



ASANSÖR KULLANIMI, BAKIMI VE PERİYODİK KONTROLÜ KONUSUNDA BİNA SORUMLUSUNUN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

YASAL MEVZUAT

KAT MÜLKİYETİ KANUNU
(02.07.1965 TARİH VE 12038 SAYILI RESMİ GAZETE)

ASANSÖR BAKIM İŞLETME YÖNETMELİĞİ
(06.04.2019 TARİH VE 30737 SAYILI RESMİ GAZETE)

ASANSÖR PERİYODİK KONTROL YÖNETMELİĞİ
(04.05.2018 TARİH VE 30411 SAYILI RESMİ GAZETE)



BİNA SORUMLUSUNUN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- ❖ *Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye yönetici, kurula da yönetim kurulu denir.*
- ❖ *Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.*
- ❖ *Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.*
- ❖ *Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:*
 - *Anagayrimenkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yaptırılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesi.*
 - *Kanunda belirtilen şartları taşımasına rağmen yönetici ataması yapılmayan anagayrimenkulde, birinci fıkrada sayılan işlerin yaptırılmasından kat malikleri müştereken sorumludur.*

BİNA SORUMLUSUNUN ASANSÖR BAKIMIYLA İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- ❖ Asansörün bakımı, bina sorumlusunun **bakım sözleşmesi** imzaladığı asansör firması tarafından yapılır. Bina sorumlusu, asansörün güvenli bir şekilde çalışmasını sağlamak üzere bakımını yaptırmaktan ve bakım ücretinin ödenmesinden sorumludur. Asansör firmasının **TSE Hizmet Yeterlilik Belgesi** olması zorunludur.
- ❖ Bina sorumlusu, engellilerin erişilebilirliği için asansörün güvenli bir şekilde sürekli olarak çalıştırılmasını sağlar.
- ❖ Bina sorumlusu ile sözleşme imzalayan asansör firması, güvenli kullanım için söz konusu asansörü oluşturan aksam ve parçaları da içerecek şekilde bir bütün olarak gerekli koşulları sağlayıp sağlamadığına ilişkin **durum tespit raporu hazırlar** ve bina sorumlusuna iletir.
- ❖ Asansör firmasınc **her ay bakımda** yapılan işlemler güncel TS standardındaki gereklilikleri de içerecek şekilde hazırlanmış olan **bakım föyü** ile kayıt altına alınır ve bir nüshası bina sorumlusuna teslim edilir, **bina sorumlusunca** kalıcı olarak muhafaza edilir.
- ❖ Asansör firması, insan can ve mal güvenliği yönünden **asansörün risk taşıması durumunda** bina sorumlusunu yazılı olarak bilgilendirir. Bina sorumlusu ilgili firma vasıtasıyla **asansörün güvenli hale getirilmesini** sağlamakla yükümlüdür.
- ❖ Bakım sözleşmesi yapıldıktan sonra asansör firması, binadaki/yapıdaki asansör sayısı dikkate alınarak bina sorumlusunun belirleyeceği sayıda kişiye **acil durumlarda kurtarma çalışması** konusunda yılda en az bir defa eğitim verir. Eğitim, yetkili servis teknik bakım ve onarım personeli tarafından verilir. Verilen bu eğitim yetkili servis teknik sorumlusu ve eğitimi veren kişi tarafından imzalanan bir tutanakla kayıt altına alınır ve tutanağın bir sureti bina sorumlusuna iletilir. Bina sorumlusu, eğitim alan kişi/kişilerin değişmesi halinde yeni kişi/kişilere eğitim verilmesini sağlar. **Kurtarma talimatının**, kurtarma çalışmasını yapacak kişi/kişilerin kolaylıkla görebilecekleri yerlerde muhafaza edilmesi ve amacına uygun hazırlanmış olması gerekir.
- ❖ Periyodik kontrol neticesinde güvensiz olarak tanımlanan ve kırmızı renkli bilgi etiketi iliştilen asansöre; kusurlu, hafif kusurlu veya kusursuz hale getirilinceye kadar bakım hizmeti sunulamaz. Güvensiz olma durumundan, kusurlu duruma geçen ve periyodik kontrol tarihi başlangıç kabul edilerek yüz yirmi gün içerisinde hafif kusurlu veya kusursuz hale getirilmeyen asansöre de söz konusu sürenin sona erdiği zaman itibarıyla **bakım hizmeti sunulamaz**. Asansör monte eden veya onun yetkili servisi bu süre zarfında bina sorumlusundan **aylık bakım ücreti** talebinde bulunamaz.
- ❖ Bina sorumlusu tarafından, bakım sözleşmesi yapılan asansör monte eden veya onun yetkili servisinin dışındaki üçüncü tarafların **asansöre müdahalesine izin verilmez**.
- ❖ Garanti süresi biten asansörde değiştirilen aksam veya parça, bu aksamı/parçayı imal eden veya ticari bir faaliyet yoluyla bedelli/bedelsiz olarak kullanımı için bina sorumlusuna sağlayan iktisadi işletmeci tarafından **en az iki yıl süre** ile garanti edilir.
- ❖ Bina sorumlusunun garanti süresi içerisinde bir başka asansör firması ile bakım sözleşmesi imzalaması, o asansörü piyasaya arz eden asansör monte edenin garanti ile ilgili yükümlülüklerini ortadan kaldırr.
- ❖ Asansör Bakım İşletme Yönetmeliğine aykırı hareket eden asansör firmasına, bina sorumlusuna veya kat maliklerine 1705 sayılı Kanunun 6ncı maddesinde öngörülen **idari para cezası** uygulanır.

BİNA SORUMLUSUNUN YILLIK PERİYODİK KONTROL İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- ❖ Periyodik kontrolün yaptırılmasına dair yükümlülük ilgili idare ve **bina sorumlusuna** aittir. Bina sorumlusu, asansörün güvenli bir şekilde kullanılmasını sağlamak üzere **yılda en az bir defa** periyodik kontrolünü yaptırır.
- ❖ Periyodik kontrol sonuçları kusursuz, hafif kusurlu, kusurlu ve güvensiz olmak üzere dört grupta değerlendirilir.
 - Kusursuz olarak tanımlanan asansöre, periyodik kontrolü yapan A tipi muayene kuruluşu tarafından **yeşil** renkli bilgi etiketi iliştilir.
 - Hafif kusurlu olarak tanımlanan asansöre, periyodik kontrolü yapan A tipi muayene kuruluşu tarafından **mavi** renkli bilgi etiketi iliştilir.
 - Kusurlu olarak tanımlanan asansöre, periyodik kontrolü yapan A tipi muayene kuruluşu tarafından **sarı** renkli bilgi etiketi iliştilir.
 - Güvensiz olarak tanımlanan asansöre, periyodik kontrolü yapan A tipi muayene kuruluşu tarafından **kırmızı** renkli bilgi etiketi iliştilir.
- ❖ **Kırmızı renkli bilgi etiketi iliştilen ve güvensiz olan asansörün kullanımına bina sorumlusu tarafından izin verilmez.** Bu asansörün en fazla altmış gün içerisinde güvenli hale getirilmesi bina sorumlusunca sağlanır. Takip kontrolünde güvenli hale getirilmediği belirlenen asansör hizmetten men edilir.
- ❖ Güvensiz olarak tanımlanan asansörün yukarıda belirtilen süre içerisinde güvenli hale getirilmeden kullandırılmasından doğabilecek **can ve mal kaybından bina sorumlusu mesuldür.**
- ❖ Belediye tarafından ana besleme sisteminden elektriğinin kesilerek mühürlenmesi yoluyla hizmetten men edilen asansörün güvenli hale getirilmesine yönelik düzeltme işleminin başlatılabilmesi için bina sorumlusu tarafından belediyeye ve işlem sonrası gerekli takip kontrolü için A tipi muayene kuruluşuna başvurulur. Mühür bozma tutanağı bir defaya mahsus düzenlenir ve bu tutanakta öngörülen düzeltme süresi kırk beş işgününden fazla olamaz. Mühür bozma tutanağında belirtilen süre içerisinde asansörün düzeltme işleminin tamamlanabilmesine ilişkin yükümlülükler, bina sorumlusu ile asansör firması arasında yapılacak sözleşme ile belirlenir. Bu süre zarfında taraflar arasındaki mali sorumluluklar hariç asansörün güvenli hale getirilebilmesine ilişkin sözleşmede belirtilen yükümlülükleri yerine getirmeyen taraf sorumlu tutulur ve Bakanlık tarafından **idari para cezası** uygulanır.
- ❖ Bir sonraki periyodik kontrol tarihinin belirlenmesinde söz konusu takvim yılı içerisinde gerçekleştirilen periyodik kontrol tarihi A tipi muayene kuruluşunca esas alınır.
- ❖ Periyodik kontrol, **bina sorumlusunun** talebi üzerine veya resen A tipi muayene kuruluşunca yapılır.
- ❖ Periyodik kontrol ücreti, **bina sorumlusundan** KDV dahil olarak A tipi muayene kuruluşunca tahsil edilir.
- ❖ Kırmızı veya sarı renkli bilgi etiketi iliştilmiş olan asansörün **birinci takip kontrolünde** bina sorumlusundan **ayrıca ücret talep edilemez.** Bina sorumlusu ve/veya sözleşme yapılan asansör firmasından kaynaklanan gecikmeler nedeniyle gerçekleştirilecek olan ikinci veya sonraki takip kontrollerinden ayrıca ücret alınıp alınmayacağına dair esaslar ile ücret alınacaksa miktarına ilişkin detaylar belediye ile A tipi muayene kuruluşu arasında yapılacak olan protokol ile belirlenir. **Takip kontrol ücreti, periyodik kontrol ücretinden fazla olamaz.**
- ❖ Güvensizlikten dolayı kırmızı renkli bilgi etiketi iliştilmiş olan asansörün **kullandırılmaması ve altmış gün içerisinde güvenli hale getirilmesinin** sağlanmasına dair bilgi, ilgili idare adına bina sorumlusuna A tipi muayene kuruluşunca iletilir.
- ❖ Kusurlu olarak tanımlanan ve sarı renkli bilgi etiketi iliştilmiş olan asansörün **yüz yirmi gün içerisinde güvenli hale getirilmesinin** sağlanmasına dair bilgi, ilgili idare adına bina sorumlusuna A tipi muayene kuruluşunca iletilir.