



CUMHUR İNAN BİLEN
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

MÜTEAHHİTLİK İŞİ, YAPI MÜTEAHHİTLİĞİ YAPMA ŞARTLARI, USUL VE YASAL DÜZENLEMELER

12 MART 2019

İlgili Mevzuat:

- ❖ ***YAPI MÜTEAHHİTLERİNİN SINIFLANDIRILMASI VE KAYITLARININ TUTULMASI HAKKINDA YÖNETMELİK - 02.03.2019/30702 SAYILI RESMİ GAZETE***

Yürürlük: Bu yönetmelik 02.06.2019 tarihinden itibaren, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrası ise 02.09.2019 tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

Konu: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yayınlanan Yönetmelik kapsamında müteahhitlik faaliyetleri, şartları usul ve yasal düzenlemeler ile ilgili kısaca bilgilendirme

Genel Bilgi

- Genel bir bilgi olarak, müteahhit kelimesinin kökeni Arapçadan gelmekte olup “üstlenici, yüklenici” anlamlarındadır. Müteahhitlik genel bir kavram olmakla birlikte yapı müteahhitliğini de kapsayan birden çok tanımlaması bulunmaktadır. Yapı müteahhitliğini tanımlayacak olursak; yapıyı, tesisatı ve malzemeleriyle birlikte, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa eden, inşaatın tüm yapım sürecini baştan sona koordine eden proje için gerekli tüm çalışanları işe alan, denetimlerin zamanında planlanmasını ve yürütülmesini denetleyen gerçek veya tüzel kişiliktir.
- Hali hazırda mevzuatımızda yapı müteahhitliği ile ilgili tanımlanan bir yasa bulunmamakla birlikte, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı(ÇŞB) tarafından 02.03.2019 tarihinde “*YAPI MÜTEAHHİTLERİNİN SINIFLANDIRILMASI VE KAYITLARININ TUTULMASI HAKKINDA YÖNETMELİK**” yayınlanmış ve bu yönetmelik ile 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 düzenlemesi amaçlanmıştır.
- Bu yönetmelikteki düzenlemelere göre; her müteahhittin yetki belgesi alması esastır ve yapı ruhsatında, yapı kullanma izin belgesinde ve yapım işleri sözleşmelerinde kullanılması zorunludur.

*<https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/150460>

- Müteahhitlik yapma ilke ve kurallar yönetmeliğın 5. maddesinde düzenlenmiştir. İstisnai olarak “*Tek parselde bir bodrum katı dışında, en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda; yapı müteahhitliğine ilişkin bütün sorumlulukları üstlenmek şartıyla **parsel maliki kendi yapısını inşa edebilir.** Bu durumdaki yapılar için ayrıca yapı müteahhidi aranmaz” hükmü ile yukarıda belirtilen şartlar dahilinde yapı müteahhidi aranmamaktadır.*
- Yapı müteahhidine müteahhitlik yapabilmesi için bazı yükümlülükleri yerine getirmesi kural olarak konulmuş olup bu kurallara ilişkin hükümler ise yönetmeliğın 6. maddesinde sıralanmıştır. Bu hükümlerden ilkinde ise “*yapıyı, tesisatı ve malzemeleriyle birlikte ilgili mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmek, neden olduğu mevzuata aykırılığın gidermek mecburiyetindedir. Yapı müteahhidi, ilgili fenni mesullerin denetimi olmaksızın inşaat ve tesisatlarına ilişkin yapıım işlerini sürdüremez, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz.” hükmü yer almaktadır.*

- Müteahhitlik yetki belgesi başvurusunda bulunamayacak olanlar ise yönetmeliğin 7. maddesinde düzenlenmiştir. Başvuru yapamayacak olanların bazıları: iflas eden ve tasfiye sürecinde olanlar, konkordato ilan edenler, hile, tehdit rüşvet v.b. yollarla sözleşmelere fesat karıştıranlar, sahte belge düzenleyen ve kullananlardan başvuru tarihinden geriye doğru son üç yıl içerisinde ***kesinleşmiş yargı kararı ile tespit edilmek kaydıyla***, yetki belgesi numaraları iptal edilenlerdir.
- Yönetmeliğin 3. Bölümü 11. maddesinde ise “*Yetki Belgesi Numarası Başvurusu ve Değerlendirme İşlemleri*” izah edilmiştir.
- Yetki belgesi numarasını almak isteyenler ilk olarak yönetmelikte belirtilen **Yapı Müteahhitliği Yetki Belgesi Numarası Başvuru Formunu (Ek-1)** kapalı zarf içinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne sunmaları gerekmektedir. Bu başvuru, başvuru yapıldığı tarihten itibaren 1 ay boyunca geçerli olacaktır. Başvuruyu yapacakların gerçek yada tüzel kişi olmalarına göre bazı belge ve bilgiler istenilmektedir. Bunlardan iki tanesi tüzel yada gerçek kişi olup olmadığına bakılmaksızın; **Ekonomik ve Mali Yeterlik Bildirim Formu (Ek-2) ile Mesleki ve Teknik Yeterlik Bildirim Formu’nun (Ek-4) serbest muhasebeci, serbest muhasebeci mali müşavir veya yeminli mali müşavirce düzenlenmesi gerekmektedir.**

- Ekonomik ve mali yeterliklerini düzenleyen 12. madde ise bilanço, banka referans mektubu ve iş hacmini gösteren belgeler izah edilmiştir. Bilançosundaki oranlar: Cari oran, Öz kaynak oranı ve Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranlarının sırasıyla **>0,50, >0,10 ve <0,75** olmalıdır. Bu kriterleri bir **önceki yılda** sağlayamayanlar, **son üç yıla** kadar olan yılların belgelerini sunabilirler.
- 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.
- Sunulacak ***iş hacmini*** gösteren belgelere göre, başvuru yapılan yıldan önceki yıla ait; başvuru sahibinin iş hacmini gösteren ***toplam cirosu*** veya bu Yönetmelik kapsamındaki işlerle ilgili cirosunun başvuru yetki belgesi grubunda sunulması gereken ***asgari iş deneyim tutarının F grubu için % 10'undan***; daha üst gruplar için ***% 20'sinden az olmaması*** gerekir. Bu kriteri başvurunun yapıldığı yıldan önceki yıl için sağlayamayanlar, başvurunun yapıldığı yıldan önceki yıldan başlamak üzere birbirini takip eden ***son altı yıla kadarki belgelerini*** sunabilirler. Bu takdirde, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının **ortalaması** üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

- Mesleki ve teknik yeterlikler ise yönetmeliğin 13. maddesinde, yetki belgesi grupları ve kullanımı ise madde 14’de belirlenmiştir. **Yetki belgesi grupları**, mesleki ve teknik yeterlikler ile ekonomik ve mali yeterlikler esas alınarak; **A, B, C, D, E, F, G, H ve geçici** olmak üzere gruplandırılmıştır. Bu gruplandırmaya göre 12’nci ve 13’üncü maddelerde sayılanlarla birlikte, 14. maddede sayılan yeterliklerin sağlanması gerekmektedir.
- Yetkilerin değerlendirilmesi ise yönetmeliğin 15. maddesinde düzenlenmiş olup; **Ek-8’de** yer alan Yapı Müteahhitlikleri İl Yetki Belgesi Komisyonu Başvuru Dosyası İnceleme Formu’na uygun şekilde incelenir ve **Ek-9** da yer alan Yapı Müteahhitleri İl Yetki Belge Komisyonu Karar Tutanağı’na göre karara bağlanarak, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce onaylandıktan sonra Yapı Müteahhitliği Bilişim Sistemi(YAMBİS)’ne işlenir.
- Yetki Belgesi Numarasının Verilmesi ve Bildirim Yükümlülüğü ise Yönetmeliğin 17. ve 18. maddelerinde düzenlenmiştir. Bildirim yükümlülüğü yönetmelik ekinde bulunan Ek-7’ye uygun olarak başvuru sahibi tarafından taahhüt edilmesi gerekmektedir.

- Yönetmeliğin 19. maddesindeki düzenlemeye göre **H grubu hariç**, belge grubunun **geçerlik süresi beş yılı geçmemek üzere iş deneyim belgelerinin geçerlik süresi** kadardır.
- Yönetmeliğin sonraki maddelerinde ise sırasıyla;
 - 1- Yetki belgesi numarasının iptali (Madde 20),
 - 2- İptale dair talep formunun düzenlenmesi (Madde 21),
 - 3- İptal işlemleri (Madde 22),
 - 4- İptal sonrası işlemler (Madde 23),
 - 5- İptalin kaldırılması (Madde 24),
 - 6- İtirazların incelenmesi (Madde 25),hükümleri düzenlenmiştir.
- Çeşitli ve Son Hükümlerde ise; İlgili İdarenin Görevleri, Bildirim ve Tebligat Esasları, Atıflar, Yürürlükten Kaldırılan Mevzuatlar, Geçiş Hükümleri, Yürürlük ile Yürütme kısımları düzenlenmiştir.



CUMHUR İNAN BİLEN
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

SAYGILARIMIZLA

Sitemizde(cumhurbilenymm.com.tr) paylaşılan vergi ve vergileme ile ilişkili çalışmalarda şahsi görüş ve yorumlarımız yer almaktadır. Sitemizde yer alan bilgi veya verileri kullanmanız sonucunda ortaya çıkabilecek her türlü risk tarafınıza aittir. Sitemiz ve yazarları, söz konusu kullanımdan dolayı (ihmkarlık kaynaklı olanlar da dahil olmak üzere) her türlü özel, dolaylı veya arzi zararlardan ve cezai tazminattan dolayı sorumlu tutulamaz.