

YAPI DENETİMİ HİZMET SÖZLEŞMESİ ÖRNEĞİ

YİBF No:

Taraflar

MADDE 1- Bir taraftan yapı sahibi veya adına hareket eden ile diğer taraftan izin belge numaralı yapı denetim kuruluşu arasında aşağıdaki şartlar dahilinde işbu sözleşme akdedilmiştir.

Bu sözleşmede taraflar "yapı sahibi" ve "yapı denetim kuruluşu" olarak anılacaktır.

Taahhüdün konusu, yeri ve miktarı

MADDE 2- Yapı sahibine ait ili, ilçesi adresinde bulunan, tapunun pafta, ada, parsel numarasında kayıtlı arsa/arazi üzerine yapılacak bodrum katları dahil kat, toplam m² inşaat alanına sahip yapının, yapı denetim kuruluşu tarafından projelerinin incelenmesi ve ruhsata ve eklerine uygun olarak yapılmasının denetlenmesi hizmetidir.

Hizmetin süresi

MADDE 3- Hizmetin süresi, sözleşmenin imzalandığı/...../20..... tarihinden, yapı kullanma izninin alındığı tarihe kadar geçen süredir.

Yapı ruhsatı alındıktan sonra iki yıl içinde inşaatla başlanmadığı veya başlandığı halde, başlama müddeti ile birlikte beş yıl içinde bitirilemediği ve bu süre içerisinde ruhsat yenilenmediği takdirde, bu sözleşme başkaca bir bildirim gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erer.

Bu yapının bitirilmesi için öngörülen süre ise dır.

Proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının, mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esasları, imar planı, ilgili idarenin imar yönetmelikleri ile yürürlükte bulunan diğer yönetmelik, genelge, şartname ve standartlara uygunluğu, bu işte görev alan proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler tarafından, süre içerisinde incelenir.

Hizmet bedeli

MADDE 4- Yapı denetimi hizmet bedeline, proje ve yapı denetimi ile her türlü muayene ve deney ücreti dahildir.

Bu işe ait yapı denetimi hizmet bedeli,

Toplam Yapı İnşaat Alanı (4708 sayılı Kanununun 1. maddesine göre hesaplanır)	=.....m ²
Sözleşme Yılı Yapı Birim Maliyeti	=.....YTL./m ²
Sözleşme Yılı Yapı Yaklaşık Maliyeti (Toplam Yapı İnşaat Alanı x Yapı Birim Maliyeti)	=.....YTL (.....m ² x.....YTL/m ²)
Sözleşme Yılı Hizmet Bedeli (Yapı Yaklaşık Maliyeti x Öngörülen Hizmet Süresine Ait Hizmet Bedeli Oranı)	=.....YTL (.....YTL.x...../100)

Belirlenen bu miktarın, toplam inşaat alanı bin m²'yi (dahil) geçmeyen yapılar için, yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına defaten yatırılması esastır. Toplam inşaat alanı bin m²'nin üzerindeki yapıların yapı denetim hizmet bedeli yapı sahibinin tercihine göre, defaten veya 5'inci maddede belirtilen taksitler veya kısmi taksitler halinde hesaba yatırılır. Buna ait ödeme makbuzunun bir sureti yapı sahibi tarafından ilgili idareye ve yapı denetim kuruluşuna verilir. Yapı sahibi taksidini peşin olarak yatırmadan, müteakip bölümün devamına ilgili idarece izin verilmez.

Sözleşme yılı hizmet bedeline ilave olarak, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte yapı denetim kuruluşu tarafından her yıl sonu itibariyle düzenlenecek Yönetmelik ekindeki form-21'e uygun seviye tespit tutanağı esas alınmak suretiyle kalan işlere ait hizmet bedeli, uygulama yılı yapı yaklaşık maliyeti ve hizmet bedeli oranına göre yeniden belirlenir. Bu durumda doğabilecek bedel farkı, yapı sahibi tarafından yapı denetim hesabına yatırılır. Bu oranın belirlenmesi sırasında taraflar arasında ihtilaf olması hâlinde, ilgili idareye müracaat edilerek, seviye tespiti yapılması talep edilir. Belirlenen bu oran üzerinden yapı denetim kuruluşuna ödeme yapılarak yıl sonu itibariyle hesap kesilir.

Yapı denetimi hizmet sözleşmesinde belirtilen hizmet süresi, herhangi bir sebeple uzadığı takdirde, uzayan sürenin her altı ayı için Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin 26. maddesinde yer alan hizmet oranlarına göre, işin tamamını kapsayacak şekilde ilave hizmet bedeli ödenir. Sözleşmede belirtilen hizmet süresi herhangi bir nedenle kısaldığı takdirde, işin tamamı üzerinden, kısalan sürenin her altı ayı için söz konusu hizmet oranları %5 azaltılarak ödenir.

Hizmet bedelinin ödenmesi

MADDE 5- Yapı denetimi hizmet bedeli, aşağıdaki tabloda açıklandığı şekilde, Yönetmelik eki form-22'ye uygun olarak düzenlenen hakediş raporu ile ilgili idaresince yapı denetim kuruluşuna ödenir.

Taksit	Kapsam	Miktar (%)
1	Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli	10
2	Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10
3	Taşıyıcı sistem bölümü	40
4	Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dâhil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20
5	Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü	15
6	İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5

Yapı denetim kuruluşunun görev ve sorumlulukları

MADDE 6- Yapı denetim kuruluşu, Kanunun 2'nci maddesinde belirtilen görevleri, Kanun ile belirlenmiş süreler içinde, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara, yürürlükteki mevzuata ve mesleki ahlak kurallarına uygun ve tam olarak yerine getirmek zorundadır.

Yapı denetim kuruluşu proje denetimi safhasında;

a) Yapının inşa edileceği parseli ilgilendiren imar durumu belgesi, aplikasyon krokisi, tapu kaydı örneği, zemin etüdü raporu ile gerekli diğer belgelerin mevzuata uygun olup olmadığını kontrol ederek kopyalarını dosyasında muhafaza eder.

b) Proje ve uygulama denetçisi mimar ve mühendisler aracılığıyla, proje müelliflerince hazırlanan uygulama projelerinin ve hesaplarının, mühendislik ve mimarlık proje düzenleme esasları, imar planı, ilgili idarenin imar yönetmelikleri ile yürürlükte bulunan diğer yönetmelik, genelge, şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol eder, proje müelliflerinin sicil durum belgesinin olup olmadığını denetler ve sicil durum belgesi olmayan müellifin durumunu ilgili meslek odasına bildirir.

c) Zemin ve temel etüdü raporunun hazırlanmasına ilişkin esaslara uygun olarak bir zemin etüdü raporunun olup olmadığını tespit ederek onaylar. Raporun uygunluğunu onaylamak için, bünyesinde konu ile ilgili yeterli teknik eleman bulunmadığı hâllerde hizmet satın alabilir.

ç) Ek-3'te gösterilen form-1'e uygun proje kontrol formunu esas alarak incelediği projelerde tespit edilen hata, eksiklik ve yetersizliklerin giderilmesini sağlar.

d) İncelenen projeler, uygun görülmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşu adına ilgili denetçi mimar ve denetçi mühendisler tarafından imzalanır ve kuruluş tarafından tasdik edilir.

Yapı denetim kuruluşu yapı ruhsatı alınması safhasında;

a) Denetimini üstleneceği yapı ile alakalı bilgileri ek-4'te gösterilen form-2'ye uygun şekilde düzenleyip Bakanlığa bildirir.

b) Yapı denetimi izin belgesinin noterlikçe tasdikli sureti ile Bakanlıkça onaylanmış yapıya ilişkin bilgi formunun aslını, yapının denetimini üstlendiği konusunda ek-5'te gösterilen form-3'e uygun taahhünameyi, yapı denetim kuruluşunun yapı sahibi ile imzaladığı ek-6'da gösterilen form-4'e uygun sözleşmeyi ve projelerdeki eksikliklerin giderildiğini gösterir proje kontrol formunu ilgili idareye verir.

c) Projelerin ilgili idarece onaylanmasından sonra, yapı ruhsatının yapı denetim kuruluşu ile ilgili bölümünün, kuruluşu temsilen, ortakları veya kuruluşça yetkili kılınmış inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi veya mimar olan personeli tarafından imzalanmasını sağlar.

Yapı denetim kuruluşu yapım safhasında;

a) Ek-7'de gösterilen form-5'e uygun işyeri teslim tutanağını, yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına şantiye şefi ile birlikte imzalayarak üç iş günü içerisinde ilgili idarenin onayına sunar.

b) Bünyesinde konu ile ilgili teknik eleman bulunmayan hâllerde, hizmet satın almak suretiyle teknik eleman görevlendirerek, arsanın köşe noktalarının ilgili idare nezaretinde tespit ettirilmesini ve yapının, vaziyet planına uygun biçimde arsaya aplik edilmesini sağlar.

c) Denetimini üstlendiği işin projesine göre gerekli olan yapım tekniklerini göz önüne alarak, işin gerektirdiği malzeme ve bu malzeme ile ilgili imalatın, Bakanlıkça izin belgesi verilen özel veya kamu kuruluşlarına ait laboratuvarlarda muayene ve deneylerini yaptırarak, sonuçların standart ve şartnamelere uygun olup olmadığını kontrol eder.

ç) Beton kalıbı, demir teçhizatı ve gerekli diğer tesisatı kontrol ederek ek-8'de gösterilen form-6'ya uygun tutanak tanzim edilmeden beton dökümüne izin vermez. Beton, uygulama denetçisi inşaat mühendisi veya kontrol elemanı inşaat mühendisi veya yardımcı kontrol elemanı nezaretinde dökülür. Beton numuneleri, döküm yerinde yapı denetim elemanlarının huzurunda, deneyi yapacak laboratuvarın teknik elemanlarınca ilgili standartlara uygun olarak alınır. Alınan numuneler üzerinde şantiyede yapılacak deneylerin sonucunun olumlu olması hâlinde beton dökümüne izin verir. Alınan diğer numuneler deneyi yapacak laboratuvara, bu laboratuvarın teknik elemanı marifetiyle iletilir. Beton dökümünü müteakiben ek-9'da gösterilen form-7'ye uygun tutanak tanzim edilir.

d) (c) ve (ç) bentlerinde sayılan muayene ve deney sonuçları, ilgili standartların ve şartnamelerin öngördüğü değerlerde ise bu sonuçlara ilişkin raporları, o imalatı içeren hakediş ekinde ilgili idareye verir. Aksi hâlde, bu raporları laboratuvarında düzenlenme tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye vererek, hatalı imalatlar uygun hale getirilinceye kadar yapıdaki imalatın durdurulmasını sağlar.

e) Yapılan her imalatın proje eki mahal listesine uygunluğunu ve yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında akdedilen sözleşmede belirtilen niteliklerde yapılıp yapılmadığını denetler.

f) Yazılı ihtarına rağmen ruhsata ve eklerine aykırı iş yapan işçi ve ustanın durumunu tespit eder ve yapı müteahhidine bildirir. Bu durum devam ettiği takdirde, ilgili idareye yazılı olarak bildirimde bulunur.

g) Yapının elektrik aboneliği sırasında düzenlenecek belgeleri, denetçi elektrik mühendislerine kontrol ettirir.

ğ) Şantiyede yapılan denetim sonuçlarının işlendiği ve şantiye şefi tarafından şantiyede muhafaza edilen, ek-10'da gösterilen form-8'e uygun yapı denetleme defterini takip eder.

h) Yapım işlerinde kullanılacak malzemelerin ilgili teknik şartnamelere ve standartlara aykırı oldukları belirlendiğinde, bunların imalatta kullanılmasına izin vermez ve bu durumu bir rapor ile ilgili idareye ve malzeme denetimi ile ilgili kuruluşlara bildirir.

ı) İnşaat alanında işçi sağlığı ve iş güvenliği ile çevre sağlığı ve güvenliğinin korunması için gereken tedbirlerin alınıp alınmadığını kontrol eder.

i) Bünyesinde görevli, denetçi mimar ve mühendisler ile kontrol ve yardımcı kontrol elemanlarının Bakanlıkça ve ilgili meslek odalarınca verilen meslek içi eğitime katılmalarını sağlar.

j) Her yılın sonu itibarı ile yapı sahibi ve yapı müteahhidi veya yapı müteahhidi adına

şantiye şefi ile birlikte yapının fiziki durumunu belirleyen seviye tespit tutanağını tanzim ederek bir suretini ilgili idareye verir. Yıl sonu seviye tespitinde ihtilaf olduğu takdirde ilgili idareden seviye tespitinin yapılmasını ister.

k) Ruhsata bağlanmış olmak kaydı ile, yapı sahibinin isteğine bağlı ilave işlerin projelerini ve yapımını denetler.

l) Yukarıda açıklanan görevlerin yapılması sırasında ruhsata ve eklerine aykırı imalat belirlendiğinde, yapının o anki durumunu fotoğrafla tespit eder, ilgili idareye de dağıtım yapılan bir yazı ile yapının müteahhidini iadeli taahhütlü posta yoluyla yazılı olarak uyarır ve aykırılığın giderilmesi için süre verir. Bu süre zarfında yapı müteahhidine bildirilen eksikliklerin giderilmemesi durumunda, süre bitimini takip eden üç iş günü içinde iadeli taahhütlü posta yoluyla ilgili idareye bildirimde bulunur.

m) Denetim işlerine ait hakedişlerin tahakkuka bağlandığı tarihte düzenlenecek olan faturanın bir örneğini ilgili idareye verir.

n) Yapım işinin devamı sırasında kayıt altına alınmasında yarar görülen hususlar için ek tutanaklar tanzim ederek imalatın denetimini ve gözetimini sağlar.

o) Tanzim edilen tutanakları, imalat veya malzemede herhangi bir eksiklik veya kusur bulunmadığı takdirde, hakediş ekinde ilgili idareye sunar. Aksi hâlde, maddenin (l) bendi hükümleri uygulanır.

ö) Yapının ruhsata ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten, ek-11'de gösterilen form-9'a uygun iş bitirme tutanağını düzenler ve onaylanmak üzere ilgili idareye verir.

p) Yapı kullanma izninin alınmasını müteakiben, ilgili idare tarafından istenilen yapı denetimine ait diğer bilgi ve belgeleri ilgili idareye verir.

Yapı sahibinin görev ve sorumlulukları

MADDE 7- Yapı sahibi, yapı denetim hizmet sözleşmesini bizzat veya hukuken temsile yetkili vekili aracılığı ile imzalamak zorundadır.

Yapı sahibinin aynı zamanda yapı denetim kuruluşunun denetçisi olduğu hâllerde, yapı sahibi olan denetçiye görev verilmemek kaydı ile, mensubu olduğu yapı denetim kuruluşunca işin denetiminin üstlenilmesi mümkündür.

Yapı sahibi, yapı denetimi hizmet bedeli taksitlerini zamanında ödemek ile yükümlüdür.

Yapı sahibi projede, mahal listesinde, metrajda ve yapı yaklaşık maliyetinde bulunmayan herhangi bir imalatı, ruhsata bağlanmadığı müddetçe yapı müteahhidinden ve yapı denetim kuruluşundan isteyemez ve bu gibi istekler yerine getirilemez.

Tamamlanan yapı, yapı kullanma izni belgesi düzenlenmeksizin kullanıma açılmaz.

Yapı kullanma izni belgesi alınmış bir yapıda, ruhsat düzenlenmeksizin değişiklik yapılamaz. İşin fiziki olarak bittiğini gösteren iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmasından sonra yapılacak olan değişikliklerden yapı sahibi sorumludur.

Yapı denetim kuruluşunun adresi

MADDE 8- Yapı denetim kuruluşu Türkiye'de bir tebligat adresi buldurmaya ve bunu sözleşmenin akit olunmasından önce, değişiklik olması halinde ise yeni adresini en kısa zamanda yapı sahibine bildirmeye mecburdur.

Yapı denetim kuruluşunun adresi:

.....
.....

Yapı denetim kuruluşunun görevlendireceği teknik personel listesi

MADDE 9-

<u>S.No</u>	<u>Adı ve Soyadı</u>	<u>Görevi</u>	<u>Denetçi No</u>	<u>Oda Sicil No</u>
1
2
3
4

5	.....	.....	.....	.....
6	.....	.....	.....	.....
7	.....	.....	.....	.....
8	.....	.....	.....	.....

Vefat, hastalık, izin, istifa ve benzeri nedenlerle denetçi mimar, denetçi mühendis, kontrol elemanı veya yardımcı kontrol elemanından birinin yapı ile ilişkisinin kesilmesi hâlinde, yapı denetim kuruluşunca yapının ilişik kesme anındaki durumunu belirleyen Yönetmelik eki form-18'e uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilir; ayrılan denetçi mimar, denetçi mühendis, kontrol elemanı veya yardımcı kontrol elemanının yerine görev yapacak, kuruluş bünyesinde bulunan aynı statüdeki personel üç iş günü içinde geçici olarak görevlendirilir. Seviye tespit tutanağı geçici personel görevlendirmeye ilişkin dilekçe ekinde ilgili idaresine gönderilir. Bu tarihten itibaren yeni görevlendirme yapıncaya kadar geçen süre içinde yapı ile ilgili her türlü sorumluluk geçici olarak görevlendirilen personele aittir. Yapı denetim kuruluşunca ilgili personelin görevinden ayrılmasını takip eden otuz iş günü içinde görevlendirilen aynı statüdeki yeni personel için, yapının göreve başlama anındaki durumunu gösteren ek-20'de gösterilen form-18'e uygun seviye tespit tutanağı düzenlenerek durum ilgili idareye ve Yapı Denetim Komisyonuna bildirilir.

Personelin görevinden ayrılmasını takip eden otuz iş günü içinde yeni denetçi mimar, denetçi mühendis, kontrol elemanı veya yardımcı kontrol elemanı görevlendirilmediği takdirde, ilgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilerek yapının devamına izin verilmez.

Denetim hizmetinin sona ermesi

MADDE 10- Denetim hizmet sözleşmesi yapı kullanma izninin alındığı tarihte sona erer. Ancak, sözleşme konusu yapının kısmen veya tamamen bitirildiğinin ve yapı kullanma iznine hazır hale geldiğinin, yapı denetim kuruluşunca yapı sahibine yazılı olarak bildirilmesinden sonra, yapı denetim kuruluşunun hazırladığı, yapının ruhsata ve eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten iş bitirme tutanağının ilgili idaresi tarafından onaylanmasını müteakiben, yapının inşaat alanı bu kuruluş ile birlikte, denetçi mimar ve mühendisleri ile kontrol elemanı ve yardımcı kontrol elemanlarının sorumluluğu altında bulunan inşaat alanından minha edilir.

Yapı kullanma izni belgesi tanzim edilmesi safhasında, yapı denetim kuruluşu tarafından hazırlanan iş bitirme tutanağının ilgili idarece onaylanmış olması durumunda, yapı denetim kuruluşunun yapı kullanma izni belgesini ayrıca imzalaması şartı aranmaz, ancak kuruluş, yapı kullanma izni belgesinden doğan tüm sorumluluğu kabul etmiş sayılır. Yapı kullanma izni belgesi tanzim edildiğinde ilgili idarece kuruluşa bilgi verilir.

Fesih esasları

MADDE 11- Yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşları arasında akdedilen sözleşmenin fesih esasları şunlardır:

Yapı denetim hizmet sözleşmesinin, tek taraflı olarak feshi veya yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşunun karşılıklı anlaşmasıyla feshi durumunda fesih işlemi, noter ihbarnamesi ile karşı tarafa, ilgili idareye, ilgili Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne dağıtımlı olarak bildirilmek suretiyle yapılır.

Fesih işlemi sonrasında yapı sahibi, yapı denetim kuruluşu ve yapı müteahhidi tarafından Yönetmelik eki form-20'ye uygun seviye tespit tutanağı tanzim edilir ve ilgili idarenin onayına sunulur.

İlgili idarece yapı tatil tutanağı tanzim edilerek, yapı ile ilgili her türlü belge (yapıya ilişkin bilgi formu, ruhsat, hakediş raporu, fesihle ilgili yazışmalar, seviye tespit tutanağı ve yapı tatil tutanağının tasdikli suretleri) bir görüş yazısı ekinde il Bayındırlık ve İskân Müdürlüğüne gönderilir.

Yeni bir yapı denetim kuruluşu görevlendirilmeden kesinlikle yapının devamına izin verilmez.

Yapının denetim sorumluluğunu üstlenen yeni yapı denetim kuruluşu, görevi üstlendiği tarihten önce yapılan bütün iş ve işlemlerin denetiminin Kanuna ve Yönetmeliğe uygun şekilde tamamlanmasından dolayı görevi bırakan yapı denetim kuruluşu ile birlikte müteselsilen

sorumludur.

Anlaşmazlıkların çözüm yeri

MADDE 12- Bu sözleşme ve eklerin uygulanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlıkların çözümünde ilindeki mahkemeler ve icra daireleri yetkilidir.

Çeşitli hükümler

MADDE 13- Bu sözleşmede yer almayan hususlarda, öncelik sırasıyla 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, İmar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Borçlar Kanunu, Medeni Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

İş bu sözleşme/...../20..... tarihinde nüsha olarak düzenlenmiştir.

Yapı Sahibi veya Kanuni Vekili

Adı-Soyadı

İmza

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

Adı-Soyadı

Unvanı

İmza