

Yap-sat sektöründe yeni dönem, artık herkes müteahhitlik yapamayacak!

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, yapı müteahhitlerine yönelik düzenlemeler getiren **“Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması Ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik”** 02.03.2019 tarih ve 30702 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlandı.

Bu Yönetmeliğin amacı; standartlara uygun yapıların inşa edilmesine yönelik olarak yapı müteahhitlerinin ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliklerine göre sınıflandırılarak yetki belgesi numarası verilmesine, kayıtlarının tutulmasına, belge numaralarının veya gruplarının iptaline ilişkin usul ve esasları düzenlemek olarak belirlenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bu yönetmelik ile yapılan düzenlemeler ile “Yapı Müteahhidi” olmaya bazı kısıtlamalar getirilmiş bulunmaktadır.

İlgili Yönetmelik; yapı ruhsatına tâbi her türlü yapım işinde, yapı müteahhitliğini üstlenecek olan gerçek ve tüzel kişileri kapsayacak olup, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki işler ve bu Kanunda istisna tutulan işler ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamındaki mevzuata göre yürütülen yapım işlerini kapsamayacaktır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (Kentsel Dönüşüm Kanunu) uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin hükümler saklıdır.

Yapı müteahhitleri artık yaptıkları işler kapsamında 9 ayrı gruba ayrılacak. Mesleki ve teknik yeterlikler ile ekonomik ve mali yeterlikler esas alınarak; A, B, C, D, E, F, G, H ve geçici olmak üzere gruplara ayrılacak müteahhitlerin yapabilecekleri işler de yetki belgelerine göre değişecek.

Gerçek ve tüzel kişilerin, yapım işlerinde benzer iş grupları listesinin “(B) Üst yapı (Bina) işleri” başlığı altındaki I. Grup, II. Grup ve III. Grup kapsamında yaptığı işlerle ilgili olarak deneyimini gösteren; iş bitirme belgeleri, iş denetleme belgeleri ve iş yönetme belgeleri, iş deneyimi olarak kabul edilecek.

Yetki belgesi grubunun tespitinde, ibraz edilen belgelerdeki tutarlar başvuru tarihine göre güncellenerek değerlendirilecek.

Sunulan iş deneyimlerinin değerlendirilmesinde tek sözleşmeye ve/veya yapı ruhsatına dayalı olarak başvuru tarihinden geriye doğru son on beş yıl içerisinde alınmış iş deneyim belgelerinin en fazla miktarda olanın iki katı alınarak veya daha büyük sonuç vermek şartıyla, bitirilen işler içinde geriye doğru son beş yıl içinde bitirdiği işlerin bedelinin toplamı alınarak iş deneyim tutarı belirlenecek. Toplama işlemi son on beş yıl içerisindeki en büyük işin iş deneyim miktarının üç katından fazlası dikkate alınmayacak.

İş gücü belgelerinin değerlendirilmesinde aşağıdaki hususlar esas alınacak.

a) Gerçek ve tüzel kişiler tarafından başvurudan bir önceki yıl içinde işveren veya alt işveren tarafından istihdam edilen ortalama yıllık usta iş gücü yeterliğinin sağlanması gerekir. Bu kriteri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler.

Bu takdirde belgeleri sunulan yılların ortalaması üzerinden yeterlik kriterinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

b) Sunulan belgelere göre;

1) Meslekî Yeterlilik Kurumu Meslekî Yeterlilik Belgesi sahipleri ve 5/6/1986 tarihli ve 3308 sayılı Mesleki Eğitim Kanununa göre ustalık belgesi almış olanlar ile Millî Eğitim Bakanlığına bağlı meslekî ve teknik eğitim okullarından mezun olup, diplomalarında veya ustalık belgelerinde belirtilen bölüm, alan ve dallarda çalıştırılanlar usta iş gücü sınıfında değerlendirilir.

2) Mimar ve mühendisler ile 29/4/1992 tarihli ve 3795 sayılı Bazı Lise, Okul ve Fakülte Mezunlarına Unvan Verilmesi Hakkında Kanunda sayılan tekniker, yüksek tekniker, teknik öğretmenler teknik personel iş gücü sınıfında değerlendirilir.

3) 31/5/2016 tarihli ve 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununa göre yapılan işçilik bildirimleri esas alınır.

Yönetmelikte belirtilen Yetki Belgesi Grupları ve Kullanım Kriterleri aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

Yetki Belgesi Grupları ve Kullanım Kriterleri

Sıra No	GRUBU	İş Deneyim Kriteri	İş Deneyim Kriteri Tutarı (₺)	Ortalama Yıllık Personel İş Gücü Kriteri (Kişi)		Yapabilecekleri Yapım İşİ Tutarı
				Usta Personel	Teknik Personel	
1	A	Yapım İşleri Eşik Değerinin 2 katını geçen	121.485.074,00	50	8	Sınırsız
2	B	Yapım İşleri Eşik Değerinin 7/5'ni geçen	85.039.551,80	24	6	Yapı Yaklaşık Maliyeti, 85.039.551,80 TL'yi Geçmeyen Yapım İşlerini,
3	C	Yapım İşleri Eşik Değerini geçen	60.742.537,00	12	3	Yapı Yaklaşık Maliyeti, 60.742.537,00 TL'yi Geçmeyen Yapım İşlerini,
4	D	Yapım İşleri Eşik Değerinin 2/3'ünü geçen	40.495.024,67	9	2	Yapı Yaklaşık Maliyeti, 40.495.024,67 TL'yi Geçmeyen Yapım İşlerini,
5	E	Yapım İşleri Eşik Değerinin 1/3'ünü geçen	20.247.512,33	6	2	Yapı Yaklaşık Maliyeti, 20.247.512,33 TL'yi Geçmeyen Yapım İşlerini,
6	F	Yapım İşleri Eşik Değerinin 1/10'unu geçen	6.074.253,70	3	1	Yapı Yaklaşık Maliyeti, 9.111.380,55 TL'yi Geçmeyen Yapım İşlerini,
7	G	Yapım İşleri Eşik Değerinin 1/100'ünü geçen	607.425,37	1	1	Yapı Yaklaşık Maliyeti, 911.138,06 TL'yi Geçmeyen Yapım İşlerini,
8	H	İş deneyimi ve iş gücü koşulu aranmaz.				Yapı Yaklaşık Maliyeti, 202.475,12 TL'yi Geçmeyen Yapım İşlerini,
9	Geçici	Ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterlikler ile iş deneyimi ve iş gücü koşulu aranmaz.				

4734 sayılı Kamu İhale Kanununa istinaden düzenlenen 25.01.2019 tarih ve 30666 Sayılı resmi gazetede yayımlanan 2019/1 nolu Kamu İhale Tebliği'ne göre 01.02.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Yapım İşleri Eşik Değeri 60.742.537,00 TL olarak belirlenmiştir.

Yapılan düzenleme ile her yapı müteahhidi yetki belgesi numarası almak zorunda olacak. Bu yetki belgesi numarasının yapı ruhsatında, yapı kullanma izin belgesinde ve yapım işleri sözleşmelerinde kullanılması zorunlu hale getirildi.

Ekonomik ve mali yeterliğin sağlanması kapsamında bilanço, banka referans mektubu, iş hacmi, iş deneyimi ve iş gücünü gösteren belgeler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulacak.

Artık özel sektörde iş yapmak isteyen müteahhitlerin ekonomik ve mali yeterliliklerine de dikkat edilecek. Ekonomik ve mali yeterlilik kriteri için, yapı müteahhitlerinin belge almadan önceki yıla ait bilançolarında;

a) Cari Oranın (Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçlar) en az 0,50,

b) Öz Kaynak Oranının (Öz Kaynaklar/Toplam Aktif) en az 0,10,

c) Kısa Vadeli Banka Borçlarının Öz Kaynaklara Oranının 0,75'ten küçük olması gerekiyor.

Bu kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır. Başvuru tarihi yılın ilk dört ayında olanlardan, bir önceki yıla ait belgelerini sunmayanlar, iki önceki yıla ait belgelerini sunabilirler. Bu belgelerde, yeterlik kriterini sağlayamayanlar ise iki önceki yılın belgeleri ile üç önceki ve dört önceki yılın belgelerini sunabilirler. Bu durumda, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

İflas eden, tasfiye halinde olan, işleri mahkeme tarafından yürütülen, konkordato ilân eden, işlerini askıya alan, iflası ilân edilen, zorunlu tasfiye kararı verilen, alacaklılara karşı borçlarından dolayı mahkeme idaresi altında bulunan, ilgili mercilerce hileli iflas ettiği karar verilenler müteahhit yetki belgesi alamayacak.

500 metrekare ve altında olan arsalar yapılacak olan yapılar için müteahhide gerek kalmadan arsa sahibi konutunu inşa edebilecek.

Yapı müteahhitleri denetim olmadan tesisat ve yapı işlemlerini gerçekleştiremeyecek. İnşaatlarda mesleki yeterlilik belgesi olmayan usta çalıştırılmayacak.

Yapı müteahhitliğinin ortak girişimce üstlenilmesi halinde, her bir ortağın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinden ayrı ayrı yetki belge numarası almış olması ve ortaklarca tüm ortaklık adına yeni bir yetki belgesi numarası alınması zorunludur.

Yapı müteahhidi, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanununda öngörülen iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması için gerekli her türlü tedbiri almaktan sorumlu olacak.

Yapı müteahhidi, yapı sahibi ile yapım sözleşmesi yapmakla yükümlü olacak. Yapı sahibinin aynı zamanda yapı müteahhidi olma koşullarını taşıdığı hallerde, başka bir yapı müteahhidi ile sözleşme şartı aranmayacak.

Yapı ruhsatı belgesi verme yetkisine sahip idarelerce ruhsat düzenleme aşamasında, yapı müteahhitliğini üstleneceklerin belge grubunun uygunluğu ve yetki belgesi numarası elektronik ortamda kontrol edilecek. Yetki belgesi numarasının bulunmaması veya iptal edilmiş olması ya da belge grubunun yönetmelikte sayılan kriterler bakımından uygun olmaması halinde, yapı ruhsatı düzenlenmeyecektir.

Ayrıntılı düzenlemeler içeren yönetmelik yayımı tarihinden itibaren 3 ay sonra yürürlüğe girecek olup yetki belgesi grupları ve kullanımı ile ilgili madde ise 6 ay sonra işlerlik kazanacak.

İlgili yönetmeliğe göre Yetki Belgesi Numarası almak isteyen gerçek ve tüzel kişilerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yapacakları başvurularda, Ekonomik ve mali yeterliğin sağlandığına ilişkin Ekonomik ve Mali Yeterlik Bildirim Formu ile Mesleki ve teknik yeterliğe ilişkin iş deneyimini gösteren belgeler ile ortalama yıllık usta iş gücü ve teknik personel yeterliğinin sağlandığına ilişkin Mesleki ve Teknik Yeterlik Bildirim Formu, 3568 sayılı yasaya göre yetkili Serbest Muhasebeci Mali Müşavir veya Yeminli Mali Müşavirlerce düzenlenecektir.

Yönetmelikte tanım veya açıklama getirilmemekle birlikte atıfta bulunulan "iş deneyim belgesi", "iş deneyim belge tutarlarının değerlendirilmesi", "belge tutarlarının güncellenmesi", "eşik değer", "bilanço", "ciro", "banka referans mektubu", "yapım işlerinde benzer iş grupları" ve "ortak girişim" gibi hususlarda 4734 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatında belirtilen ve bu Yönetmeliğe aykırılık teşkil etmeyen usul ve esaslara uyulacağı belirtilmiş bulunmaktadır.

Ekonomik açıdan inşaat sektörünün büyük bir öneme sahip olduğu ülkemizde, özel sektörde yapılacak yapım işlerinin belirli kriterlere sahip uzman gerçek ve tüzel kişilerce yapılmasını düzenlemek geç kalınmış fakat çok önemli bir gelişmedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili yönetmelik ile getirdiği düzenlemelerin inşaat sektöründe plansız ve kontrolsüz büyümenin yarattığı sorunlara çözüm getirmesini diliyorum.

Yeminli Mali Müşavir/Bağımsız Denetçi

Mehmet Mahsum TANRIKULU

Yönetim Kurulu Başkanı

