**YAPI DENETİM MEVZUATINDA YAPILAN YENİ DÜZENLEMELER**

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bazı hükümlerinde yapılan ve 12/6/2025 tarihinde yürürlüğe giren değişikliklere uyum sağlanması ile daha etkin bir yapı denetim sistemi oluşturulması için Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde, Yapı Sahipleri ile Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğde ve Yapı Denetim Kuruluşlarının Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usûl ve Esaslarına Dair Tebliğde değişiklikler yapılmıştır.

**A) Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği**

1. Yapı inşaat alanı 500 m2’ye kadar olan yapılar ile yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas kalan inşaat alanı 500 m2’ye kadar olan yapılar, elektronik dağıtım dışında tutularak, bu yapılar için yapı sahibince belirlenecek yapı denetim kuruluşu ile %1,75 ile %3,50 arasında bir hizmet bedel oranı üzerinden denetim hizmet sözleşmesi imzalanabilecektir.
2. Bu kapsamda bir ada veya parselde birden fazla yapı bulunması halinde her bir YİBF üzerinden değerlendirme yapılacaktır.
3. Güçlendirme işlerinde denetim hizmet bedeli, o binanın tamamı için hesaplanan denetim hizmet bedelinin en az %25’i olacaktır.
4. Yapı Denetim Kuruluşlarının alacakları hizmet bedeline esas birim maliyetler;
5. 1. Grup 5.000 TL/m2

2. Grup 15.000 TL/m2

3. Grup 25.000 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

1. Elektronik dağıtımla devam eden işlerde, 2025 yılı sonuna kadar yapının gerçekleşecek kısmının yapı denetim hizmet bedelinin hesabında yeni birim maliyetler kullanılacak olup, bunun için devam eden tüm işlerde 12 Haziran 2025 tarihi itibari ile seviye tespitlerinin girilmesi zorunlu tutulmuştur.
2. Bundan sonraki süreçte denetim hizmet bedeline esas birim maliyetlerin yurt içi üretici fiyat endeksi ile tüketici fiyat endeksinin ortalaması esas alınarak güncelleneceği belirlenmiştir.
3. Hizmet bedellerinde kademelendirme yapılarak denetim hizmet bedeli oranları işlerin yapı inşaat alanlarına göre aşağıdaki şekilde yeniden belirlenmiştir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Yapı Denetimi Hizmet Bedeline Esas Oranlar Cetveli** | | | |
| Yapının Bitirilmesi İçin  Öngörülen Süre | Hizmet Bedeli Oranı (%) | | |
| Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı=<1.000m2 | 1.000 m2< Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı=<50.000m2 | 50.000m2< Yapı denetim hizmet sözleşmesi bedeline esas yapı inşaat alanı |
| *1 yıl* | *1.75* | *1.50* | *1.25* |
| *2 yıl* | *1.84* | *1,58* | *1,31* |
| *3 yıl* | *1.93* | *1.65* | *1.38* |
| *4 yıl* | *2.03* | *1.74* | *1.45* |
| *5 yıl* | *2.13* | *1.82* | *1.52* |

1. Yapı denetim hizmet sözleşmeleri fesih esaslarında;
2. Yapı denetim kuruluşunun kalıp ve donatı imalatlarını teslim alma, beton dökümüne nezaret etme gibi kendine mevzuat ile verilen denetim görevlerini keyfi olarak yerine getirmekten kaçınması halinde de fesih hakkı getirilmiştir.
3. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi bedeline esas inşaat alanındaki değişimle yapının elektronik dağıtıma tabi tutulması gerektiğinin anlaşılması halinde sözleşme fesih edilecektir.
4. Yapının inşasının herhangi bir nedenle en az 6 ay süreyle devam etmemesine dair fesih gerekçesi 3 ay süreyle devam etmemesi şeklinde değiştirilmiştir.
5. 500 m2’ye kadar olan hizmet sözleşmelerinin yapı sahibi ve yapı denetim kuruluşunun karşılıklı mutabakatıyla feshedilebileceği hüküm altına alınmıştır.
6. Sigorta şirketleri tarafından kefalet sigortası kapsamında düzenlenen kefalet senetleri de teminat olarak kabul edilecek olup, teminatların güncellenme oranı üretici fiyat endeksi ile tüketici fiyat endeksinin ortalamasına göre belirlenecektir.

**B) 4708 sayılı Kanun ile Yapı Denetim Kuruluşlarının Faaliyetlerinin Denetlenmesi, İdari Müeyyide Uygulanması ve İdari Para Cezalarının Tahsil Edilmesinin Usûl ve Esaslarına Dair Tebliğ**

1. Herhangi bir aşamada elektronik dağıtıma konu olması gerekirken elektronik dağıtım yapılmaksızın o yapının denetimine devam ettiği anlaşılan yapı denetim kuruluşuna verilecek yeni iş almaktan men cezası ile idari para cezasının İl Müdürlüklerince uygulanacağı belirlenmiştir.
2. Belge iptaline esas olacak bir yıl yeni iş almaktan men cezasının son on takvimi yılı içerisinde kalıp kalmadığının tespitinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili Genel Müdürünün cezayı verdiği tarihin dikkate alınacağı belirlenmiştir.
3. 4708 sayılı Kanun’un 8 inci maddesinin birinci fıkrası h bendinin ikinci alt bendinde *“Yapı denetim kuruluşunun, bu Kanun ve ilgili mevzuat ile kendine verilen görev ve sorumluluğu yerine getirmemesi nedeniyle, denetim sorumluluğunu üstlendiği yapının taşıyıcı sisteminde en geç yapı kullanma izin belgesi aldıktan sonra on beş yıl içinde veya yapım aşamasında çevresinde yer alan binanın taşıyıcı sisteminde onarılamaz düzeyde yapısal bir hasarın oluşması halinde,”* Bakanlıkça yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin iptal edileceğine ilişkin gerekçedeki *“taşıyıcı sisteminde onarılamaz düzeyde yapısal bir hasar”* ibaresinden, bu hasar nedeniyle yapının veya binanın, yıkıldığının veya yıkılmasını gerektiren durumların anlaşılması gerektiği Tebliğde hüküm altına alınmıştır.
4. Yapı denetim kuruluşlarına son beş takvim yılı içerisinde üç adet idari müeyyide uygulanmasına sebebiyet veren denetçi mimar ve mühendisler ile diğer teknik personelin üç yıl süre ile denetimden men edilmesine ilişkin olarak, idari müeyyidelerin son beş takvim yılı içinde kalıp kalmadığının tespitinde, bu idari müeyyidelerin ilgili Genel Müdürün veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürünün o cezayı verdiği tarihin dikkate alınacaktır.
5. Yapı denetim kuruluşunun aynı takvim yılı içerisinde birden fazla yeni iş almaktan men cezası alması halinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce ayrıca teminat bedelinin %10 u kadar idari para cezası uygulanacaktır.
6. Denetim sorumluluğunu yerine getirmediği için uygulanan idari para cezalarının 50.000 Türk lirasından az olamayacağı, bununla birlikte yapı denetim hizmet sözleşmesi bedelinin %50’sinin 50.000 Türk lirasından fazla olduğu hallerde ise yapı denetim hizmet sözleşmesinin en fazla %50’si kadar idari para cezası verileceği hüküm altına alınmıştır.

**C) Yapı Sahipleri İle Yapı Denetimi Hizmet Sözleşmesi İmzalayacak Yapı Denetim Kuruluşlarının Elektronik Ortamda Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Hakkında Tebliğ**

1. 500 m2’ye kadar olan yapılarda elektronik dağıtıma yönelik işlem tesis edilmeyecektir.
2. Yapı denetim kuruluş seçimi, yeni YİBF’lerde proje müellifi, fesihli işlerde ise ilgili idarelerce yazılı talep üzerine yapılacaktır.
3. 500 m2’ye kadar olan yapılar küme yapılara dâhil edilmeyecektir.
4. İldeki faal yapı denetim kuruluşu sayısının 45 ve üzeri olan illerde, yapının yer aldığı yapı grubu için yapılan sıralamanın en üstünde yer alan yapı denetim kuruluşu birinci alternatif arkasında yer alan ise ikinci alternatif yapı denetim kuruluşu olarak belirlenecektir.

Bu uygulama ildeki faal yapı denetim kuruluşu sayısının tekrar kontrol edileceği 1 Şubat 2026 tarihine kadar, İstanbul, Ankara, Bursa, Konya, İzmir, Kocaeli, Antalya, Gaziantep, Mersin, Kayseri, Şanlıurfa, Diyarbakır, Tekirdağ, Adana, Samsun ve Muğla illerinde uygulanacaktır.

a) Elektronik ortamda belirlenen her iki yapı denetim kuruluşuna da sözleşme bedeli kadar puan ekleneceği,

b) Yapı sahibi ve onu temsilen proje müellifine elektronik ortamda **sadece** birinci alternatifin gösterileceği,

c) Görevlendirmeyi müteakip en geç üç iş günü sonunda yapı sahibi veya temsilcisi proje müellifinin ilk kuruluşu kabul ederek yapı denetim sistemi üzerinde belirleyebileceği,

i) Üç iş günü içerisinde ilk kuruluşun kabul edilmesi halinde, ikinci alternatifin görevlendirilmesinin kaldırılarak üzerindeki puanın minha edileceği,

ii) Üç iş günü sonunda ilk kuruluşun kabul edilmemesi halinde, ilk alternatifin görevlendirilmesinin kaldırılacağı ve o işin puanının birinci alternatiften minha edilerek, ikinci alternatif yapı denetim kuruluşu yapı sahibi ve onu temsilen proje müellifine gösterileceği,

iii) İki alternatifli görevlendirmelerde denetim elemanı ve yapı denetim hizmet sözleşmesi imzalamak için tanınan sürelerin, görevlendirmeden sonraki üç iş gününe müteakip başlayacağı,

d) Eklenti yapılar ile yapı denetim kusurundan kaynaklanmayan fesihli işlerin tekrar dağıtımında alternatif yapı denetim kuruluşunun belirlenmeyeceği,

e) İnşaat alanı 500 (dâhil) ile 1000 metrekareyi geçmeyen yapıların IV. yapı grubu oluşturacağı,

f) Yapı inşaat alanı 500 m2 den az olan yapıların sonradan 500 m2 üzerine güncelleme işlemlerinin İl Müdürlüklerince gerçekleştirilebileceği,

g) Yapı inşaat alanı 500 m2 den az olan yapıların sözleşme bedellerinin yapı denetim kuruluşlarına elektronik dağıtım puanı olarak eklenmeyeceğine yönelik

düzenlemeler yapılmıştır.

İlgililerin dikkatine önemle duyurulur…