

Elektronik Ortamda Yapı Denetim Kuruluşlarının görevlendirilme süreçleri ve Değişiklikler

Hazırlanan tebliğ *“Yapı Sahipleri ile Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ”* olarak **1 Ocak 2019**'da yürürlüğe girmesi hedefleniyor.

Be tebliğ, yapı denetim kuruluşlarına verilen görev ve sorumlulukların mevzuata uygun ve objektif bir şekilde yerine getirmelerini teminen Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında denetim sorumluluğunu üstleneceği yapıların elektronik ortamda belirlenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla **4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 5. Maddesine dayanılarak** hazırlanmıştır.

Tebliğde bazı tanımlamalara yer verilmiştir. Bunlar arasında en önemlisi Yapı İnşaat Alanının tespit edilmesine ilişkin olanıdır. ***Yapı İnşaat Alanı, “Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının alanı”*** olarak tanımlanmış olup bu ifade Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki tabire yakın bir tabir olmaktadır. ***Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde, “Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanı”*** olarak tanımlanmıştır.

Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Sıralanması

1- Bulunduğu ilde faaliyet gösterebilecek yapı denetim kuruluşları 1 Ocak 2019 tarihini takip eden ilk iş gününde yapılacak birinci sıralamada Yönetmelikle belirlenecek **her bir yapı grubu için noter huzurunda çekilecek kura ile puanı sıfır olarak kabul edilerek sıralanacak,**

2- Puanlandırma;

– Yapı denetim kuruluşlarına 1 Ocak 2019 tarihinden sonra sorumluluğunu üstlendiği her bir yapının yapı denetim **hizmet sözleşmesinin bedeli kadar puan** verilecek,

– Puanlandırmada **KDV hariç sözleşme bedelleri** ve yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedelinin kuruşa tekabül eden bölümleri iki basamağa kadar dikkate alınacak,

– Bu puanlandırma her yapı grubu için ayrı ayrı yapılacak ve **o grup için verilen puan diğer grup için yapılan puanlandırmaya eklenmeyecek,**

– Yapı denetim kuruluşları her bir yapı grubu için **puanı az olandan çok olana doğru sıralanacak.**

3- Yapı denetim kuruluşunun kusurundan kaynaklanmayan nedenlerle yapı denetim hizmet sözleşmesinin feshedilmesi halinde **yapının geriye kalan kısmına tekabül eden yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeli kadar puan yapı denetim kuruluşunun o yapı grubu için topladığı puandan minha edilecek.**

4- **30 gün içinde** yapı sahibinin veya yapı denetim kuruluşunun **sözleşmeyi imzalamaması** halinde, diğer tarafın talebi doğrultusunda, gerekli teyitler yapılarak **görevlendirme iptal edilir** ve bu işin yapı denetim kuruluşunun o grup için topladığı toplam puandan minha edilecek.

5- Bakanlıkça görevlendirme yapıldıktan sonra yapı grubunun

ve/veya toplam yapı inşaat alanının değişmesinin gerekmesi halinde bu işlemler ilgili idaresince yapılacaktır.

6- Yapı denetim kuruluşlarının o grup için yapılan puanlandırma da, **puanlarının aynı olması halinde belge numarası küçük olan kuruluş** o grup için yapılan sıralamada üstte yer alacaktır.

7- Sıralama noterce gerçekleştirildikten sonra, ilk kez veya puansız olarak yeniden dahil olacak o il merkezli yapı denetim kuruluşları her bir grup için yapılan sıralamaya o gruptaki en az puanlı kuruluşa puanı eşit kabul edilerek dahil olacaktır.

8- Takvim yılı içinde sıralamadan ilk çıkarılmalarını müteakip 30 gün içerisinde sıralamaya dönen yapı denetim kuruluşları mevcut kendi puanıyla sıralamaya geri dönecek.

9- Faal yapı denetim kuruluşu bulunmayan illerde;

– Valilik binası esas alınarak en yakın ilde sıralamada yer alan ve **üç gruptaki toplam puanı en az olan kuruluş kendi puanıyla** o ildeki üç grup için Bakanlıkça görevlendirilecek.

– Bakanlıkça görevlendirilen yapı denetim kuruluşu **15 gün içinde Yönetmeliğin 17. Maddesinde belirtilen şartları sağlamaz ise diğer il içinde verilen bu hakkını kaybeder.** Sıralama azdan çoğa doğru bir sonraki yapı denetim kuruluşuna geçer.

– O il merkezli bir yapı denetim kuruluşunun sıralamaya girmesi halinde diğer ilden gelen yapı denetim kuruluşu o il için yapılan sıralamadan çıkarılır. Görevini üstlendiği yapıların denetimine, bu işlerdeki sorumluluğu düşene kadar devam eder.

Kuruluşlar Hangi Durumlarda

Sıralamaya Alınmayacak?

Bazı şartların yerine getirilmemesi halinde yapı denetim kuruluşları sıralamaya alınmayacaktır. Nedir bu şartlar?

- Kanunun 8 nci maddesi uyarınca **yeni iş almaktan men cezası alan** yapı denetim kuruluşları ceza süresi boyunca,
- Bakanlıkça **belgesi geçici olarak geri alınan** yapı denetim kuruluşları belgesini tekrar alıncaya kadar,
- Yapı denetim **izin belgesinin vizesi sona eren yapı denetim kuruluşları** vize yaptıırıncaya kadar,
- Yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen **asgari donanım ve şartları sağlamayan** yapı denetim kuruluşları bu şartları sağlayıncaya kadar,
- Yönetmelikle kendileri için belirlenen **yetki sınırını dolduran** yapı denetim kuruluşları yetki sınırının altına ininceye kadar,
- Sorumluluk üstlendiği herhangi bir yapıda **ayrılan denetim elemanının yerine ayrılmasını takip eden 30 iş günü içerisinde yeni birini görevlendirmeyen** yapı denetim kuruluşları yeni bir denetim elemanı görevlendirinceye kadar, sıralamaya alınmayacaktır.

Peki Yapı Denetim Kuruluşlarının Görevlendirilmesi

Yapının bulunduğu ilde, **yapının yer aldığı yapı grubu için yapılan sıralamada en üstte yer alan yapı denetim kuruluşu** elektronik ortamda o yapı için yapı denetim hizmet sözleşmesini imzalamak üzere belirlenecek.

En üstte yer alan yapı denetim kuruluşunun görevlendirileceği iş nedeniyle daha önceden yeni iş almaktan men cezası almış

olması halinde yapının yer aldığı grubu için yapılan sıralamada yer alan bir sonraki yapı denetim kuruluşu belirlenecek.

Elektronik ortamda belirlenen yapı denetim kuruluşunun ***görevlendirilmesini müteakip 20 gün içerisinde o yapı için gerekli denetim elemanlarını görevlendirerek yapının sorumluluğunu üstlenememesi halinde bu hakkını kaybedecek.*** Bakanlıkça bu yapı için yeniden görevlendirme yapılacak. Sorumluluğu ***20 gün içerisinde üstlenemeyen*** yapı denetim kuruluşu ***20 gün süreyle sıralamadan çıkarılacak.***

Yapı Denetim Yönetmeliğinde Yapılması Planlanan Değişiklikler

Gerek söz konusu değişikliklere uyum sağlanması gerekse uygulamada karşılaşılan bir takım sıkıntıların ortadan kaldırılmasına yönelik olarak Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliğinde değişikliğe gidilmesine ihtiyaç doğmuştur. Yapılacak değişiklikleri özetlersek;

- Yapı denetim hizmet sözleşmelerinin hangi hallerde ve nasıl fesh edileceği ile yapı denetim hizmet bedeline esas yapı yaklaşık birim maliyetleri açıklığa kavuşturulacak.
- Yardımcı Kontrol Elemanı tanımı değiştirilmiş olup **Kontrol Elemanı tanımı yönetmelikten kaldırılacak,**
- Denetim elemanları **yerleşim yeri adresinin bulunduğu ilde çalışma** zorunluluğu getirilecek,
- Belirtilen sürede belgesinin vizesini yapmayan yapı denetim kuruluşlarının belgesi bakanlıkça geri alınacak,
- Şantiye şefliğine ilişkin tanımlama değiştirilerek diğer yönetmeliklerle uyum sağlanacak,
- Denetçi belgesi için başvurularda **adli sicil**

kaydı istenecek,

- Proje ve uygulama denetçisi inşaat mühendislerinin uygulamaya dair **yetki sınırlarının 120 bin m²** yi aşmayacağı belirlenerek daha etkin bir denetimin sağlanması hedeflenecek,
- 3 bin m² ye kadar olan yapılarda yapı denetim hizmet bedeli tek seferde ödenecek,
- Yapı denetim görevini üstlenecek kişilerin işe başlangıç aşamasında İl Müdürlüklerine **sağlık raporu sunma şartı** getirilecek,
- Yapı denetim sayıları **denetlenen alan hesabına** göre yapılacaktır,
- Bir ilde faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşunun kalmadığı durumlarda belirli şartlar dahilinde yapı denetim kuruluşlarına diğer illerde de denetim faaliyetini yürütme olanağı verilecek

Kontrol Elemanı Tabiri Kaldırılıp Yerine Yardımcı Kontrol Elemanı Getiriliyor.

Yardımcı Kontrol Elemanı: Denetçi mimar ve mühendislerin sevk ve idaresi altında görev yapacak olan mimar ve mühendisler ile Bakanlıkça sınırları belirlenen yapı grubu ve inşaat alanına kadar olan yapılarda mimar ve mühendisler yerine yapı denetim faaliyetlerine katılabilen teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker ve teknisyenler. ***Yardımcı kontrol elemanları 3B grubu yapılar dahil ve inşaat alanı 13.500 m²'yi geçmeyen yapılarda görevlendirilebilecekler.*** Denetim yetki sınırları;

Teknik Öğretmen (İnşaat, Makine, Elektrik)	13.500 m ²
---	--------------------------

Tekniker (İnşaat, Makine, Elektrik, Yapı Denetim)	8.500 m ²
Teknisyen (İnşaat, Makine, Elektrik)	3.500 m ²

2- Şantiye Şefinin Tanımı Değiştiriliyor.

Şantiye Şefi: Konusuna ve niteliğine göre yapım işlerini yapı müteahhidi adına yöneterek uygulayan, *mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip teknik personel.*

Bu ifade ile artık teknik öğretmenlere ve teknikerlere "Şantiye Şefi" olma yetkisi verilmiş olacaktır.

3. Yapı Denetim Sayısının Tespit Esası Değiştiriliyor.

Şuan yürürlükte bulunan Yönetmeliğe göre, yapı denetim sayısının belirlenmesinde Türkiye İstatistik Kurumundan temin edilen bir önceki yıl sonuna ait nüfus istatistiklerinin 20.000'e bölünmesi yöntemi kullanılıyor. Tabi bu yöntemle elde edilen sayının, denetlenen inşaat alanının 360.000 m² bölünmesinden elde edilen sonucun % 10 artırılması ile elde edilen sayıdan az olması halinde denetlenen inşaat alanına göre bulunan sayı kullanılıyor.

Taslak halinde olan yönetmeliğe göre artık yapı denetim sayısı il nüfusuna göre belirlenmeyecek. Denetlenen inşaat alanının 360.000 m² bölünmesinden elde edilen sonucun % 10 artırılması ile elde edilen sayı kullanılacaktır. Kusurlu sonuçların çıkması halinde, bu sayı bir üst tam sayıya yuvarlanacağı belirtilmiştir.

4. Zamanında Eksiklerini Tamamlamayan Kuruluş Sıranın En Sonuna Atılacak.

Denetim izin belgesi geçici olarak alınan kuruluşlara

eksiklerini tamamlaması için **180 takvim günü** süre verilecek. **Bu süre içerisinde eksikliğini tamamlamayan yapı denetim kuruluşu, o il için başvuruda bulunan ve sırada bekleyen kuruluşların en sonuna atılacak.**

5. Faal Yapı Denetim Kuruluşu Olmayan İllerde Bakanlıkça Görevlendirme Yapılabilecek.

Bakanlıkça belirlenecek yapı denetim kuruluşları, faal yapı denetim kuruluşu bulunmayan illerde faaliyet gösterecektir. Faal yapı denetim kuruluşu olduğunda faaliyetleri sonlanacaktır.

6. Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesine Fesih Şartları Getiriliyor.

Yapı Denetim Hizmet Sözleşmenin fesih şartları;

- Sözleşmenin taraflarının sözleşme hükümlerine uymaması,
- Yapı mülkiyetinin değişmesi,
- Yapı denetim kuruluşunun yazılı uyarısına rağmen yapı müteahhidin ruhsat ve ekleri ile mevzuata aykırılığa devam etmesi,
- Yapının inşasının herhangi bir nedenle en az 6 ay süreyle devam etmemesi,
- Yapı denetim kuruluşunun o yapı için istihdam etmesi gereken denetim personelini en fazla 1 ay süreyle eksik tutması,
- Yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin vize süresi dolduktan sonraki 1 ay içinde vizesini yaptırmaması,
- Yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin Bakanlıkça geri alınması veya iptal edilmesi,
- Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun o yapı için görevlendirilmesinin kaldırılması.

7. Yapı Gruplarına İlişkin Birim Maliyetler Bakanlıkça Belirlenecek.

Yapı grupları ve bu gruba ilişkin birim maliyetler;

Gruplar	Kapsamı	Birim Maliyet
I.	Bakanlık tarafından her yıl yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in I. ve II. sınıfında yer alan yapılar	490 TL/m ²
II.	Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in III. sınıfında yer alan yapılar	1.200 TL/m ²
III.	Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in IV. ve V. sınıfında yer alan yapılar	2.370 TL/m ²

Bu gruplarda yer almayan yapıların gruplarının belirlenmesi için öncelikle yapının metraja dayalı maliyeti hesaplanacak ve

bu bedel inşaat alanına bölünecek. Elde edilen birim maliyet Tebliğ'de belirtilen hangi gruba daha yakınsa, yapının grubu yakın olduğu birim maliyet grubuna göre işlem yapılması gerekecek.

Yapı yaklaşık birim maliyetleri Bakanlıkça her yıl bir önceki yılın yurt içi üretici fiyat endeksi esas alınarak güncellenecek ve küsuratlı sayılar bir üst tam sayıya yuvarlatılacak. **Belirlenen bu değerler her yıl 1 Ocak tarihinde geçerli olmak üzere Bakanlığın ilgili biriminin elektronik adresinden yayımlanacak.**

8. Tek Seferde Yatırılacak Ücretin İnşaat Alanı 3 Katına Çıkıyor.

Daha önceden **inşaat alanı 1.000 m²'ye kadar olan yapılarda,** yapı denetim ücretinin tamamı tek seferde yatırılıyordu. Hazırlanan taslak metne göre, **bu inşaat alanı 3.000 m²'ye** revize edilecek. **Yani 3.000 m² inşaat alanına kadar olan yapıların yapı denetim ücreti tek seferde yatırılacak.**

9. Yapı Denetim Kuruluşlarının Farklı İllerde Faaliyetine İzin Verilmeyecek.

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren, valilik binası esas alınarak 200 km'ye kadar mesafedeki diğer illerde faaliyet gösteren yapı denetim kuruluşlarının **o illerde faaliyet göstermesine izin verilmeyecek.**