



TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ



Dumlupınar Bulvarı No:252 (Eskişehir Yolu 9. Km.) 06530 /ANKARA

www.tobb.org.tr - tobb@hs01.kep.tr

Sayı : E-34221550-210.99-8927

Tarih: 05.08.2025

Konu : Bina Tamamlama Sigortası hk.

TÜM ODA VE BORSALARA (Genel Sekreterlik)

Bina Tamamlama Sigortası (BTS) hakkında, Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından Birlliğimize intikal ettirilen 10.07.2025 tarihli ve 4106409 sayılı yazıda; "Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları" na ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilave olarak kentsel dönüşüm projeleri ile diğer tüm inşaat projelerinin dahil edildiği ifade edilerek konuya ilişkin hazırlanan bilgilendirme rehberinin ilgililere iletilmesi talep edilmektedir.

Bu kapsamda, söz konusu BTS Bilgilendirme Rehberi ekte yer almakta olup, söz konusu rehberin ilgili üyelerinize duyurulması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Saygılarımla,

e-imza

Mustafa SARAÇÖZ

Genel Sekreter

EK: BTS Bilgilendirme Rehberi (17 sayfa)



Evrakı Doğrulamak İçin : <https://belgedogrula.tobb.org.tr/belgedogrulama.aspx?eD=BSMLVJ9Y3K>

Tel : +90 (312) 218 20 00 (PBX) - Faks : +90 (312) 219 40 90 -91 -92... - E-Posta : info@tobb.org.tr

Bilgi İçin: Seda KARAKULAK - Tel : +90 (312) 218 2284 - E-Posta : seda.karakulak@tobb.org.tr



Bina Tamamlama Sigortası Bilgilendirme Rehberi

Temmuz, 2025



**Sigortacılık ve Özel Emeklilik
Düzenleme ve Denetleme Kurumu**

KISALTMALAR

6306 sayılı Kanun: 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

6502 sayılı Kanun: 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

BTS: Bina Tamamlama Sigortası

BTS GŞ: 13/6/2024 tarihli Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları

Kentsel Dönüşüm Yönetmeliği: 15/12/2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği

Ön Ödemeli Konut Satış Yönetmeliği: 27/11/2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik

İÇİNDEKİLER

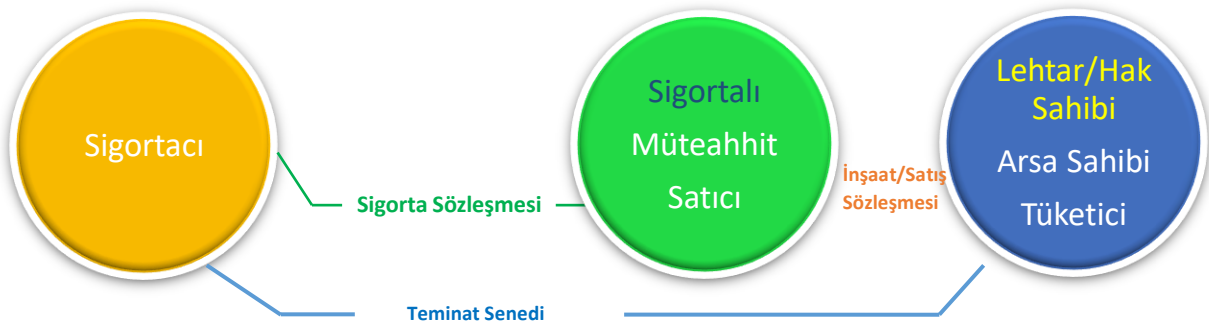
1. Bina Tamamlama Sigortası (BTS) Nedir?.....	3
2. BTS Hangi Durumlarda Teminat Sağlar?.....	4
3. BTS İş Akış Süreci.....	5
4. Kentsel Dönüşüm Projelerinde BTS - Arsa Sahipleri	6
5. Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde BTS - Tüketiciler	10
6. Kentsel Dönüşüm Projelerinde BTS - İlgili İdareler.....	14

1-Bina Tamamlama Sigortası (BTS) Nedir?

BTS; kentsel dönüşüm ve ön ödemeli maketten konut satış projeleri başta olmak üzere her türlü inşaat yapım projesinde sigorta ettiren müteahhit/satıcı (sigortalı) ile sigorta şirketi arasında imzalanan sigorta sözleşmesi gereğince, lehtar olarak anılan arsa sahipleri/tüketiciler (hak sahipleri) adına sigorta şirketince düzenlenen teminat senetleri aracılığıyla koruma sağlayan **kefalet sigortası ürünüdür.**

6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin yapı ruhsatı almadan önce; BTS Genel Şartlarına uygun BTS yaptırmayı veya diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. 6502 sayılı Kanun kapsamında konut adedi 30 ve üzerinde olan ön ödemeli konut satış projelerinde satıcı, konut satışına başlamadan önce, BTS yaptırmak veya Ön Ödemeli Konut Satış Yönetmeliğinde sayılan diğer teminat yöntemlerinden birini sağlamak zorundadır.

BTS sözleşmesinin tarafları her ne kadar müteahhit/satıcı ile sigorta şirketi ise de, BTS'nin kefalet sigortası ürünü olması nedeniyle BTS poliçesine bağlı olarak üretilen teminat senetleri aracılığıyla hak sahipleri adına koruma sağlayan bir sigorta ürünüdür. BTS'nin kurgusal yapısına ilişkin işleyişe *Şekil 1*'de yer verilmiştir.



Şekil 1: BTS'nin kurgusal yapısı

İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ/ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ: Arsa sahipleri/tüketiciler (lehtar) ile müteahhit/satıcı (sigortalı) arasında imzalanan kentsel dönüşüm projeleri veya ön ödemeli konut satış sözleşmeleri dâhil yürürlükte ve geçerli bir inşaat yapım veya konut satış sözleşmesinin varlığı BTS için ön koşuldur. BTS, bu tür bir sözleşme üzerine kurulur.

SİGORTA SÖZLEŞMESİ: Müteahhit/satıcı (sigortalı) ile sigorta şirketi arasında BTS Genel Şartlarına uygun bir şekilde imzalanır. Kentsel dönüşüm projelerinde, ruhsat başvurusundan önce, ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde konut satışına başlamadan önce BTS yaptırılması gerekir.



TEMİNAT SENEDİ: BTS sözleşmesi imzalamasının ardından sigortacı,

- yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuş kentsel dönüşüm projelerinde arsa sahipleri adına,
- satış işlemi gerçekleşmiş ön ödemeli konut satış projelerinde tüketiciler adına

teminat senedi düzenleyip bildirilen adreslerine teslim etmek zorundadır. (Detaylı bilgi için BTS GŞ M. 7/2-3 bkz. <https://seddk.gov.tr/upload/BTS-Genel-%C5%9Eartlar.pdf>)

2-BTS Hangi Durumlarda Teminat Sağlar?

BTS teminatının kapsamını ek sözleşme maddeleri (*BTS Genel Şartları M:8 bkz.*) ile genişletmek mümkünse de her hâlükârda kentsel dönüşüm projelerinde *Müteahhidin*, ön ödemeli konut satış projelerinde *Satıcının*

- iflas etmesi,
- ölümü durumunda mirasçılarının mirası reddetmesi veya
- mevzuata ve projeye aykırı işlemleri dâhil olmak üzere, sigortalının ilgili sözleşmede veya mevzuatında belirtilen azami süreyi veya projede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde taşınmazı tamamlayıp teslim edememesi

hâllerinde, teminat hesabında belirtilen ve adına teminat senedi düzenlenen hak sahiplerine (arsa sahipleri veya tüketicilere), BTS Genel Şartlarına ve poliçe özel şartlarına göre teminat sağlanır.



3-BTS İş Akış Süreci

BTS'nin 6306 sayılı Kanun ve 6502 sayılı Kanun kapsamındaki iş akış sürecine aşağıdaki şemada yer verilmiştir.

BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI İŞ AKIŞ SÜRECİ

İNŞAAT PROJESİ

6306 Sayılı Kanun
Kentsel Dönüşüm Projeleri

Diğer İnşaat
Projeleri

6502 Sayılı Kanun
Ön Ödemeli Konut Satış
Projeleri

Müteahhidin/Satıcının teminat
sunma veya BTS yaptırma
yükümlülüğü

Yapı ruhsatı alınmadan önce:

Yapı yaklaşık maliyetinin belli bir oranında
4734 sayılı Kamu İhale Kanununda
gösterilen teminatlardan birinin sunulması
veya

Bina Tamamlama Sigortası yaptırılması

Konut adedi 30 ve üzeri olan projelerde tüketicilerin ödemeleri karşılığında:

- Banka teminat mektubu
- Hakediş sistemi
- Bağlı kredi ile teminat
veya

Bina Tamamlama Sigortası yaptırılması

1. Müteahhit, arsa sahiplerinin menfaatlerinin tamamı için azami teminat limiti tahsis edilmiş BTS yaptırır.
2. **Police ilgili İdareye** sunulur. İlgili İdare poliçenin geçerliliğini kontrol etmekle yükümlüdür. (15. syf'da yer alan ilgili linkten kontrol sağlanabilir.)
3. Sigortacı, **her bir arsa sahibi adına** bağımsız bölüm bedeli üzerinden müstakil **teminat senedi** düzenler ve arsa sahiplerinin adreslerine gönderir.
Arsa sahipleri adlarına BTS teminat senedi düzenlendiğinden emin olmalıdır.

1. Satıcı, projenin ön ödemeli konut satışı yoluyla satılacak kısmı için satış bedellerini içeren azami teminat limiti tahsis edilmiş BTS yaptırır.
2. Satıcı poliçeyi herhangi bir İdareye sunmakla yükümlü değildir.
3. Sigortacı, **her bir tüketici adına** konut satış bedeli üzerinden müstakil **teminat senedi** düzenler ve tüketicinin adresine gönderir.
Tüketiciler adlarına BTS teminat senedi düzenlendiğinden emin olmalıdır.

BTS Genel Şartlarındaki teminat kapsamında yer alan hallerin gerçekleşmesi durumunda sigortacı tarafından lehtara (arsa sahibi veya tüketiciye) ayni/nakdi tazminat ödenir.

3-Kentsel Dönüşüm Projelerinde BTS-Arsa Sahipleri



Bu bölümde, Kentsel Dönüşüm Projesinde arsa sahiplerinin BTS sözleşmesi kapsamında haklarına ve yükümlülüklerine ilişkin soru-cevaplara yer verilmiştir. İlave bilgi için BTS Genel Şartlarına bakabilir veya Sigortacıya başvurabilirsiniz.

Müteahhitten BTS talep edebilir miyim?

6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde yürütülecek projeler için yapım işini üstlenen yapı müteahhidinin yapı ruhsatı alınmadan önce; BTS yaptırması veya Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca ilgili mevzuatında belirlenen teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projelerine konu inşaat yapım sözleşmelerinde, arsa sahipleri müteahhitlerinden BTS yaptırmasını talep edebilirler. Ancak müteahhit, BTS yaptırabileceği gibi ilgili mevzuatında belirlenen diğer teminatları da sunabilir.

Müteahhitten BTS yaptırması veya diğer teminatlardan birini sunmasının arsa sahibi açısından anlamı nedir?

Müteahhidin BTS yaptırması halinde, inşaat yapımına ilişkin sözleşmeye konu bağımsız bölüm bedeli (yapım maliyeti üzerinden hesaplanan, banka kanalıyla yapılan ödemelerin de dâhil edildiği bedel) üzerinden sigortacı her bir arsa sahibi adına teminat senedi düzenler ve arsa sahiplerine teslim eder. BTS Genel Şartlarında ve bu Rehberin 2 nolu başlığında belirtilen teminat kapsamında sayılan hallerden biri nedeniyle inşaatın tamamlanamaması halinde arsa sahipleri, senet üzerinde yazılı bedel üzerinden sigortacıdan tazminat talebinde bulunabilirler. Bu durumda sigortacı, hukuken müteahhit yerine geçerek inşaatı tamamlayabileceği gibi nakden ifa yöntemini de seçebilir.

BTS imzalanmadan önce sigortacı, müteahhidin özellikle finansal durumuna ve geçmiş iş deneyimine ilişkin risk değerlendirmesinde bulunur ve sigorta sözleşmesi boyunca da müteahhidin finansal durum değişiklikleri ile risk ağırlaşması olarak kabul edilecek durumlara ilişkin bilgilendirilir.

Müteahhidin BTS dışında diğer bir teminatı (ilgili mevzuatında belirlenen oranda) sunması halinde, projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanamaması durumunda İdare, Kentsel Dönüşüm Yönetmeliği kapsamında teminatın paraya çevrilmesini sağlayarak proje veya yapım işini tamamlamayı üstlenen ilgili kurum veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine aktarır.

BTS sözleşmesi hangi durumda arsa sahiplerine koruma sağlar?

BTS sözleşmesinin koruma sağlayabilmesi için yapı ruhsatı alınmasını müteakip kat irtifakı kurulması şartıyla sigortacının arsa sahipleri adına teminat senedi düzenleyip bildirilen adreslerine iletmesi gerekmektedir. Sigortacının arsa sahiplerine karşı sorumluluğu teminat senetlerinin düzenlenip teslim edilmesiyle başlar. Arsa sahipleri sigortacıya bu senetle başvurabilir.

Arsa Sahipleri teminat senedini kimden ve nasıl talep edebilir?

Kentsel dönüşüm projelerinde, kat irtifakı kurulması şartıyla yapı ruhsatı alınmadan önce BTS yaptırılması halinde poliçede azami bir teminat limiti tahsis edilir. Kat irtifakı kurulmasıyla sigortacı, her bir arsa sahibi adına inşaat yapımına ilişkin sözleşmesine konu bağımsız bölümün bedeli (yapım maliyeti üzerinden hesaplanan, arsa sahibi tarafından banka kanalıyla yapılan ödemeler dâhil) üzerinden derhâl müstakil teminat senedi düzenler ve bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formu ile birlikte arsa sahiplerinin adreslerine gönderir. Kat irtifakı kurulmasına rağmen arsa sahipleri adlarına bir teminat senedi düzenlenmemiş ve iletilmemişse sigortacıdan veya müteahhitten talep edebilirler. Senede ilişkin doğrulama işlemi, Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezinin (SBM) internet sitesinde bulunan "Sigortam360" uzantısının "Poliçeler" sekmesinden ücretsiz olarak yapılabilir.

Teminat senedinde dikkat edilmesi gereken asgari hususlar nelerdir?

Teminat senedine ilişkin örnek şablona BTS Genel Şartlarında (Ek-2 bkz.) yer verilmiştir. Ancak, arsa sahibiyse teminat senedinin adınıza düzenlendiğinden ve teminat senedinde asgari,

- İnşaat yapım projesinin türünün belirtildiğinden (6306 sayılı Kanun kapsamında, 6502 sayılı Kanun kapsamında ön ödemeli veya diğer inşaat projesi)
 - Menfaatleriniz için azami bir teminat limiti tahsis edildiğinden (İnşaat yapımına ilişkin sözleşmenize konu bağımsız bölümün yapım maliyeti (yapım maliyeti üzerinden hesaplanan, arsa sahibi tarafından banka kanalıyla yapılan ödemeler dâhil) üzerinden hesaplanan değer) ,
 - Sigortacının tazminata ilişkin beyanının belirtildiğinden,
 - Teminat senedinin geçerlilik tarihine (en az proje süresi +12 ay) yer verildiğinden,
- emin olmalısınız. BTS Genel Şartlarına [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

BTS sözleşmesinin sona ermesinin arsa sahipleri için anlamı nedir?

BTS sözleşmesi sona erse dahi sigortacının sona erme tarihinden önce düzenlemiş olduğu teminat senetlerinden doğan sorumluluğu devam eder. Bu halde, BTS sözleşmesinin sona erme tarihinden önce arsa sahipleri adına teminat senedi düzenlenmiş olması koşuluyla sigorta koruması devam edeceğinden arsa sahipleri tazminat talebinde bulunabilir.

İnşaat yapım sözleşmesinin sona ermesinin arsa sahipleri için anlamı nedir?

Böyle bir durumda BTS'nin dayanağı olan inşaat yapım sözleşmesi (ana sözleşme) sona ermiş olduğundan sigortacının sorumluluğu da son bulur. Arsa sahibinin, inşaat yapım sözleşmesinden dönmesi veya sözleşmenin feshi hâlinde sigortacı, hak sahipleri adına

düzenlemiş olduğu teminat senetlerini iptal eder ve sigortalının teminat hesabından düşer. Teminat senetlerinin sağladığı koruma ise sona erer. (BTS GŞ M.19/6 bkz.)

Risk gerçekleştiğinde arsa sahipleri ne yapmalı?

BTS Genel Şartlarında ve bu Rehberin 2 nolu başlığında belirtilen teminat kapsamında sayılan hallerden biri nedeniyle inşaatın tamamlanamaması halinde arsa sahipleri, adlarına düzenlenen teminat senediyle sigortacıya başvurmalıdır. Sigortacı, edimine ilişkin araştırma ve değerlendirmesi sırasında bilgi/belge talebinde bulunabilir, rizikonun gerçekleştiği veya diğer ilgili yerlerde incelemeler yapabilir. Sigortacı, tazminatı ifa borcunu,

- ödemekle yükümlü olduğu tutarı ödemek suretiyle nakden tazmin şeklinde veya
- taahhüt edilen taşınmazın tamamlanarak teslimi suretiyle aynı tazmin şeklinde

yerine getirebilir. İfa borcunu nasıl yerine getireceğine karar veren sigortacı kararını müteahhide ve hak sahiplerine bildirir. Sigortacı taşınmazın tamamlanıp teslim edilmesi yöntemini tercih ederse, arsa sahibine ait ve inşaat yapım sözleşmesi gereği müteahhide devredilmesi gereken kat irtifakının sigortacıya devredilerek tapuda tescil edilmesi veya sigortacıya devredileceğine dair noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi gerekir. (BTS GŞ M.20/1-6 bkz.)

Nakdi tazmin yönteminde enflasyonist etkiler dikkate alınır mı?

Sigortacı, teminat senedinde yer alan tutarın (proje bedeli arsa payı karşılığı) proje başlangıç tarihinden itibaren Yeni Konut Fiyat Endeksine (2017=100) göre düzeltilmiş halini aşmamak üzere hesaplayacağı tutarı hak sahiplerine öder. Bu tazminat ödemeleri toplamı, herhâlde poliçede tahsis edilmiş azami teminat limitinin proje başlangıç tarihinden itibaren Yeni Konut Fiyat Endeksine (2017=100) göre düzeltilmiş tutarı ile sınırlıdır. (BTS GŞ M.20/3 bkz.)

Aynı tazmin (inşaatın tamamlanması) yöntemini seçen sigortacı ne kadar sürede inşaatı tamamlar?

Projenin tamamlanarak teslimine karar veren sigortacı, müteahhidin belirlenmesi ve proje yerinin kendisine teslimi sonrasında; proje büyüklüğü, proje tamamlanma tarihi ve kalan toplam inşaat metrekaresi dikkate alınarak,

- iflas ve ölüm nedeniyle tamamlanamama halinde makul süre içinde ve herhâlde taahhüt edilen proje tamamlanma tarihini müteakip 24 ay içinde ve
- proje bitiş tarihini müteakip 12 ay içinde tamamlanamama halinde makul süre ve herhâlde proje yerinin kendisine teslimini müteakip 24 ay içinde hak sahiplerine

taşınmazı teslim eder. (BTS GŞ M.20/7 bkz.)

Sigortacının kira yardımı yapması söz konusu mu?

Sigortacının tazminatı ifa borcunu aynı tazmin (inşaatın tamamlanarak teslimi) yöntemiyle yerine getirmeyi seçmesi halinde mümkündür. Bu durumda, proje yerinin kendisine teslimi sonrasında sigortacı,

- iflas ve ölüm nedeniyle tamamlanamama halinde; taahhüt edilen proje bitiş tarihini müteakip her ay,
- proje bitiş tarihini müteakip 12 ay içinde tamamlanamama halinde; taahhüt edilen proje bitiş tarihini müteakip 12 nci aydan sonra her ay

olmak üzere, bağımsız bölümün enflasyona göre düzeltilmiş yapım maliyetinin %0,5 (binde 5'i) oranında kira tutarını konut teslim edilinceye kadar hak sahiplerine öder. Bu ödemeler, müstakil teminat senetlerinde belirtilen azami teminat bedeli ile ilişkilendirilemez. (BTS GŞ M.20/8 bkz.)

Kentsel dönüşüm projelerinde ön ödemeli konut satış sözleşmeleri BTS kapsamında yer alır mı?

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında düzenlenen inşaat yapım sözleşmelerinde müteahhit payına düşen ve ilgili İdarenin izniyle ön ödemeli konut satışı sözleşmesine konu kısımlar için yeni bir BTS sözleşmesi düzenlenebileceği gibi mevcut BTS sözleşmesi kapsamında poliçede yer alan azami teminat limitinin arsa sahiplerinin paylarına ilave olarak satış bedelini de içermesi kaydıyla kapsamda yer alır ve tüketicilerin banka kanalıyla yaptığı ödemeler koruma altına alınır. Ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu BTS sözleşmelerinde tüketicilerin hak ve yükümlülüklerine ilişkin detaylı bilgi için bir sonraki bölüme bakabilirsiniz.

4-Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde BTS- Tüketici



Bu bölümde, Ön Ödemeli Konut Satış Projelerinde tüketicilerin BTS kapsamında haklarına ve yükümlülüklerine ilişkin soru-cevaplara yer verilmiştir. İlave bilgi için BTS Genel Şartlarına bakabilir veya Sigortacıya başvurabilirsiniz.

✚ **Satıcıdan BTS talep edebilir miyim?**

6502 sayılı Kanun kapsamında, konut adedi 30 ve üzerinde olan ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu projeler için satıcının konut satışına başlamadan önce, BTS yaptırması veya Ön Ödemeli Konut Satış Yönetmeliğinde belirlenen diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur. Bu nedenle, konut adedi 30 ve üzerinde olan inşaat projelerinden ön ödemeli konut satış sözleşmesiyle konut alımında bulunan tüketiciler, satıcıdan BTS yaptırmasını talep edebilirler. Ancak, satıcı tüketicilere ödemeleri karşılığında BTS yaptırabileceği gibi ilgili mevzuatında yer alan diğer teminatları da sunabilir.

✚ **Satıcının BTS yaptırması veya diğer teminatlardan birini sunmasının tüketici açısından anlamı nedir?**

Satıcının BTS sözleşmesi yaptırması halinde, satıcı tarafından kendisine sunulan tüketici bilgilerini makul süre içinde inceleyen sigortacı, konut satış bedeli üzerinden her bir tüketici adına müstakil teminat senedi düzenler ve tüketicilere teslim eder. BTS Genel Şartlarında ve bu Rehberin 2 nolu başlığında belirtilen teminat kapsamında sayılan hallerden biri nedeniyle inşaatın tamamlanamaması halinde tüketiciler, senet üzerinde yazılı bedel üzerinden banka kanalıyla yaptıkları ödemeleri sigortacıdan talep edebilirler. Bu durumda sigortacı, hukuken satıcı yerine geçerek inşaatı tamamlayabileceği gibi nakden ifa yöntemini de seçebilir.

BTS imzalanmadan önce sigortacı, satıcının özellikle finansal durumuna ve geçmiş iş deneyimine ilişkin risk değerlendirmesinde bulunur ve sigorta sözleşmesi boyunca da satıcının finansal durum değişiklikleri ile risk ağırlaşması olarak kabul edilecek durumlara ilişkin bilgilendirilir.

Satıcının BTS dışında diğer bir teminatı (ilgili mevzuatında belirlenen) sunması halinde, BTS sözleşmesinde olduğu gibi tüketicinin banka kanalı ile yapılan ödemeleri teminat altında olacaktır. BTS'nin diğer yöntemlerden farkı, satıcının yükümlülüğünü yerine getirememesi halinde sigortacının aynı tazmin yöntemini seçerek inşaatı satıcı adına tamamlayıp tüketiciye teslim edilmesini mümkün kılmasıdır.



BTS sözleşmesi hangi durumda tüketicilere koruma sağlar?

Ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu yapı ruhsatı alınmış veya mevzuatı gereği ilgili idareden onaylı projeden konut alımlarında BTS sözleşmesinin koruma sağlayabilmesi için sigortacının tüketiciler adına teminat senedi düzenleyip bildirilen adreslerine iletmesi gerekmektedir. Sigortacının tüketicilere karşı sorumluluğu, cayma hakkının kullanılmamış olması koşuluyla, teminat senetlerinin düzenlendiği tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda başlayacaktır. Tüketiciler sigortacıya bu senetlerle başvurabilir.



Tüketiciler teminat senedini kimden ve nasıl talep edebilir?

Ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu yapı ruhsatı alınmış veya mevzuatı gereği ilgili idareden onaylı projeler kapsamında projenin ön ödemeli konut satış yoluyla satılacak kısmı için BTS yaptırılması halinde poliçede azami bir teminat limiti tahsis edilir. Konut satışına başladıktan sonra sigortacı, satıcının tüketicilerle ilgili belgeleri kendisine eksiksiz iletmesi şartıyla bu belgeleri makul süre içinde inceler ve her bir tüketici için konut satış bedeli üzerinden müstakil teminat senedi düzenler. Teminat senetleri BTS'ye ilişkin önemli hususlar formu ile birlikte tüketicilere teslim edilir. Satış işlemi gerçekleşmesine rağmen tüketiciler adlarına teminat senedi düzenlenmemiş ve iletilmemişse sigortacıdan veya satıcıdan talep edebilirler. Senede ilişkin doğrulama işlemi, Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezinin (SBM) internet sitesinde bulunan "Sigortam360" uzantısının "Poliçeler" sekmesinden ücretsiz olarak yapılabilir.



Teminat senedinde dikkat edilmesi gereken asgari hususlar nelerdir?

Teminat senedine ilişkin örnek bir şablona BTS Genel Şartlarında (Ek-2 bkz.) yer verilmiştir. Ancak, tüketiciyseniz teminat senedinin adınıza düzenlendiğinden ve teminat senedinde asgari,

- İnşaat yapım projesinin türünün belirtildiğinden (6306 sayılı Kanun kapsamında, 6502 sayılı Kanun kapsamında ön ödemeli veya diğer inşaat projesi)
- Menfaatleriniz için azami bir teminat limiti tahsis edildiğinden (konut satış bedeli değeri),
- Sigortacının tazminata ilişkin beyanının belirtildiğinden,
- Teminat senedinin geçerlilik tarihine (en az proje süresi +12 ayı) yer verildiğinden,

emin olmalısınız. BTS Genel Şartlarına [buradan](#) ulaşabilirsiniz.



BTS sözleşmesinin sona ermesinin tüketiciler için anlamı nedir?

BTS sözleşmesi sona erse dahi sigortacının sona erme tarihinden önce düzenlemiş olduğu teminat senetlerinden doğan sorumluluğu devam eder. Bu halde, BTS sözleşmesinin sona erme tarihinden önce tüketiciler adına teminat senedi düzenlenmiş olması koşuluyla sigorta koruması devam edeceğinden tüketiciler tazminat talebinde bulunabilir.

✚ **Ön ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin sona ermesinin tüketiciler için anlamı nedir?**

Böyle bir durumda BTS'nin dayanağı olan ön ödemeli konut satış sözleşmesi (ana sözleşme) sona ermiş olacağından sigortacının sorumluluğu son bulur. Tüketicinin, ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayması halinde sigortacı, hak sahipleri adına düzenlemiş olduğu teminat senetlerini iptal eder ve sigortalının teminat hesabından düşer. Teminat senetlerinin sağladığı koruma ise sona erer. (BTS GŞ M.19/6 bkz.)

✚ **Risk gerçekleştiğinde tüketiciler ne yapmalı?**

BTS Genel Şartlarında ve bu Rehberin 2 nolu başlığında belirtilen teminat kapsamında sayılan hallerden biri nedeniyle konutun teslim edilememesi halinde tüketiciler, adlarına düzenlenen teminat senediyle sigortacıya başvurmalıdır. Sigortacı, edimine ilişkin araştırma ve değerlendirmesi sırasında bilgi/belge talebinde bulunabilir, rizikonun gerçekleştiği veya diğer ilgili yerlerde incelemeler yapabilir. Sigortacı, tazminatı ifa borcunu,

- ödemekle yükümlü olduğu tutarı ödemek suretiyle nakden tazmin şeklinde veya
- projenin tamamlanarak taahhüt edilen taşınmazın teslimi suretiyle aynı tazmin şeklinde

yerine getirebilir. İfa borcunu nasıl yerine getireceğine karar veren sigortacı kararını satıcıya ve tüketicilere bildirir. Sigortacı taşınmazın tamamlanıp teslim edilmesi yöntemini tercih ederse, ön ödemeli konut satış sözleşmesi gereği satıcıya ait kat irtifakının sigortacıya devredilerek tapuda tescil edilmesi veya sigortacıya devredileceğine dair noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi gerekir. (BTS GŞ M.20/1-6 bkz.)

✚ **Nakdi tazmin yönteminde enflasyonist etkiler dikkate alınır mı?**

Sigortacı, banka kanalıyla yapılan ödemeleri, anaparası teminat senedinde yer alan azami tutarı aşmamak üzere satıcının hesabına intikal ettiği tarih itibarıyla hesaplanacak ilgisine göre yasal faizi veya yasal faiz oranında gecikme cezası ile birlikte tüketicilere öder. Bu tazminat ödemelerinin anapara toplamı, herhâlde poliçede tahsis edilmiş azami teminat limitinin ilgisine göre yasal faizi veya yasal faiz oranında gecikme cezası ile birlikte güncellenen tazminat tutarı ile sınırlıdır. (BTS GŞ M.20/2 bkz.)

✚ **Aynı tazmin (inşaatın tamamlanması) yöntemini seçen sigortacı ne kadar sürede inşaatı tamamlar?**

Projenin tamamlattırılmasına karar veren sigortacı, müteahhidin belirlenmesi ve proje yerinin kendisine teslimi sonrasında; proje büyüklüğü, proje bitiş tarihi ve kalan toplam inşaat metrekaresini dikkate alarak,

- iflas ve ölüm halinde tamamlanamama halinde, makul süre içinde ve herhâlde taahhüt edilen proje bitiş tarihini müteakip 24 ay içinde ve
- proje bitiş tarihini müteakip 12 ay içinde tamamlanamama halinde, makul süre ve herhâlde proje yerinin kendisine teslimini müteakip 24 ay içinde hak sahiplerine taşınmazı teslim eder. (BTS GŞ M.20/7 bkz.)



Sigortacının kira yardımı yapması söz konusu mu?

Sigortacının tazminatı ifa borcunu aynı tazmin (inşaatın tamamlanması) yöntemiyle yerine getirmeyi seçmesi halinde mümkündür. Bu durumda, proje yerinin kendisine teslimi sonrasında sigortacı,

- iflas ve ölüm halinde tamamlanamama halinde; taahhüt edilen proje bitiş tarihini müteakip her ay,
- proje bitiş tarihini müteakip 12 ay içinde tamamlanamama halinde; taahhüt edilen proje bitiş tarihini müteakip 12 nci aydan sonra her ay

olmak üzere, bağımsız bölümün enflasyona göre düzeltilmiş yapım maliyetinin %0,5 (binde 5'i) oranında kira tutarını konut teslim edilinceye kadar hak sahiplerine öder. Bu ödemeler, müstakil teminat senetlerinde belirtilen azami teminat bedeli ile ilişkilendirilemez. (BTS GŞ M.20/8 bkz.)

5- Kentsel Dönüşüm Projelerinde BTS - İlgili İdareler

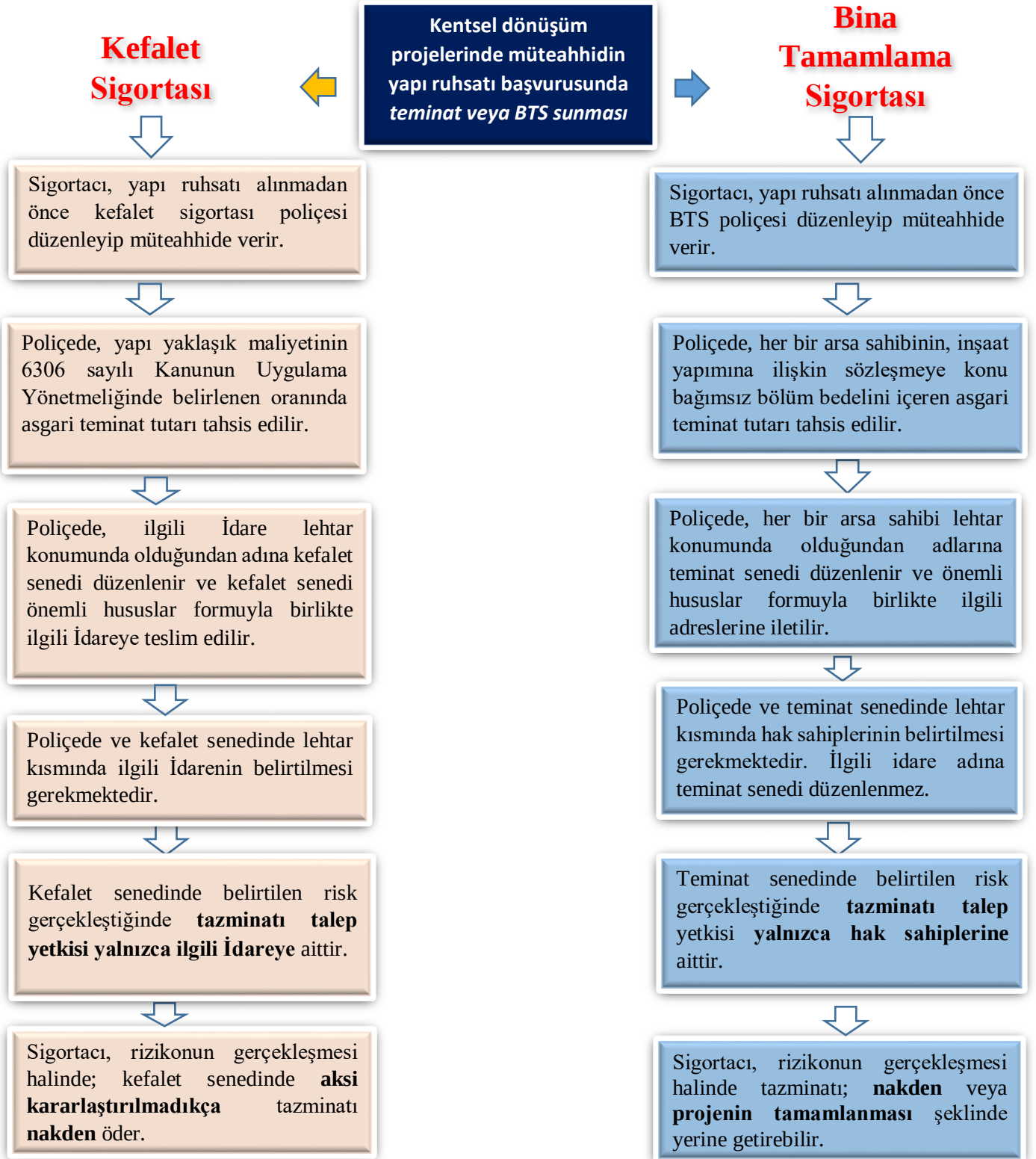


Bu bölümde, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Projelerinde BTS poliçesi sunulan İdarelerin dikkat etmesi gereken hususlara ilişkin soru-cevaplara yer verilmiştir. İlave bilgi için BTS Genel Şartlarına bakabilir veya Sigortacıya başvurabilirsiniz.

Kentsel Dönüşüm Yönetmeliğinde, yapı müteahhitlerinin, riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde yürütülen anılan Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm projelerinde yapı yaklaşık maliyet bedelinin ilgili mevzuatında belirlenen belli bir oranında ilgili İdareye teminat sunması gerektiği ve teminat olarak 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirtilen değerlerin kabul edilebileceği düzenlenmiştir. Ayrıca, müteahhidin BTS yaptırmaması halinde bu projeler kapsamında sunulması gereken teminata ilişkin şartın aranmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Daha açık bir ifadeyle, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm projelerinde ilgili İdarelere, bir sigorta şirketi tarafından kefalet sigortası sözleşmesi kapsamında düzenlenen kefalet sigortası poliçesi ve kefalet senedi sunulabileceği gibi, BTS sözleşmesi kapsamında düzenlenen BTS poliçesi de sunulabilmektedir. Bu durumda, ilgili İdareler anılan Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm projelerinde uygulamaları ve amaçları birbirinden farklı iki sigorta ürünü ile karşılaşabilmektedir; BTS veya kefalet sigortası. İdareler açısından yol gösterici olması amacıyla iki sigorta ürününe ilişkin farklılıklara aşağıdaki şemada yer verilmiştir.

Kentsel Dönüşüm Projelerinde BTS veya Kefalet Sigortası





BTS poliçesinde asgari olarak dikkat edilmesi gereken hususlar nelerdir?

İlgili İdare,

- Poliçenin “Bina Tamamlama Sigortası Poliçesi” adı altında düzenlendiğine,
- Poliçe örneğinin İdareye teslim edileceğine, ancak poliçenin veya teminat senedinin ilgili İdare adına düzenlenmemiş olması gerektiğine,
- Poliçenin taraflarında sigorta ettirenin/sigortalının “müteahhit” ve lehtarın ise “arsa sahipleri” olarak belirlendiğine,
- Poliçede, sigortalının inşaat yapımına ilişkin sözleşme akdettiği arsa sahiplerine ait menfaatler için azami teminat limiti tahsis edildiğine,
- Azami teminat limitinin asgari, her bir arsa sahibinin, inşaat yapımına ilişkin sözleşmesine konu bağımsız bölümün bedelini (yapım maliyeti üzerinden hesaplanan, arsa sahibi tarafından banka kanalıyla yapılan ödemeler dâhil) içerdiğine,
- Yapı ruhsatı alınmasını müteakip kat irtifakı kurulmasıyla her bir arsa sahibi adına teminat senedi düzenlendiğine,

emin olmalıdır.



Şirketlerin kefalet branşında ruhsat sahibi olup olmadığı nasıl kontrol edilir?

Kefalet sigorta sözleşmesi veya BTS sözleşmesi düzenleyen sigorta şirketinin Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu [internet sitesinden](#) Kefalet branşında ruhsat sahibi şirketler arasında yer alıp almadığı kontrol edilmelidir. Aynı zamanda, Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezinin (SBM) internet sitesi üzerinden de kontrol gerçekleştirilmektedir. Kefalet senetleri ve teminat senetlerine ait poliçelerin varlık yokluk kontrolü bu senetler üzerinde yer alan “birim referans no” eşleşmesiyle SBM internet sitesinde bulunan “Sigortam360” uzantısının “Poliçeler” sekmesindeki <https://online.sbm.org.tr/ovm-police/public/kefaletSenedi/sorgu.sbm> web adresi üzerinden ücretsiz olarak yapılabilir.