

Sayı : E-71582837-206.05.99-119693177

01.07.2025

Konu : Yapı Sınıf ve Gruplarında Yapılan Değişiklikler

GENEL YAZI

Bilindiği üzere, Sosyal Sigorta İşlemleri Yönetmeliği'nin, "Özel nitelikteki inşaatlarda araştırma ve başlıklı 111'inci maddesinin birinci fıkrasında, "re'sen yapılacak işlemler" Gerçek veya tüzel kişiler ile tüzel kişiliği haiz olmayan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan özel nitelikteki inşaat işyerleri hakkında ünitece yapılacak araştırma; inşaat maliyetine Kurumca yayımlanan tebliğ ile belirlenen asgari işçilik oranının %25 eksiği uygulanmak suretiyle yapılır."

Aynı maddenin ikinci fıkrasında, "Bina maliyeti, belediyeler, valilikler ve ruhsat vermeye yetkili diğer makamların vermiş olduğu inşaatın ruhsatnamesinde yazılı bulunan, ruhsatnamesi yoksa ünitece tespit edilecek yüzölçümü ile birim maliyet bedelinin çarpımı suretiyle bulunacak tutar üzerinden, hesaplanır."

Üçüncü fıkrasında, "Birim maliyet bedelleri, her yıl inşaatın sınıfı ve grubuna göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilerek Kurumca özel nitelikteki inşaat işyerlerinin asgari işçilik uygulamasında esas alınır."

Dördüncü fıkrasında, "İnşaatın ruhsatnamesinde yer alan yapı sınıfı ve grubu esas alınarak, araştırma işlemi yapılır."

Altıncı fıkrasında da, " Başladığı yıl içinde bitirilmiş olan inşaat maliyetinin hesaplanmasında inşaatın bittiği tarihte yürürlükte olan; başladığı yıldan sonraki yıllarda bitirilmiş inşaat maliyetinin hesabında ise inşaatın bitirildiği yıldan önceki yıla ait yayımlanan son birim maliyet bedeli esas alınır."

Hükümleri yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 58'inci maddesinin birinci fıkrasında, "Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur."

Aynı maddenin ikinci fıkrasında, "Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır."

Şeklinde düzenlemeler yapılmıştır.

Buna göre, mimari projede değişiklik ile devam eden inşaatın yapı sınıf ve grubunda değişiklik olması halinde ilgili idare tarafından düzenlenmiş en son ruhsatta tespit edilen yapı sınıf ve grubu esas alınarak araştırma işlemi yapılması gerekmektedir.

5510 sayılı Kanun'un 85'inci maddesi uyarınca özel nitelikteki inşaatlar ile ilgili yapılacak "araştırma" ve "inceleme" işlemlerinin esasları belirlenmiş olup Sosyal Sigorta İşlemleri Yönetmeliği'nin 111'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca "araştırma" veya "inceleme" işlemlerinde inşaatın ruhsatnamesinde yer alan yapı sınıfı ve grubu esas alınmaktadır. Ancak, 31.01.2025 tarihli ve 32799 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim

T.C. SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI
Sigorta Primleri Genel Müdürlüğü

Maliyetleri Hakkında Tebliğ ile yeni yapı sınıf ve grupları belirlenmiş, bazı yapı sınıf ve grupları tebliğden çıkarılmış ya da başka sınıf veya grupta tasnif edilmiştir.

Anılan Tebliğ'in "Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar" başlıklı 2'nci maddesinin ikinci fıkrasında "Tebliğin revizyonu çalışmalarında yapı sınıfı ve/veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2025 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2025 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır." düzenlemesi yer almaktadır.

Yapılan bu düzenlemelere istinaden; özel nitelikteki inşaat işyerleri ile ilgili olarak, gerek Ünitelerimizce yapılan araştırma işlemi gerekse Kurumumuzun denetim ve kontrolle görevli memurlarınca yapılan asgari işçilik incelemesi yahut Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanunu'na göre Serbest Muhasebeci Malî Müşavirler ile Yeminli Malî Müşavirler tarafından iş yeri kayıtlarının incelenmesi sonucunda düzenlenecek raporlarda;

- Yapı sınıfı ve/veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu esas alınarak birim maliyet bedeli belirlenecektir.

Örnek 1:" ŞK İnşaat Ltd. Şti.ye ait olan ve ruhsatında II/A yapı sınıf ve grubunda yer alan Kayıkthane" inşaatı işine 22.03.2024 tarihinde başlanılmış 21.03.2026 tarihinde bitirilmiştir. "Kayıkthane" yapımı 2025 yılı tebliğinde yer almadığından, asgari işçilik araştırma işleminde 2024 yılında belirlenen II/A yapı sınıf ve grubunun 2025 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınacaktır.

- Yapı ruhsatı alınmış ve başladığı yıldan sonraki yıllarda bitirilmiş inşaatlarda, yenileme ruhsatı veya (proje) tadilat ruhsatı sonucu yapı sınıf ve grubunda değişiklik olması ve yeni yapı sınıf ve grubunun bir önceki yılın tebliğinde bulunması halinde asgari işçilik işlemleri yapılırken, en son ruhsatın tabi olduğu yapı sınıf ve grubunun esas alınması gerekmektedir.

Örnek 2: EÇ İnşaat Ltd. Şti.ye ait olan ve ruhsatında III/A yapı sınıf ve grubunda yer alan özel bina inşaatı işine 15.01.2024 tarihinde başlanılmış ve 02.06.2025 tarihinde bitirilmiştir. Söz konusu bina inşaatı devam ederken alınan 01.04.2025 tarihli (proje) tadilat ruhsatı ile yapı sınıf ve grubu III/B olarak değiştirilmiştir. Asgari işçilik araştırma işleminde, son alınan (01.04.2025 tarihli) yapı ruhsatında belirtilen III/B yapı sınıf ve grubu esas alınacaktır.

- Başladığı yıldan sonraki yıllarda bitirilmiş inşaatlarda, yenileme ruhsatı veya (proje) tadilat ruhsatı sonucu yapı sınıf ve grubunda değişiklik olması ve yeni yapı sınıf ve grubunun bir önceki yılın tebliğinde bulunmaması halinde, inşaatın bittiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı/grubu ve tutarının esas alınması gerekmektedir.

Örnek 3: AG İnşaat Ltd. Şti.ye ait olan ve ruhsatında IV/B yapı sınıf ve grubunda yer alan özel bina inşaatı işine 01.08.2024 tarihinde başlanılmış ve 29.05.2025 tarihinde bitirilmiştir. Söz konusu inşaat devam ederken 15.05.2025 tarihli (proje) tadilat ruhsatı ile yapı sınıf ve grubu III/C olarak değiştirilmiştir.2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de III/C yapı sınıf ve grubu yer almadığından,2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'in 2'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, 2025 yılında verilen ruhsattaki III/C yapı sınıf/grubu ve tutarı esas alınmak suretiyle araştırma işlemi yapılması gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Mürsel BAKİ

Sigorta Primleri Genel Müdür V.