

Yapı Denetimi Uygulama Mevzuatında Önemli Değişiklikler

29 Aralık 2018'de Resmi Gazete'de yayınlanan Yapı Denetimi ve Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ("Yönetmelik") ile yapı denetimi uygulamasına önemli değişiklikler getirilmiştir.

Yönetmelik ile getirilen önemli değişikliklerden biri, yapı denetim şirketinin seçimi ve hizmet sözleşmelerinin feshi esaslarına dair yapılmıştır. Buna göre, yapı sahiplerinin hizmet sözleşmesi akdedeceği denetim kuruluşları Bakanlıkça elektronik ortamda belirlenecektir.

Yapılan değişiklik gereğince hizmet sözleşmeleri ancak belirli durumlarda feshedilebilecektir. Bunlardan bazıları; (i) tarafların sözleşme hükümlerine uymaması, (ii) yapının mülkiyetinin değişmesi, (iii) sözleşme imzalandıktan sonra yapı sahibinin, en az iki ay süreyle yapı ruhsatı almaması ve yapı ruhsatı almaktan vazgeçtiğini ilgili idareye bildirmesi, (iv) yapının inşasının herhangi bir nedenle en az 6 ay süreyle devam etmemesi olarak sayılmıştır. Bu sebeplerle sözleşmenin feshinin istenmesi durumunda, fesih, gerekçeye göre, ancak ilgili idare ya da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından uygun görülmesi halinde geçerli olacaktır.

Yönetmelik ile yapılan bir diğer önemli değişiklik hizmet bedeline ilişkindir. Düzenleme uyarınca, hizmet bedeli, hizmet bedeline esas yapı yaklaşık maliyeti ile hizmet bedeline esas oranın çarpımı sonucu elde edilen bedeldir. Yapı yaklaşık maliyeti ise, yapı inşaat alanı ile Yönetmelik'te belirtilen birim maliyetlerin çarpımı ile bulunacaktır. Bu minvalde, birim maliyet için artık Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ yerine, Yönetmelik'te yer alan birim maliyetler kullanılacaktır.

Söz konusu birim maliyetleri Bakanlıkça her yıl önceki yılın yurt içi üretici fiyat endeksi esas alınarak güncellenecektir.

Yönetmelik'in yürürlük tarihi 1 Ocak 2019 olup, bu tarihten önce imzalanan yapı denetimi hizmet sözleşmeleri geçerli sayılmaktadır. Bu sözleşmelere ilişkin işlemler ile sona ermesine ilişkin hususlarda ise sözleşme hükümleri geçerli olacaktır. Buna göre, bu sözleşmelerin feshinde Yönetmelik ile getirilen fesih esasları uygulanmayacaktır.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2019 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
-Hergüner Bilgen Özeke uluslararası müvekkillere sahip tam teşekküllü bir hukuk bürosudur. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten, hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak alınmamalıdır ve genel bilgi için hazırlanmıştır.

Significant Amendments Made to Building Inspection Legislation

The Regulation Concerning Amendments to the Regulation on the Practice of Building Inspections ("Regulation"), published in the Official Gazette dated 29 December 2018, has introduced major changes in the practice of construction inspections.

One of the most important changes concerns the choice of building inspection companies and how service agreements may be terminated. Once the changes go into effect, which inspection companies the owners may engage will be determined electronically by the Ministry.

The amendments will permit the termination of service agreements only in certain limited circumstances. Some of these are: (i) the parties not performing in accordance with the agreement's provisions; (ii) a change in the building's ownership; (iii) the owner's failure, following the execution of the contract, to obtain a construction license for a period of at least two months, and the owner's reporting to the competent administration that he/she no longer wishes to obtain a construction license; and (iv) the building's construction being stopped for a period of at least six months due to any reason. In addition, termination on the basis of one of these reasons will only be effective with the consent of the Provincial Directorate of Environment and Urbanization, in light of the actual reason for termination.

Another significant amendment to the Regulation concerns the service fee. According to the adjustment, the service fee will be determined by multiplying the approximate cost of construction by the base rate that applies to the construction. The approximate cost of construction, in turn, will be calculated by multiplying the building construction area by the unit costs set out in the Regulation. Thus, the unit cost to be used in this calculation will now be the unit costs provided in the Regulation, rather than those listed in the Communiqué Regarding the Approximate Construction Unit Costs to be Used in the Calculation of Architectural and Engineering Service Fees.

Unit costs will be updated annually, on the basis on the previous year's domestic producer price index.

The Regulation entered into force on 1 January 2019. Service agreements for inspection that were signed before 1 January 2019 will remain in effect, and termination of such agreements will be governed by their own terms. The termination procedure as set out in the Regulation will not apply to such agreements.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telephone: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2019 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
-Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.