



## YAPI DENETİM SİSTEMİNİN GÜNCEL SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

### Yapı Denetim Sisteminde Yaşanan Sorunlar

Üyelerimiz tarafından; yapı denetim sisteminde hizmet kalitesinden ödün verilmesi, rekabetçi bir ortamın oluşmaması ve yapı denetim kuruluşlarının koşulsuz iş güvencesi nedeni ile havuz sisteminin amacına uygun çalışmadığı, zaman kayıplarına neden olduğu ve büyük ölçüde suiistimal edildiği için sistemin rehabilite edilmesinin uygun olacağı belirtilmektedir. Bu nedenle iş etiği çerçevesinde adaletli ve rekabetçi bir ortam oluşmasının sistemin sağlıklı bir şekilde çalışmasına önemli bir katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Yapı denetim kuruluşlarının kendi içinde rekabet etmelerinin hizmet kalitesini artırmalarını destekleyici bir refleks oluşturacağı düşünülmektedir.

Karşılaşılan sorunlar özet halinde aşağıda sunulmuştur:

<b>İletişim</b>	İşe atanan yapı denetim kuruluşu ile ilk temas oldukça zorlaşmıştır. Hem proje müellifleri hem de yapı sahipleri yapı denetim kuruluşu ile uzun süre sonunda görüşebilmektedir.
<b>Zaman Kaybı</b>	Sistemin koşulsuz iş garantisi oluşturması nedeniyle yapı denetim kuruluşu işi reddedebilmektedir. Zaman konusunda sıkıntılı olan yapı sahiplerini zor durumda bırakarak ek talepler için zemin oluşturulmaktadır. Ayrıca yapı denetim kuruluşu ceza almamak için reddi, yapı sahibine yaptırmakta ve ceza almaktan da kurtulmaktadır.
<b>İlave Bedel Talebi</b>	Mevcut tarife ve fiyatların maliyetleri karşılamadığını iddia eden yapı denetim kuruluşları fazla mesai ve ulaşım gibi konuları öne sürerek küçük işlerde <b>kayıt dışı</b> olarak %100'den başlayıp %300'e kadar <b>ek ücretler</b> talep etmektedir. Göreceli olarak daha büyük yapılarda ise bu oranlar %50 ile %100 arasında talep edilmektedir. Ayrıca talep edilen ek kayıt dışı ücretlerin alenileşmesi, yapı denetim kuruluşlarının sözleşmeye konu yapıyı tarafsız denetlemesini engellemektedir.
<b>Artan Bürokrasi</b>	Proje kabul, proje onay, ruhsat imzası, tadilat imzası ve yapı kullanma izni aşamalarında inisiyatifin yapı denetim kuruluşlarında olmasından dolayı, yapı denetim kuruluşları tarafından bürokratik engeller (işin zamanında yapılmayarak belirsiz bir süreye ötelenmesi ve bu nedenle gün aşırı yapı denetim kuruluşlarına gidilmek durumunda kalınması) çıkartılmaktadır.
<b>Yetersiz Personel</b>	Yapı denetim kuruluşları çok ciddi anlamda yetersiz sayıda ve denetim kabiliyeti düşük personel (yeni mezun) ile denetim işlerini yapmaktadırlar. Bu yetersiz denetim ileride telafisi mümkün olmayan sonuçlara sebep olabileceği öngörülmektedir. Beton öncesi donatıların kontrolü, beton dökümü sırasında alınması gereken önlemler ve denetimler, numune alımı sırasında sürece dahil olma gibi ana fonksiyonlar tam olarak yerine getirilmemektedir.



<b>Yapı Denetim Kuruluşlarının İnisyatifinde Olan Uygulamalar</b>	<p>Kalıp, duvar, yalıtım, ince iş ve işçilikler, elektrik, tesisat vb. denetimlerin zamanında yapılmaması sonucu iş bitiminde yapılan kontrollerde (lavabonun yeri değişik, pencere 10 cm büyük vb.) iş bitirme esnasında yapı denetim kuruluşu tarafından ilave ücret talep edilmektedir.</p> <p>Denetlediği başka bir işten ceza alan proje denetçisi, devam eden projedeki denetçilik görevini ceza aldığı için yerine getirememektedir. Yeni denetçinin işe alınma sürecinde; yapı denetim kuruluşu keyfi ve istediği zaman bir personel ataması yapmaktadır. Bu durumdan dolayı 1 ay beklemek zorunda kalan şantiyeler bulunmaktadır.</p>
<b>Laboratuvarların İlave Ücret Talepleri</b>	<p>22.02.2024 tarih ve 32468 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Kapsamında Denetimi Yürütülen Yapılara Ait Taze Betondan Numune Alınması, Deneylelerinin Yapılması, Raporlanması Süreçlerinin İzlenmesi Ve Denetlenmesine Dair Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” ile laboratuvarların yapı denetim sisteminden ayrılması ile birlikte laboratuvarlar da kayıt dışı ek ücret talebinde bulunmaktadır.</p>

### Çözüm Önerileri:

- a) Mevcut sistemde havuzdan sırası ile otomatik olarak yapı denetim kuruluşunun atanması yerine, havuzda sırası gelen ilk 3 veya 5 yapı denetim kuruluşunun sistemde bu iş adına hizmet bedeli için belirlenen minimum %1,43 katsayısı, maksimum %2,70 (Bakanlığın uygun göreceği bir oran da olabilir) üzerinden hazırladığı katsayı oranı teklifini 1 iş günü içinde sisteme yüklemesi akabinde; Bakanlığın sisteminde verilmiş teklifler doğrultusunda yapı sahibince aşağıda adımları belirtilen süreler içerisinde teklif yapan yapı denetim kuruluşlarından uygun gördüğü teklifi seçer. Yapı sahibince bu süreler içinde seçim yapılmaz ise Bakanlık en düşük teklifi veren yapı denetim kuruluşuna bu işin atamasını yapar ve Yapı Denetim Sözleşme bedelinin teklif bedeli olması sağlanır.

Teklif verecek yapı denetim kuruluşu sayısı belirlenirken o il/bölgedeki havuzda bulunan yapı denetim kuruluşu miktarına bakılır; buna göre yapı denetim kuruluşu sayısı 20’ye kadar olan il/bölgelerde 3 yapı denetim kuruluşu, yapı denetim kuruluşu sayısı 21’den fazla olan il/bölgelerde 5 yapı denetim kuruluşu teklif verir. *(Rakamlar Bakanlık tarafından uygun görülecek şekilde düzenlenebilir)*

Sistemin rehabilitesi için;

- Hizmet bedeli için alt limitin yüzdelik oranı, yapı grupları ve bu gruplara ilişkin birim maliyetlerin güncellenmesi,
- Ön onayın ilgili belediyeden alınması sonrası sisteme girilen yapı grubu, yapı inşaat alanı ve yer bilgilerinin hatasız ve eksiksiz girilmesi,



- Havuz sisteminde atama sırası gelen ilk 3-5 yapı denetim kuruluşunun bu limitler çerçevesinde maliyetlerini (laboratuvar, yol, personel, genel gider vb maliyetleri) de düşünerek işe tekliflerini vermesi, belirlenen katsayılar arasında tekliflerin verilebilir olması,
- Yapı sahibinin (sisteme yükleme yapan mimar üzerinden) sunulan teklifler içerisinde seçimini yapabilmesi,
- İşe teklif vermekten imtina eden yapı denetim kuruluşuna Bakanlık tarafından belirlenen cezanın uygulanması

önerilmektedir.

Sistemin ilerleyiş adımları şu şekilde düşünülmektedir.

- *Mimari ön onay belediye tarafından onaylanır.*
- *Mimar, ön onay projesini yapı denetim sistemine işi yükler.*
- *Bakanlık projeleri ilgili il/bölgedeki havuzdaki yapı denetim kuruluşlarının teklif hazırlaması için sisteme yükler.*
- *Sırası gelen 3 veya 5 yapı denetim kuruluşu, söz konusu proje (sadece sınıf, metrekare ve lokasyon bilgilerini içeren bilgiler) için tekliflerini hazırlar ve 1 (bir) iş günü içerisinde sisteme yükler. Teklif vermeyen yapı denetim kuruluşları 10 gün (Bakanlığın uygun göreceği bir süre) boyunca elektronik dağıtım sistemi dışında tutulur ve bu sürenin sonunda ise sıranın sonuna geçer.*
- *Sistemdeki teklifler arasından seçim yapılabilmesi amacıyla Bakanlık tarafından belirlenecek haftanın 3 günü, saat 11.00'de ilgili mimarın kendi ekranından yapı sahibi veya vekili, tek seferlik açılacak seçim ekranında 3 dakikalık süre içerisinde ismi ve şirket merkezi yeri açıkça belirtilen yapı denetim kuruluşlarından uygun olan teklifi seçer ve onaylar.*
- *Yapılan seçim sonucunda atanan yapı denetim kuruluşu sözleşme imzalamaması durumunda; iş alma kapasitesinden 30 gün (Bakanlığın uygun göreceği bir süre) uzaklaştırılır.*
- *Sözleşmeyi imzalamayan yapı sahibi olur ise bu işe tekrar teklif alabilmek için 30 gün (Bakanlığın uygun göreceği bir süre) beklemeye alınır.*
- *Mimar tarafından sisteme girilen işle ilgili ön onay projesine ait yapı grubunun yanlış olması veya yapı inşaat alanı bilgilerinin hata oranının +/-%5den fazla olması durumunda, mimarın bir sonraki işini sisteme yüklemesi sırasında sisteme 15 gün boyunca erişimi beklemeye alınır.*



### **Bu değişikliğin getireceği kazanımlar:**

“4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun temel amacı sağlıklı ve sağlam yapıların bulunduğu güvenli ve modern şehirlerin oluşturulmasıdır.” bu maddenin oluşabilmesine yönelik yukarıda sunulan önerilerimiz aşağıdaki kazanımları sağlamaktadır:

- Önerilen bu sistem ile uzak mesafe nedeniyle artan maliyet yüzünden aksayan denetim faaliyetleri sorunu çözülmüş olacaktır.
- İşe teklif verecek yapı denetim kuruluşu maliyet hesaplarını yapabileceği için kayıt dışı ek ücret bedeli talep etmesine gerek kalmayacağı bir düzenleme şansı olacaktır.
- Yapı denetim kuruluşlarının teklif vermeleri ve seçim yapılabilir olması kendilerini geliştirmelerini ve verdikleri hizmet kalitesini artırmalarını sağlayacaktır.
- Tercih edilmeyen yapı denetim kuruluşları kurumsal yapılarındaki eksik ve aksaklıklarını giderme yoluna giderek kalitesini artırmaya yönelik tedbirlerini geliştirecektir.
- Sistemin ekonomik açıdan yapı denetim kuruluşlarını rahatlatacağı, işe göre maliyet hesaplayan yapı denetim kuruluşunun daha efektif çalışılacağı düşünölmektedir.
- Önerilen sistem ile yapı denetim kuruluşlarının ek ücret talep etmesinin önüne geçileceği gibi alınan ücretler sözleşme bedeli olacağı için kamuya gelir olarak gelecektir. (Gelir vergisi, damga vergisi gibi)

Ayrıca öneri olarak;

- i. Yapı denetim kuruluşlarının sundukları hizmetin kalitesinin takibi açısından, iş akdi sonunda (yapı kullanma sonunda) ölçme değerleme adına işin paydaşları arasında anketlerin yapılması, hizmet kalitesinin puanlanması ve burada oluşan ortalama puanın yeni iş atamalarında etkili olmasının oldukça faydalı olacağı kanaatindeyiz. Bu puanlamanın olması sistemin hizmet kalitesini arttıracaağı düşünölmektedir.
- ii. Her sene T.C. Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, 2019 yılında geçilen elektronik atama sistemi ile beraber Yapı Denetim Kuruluşları açısından 1.Grup, 2.Grup ve 3.Grup şeklinde düzenlenerek uygulanmaktadır. Bu grup sisteminin kaldırılarak 2019 yılı öncesi Yapı Yaklaşık Birim Maliyet uygulamasına geri dönölmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz. Böylelikle önerilen kat sayı aralıkları ile grup birleştirilmesine gerek kalmayacağı düşünölmektedir.



iii. İşin yapı denetim ve belediye arasındaki işleyişi devam ederken mimarın işin tanımını yaptığı bölümde mimarın ya da yapı sahibinin iletişim bilgilerinde eksik olması sonucu yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi ya da vekilleri arasında iletişim kurulması gecikmektedir.

b) Yapı denetim sisteminde yeni ruhsat talebi yapıldığında havuzdan belirlenen yapı denetim kuruluşu ataması sonucu yapı denetim çalışanlarının (proje denetçisi, bina kontrol denetçisi) atamaları gerçekleşip ruhsat düzenlenir. Akabinde yapı sahibi tarafından yapı denetim tarafına %10 hakedişi yapı denetim sistemine aktarılır. Ancak bu aşamadan sonra yüklenici inşaaata başlamayıp, inşaaata devam etmediği sürece denetçiler sistemde iş yapmadan sadece evrak üzerinde kalmaktadır. Bu durum, yapı denetim sisteminde denetçi sayısı ve denetçi maliyetlerinin artmasına aynı zamanda yapı denetim sisteminde denetçi personel yetersizliğine neden olmaktadır.

#### **Çözüm Önerisi:**

Yapı ruhsatı kesilerek 3 iş günü içerisinde yapı denetim kuruluşu tarafından İşyeri Teslim Tutanağının ilgili idaresi tarafından sistemde onaylanmasından sonra işe başlamayıp devam etmeyeceğini beyan eden (2 yıllık Yapı Ruhsatı olduğu için) yapı sahibi olan bu tarz işler için yapı denetim sisteminde ruhsatın pasife alınarak bu durumdaki denetçilerin iş yapabilme kapasitesinin artırılması sağlanmalıdır. Ancak yeniden işe başlanacağı zaman, yapı sahibi tarafından verilen talep yazısı ile yapı denetim kuruluşu 15 günlük süre içerisinde ilgili işin denetçi ve kontrol elemanı şartını sağlamak zorundadır.

c) 22.02.2024 tarih ve 32468 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Tebliğ ile laboratuvarların yapı denetim sisteminden ayrılması ile birlikte laboratuvarlar da kayıt dışı ek ücret talebinde bulunmaktadır.

#### **Çözüm Önerisi:**

Laboratuvarların, kayıt dışı ek ücret taleplerinin engellenebilmesi amacıyla tekrar yapı denetim sistemine dahil edilmeleri ve laboratuvar bedellerinin yapı denetim kuruluşlarının işe verdiği teklif bedeli içerisinde değerlendirilmesinin kamu adına hizmet veren laboratuvarların etkin denetim, maliyet kontrolü ve sağlıklı hizmet verebilmeleri adına faydalı olacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte; yapılan işlerde laboratuvar beton numune içerisinde kullanılan çip bedellerinin Yapı Denetim hizmet bedeli dışında hesaplanması gerektiği düşünülmektedir.



***Özetle; kamuda birçok kurumda işlemlerin işleyişi, profesyonel ve şeffaf şekilde yapıldığı gibi yapı denetim konusunda da mesleki etiğe uygun ve saygı çerçevesinde hareket eden, ücreti ödenen, denetimi etkin ve şantiye akışına uyumlu olan, işlere katkı koyan denetçiler ve denetim firmaları ile çalışmak kamunun ve halkımızın yararına olacaktır.***