kanuni bir dayanağı yoktur.

7.7.2 Genel Şartlardaki Çelişkiler

Hazine Müsteşarlığı, 595 sayılı KHK’nin uygulanabilmesi için gerekli olan “Yapı Denetim Kuruluşları Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası Genele Şartları”nı ve buna ilişkin “Tarife ve Talimatları” düzenleyerek 10.7.2000 tarihinde Resmi Gazetede yayımlamıştır. Ancak bu şartlar ile KHK arasında bazı çelişkiler bulunmaktadır.

Örneğin tazminat hesabına ait Genel Şartların B.4.1 maddesine göre “yapının ağır hasar görmesi ve yıkılması halinde zarar, hasarın meydana geldiği yıl için geçerli olan yapı yaklaşık maliyeti esas alınmak suretiyle; güçlendirme gereken orta hasar halinde ise yine hasarın meydana geldiği yıl için geçerli olan yapı yaklaşık maliyeti esas alınmak suretiyle proje müellifince belirlenen ve ilgili idarece onaylanan keşif bedeli üzeinden hesaplanır”. Bu hüküm KHK’nin 19. maddesinde yer alan hükmün tamamen aynısıdır ancak KHK’de yer alan “doğal afetler” tanımı burada bulunmamaktadır. Bu da tazminat hesabında sigortacılıkla bağdaşmayan iki ayrı baz oluşturmaktadır.

Genel şartların C.1 maddesinde sigorta ücretinin ödenmesi, yapının inşa süresindeki yapı evrelerine göre ruhsat alınmadan önce yaklaşık yapı maliyetinin %20’si, yapının taşıyıcı sisteminin inşaatına başlanmadan önce %40’ı, yapının sıvaya hazır hale getirilmesinden önce %20’si, ve son olarak da yapının kalan kısımlarına başlamadan önce %20’sine tekabül eden primlerin ödenmesi şeklinde belirtilmiştir. Fakat bu tür sigortalarda dünyada süregelen uygulama, sigorta ücretinin peşin alınması yönündedir ki ancak bu şekilde yapı kullanım izniyle başlayan ve 10 yıl devam eden bir süre içerisinde enflasyonla yükselen yapı maliyetlerinin inşaat süresi içindeki maliyete nazaran çok yüksek olması nedeniyle buna göre ödenecek yapı hasarında sigorta şirketlerinin zararı önlenabilir. Oysa şartnameye göre sigorta ücretinin ödenmesinde yapı durumunun saptanması gerekliliği sigorta şirketlerini bir anlamda primlerini tahsil edebilmeleri için inşaatı takip etmek zorunda bırakmaktadır.

Yine C.1 maddesinin C.1.1.4 fıkrası da oldukça ilginç bir hüküm içermektedir. Bu hükme göre yapının ilgili kısmına başlanmadan önce yapı yaklaşık maliyetinin ilgili bölümüne tekabül eden primler yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına yatırılan yapı denetim kuruluşu hizmet bedeli içerisinde yer almaktadır. Primler, idare tarafından içinde bulunulan ay sonu itibariyle sigorta şirketi hesabına aktararak “peşin” ödenmiş kabul edilmektedir. Ancak ilgili idarenin ödemeyi yaklaşık 29 günlük geciktirmeye uğratma hakkının bulunması ve bunun da peşin olarak nitelendirilmesi oldukça ilginçtir.

Zaten sigorta primlerinin yapı denetim kuruluşu hizmet bedellerinin içerisinde yer alması 595 sayılı KHK hükümlerine de aykırıdır. Zira kararnamenin 8. maddesinde

yapı denetim hizmet bedelinin yapı sahipleri tarafından il özel idareleri ve belediyeler adına bankada yapı denetim hesabına yatırılacağı, hesabın başka maksatla kullanılamayacağı ve bu hesaptan sadece yapı denetim kuruluşlarına ödeme yapılacağı belirtilmiştir. Oysa genel şartlarda sigorta primlerinin ödenmesi konusunda bu hesap vasıta olarak kullanılmakta ve KHK’de öngörülmeyen bir uygulamaya yok açılmaktadır.

Genel şartların, sigortalının denetim görevinden ayrılmasına ilişkin C.4 maddesinde “denetim kuruluşunun poliçede belirtilen yapının denetim görevinden ayrılması halinde sigortanın hükmü devam eder ve sigorta ettirenin sözleşmeden doğan hak ve boçları yeni hak sahibine geçer” hükmü bulunmaktadır. Madde aynı zamanda sigorta ettirenen değişikliği halinde sigortacı veya yeni hak sahibine poliçeyi feshetme yetkisi tanımaktadır. Ancak bu hüküm 595 sayılı KHK’nin bu konuda getirdiği sistem ile bağdaşmamaktadır. Kararnamenin 16. maddesinde “yapı sorumluları, yapı ile ilişkilerini kestikleri tarihe kadar olan faaliyetlerinden sorumludur” hükmü yer almaktadır. Bu nedenle yeni denetim kuruluşunun eskisinin sorumluluklarını yüklenmemesi halinde poliçede düzenlenen hak ve borçların yeni denetim kuruluşuna geçmesi ve sözleşmenin feshi ile prim iadesi yapılması gibi hükümler KHK’nin 16. maddesi ile bağdaşmamaktadır.

7.7.3 Uygulamadaki Aksaklıklar

Yeni denetim sisteminde inşaatın başlangıcından bitimine kadar geniş yetkilerle donatılmış denetim kuruluşları yapının tüm sorumluluğun üstlenmekte ve bunu da zorunlu mali sorumluluk sigortası sayesinde sigorta şirketlerine aktarmaktadırlar. Ancak muafiyetsiz ve doğal afetlerin teminata dahil olduğu bir sigorta sistemi için reasürör bulmak oldukça güçtür. Özellikle 1999 yılında meydana gelen depremlerden dolayı oluşan büyük maddi kayıplar, deprem tehlikesinin kamuoyu tarafından devamlı gündemde tutulması ve uygulanmak istenen sistemde teminatların 10 yıl gibi uzun bir süreyi kapsamaması dış reasürörler için ayrı bir kaçınma nedeni olmaktadır. Nitekim Yapı Denetim Kuruluşları Mali Sorumluluk Sigortası, 595 sayılı KHK’nin 22. maddesine istinaden Hazine Müsteşarlığı’nın uygun görüşü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 16.8.2000 tarihi itibarıyla 6 ay süreyle

ertelenmiştir. Bu sürenin sonunda oluşacak gelişmeleri şu günden kestirmek oldukça güçtür.

Sigorta şirketlerinin denetim kuruluşlarının tüm riskini üstlenirken bu kuruluş bünyesinde çalışan ve olası hasarlardan sorumlu olan kimselere karşı rücu hakları konusunda yeterli açıklama yapılmamıştır. Yine bu sigortayı yapmak zorunda olan sigorta şirketleri ile bu kapsama girmeyen sigorta şirketleri arasında risk üstlenme bakımından çok büyük bir fark meydana gelmiştir. Yakın tarihte olabilecek bir doğal afet sonrası yetkili şirketlerin bir çoğunun zarar ödeme konusunda yeterli reasürans desteği olmaması halinde çok zor durumlara düşeceği muhakkaktır. [18]



8. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Gelişmiş toplum bilincine sahip olmanın en önemli kuralı yaşanan acı tecrübelerden ders almak, bilinçlenip gelecekte aynı hataları yapmamaktır. Bu açıdan bakıldığında oluşturulan yeni yapı denetim sisteminin tam olarak uygulanabildiği takdirde Türkiye için son derece faydalı olacağı açıktır. Zira yeni yapı denetim sistemi, gelişmiş ülkelerde başarı ile uygulanan sistemler örnek alınarak ve ülkemizde uygulanan eski sistemin eleştirilen yönlerinden tamamen arındırılarak hazırlanmıştır.

Yeni sistemde fenni mesuliyet uygulaması kaldırılmış, yerine tecrübeli mühendisler tarafından yapının proje aşamasından tamamlanmasına kadar sürecek sıkı bir denetim sistemi getirilmiş ve bu sistem zorunlu sigorta ile güvence altına alınmıştır. Ancak uygulamada sigorta sektörünü çok ağır sorumluluk altına almamak ve doğal bir muafiyet yaratmak amacıyla yabancı ülkelerde olduğu gibi sadece belirli büyüklük üzerindeki yapıların sigorta ettirilmesi zorunlu tutulmuştur. Ayrıca yapıların taşıyıcı sistemlerinde meydana gelebilecek hasarlar on yıl boyunca yapı denetim kuruluşlarının sorumluluğunda sayılmış ve bu sorumluluk sigorta şirketleri vasıtasıyla güvence altına alınmış iken taşıyıcı sistem dışında meydana gelen hasarlar için sigorta zorunluluğu bulundurulmaması sigorta sektörünü rahatlatan bir uygulama olmuştur. Bu uygulamanın benzeri halen Fransa'da başarıyla uygulanmaktadır. Bununla beraber üç yıl sonunda sigorta şirketlerinin güvenmedikleri yapı denetim firmasını sigorta etmeme hakkını kullanabilmesi de denetim sektöründe gelecekte sadece güçlü ve güvenilir firmaların ayakta kalmasını sağlayacağından, dolayısıyla doğal bir eleme yapacağında son derece olumludur.

Denetim kuruluşlarının il ve ilçe denetim komisyonları tarafından denetlenmesi ve mesleki sicillerinin tutulması yerinde bir uygulamadır. Şu anda yürürlükte bulunan yönetmeliklerde görevini yerine getirmeyen denetim kuruluşları için sadece belirli bir süre kapatma cezası verilebilmektedir. Ancak sistemin bir yıllık deneme süresini

doldurmasından sonra bu kuruluşların yetkililerine, görev ve yetkiyi kötüye kullanma durumunda para cezasına çevrilmeyen hapis cezaları verilmesi planlanmaktadır. Bu uygulamanın hayata geçirilmesi ile kötü niyetli yaklaşımların önlenmesi konusunda çok önemli bir adım atılacağı muhakkaktır.

Elbette her yeni kurulan sistemde olduğu gibi burada da bazı aksaklıkların ve uyum sorunlarının yaşanması kaçınılmazdır. Sistemin aksayan yönleri ve çözüm önerileri aşağıda sıralanmıştır:

1. Öncelikle bu sistem bir kanun hükmünde kararname ile yürürlüğe konmuş ve meşruluğu tartışılır hale gelmiştir. Yasanın bir an önce meclisten geçirilerek her kesim tarafından kabul edilir hale getirilmesi, bu yasa ile etkisiz kalan diğer yasaların yürürlükten kaldırılması ve meslek odalarının yetkileri ile mühendis ve mimarların sorumluluklarını belirleyen yasalarda gerekli düzenlemelerin yapılması şarttır.
2. Yapıların sağlamlığından önce planlı, programlı bir yerleşim için İmar Yasası'nda çeşitli değişikliklerin yapılması gerekmektedir. Elbette ki tüm yasanın değiştirilmesi zor ve zahmetli bir iştir ve meclisten geçirilmesi uzun zaman alacaktır. Bu sebeple ilk olarak denetim sisteminin değiştirilmesi yerinde bir uygulamadır. Ancak vakit kaybetmeden diğer değişiklikler için de çalışmalar yapılmalıdır.
3. Kararnamenin amaçları arasında can ve mal güvenliğinin sağlanması yer alırken kamu kuruluşlarına ait yapıların denetim sisteminin dışında bırakılması son derece sakıncalı bir uygulamadır. Bu konuda örnek alınan yabancı ülkelerde kamuya ait yapılar ya kamu kurumları bünyesinde çalışan, tecrübeli mühendisler tarafından denetlenmekte yada denetim görevi özel sektöre devredilmektedir. Nitekim Milli Eğitim Bakanlığı tüm illerde yaptıracığı ilköğretim okullarını dört grupta toplayıp 14.04.1998 tarihinde müşavirlik, mühendislik ve kontrollük hizmetlerini ihaleye çıkarmıştır. Tüm kamu kurumları için bu tip uygulamaların zorunlu hale getirilmesi gereklidir.

4. Sigorta şirketlerinin yapmak zorunda oldukları mali sorumluluk sigortası konusunda yaşadıkları sorunlar gözardı edilemez boyuttadır. Sorunlar, dış reasürörlerin Türkiye gibi deprem riski yüksek bir ülkede on yıl süreli garanti vermek istememelerinden kaynaklanmaktadır. Zira yurt dışındaki sigorta uygulamalarında da “doğal afet” kapsamına giren riskler bu tür sigortalar ile karşılanmamaktadır. Zaten kurulmuş olan Doğal Afet Sigortaları Kurumu bu konuda gerekli çalışmaları yapmış, tüm yapılar için Zorunlu Deprem Sigortası uygulamaya konmuştur. Bu sebeple yapı denetim kuruluşları sigortalanırken ayrıca deprem gibi doğal afet riskine karşı teminat aranması gereksizdir. Bununla beraber sigorta şirketlerinin kafasını karıştıran bir diğer husus da hasar tespitinde hangi kriterlere göre hareket edileceğidir. Bu konuların bir an önce açıklığı kavuşturulması şarttır.
5. Yabancı ülkelerde yürürlükte olan “mesleki sorumluluk sigortası” uygulamasına bir an önce geçilmelidir. Şu an yürürlükte olan sigorta bir “mal sigortası” niteliğinde olup mal sahiplerinin zararlarını karşılamayı amaçlamaktadır. Bu sigortayı yapan ve tazminatı ödeyen sigorta şirketlerinin, zararı ilgisine rücu ederken problemlerle karşılaşması muhtemeldir, bu yüzden yurt dışında uygulanan ve yetkililerin sorumluluklarını sigorta altına alan sigortanın bir an önce uygulamaya konması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- [1] **Karaesmen, E.**, 1989. Yapıda Denetim – Sorumluluk ve Sigorta, İntes Yayınları Ankara.
- [2] **Gürer, E.**, 1997. İnşaat Sektöründeki Riskler, Korunma Seçenekleri ve İnşaat Sigortaları, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Ens., İstanbul.
- [3] **Alper, A.**, 1998. Bina Yapımında Denetim ve Sigortanın Sorumluluk Araçları Olarak Kullanılması, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bil. Ens., İstanbul
- [4] **Adanır, A.**, 1993. Bina Üretiminde Denetim ve Sorumluluk, Yüksek Lisans Tezi İ.T.Ü. *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [5] **Özturan, İ.**, 1999. Kamu Yatırımlarında Sözleşme Sistemi ve Denetim Hizmetlerinin Rasyonelleştirilmesi, *Proje Yönetimi Ulusal Kongresi* İstanbul, 29-30 Nisan, s. 145-149.
- [6] **Oymael, S.**, 1999. Kalite Kontrol Tekniklerini Geliştirmede Yapı Polisi Projesi, *Proje Yönetimi Ulusal Kongresi*, İstanbul, 29-30 Nisan, s.323-325.
- [7] **Yüksel, O.**, 2000. Özel Yapılarda Denetim, 2. *Yapı İşletmesi Kongresi*, İstanbul, 15-16-17 Haziran, s.325-339.
- [8] **Yarar, H.**, 1997. Mühendislik Eğitimi ve Sertifikalı Mühendislik, *Prof. Dr. Rifat Yarar Sempozyumu*, İstanbul, 10 Aralık, s.553-556.
- [9] **Tezcan, S.**, 1994. Yapıda Denetim ve Sertifikalı Mühendislik Kavramı, *Tarafsız Denetimin Önemi ve Yapı Sigortası Sempozyumu*, İstanbul, 29 Kasım, s.69-88.
- [10] **Polat, Z.**, 1994. Proje ve Yapı Denetimi Üzerine Bazı Tespitler, *Tarafsız Denetimin Önemi ve Yapı Sigortası Sempozyumu*, İstanbul, 29 Kasım, s.47-55.
- [11] **Ergun, B.**, 1994. Yapılarda Tarafsız Denetimin Önemi, *Tarafsız Denetimin Önemi ve Yapı Sigortası Sempozyumu*, İstanbul, 29 Kasım, s.161-163.
- [12] **Silier, İ.**, 2000. 595 Sayılı Kararname Üzerine İlk Düşünceler, *İMO İstanbul Bülteni*, 47, 19-23.

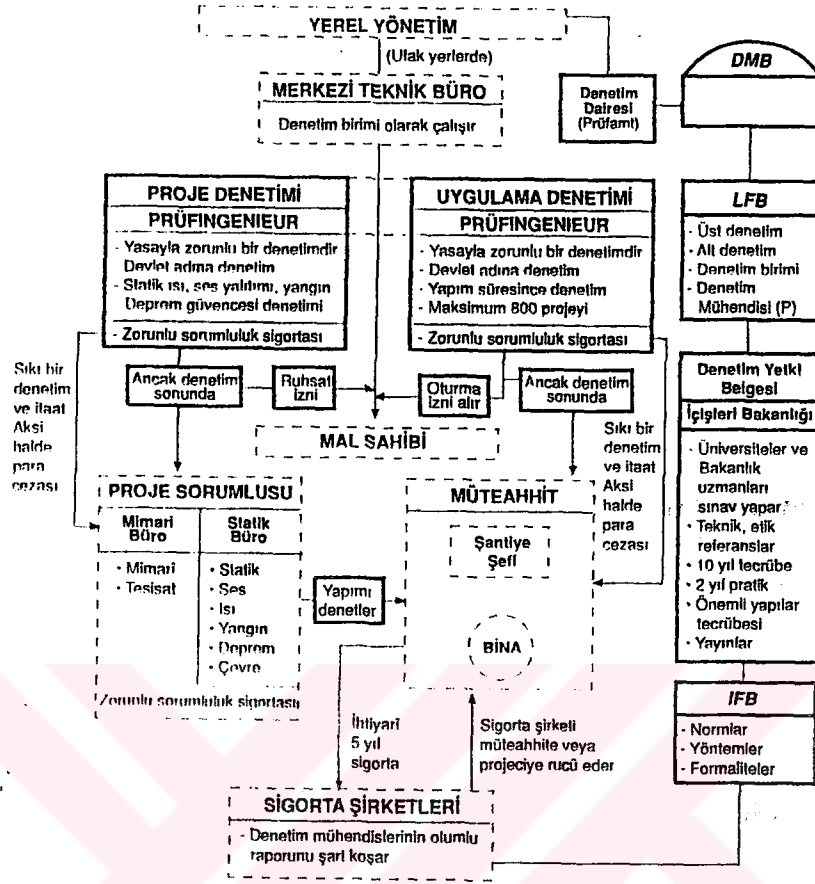
- [13] **Tezcan, S.**, 2000. Yapı Denetimi Reformunun Düzeltilmeye Muhtaç Yönleri, *Türkiye Mühendislik Haberleri*, **406**, 46-51.
- [14] **Erginay, O.**, 2000. Ülkemizde Yapı Denetiminin Gelişimi, *Hazır Beton*, **40**, 23
- [15] **O.D.T.Ü.**, 1998. Ülkemizde İmar Mevzuatının Revizyonu, *Türkiye Mühendislik Haberleri*, **396**, 7-35.
- [16] **Sucuoğlu, H. Ve Tokyay, M.**, 1992. 13 Mart 1992 Erzincan Depremi Mühendislik Raporu, İ.M.O., Ankara.
- [17] **Ustaömer, H.**, 2000. Yapı Denetimi, 3. Yapı Denetim Sempozyumu, İzmir, 21 Ekim, s.27-33.
- [18] **Ustaömer, H.**, 2000. Kişisel Görüşme.
- [19] **Erişkon, D.**, 2000. Kişisel Görüşme.
- [20] **Aydemir, İ.**, 2000. Kişisel Görüşme.
- [21] <http://www.millire.com>
- [22] <http://www.imo.org.tr>
- [23] <http://www.ipyd-tr.org>
- [24] <http://tmmmb.org.tr>
- [25] <http://www.yksigorta.com>
- [26] <http://www.tsrsb.org.tr>



EK A

FARKLI ÜLKELERDEKİ YAPI DENETİM MEKANİZMALARI



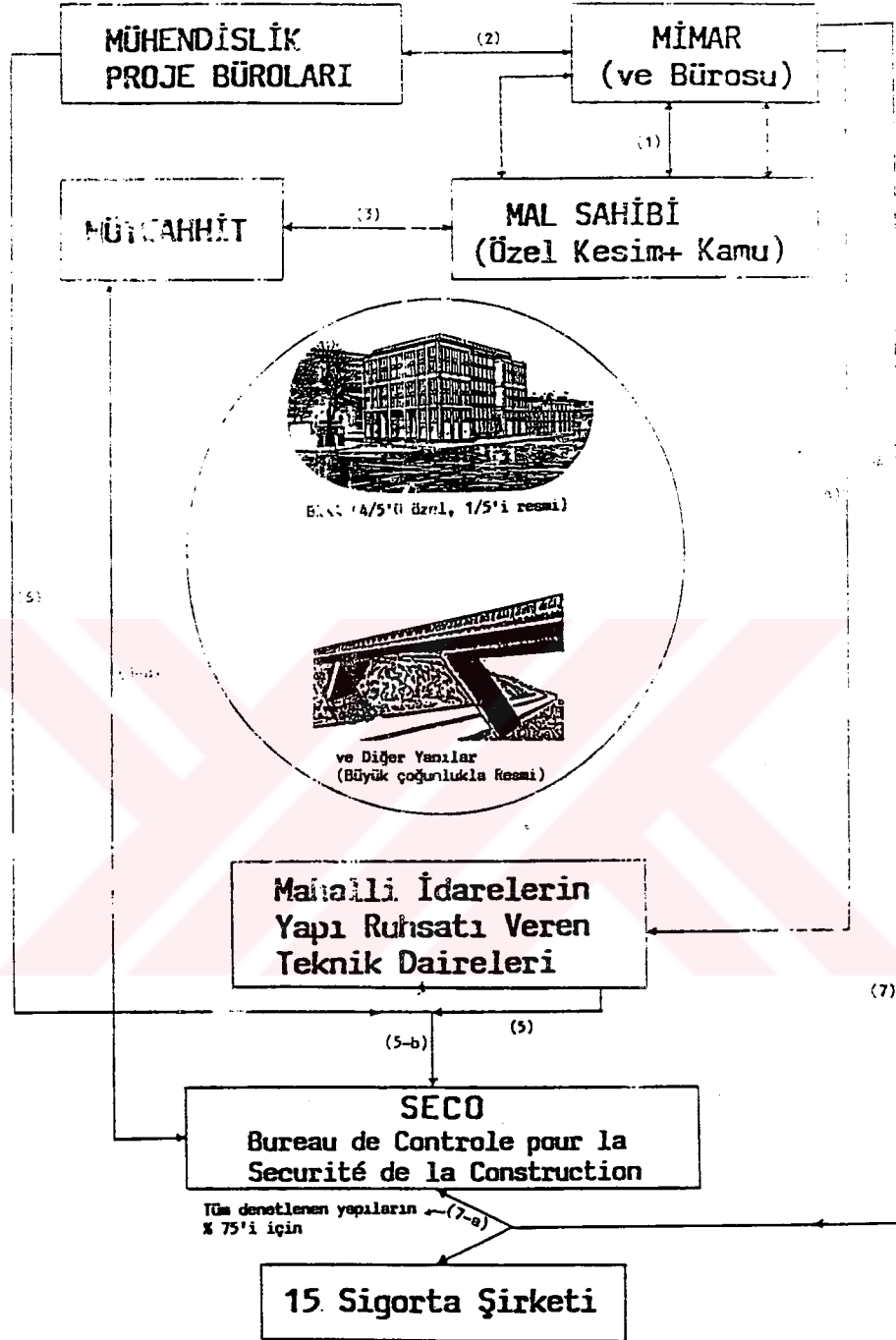


PRENSİPLER:

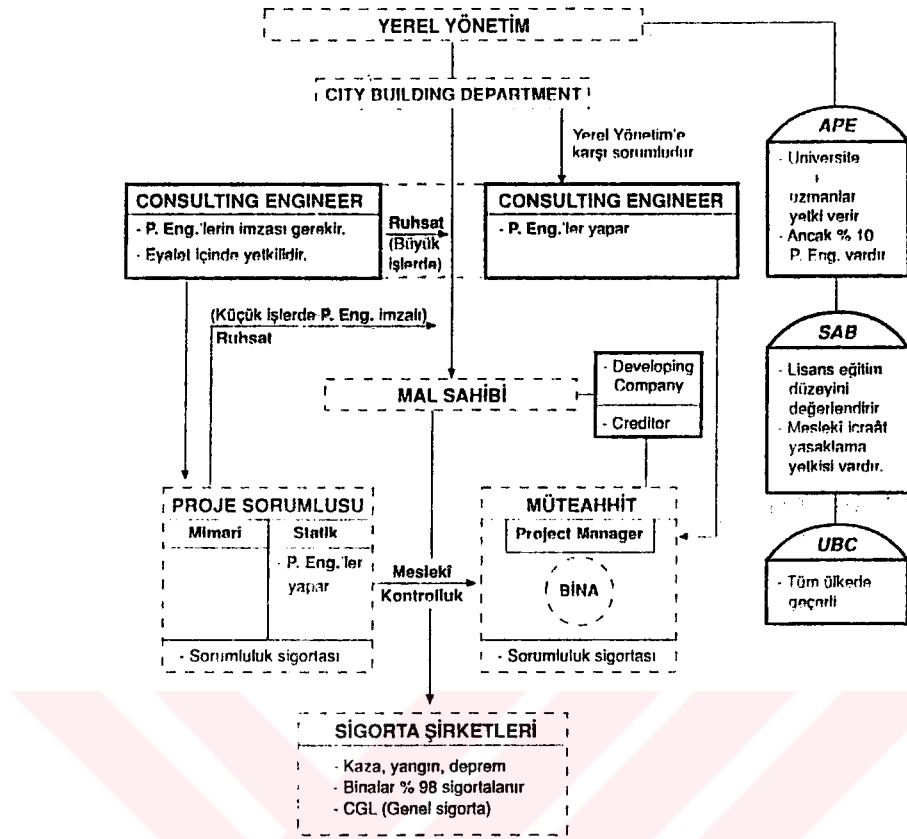
- Kalite, güvenlik, işlevsellik toplum yararına sıkıca gözetilir.
- Sigortalama, denetimin çok sınırlı bir boyutudur, rolü çok azdır.
- Denetim mühendisleri ücretlerini Yerel Yönetim İnşaat Daireleri'nden alır.

P	- Prüflingenieur (Denetim Mühendisi)
DMB	- Denetim Mühendisleri Birliği
LFB	- Landesprüfamt für Baustatik
IFB	- Institut für Baustatik

Şekil A.2 Almanya'da Uygulanan Yapı Denetim Sistemi



Şekil A.3 Belçika'da Uygulanan Yapı Denetim Sistemi



PRENSİPLER:

- Güvenlik, kalite; mesleki düzey, vicdana, karşılıklı itimata, etik kurallarına bırakılmıştır.

APE	= Association of Professional Engineers
P. Eng.	= Professional Engineer (Mazuniyet, Lisansüstü, Ph D 'den sonra en az 7. 6 ve 5 yıllık tecrübe + sınav şartı)
SAB	= School Accrediting Board
UBC	= Uniform Building Code
CGL	= Comprehensive General Liability

Şekil A.4 Amerika'da Uygulanan Yapı Denetim Sistemi

EK B

**TÜRKİYE VE AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİNİN SİGORTA
BÜYÜKLÜKLERİ AÇISINDAN KARŞILAŞTIRILMASI**

Tablo B.1 Avrupa Birliği Ülkeleri Ve Türkiye’de Yıllık Prim Üretimi

ÜLKELER	Prim Hacmi (Milyon \$)	Dünya Payı (%)	Dünya Sırası
Britanya Krallığı	181.045	8.40	3
Almanya	136.691	6.34	4
Fransa	116.640	5.41	5
İtalya	57.945	2.69	6
Hollanda	37.021	1.72	9
İspanya	28.988	1.35	12
Belçika	17.692	0.82	14
Danimarka	11.832	0.55	18
Avusturya	11.260	0.52	19
İsveç	10.660	0.49	20
Finlandiya	10.445	0.48	21
İrlanda	7.589	0.35	23
Portekiz	6.263	0.29	28
Lüksemburg	5.625	0.26	30
Yunanistan	2.159	0.10	38
Türkiye	2.104	0.10	39

Tablo B.2 Avrupa Birliği Ülkeleri ve Türkiye’de Kişi Başına Prim Üretimi

ÜLKELER	Kişi Başına Sigorta Primi (\$)	Dünya Sırası
Britanya Krallığı	2,858.90	3
Hollanda	2,359.50	5
Danimarka	2,230.60	6
Finlandiya	2,028.20	7
Fransa	1,961.70	8
İrlanda	1,904.60	10
Lüksemburg	1,710.30	11
Almanya	1,653.10	12
Belçika	1,568.40	14
Avusturya	1,393.60	16
İsveç	1,204.30	17
İtalya	1,001.90	22
İspanya	731.80	25
Portekiz	626.40	27
Yunanistan	203.60	34
Türkiye	33.10	63

Tablo B.3 Milli Gelir İçinde Sigorta Prim Gelirleri Payının Avrupa Birliği Ülkeleri ve Türkiye Açısından Karşılaştırılması

ÜLKELER	Milli Gelir İçindeki Payı (%)	Dünya Sırası
Britanya Krallığı	12.09	4
Hollanda	9.79	7
İrlanda	8.30	9
Finlandiya	8.14	10
Fransa	7.95	11
Danimarka	6.79	13
Belçika	6.40	17
Almanya	6.31	18
Portekiz	5.86	19
Avusturya	5.31	20
İspanya	5.24	21
İtalya	4.92	22
İsveç	4.52	25
Lüksemburg	4.17	29
Yunanistan	1.79	58
Türkiye	1.06	73

Tablo B.4 Toplam Prim Üretimi Açısından Avrupa Birliği'ne Aday Ülkelerin Karşılaştırılması

ÜLKELER	Prim Hacmi (Milyon \$)	Dünya Payı (%)	Dünya Sırası
Polonya	4.151	0.19	32
Türkiye	2.104	0.10	39
Çek Cumhuriyeti	1.711	0.08	42
Macaristan	1.139	0.05	45
Slovenya	661	0.03	50
Slovakya	604	0.03	52
Kıbrıs Rum Kesimi	394	0.02	58
Romanya	272	0.01	67
Letonya	149	0.01	81
Bulgaristan	133	0.01	85
Malta	131	0.01	86

Tablo B.5 Kişi Başına Düşen Sigorta Primi Açısından Avrupa Birliği'ne Aday Ülkelerin Karşılaştırılması

ÜLKELER	Kişi Başına Sigorta Primi (\$)	Dünya Sırası
Kıbrıs Rum Kesimi	508.40	29
Slovenya	333.40	30
Malta	321.70	31
Çek Cumhuriyeti	166.20	37
Macaristan	112.70	45
Slovakya	112.00	46
Polonya	107.30	47
Letonya	60.80	53
Türkiye	33.10	63
Bulgaristan	16.10	74
Romanya	12.10	76

Tablo B.6 Milli Gelir İçinde Sigorta Prim Gelirleri Payının Aday Ülkeler Arasında Karşılaştırılması

ÜLKELER	Milli Gelir İçindeki Payı (%)	Dünya Sırası
Kıbrıs Rum Kesimi	4.40	26
Malta	3.54	33
Slovenya	3.38	36
Çek Cumhuriyeti	3.10	37
Slovakya	2.97	38
Polonya	2.76	40
Macaristan	2.39	47
Letonya	2.34	49
Bulgaristan	1.08	72
Türkiye	1.06	73
Romanya	0.71	80

EK C.1

ALL RISKS SİGORTASI TEKLİF FORMU



Questionnaire and proposal for contractors' all risks insurance No.

1. Title of contract
(If project consists of
several sections, specify
section(s) to be insured.)

2. Site

County/Province/District

City/Town/Village

**3. Name and address
of principal**

**4. Name(s) and
address(es)
of contractor(s)¹**

**5. Name(s) and
address(es)
of subcontractor(s)¹**

**6. Name and address
of consulting engineer**

**7. Description of contract
work²**
(Please give detailed
technical information.¹)

Dimensions (length, height, depth,
spans, number of floors)

Type of foundation and level
of deepest excavation

Construction method

¹ If necessary, on a separate sheet. ² For harbours, piers, docks, tunnels, galleries, dams, roads, railway facilities, sewerage and water supply systems and bridges, see additional questionnaires.

Construction materials	
8. Is the contractor experienced in this type of work or construction method?	☐ yes ☐ no
9. Period of insurance	Commencement of work
	Duration of construction months
	Date of completion
	Maintenance period months
10. What will be done by subcontractors?	
11. Special risks	
Fire, explosion?	☐ yes ☐ no
Flood, inundation?	☐ yes ☐ no
Landslide, storm, cyclone?	☐ yes ☐ no
Blasting work?	☐ yes ☐ no
Other risks	
Volcanism, tsunami?	☐ yes ☐ no
Have earthquakes been observed in this area?	☐ yes ☐ no
If so, please state intensity (Mercalli)	magnitude (Richter)
Is the design of the structure to be insured based on regulations for earthquake-resistant structures?	☐ yes ☐ no
Is the design standard higher than that stipulated in the relevant regulations?	☐ yes ☐ no
12. Details of subsoil	☐ rock ☐ gravel ☐ sand ☐ clay ☐ filled ground
	Other subsoil conditions
	Do geological faults exist in the vicinity? ☐ yes ☐ no
13. Ground water	Level below grade m ft
14. Nearest river, lake, sea, etc.	Name
	Distance
	Levels Low water Mean water
	Highest ever recorded Date

15. Meteorological conditions	Rainy season from		to		
	Max. rainfall	mm in	per hour	per day	per month
	Storm hazard		☐ minor	☐ medium	☐ high
16. Are extra charges for overtime, night work, work on public holidays to be included?	☐ yes	☐ no	Limit of indemnity		
17. Is third party liability to be included?	☐ yes	☐ no			
Has the contractor concluded a separate policy for TPL?	☐ yes	☐ no	Limit of indemnity		
18. Details of existing buildings or surrounding property possibly affected by the contract work (excavating, underpinning, piling, vibrating, ground water lowering, etc.)					
19. Are existing buildings and/or structures on or adjacent to the site, owned by or held in care, custody or control of the contractor(s) or the principal, to be insured against loss or damage arising as a direct or indirect consequence of the contract work?	☐ yes	☐ no	Limit of indemnity		
	Exact description of these buildings/structures:				

20. State here the amounts you wish to insure and the limits of indemnity required (see policy wording, Section 1, Memo 1, and Section 2).

Section 1
Material damage

Items to be insured	Sums to be insured (currency)
1. Contract work (permanent and temporary work, including all materials to be incorporated herein)	
1.1 Contract price	
1.2 Materials or items supplied by the principal(s)	
2. Construction plant and equipment	
3. Construction machinery (please attach list)	
4. Clearance of debris	
Total sum to be insured under Section 1:	
Special risks to be insured	Limit of indemnity³
Earthquake, volcanism, tsunami	
Storm, cyclone, flood, inundation, landslide	

Section 2
Third party liability

Item to be insured	Limit of indemnity ⁴
1. Bodily injury	
1.1 Any one person	
1.2. Total	
2. Property damage	
Total limit under Section 2	

³ Limit of indemnity in respect of each and every loss or damage and/or series of losses arising out of any one event.

⁴ Limit of indemnity in respect of any one accident or series of accidents arising out of any one event.

We hereby declare that the statements made by us in this Questionnaire and Proposal are, to the best of our knowledge and belief, complete and true, and we

hereby agree that this forms the basis and is part of any policy issued in connection with the above risk.

It is agreed that the insurers are liable in accordance with the terms of the Policy only and that the insured will not lodge any other claims of whatever nature.

The Insurers undertake to treat this information in strict confidence.

Executed at

Date

Signature

EK C.2

ERECTION ALL RISKS SİGORTASI TEKLİF FORMU



Questionnaire and Proposal for Erection All Risks Insurance No

1 Title of contract
(if project consists of
several sections, specify
section(s) to be insured)

2 Location of erection site

Country

City, town, village

3 Principal

Name and address

4 Main contractor(s)

Name(s) and address(es)

5 Subcontractor(s)

Name(s) and address(es)

6 Manufacturer(s) of main items

Name(s) and address(es)

7 Firm supervising erection

Name and address

8 Consulting engineer

Name and address

9 Proposer

Please indicate which of the parties Nos 3 to 8 above is the Proposer of the insurance and which parties are to be declared as Insured in the Policy.

Proposer No

Insured No(s)

10 Exact description of the
property to be erected
(if second-hand items are to
be erected, please state).
In case of machines: manu-
facturer's name, number,
type, size, capacity, weight,
pressure, temperature, revo-
lutions, year of construction
of major units.
In case of complete factories:
general drawing of plant,
nature of civil engineering
work (if any).

11	Period of insurance	Commencement of insurance			
		Duration of pre-storage	months prior to beginning of erection work		
		Commencement of erection work			
		Duration of erection/construction	months		
		Duration of testing	weeks		
	If maintenance coverage required	Duration of maintenance	months		
		Type of coverage required			
		Termination of insurance			
12	Have plans, designs and materials of the kind used in this project been used and/or tested in	a previous constructions?	☐ yes	☐ no	
		b previous constructions by the contractor(s)?	☐ yes	☐ no	
	If so, please give details of similar projects carried out by contractor(s).				
13	Is this an extension of an existing plant?	☐ yes	☐ no		
		If so, will operation of existing plant continue during erection period? Enclose plans.	☐ yes	☐ no	
14	Have the buildings and civil engineering works already been completed?	☐ yes	☐ no		
15	Work to be carried out by subcontractors				
		Please also give answers to Nos 16 to 21 as far as information obtainable:			
16	Is there any aggravated risk of	fire?	☐ yes	☐ no	
		explosion?	☐ yes	☐ no	
	If so, give details.				
17	Ground water level				
18	Nearest river, lake, sea, etc	Name	distance from site		
	Levels of such river, lake, sea, etc	Low water	mean water	highest level recorded	
		Mean level of site			
19	Meteorological conditions	Rainy seasons from	to		
		Max rainfall (mm)	per hour	per day	per month
		Max wind velocity	storm frequency ☐ low	☐ medium	☐ high

20 Hazards of earthquake, volcanism, tsunami	Is there a history of volcanism, tsunami at the site? ☐ yes ☐ no
	Have earthquakes, etc been observed in this area? ☐ yes ☐ no
	If so, please state intensity magnitude
Subsoil conditions	Is the design of the structures to be insured based on regulations regarding earthquake resistant structures? ☐ yes ☐ no
	☐ rock ☐ gravel ☐ sand ☐ clay ☐ filled site
	other types
	Do geological faults exist in the vicinity? ☐ yes ☐ no
21 Estimate, if possible, the probable maximum loss, expressed as a percentage of the sum insured, in a single occurrence	a due to earthquake b due to fire c due to other cause (please specify)
22 Is coverage of construction/erection equipment (scaffolding, huts, tools, etc) required?	☐ yes ☐ no Please give brief description and state new replacement value under No 28.3.
23 Is coverage of construction/erection machinery (excavators, cranes, etc) required?	☐ yes ☐ no Please attach list of major machines showing individual new replacement values and state total value.
24 Are existing buildings and/or structures on or adjacent to the site, owned by or held in care, custody or control of the contractor(s) or the principal, to be insured against loss or damage arising out of or in connection with the contract works? State limit under No 28.5.	☐ yes ☐ no If so, give exact description of these buildings/structures.
25 Is third party liability to be included? If so, give brief description of surrounding and existing buildings and/or structures not belonging to the principal or contractor(s) (enclose maps, if possible). State limits under No 28, Section II.	☐ yes ☐ no
26 Do you wish cover to include extra charges (in case of loss) for	express freight, overtime, night work, work on public holidays? ☐ yes ☐ no air freight? ☐ yes ☐ no
27 Give details of any special extension of cover required.	

28 Please state hereunder the amounts you wish to insure or where applicable the limits of indemnity required (see Policy wording, Section I, Memo 1 and Section II):

Currency:

Section I –
Material damage

Items to be insured	Sums to be insured (state below separately)
1 Erection works, split up as follows:	
1.1 Items to be erected	
1.2 Freight	
1.3 Customs duties and dues	
1.4 Cost of erection	
2 Civil engineering works	
3 Construction/erection equipment	
4 Clearance of debris (limit of indemnity)	
5 Property located on the principal's premises or on the site, belonging to the principal or held in care, custody or control (limit of indemnity see Memo 4 of Policy)	
Total sum to be insured under Section I	

Please indicate limits of indemnity required for the following perils:

Risk	Limits of indemnity ¹
Earthquake, volcanism, tsunami	
Storm, cyclone, flood, inundation, landslide	

Section II –
Third party liability

Insured items	Limits of indemnity ²
Bodily injury – any one person	
Bodily injury – total	
Property damage	
Or alternatively Combined single limit of	

¹ Limit of indemnity in respect of each and every loss or damage and/or series of losses or damage arising out of any one event.

² Limit of indemnity in respect of any one accident or series of accidents arising out of one event.

We hereby declare that the statements made by us in this Questionnaire and Proposal are, to the best of our knowledge and belief, complete

and true, and we hereby agree that this Questionnaire and Proposal forms the basis and is part of any policy issued in connection with the

above risk. It is agreed that the Insurers are liable in accordance with the terms of the Policy only and that the Insured will not

lodge any other claims of whatever nature. The Insurers undertake to deal with this information in strict confidence.

Executed at

Date

Signature

EK D

YAPI DENETİM VE SİGORTA YASASI (FRANSA)



**YAPIDA SORUMLULUK ve SİGORTAYA İLİŞKİN 78-12 SAYILI 04.01.1978
TARİHLİ KANUN (FRANSA)**

**BÖLÜM 1
SORUMLULUKLAR**

Madde 1: Medeni kanunun 1792 sayılı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

Madde 1792

Bütün yapı üreticileri, zemin hatasından veya başka hatadan yapının sağlamlığını tehlikeye atan veya onu oluşturan elemanların veya ekipmanların birini etkileyerek onların kullanılmasını olanaksız kılan hasarlarda dolayı yapı sahibine veya satın alıcısına karşı sorumludurlar.

Yapımcı hasarın yabancı bir etkenden ileri geldiğini ispat ettiği halde bu sorumluluk söz konusu değildir.

Madde 2: Medeni kanunun 1792 sayılı maddesinden sonra aşağıdaki altı madde ilave edilmiştir:

Madde 1792 – 1

Yapı üreticileri olarak şunlar tanımlanır:

- 1-İş sahibine bir kontratla bağlı olan tüm mimarlar, müteahhitler, teknisyenler veya diğer kişiler.
- 2-Bir yapıyı yapan yada yaptıran tüm kişiler.
- 3-Eser sahibinin vekili olarak işverene benzer bir görev yapan tüm kişiler.

Madde 1792 – 2

Madde 1792’de belirtilen sorumluluk alanı bina ekipmanlarının sağlamlığını etkileyen hasarları da kapsar. Ancak bu ekipmanlar su, elektrik, kanalizasyon şebekelerine, temellere, ayrıca taşıyıcı strüktür ve bina kabuğuna ayrılmaz olarak bağlanmış olanları da kapsar.

Bir ekipman elemanının yerine konması, sökölmesi veya değıştirilmesi, yukarıda adı geçen kaba elemanlarının hırpalanmasına veya malzemelerin kalkmasına neden oluyorsa ekipmanlar onlara ayrılmaz olarak bağlanmış kabul edilir.

Madde 1793 – 3

Binanın diğerk ekipmanları ise yapının kabulünden itibaren en az 2 sene iyi çalışırılık garantisine konu olurlar.

Madde 1793 – 4

Hizmete girdiğı yerde, önceden belirlenmiş ve kararlaştırılmış bir gereksinime cevap verecek şekilde tasarlanmış ve üretilmiş bir yapı elemanı, bir alt yapı elemanı veya bir ekipman üreticisi, söz konusu olan bu ekipmanların üreticiler tarafından yazılı olarak verilmiş olan montaj talimatına göre hareket eden yapımcıyı sorumlu tutan 1792, 1792 – 2, 1792 – 3 maddeleri tarafından konmuş yükümlölüklerden müteselsil olarak sorumludurlar.

Dış ölkelerde üretilmiş bir yapı elemanını veya alt yapı elemanını veya bir ekipmanı ithal edenler; veya kendi ürettiyormuşçasına söz konusu üzerinde isminin markasını yazanlar da yukarıdaki sorumluluklarla yükümlüdürler.

Madde 1792 – 5

1792, 1792 – 1, 1792 – 3 maddelerindeki sorumlulukları ortadan kaldıran veya kısıtlayan veya 1792 – 4 maddesindeki müteselsil sorumluluğı aynı şekilde ortadan kaldıran veya kısıtlayan tüm kontrat maddeleri geçersizdir.

Madde 1792 – 6

Kabul prosedürü iş sahibinin yapıyı olduğı gibi veya bazı eksikliklerin tamamlanması şartıyla kabul ettiğinin beyanıdır. Kabul anlaşarak mümkün olmuyorsa yargı yoluyla iki tarafın birinin isteğı üzerine yapılır. Her iki halde de iki tarafın yüz yüze anlaşması ile karara varılır.

Kabulden itibaren 1 yıl süre ile müteahhitin garanti etmesi gerekli olan kati kabul ise yapı sahibi ve müteahhit tarafından ortaklaşa yapılır.

Eksikliklerin tamamlanması için gerekli zaman üzerine anlaşamama veya gerekli ihtar yapıldığı halde gerekenlerin zamanında yerine getirilmemesi halinde ortadan çekilen müteahhitten ücret alınmak ve riskleri kendisine aktarmak üzere söz konusu eksiklikler başkasına yaptırılır.

Kesin kabulün garantisi olarak yaptırılan gerekli işlerin yapılması ortak bir anlaşma telakki edilir. Böyle olduğu kabul edilmiyorsa yargı yoluna başvurulur.

Madde 3: Medeni kanunun 2270. maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

Madde 2270

Bu kanunun 1792'den 1792 – 4'e kadar olan maddelerine göre sorumlulukları olabilecek gerçek ve tüzel kişiler 1792, 1792 – 1, 1792 – 2 maddelerinin kendilerine yüklediği sorumluluklardan kabulden itibaren 10 yıl sonuna, 1792 – 3 maddesinin yükümlendiği sorumluluklardan da yapının tamamlanmasından itibaren 2 yılın sonuna kadar sorumlu tutulurlar.

Madde 4: Medeni kanunun 1646 – 1 maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

Madde 1646 – 1

Kanunun 1792, 1792 – 1, 1792 – 2 ve 1792 – 3 maddelerine göre bir iş kontratı ile yapı sahibine bağlı olan mimar, müteahhit ve diğer kişilerin yükümlendiği sorumlulukları inşa edecek yapının satıcısı da kabulden itibaren işlemek üzere paralel olarak sorumluluk yükümlenir.

Bu garanti ile binanın yeni sahibi de korunmuş olur.

Satıcının 1792, 1792 – 1, 1792 – 2 nolu maddelerde tarif edilen hasarların tamir etme ve madde 1792 – 3'deki garantiyi sağlamak mecburiyeti satış anlaşmalarında yer alamaz ve satış değerini düşüremez.

Madde 5: Medeni kanunda madde 1831 – 1'in birinci paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

O kimseler, bu kanunun 1792, 1792 – 1, 1792 – 2, 1792 – 3 maddelerinin yükümlendiği vecibelerden sorumludur.

Madde 6: 71-579 numaralı 16.7.1971 tarihli çeşitli inşaat işlerine dair kanunun 45. maddesinin birinci paragrafı aşağıdaki gibi değiştirilmiştir:

Medeni kanunun 1791 – 1. maddesi uyarınca üstte işaret edilen kişiler yapımcılardır.

Madde 7: Konut binaları inşaatlar için düzenlenen iş düzenlemelerinin ses izolasyonu konusundaki minimum gereksinimlere ait mevzuat koşullarını şart koştuğu varsayılır.

Yapılan bu işlerin gereksinimleri karşılayacak nitelikte olup olmamasının tahkiki 1792 – 6 maddesinde görülen kati kabul garantisinin konusudur.

Satıcı veya gayrimenkul yaptırımcılar, konutu ilk sahibine karşı 6 ay zarfında akustik gereksinimlere uygun hale getireceğini garanti eder.

BÖLÜM 2

TEKNİK KONTROLLÜK

Madde 8: (L.III-23) Teknik kontrolör, inşaat safhasında karşılaşılabilecek çeşitli aksaklıklardan yapıyı korumakla görevlidir.

Teknik kontrolör, mal sahibinin talebi üzerine inşaatla ilgilenir ve kendisine görüşlerini bildirir. Bu görüşler bilhassa yapının sağlamlık problemleri ile içinde yaşayacakların güvenleri ile ilgilidir.

Madde 9: (L.III-24) Teknik kontrolörler “Yapıda Sorumluluk ve Sigorta Kanunu”nda yer alan 1792, 1792 – 1 ve 1792 – 2 numaralı maddeler ve medeni kanunun 2270. maddesi gereği sorumludurlar.

Madde 10: (L.III-25) Bu teknik kontrollük görevleri yapı tasarımı, yapı uygulaması ve ekspertiz faaliyetleri ile bir arada yapılamazlar.

Teknik kontrolörlerin belirlenmesi ve kabulü Devlet Konseyi tarafından saptanmış koşullarla yapılır. Kabul kararında teknik uzmanlık ve meslek ahlakı etkili olur.

Madde 11: (L.III-26) Teknik kontrollük, insanların güvenliği açısından önem ve özellikleri dolayı, özel riskler arz eden belirli binalar için Devlet Konseyi kararı ile zorunlu kılınmıştır.

BÖLÜM 3

İNŞAAT İŞLERİNİN ZORUNLU SİGORTALANMASI

Madde 12: Sigorta Kanunu'nun ikinci cildinin dördüncü kısmı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

Bölüm IV – Bina İnşaat Sigortası

Paragraf I

Zorunlu Sorumluluk Sigortası

Madde L.241.1

Medeni Kanun'daki 1792 ile onu izleyen bina inşaatına ait maddelerin getirdiği esaslara göre sorumluluğu söz konusu olan her gerçek ve tüzel kişi sigortalanmalıdır.

Bir şantiye açılışında, orada sorumluluğu olan herkesin sigortalandığı ispat edilmek zorundadır.

Eğer bu madde gereğince düzenlenmiş sigorta kontratı, aksine bir madde olsa dahi sigortaya tabi kişinin sorumluluk süresini garanti eden bir maddeyi ihtiva etmesi gerekir.

Madde L.241.2

Bir önceki maddede işaret edilen bina işlerini başkasına yaptıran kişi de Medeni Kanun'un 1792 ve 1792 – 2'de işaret edilen ve kendi davranışlarından dolayı olan hasarları garanti eden sorumluluk sigortasını yaptırması gerekir.

Satmak amacıyla bina yaptıranlar da sorumluluk sigortası yaptırmalıdır.

Paragraf II

Zorunlu Hasar Sigortası

Madde L.242.1

Yapı sahibi veya satıcı veya yapı sahibinin vekili olarak bina inşaatı yaptıran tüm gerçek ve tüzel kişiler kendi adlarına yada yapının gelecekteki sahibi adına Medeni

Kanun'un 1792 – 1 maddesine göre yapımcıların, ayrıca 1792'nin getirdiği diğer esaslara göre yapı elemanı üreticilerinin ithalatçıların ve teknik kontrolörlerinin sorumlu oldukları türdeki hasarların tamir işlerini, sorumluları aramaksızın ödemesini garanti eden bir sigorta yaptırmaları gerekir.

Bu sigorta Medeni Kanun'un 1792 – 6 maddesine göre teminat müddetinin bitiminden itibaren işlerlik kazanır. Bununla beraber bu sigorta aşağıdaki durumlarda da hasar ve aksaklıkların giderilmesini kabul eder.

- Kabulden önce yapılan ihtarlara rağmen, yükümlülüklerini yerine getirmediğinden dolayı, müteahhitle yapılan eser sözleşmesinin bozulması.
- Geçici kabulden sonra teminat süresi içerisinde yapılan ihtarlara rağmen müteahhitin yükümlülüklerini yerine getirmemesi.

Sigorta Kanunu'nun L.321 maddesi ile saptanmış koşullarda onaylanmış her sigorta şirketi yukarıda bulunan maddelerdeki riskleri sigorta etmeseler dahi bu maddede öngörülen riskleri sigorta edebilirler.

Madde L.242.2

Gayrimenkul pazarlamacısı sözleşmesine ait Medeni Kanun'un 1831 – 1'den 1831 – 5'e kadar olan maddelerinde, ayrıca çeşitli inşaat uygulamalarına ait 71-579 nolu 16.7.1971 tarihli kanunun 33 ve 34. maddesinde ve 35 ile 36. paragraflarında öngörülen hallerde L.241.2 ve L.242.1 maddelerinde belirlenen yükümlülükler gayrimenkul pazarlamacısına yüklenir.

Paragraf III

Ortak Husular

Madde L.243.1

Sigorta zorunluluğu devlet kendisi için inşaat yaptırdığı takdirde uygulanmaz. Bu kanun kapsamı dışında kalıp, hasarları çabuk ve tüm olarak tamir edebileceklerini kanıtlayan belediyelere, onlara bağlı organlara ve ayrıca kamu kurumlarına da resmi mülki idarelerce tanınır.

Madde L.243.2

Bu kanunun L.241.1 ve L.242.1 maddelerinin öngördüğü yükümlülüklerle tabi olan kişiler, bu yükümlülüklerini yerine getirdiğini ispat etmek durumundadırlar.

Medeni Kanun'un 2270 maddelerinde öngörülen 10 senelik sürenin bitiminden önce yapılmış bir anlaşma, mal sahipliğini yada kullanım hakkını değiştirmek üzerine ise, bu hakları karşılamaya ait kontratın niteliği ne olursa olsun yalnızca “baux a lover” kira kontratı hariç aktin içinde veya ekinde sigortanın mevcut olup olmadığı belirtilmelidir.

Madde L.243.3

Bu kanunun L.241.1'den 242.2'ye kadar olan maddelerinin icaplarını yerine getirmemiş kimselere 10 günden 6 aya kadar hapis ve 2.000 FFR'dan 500.000 FFR'a kadar para cezasına veya bu cezalardan yalnızca birine çartırırlar.

Yukarıdaki paragrafta sayılan vecibeler kendi oturması veya eşinin, çocuklarının veya ana babasının veya onların eşlerinin oturması için ev yaptıran gerçek kişiler için uygulanmaz.

Madde L.243.4

Bu kanunda söz konusu olan riskleri statüsünden dolayı yükümlenmesi yasaklanmış olan bir sigorta şirketine başvuran bütün zorunlu sigortaya tabi kişiler, bir itirazla karşılaştıkları halde, statüleri ve çalışma kuralları Devlet Konseyi kararnamesi ile saptanmış olan merkezi tarife bürosuna başvurabilirler.

Merkezi tarife bürosu, sigorta şirketinin garanti ettiği risklerin ödenmesini sağlayan primlerin miktarını saptamakta ayrıcalıklı role sahiptir. Bu büro, sigortalıya düşen risk tutarını da takdir edebilir.

Madde L.243.5

Merkezi tarife bürosunun kabul ettiği tarife nedeniyle bazı riskleri reasüre etmeyen reasürans modelleri geçerli değildir.

Madde L.243.6

Merkezi tarife bürosu tarafından primi saptanan bir riski garanti etmeye itiraz eden her sigorta şirketi, yürürlükteki mevzuata aykırı hareket ediyor kabul edilir ve bu kanunun L.321 maddesine göre verilen AGREMANIN GERİ ÇEKİLMESİ YOLUNA BAŞVURUR.

Madde L.243.7

Bu kanunun L.113.16 maddesi hükümleri ve L.121.10'un ikinci paragrafı bu bölümde öngörülen zorunlu sigortalara uygulanmaz.

788-12 numaralı 4.1.1978 tarihli kanun tarafından öngörülen hasar kurbanları bu hasarların sorumlusunun sigortasına karşı doğrudan başvurabilirler. Ancak bu sigortaların hukuki durumları ve ödeme koşullarının uygun olması gerekir.

Madde L.243.8

Bölümdeki zorunlu sigortaya tabi bir kişi için düzenlenen sigorta kontratı ile en azından bu kanunun L.310.7 maddesinde öngörülen tipteki paragraflarda belirtilen garantilere eşdeğer garantiler verilir.

BÖLÜM 4

GENEL HUSUSLAR

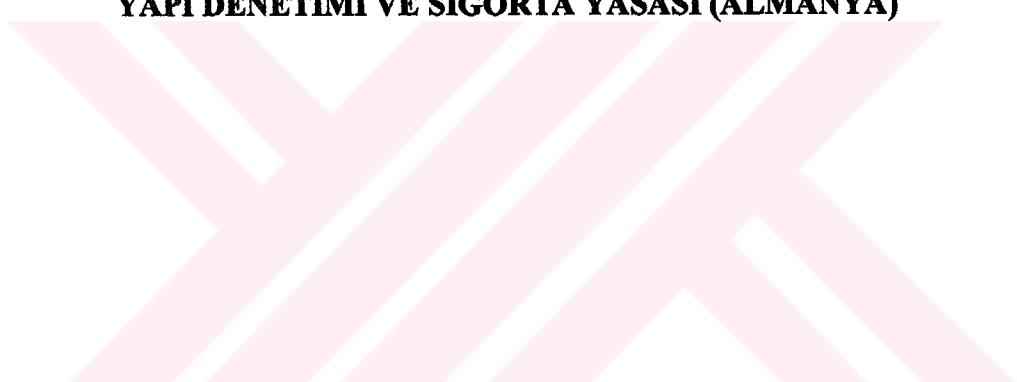
Madde 13: Devlet Konseyi kararnameleeri bu kanunun uygulanma şeklini tayin eder.

Madde 14: Bu kanun 1 Ocak 1979’da yürürlğe girecek ve bu tarihten sonra açılışı yapılan şantiyelere ilişkin kontratlara uygulanacaktır.



EK E

YAPI DENETİMİ VE SİGORTA YASASI (ALMANYA)



FEDERAL ALMANYA İNŞAAT TEKNİĞİ DENETİM NİZAMNAMESİ

UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

1. GÖREVLERİN DEVREDİLMESİ

1.1) İnşaat teftiş nizamnamesinin 1. maddesinin 1. bölümüne göre inşaat teftiş makamları, bir mukavemet emniyeti tahkik denetimini, inşaat statığı için denetim dairesine veya bir inşaat denetim mühendisine devredebilirler. Devir, inşaat tekniği, ses ve ısı tecridi ve konstrüktif yangın tecridi ve depreme karşı korunmayı da kapsar.

Mukavemet emniyet tahkikleri, 22 Mayıs 1977 tarihli inşaat evrakları nizamnamesinin 5. maddesi, bir ve ikinci bölümlerinde en son 22 Ocak 1980 tarihli nizamname ile değiştirilmiştir. Bunlar, tüm statik sistemin tasvirinden, gerekli konstrüksiyon planlarından ve aynı zamanda gerekli hesaplardan oluşur.

İnşaat tekniği, ses ve ısı tecritleri, kesinlikle ek olarak devredilecektir. Bunlar, denetim dairesi veya denetim mühendislerinin uzmanca ele alabilecekleri miktarda devredilebilirler. O bakımdan, bunlar kural olarak inşaat malzemelerinin ve inşaat bölümlerinin parçalarını talep edilen özelliklerinin üst denetimi için, özel uzmanlık bilgileri gerektirmeyenleri ile sınırlandırılacaktır. Denetim kapsamı, inşaat evrakları nizamnamesinin 5. maddesinin 3. bölümünde verilmektedir.

Konstrüktif yangın koruması önlemler denetimi de kesinlikle ek olarak devredilmek zorundadır. Denetim, duvarların, döşemelerin, kolonların, kirişlerin ve diğer konstrüktif inşaat parçalarının yangın koruma tecrit tekniği ve bunlardan talep edilen yanma davranışları özellikleri, ateşe mukavemet süresinin değerlendirilip hükümlendirilmesi ile sınırlandırılmıştır. Bunlar özellikle değerlendirilecek inşaat bölümlerinden olan taşıyıcı çelik elemanlarının yeterli paspayı kalınlığı, sürekli betonarme plakaların yangın koruma donatısını ve kesitlerin minimum ölçülendirilmesini kapsayacaktır. İnşaat elemanlarından hangi yanma davranışının talep edildiği, denetimde değerlendirilecek bir mesele değildir. Bu, inşaat teftiş makamları tarafından önceden denetlenecektir. Makam, sonucu denetim dairesine veya denetim mühendislerine bildirmekle yükümlüdür.

Depreme karşı mukavemetin denetimi de aynı şekilde ek olarak devredilecektir. Bunun için denetleyici tarafa deprem bölgesini, bina sınıfı ve tam katların sayısı inşaat teftiş makamı tarafından bildirilecektir. Kullanılan tahkik methodunun kabulü hakkındaki kararı, denetleyen taraf buna karşılık olarak gelen inşaat kararnamelerine göre bizzat verecektir.

1.2) Tipleştirilmiş tasarımların, inşaat teftiş nizamnamesinin 1. maddesinin 2. bölümünün birinci kısmına göre yalnızca bir denetim dairesi tarafından denetlenecektir. Tipleştirilmiş tasarımlar, aynı zamanda tipleştirilme izni hakkındaki bir talebin mukavemet emniyet tahkiklerdir. Yapılacak bazı bireysel inşaatların statik tahkiklerinde, belirli inşaat bölümleri için kullanılan ölçüm tabloları da aynı şekilde tipleştirilmiş tasarımlar olarak telakki edilecektir.

Bunun dışında seyyar binaların mukavemet emniyet tahkikleri yalnızca bir denetim dairesi tarafından yapılacaktır.

1.3) Başka bir denetim dairesi elde mevcut olmadığı takdirde, aşağıdaki türden yapıların denetimi eyalet denetim makamına devredilecektir.

- Özellik gösteren büyük ve kompleks yapıların inşaat tekniği denetimleri,
- Teknik inşaat kararnameleri uygulamaları için çıkarılan tamimlere göre eyalet denetim makamına devredilmesi gerekli olan yapılar,
- Atom tekniği uygulama tesislerindeki inşaat tekniği denetimleri.

Bu uygulamalara ve no 1.2'de kapsama alınmayan devirlerde de eyalet denetim makamı, kendisine alt inşaat teftiş makamları tarafından verilmiş olan denetim görevlerini denetim mühendislerine devredebilir. Bunu yaparsa, denetim mühendislerinin işvereni olarak alt inşaat teftiş makamı geçerlidir.

Bölüm 1.3, a veya b fıkralarına göre denetim bekleyen inşaatları denetleyebilecek uygun denetim mühendisleri, mukayase edebilir olaylar dolayısıyla alt inşaat teftiş makamları tarafından tanınıyorsa, inşaat izin işlemine ivme kazandırmak amacıyla eyalet denetim makamının bir denetim mühendisini doğrudan görevlendirmesi mümkündür.

1.4) Alt inşaat teftiş makamları, inşaat denetim nizamnamesinin 1. maddesi 2. bölüm 3. cümlesine göre inşaat gözetimini de bir denetim dairesine veya denetim mühendisine devredebilir. Devir, inşaat denetim nizamnamesinin 1. maddesi 1. bölüm ve 1 ile 2. cümlesinde belirtilen teknik alanları kapsar. No 1.1’de bulunan ses, ısı ve yangın tecritleri de buna dahildir.

Eyalet harçlar kanununun halen kullanılan ücret çizelgesine göre; inşaat izin harçlarının, inşaat gözetimini de içermekte olduğu dikkate alınmalıdır. Bu yüzden, denetim dairelerinin veya denetim mühendislerinin harçları, gözetim görevlilerinin idrakı içerisinde meydana gelebilir. Bunlar, ağı gözetim işleri ile ilgili ise inşaat sahibinden nakit masraf olarak talep edilecektir. Eğer bunlar için inşaat teftiş makamı bizzat faaliyette bulunsa idi, o takdirde özel harçlar tahsil edilebilirdi.

Eyalet inşaat nizamnamesinin 104. maddesi 5. bölümüne göre inşaat teftiş makamları statik bakımdan daha zor olan inşaat uygulamaları için özel bilirkişileri işe çekebilir ve kamu emniyetinin korunması amacıyla inşaat uygulamalarının sürekli olarak bir bilirkişi tarafından gözetilmesini isteyebilir. Bu durumda, eyalet inşaat nizamnamesinin 104. maddesi 5. bölüm, 1. cümlesine dayanarak teknik bakımdan daha zor olması nedeniyle farklı şekilde ücretlendirilmeye gidilir.

1.5) İnşaat izin işlerinden dolayı denetim görevini, denetleme daireleri ve denetleme mühendisleri yalnız alt inşaat teftiş makamından alırlar. Denetleme daireleri, inşaat denetleme nizamnamesinin 1. maddesi ikinci bölüm 2. cümlesine göre tipleştirilmiş tasarımların denetimi görevini doğrudan doğruya üçüncü şahıslardan kabul edebilir. Denetleme mühendisleri ise görevlerini denetleme makamından doğrudan alabilirler. Denetleme mühendisleri, inşaat teftiş makamları yerine kamu hukuku denetimleri yapmaya, sadece verilen bu görev aracılığı ile yetkilidirler.

Ayrıca denetleme mühendisleri, eğer üçüncü şahısların verdikleri görevlerle faaliyette bulunuyorsa, o zaman denetleme mühendisi olarak bir kamu hukuku görevinin idrakı içerisinde davranmıyorlar demektir. Bu nedenle yürütülen denetimlerin hiçbir kamu hukuku anlamı yoktur. Böyle durumlarda denetim sonucu ve denetim mülahazaları, inşaat teftişine ilişkin bir kamu hukuku işlerini yapıyorlarmış intibasını bırakmayacak şekilde yapılacaktır.

1.6) Denetim mühendislerine yalnız resmen tanınmış oldukları uzmanlık dalları konularında görevler verilecektir. Eğer denetim konusu birden çok uzmanlık bilgilerini gerektiriyorsa, alt inşaat teftiş makamı, o zaman, o konudaki uzmanlık dallarında resmen tanınan bir denetim dairesini veya bir denetim mühendisini seçecektir. Eğer denetimin ağırlık merkezi bir uzmanlık dalında ise ve diğer uzmanlık dallarında yapılacak olan denetimler genel mühendislik temel bilgileri dışına çıkan uzmanlık bilgileri gerektirmiyorsa tek bir uzmanlık dalında denetim yapan kişi yada kurumlar görevlendirilebilir.

Alt inşaat teftiş makamları, eğer özellikle denetim daireleri ve birçok uzmanlık dalında resmen tanınmış olan denetleme mühendisleri, denetim görevinin akıcı olarak yapılacağına beklenmediği kadar yüklü iseler, o zaman nazarı itibara alınan uzmanlık dalında resmen tanınmış olan bir denetleme mühendisine “ifa edilen lider olarak” gözetimci görevi verebilirler.

Diğer uzmanlık dallarının denetimi için, kural olarak gözetimci mühendisinin teklifi üzerine, konusunda uzman olan denetim mühendislerini, birlikte çalışan denetim mühendisi olarak görevlendirilir. Gözetimcilik, kendi uzmanlık alanındaki denetim payı ağır basan denetim mühendisine devredilecektir. Gözetimci denetleme mühendisi, katılımcı meslekdaşları ile çeşitli uzmanlık dallarındaki raporların temas noktalarını birbirine uyarlayacak ve olumsuzlukları ortadan kaldıracaktır. Kendisi, nihai denetim raporlarını ele alıp özetleyecek ve alt inşaat teftiş makamına iletacaktır. İnşaat teftiş makamı ile görevlendirilen denetim mühendisleri arasındaki hukuki ilişkileri, bir mühendisin gözetimciliği etkilemez. İnşaat denetim nizamnamesinin 15. maddesinin 5. paragrafına göre gözetimcilik için özel ücretlendirme ancak geniş kapsamlı durumlarda sözkonusu olur.

Bir denetleme mühendisi, inşaat denetleme nizamnamesinin ilgili maddelerine göre yerine getiremeyeceği bir görevi üstüne alırsa, görevi ay geri verecek, yada inşaat teftiş makamını işin içine başka uzmanlık dallarından bir denetleme dairesinin veya bir denetleme mühendisinin çekilmesi yoluna sevkedecektir.

Alt inşaat teftiş makamı bu durumda, denetleme mühendisinin olabilecek tekliflere bağlı kalmaksızın, kendi sorumluluk ölçüsü içinde takdirlerine göre denetimin gelişmesi hakkında karar verecektir.

2. DENETİM DAİRELERİ ve DENETİM MÜHENDİSLERİ

2.1) Denetim Daireleri, İnşaat Statifi için Eyalet Denetleme Makamı dışında eyalet başkenti olarak geçen şehirde de yürürlüktedir.

İnşaat denetim nizamnamesi 1. maddesinin 5. paragrafına göre denetleme daireleri ehliyetli mühendislerle donatılmış olmalıdır. Ayrıca inşaat mühendisliği biliminde çok iyi yetişmiş ve deneyimli, aynı zamanda inşaat tekniği yüksek idare hizmet makamlarından gelen bir memur tarafından da yönetilecektir.

Çalışacak kişilerin uygunluğunu daire müdürü tesbit eder. Mümkün olduğu kadar mukavemet emniyetleri tahkikinın düzenlenmesi ve denetiminde en az 5 sene pratiği olan inşaat mühendisleri çalıştırılmalıdır.

Denetim dairesi müdürünün ve aynı zamanda yardımcısının görevlendirilmesi ve değiştirilmesi en yüksek inşaat teftiş makamına bildirilecektir.

İnşaat statifi eyalet denetim makamı, denetleme mühendislerine yalnız denetleme işi iletmez. Tersine, statik tahkiklerinin ön denetimi için, denetleme mühendislikleri resmen tanınmamış olan inşaat mühendislerini de işin içine çekebilir. Öte denetimi yapan inşaat mühendislerinin ücreti, eyalet denetim makamının bizzat hesaplaması için denetim ücretlerinden karşılanır.

2.2) İnşaat mühendislerinin inşaat denetim nizamnamesine göre resmen tanınması gerekmektedir. İzne tabi binaların statik denetimi hakkındaki nizamnamenin esaslarına göre ifade edilen resmi tanımlar inşaat tekniği denetim nizamnamesine göre de resmen tanınma olmaya devam edecektir. Resmen tanınmanın süresi yürürlükte olan nizamnameden alınacaktır. Bu da son olarak 1986 yılında ilan edilmiştir.

Denetim mühendisi kendi sorumluluğu içerisinde davranır. Kendisi, yalnızca istihdam ettiği ehliyetli ve güvenilir çalışanların katılımları ile kendisine hizmet verir. Bunların, denetim mühendisleri tarafından nezaret edilmesi, tüm kapsamı ile teminat altına alınır. Bir denetim mühendisi, hiçbir riske girmeden yılda 800 denetim görevinin doğru olarak üstesinden gelebilir. Bu meyanda, görev – iş sayısının 100 milyon DM tutarından bir inşaat hacmine tekabül ettiği hesaplanmıştır. Daha büyük görev sayısı denetim mühendisinin özen – titizliği ile bağdaşmaz ve kamu güvenliği için tehlike olur. Atanmayanlar ve part – time çalışanlar denetim işinin içine çekilemezler. Bu denetim mühendislerinin her çalışanı ile bir sözleşme yapılmasının gerekli olduğu anlamına gelir. Bunun dışındaki anlaşmalar geçersizdir.

Çalışanlara nezaret edilmesi hakkındaki talimat, bağımsız mühendis olarak faaliyetine değil, denetim mühendisinin yalnız kamu ve hukuki görevlerine taalluk eder.

2.3) Altıncı madde 1. paragrafa göre bir denetim mühendisi bağımsız faaliyet göstermek zorundadır. Diğer yandan bir denetim mühendisi ortak yada yetkili genel müdür sıfatıyla bir denetim şirketinde de görev alıyorsa kendisini inşaat teftiş makamlarına kabul ettirmek zorundadır. Çünkü mühendislik şirketlerinin ana hedefi bağımsız mühendislik hizmeti olmalıdır. Dolayısıyla bir denetim mühendisi eğer kamu hukuku faaliyetinde bağımsız kalıyorsa ancak o zaman yetkili müdür olarak görevlendirilebilir. Bu durumda inşaat ekonomik hayatının bir mühendislik şirketinin katılımı caiz değildir. Bir mühendislik şirketinin ortağı veya genel müdürü olarak denetim mühendisleri, en yüksek inşaat teftiş makamına şunları verecektir:

- Aşağıdaki metni bir hüküm olarak içeren şirket sözleşmesi,
“İnşaat statüğü için resmen tanınan denetim mühendisi, şirket ortağı olmasına rağmen, kendisi bu faaliyetini hür ve bağımsız olarak şirket dışında gösterir. Bu aynı zamanda şirketin yetkili müdürü olma durumunda da geçerlidir.”
- Ticaret kayıt onaylı sureti,
- Şirket iş evraklarına “inşaat statüğü için denetim mühendisi” eki yapılmaz.

3. DENETİMİN YÜRÜTÜLMESİ ve UYGULANMASI

3.1) Alt inşaat teftiş makamı, mukavemet emniyet tahkiki ve ses, ısı tecritleri ile yangına karşı konstrüktif koruma ve depreme karşı korunma tahkiki dışında inşaat tekniği açısından hüküm vermek, özellikle inşaat evraklarıyla uyumu açısından hüküm vermek için anlamı olan inşaat planlarını ve inşaat evraklarını denetim dairesine veya denetim mühendislerine teslim edecektir.

İnşaat teftiş makamlarınca henüz tespit edilmemiş olan eksik tahkikler ve bilgileri denetim dairesi veya denetim mühendisi, inşaat sahiplerinden veya tasarımcıdan yada düzenleyenlerden doğrudan talep edebilir. Denetim dairesi ve denetim mühendisleri aynı zamanda mukavemet emniyet tahkik hesaplarındaki veya uygulama planındaki uyumsuzlukları ve diğer hataların düzeltilmesini de doğrudan isteyebilir. Bu talepler nedeni ile getirilen ekler de aynı şekilde denetlenecektir.

3.2) İnşaat tahkiklerinin denetimi, eyalet inşaat nizamnamelerinin 3. madde 3. paragrafında inşaat tekniği hükümlerine göre; yine yeni inşaat malzemeleri, inşaat usulleri ve inşaat elemanları kullanımı da aynı nizamnamenin 28. maddesi 1. paragrafında belirtilen genel inşaat tekniği kabulleri esaslarına göre veya yine aynı nizamnamenin 27. maddesi 2. paragrafında belirtilen münferit olay muvafakata göre yapılacaktır.

3.2.1) Mukavemet denetimi yapı tesisinin tüm taşıyıcı elemanlarına, özel durumlarda en gayri müsait inşaat durumuna kadar genişletilerek yapılacaktır. Sayısal hesabın sonucu dışında herşeyden önce statik hesabın şartları ve kabullerinin isabetli olup olmadığı, bütün yüklerin eksiksiz olarak ele alınıp alınmadığı ve bu yüklerin yapı temeline kadar iletilip iletilmediği ve yapı stabilitesinin sağlanıp sağlanmadığı denetlenecektir.

Bazı belirli durumlarda statik evraklar alt inşaat teftiş makamı tarafından denetim dairesine veya mühendisine iletilmeden önce aynı makamca yük kabulleri için bir ön denetim yapmak gerekebilir.

Zemin deneyi hakkındaki tesbit ve inşaat zemin mukavemeti de denetim kapsamına girer. Denetimi yapan makam, kendisine verilen sondaj sonuçlarını doğru kabul ederek hareket eder. Zemin bilirkişisinin hesap sonuçları ve denetim mühendisinin deneyim ve bilgisi çerçevesinde kontrol edilecektir. Eğer bilirkişinin getirdiği veriler alışılmışın çok dışında ise, denetleme makamı alt inşaat teftiş makamına ek olarak toprak ve temel inşaatları enstitüsünün devreye girmesini teklif etmek zorundadır.

Taşıma davranışları, eşit olmayan çökmelere karşı hassas olmayan basit yapılarda, zemin emniyet geriliminin şantiyedeki hafriyattan sonra, şantiye şefi tarafından tesbit edileceğine ilişkin bir atfin denetim raporuna iliştilmesi yeterlidir. Denetim esas olarak statik hesabın sonunda taşıyıcı sistemi kapsar. Bu nedenle kural olarak betonarme yapı kısımlarında tüm taşıyıcıların donatı planlarını, çelik ve ahşap bölümlerde de çizilmiş olan bağlantılar ve makaslar dahil olmak üzere konstrüksiyon uygulama planları denetilecektir. Gerekli olan bir husus da basit veya karmaşık bileşimler söz konusu olsun veya olmasın aynı zamanda ne kadar önemsiz olursa olsun önemli birleşmelerin ve birleşen bölümlerin denetilmesi.

Eğer cephe elemanları, alt konstrüksiyonları ve ankrajları veya bağlantıları olan yapı elemanları ise, bunların mukavemet tahkikleri yapılacak ve denetlenecektir.

3.2.2) Elektronik data işlem yardımı ile düzenlenen mukavemet emniyet tahkiklerinin denetiminde kısmen önemli sorunlar ortaya çıkmaktadır. Çünkü ayırt edici ve açıklayıcı veriler hesaplamalarda sık sık eksik kalmaktadır. İnşaat evrakları nizamnamesinin 5. maddesi 1. paragrafına göre mukavemet denetimi için bütün statik sistemi kapsayan çizim, pozisyon planları, gerekli konstrüksiyon planları ibraz edilecektir.

Bundan sonra, deneten makam aşağıdaki evrakların ibrazını talep edebilir.

- Geniş ve ayrıntılı program tarifi,
- Aydınlatıcı, deontlenebilir sunum,
- Sonuçların açık beyanı, komplike sistemlerde ek olarak bir grafik çizim.

3.2.3) Yapılacak büyük inşaatlarda kısmi inşaat izinleri eyalet nizamnamesinin 98. maddesine göre söz konusu olabilir. Kısmi inşaat izni, bu çerçevede sadece inşaat tesisinin izin verilecek kısmı, tüm tesis göz önünde bulundurularak kamu hukuku hükümlerine uygunsa verilebilir. Mukavemet emniyet tahkiki için bu usul gereğince kısmi tesisin bütün tesis göz önünde bulundurularak mukavemeti incelenecektir. Bunun için aşağıdaki belgeler verilecektir.

- Komple statik hesaplarına üst katlar için bir yük araştırması eklenmeyecektir. Üretilen inşaat kısımlarının, taşıyıcı elemanlarının mukavemet emniyeti hakkındaki ifadelerin, statik hesabın denetiminden önce denetim dairesi veya denetim mühendisi kendisine ibraz edilen statik hesabın üst katlara ilişkin yük araştırmasının denetimini gelişi güzel alınan numuneler deneyi gibi bizzat yapacaktır.
- Komple bir statik hesap ibraz edilmeyecektir. Bununla beraber üst katlar için, tüm yüklerin geçici hesabı ve kısmi inşaat izin talep edilen bütün kapsamına giren yapı elemanlarının statik hesabı verilmiş olacaktır. Bu durumda denetim dairesi veya denetim mühendisi yalnız statik hesabın değil aynı zamanda yüklerin geçici hesabını da denetleyecektir.

3.3) Ses tecrit denetimi DIN 4109 sayılı “binalarda ısı korunması ve tecridi” metnine uygun olarka yapılacaktır. Binaların ısı tecrit önlemleri ise 24 Şubat 1982 tarihli ısı tecriti nizamnamesine ve bu nizamnamenin veya doğrudan DIN 4102’nin Mart 1981 baskısının 4. bölümünden elde edilecektir.

İnşaat kısımlarının konstrüktif olarak kendilerinden beklenen gerekli yanma davranışlarını gösterip göstermeyeceği, resmen tanınmış deney makamlarının deney raporlarından veya doğrudan DIN 4102’nin Mart 1981 baskısının 4. bölümünden elde edilecektir.

Deprem alanlarındaki inşaat tesisleri DIN 4149’un Nisan 1981 baskısı 1. bölümüne göre denetlenecektir. Bunun için, inşaat teftiş makamları tarafından görevlendirilmiş olmak gereklidir.

3.4) Tip denetimlerin geçerlilik süresi en fazla 5 yıl için sınırlandırılmıştır. Bu süre ilgili makamın kararı ile uzatılabilir.

3.5) Ağırlıklı olarak mekanike olan seyyar yapıların mukavemet – emniyet tahkikinin denetimi için denetim dairesi yada mühendisi makine tekniği konusunda uzman bilirkişiyi işin içine davet edecektir.

3.6) No 3.1 ve No 3.3’de belirtilen uygulamalar inşaat teftiş makamının bizzat uyguladığı denetimler için de geçerlidir.



EK F

**İNTES TARAFINDAN HAZIRLANAN YAPI DENETİMİ VE SİGORTA
KANUN TASARISI**

YAPI DENETİMİ ve SİGORTA KANUN TASARISI

BÖLÜM I

AMAÇ, KAPSAM, TANIMLAR

Madde 1 – Amaç

Bu kanunun amacı, yapılarda yaşam kalitesi ve konforunun sağlanması, yapıda aynı hak sahibi olan tarafların yapıya gelecek bu kanunun öngördüğü kusur ve hasarlardan kaynaklanan zararlara karşı korunmasıdır.

Madde 2 – Kapsam

Bu kanun mal sahipleri, proje müellifleri, inşaat müteahhitleri, inşaat malzemesi imalatçıları ve satıcıları, inşaat denetim şirketleri, sigorta şirketleri ve zarar görenler arasındaki müteselsil sorumlulukların belirlenmesi dahil hukuki ilişkileri düzenler.

Madde 3 – Tanımlar

Yapı: İnsanların içinde hareket edebildiği, iç mekanlardan oluşna inşaatı bitmiş binaları,

Yapının Bitimi: Yapının amaçlarına uygun ve proje tanımlarına uygun biçimde tamamlanarak kullanıma hazır olduğu tarihi,

Yapısal Zararlar: Yapının dayanımı ile yapının kullanımı ve içindeki yaşama konforunu bozacak şekilde kendini gösteren yapı kusurlarının ve bir deprem afetinde beklenebileceğin ötesinde yapının dayanımını ilgilendirebilecek biçimde geçen, hasarların onarılıp giderilmesi mecburiyetinin doğuracağı zararları,

Zarar Gören: Yapıda ortaya çıkan kusurlar veya deprem hasarı sebebiyle zarara uğrayan malik veya yapı üzerinde aynı hak sahibi olan diğer tarafları,

İnşaat Müteahhiti: Yapının inşasını bir sözleşme ile iş sahibine karşı taahhüt eden, yapının projelerine ve genel fenni şartlara uygunluğundan sorumlu gerçek ve tüzel kişileri,

Proje Müellifleri: Mimarlık, mühendislik, tasarım hizmetlerini münhasıran iştiğal konusu olarak seçmiş, yapının projelerini hazırlayan ve projesine uygun biçimde inşa edilmesini sağlayan gerçek ve tüzel kişileri,

İmalatçı ve Satıcılar: İnşaat malzemesi üreten, ithal eden veya satan gerçek ve tüzel kişileri,

Yapı Yüksek Kurulu: Bu kanun gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın koordinasyonunda kurulması öngörülen yapı denetimi ve sigorta sisteminin amaçlara uygun işleyişini sağlayanak olan kuruluşu,

İnşaat Denetim Şirketleri: Yapının projesinin incelenmesi ve uygunluğunun belirlenmesi ile inşaatın başlangıcından sonuna kadar olan sürede her türlü kontrolünü üstlenen ve ilgili kurumlardan alınan yetki ile çalışan ve münhasıran bu işlerle uğraşan şirketleri,

Mahalli İdareler: İmarlı alan ile mücavir alan sınırları içinde yapılacak yapılar için belediyeleri, mücavir alan sınırları dışında yapılacak yapılar için valilikleri,

Yapı Sigortası: Bu kanun ile yapılması öngörülen sigortayı,

Sigorta Şirketleri: Bu kanun hükümleri çerçevesinde özellikleri belirlenen ve ilgili yönetmeliklerle tesbit edilecek yapının bitiminden sonraki dönemler için yapı sigortası yapan şirketleri temsil eder.

BÖLÜM II

SORUMLULUKLAR

Madde 4 – Sorumlu Kişiler

Yapının projelerini hazırlayan proje müellifleri, yapım işini üstlenen inşaat müteahhitleri veya doğrudan gerçekleştiren mal sahipleri, inşaat denetim şirketleri, inşaat malzemelerinin imalatçı ve satıcıları yapının inşaatındaki kusurları ve deprem hasarlarının, yapının bitim tarihinden itibaren öngörülen süreler içerisinde yaratacağı zararlardan sorumludurlar.

Yapının bitim tarihi, ilgili sigorta şirketi, mal sahibi ve müteahhitin aralarında düzenleyecekleri tutuanaklar ile tespit edilir.

Müteahhit kendisine yardımcı olanların sebep oldukları zarardan, kendisi sebep olmuşcasına sorumludur.

Madde 5 – Zarar Verenlerin Birden Fazla Olması

Yapıda meydana gelebilecek kusur ve hasarlar sebebiyle uğranılacak zararlardan dolayı birden fazla kişi sorumlu ise bunlar müteselsilen sorumludurlar.

Mesuliye sınırı tarafların kusuru oranında belirlenir.

Madde 6 – Sorumluluk Süresi

Yapının inşasında sorumluluk üstlenen taraflar, yapının taşıyıcı sisteminde ve kullanım ve dayanım bozukluğu yaratmaksızın yapıdan ayrılamayan parçalarda ortaya çıkacak zarardan dolayı 10 yıl süre ile sorumludur. Bunlar dışında kalan diğer yapı elemanlarında meydana gelecek zararlar için bu süre 2 yıldır.

Sorumluluğun süresine yönelik ve deprem özel etkisini de kapsayan esaslar çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Madde 7 – Sorumluluğa İlişkin Anlaşmalar

Bu kanunda öngörülen hukuki sorumlulukları kaldıran ve kısıtlayan bütün anlaşmalar hükümsüzdür.

Madde 8 – Yapının El Değiştirmesi

Yapının tamamı yada bağımsız bölümleri üzerinde aynı hak sahiplerindeki değişiklikler, ilgili tarafların sorumluluklarını kısıtlamaz ve ortadan kaldırmaz.

BÖLÜM III

TEKNİK DENETİM

Madde 9 – İnşaat Denetim Şirketleri

Yapı projesinin incelenmesi ve uygunluğunun belirlenmesi ile inşaatın başlamasından bitimine kadar teknik kontrol, inşaat denetim şirketince yapılır.

İnşaat denetim şirketlerinin kuruluşlarına, görev ve yetkileri ile yapacakları kontrol hizmetlerine ilişkin esaslar hazırlanacak yönetmelikle belirlenir.

BÖLÜM IV

SİGORTA

Madde 10 – Yapı Sigortası Zorunluluğu

Yapının bitiminden sonraki sürelerde geçerli olmak üzere, toplam inşaat alanı 150 m² ve üzerinde her yapının mal sahipleri ve yukarıda tanımlanan sorumluluları yapı sigortası yaptırmak zorundadır.

Madde 11 – Yapı Sigortası Türleri

Bu kanun kapsamında sorumluluk taşıyan mal sahipleri, yapı kusur ve hatalarından kaynaklanan zararların telafisi amacıyla zarar sigortası yaptırmak zorundadırlar.

Yapıda sorumluluk taşıyan diğer taraflar ise sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadırlar.

Sigorta türlerine ait esaslar çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Madde 12 – Yetkili Sigorta şirketleri

Bun kanunun öngördüğü yapı sigortası, Hazine Dış Ticaret Müsteşarlığı tarafından yeterlilik belgesi almış olan sigorta şirketleri tarafından yapılır.

Yeterlilik belgesinin alınmasına ilişkin esaslar çıkarılan yönetmelikle belirlenir.

Madde 13 – Sigorta Primlerinin Asgari Tutarı

Yapı sigortası bedelinin asgari tutarı keşif bedelidir. Bu miktar hiçbir zaman inşaatın niteliğine göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca belirlenen inşaatın başlandığı yıla ait birim fiyatlar ile oluşan keşif bedelinin altında olamaz.

Hasarın meydana geldiği yıldaki zarar miktarı prim ödendiği yıldan, hasarın olduğu yıla kadar enflasyon oranıyla gelinen rakamın üstüne çıkamaz.

Sigorta primlerinin tesbiti ve tahsiline ilişkin esaslar deprem bölgeleri özellikleri de dikkate alınarak çıkarılacak yönetmelikle gösterilir.

Madde 14 – Zararın Tesbiti

Zarar gören kuruluş, kişi veya varisler zararın meydana gelmesinden veya öğrenilmesinden sonra ilgili sigorta şirketine başvurarak zararın tesbitini talep edeceklerdir.

Madde 15 – Tazminat ve Giderlerin Ödenmesi

İlgili sigorta şirketleri zararın tesbitinden itibaren 30 gün içinde yapı sigortası kapsamı içindeki miktarı zarara göre ödemek zorundadır.

Ödemelerde meydana gelecek gecikmeler ve zararın tesbitine ilişkin diğer esaslar çıkarılacak yönetmelik ile belirlenir.

BÖLÜM V ORTAK HÜKÜMLER

Madde 16 – Yapı Yüksek Kurulu

Merkezi kamu teşkilatı adına Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın koordinasyonunda, yönetmelikle belirlenmek üzere ilgili bakanlık ve diğer kamu birimlerinin katkısıyla ve üniversite, meslek odaları, işveren sendikaları konfederasyonunun ve sigorta birlik temsilcilerinin katılımıyla oluşacak bir üst kuruldur.

Bu kurulun çalışma, işleyiş ve oluşma şekli ile yetki ve sorumlulukları çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Madde 17 – Zaman Aşımı

Sigorta kapsamında yer alan zarar için sigorta şirketine karşı zararın meydana gelişi tarihten itibaren 2 yıl içinde talepte bulunulması gereklidir.

Madde 18 – Mahalli İdarelerce Verilecek Ruhsatlar

Zorunlu yapı sigorta poliçesinin ibraz edilmesi ve denetim şirketinin inşaat için vermiş olduğu son olumlu rapor, mahalli idarelerden alınacak her türlü ruhsatın verilmesine esas teşkil eder ve bunlar olmadıkça söz konusu ruhsat verilmez.

Ayrıca iskan ruhsatı alınması sırasında poliçenin yanısıra inşaatla ait tüm primlerin ödendiğine dair makbuzların ibraz edilmesi şarttır. İnşaatla ilişkin tüm sigorta primleri ödenmedikçe inşaatın geçici kabulü de yapılmaz.

Madde 19 – Yetkili Mahkeme

Bu kanun kapsamında doğacak hukuki sorumluluğa ilişkin davalar, zararın meydana geldiği yer mahkemesince açılır.

**BÖLÜM VI
SON HÜKÜMLER****Madde 20 – Yürürlük**

Bu kanun yayımdan itibaren 1 yıl sonra yürürlüğe girer.

Madde 21 – Uygulama

Bu kanunu Bakanlar Kurulu uygular.

Geçici Madde 1

Bu kanun uygulamasına pilotil olarak BURSA, ANTALYA, EDİRNE, KONYA, DENİZLİ, ERZURUM ve KOCAELİ illerinden başlanır. Uygulam sırasında bu illerin tümüne hizmet verecek tek bir denetim şirketi kurulabilir.

Pilot illerin genişletilmesine Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu karar verir. Bun genişletme ile birlikte denetim şirketi sayısı da artacaktır.

Geçici Madde 2

Yürürlükteki tüzük ve yönetmelikler bu kanun yayımlandıktan itibaren 1 yıl içinde kanuna uygun hale getirilir.

Gerekli değişiklikler yapılıncaya kadar mevcut tüzük, yönetmelik ve iç yönetmelikler içerisinde bu kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur.

*Bu kanun tasarısı Türkiye İnşaat ve Tesisat Mütahhitleri İşveren Sendikası tarafından hazırlanmış ve 4.2.1994 tarihinde 1328-012 kayıt numarası ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel müdürlüğü'ne sunulmuştur.



EK G

**BAYINDIRLIK BAKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANAN YAPI
DENETİMİ VE SİGORTA KANUN TASARISI**

YAPI DENETİMİ ve SİGORTA KANUN TASARISI

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL ESASLAR

Madde 1 – Amaç: Bu kanunun amacı, kamu yararına uygun olarak can ve mal güvenliğini sağlayıcı, kaynak israfı ile plansız, kalitesiz ve kontrolsüz yapılaşmayı önleyici, ülkemizde çağdaş norm ve standartlarda yapı üretimini sağlayıcı, zararlı tazmin edici önlemlerin alınmasını; bağımsız denetim kurumlarının özendirilmesi ile yapıda aaynı hak sahibi olan tarafların, ileride olabileceği düşünülen herhangi bir yönden gelen zararlara karşı korunmasıdır.

Madde 2 – Kapsam: Bu kanunun 1. maddesinde belirtilen amaçlarla, yapı sahipleri, proje müellifleri, yapı müteahhitleri, yapı malzeme imalatçıları ve satıcıları, yapı denetim şirketleri ve zarar görenler arasındaki müteselsil sorumlulukların belirlenmesi dahil her türlü hukuki ilişkileri düzenler.

Madde 3 – Tanımlar: Bu kanun uygulamasında

Yapı: Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi veya hususi, yeraltı, yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisleri,

Yapının Bitimi: Yapının amaçlarına ve proje tanımlarına uygun biçimde tamamlanarak kullanıma hazır olduğu ve ilgili mevzuat uyarınca yapı kullanım izninin alındığı tarihi,

Yapısal Hatalar: Yapının dayanım, kullanım ve görüntüsü ile yapıda öngörülen fonksiyonları bozacak şekilde kendini gösteren özür, hasar ve deformasyonlar ve çatlaklardan oluşan yapı kusurlarını, doğal afet ve benzeri etkilerden proje karakteristiğinde öngörülen ötesinde yapının dayanımını ilgilendirebilecek biçimde gelen hasar onarımları ile gerekirse güçlendirerek giderilme mecburiyetinin doğuracağı hasarları,

Zarar Gören: Yapıda ortaya çıkan kusurlar veya doğal afet ve diğer etkilere dolaylı zarara uğrayan malik veya yapı üzerinde aynı hak sahibi diğer tarafları,

Yapı Sahibi: İlgili mevzuat uyarınca yapı ruhsatını almak zorunda bulunan gerçek veya tüzel kişileri,

Yapı Müteahhiti: Yapının inşasına, sözleşme ve eki projesi ile şartname, standart ve yönetmeliklere, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmasını sağlayan kalitesini ve yapımını iş sahibine karşı taahhüt eden gerçek ve tüzel kişileri,

Proje Müellifi: Mimarlık, mühendislik, tasarım hizmetlerini münhasıran işgal konusu olarak seçmiş, yapının projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişileri,

İmalatçı ve Satıcılar: Yapı malzemesi, hazır beton ve prefabrik eleman üretenler dahil üretimi ithal eden veya satan gerçek ve tüzel kişileri,

Yapı Denetim Eleman ve Şirketleri: Yapının projesinin incelenmesi, uygunluğunun belirlenmesi ile yapının başnağıcından sonuna kadar olan sürede her türlü kontrolü üstlenen ve ilgili kurumlardan alınan yetki ile çalışan ve münhasıran bu işle uğraşan gerçek ve tüzel kişileri,

Teknik Sorumlu: Kanun, tüzük ve yönetmeliklere göre çalıştırılan aylıklı, ücretli, yevmieli yada sözleşmeli personelin istihdamı hariç olmak üzere; gerçek ve tüzel kişilere veya bunların kuracağı ortak girişimlere ücret karşılığında yaptırılan her türlü planlama, istikşaf, fizibilite, tasarım parçası olan sondaj, etüd, tasarım, metraj, keşif, teknik ve idari şartnameler, ihale dosyası hazırlama, ihale değerlendirme, mesleki kontrollük, yapım kontrolluğu, tasarım kontrolluğu, teknik eğitim, yönetim müşavirliği, teknik danışmanlık ve benzeri hizmetleri,

İlgili İdareler: Belediye ve mücavir alanlar sınırları içerisinde belediyeleri, mücavir alan dışında ise valilikleri,

Yapı Sigortası: Bu kanuna göre yapılması öngörülen sigortayı,

Sigorta Şirketleri: Bu kanun hükümleri çerçevesinde özellikleri belirlenen ve ilgili yönetmeliklerle tesbit edilecek yapının başlangıcından itibaren bitimi ve bitiminden sonraki dönemler için yapı sigortası yapan şirketleri ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

SORUMLULUKLAR

Madde 4 – Sigorta Yükümlülüğü

Yapının projelerini hazırlayan proje müellifleri, yapım işini üstlenen müteahhitleri veya doğrudan gerçekleştiren yapı sahipleri, yapı kontrolörleri, yapı malzemelerinin imalatçı ve satıcıları, bu kanunun 3. maddesinde tanımlanan yapısal hasarların karşılanması için yapı ruhsatı almak üzere ilgili idareye başvurma tarihinden itibaren bu kanunda öngörülen süreler içerisinde sorumluluk sigortası yaptırmakla yükümlüdürler.

Madde 5 – Sorumluluk Süresi

Sigorta şirketleri, işin bitim tarihinden itibaren standart ve şartnamelere göre belirlenen proje karakteristiğinden ve yapının taşıyıcı sisteminde kullanım ve dayanım bozukluğu yaratmaksızın, yapıdan ayrılmayan parçalarda ortaya çıkabilecek yapısal hasarların tazmininden 10 yıl süre ile sorumludur. Bunlar dışında kalan diğer yapı elemanlarında meydana gelecek hasarlar için ise bu süre 20 yıldır.

Madde 6 – Sorumluluğa İlişkin Anlaşmalar

Bu kanunda öngörülen hukuki sorumlulukları kaldıran veya kısıtlayan tüm anlaşmalar geçersizdir.

Madde 7 – Yapının El Değiştirmesi

Yapının tamamı veya bağımsız bölümleri üzerinde aynı hak sahiplerinde değişiklik olması durumunda, ilgili tarafların sorumluluklarını kısıtlamaz ve ortadan kaldırmaz, sigortanın sağladığı aynı haklar kesintisiz devam eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TEKNİK DENETLEME

Madde 8 – İnşaat Denetim Şirketleri

Teknik kontroller veya teknik müşavirler, yapım safhasında karşılaşılabilecekleri çeşitli aksaklıklardan yapıyı korumakla görevlidir. Teknik kontrollük, yapı tasarımı, uygulaması ve ekspertiz faaliyetleribir arada yapılamaz.

Yapı, projenin incelenmesi ve uygunluğunun belirlenmesi ile yapının başlamasından bitimine kadar teknik kontrol denetiminde yapılır.

Yapı denetim sorumluları görev ve yetkileri ile yapacakları kontrol hizmetlerine ilişkin esaslar, hazırlanacak yönetmelikle belirlenir. Yapı işinde görev alacaklar, işe başlamadan evvel bu kanunun öngördüğü esaslar doğrultusunda sigortalanmış olduklarını ilgili idareye kanıtlamak zorundadırlar.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

SİGORTA

Madde 9 – Yapı Sigortası Zorunluluğu

Devlet tarafından yaptırılan her türlü yapı, içinde insan çalışan ve yaşayan bütün yapılar ile toplam inşaat brüt alanı 60 m² üzerinde her yapının mal sahipleri ve yukarıda tanımlanan sorumluları, yapı sigortası yaptırmak zorundadırlar.

Madde 10 – Yetkili Sigorta Şirketleri

Bu kanunun öngördüğü yapı sigortası, Hazine Müsteşarlığı ve Dış Ticaret müsteşarlığı tarafından yeterlilik belgesi almış sigorta şirketleri tarafından yaptırılır.

Yeterlilik belgesi alınmasına ilişkin esaslar, çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Madde 11 – Sigorta Primlerinin Asgari Tutarı

Yapı sigortası poliçe teminatının asgar tutarı keşif bedelidir. Bu miktar hiçbir zaman inşaatın niteliğine göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca belirlenen inşaatın

başladığı yıla ait birim fiyatlar 1 ile oluşturulacak keşif bedelinin veya yapı yaklaşık maliyetine esas birim maliyetine göre hesaplanacak bedelin altında olamaz.

Ödenecek hasar bedeli, teminatın belirtildiği yıldan ödemenin yapıldığı tarihe kadar, teminatın Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından belirlenen müteahhitlik ve iş bitirme belgeleri katsayısı çarpımından fazla olamaz.

Def'aten ödenmeyen sigorta primleri, taraflara kararlaştırılan sürede ödenmediği takdirde, sigorta edenin müracaatı üzerine ilgili idare tarafından durdurulur.

İlgili idareler ödenmeyen sigorta primlerini 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulüne İlişkin Kanun hükümleri uyarınca sorumlulardan tahsil ederek sigorta edene ödedikten sonra yapımına izin verirler.

Bun kanunla getirilen maddeler ile proje karakteristiği sebep gösterilerek yapım işleri engellenemez.. gerekçe belirtmek suretiyle projesinde ve yapımında düzeltilmesi istenen hususlar mümkün olduğunca çabuk sürede sonuçlandırılır.

Sigorta primlerinin tespit ve tahsiline ilişkin esaslar deprem bölgeleri özellikleri de dikkate alınarak yönetmelikle gösterilir.

Madde 12 – Hasarın Tesbiti

Zarar görenler, hasarın meydana geldiğinin öğrenilmesinden sonra en geç 2 yıl içerisinde ilgili sigorta şirketlerine başvurma suretiyle zararın tespitini ve tazminini talep edeceklerdir.

Madde 13 – Tazminatın ve Giderlerin Ödenmesi

İlgili sigorta şirketleri, hasarın tesbitinden itibaren 30 gün içinde yapı sigortası kapsamı içerisindeki miktarı zarar görene ödemek zorundadır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ORTAK HÜKÜMLER

Madde 14 – Yetkili Mahkeme

Bu kanun kapsamında doğacak hukuki sorumluluğa ilişkin davalar, zararın meydana geldiği yer mahkemesinde açılır.

ALTINCI BÖLÜM

SON HÜKÜMLER

Madde 15 – Yürürlük

Bu kanun yayım tarihinden itibaren 1 yıl sonra yürürlüğe girer.

Madde 17 – Uygulama

Bu kanunu Bakanlar Kurulu uygular.

Geçici Madde 1

Yukarıda adı geçen yönetmelikler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca bir yıl içinde hazırlanarak yürürlüğe konur.

Yürürlükteki tüzük ve yönetmelikler, bu kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde bu kanuna uygun hale getirilirler.

Gerekli değişiklik yapıncaya kadar mevcut tüzük, yönetmelik ve iç yönetmeliklerin bu kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur.

EK H

**TÜRKİYE SİGORTA VE REASÜRANS ŞİRKETLERİ BİRLİĞİ
TARAFINDAN HAZIRLANAN YAPI DENETİMİ VE SİGORTA KANUN
TASARISI**

YAPI DENETİMİ ve SİGORTA KANUN TASARISI

BİRİNCİ BÖLÜM **GENEL ESASLAR**

Madde 1 – Amaç: Bu kanunun amacı, kamu yararına uygun olarak can ve mal güvenliğini sağlayıcı, kaynak israfı ile plansız, kalitesiz ve kontrolsüz yapılaşmayı önleyici, ülkemizde çağdaş norm ve standartlarda yapı üretimini sağlayıcı, zararlı tazmin edici önlemlerin alınmasını; bağımsız denetim kurumlarının özendirilmesi ile yapıda aaynı hak sahibi olan tarafların, ileride olabileceği düşünülen herhangi bir yönden gelen zararlara karşı korunmasıdır.

Madde 2 – Kapsam: Bu kanunun 1. maddesinde belirtilen amaçlarla, yapı sahipleri, proje müellifleri, yapı müteahhitleri, yapı malzeme imalatçıları ve satıcıları, yapı denetim şirketleri ve kurumları ve yapının hasar görmesi dolayısıyla zarar görenlerin hak ve hukuklarının korunması ile bunlar arasındaki müteselsil sorumlulukların belirlenmesi dahil her türlü ilişki düzenlenir.

Madde 3 – Tanımlar: Bu kanun uygulamasında

Yapı: Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi veya hususi, yeraltı, yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisleri,

Yapım Süresi: İnşaat ruhsatı veya inşaat izni alınmasından itibaren kullanım izninin alınmasına kadar geçen yapım faaliyet süresini,

Yapısal Hatalar: Yapının dayanım, kullanım ve görüntüsü ile yapıda öngörülen fonksiyonları bozacak şekilde kendini gösteren özür, hasar ve deformasyonlar ve çatlaklardan oluşan yapı kusurlarının, doğal afet ve benzeri etkilere proje karaktestiğinde öngörülenin ötesinde yapının dayanımını ilgilendirebilecek biçimde geçen, hasar onarımları ile gerekirse güçlendirerek giderilme mecburiyetinin doğuracağı hasarları,

Zarar Gören: Yapıda ortaya çıkan bünyesel ve oluşum kusurları veya doğal afet ve diğer etkilere maruz kalan hasar, yıkım, kullanılmazlık, can kaybı dolayısıyla zarara uğrayan malik veya yapı üzerinde aynı hak veya kullanım hakkı sahibi diğer tarafları,

Yapımcı: Yapının inşaatını malzemeli veya malzemesiz olarak taahhüt eden veya emaneten sözleşme ve eki projesi ile şartname, standart ve yönetmeliklere, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmasını üstlenen, kalitesini ve yapımını iş sahibine karşı taahhüt eden gerçek ve tüzel kişileri,

Proje Müellifi: Mimarlık, mühendislik, tasarım hizmetlerini münhasıran işgal konusu olarak seçmiş, yapının projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişileri,

İmalatçı ve Satıcılar: Yapı malzemesi, hazır beton ve prefabrik eleman üretenler dahil üreteni ithal eden veya satan gerçek ve tüzel kişileri,

Yapı Denetim Eleman ve Şirketleri: Yapının projesinin incelenmesi, uygunluğunun belirlenmesi ile yapının başlangıcından sonuna kadar olan sürede her türlü kontrolü üstlenen ve ilgili kurumlardan alınan yetki ile çalışan ve münhasıran bu işle uğraşan gerçek ve tüzel kişileri,

Teknik Sorumlu: Kanun, tüzük ve yönetmeliklere göre çalıştırılan aylıklı, ücretli, yevmiyeli yada sözleşmeli personelin istihdama hariç olmak üzere; gerçek ve tüzel kişilere veya bunların kuracağı ortak girişimlere ücret karşılığında yaptırılan her türlü planlama, istikşaf, fizibilite, tasarım parçası olan sondaj, etüd, tasarım, metraj, keşif, teknik ve idari şartnameler, ihale dosyası hazırlama, ihale değerlendirme, mesleki kontrollük, yapım kontrollüğü, tasarım kontrollüğü, teknik eğitim, yönetim müşavirliği, teknik danışmanlık ve benzeri hizmetleri,

İlgili İdareler: Belediye ve mücavir alanlar sınırları içerisinde belediyeleri, mücavir alan dışında ise valilikleri,

Mesleki Riskler Sigortası: Bu kanunun ikinci bölümünde tarifi yapılmakta olan sigortayı,

Yapım Evresi Sigortası: Bu kanunun üçüncü bölümüne göre öngörülen sigortayı,

Yapı Sigortası: Bu kanunun dördüncü bölümüne göre yapılması öngörülen sigortayı,

Sigorta Şirketleri: Bu kanun hükümleri çerçevesinde özellikleri belirlenen ve ilgili yönetmeliklerle tesbit edilecek yapının başlangıcından itibaren bitimi ve bitiminden sonraki dönemler için yapı sigortası yapan şirketleri ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

MESLEKİ RİSKLER SİGORTASI

Madde 4

Bu sigortayı yaptıracak olanlar, yapının projelerini hazırlayan proje müellifleri, yapım işini üstelenen malzemeli yada malzemesiz müteahhitler ile emaneten yapıyı yapan kişi veya kuruluşlar, yapı kontrolleri, yapı teknik sorumluları, teknik kabul onay mercileri, yapının tasarım veya denetiminde kararlara etkili olacak teknik analiz, deney, sondaj raporlarını veren kişi ve kuruluşlar, yapı malzemelerinin imalatçı ve satıcıları, velhasıl yapının meydana gelişi sürecinde mal ve hizmet sağlamış ve bunların ayıplı, kusurlu ve vasıfsız olmasından dolayı sorumluluk taşıyan tüm kişi ve kuruluşlardır.

Madde 5

Bu sigortanın yaptırılması ihtiyaridir.

Madde 6

Sigorta priminin veya tazminat sınırlarının hesaplanmasında kriterler mal veya hizmet karşılığı alınan ücretlere ait olup bunların hesaplanma şekilleri bu kanuna ek olarak İnşaat Mühendisleri Odası ve Sigorta ve Reasürans Şirketler Birliği'nin müştereken hazırlayıp çıkaracakları bir yönetmelikle tayin olur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YAPIM EVRESİ SİGORTASI

Madde 7

Bu grup sigortayı yaptıracak olanlar yapıyı malzemeli veya malzemesiz olarak veya emaneten yapan yapımcılardır.

Madde 8

Bu grup sigorta, aşağıdaki başlıklarla tarif edilen ve şu anda T.C. mevzuatına göre yapılagelmekte olan sigortalardır.

8.1 All Risks

8.2 Üçüncü Şahıslar Mali Mesliyet Sigortası

8.3 İşveren Mali Mesuliyet Sigortası

Madde 9

Bu sigorta grubunun yaptırılması T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca yıllık olarak yayımlanan yapım maliyetleri listesine göre 1. keşif tutarı 50 milyar TL sınırına kadar olan işlerde ihtiyaridir. Bunun üzerindeki miktarlarda ise mecburidir. Yapı sahibi yapımcıdan bu sigortaların yaptırılmasını sözleşmesinde talep edecek ve bunun yapıp yapılmadığını ilgili idareye poliçe suretlerini inşaat başlama iznini takip eden 1 ay içinde ibraz ederek ispatlayacaktır. Bu yapılmadığı takdirde ilgili idare inşaatı durdurmadan inşaat ruhsatının iptaline kadar yaptırım uygulamakla görevlidir. 50 milyar TL olan sınır her yıl Türkiye İstatistik Enstitüsünün yıllık olarak yayınladığı Toptan Eşya Fiyatları Endeksine (TEFE) göre arttırılır.

Madde 10

Bu sigortadan tahassül edecek tazminatın lehdarı, tazminatın doğrudan doğruya hasarın giderilmesi için kullanılmöası kaydıyla

10.1 Birinci dereceden yapı sahibi,

10.2 İkinci dereceden yapımcıdır.

Tazminatın kullanılmasına ilişkin hak ve yetkiler yapı sahibi ile yapımcı arasındaki özel sözleşme hükümleri çerçevesinde düzenlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

YAPI SİGORTASI

Madde 11

Yapı iznine tabi olarak T.C. hudutları içinde yapılacak her türlü yapının kullanımı sırasında, gerek yapının gerekse afet sırasında içinde bulunanların deprem, sel, heyelan, fırtına ve diğer doğal afetler tasarımı, yapım ve malzeme kusurları dolayısıyla uğrayacakları hasar ve zararı karşılayacak olan sigorta yapı sigortasıdır.

Yapı sigortasını yaptıracak olan yapı sahibidir.

Yapının maliki değişirse, tapuda ferağ işlemi yapıldığı andan itibaren aynı şartlarla lehdar yeni malik olacaktır.

Madde 12

Tek inşaat iznine tabi brüt alanı 60 m² üstünde her türlü konut, ticari ve sınai yapı ile bunların müttemmim cüzü olan altyapı ve sanat yapıları ile kamuya hizmet veren her türlü altyapı ve sanat yapılarının bu kanun uyarınca sigortalanması ihtiyaridir.

Madde 13

Bu kanunun yayınlanmasından önce inşaat izni alarak başlanmış yapıların işbu yapı sigortasına göre sigortalanması ihtiyaridir.

Bu durumda olan yapıların yapı sahibi tarafından sigortalanması istenir ise kanunun 16, 17 maddelerinde belirtilen denetimlerin yaptırılması ve raporların alınması zorunludur.

Madde 14

Yapı sigortasının kapsamında sigortalananlar

14.1 Yapısal hasarlardan sorumlu yapı sahibi,

14.2 Bedensel hasarlardan sorumlu yapıyı kullananlar olacaktır.

Madde 15 – Yetkili Sigorta Şirketleri

Bu kanunun öngördüğü yapı sigortası, Hazine Müsteşarlığı ve Dış Ticaret Müsteşarlığı tarafından yeterlilik belgesi verilmiş sigorta şirketleri tarafından yapılır.

Yeterlik belgesi alınmasına ilişkin esaslar çıkarılacak yönetmeliklerle belirlenir.

Madde 16 – İnşaat Denetim Şirketleri

Teknik uygulama sorumlusu başta olmak üzere yapı sahibince tayin edilecek teknik kontroller veya teknik müşavirler, yapım safhasında karşılaşılabilecek çeşitli aksaklıklardan yapıyı korumakla görevlidir. Tek ruhsata tabi olan bir yapıda teknik kontrollük, yapı tasarımı, teknik uygulama sorumluluğu görevi ve ekspertiz faaliyetleri bir arada yapılamaz.

Yapı, projesinin incelenmesi ve uygunluğunun belirlenmesi ile yapının başlamasından bitimine kadar yapım faaliyetleri teknik uygulama sorumlusunun denetiminde olur.

Yapı denetim sorumluları görev ve yetkileri ile yapacakları kontrol hizmetlerine ilişkin esaslar, hazırlanacak yönetmeliklerle belirlenir. Yapı işinde görev alacaklar, işe başlamadan evvel bu kanunun öngördüğü esaslar doğrultusunda sigortalanmış olduklarını ilgili idareye kanıtlamak zorundadırlar.

Madde 17

Yapı işlerinin tamamlanmasında ilgili idarece kullanım izninin verilebilmesi için teknik uygulama sorumluluğu raporu aranır. Bu raporda

- a) Tasarımın teknik özellikleri
- b) Yapımda kullanılan teknik ve yöntemlerin standardını, dikkat ve itinaı,
- c) Kullanılan malzemele özellikleri ve kalitesini değerlendirerek bir değerlendirme ölçütünü bildirir.

Madde 18

Teknik uygulama sorumlusu tarafından teknik idareye verilen rapordaki değerlendirme sonucu, yapı sigortasının primlerinin tayininde kullanılacak güvenlik

katsayısı belirlenir. Bu katsayı, işbu kanuna göre hesaplanacak asgari prim tutarı ile çarpılarak yıllık reel prim hesaplanır.

Madde 19 – Sigorta Primlerinin Asgari Tutarı

Yapı sigortası poliçe teminatının asgar tutarı keşif bedelidir. Bu miktar hiçbir zaman inşaatın niteliğine göre T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na belirlenen inşaatın başladığı yıla ait birim fiyatları ile oluşturulacak keşif bedelinin veya yapı yaklaşık maliyetine esas m² birim maliyetine göre hesaplanacak bedelin altında olamaz.

Poliçe teminatı esas tutarı yıldan yıla D.İ.E. tarafından yayınlanarak TEFE değerlerine göre arttırılır.

Ödenmeyen sigorta primleri kamu alacağı gibi addolunur ve buna göre işlem yapılır.

İlgili idareler ödenmeyen sigorta primlerini 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulüne İlişkin Kanun hükümleri uyarınca sorumlulardan tahsil ederek sigorta edene öderler.

Bu kanunla getirilen maddeler ile proje karakteristiği sebep gösterilerek yapım işleri engellenemez.. Gerekçe belirtmek suretiyle projesinde ve yapımında düzeltilmesi istenen hususlar mümkün olduğunca çabuk sürede sonuçlandırılır.

Sigorta primlerinin tespit ve tahsiline ilişkin esaslar deprem bölgeleri özellikleri de dikkate alınarak yönetmelikle gösterilir.

Madde 20 – Hasar Tespiti

Zarar görenler, hasarın meydana geldiğinin öğrenilmesinden sonra en geç 2 yıl içerisinde ilgili sigorta şirketlerine başvurma suretiyle zararın tespitini ve tazminini talep edeceklerdir.

Madde 21 – Tazminat ve Giderlerin geri Ödenmesi

İlgili sigorta şirketleri, hasarın tesbitinden itibaren 30 gün içinde yapı sigortası kapsamı içerisindeki miktarı zarar görene ödemek zorundadır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ORTAK HÜKÜMLER

Madde 22 – Yetkili Mahkeme

Bu kanun kapsamında doğacak hukuki sorumluluğa ilişkin davalar, zararın meydana geldiği yer mahkemesinde açılır.

ALTINCI BÖLÜM

SON HÜKÜMLER

Madde 23 – Yürürlük

Bu kanun yayım tarihinden itibaren 1 yıl sonra yürürlüğe girer.

Madde 24 – Uygulama

Bu kanunu Bakanlar Kurulu uygular.

Geçici Madde 1

Yukarıda adı geçen yönetmelikler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca İMO ve Sigorta'nın katılımı ile bir yıl içinde hazırlanarak yürürlüğe konur.

Yürürlükteki tüzük ve yönetmelikler, bu kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde bu kanuna uygun hale getirilirler.

Gerekli değişiklik yapıncaya kadar mevcut tüzük, yönetmelik ve iç yönetmeliklerin bu kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur.

EK I

**TÜRK MÜŞAVİR MÜHENDİSLER VE MİMARLAR BİRLİĞİ'NİN
BAYINDIRLIK BAKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANAN KANUN
TASARISI HAKKINDA KARŞILAŞTIRMALI GÖRÜŞLERİ**

YAPI DENETİMİ ve SİGORTA KANUNU TASARISI ÜZERİNE KARŞILAŞTIRMALI GÖRÜŞLER

Sıra	Konu	Tasarıda Olan	Görüş ve Öneriler
1	Sorunun tanımı	Zarara neden olacak gerçek sebepler ortaya konulmamıştır, çözüm yaklaşımları etkin ve kökten değildir, biçimcidir.	Tesislerde zarara ve kayıplara yol açabilecek nedenler doğru saptanmalı, çözümler etkin ve uygulanabilir olmalıdır.
2	Sigortanın İşlevi	Sigorta öğelerden biri olarak değil, tek öğe olarak görülmektedir.	Sigorta, bir sistem olarak, zararın oluşmasını önleyecek yapı taşlarının oluşturulması için gerekli birçok öğeden biri olmalıdır.
3	Çerçeve Niteliği	Ana ilke ve kararlarda boşluklar ve çelişkiler vardır, yönetmelik ve tüzüklere ana ilkeler düzeyinde bile çok şey bırakılmıştır.	Kanun, daha sonra hazırlanacak veya gözden geçirilecek yönetmelikler, tüzükler, vb. için gerekli tüm ana ilke ve kararları içermeli, ileride bunlarla çelişmemesi sağlanmalıdır.
	Uyumluluk	Mevcut kanun, yönetmelik, tüzük, vb. ile uyumlu değildir.	Yeni getirilen kökten yapı değişiklikleri dışında, mevcut kanun, yönetmelik, tüzük, vb. ile olabildiğince uyumlu olmalıdır.
	Uygulanabilirlik	Hazırlanması ve yeniden düzenlenmesi gereken yönetmelikler, tüzük vb. mevzuat çok fazladır ve yoğun bir içerik gerektirecektir, uygulanabilir değildir.	Hazırlanacak yönetmeliklerle ve ek düzenlemelerle en kısa sürede uygulamaya geçirilebilir ve sıkıntı yaratmaksızın uzun süre uygulanabilir olmalıdır.
	Kalıcılık	Bugünkü ihale yöntemlerinde yaşanan sorunlara bile açık ve kalıcı bir çözüm sunamamaktadır, gelecekteki ihale çeşitleri, iş yapma teknikleri ise tümüyle alan dışında bırakılmıştır.	Kanun, bugünün olduğu kadar geleceğin uygulamalarına da çözüm getirebilmelidir.

Yönetmeliklere bırakılanlar	Kanunlaşması durumunda, kendi içinde çelişkilere yol açabilecek, hatta hemen herşeyin yeni baştan yönetmeliklerle saptanması gerekecektir.	Yönetmeliklerle düzenlenmek üzere bırakılan ayrıntılar, kanunda ilke olarak belirlenmiş ve açık olmalıdır, yönetmelikler kanuna geri dönülerek kanunda değişiklik gerektirmemelidir.
4	Zararın tanımı	Zarar, tümünden yitirilme, çökme, vb. sınırdaki durum olarak görülmemeli, performans ölçütlerinden herhangi birinin saptanan oranların dışına çıkması da "zarar" kapsamına alınmalıdır.
5	Önleyicilik	Amaç zararın tazmin edilmesinden önce, zararın önlenmesi olmalı, sigorta da, zarar karşılayan bir mekanizmadan daha önce, zararın oluşmasını önleyici mekanizmanın bir parçası haline getirilmelidir.
6	Taahhüt türlerine uygunluk	Birim fiyat, teklif birim fiyat, anahtar teslimi götürü bedel, maliyet + kâr, yap-işlet-devret, vb. taahhüt türlerinde uygulanabilir olmalıdır.
7	Yapının türüne bağlı olmama	Oluşturulacak sigorta sistemi, her türlü tesise uygulanabilir olmalı, önemi gittikçe artan teknolojik ve özel tesislerin özgün koşullarının yansıtılmasına olanak sağlamalıdır.
8	Sektörel uygulanabilirlik	Kamu ve özel sektör tarafından her türlü yatırım için rahatlıkla ve kolaylıkla uygulanabilir olmalıdır.
9	Taraflar	Sigorta yaptırmakla yükümlü taraflar, gelecekteki gereksinimleri de karşılayacak biçimde açık olarak saptanmalıdır. Bunların çeşitli hizmetleri yürütecek taraflar olarak birbirlerinden ayrı değerlendirileceği açıkça vurgulanmalıdır.

	Taraflar arası ilişkiler	Taraflar arasındaki ilişkiler, sorumluluklar, rücu yolları açık ve net değildir.	İşin yapımı sırasında görev alacak taraflar arasındaki ilişkiler sağlıklı ve doğru bir şekilde düzenlenmelidir.
	Sorumlu tarafın belirlenmesi	Zarar durumunda zararın karşılanmasına, sorumlu tarafın belirlenmesinden daha çok önem verilmiştir, asıl sorumlunun belirlenmesi önemsenmemiştir.	Zararı büyük oranda karşılaması gereken asıl sorumlu tarafın diğerlerinin arasında kolaylıkla ayırd edilebilmesi mümkün olmalıdır. Sorunların belirlenmesi için kullanılacak yöntemler yasa da yer almalıdır. (Hakemlik vs.)
	Tazminat tarafı		Sigorta yaptırılacak taraflar arasında çıkışma veya sahipsiz sorumluluk olmamalı, çifte sigortalama veya muhatapsız zarar doğmamalıdır.
10	Yaygınlık	Tüm yapı sigortalıdır.	Tüm tesisler sigortalıdır.
11	Farklı sigorta süreleri	Kanun, sadece iş/10 yıl bazında bir sigortalamaya açıktır,	Kanun, zararın oluşmasına engel olmaya ve zararı karşılamaya yönelik diğer sigorta sürelerine de (şirket/yıl, iş/yıl, vb.) açık olmalı, bunları da amaca uygun kabul etmelidir.
12	İşletme hatalarının yansıtılması	Hiçbir nedenle muafiyet kabul edilmemektedir.	Yapının uygun olmayan işletme ve kullanım koşulları, sigorta yaptırılanların da denetimine açık olmalı, uygun işletilmeyen ve kullanılmayan yapıların sigortaları iptal edilebilmelidir.
13	Rekabet unsuru	Her isteyen; her durumda herkes için aynı olan maliyeti karşılayarak sigorta yaptırabilmektedir.	Sigorta yaptırılacaklar arasında farklı prim ve teminat oranlarının oluşturulması vasıtasıyla, iyi iş yapanlara rekabet üstünlüğü sağlanmalıdır.
14	Yapı denetimi	Adında Yapı Denetimi'nin anılmasına karşın, denetime ilişkin hiçbir öngörü bulunmamaktadır.	Sigorta ile birlikte, onunla eş kuvvette, zararın gerçekleşmesine engel olucu, yapı denetimine ilişkin işlevsel yenilikler getirilmelidir.
	Diğer denetim olanaklarının artırılması	Tüm görev sigortaya yüklenmekte, sigorta dışı denetim olanaklarının önemi hiçe sayılarak, denetim alanında bir yenilik getirilmemektedir.	Sigorta yanında, onu destekleyecek, etkin kılacak, sigortaya gidilme sıklığını azaltacak sigorta dışı denetim olanakları yaratılmalıdır. (örn. malzeme kalite güvence sistemleri, standartlara uygunluk vb.)

	Bağımsız denetim kurumları	İsimleri anılmasına ve özendirilmesine ilişkin istek belirtilmiş olmasına karşın, bunu gerçekleştirecek mekanizma açıklanmamaktadır.	Bağımsız müşavirlik kuruluşlarının işlevi netleştirilmeli, denetimde etkinlik artırılmalıdır.
	Çapraz denetim	Tarafların birbirini denetleyebilmesi öngörülmektedir.	Yapı ile ilgili tüm taraflar birbirini kanun ile güvenceye alınmış olarak denetleyebilmelidir.
15	Sigorta yapısı	Yapı sigortası yeni tarif edilen bir sigorta türüdür, dünyada mevcut sorumluluk sigortaları sistemlerini çağrıştıran özendiren, kucaklayan bir yapısı yoktur.	Yapı sigortası adı altında tek bir sigorta olmamalı, farklı kesimlerin işine ve sorumluluğuna uygun değişik sigorta türleri yasada belirtilmeli ve tarifleri yapılmalıdır.
16	Sigorta içeriği	Sadece zararın karşılanmasına (tazmin edilmesine) ilişkindir.	Zararın oluşmasını önlemekten, nitelikli ve doğru çalışmayı özendirme, zararın oluşmasında tazminata değin uzanan geniş bir içeriğe sahip olmalıdır.
17	Kuvvetler ayrılığı	Mal sahibinin karşısına taraflar ayrı ayrı çıksalar da farklı kuvvetlerin temsilcileri olarak görülmemektedir, sadece işveren ve işi yapan olarak iki kutupluluk yaratılmaktadır.	Mal sahibi, müteahhit, teknik müşavir, malzeme sağlayıcı, vb. tüm tarafları birbirlerine kenetleyen değil, kuvvetlerini ayırarak mal sahibine karşı teker teker sorumlu kılan bir yapıda olmalıdır.
18	Bilim ve Fennin Etkinliği	Bilim ve fennin gereklerini uygulamak bile, zararın gerçekleşmesi durumunda kabul edilir ve muafiyet nedeni olarak kabul edilmemektedir, bilim ve fenni uygulayan ve uygulamayan sigorta karşısında eşit konumdadır.	Bilim ve fennin gereklerine göre çalışanlara gerek sigorta maliyeti, gerekse güvenlik yönünden üstünlük sağlayan bir düzen kurulmalıdır.
	Teknik uygunluk ve doğruluk özendirme	Zararın gerçekleşmesi durumunda teknik yönden uygun ve dolarak yapılmış bir çalışmanın, uygun olmayandan farkı olmaması, teknik uygunluğun önemini yok etmekte, anlamsız kılmaktadır.	Teknik yönden uygun ve doğru olarak yapılmış çalışmaların zaman içinde aradan seçilerek gelişmesi sağlanmalı, özendirilmelidir, işverene güvence olarak sunulan sigorta iyi ve kötüyü ayırt ettirebilmelidir.

	Teknik verimlilik ve optimizasyon	Teknik verimlilik ve optimizasyon, riski artırmak anlamına geleceğinden, sigorta yaptıracıklar kendilerini garantiye almak için aşırı emniyetlerle çalışmayı tercih edebileceklerdir.	Teknik verimlilik ve optimizasyon özendirilmelidir.
19	Sigorta muafiyetleri	Bilim ve fennin öngörülerinin dışına taşan konular bile muafiyet olarak kabul edilmemekte, yüksek primlere yol açmaktadır.	Kabul edilir sigorta muafiyetlerine olanak tanınmalı ve kanunda anılmalıdır. Tersi durumunda muafiyetsiz sigortalar çok yüksek prim gerektirecektir.
	Bilim ve fennin eksikleri	Hiçbir nedenle muafiyet kabul edilmemektedir.	Bilim ve fennin güncel bilgisi ışığında yapılmış, ancak daha sonra eksikmiş ve değiştirilmiş kurallara uygun yapılan işler sigorta muafiyetine alınmalıdır.
	Kayıtlı ve onaylı katılım	Hiçbir nedenle muafiyet kabul edilmemektedir.	Yapıda görev alan tüm kişi ve kuruluşlar kayıtlı olmalı ve yapıda, yetkili kılınan bu kişi ve kuruluşlardan başka kimse görev almamalıdır.
20	Sigortacı konumu	Sigortacı edilgen bir konumda, riskin azaltılmasına ilişkin hiçbir etkinliği olmayan, basit bir poliçe satıcısı konumundadır.	Sigortacı riskin tanımlanmasına, azaltılmasına, denetimine etkin olarak katılması zorunlu olacak biçimde görevlendirilmelidir.
21	Sigortanın başlangıcı	Tesisin inşaatı daha başlamadan sigorta yapılması istenmektedir.	İşi başlangıcından itibaren, her sorumlu kendi hizmetinin başladığı tarihte sigorta kapsamına alınmalıdır.
22	Sigortanın maliyeti	Yapıların maliyetine, mal sahibi tarafından karşılanacak, küçümsenmeyecek ek bir sigorta maliyeti gelecektir.	Sigortanın maliyeti, sağlanacak verimlilik ve sayesinde kazandırıcı bir masraf olmalıdır.
23	Sigortalılık süresi	Herkes için ayrıcalıksız 10 yıldır.	Konuya ve tarafın üstlendiği sorumluluğa göre sigortalılık süresi değişken olmalıdır.

24	Sigorta süresinde primlerin	Yönetmelikle çözülmeye bırakılmış, tasarıda konu edilmiştir.	Bu konu sigorta kanununda bulunmalı, bu tasarıda yer almamalıdır.
	Primlerin ödenme biçimi	Yönetmelikle çözülmeye bırakılmıştır, ancak ilke olarak anlayış kanunda anılmamıştır.	Bu konu sigorta kanununda bulunmalı, bu tasarıda yer almamalıdır.
	Prim ödememe sigortası	Yönetmelikle çözülmeye bırakılmıştır, ancak ilke olarak anlayış kanunda anılmamıştır.	Bu konu sigorta kanununda bulunmalı, bu tasarıda yer almamalıdır.
25	Teminat miktarı	Teminat işin keşif bedeli ile dondurulmuştur.	Teminat miktarı, mal sahibinin kendi saptayacağı ve işin ihaleye çıkılması sırasında, teklif alma şartnamesinde belirtileceği miktar olmalıdır.
	Dolaylı zararların teminata yansıtılması	Teminat işin keşif bedeli ile dondurulmuştur.	Teminat, işverenin öngördüğü miktar olmalı, alt ve üst limitler kaldırılmalıdır.
	Teminatın zamanla erimesi	Teminat işin keşif bedeli ile dondurulmuştur.	Teminatın zaman içinde enflasyonla erimesi ve yapı ederine göre çok düşük bir miktara inmesi önlenmelidir.
	Teminat artışı	Teminat işin keşif bedeli ile dondurulmuştur.	Mal sahibi, iş yapımı sırasında gerektiği takdirde, ek primleri kendi karşılamak üzere teminat miktarını arttırabilmelidir.

EK J

**595 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE
KARARNAME**



YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME

Karar Sayısı : KHK/595

R.G. Sayısı : 24016

R.G. Tarihi : 10.04.2000

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam ve Tanımlar

Amaç

Madde 1- Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin 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 Hükmünde Kararname hükümlerine tabidir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya bu konuda özel kanunlara tabi kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları veya yaptıracakları yapılarda, bu Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uygulanmaz.

Bodrum katları hariç, tek katlı ve yapı inşaat alanı 180 m2'yi geçmeyen müstakil yapılar bu Kanun Hükmünde Kararname kapsamı dışındadır.

Tanımlar

Madde 3- Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin uygulanmasında:

Bakanlık: Bayındırlık ve İskan Bakanlığını,

İlgili idare: 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 bunlara bağlı eklerini, alt yapı tesislerini ve bütün bunların her türlü inşaat, tesisat, imalat, sondaj, değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarımını kapsayan yapım işlerini,

Yapım süresi: Yapı sahibinin, yapı ruhsatını aldığı tarih ile yapı kullanma iznini aldığı tarih arasındaki dönemi,

Yapı hasarı: Kullanımdan doğan veya 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 yapı inşaat alanının çarpımından elde edilen bedeli,

Yapı inşaat alanı: Işıklıklar 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 alanlar 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 alan 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 gerçek ve tüzel kişileri,

Proje müellifi: Mimarlık, 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 mühendis veya mimarları,

Uzman mühendis ve mimarlar: İlgili mühendislik veya mimarlık meslek odalarının uzmanlıkları belgelendirilmiş mühendis veya mimarları,

Mali sorumluluk sigortası: Bu Kanun Hükmünde Kararnameden kaynaklanan görevleri nedeni ile yapı denetim kuruluşları tarafından yaptırılması gereken sigortayı,

Sigorta şirketleri: 7397 sayılı Sigorta Murakebe Kanununa göre kurulmuş olan sigorta şirketlerini ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Yapı denetim kuruluşları ve görevleri

Madde 4- Bu Kanun Hükmünde Kararname kapsamına giren her türlü yapı, yapı denetim üst komisyonundan aldığı izin belgesi ile çalışan ve münhasıran yapı denetimiyle uğraşan tüzel kişiliğe sahip yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir.

Yapı denetim kuruluşları, yapım faaliyetlerini ve bu işlerde kullanılan malzemelerin standartlara uygunluğunu denetlemek ve jeoteknik raporlar ile uygulama projelerini kontrol etmekle yükümlüdür.

Bu kuruluşlar, denetim faaliyetlerinin her aşamasında diğer yapı sorumluları ile birlikte tutanak tanzim etmek, gerektiğinde raporlar düzenlemek ve bunların bir nüshasını ilgili idareye vermek zorundadır.

Yapı denetim kuruluşlarının bünyesinde uzman mühendis ve mimarların bulunması ve bu kuruluşun ödenmiş sermayesinin en az % 51'inin uzman mühendis ve mimarlara ait olması zorunludur.

Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin uygulanmasında, yapı denetim kuruluşları, imar mevzuatı uyarınca ilgili idareye karşı öngörülen teknik sorumlulukları üstlenir.

Yapı denetim kuruluşları, denetim hizmeti verdiği yapının kat adedi, inşaat alanı, önemi ve kullanım özelliği ile birlikte kuruluşun teknik personel durumu ve ekipmanı dikkate alınarak sınıflara ayrılabilir.

Yapı denetim kuruluşlarının sınıflandırılması ile çalışma usul ve esasları, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenir.

Yapı sorumlularının sicillerinin tutulması

Madde 5- Yapı sorumlularının sicilleri aşağıdaki şekilde tutulur:

a) Yapı müteahhidi, şantiye şefi ve proje müelliflerine ait siciller, il ve ilçe yapı denetim komisyonları tarafından verilen sicil raporlarına göre 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 sicillerin 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 ilgili meslek odaları temsilcilerinden oluşur.

İlçe yapı denetim komisyonu; kaymakamlığın koordinatörlüğünde; kaymakamlık, bayındırlık ve iskan müdürlüğü, ilçe belediyesi ve ilgili meslek odaları temsilcilerinden oluşur.

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 çözümlmek, 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, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği temsilcilerinin katılımı ile oluşur.

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

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

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'ü ile % 8'i arasında 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 artırılır. Yapı denetim kuruluşu, katma değer vergisi hariç, yaptığı hizmetlerden dolayı, yapı sahibinden başka ad altında ayrıca hiçbir bedel talebinde bulunamaz.

Yıllara sari yapım işlerinin denetim hizmet bedellerinin hesaplanmasında, uygulama yılı yapı yaklaşık 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 bedellerinin ödenme şekli ve usulü Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikle düzenlenir.

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 bu Kanun Hükmünde Kararname 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 kullanılamaz, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunda belirtilen borçlar da dahil olmak üzere haczedilemez ve hesaba tedbir konulamaz.

Uzman mühendis ve mimarların sorumluluğu

Madde 9- Bu Kanun Hükmünde Kararname hükümleri çerçevesinde yapılacak denetim hizmetlerinde, sadece, ilgili mühendislik ve mimarlık meslek odalarınca uzmanlıkları belgelendirilmiş uzman mühendis ve mimarlar imza yetkisine sahiptir.

Proje müelliflerinin görev ve yükümlölükleri

Madde 10- Proje müellifleri; yapı ruhsatına esas uygulama projelerini, jeoteknik 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 ettiğı hata ve eksiklikleri gidermek ve ilgili idareye onaylatmakla yükümlüdür.

Şantiye şefinin görev ve yükümlölükleri

Madde 11- Yapı müteahhidinin, yapım işinin konusuna göre, sözleşme ile çalışan şantiye şefi veya şefleri bulundurması zorunludur.

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.

Yapı müteahhidinin görev ve yükümlölükleri

Madde 12- Bu Kanun Hükmünde Kararname 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 üstlendiğı takdirde bu şart aranmaz.

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 İmar 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 veya şantiye şefinin aynı kişi olması halinde sözleşme şartı aranmaz. Bu takdirde ilgili idareye, durumu belirten bir taahhütname verilir.

Yapı kullanma izni verilmesi

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

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 uyulacak 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 işler

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

Ayrıca, yapı denetim kuruluşunun uzman 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 uzman 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 uzman 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 10 yıl süreyle, taşıyıcı olmayan diğer kısımlardaki yapı hasarından dolayı 2 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 Kararnamede 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 sistemde 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 Kanun Hükmünde Kararnamenin uygulanmasında; yapı denetim kuruluşunun yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemleri 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 yaptırmak zorunluluğu

Madde 22- Yapı denetim kuruluşları, denetim faaliyetlerine başlamadan önce, denetimini üstleneceği her bir yapı için ayrı ayrı, bu Kanun Hükmünde Kararnamede 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 Hükmünde Kararnamenin 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 etmekte

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 sigorta teminatı, yapı yaklaşık maliyetinden az olmamak şartıyla sigortanın kapsamı, genel şartları, primlerin ödenme şekline dair usul ve esaslar, Bakanlığın görüşü alınarak Hazine Müsteşarlığının bağılı bulunduğı Bakanlıkça hazırlanacak tarife ve talimatlarla düzenlenir.

Bakanlık, Hazine Müsteşarlığının bağılı olduğı Bakanlığın görüşünü almak kaydıyla yapı denetim kuruluşlarının mali sorumluluk sigortası yaptırma zorunluluğunu ertelemeye, sigortanın teminat süresini ve kapsamını değıştirmeye yetkilidir.

Doğrudan talep ve dava hakkı

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

BEşİNCİ BÖLÜM

Son Hükümler

Denetim faaliyetinin geçici durdurulması

Madde 24- Yapı denetim kuruluşlarından, bu Kanun Hükümünde Kararnamede öngörülen esaslara göre denetim görevini yerine getirmedikleri anlaşılanların denetim faaliyeti, yapı denetim üst komisyonunun teklifi üzerine Bakanlık tarafından altı aydan bir yıla kadar geçici olarak durdurulur. Durdurma kararı, Resmi Gazetede ilan edilir ve sicillerine işlenir.

Denetim faaliyeti geçici olarak durdurulan yapı denetim kuruluşlarının yönetici ve uzman mühendis ve mimarları, bu süre içerisinde başka ad altında dahi olsa hiçbir

denetim faaliyetinde bulunamazlar. Geçici durdurmaya neden olan meslek mensubu, bağı olduğu meslek kuruluşuna Bakanlıkça bildirilir.

Bakanlığın denetim yetkisi

Madde 25- Bakanlık, bu Kanun Hükmünde Kararname 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 Hükmünde 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 Hükmünde Kararname kapsamında yapılacak sözleşme ve uygulamalardan doğabilecek ihtilaflara ve hukuki sorumluluklara ilişkin davalara bakmaya yapının bulunduğu yer mahkemeleri yetkilidir.

Yönetmelik, tarife ve talimatlar

Madde 29- Bu Kanun Hükmünde Kararnameyle çıkarılması öngörülen yönetmelikler, Bakanlıkça, bu Kanun Hükmünde Kararnamenin yayımlandığı tarihten itibaren bir ay içerisinde hazırlanır.

Bakanlığın görüşü alınarak Hazine Müsteşarlığının bağı bulunduğu Bakanlıkça hazırlanan genel şartlar, tarife ve talimatlar, bu Kanun Hükmünde Kararnamenin yayımlandığı tarihten itibaren üç ay içerisinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulur.

Geçici Madde 1- Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bartın, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Erzincan, Erzurum, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kayseri, Kocaeli, Kütahya, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Yalova ve Zonguldak illerinden başlanır.

Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Geçici Madde 2- Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı ruhsatı almış yapılara, ilgili mevzuata göre tamamlattırılarak yapı kullanma izni verilir.

Geçici Madde 3- Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin yayımlandığı tarih ile yürürlük tarihi arasındaki süre içerisinde yapı ruhsatı için yapılacak müracaatlar, projelendirme işleri hariç ilgili idarelerce bu Kanun Hükmünde Kararname kapsamında değerlendirilmek üzere bekletilir.

Geçici Madde 4- Uzman mühendislik ve mimarlıkla ilgili kanuni düzenleme yapılmıyaya kadar, mesleğinde fiilen çalıştığını belgelemek kaydıyla, 12 yıl ve daha fazla mesleki deneyimi bulunan mühendis ve mimarlara, ilgili meslek odalarınca başvuru tarihinden itibaren bir ay içerisinde uzman mühendis veya uzman mimar belgesi verilir. İlgili meslek odalarınca bu süre içerisinde uzman mühendis veya uzman mimarlık belgesi talebi sonuçlandırılmadığı takdirde bu belge, bir defaya mahsus olmak üzere Bakanlıkça verilebilir.

Yürürlük

Madde 30- Bu Kanun Hükmünde Kararname yayımı tarihinden üç ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 31- Bu Kanun Hükmünde Kararname hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

EK K

YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ



YAPI DENETİMİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

R.G. Sayısı : 24060

R.G. Tarihi :26.05.2000

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 kontrolu: 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 kontrolu: 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 kontrolu: 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 kontrolu: 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 kuruluştaki sözleşmeli olarak görev alan uzman mühendis ve uzman mimarların, bu kuruluştaki 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 kuruluğu, 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 teçhizatı 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 kuruluğu, 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 düzeltilmediğı taktirde 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

ı) Yapı müteahhidi ve şantiye şefi, çalıştırdığı işçilerin iş güvenliğı ve işçi sağılığından sorumludur, bu konuda yapı denetim kuruluşunun ikazlarına uymak zorundadır. Yapı müteahhidi ve şantiye şefi bu ikazlara uymadığı takdirde, yapı denetim kuruluğu 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, makine 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 makine 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 makine 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 makine 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 makine 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 çağrısı 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 kullanılamaz.

Sekreteryâ 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 2 Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
500 m ² 'ye kadar	%8.00	%8.80	%9.68	%10.65
501- 1000 m ² arası	%7.60	%8.36	%9.20	%10.12
1001 - 1500 m ² arası	%7.20	%7.92	%8.71	%9.58
1501 - 2500 m ² arası	%6.80	%7.48	%8.23	%9.06
2501 - 5000 m ² arası	%6.40	%7.04	%7.74	%8.52
5001 - 10000 m ² arası	%6.00	%6.60	%7.26	%7.99
10001 - 20000 m ² arası	%5.60	%6.16	%6.78	%7.45
20001 - 30000 m ² arası	%5.20	%5.72	%6.29	%6.92
30001 - 40000 m ² arası	%4.80	%5.28	%5.81	%6.39
40001 - 50000 m ² arası	%4.40	%4.84	%5.32	%5.86
50001 m ² 'den fazlası için	%4.00	%4.40	%4.84	%5.32

Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içerisinde inşaaata 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 kuruluğu 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 kuruluğu, 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 kuruluğu 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 kuruluğu, 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 kuruluğu 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.

EK L

**YAPI DENETİM KURULUŞLARI ZORUNLU MALİ SORUMLULUK
SİGORTASI GENEL ŞARTLARI**

YAPI DENETİM KURULUŞLARI ZORUNLU MALİ SORUMLULUK SİGORTASI GENEL ŞARTLARI

R.G. Sayısı : 24105

R.G. Tarihi :10.07.2000

A- SİGORTANIN KAPSAMI

A.1- Sigortanın Konusu

Bu sigorta, yapı denetim kuruluşlarının denetimleri altında T.C. sınırları içinde inşa edilen ve sigorta sözleşmesinde tanımlanan yapı veya yapı grubunun fen ve sanat kurallarına aykırı yapılması nedeni ile yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelen yapı hasarlarından kaynaklanan zararlardan dolayı 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre bu kuruluşlara düşen hukuki sorumluluğu aşağıdaki şartlarla temin eder.

A.2- Sigorta Sözleşmesinin Kapsamı

Sigorta sözleşmesi, sigortalının yapı denetimi kuruluşu sıfatıyla yapım faaliyetlerini ve bu işlerde kullanılan malzemelerin standartlara uygunluğunu denetlemek ve jeoteknik raporlar ile uygulama projelerini kontrol etmekle yükümlü olduğu ve denetim faaliyetlerinin her aşamasında diğer yapı sorumluları ile birlikte tutanak tanzim etmek, gerektiğinde raporlar düzenlemek ve bunların birer nüshasını ilgili idareye vermek zorunda olduğu yapı veya yapı grubunda meydana gelecek hasar dolayısıyla ortaya çıkacak olan sorumluluğunu söz konusu yapı veya yapı grubuna ilişkin yapım maliyeti ile sınırlı olmak üzere temin eder. Her bir yapı veya yapı grubu için ayrı bir sigorta sözleşmesi düzenlenmesi esastır.

A.3- Sigorta Sözleşmesinin Süresi ve Teminatın Başlaması

Bu sigorta, yapının kullanım izin belgesinin alındığı tarihte veya kullanma izninin alınması için ilgili valilik veya belediyeye müracaattan itibaren 30 gün sonra öğlen saat 12:00'de başlar, başlama tarihinden itibaren on yıl sonra öğlen saat 12:00'de sona erer.

A.4- Sigorta Bedelinin Hesaplanması

Sigorta bedeli, poliçede belirtilen ada, pafta ve parsel üzerine inşa edilecek yapının, yapı inşaat alanının Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından ilan edilen tebliğde belirlenen, binaların yapı yaklaşık birim maliyeti ile çarpımından elde edilen bedeldir.

Yapım süresi birden fazla takvim yılını kapsayan yapıların sigorta bedeli, her takvim yılı için hesaplanan yapı yaklaşık maliyeti olarak belirlenir. Nihai sigorta bedeli her takvim yılı için ayrı ayrı belirlenen sigorta bedellerinin toplamıdır.

A.5- Teminat Dışında Kalan Haller

Aşağıdaki haller dolayısıyla uğranılan maddi zarar sigorta teminatının dışındadır.

A.5.1. Yapının projelendirilmesine esas yönetmelik ve standartlarda beklenenin ötesinde etkilerle oluşan doğal afetlerden dolayı meydana gelen yapı hasarları,

A.5.2. Yapının taşıyıcı sisteminde meydana gelen hafif yapı hasarları ile yapının taşıyıcı sisteminden kaynaklanmayan yapı hasarları,

A.5.3. Yapı kullanma izni alındıktan sonra yapı sahibinin ilgili idareden izin almadan, yapıda, yapının taşıyıcı sistemini etkileyecek değişiklikler yapması,

A.5.4. Sigortalının veya eylemlerinden sorumlu olduğu kişi veya kişilerin kasdı,

A.5.5. Üçüncü kişilerin eylemlerinden doğacak zarar ve zıyan,

A.5.6. Yapı denetim kuruluşunun yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemleri alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskını,

A.5.7. Kullanımdan veya aşınma, yıpranma, paslanma ve çürüme ve bakımsızlıktan doğan hasarlar,

A.5.8. Taşıyıcı sistemi etkilemeyen estetik kusurlarla, kullanım kaybı, kar kaybı, kira kaybı, üretim kaybı gibi dolaylı zararlar,

A.5.9. Bir sözleşmenin ifasına veya özel bir anlaşmaya dayanıp, sigortalının yasal sorumluluk ölçüsünü aşan talepler,

A.5.10. Taşınabilir muhteviyatta meydana gelen her türlü ziya ve hasar,

A.5.11. Bedeni zararlar,

A.5.12. Harp, her türlü harp olayları, istila, yabancı düşman hareketleri, çarpışma (harp ilan edilmiş olsun, olmasın), iç harp, ihtilal, isyan, ayaklanma ve bunların gerektirdiği inzibati ve askeri hareketler sebebiyle meydana gelen bütün hasarlar,

A.5.13. Kamu otoritesinin tasarrufları sonucu ortaya çıkan hasarlar,

A.5.14. Herhangi bir nükleer yakıttan veya nükleer yakıtın yanması sonucu nükleer artıklardan veya bunlara atfedilen sebeplerden husule gelen iyonlayıcı radyasyonlardan veya radyoaktivite bulaşmalarının ve bunların getirdiği askeri ve inzibati tedbirlerin sebep olduğu bütün hasarlar. (Bu bentte geçen yanma deyimi kendi kendini idame ettiren herhangi bir nükleer ayrışımı "füzyon" olayını da kapsar.)

A.5.15. Grev, lokavt, kargaşalık ve halk hareketlerinin ve bunların gerektirdiği askeri ve inzibati hareketlerin sebep olduğu bütün hasarlar,

A.5.16. Manevi tazminat talepleri.

B- HASAR VE TAZMİNAT

B.1- Rizikonun Gerçekleşmesi Halinde Sigortalının Yükümlülükleri

Sigortalı veya yapı sahibi, sigorta teminatı kapsamına girebilecek herhangi bir hasarın gerçekleşmesi halinde aşağıdaki hususları yerine getirmekle yükümlüdür.

B.1.1. Sorumluluğunu gerektirecek bir olaydan haberdar olduğu andan itibaren 15 gün içinde durumu sigortacıya ihbar etmek,

B.1.2. Sigortalı değilmişcesine gerekli kurtarma ve koruma önlemlerini almak, rizikonun gerçekleşmesi halinde zararı önlemeye ve azaltmaya yönelik tedbirler almak, (Alınan tedbirlere ilişkin masraflar, bu tedbirler sonuçsuz kalmış olsa bile sigortacı tarafından ödenir.)

B.1.3. Sigortacı veya yetkili kıldığı kimselerin makul amaçlarla ve uygun şekillerde hasara uğrayan yapılara girmesine, bunları teslim almasına, muhafaza altına almasına ve zararı önlemeye yönelik girişimlerde bulunmasına izin vermek,

B.1.4. Zorunlu haller dışında hasar konusu yer ve şeylerde bir değişiklik yapmamak,

B.1.5. Zararın tahmini miktarını belirtir yazalı bir bildirimi makul bir süre içinde sigortacıya vermek,

B.1.6. Sigortacının talebi üzerine olayın ve zararın nedeni ile hangi hal ve şartlar altında gerçekleştiğini ve sonuçların tespitine, tazminat yükümlülüğu ve miktarı ile rücu hakkının kullanılmasına yararlı elde edilmesi mümkün bilgi ve belgeleri sigortacının inceleme ve araştırmasına müsaade etmek, istenilen belgeleri gecikmeksizin vermek,

B.1.7. Zarardan dolayı dava yolu ile veya başka yollar ile bir tazminat talebi ile karşı karşıya kaldığı takdirde zarar talebine ve cezai kovuşturmaya ilişkin almış olduğu ihbarname, davetiye ve benzeri tüm belgeleri derhal sigortacıya vermek,

B.1.8. Sigorta konusu ile ilgili başka bir sözleşme varsa bunları sigortacıya bildirmek. Sigortalı, sigortacının yazalı izni olmadıkça tazminat talebini kısmen veya tamamen kabule yetkili olmayıp, zarar görene herhangi bir tazminat ödemesinde bulunamaz.

B.2- Rizikonunun Gerçekleşmesi Halinde Sigortacının Hakları

Sigortacı yapı sahibi tarafından yapılan hasar ihbarı üzerine;

B.2.1. Tazminat talebinde bulunan yapı sahibi ile doğrudan doğruya temasa geçerek anlaşma yapmak,

B.2.2. Sigortacı veya yetkili kıldığı kimseler hasara uğrayan yapıya girme veya yetkili kıldığı kimselerin girmesini isteme, zararı azaltmak için gerekli tedbirleri almak,

B.2.3. Meydana gelen yapı hasarı onarımının veya inşasının kendisinin tayin ettiği yapı sorumluları tarafından yapılmasını istemek hakkına sahiptir.

B.2.4. Sigorta konusu olan yapı hasarlı olsun olmasın, sigortacının onayı olmadıkça ne kısmen ne de tamamen sigortacıya bırakılamayacağı gibi, bu madde hükümlerine göre sigortacının teminat altına alınan yapılara girmiş, bu yapıları teslim almış, bunlara el koymuş veya bunları muhafaza altına almış olması yapı sahibinin hasarlı yapıyı bırakmasına ilişkin herhangi bir isteğini kabul ettiğine delil teşkil etmez.

B.3- Hasar Tespitinde Hakem Bilirkişilik Müessesesi

Sigortalı kıymetlerde meydana gelen hasar dolayısıyla uğranılan zarar miktarı taraflar arasında yapılacak anlaşmayla tespit edilir. Taraflar anlaşamadıkları takdirde, zarar miktarı uzman mühendisler veya teknisyenler arasından seçilecek hakem-bilirkişi olarak adlandırılan bilirkişiler tarafından, aşağıdaki hükümlere tabi olmak üzere tespit edilir:

B.3.1. İki taraf tek hakem-bilirkişi seçiminde anlaşamadıkları takdirde, taraflardan her biri kendi hakem-bilirkişisini tayin eder ve bu hususu noter eliyle diğer tarafa bildirir. Taraf hakem-bilirkişiler tayinlerinden itibaren 7 gün içerisinde ve incelemeye geçmeden evvel bir üçüncü tarafsız hakem-bilirkişi seçerler ve bunu bir tutanakla tesbit ederler. Üçüncü hakem bilirkişi ancak taraf hakem-bilirkişilerinin anlaşamadıkları hususlarda, anlaşamadıkları haller dahilinde kalmak ve buna münhasır olmak kaydıyla karar vermeye yetkilidir. Üçüncü hakem-bilirkişi kararını müstakil bir rapor halinde verebileceği gibi, diğer hakem-bilirkişilerle birlikte bir rapor halinde de verebilir. Hakem-bilirkişi raporları taraflara aynı zamanda tebliğ edilir.

B.3.2. Hakem-bilirkişi raporlarının beher ünite için tespit edilecek hasar miktarlarından başka hasarın belli veya muhtemel sebebini, hasarlı kıymetlerin değerini, tamir veya başka hususlar için faydalanılabilecek enkazın ağırlığını ve değerini de ihtiva etmesi gereklidir.

B.3.3. Taraflardan herhangi biri diğerk tarafça yapılan tebliğden itibaren 15 gün içerisinde hakem-bilirkişisini tayin etmez yahut taraf hakem-bilirkişiler üçüncü hakem-bilirkişinin seçimi hususunda 7 gün içerisinde anlaşamazlar ise, taraf hakem-bilirkişisi veya üçüncü hakem-bilirkişi taraflardan birinin talebi üzerine hasar mahallindeki ticaret davalarına bakmaya yetkili mahkeme başkanı tarafından tarafsız ve mütehassıs şahıslar arasından seçilir.

B.3.4. Her iki taraf üçüncü hakem-bilirkişinin (bu şahıs ister hakem-bilirkişilerince, ister yetkili mahkeme başkanı tarafından seçilecek olsun) sigortacının veya sigortalının ikamet ettiğı veya hasarın meydana geldiğı mahal dışından seçilmesini isteme hakkını haizdirler ve bu isteğın yerine getirilmesi gereklidir.

B.3.5. Hakem-bilirkişiler ölür, vazifeden çekilir veya reddedilir ise ayrılan hakem-bilirkişi yerine yenisi aynı usule göre ve tesbit muamelesine kaldığı yerden devam edilir. Sigortalının ölümü, tayin edilmiş bulunan hakem-bilirkişinin vazifesini sona erdirmez. İhtisas yokluğu sebebiyle hakem-bilirkişilere yapılacak itiraz, bu şahısların öğrenildiğı tarihten itibaren 7 gün içerisinde yapılmadığı takdirde itiraz hakkı düşer.

B.3.6. Hakem-bilirkişiler incelemelerinde tamamen serbesttirler.

B.3.7. Hasar miktarının tespiti zımında hakem-bilirkişiler gerekli görecekleri deliller ile hasar tespitine yarayacak kayıt ve belgeleri isteyebilir ve hasar mahallinde incelemede bulunabilirler.

B.3.8. Hakem-bilirkişi veya hakem-kışiler, yahut üçüncü hakem-bilirkişinin hasar miktarı hususunda verecekleri kararlar kesindir, tarafları bağlar. Eğer hasar miktarı taraflarca tespit edilmemişse bir hakem-bilirkişi kararına dayanmadan sigortacıdan tazminat talep ve dava edilemez.

B.3.9. Taraflar tazminat miktarı hususunda anlaşmadıkça alacak ancak hakem-bilirkişi kararı ile muaccel olur ve zaman aşımı kesin raporun taraflara tebliği tarihinden evvel işlemeye başlamaz.

B.3.10. Taraflar kendi hakem-bilirkişilerinin ücret ve masraflarını öderler. Üçüncü hakem-bilirkişinin ücret ve masrafları taraflarca yarı yarıya ödenir.

B.4- Tazminatın Hesabı

B.4.1. A.3 maddesinde belirtilen süre içinde yapının ağır hasar görmesi ve yıkılması halinde zarar, hasarın meydana geldiği yıl için geçerli olan yapı yaklaşık maliyeti esas alınmak suretiyle, güçlendirme gerektiren orta hasar halinde ise yine hasarın meydana geldiği yıl için geçerli olan yapı yaklaşık maliyeti esas alınmak suretiyle proje müellifince belirlenen ve ilgili idarece onaylanan keşif bedeli üzerinden saptanır.

B.4.2. Sigortacı, talep edilen tazminat ve giderler ile ilgili tespit tutanağı veya bilirkişi raporunun ve gerekli belgelerin sigortacının merkez veya şubelerinden birine iletilmesinden itibaren ve iki ay içerisinde gerekli incelemeleri tamamlayıp zarar ve tazminat miktarını tespit eder ve yapı sahibine bildirir. Zararın tespit edilmesinden sonra, sigortalının tazminatın ödenmesini talep hakkı doğar ve tazminat ödenir hale gelir.

B.4.3. Sigortacı ödediği tazminat tutarınca hukuken sigortalı yerine geçer. Sigortalı, sigortacının açabileceği davaya yararlı ve elde edilmesi mümkün belge ve bilgileri vermekle zorunludur.

B.4.4. Sigorta edilmiş rizikonun gerçekleşmesi ile yapının ağır hasara uğraması veya yıkılması halinde sigorta teminatı sona erer. Kısmi hasar halinde, sigorta bedeli rizikonun gerçekleştiği belirtilen tarihten itibaren, ödenen tazminat tutarı kadar eksilir.

B.5- Yapı Sahibinin Hakkının Korunması,

Sigortacının Sigortalıya Rücu Hakkı Sigorta sözleşmesinden veya sigorta sözleşmesine ilişkin 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameden doğan ve tazminat yükümlülüğünün kaldırılması veya miktarının azaltılması sonucunu doğuran haller yapı sahibine karşı ileri sürülemez.

Diğer taraftan, başlıca;

B.5.1. Yapım süresinde kanun ve yönetmeliklerde belirtilen fen ve sanat kurallarında yapılan bir değişiklik nedeniyle yapının inşasında veya projelerinde bir takım yeni düzenlemelerin yapılması gerekliliği sigortalı tarafından bilinmesine veya gerekli özenin gösterilmesi halinde bilinecek olmasına rağmen bu düzenlemeler yapılmamış,

B.5.2. Proje müellifi, şantiye şefi veya yapı müteahhidi kusurlu bulunmuş,

B.5.3. Sigortalının rizikonun gerçekleşmesi halinde B.1 maddesinde belirtilen yükümlülükleri yerine getirmemesinden dolayı zarar miktarında bir artış meydana gelmiş olması hallerinde, ödemedede bulunan sigortacı sigorta sözleşmesine ve bu sözleşmeye ilişkin 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameye göre tazminatın kaldırılmasını veya azaltılmasını sağlayabileceği miktarı sigortalıya rücu eder.

C- ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

C.1- Sigorta Ücretinin Ödenmesi ve Sigortacının Sorumluluğunun Başlaması

C.1.1. Sigorta primleri aşağıda belirtilen esaslara göre uygulama yılı itibariyle yapı yaklaşık maliyeti üzerinden hesaplanır.

C.1.1.1. Yapı ruhsatı alınmadan önce yapı yaklaşık maliyetinin %20 sine (yapı bodrumlu ise %25 ine),

C.1.1.2. Yapının taşıyıcı sisteminin inşaatına başlanmadan önce yapı yaklaşık maliyetinin %40 ına (yapı bodrumlu ise %35 ine),

C.1.1.3. Yapının sıvaya hazır hale getirilmesinden önce yapı yaklaşık maliyetinin %20 sine,

C.1.1.4. Yapının kalan kısımlarına başlanmadan önce yapı yaklaşık maliyetinin %20 sine tekabül eden primler yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına yatırılan yapı denetim kuruluşu hizmet bedelinin içinde yer alır ve ilgili idare tarafından içinde bulunulan ay sonu itibarıyla sigorta şirketinin hesabına aktarılır. Primler bu şekilde peşin olarak ödenmiş olur.

C.2- Sigortalının Sözleşme Yapıldığı Sırada Beyan Yükümlülüğü

C.2.1. Sigortacı, bu sigortayı sigortalının rizikonun gerçek durumunu bildirmek üzere, teklifname, poliçe ve eklerinde yazılı beyanına dayanarak kabul etmiştir.

C.2.2. Sigortalının beyanının gerçeğe aykırı ve eksik olması halinde, sigortacının sözleşmeyi daha ağır şartlarda yapmasını gerektirecek durumlarda sigortacı durumu öğrendiği andan itibaren sekiz gün içerisinde prim farkının ödenmesini sigortalıya ihtar eder. Sigortalı ihtarın tebliği tarihini izleyen sekiz gün içinde talep olunan prim farkını ödemez veya ödemeyeceğini bildirirse sözleşme feshedilmiş olur.

C.2.3. Sigorta ettirenin kasıtlı davrandığı anlaşıldığı takdirde, sigortacı sözleşmeden cayabilir ve prime hak kazanır.

C.2.4. Sigortacı poliçenin feshedilmesi halinde durumu bir yazı ile ilgili Bakanlık, yapı sahibi ve Denetim Komisyonlarına bildirir. Gerçeğe aykırı beyan rizikonun gerçekleşmesinden sonra öğrenilmemişse, bu zarardan dolayı ödenmiş ve ödenecek tazminatın;

C.2.4.1. Gerçeğe aykırı beyanın kasten yapılmış olması halinde tamamı için,

C.2.4.2. Kasıt olmaması halinde ise ödenecek tazminatın, alınan primle alınması gereken prim arasındaki oran kadar kısmı dışında kalan miktar için sigortalıya rücuda bulunulur.

C.2.5. Süresinde kullanılmayan cayma ve prim farkını talep etme hakkı düşer.

C.3- Sigortalının Yapım Süresi İçinde İhbar Yükümlülüğü

C.3.1. Sözleşmenin yapılmasından sonra teklifnamede, teklifname yoksa poliçe ve eklerinde beyan olunan hususların sigortalı tarafından sigortacının sözleşmeyi daha ağır şartlarla yapmasını gerektirecek mahiyette değiştirilmesi halinde sigortalı bu değişikliği öğrenir öğrenmez, en geç sekiz gün içinde sigortacıya ihbarla yükümlüdür. Sigortacı durumu öğrendiği andan itibaren sekiz gün içinde prim farkının ödenmesi hususunu sigorta ettirene ihtar eder.

Sigortalı, ihtarın tebliğ tarihini takip eden sekiz gün içinde talep olunan prim farkını ödemez veya ödemeyeceğini bildirirse sözleşme feshedilmiş olur.

Sözleşmenin feshi halinde, prim iade olunur.

Prim farkının süresinde istenilmemesi halinde fesih hakkı düşer.

Söz konusu değişikliklere ilişkin ihbar yükümlülüğünün yerine getirilmesinden sonra meydana gelen olaylardan dolayı ödenmiş veya ödenecek tazminatlar için değişikliğin bildirilmemesinin kasıtlı olup olmamasına göre C.2 maddesinin sigortacının rücu hakkına ilişkin (4.1) ve (4.2) fıkraları hükümleri uygulanır.

Sigorta süresi içinde meydana gelen değişikliklerin daha az prim alınmasını gerektirdiği anlaşılır ise, bu değişikliğin yapıldığı tarihten sözleşmenin sona ermesine kadar geçecek süre için gün esasına göre bulunacak prim farkı sigorta ettirene iade olunur.

C.3.2. Sigortalı yapı süresinde;

C.3.2.1. İnşaataın başlama, bitiş ve kullanma izinlerini, izin tarihinden,

C.3.2.2. Proje müelliflerinin, şantiye şefinin ve yapı müteahhidinin, görev ve yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğini, varsa kusurlarını öğrendiği veya öğrenmesi gerektiği tarihten,

C.3.2.3. Yapı projesinde, yapı inşa tekniğinde ve inşaat alanında olacak değişiklikleri, değişiklik tarihinden;

C.3.2.4. Yapının kullanma izninden önce projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair kullanma izninden önce ilgili idareye verilen rapor ve raporları birer örneğini ilgili idareye verilış tarihinden itibaren en geç sekiz gün içinde sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.

C.3.2.5. Sigortalı Yapım faaliyetlerini ve bu işlerde kullanılan malzemelerin standartlarına uygunluğunu denetlemekle ve jeoteknik raporlar ile uygulama projelerini kontrol etmekle yükümlüdür. Sigortalı faaliyetlerinin her aşamasında diğer yapı sorumluları ile birlikte tanzim edeceği tutanak ve raporlardan bir nüshasını sigorta şirketlerine vermekle yükümlüdür.

C.4- Sigortalının Denetim Görevinden Ayrılması

Sözleşme süresinde Denetim Kuruluşunun poliçede belirtilen yapının denetimi görevinden ayrılması halinde sigortanın hükmü devam eder ve sigorta ettirenin sözleşmeden doğan hak ve borçları yeni hak sahibine geçer. Değişiklik halinde, sigorta ettiren ve sigortacının varlığını öğrenen yeni hak sahibi durumu sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.

Sigortacı değişikliği, yeni hak sahibi de sigortanın varlığını öğrendiği tarihten itibaren sekiz gün içinde sözleşmeyi feshedebilir. Süresinde kullanılmayan fesih hakkı düşer. Kullanım izninden önceki fesihlerde prim, uygulama yılına ait yapı yaklaşık maliyeti üzerinden hesaplanarak sigorta ettirene iade edilir. Fesihler ilgili idareye de bildirilir.

C.5- Vergi, Resim ve Harçlar

Sigorta sözleşmesine bedeline veya primine ilişkin olarak mevcut ve ileride konulacak vergi, resim ve harçlar sigorta ettiren tarafından ödenir.

C.6- Tebliğ ve İhbarlar

Sigortalının ihbar ve tebliğleri sigorta şirketinin merkezine veya sigorta sözleşmesine aracılık yapan acenteye noter aracılığıyla veya taahhütlü mektupla yapılır.

Sigorta şirketinin ihbar ve tebliğleri de sigorta ettirenin poliçede gösterilen adresine, bu adreslerin değişmiş olması halinde ise sigorta şirketinin merkezine veya sigorta sözleşmesine aracılık yapan acenteye bildirilen son adresine aynı şekilde yapılır. Taraflara imza karşılığı olarak elden verilen mektup veya telgraf ile yapılan ihtar ve tebliğler de taahhütlü mektup hükmündedir.

C.7- Ticari ve Mesleki Sırların Saklı Tutulması

Sigortacı ve sigortacı adına hareket edenler sigorta ettirene ait öğrenecekleri ticari ve mesleki sırların saklı tutulmasından doğacak zararlardan sorumludurlar.

C.8- Yetkili Mahkeme

Bu sigorta sözleşmesinden doğan anlaşmazlıklar nedeniyle açılacak davalarda yetkili mahkeme, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğuna konu olan yapının bulunduğu yer mahkemeleridir.

C.9- Zamanaşımı

Sigorta sözleşmesinden doğan bütün talepler iki yılda zamanaşımına uğrar.

C.10- Yürürlük

İşbu genel şartlar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

YAPI DENETİM KURULUŞLARI ZORUNLU MALİ SORUMLULUK SİGORTASI TARİFE VE TALİMATI

A. TARİFE

Sigorta fiyatı, sigorta bedelinin yüzde 1.3 üdür.

B. PRİMİN TESPİTİ

Sigorta primi Yapı Denetim Kuruluşları Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası Genel Şartlarındaki esaslara göre saptanacak sigorta bedeline yukarıda belirtilen fiyatın uygulanması ile belirlenir.

C. UYGULAMA TALİMATI

C.1) Yapı denetim kuruluşunun görevinden ayrılması veya uzaklaştırılması durumunda yapı denetim kuruluşuna herhangi bir prim iadesi yapılmaz.

C.2) Sigorta Ücretinin Ödenmesi ve Sigortacının Sorumluluğunun Başlaması

2.1. Prim genel şartlardaki esaslar dahilinde tamamen ödenmedikçe sigortacının sorumluluğu başlamaz.

2.2. Yapı inşaat süresinde yapı denetim kuruluşunun değişmesi halinde yeni yapı denetim kuruluşunun sorumluluk sigortası primi, sorumluluğun başladığı ana kadarki yapılan işlerin maliyeti, yapı yaklaşık maliyetinden düşülerek bulunan bedel ile tarife fiyatının uygulanması ile hesaplanır. Daha önceki alınan primle alınması gereken prim arasındaki fark ayrıca tahsil edilir.

D. ACENTE KOMİSYONU

Sigorta şirketleri tarafından acentelere, prim tutarının en fazla %10 u oranında komisyon ödenir. Acentelere bunun dışında teşvik komisyonu, kar komisyonu veya diğer herhangi bir isim altında ödeme yapılmaz.

E. YÜRÜRLÜK

Bu tarife ve talimatlar Yapı Denetim Kuruluşları Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası Genel Şartlarının yürürlüğe girdiği tarihte yürürlüğe girer.

ÖZGEÇMİŞ

1976 yılında Bursa'da doğan Serkan BAYRAKTAR, orta öğrenimini Semiha Şakir Lisesi'nde tamamlamıştır. 1994 yılında Kocaeli Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü kazanmış ve 1998 yılında buradan iyi derece ile mezun olmuştur. Aynı yıl İ.T.Ü. İnşaat Fakültesi Yapı İşletmesi Anabilim Dalında yüksek lisans eğitimine başlamış, 1999 yılında yüksek lisans öğrenimi çerçevesinde okutulan tüm dersleri başarı ile bitirerek iş hayatına atılmıştır. Yine aynı yıl içerisinde Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Genel İşletme Programı dahilinde yüksek lisans eğitimine başlamış ve 2000 yılında buradan mezun olmuştur. Yazar halen TUR-AL İNŞAAT'da çalışmakta olup bir sigorta şirketi adına 1999 yılındaki depremde hasar gören binalarla ilgili incelemeler yapmaktadır.

