

## Hukuk Bülteni

Gayrimenkul Hukuku | Türkiye | Şubat 2019

### YAPI DENETİM KURULUŞLARININ GÖREVLENDİRİLMESİNDE YENİ DÖNEM: ELEKTRONİK ATAMA

Yapı denetim kuruluşları ile yapı müteahhitleri arasındaki yakın ticari bağın sebebiyet verdiği yapı denetim zafiyetlerinin giderilmesi amacıyla 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ("**Kanun**") ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nde ("**Yönetmelik**") yapılan değişiklikler 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yapılan değişikliklerle, yapıları denetleyecek kuruluşların elektronik ortamda şeffaf bir şekilde atanmasına ilişkin kurallar belirlenmiştir. Bu kapsamda yayımlanan Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ ("**Tebliğ**") de 1 Ocak 2019'da yürürlüğe girmiştir.

Değişiklik öncesinde yapı sahipleri diledikleri bir yapı denetimi kuruluşunu seçerek, seçtikleri bu kuruluş ile hizmet sözleşmesi imzalamaktaydı. Kanun ile getirilen, Yönetmelik ve Tebliğ ile detaylandırılan değişiklikler uyarınca, artık her bir yapı için görevlendirilecek yapı denetim kuruluşu belirli kurallar çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ("**Bakanlık**") tarafından elektronik ortamda atanacaktır. Yapılan bu değişikliğin yapı denetim kuruluşları ile yapı müteahhitleri arasında kurulan ticari ilişkilerle zedelenen objektif yapı denetimini sağlaması ve böylece sektörde uzun süredir eleştirilen yanlış uygulamayı ortadan kaldırması beklenmektedir.

Tebliğ ile, üç ayrı yapı grubu oluşturulmuş olup, her bir il için ilgili yapı grubu özelinde faaliyet gösterebilecek olan yapı denetim kuruluşları listelenir ve kuruluşların sıralamaları noter huzurunda çekilecek kura sonucunda belirlenir. Listeler ilk oluşturulurken her bir kuruluşun sıfır puanı olduğu kabul edilir ve her kuruluş üstlenilen yapı denetimi hizmeti sözleşmesinin bedeli kadar puana hak kazanır. Hak edilen puanlar, kuruluşun denetimi üstlenilen yapının bulunduğu il ve ait olduğu yapı grubu listesindeki toplam puanına eklenir. Yapı denetim kuruluşları atanırken, ilgili listedeki puanı

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

en az olan kuruluşa öncelik tanınır, puanlar arasında eşitlik olması halinde belge numarası küçük olan kuruluş atanır.

Yukarıda açıklanan sistemin düzgün işleyebilmesi adına, Yönetmelik ile yapı denetim hizmet sözleşmelerinin fesih sebepleri de sınırlandırılmış ve bu sebepler Yönetmelik'te tek tek sayılmıştır. Ayrıca, fesih ihbarnamesinde fesih gerekçesinin bildirilmesi zorunlu hale getirilmiş ve ancak Bakanlık tarafından söz konusu gerekçelerin uygun bulunması halinde feshin geçerli olacağı düzenlenmiştir.

Kanun ve Yönetmelik ile, yukarıda açıklanan elektronik sisteme geçişin yanı sıra, yapı denetimi faaliyetleri kapsamında istihdam imkanları oluşturmayı amaçlayan değişiklikler de getirilmiştir. Yönetmelik genelinde yapılan değişikliklerle "kontrol elemanı" kaldırılarak, kontrol elemanının görevleri ara teknik eleman sayılan teknik öğretmen ve teknikerleri de kapsayan "yardımcı kontrol elemanı" grubuna bırakılmış ve belirli sınırlamalar içerisinde ara teknik elemanların da şantiye şefi olabilmelerinin önü açılmıştır.

Mevzuatta yapılan değişikliklerle birlikte, yapı denetiminin, yapı sahipleri ve müteahhitler tarafından bir formalite olarak görülmesinin engellenmesi ve güvenli yapılar yapılmasına hizmet eden, etkin bir denetim sistemi haline gelmesi hedeflenmektedir. Değişikliklerin uygulamaya yansımalarıyla birlikte, bu yeni sistemin sektörün beklentisini ne ölçüde karşılayacağı netleşecektir.

## İLETİŞİM



Av. Büşra Özden

[bozden@kolcuoglu.av.tr](mailto:bozden@kolcuoglu.av.tr)



Av. Mayıs Büşra Mollaahmetoğlu

[mbmollaahmetoglu@kolcuoglu.av.tr](mailto:mbmollaahmetoglu@kolcuoglu.av.tr)