

T.C.
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL İNŞAAT İŞLERİNDE MALİYET
HESAPLAMALARI, ANALİZİ, KONTROLÜ
VE BİR UYGULAMA

Hatice AYAZ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE VE DENETİM PROGRAMI

İSTANBUL, Ağustos 2019

T.C.
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL İNŞAAT İŞLERİNDE MALİYET
HESAPLAMALARI, ANALİZİ, KONTROLÜ
VE BİR UYGULAMA

Hatice AYAZ
(162008197)

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE VE DENETİM PROGRAMI

DANIŞMAN
Prof. Dr. Fatma PAMUKÇU

İSTANBUL, Ağustos 2019

T.C.
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**ÖZEL İNŞAAT İŞLERİNDE MALİYET
HESAPLAMALARI, ANALİZİ, KONTROLÜ VE
BİR UYGULAMA**

Hatice AYAZ
(162008197)

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE VE DENETİM YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

Tezin Enstitüye Teslim Edildiği Tarih :

Tezin Savunulduğu Tarih : 20.08.2019

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Fatma PAMUKÇU
(Marmara Üniversitesi)

Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Hakan TAŞTAN
(İstanbul Okan Üniversitesi)
: Dr. Öğr. Üy. Hüseyin MERT
(İstanbul Okan Üniversitesi)

İSTANBUL, Ağustos 2019

ÖNSÖZ

Bu çalışmada, özel inşaatlara göre maliyet hesaplaması yapılmış, analiz ve kontrolü yorumlanmıştır.

Tez konusunun belirlenmesinde katkı veren, çalışmaları teşvik ve destekleri ile yönlendiren Danışman Hocam Prof. Dr. Fatma PAMUKÇU' ya, Yüksek Lisans derslerimi aldığım İstanbul Okan Üniversitesi'nin değerli hocalarına ve tez çalışmamın uygulama kısmında yardımlarını esirgemeyen değerli büyüğüm Mali Müşavir Birol İSTANBULLU' ya teşekkür ederim.

Çalışmanın hazırlanması esnasında maddi ve manevi hiçbir fedakârlıktan kaçınmayan ve her zaman bana destek vererek yanımda olan sevgili kardeşim Yüksek Mimar Kader AYAZ' a teşekkürlerimi sunarım.

Mali Müşavir

Ağustos, 2019

Hatice AYAZ

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	v
KISALTMALAR.....	x
TABLO LİSTESİ	xiii
ÖZET	xv
ABSTRACT	xvi
BÖLÜM 1. GİRİŞ VE AMAÇ	1
BÖLÜM 2. İNŞAAT SEKTÖRÜ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER.....	5
2.1. İNŞAAT İŞLERİ.....	5
2.1.1. İnşaat Kavramı	5
2.1.2. Hakediş Kavramı	7
2.2. İNŞAAT TÜRLERİ	8
2.2.1. Özel (Yap-Sat) İnşaatlar	8
2.2.1.1. Kat Karşılığı İnşaatlar	9
2.2.1.2. Kendi Nam Hesabına Yapılan İnşaatlar	9
2.2.2. Yıllara Yaygın (Taahhüt) İnşaatlar	10
2.3. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ.....	11
2.3.1. İnşaat Sözleşmesinin Tanımı.....	11
2.3.2. İnşaat Sözleşmesinin Özellikleri	11
2.3.3. İnşaat Sözleşmesinin Unsurları	12
2.3.4. İnşaat Sözleşmesinin Çeşitleri.....	13
2.3.4.1. Kat Karşılığı (Arsa Payı) İnşaat Sözleşmesi	13
2.3.4.2. Hasılat (Gelir) Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi	14
2.3.4.3. Ücret (Bedel) Karşılıklı Sözleşme	14
2.3.4.4. Kamu İhale Sözleşmesi	15

2.4. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR.....	15
2.4.1. İş Sahibi	15
2.4.2. Arsa Sahibi	15
2.4.3. Yüklenici Firma	16
2.4.4. Alt Yüklenici Firma	17
2.5. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE ŞEKİL	18
2.5.1. İnşaat Sözleşmesinde Şekil Türleri	18
2.5.1.1. Kanuni ve İdari Şekil	18
2.5.1.2. Geçerlilik ve İspat Şekli	19
2.5.1.3. Sözlü, Yazılı ve Resmi Şekil	20
2.5.2. Sözleşmelerde Şekil Şartı	20
2.5.2.1. Kat (Arsa Payı) Karşılığı Yapım Sözleşmelerinde Şekil	20
2.5.2.2. Devlet ve Kamu İhale Sözleşmelerinde Şekil	21
2.5.3. Sözleşmelerdeki Değişiklikler	22
2.6. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEKİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	22
2.6.1. İnşaat Yapma Borcu	22
2.6.2. İş Sadakat ve Özenle Yapma Borcu	23
2.6.3. Araç ve Gereçleri Sağlama Borcu	24
2.6.4. İnşaat Malzemesini Sağlama Borcu	25
2.6.5. İnşaat Teslim Borcu	25
2.6.6. İş Sahibi İnşaat Bedeli ve Arsa Payı Devir Borcu.....	26
BÖLÜM 3. ÖZEL İNŞAAT İŞLERİNİN VERGİSEL YÖNDEN İNCELENMESİ	27
3.1. VERGİYİ DOĞURAN OLAY	27
3.2. ARSANIN TEMİNİ VE DEĞERLEMESİ.....	28
3.2.1. Arsanın Temini	28
3.2.2. Arsanın Kat Karşılığı Temini	29
3.3. KAZANÇ TESPİTİ	29
3.3.1. Aynı Yılda Satılması	30
3.3.2. Aynı Yılda Satılmaması.....	30
3.3.3. İnşa Edilen Yılda Satılmaması.....	30
3.4. ARSA KARŞILIĞI YAPILAN ÖZEL İNŞAATLAR	30
3.5. ÖZEL İNŞAATLARLA İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER.....	31
3.5.1. Gelir Vergisi Yönünden.....	31
3.5.2. Kurumlar Vergisi Yönünden.....	32
3.5.3. KDV Yönünden.....	32
3.5.3.1. 150 m ² Kadar Konut Teslimleri	33
3.5.3.2. 150 m ² ve Üzeri Konut Teslimleri	33
3.5.3.3. Devre Mülk Satışlar	34
3.5.3.4. Dövizli Yapılan Satışlar	35

3.5.3.5. Kur Farklı Satışlar	36
3.5.3.6. Kat Karşılığı Arsa Teslimlerinde	36
3.5.3.6.1. Arsa Sahibinin Müteahhide Arsa Payı Teslimi	37
3.5.3.6.2. Müteahhidin Arsa Sahibine Konut ve İşyeri Teslimi	37
3.5.4. Tapu Harcı Yönünden	37
3.5.5. 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu Yönünden	39
BÖLÜM 4. ÖZEL İNŞAATLARDA ASGARİ İŞÇİLİK	40
4.1. TANIM	40
4.1.1. Asgari İşçilik	40
4.1.2. Ölçümleme	41
4.1.3. Uzlaşma	41
4.2. ASGARİ İŞÇİLİK KANUNLARI TANIM	42
4.3. ASGARİ İŞÇİLİK UYGULAMALARINDA TEMEL KRİTERLER	44
4.3.1. İnşaatın Başlama ve Bitiş Tarihi	44
4.3.2. İnşaatın Sınıfı ve Grubu	45
4.3.3. İnşaatın Toplam Alanı ve Tamamlanma Oranı	45
4.3.4. İşçilik ve Birim Maliyet Oranı	46
4.4. ASGARİ İŞÇİLİK HESABI	47
4.5. BİNA MALİYET HESABI	48
4.5.1. Birim Maliyet Bedelleri	49
4.5.1.1. Aynı Yılda Tamamlanan İnşaatlar	49
4.5.1.2. Önceki Yıl Başlayan ve İzleyen Yıl Tamamlanan İnşaatlar	50
4.5.1.3. Yapımı İki Yıldan Fazla Süren İnşaatlar	51
4.6. TAMAMLANMAMIŞ İNŞAATLARDA ASGARİ İŞÇİLİK ARAŞTIRMASI	52
4.7. İLİŞİKSİZLİK BELGESİ	53
4.7.1. İşverenin Ölümü	53
4.7.2. Tescil Edilmemiş veya Tescil Edilip Bildirimde Bulunulmaması	53
4.7.3. Prim Borcu veya Diğer Sebeplerle Yapı Kullanım İzni Alınmaması	54
4.7.4. Tek Yapı Ruhsatı ile Birden Fazla Blok İnşaat	55
4.8. SMMM VE YMMASGARİ İŞÇİLİK İNCELEME YETKİSİ	55
4.8.1. SMMM ve YMM Rapor Düzenleme Sınırları	56
4.8.2. SMMM ve YMM Rapor Yükümlülükleri	57

BÖLÜM 5. ÖZEL İNŞAATLARDA MALİYET HESABI..... 58

5.1. YAPIM ŞEKLİ VE MALİYETİN TESPİTİ.....	58
5.1.1. Kendi Arsası Üzerine İnşaat Yapımı	58
5.1.2. İşletme Arsası Üzerine İnşaat Yapımı	58
5.1.2.1. İşletme Binasının Yıkımı ve Yenilenmesi	59
5.1.2.2. Arsanın İşletmeye Katılması ve İnşaat Yapımı	60
5.1.3. Gerçek Kişiye Ait Arsaya İnşaat Yapımı	60
5.1.4. Satın Alınan Arsaya İnşaat Yapımı	61
5.1.5. Arsanın Tamamının Binaya Ayrılmama Durumu	61
5.1.6. Arsalara Kat Karşılığı İnşaat Yapımı.....	62
5.2. İŞLETMENİN AKTİFİNDE BULUNMAYAN ARSANIN KAT KARŞILIĞI YAPIMI.....	63
5.3. İNŞAATIN ORTAK ALAN GİDERLERİ	63
5.3.1. Ortak (Müşterek) Genel Giderlerin Dağıtımı	63
5.3.2. Amortismanların Dağıtımı.....	65
5.4. ÖZEL İNŞAATLARDA ÖZELLİKLİ HESAPLAR.....	66
5.4.1. 7/A Hesabı.....	67
5.4.1.1. Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri	67
5.4.1.2. Direkt İşçilik Giderleri	68
5.4.1.3. Genel Üretim Giderleri	68
5.4.1.4. Maliyetlerin Bilanço Hesabına Aktarımı	69
5.4.1.5. Bağımsız Bölüm Satışı	69

BÖLÜM 6. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNDE BİR UYGULAMA..... 71

6.1. GENEL BİLGİLER.....	71
6.2. İNŞAAT KURULUŞ GİDER KAYITLARI.....	71
6.3. İNŞAAT GİDER KAYITLARI	74
6.4. PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDER KAYITLARI	75
6.5. MADDE VE MALZEME SARFIYAT KAYITLARI	78
6.6. HAKEDİŞ KAYITLARI	96
6.7. İŞÇİLİK GİDER KAYITLARI.....	104
6.8. İNŞAAT BİRİM MALİYET HESAPLAMALARI	107
6.9. MÜTEAHHİT FİRMA DAİRE MALİYETLERİ.....	109
6.10. ARSA SAHİPLERİ DAİRE MALİYETLERİ.....	110
6.11. FİRMA KARLI MALİYET DEĞERLERİ.....	111
6.12. ARSA PAYLI MALİYETLER.....	111
6.13. KDV HESABI.....	113

6.15. MÜTEAHHİT FİRMA DAİRE SATIŞ BEDELLERİ.....	114
6.16. ARSA MALİYET BEDELİ	115
6.17. MALİYETLERİN YANSITILMASI.....	116
6.18. GİDERLERİN YANSITILMASI.....	120
6.19. YARI-MAMULLER.....	121
6.20. MAMULLER	122
6.21. ARSA SAHİPLERİNE DAİRE TESLİM.....	123
6.22. MÜTEAHHİT FİRMA DAİRE SATIŞ MALİYETLERİ	125
6.23. MÜTEAHHİT FİRMA DAİRE SATIŞLARI	132
6.24. GELİR TABLOSU.....	141
BÖLÜM SON. SONUÇ VE ÖNERİLER	144
KAYNAKÇA	146
EKLER.....	161
Ek A.....	161
Ek B.....	184
Ek C.....	221
Ek D.....	222
Ek E.....	251
Ek F	257

KISALTMALAR

BK	:Borçlar Kanunu
GVK	:Gelir Vergisi Kanunu
HUMK	:Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
KDV	:Katma Değer Vergisi
KDVK	:Katma Değer Vergisi Kanunu
KİK	:Kamu İhale Kanunu
KMK	:Kat Mülkiyet Kanunu
MK	:Medeni Kanun
SGK	:Sosyal Güvenlik Kurumu
SMMM	:Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPEK	:Sigorta Primine Esas Kazanç
SSGSSK	:Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
TBK	:Türk Borçlar Kanunu
TOKİ	:Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
VUK	:Vergi Usul Kanunu
YMM	:Yeminli Mali Müşavir



TABLO LİSTESİ

SAYFA NO

Tablo 6.1: Hakediş	98
Tablo 6.2: A Blok Maliyet Değerleri	107
Tablo 6.3: B Blok Maliyet Değerleri	108
Tablo 6.4: Müteahhit Firma Maliyet Değerleri.....	109
Tablo 6.5: Arsa Sahipleri Maliyet Değerleri.....	110
Tablo 6.6: Firma Karlı Maliyet Değerleri.....	111
Tablo 6.7: Arsa Paylı Maliyet Değerleri.....	112
Tablo 6.8: KDV	113
Tablo 6.9: Müteahhit Firma Satış Bedelleri.....	114
Tablo 6.10: Gelir Tablosu	141



ÖZET

ÖZEL İNŞAATLARDA MALİYET HESAPLAMASI, ANALİZ, KONTROLÜ ve BİR UYGULAMA

İnşaat sektörü dünyada sanayileşme ve insan nüfusunun artışına paralel olarak hızlı kentleşme ile önem kazanmıştır. Bu sektör, ülke için sadece inşaat faaliyetleri ile değil, alt yapı, iyileştirme, enerji, havaalanı, demir yolu gibi birçok yan sanayi grubu ile etkileşimli olduğundan kritik değere sahiptir. Gelişmelere hızlı uyum sağlamak aynı zamanda iş gücü istihdamının sürdürülebilmesi için de önemlidir.

Geniş istihdam gücüyle büyük bir rekabet içinde olan inşaat sektörü, ülkemizde de sanayileşmenin artışıyla ekonomiye değer katmaktadır. Yurtdışında yapılan inşaat çalışmaları bu değer inivmelenmesine yardımcı olmaktadır. Ayrıca yurtiçi kentsel dönüşüm çalışmaları, düzensiz inşaat işlerinden oluşan çarpık kentleşmenin önüne geçmiş, teknolojinin de gelişmesiyle deprem dayanımı düşük basit yapılar yerini daha modern, dayanıklı ve tasarruflu büyük yapılara bırakmıştır.

Bu çalışmada, yapı türüne göre ayrılan inşaatlardan özel inşaatlarla ilgili araştırmaya yer verilmiştir. Çalışmada, İstanbul ili, Ümraniye ilçesindeki 32 dairesel çift blok olan ve yaklaşık 3.295m² üzerine inşaa edilen yapıların tek düzen hesap planında hangi hesaplar altında yer alacağı ve 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nde yer alan kurallar çerçevesinde hangi şekilde kayda alınması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca uygulamalı örneğinde inşaatın maliyet hesaplaması yapılarak analizi ve kontrolü sağlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: İnşaat, inşaat üretimi, inşaat maliyeti, muhasebe sistemi

Tarih: 20.08.2019

ABSTRACT

COST CALCULATION, ANALYSIS, CONTROL AND PRACTICE FOR PRIVATE CONSTRUCTIONS

The construction sector has come into prominence with rapid urbanization in parallel with the increase of the population and also the industrialization in the world. This sector has critical importance for country because of it interacts with both construction activities and many sub-industry groups such as infrastructure, rehabilitation, energy, airport and railway. At the same time, rapid adaptation to these developments is also important for sustaining labor force employment.

The construction sector is in big competition with its large employment force. Therefore, it provides big value to the economy with the increase of industrialization in our country. Also construction works abroad help to accelerate this value. In addition, urban transformation efforts in the our country prevented the irregular urbanization of irregular construction works, and also instead of simple structures with low earthquake resistance, more modern, durable and economic structures has been built with the development of technology.

In this study, research on private constructions (build and sell) of construction types is included. In study, the status of buildings which were built on about 3.295m² which is a double block with 32 flats in Ümraniye district of Istanbul province on in the uniform chart of accounts and they are stated how the structures should be recorded according to the rules set out in the General Communiqué on Accounting System Implementation No:1. In addition, the cost of construction is analyzed and controlled for the applied project sample.

Keywords: Construction, building, Construction cost, Accounting System

Date: 20.08.2019



BÖLÜM 1. GİRİŞ VE AMAÇ

İnşaat, arap alfabesi kökenlidir. Türk Dil Kurumu sözlüğünde “yapımı süren bina, yapma işi” olarak ifade edilir. Geniş bir ifade ile, malzeme ve işçiliğin bir araya gelmesiyle meydana getirile gayrimenkulün yapı kısmındaki faaliyet bütünü olarak açıklanabilir. Yani konut inşaatından demiryolu inşaatına, otoyol inşaatından gökdelen inşaatına, köprü inşaatından baraj inşaatına kadar birçok yapı faaliyetini kapsamaktadır.

İnşaat sektörünün gelişmesinde hızlı kentleşme ve teknolojik gelişim faktörlerinin önemli etkisi vardır. Bu faktörlere bağlı olarak inşaat sektörünün geçmişinde bilinen basit ve küçük yapılar yerini daha modern, çevreci, tasarruflu ve yüksek yapılaşmaya bırakmıştır.

İnşaat sektörünün kapsamında yer altı ve yer üstü düzenlemeler, okullar, yollar, fabrikalar, limanlar, ticaret merkezleri, hastaneler, barajlar, konutlar gibi çeşitli yapım işleri vardır. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesindedir.

Ülkemizin ekonomisinde önemli yere sahip olan inşaat sektörü Cumhuriyetin ilanıyla gelişmeye başlamıştır. İlk yıllarda demiryolu hatları ve büyük su projeleri ile ilerleyen sektör, ikinci dünya savaşından sonra hızla yükselişe geçmiştir. Ülkemizdeki kalkınma ve şehirleşmenin gelişimine paralel olarak nüfus artış hızı da yükselmiştir. Bu sebeple hem devlet alt-üst yapı yatırımlarının gelişmesi için daha çok önem verilmiş, hem de artan konut ihtiyacının karşılanması için inşaat sektörü hızla gelişmeye başlamıştır. İlerleyen yıllarda da istihdam sağlaması ve işsizliğin azaltılmasında önemli paya sahip olmuştur. Ayrıca demir-çelik, çimento, seramik ve kaplama malzemeleri, mimarlık, boya ve yapı kimyasalları, seramik sağlık gereçleri, yalıtım, plastik boru ve profil, iklimlendirme, soğutma ve klima, aydınlatma, doğal taş ve mermer gibi bir çok alt sektörün de can damarı olmuştur.

Ülkemizdeki inşaat çalışmalarının büyük bir kısmı özel sektör tarafından yürütülmektedir. Üst gelir grubu için yapılan inşaat çalışmaları ile orta ve alt gelir grubu için yapılan inşaatları genellikle yöneten TOKİ çalışmaları, inşaat sektöründe önemli bir ana kaynak olmuştur.

2013 yılından günümüze kadar gelen inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini göz önüne alırsak 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir ilerleyiş içerisinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, inşaat sektöründe beklenende daha hızla ilerleme kaydettiği bir yıl oldu. 2014 yılında inşaat sektöründe, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak artmasıyla birlikte hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda düşüşün yaşandığı görüldü. Türkiye ekonomisinde 2015 yılında yüzde 6 oranında büyüme gerçekleşti. Bu büyüme içerisinde inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak yer aldı. 2016 yılında inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017 yılının ilk iki çeyreğinde sektörün büyüme hızı yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 oranında gerçekleşti.

İnşaat sektörünün 2016 ve 2017 yıllarında göstermiş olduğu olumlu büyümeye rağmen 2018 yılı beklentilerinde daha dikkatli davranıldı. İnşaat sektörünün hızlı bir şekilde büyümesi ve ekonomi içerisindeki payının artmasıyla muhasebe ve muhasebe kurallarının doğru ve güvenilir bir şekilde uygulanması önemli bir konu oldu.

Bu tezin amacı, tek düzen hesap planına uygun hesap kalemlerinin kullanılması, muhasebe açısından giderlerin, gider çeşitlerine, işletme fonksiyonlarına, ürünlere yüklenmesi ve üretim hacmine göre sınıflandırılmasıyla maliyet analizlerinin daha doğru şekilde yapılmasına olanak sağlamaktır.

Bu tezin amacı, vergi mevzuatına ve muhasebenin genel ilkeleri doğrultusunda fiilen uygulanabilen ilgili taraflarca nasıl kullanılacağını göstermektir. Bu amaçla, vergi mevzuatına uygun vergilendirilmesi, tek düzen hesap planının doğru kullanılması ile muhasebe açısından giderlerin, gider çeşitlerine, işletme fonksiyonlarına, ürünlere yüklenmesi ve üretim hacmine göre sınıflandırılmasıyla maliyet analizlerinin daha doğru şekilde yapılmasına olanak sağlamaktır. Aynı zamanda konun muhasebe açısından daha iyi anlaşılması için fiilen uygulanmış inşaat projesine yer verilmiştir. Uygulamanın inşaat işleriyle uğraşan taraflar açısından muhasebe sistemlerinde kullanılması açısından yol gösterici olmuştur.

Bu çalışmada, özel inşaat işleri ile ilgili konular, vergilendirme, asgari işçilik ve maliyet hesaplamaları açısından önemi dikkate alınarak incelenmiştir. Özel inşaat işleri, giriş ve amaç olmak üzere altı bölüm şeklinde açıklanmıştır.

İkinci bölümde, inşaat işleriyle ilgili temel kavramlar, inşaat sektöründe yaygın şekilde kullanılan hak ediş kavramı, inşaat türleri ile özel inşaat işlerinin anlatıldığı alt bölüme yer verilmiştir. Bölüm devamında inşaat sözleşmelerinin tanımı, özellikleri, unsurları, çeşitleri, tarafları ve sözleşmedeki şekil şartları ile tarafların yükümlülükleri anlatılmaktadır.

Üçüncü bölümde, özel inşaat işleri vergisel yönden ele alınmıştır. Vergiyi doğuran olayın meydana gelmesi kanunlar çerçevesinde anlatılmıştır. İnşaat işlerinde özellikli bir durum olan arsanın temin edilmesi ve değerlendirilmesi, yapımı tamamlanan binanın tüm bölümlerinin aynı yıl içerisinde satılması, inşa edildiği yıl hiç satılmaması ya da birkaç yıl içerisinde satılmasında kazanç tespiti açısından önemi ve kat karşılığı inşaatlar incelenmiştir. Bölümün devamında özel inşaatlar, gelir vergisi ve kurumlar vergisi açısından vergilendirilmesine değinilmiştir. KDV yönünden başlıklı alt bölümde ise, 150 m² Kadar Konut ve 150 m² ve Üzeri Konut Teslimleri, Devre Mülk Satışlar, Dövizli Yapılan Satışlar, Kur Farklı Satışlar, Kat Karşılığı Arsa Teslimleri açısından detaylandırılmıştır. İnşaat işleri Tapu Harcı ve 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu açısından anlatılmıştır.

Dördüncü bölümde, özel inşaat işlerinde asgari işçilik, uzlaşma ve ölçümleme kavramları tanımlanmıştır. İnşaat yapımındaki önemli konulardan olan asgari işçilik uygulamalarında temel kriterler; inşaatın başlama ve bitiş tarihi, inşaatın sınıfı ve grubu,

inşaatın toplam alanı ve tamamlanma oranı ile işçilik ve birim maliyet oranı alt başlık şeklinde ele alınmıştır. Asgari işçilik hesaplamaları ve bina maliyetlerine de değinilmiştir. İlişiksizlik belgesinin alınmasıyla ilgili özellikli konular ile asgari işçilik inceleme yetkisinin kimler tarafından yapılabileceği konuları incelenmiştir.

Beşinci bölümde, özel inşaatlarda maliyet hesaplaması, maliyet tespiti ve yapım şekli; kendi arsası üzerine inşaat yapımı, işletme arsası üzerine inşaat yapımı, gerçek kişiye ait arsaya inşaat yapımı, satın alınan arsaya inşaat yapımı ve arsalara kat karşılığı inşaat yapımı şeklinde açıklamalara yer verilmiştir. İnşaatın müşterek Genel giderleri ve amortisman dağıtımları detaylı anlatılmıştır. İnşaat işlerinde kullanılan özellikli hesaplar, direkt ilk madde ve malzeme, direk işçilik, genel üretim giderleri, maliyetlerin bilanço hesabın aktarılması ve mamul satışları açıklanmıştır.

Tez çalışmasının son bölümünde ise, kat karşılığı inşaat işleri üzerine yapılan uygulamada tek düzen hesap planına göre hesapların işleyiş şekilleri, gider çeşitlerine göre ayrımı yapılmıştır. İnşaatın arsa sahiplerine ve müteahhit firmaya kalan dairelerin maliyetleri, arsa paylı maliyet hesaplaması, arsa sahiplerine düzenlenen faturanın kanundaki şekli ve kar zararın fiili uygulamadaki şekli ile hesaplanmıştır. İnşaat işleri ile ilgilenen taraflara yol gösterici niteliktedir.

BÖLÜM 2. İNŞAAT SEKTÖRÜ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

2.1. İNŞAAT İŞLERİ

Vergi kanunlarında inşaat kavramının tanımı tam olarak yapılmasa da inşaat sektöründeki faaliyetlerin doğru bir şekilde yürütülmesi için izlenmesi gerekli ve yol gösterici kanunlar inşaat işlerinde geçen tanım ve kavramlarda açık bir şekilde yer vermiştir.

2.1.1. İnşaat Kavramı

Genel anlamda inşaat; hammadde ve işçilik kullanılmasıyla birlikte inşa edilen bir gayrimenkulün yapı kısmına ait tüm faaliyetleri kapsamaktadır.¹

3194 sayılı İmar Kanunu 5.maddesinde ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunun (KİK) 4.maddesine göre; yapı, karada ve suda, daimi ve muvakkat, resmi ve hususi yer altı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler olarak tanımlanmıştır.² Yapım ise, bina, otoyol, demiryolu, karayolu, havalimanı, rıhtım, liman, tersane, köprü, tünel, metro, viyadük, spor tesisi, alt yapı, boru iletişim hattı, haberleşme ve enerji nakil hattı, baraj, enerji santrali, rafineri tesisi, sulama tesisi, toprak ıslahı, taşkın koruma ve dakapaj gibi her türlü inşaat işleri ve bu işlerle alakalı tesisat, imalat, ihrazat, nakliye, tamamlama, büyük onarım, restorasyon, çevre düzenlemesi, sondaj, yıkma, güçlendirme ve montaj işleri ile benzeri yapım işlerini ifade eder.³

¹ Dilbaz, A., (2010), “Özel İnşaatlarda Çalışan İşçilerin Vergilendirilmesi ve Vergi Kayıpları ile İlgili Öneriler”, s.289.

²<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194-20130425.pdf> , 3194 sayılı İmar Kanunu madde

³<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4734.pdf>, 4734 Kamu İhale Kanunu madde 4.

Çalışma Bakanlığınca 10.11.1983 tarihli ve 83/7376 nolu Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilen iş kolları tüzüğünde inşaatın tanımına yer verilmiştir. Bu karara göre; bina, yol, köprü, demiryolu, tünel, metro, kanalizasyon, liman, dalgakıran, havuz, istihkam, hava alanı, dekovil ve tramvay yolu, spor alanları yapımı gibi her çeşit yapıcılık işleri ile bunların etüt, proje, araştırma, bakım-onarım ve benzeri işler olarak açıklanmıştır.⁴ Medeni Kanunda açıklandığı haliyle inşaat, arsa-arazi üzerine malzeme ve emek kullanılarak inşa edilmiş ve düzenlenmiş varlıklar olarak ifade edilmiştir.⁵

Medeni Kanunumuzun madde 652/1’de inşaat; arsa ve arazi üzerinde malzeme ve emek kullanımıyla beraber inşa edilmiş ve düzenlenmiş varlıklar olarak ifade edilir.⁶

MK’ da inşaat türleri menkul inşaat ve menkul olmayan (taşınmaz) inşaatlar olarak ikiye ayrılmıştır. Menkul inşaat, süreklilik arz etmemekle beraber belirli bir hizmeti görmek amacıyla arsa üzerine yapılan kulübe, baraka, yazlık sinema, tiyatro sahnesi, Pazar yeri ve benzeri tezgâhlar gibi tapuya tescil edilmeyen inşaatlardır.⁷ Menkul olmayan inşaatlar, üzerinde inşa edildiği arsaya bağlı olmak ve devamlı kalmak şartıyla inşa edilen ekonomik değer taşıyan yapılardır. Özellik ve yapımındaki uzmanlıkları ile teknik nedenlerden dolayı üç grupta inceleyebiliriz.⁸

- Konutlar; Ev, apartman gibi
- Ticari, Sınai, Sosyal ve Kültürel Yapılar; İşyeri, Fabrika binası, otel, hastane, okul gibi.
- Özel uzmanlık isteyen inşaatlar; Yol, köprü, baraj, liman, havaalanı gibi.

⁴<http://www.iskur.gov.tr/portals/0/dokumanlar/kurumsal%20bilgi/mevzuat/Tuzukler/%C4%B0%C5%9F%20Kollar%C4%B1%20t%C3%BCz%C3%BC%C4%9F%C3%BC.pdf>, 83/7376 nolu Bakanlar Kurulu Kararı, iş kolları Tüzüğü.

⁵ Diril, F., (2010), “İnşaat Sektöründe Kazancın Tespiti”, Doktora Tezi, s.13.

⁶ Kartal, A., (1991), “Proje Planlama ve Kontrol Tekniklerinin İnşaat Maliyet Muhasebesi İle Uyumlaştırılması” s.7.

⁷ Gülten, S., Kocaer, İ., (2010), “Yurt İçi ve Yurt Dışı Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde İnşaat Muhasebesi Uygulamaları” s.9.

⁸ Alptürk, E., Ümit, Ö., (2014), “Özel İnşaatlarda Vergi ve Muhasebe Uygulaması-1”, Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, s.128-129.

2.1.2. Hakediş Kavramı

Hakediş, inşaatın yapımı esnasında işveren ve yüklenici firma arasında, inşaatın belirli bir fiyat üzerinden gerçekleştirileceği maddeleri açıklayan sözleşmede, yüklenici firmanın yükümlülüklerini yerine getirmesiyle elde edeceği hakkın belirli zaman aralıklarında talep edilmesi için takip edilen yöntemsel işlemler bütünüdür.⁹

Yapım işini yerine getirecek olan taraflar sundukları hizmetin sayısal/sözel açıklamaları karşılığında hak ettikleri maddi bedel oranının onaylanmak üzere proje sahibine sundukları dosya bütünü hakediş olarak tanımlanır.

İnşaat işinin taraflarına hakediş ödemesi, hakediş tarihi itibarıyla yapımı tamamlanan iş kalemlerine porsantaj oranlarının uygulanması sonucu hesaplanan tutarların toplamı ilgili hak edişin bedelini oluşturmaktadır.¹⁰

Diğer bir ifadeyle, bir inşaat ve onarım işinde işin başlangıç itibarıyla yapımı gerçekleştirilen kısımlara ait işlemlerin parasal değerlendirilmesidir. Yani, yüklenici tarafından iş programına uygun şekilde yapılan işin ve işin yapımında kullanılmak üzere işyerine getirilen malzemenin miktarını, birim fiyatını, tutarını, hak kazandığı fiyat farkının hesaplanma biçimi ve tutarını, sözleşme ve yasaların öngördüğü kesintileri gösteren raporlardır.¹¹Bu raporlar, 4734 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale sözleşmeleri kanuna göre geçici ve kesin hakediş raporları olmak üzere iki kısımda incelenir.¹²

Geçici hakediş raporları yüklenici firmanın isteği üzerine, sözleşme ya da eklerde aksine bir hüküm yer almadıkça ayda bir defa düzenlenir.¹³Aylık hazırlanan geçici hakediş raporları bir önceki ayın hak ediş raporunu da kapsamaktadır. Amaç bir önceki

⁹ Akgün, A., (2016), “Yüklenici İnşaat Firmalarında Hakediş Düzenlemeleri Ve Yapı Enformasyonu Modellemesi (BIM) Uygulamaları”, Yüksek Lisans Tezi, s.9.

¹⁰ Ünal, E., (2010), “Kamu İhale Kanunu Kapsamındaki Yapım İşlerinde Hakediş Uygulamaları Ve Denetimi”, Yüksek Lisans Tezi, s.14.

¹¹ Şenlik, M., (2015), “İnşaat Muhasebesi”, Seçkin Yayınları, s.33.

¹² Şenlik, M., (2013), “İnşaat Muhasebesi (Ders Kitabı)”, s.19.

¹³ Akçalı, Ü., (2005), “Yeni İhale Yasasına Göre Hakediş Düzenlenmesi”, Hakediş Raporları madde 40, Uludağ Üniversitesi Kütüphanesi.

hakediş raporunda yapılan hataların giderilmesidir.¹⁴Kesin hakediş, işin tamamlanmasıyla birlikte çıkarılacak kesin hesaba dayalı olarak düzenlenen raporlardır. Kesin hakediş raporunun düzenlenmesi durumunda geçici hakediş raporlarında yer alan rakamlara itiraz edilmez ve kesin metrajlarla yapılan hesaplamalar sonucunda bulunan miktarlar esas alınır.¹⁵

2.2. İNŞAAT TÜRLERİ

İnşaatlar, yapım şekillere göre, özel (yap-sat) ve taahhüt (yıllara yaygın) inşaatlar olmak üzere ikiye ayrılır.

2.2.1. Özel (Yap-Sat) İnşaatlar

Özel inşaat işletmeleri, daire, dükkân, işyeri şeklindeki yapıların imalatını yapıp, ürettiklerini satmak amacıyla inşaat faaliyetinde bulunmaktadır.¹⁶ İşletmeler kendi arsasına, başkasının arsasına, kiraladığı veya işgal ettiği bir arsanın üzerine yapı inşa edebilir. Yapılan binayı kullanması, satması özel inşaat niteliğini değiştirmez. Yapılan inşaatın gecekondü, iş merkezi, site olması veya iktisadi bir firmaya ait olması özel inşaat olma özelliğini değiştirmez. Arsa sahibi inşaatı kendi yapabileceği gibi başkasının taahhüdüne de bırakabilir.

Özel inşaatları yapılaş şekillerine göre ikiye ayırabiliriz.¹⁷

- Daire, kat ve dükkân halinde satmak amacıyla yapılan inşaatlar.
- Kendi gereksinimi için ve satma amacı olmaksızın yapılan inşaatlar.

¹⁴ Akça, S., (2016), “Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım İşlemlerinin Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Muhasebe Standartları 11 Açısından Muhasebeleştirilmesine Yönelik Bir Uygulama”, Yüksek Lisans Tezi, s.10.

¹⁵ Şenlik, s.35.

¹⁶ Yıldırım, O., “Tms-11 İnşaat Sözleşmeleri Standardının Mevcut Vergi Mevzuatı Ve Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği Kapsamında Değerlendirilmesi”, s.3.

¹⁷ Soslu, A.B., (2015), “Türk Vergi Sisteminde Kat (Arsa) Karşılığı İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi.

2.2.1.1. Kat Karşılığı İnşaatlar

Kat karşılığı inşaat ya da arsa karşılığı inşaat; arsası olmasına rağmen bu arsa üzerine kendi imkanları ile inşaat yapamayan ya da profesyonel olarak yapan müteahhit firmaların yardımıyla arsası üzerine inşaat yaptırmak isteyen arsa sahibinin, inşaatı yaptırmak için gerekli paraya sahip olmaması ya da para harcamadan bina inşa ettirmek istemesi halinde ortaya çıkan inşaat türüdür. Müteahhit firma inşaatı yapması karşılığında bağımsız bölümlerin bir kısmını kendisi alır, geriye kalan bağımsız bölümleri de arsa karşılığı olarak arsa sahibine teslim eder. Kat karşılığı inşaat işlerinin uygulamaya geçirilebilmesi için arsa sahibi ve müteahhit firma arasında karşılıklı anlaşmak şartıyla sözleşme düzenlenerek taraflarca imza edilir.

Kat karşılığı inşaat işlerinde arsa sahibinin müteahhit firmaya arsayı teslim etmesi, müteahhit firmanın da sözleşme ile belirlenen özelliklere sahip konut ya da işyerlerini arsa sahibine teslim etme borcu söz konusudur.¹⁸

2.2.1.2. Kendi Nam Hesabına Yapılan İnşaatlar

Bu tür özel inşaat işyeri kendi nam ve hesabına yapıyı inşa ederek bağımsız bölümler halinde satmak ya da satma amacı olmaksızın kendi arsası üzerine inşa edilen yapıları kapsar.

Gelir Vergisi Kanunu'na göre; İnşaat işleriyle ya da gayrimenkul alım-satım işleriyle sürekli faaliyet gösteren işletmelerin elde ettikleri gelirler ticari kazanç olarak değerlendirilmektedir. Bu sebeple ticari kazancın ortaya çıkması hem inşaatın tamamlanması hem de gayrimenkullerin satışının gerçekleşmesiyle mümkündür. Satış işlemlerinin uygulamada; inşaatın proje aşamasında, inşaatın yapımı devam ederken ya da örnek daire gösterilerek gerçekleştiği de görülmektedir. Fakat uygulamadaki bu durumda bir yarı mamulün satışı gerçekleştiği için müteahhit firma ile gayrimenkulü satın alan kişiler arasında yapılan satış akdinin hükümleri yerine getirilmediğinden dolayı ticari faaliyet tam olarak gerçekleşmez. Ticari kazancın hükümleri arasında

¹⁸ Tekin, C., (2008), “Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Arsa Sahiplerine Teslim Edilen Dairelerin Bedelinin Tespiti”, Vergici ve Muhasebeciyle Diyalog, s.39.

yapının tamamlanmış olması yer aldığı için ve uygulamada da bu hükmün eksik olması, ticari kazancın tam ortaya çıkmasını engellemiştir. Bu sebeple gayrimenkulü satın alan kişilerce tapu tescillerinin yapılmaması durumunda tahsil edilen paralar avans niteliğindedir.¹⁹

2.2.2. Yıllara Yaygın (Taahhüt) İnşaatlar

Yıllara yaygın inşaat faaliyetleri yapılan işin inşaat ve onarma işi olması, bir taahhüde bağlı olması ve birden fazla takvim yılında tamamlanması gibi üç unsuru bir arada sağlamayı gerektirir. Bu şekilde yapılan inşaatlarda taraflar; işin sahibi veya tüzel kişi ile yüklenici firmadır.

Bu inşaatlarda iş sözleşme şartlarına uygun olarak yüklenici firma tarafından, belirli bir ücret karşılığı yapılır ve teslim edilir. Yüklenici firma işin sahibine belirlenen ücret karşılığında ve sözleşme koşullarına uygun olarak taahhüt etmiş olduğu işi (hizmeti) yerine getirir. Bu sebeple taahhüt inşaatlarda yüklenicinin yapmış olduğu iş hizmet işi olarak kabul edilir.²⁰

Taahhüt şeklinde yapılan inşaat işleri hem kamu sektörüne hem de özel sektör firma ve kişilerine yapılabilir. Özel sektör firmalarında işin ne şekilde ihaleye konu edilebileceğine ve işin kimlere verileceğine dair belirlenmiş kurallar bulunmamaktadır. İş sahibi, kuralları kendisi belirleyebileceği gibi işin yapımını da istediği kişi ya da kişilere verebilir.²¹

Vergi hukukuna göre yıllara yaygın inşaat işleri, Borçlar Kanunu'nun 355.maddesinde belirtildiği gibi “istisna bir akittir ki, onunla bir taraf (müteahhit), diğer tarafa (iş sahibi) vermeyi taahhüt eylediği semen karşılığında bir şeyin imalini iltizam eder” açıklanmıştır.²²

¹⁹ Ekeril, V., Hacıköylü, C., Şengel, S., Ağca, A., “İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi”, s.11.

²⁰ Çatıkkaş, Ö., Şuekinici, C., “Özel İnşaat İşletmelerinin Vergisel Yönleriyle İncelenmesi ve Muhasebe Uygulamaları”, Vergi Dünyası, Nisan 2012, s.172.

²¹ Yılmaz, K., (2006), “İnşaat Muhasebesi Vergilendirme ve Asgari İşçilik”, s.29.

²² Şanlı Yücel, E., (2015), “Tms 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardının Mevcut Vergi Usul Kanunu İle Karşılaştırması ve İnşaat Firmalarına Fayda ve Zararları Hakkında Bir Uygulama”, Yüksek Lisans Tezi, s.4.

2.3. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

İnşaat sektöründe yapılan sözleşmeler iki tarafı birbirine bağlayan ve tarafların birbirine karşı hak ve yükümlülüklerini açık bir şekilde belgeler. İnşaat Sözleşmeleri, TBK’ nın 470-486 maddeleri arasında düzenlenen Eser Sözleşmelerinin uygulamada en çok kullanılan türlerinden biridir.

2.3.1. İnşaat Sözleşmesinin Tanımı

Borçlar Kanununda eser sözleşmelerine dair hükümlerin bulunduğu 355-371 maddeleri arasında “bir eser meydana getirme” kavramı dışında “inşaat” kelimesi de yer almaktadır. Fakat “inşaat sözleşmesi” kavramı kanuni bir tabir olmamakla, hukuk literatürüne girmiş genel bir anlatımdır. Müteahhidin iş sahibine bir taşınmaz inşa etmeyi ya da başka bir taşınmaz üzerinde belirlenmiş inşaat çalışmalarını gerçekleştirmeyi üstlendiği bir sözleşmedir.²³

Başka bir tanımda; *“İnşaat sözleşmesi, bir varlığın veya tasarım, teknoloji ve fonksiyon ya da nihai amaç veya kullanım açısından birbiriyle yakından ilişkili ya da birbirine bağımlı bir grup varlığın inşası için özel olarak yapılmış bir sözleşmedir”*²⁴ şeklinde ifade edilmiştir. İnşaat sözleşmeleri bina, yol, köprü, tünel, gemi, ya da baraj inşasını meydana getirmek için yapılabilir.

2.3.2. İnşaat Sözleşmesinin Özellikleri

İnşaat sözleşmelerinin temel özelliklerini aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.²⁵

- Nitelik bakımından iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. Bu borç; müteahhit firma için inşaatı yapma borcu, arsa sahibi için ise ödemeyi yapma borcudur.
- Ani edimli bir sözleşmedir. Mal sahibinin edimdeki menfaati eserin ona teslimiyle birlikte vuku bulmasıdır. Ancak yüklenicinin edimi, sadece

²³ Şekerci, S., (2010), “Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi”, Yüksek Lisans Tezi.

²⁴ Küçük, M., (2012), “İnşaat Sözleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi”, Vergi Dünyası Dergisi, s.32.

²⁵ Aksay, S., (2008), “İnşaat Sözleşmeleri ve Yüklenici Seçim Kriterleri”, Yüksek Lisans Tezi.

eser tesliminden ibaret olmayıp, eserin yapımı esnasında da akdi bir ilişki olmasındandır. Bu sebeple inşaat sözleşmeleri sürekli sözleşme benzeri sözleşme olarak nitelendirilerek bu yönde kurallar uygulanabilir.

- Sonuç borcu doğurur ve eserin zamanında ve eksiksiz olarak mal sahibine teslimini gerektirir. Ayrıca müteahhit firma mal sahibinden bağımsız olarak çalışmaktadır.
- Özel hukuk sözleşmesidir. Sözleşme yapılan kadar kamu hukuku kuralları geçerliken, sözleşme yapıldıktan sonra özel hukuk kuralları uygulanır.

2.3.3. İnşaat Sözleşmesinin Unsurları

İnşaat sözleşmeleri karşılıklı edimleri içeren iki taraflı bir sözleşme olmasıyla tarafların edimleri sözleşmenin unsurlarını oluşturmaktadır. Bu unsurlar; eseri meydana getirme, bedel ödenmesi ve taraflar arası anlaşmadır.²⁶

Eser sözleşmelerinde en belirgin unsur, Yasada (TBK. M. 470) belirtildiği gibi **“eseri meydana getirme”** dir. Eser, yüklenicinin sanat ve becerisinin emeği ile birleşmesi sonucu oluşmaktadır. Nitekim yüklenici, bir şey üretmekle ya da üretilmiş bir şeyde değişiklik yapmakla bir ürün ortaya çıkarmaktadır. Burada yüklenici, eseri ortaya çıkarmak için iş sahibine karşı bir faaliyeti üstlenmiş bulunmaktadır.

Eser sözleşmelerinde ikinci önemli unsur meydana getirilen esere karşılık, **“bedel ödenmesi”** ya da bedel ödeme vaadinde bulunulmasıdır.

Eser sözleşmelerinde üçüncü bir unsur da **“tarafları arasında anlaşma”** dır. Eser sözleşmelerinin meydana gelebilmesi için tarafların yapımı gerçekleştirilecek eser ve bu eser için ödenecek bedel konusunda bir anlaşmaya varmaları gerekmektedir. Bu anlaşmaya göre, bir eser meydana getirme borcu altına girmiş olan kişiye yüklenici ya da müteahhit firma, yapımı gerçekleştirilen esere karşılık bedel ödeme borcu altına girmiş kişiye de iş sahibi ya da arsa sahibi denir. Eser sözleşmeleri ispat niteliği bakımından kolaylık sağlaması için yazılı yapılabileceği gibi sözlü olarak da yapılabilir.

²⁶ Öngören, G., (2016), “İnşaat Hukuku”, s.20-21

2.3.4. İnşaat Sözleşmesinin Çeşitleri

İnşaat sözleşmeleri, kat karşılıklı, hasılat (gelir) paylaşımlı, ücret (bedel) karşılıklı ve kamu ihale sözleşmeleri olmak üzere dört ana başlıkta incelenir.

2.3.4.1. Kat Karşılığı (Arsa Payı) İnşaat Sözleşmesi

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, tarafları olan arsa sahibi ve müteahhit firma arasında yapılmaktadır. Müteahhit firmaya inşaat yapımı esnasında devredilen arsa payı karşılığında arsa sahibine vereceği yerler “kat” değil “bağımsız bölümler” olması itibarıyla sözleşmenin “kat karşılığı” yerine “arsa payı karşılığı bağımsız bölüm inşaat sözleşmesi” olarak adlandırılması daha uygundur.²⁷

Yapılan bir tanıma göre; müteahhit firmanın arsa sahibinin arsası üzerinde ve arsa da belli ya da belirlenebilir paylar üzerinden payların mülkiyetine karşılık gelecek şekilde bir bütünlük sağlaması koşuluyla bağımsız bölümlerin inşa edilmesini içeren sözleşmedir.²⁸

Başka bir anlatımda; “*Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, bir taraftan taşınmaz satımı, diğer taraftan istisna sözleşmesi hükümlerinin aynı anda uygulamaya konulduğu karma bir sözleşmedir. Yargıtay’ın ifadesiyle “çift tipli karma bir sözleşmedir”*”²⁹ ifade edilmiştir.

Bir başka tanımlama ile arsa payı inşaat sözleşmesi; arsa sahibi ile yüklenici arasında yüklenici firmaya devredilecek bağımsız bölümlere karşılık, yapının tüm maliyetleri yüklenici firmaya ait olmak şartıyla arsa üzerine bina inşasının tamamlanmasından sonra ilgili taraflar arasında anlaşmaya uygun bir şekilde paylaşımının yapılmasıdır.³⁰

²⁷ Çelik, Ç. A., “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri” s.1

²⁸ Durak, Y., (2015), “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi”, s.208.

²⁹ Erman, H., (2012), İnşaat (Arsa Payı Karşılığı İnşaat) Sözleşmeleri ve Miras Hukukuna İlişkin Hukuki Mütalaalar”, s.17.

³⁰ Haşal, T.E., (2014), “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri”, s.23.

2.3.4.2. Hasılat (Gelir) Paylaşımlı İnşaat Sözleşmesi

Hasılat (Gelir) paylaşımlı inşaat işleri, arsa sahibinin arsasını nakit karşılığında müteahhit firmaya satması ancak satış bedelinin başlangıçta belirlenmeyip, arsa üzerine inşası yapılacak olan yapının bağımsız bölümlerinin satışından elde edilecek gelir üzerinden belli bir tutarın arsa satış bedeli olarak belirlenmesidir.

Başka bir tanıma göre; hasılat paylaşımı karşılığı inşaat sözleşmeleri, gerçek kişilerin ya da kurumların arsalarını, arsa üzerine inşası yapılacak bağımsız bölümlerin satışı sonucunda elde edilen gelirin belli bir yüzdesini almaları karşılığında müteahhitlere vermeleri sonucunda düzenlenen sözleşme türüdür.³¹

Maliye idaresi, hâsılat paylaşımlı inşaat işleri ile arsa payı karşılığı inşaat işlerini aynı grupta değerlendirmektedir. Bunun için arsa satış işlemlerine vergisel yönden arsa karşılığı inşaat işlerinde uygulanan kanunlar uygulanmaktadır.

2.3.4.3. Ücret (Bedel) Karşılıklı Sözleşme

Bedel karşılığı inşaat sözleşmeleri, müteahhit tarafından inşasına başlanacak olan yapının arsa sahibine teslim edilmesi amacıyla ya m2 birim fiyatı esas alınarak ya da önceden belirlenmiş bir bedel karşılığında yapılır. İnşaat, müteahhit tarafından yapılmaya başlanmasıyla birlikte belirlenen ücret inşaatın yapılma oranına göre ve hak edişler doğrultusunda arsa sahibi tarafından müteahhit firmaya ödenir.

Bina yapım işlerinde belirlenen bedel için "anahtar teslimi" ifadesi de kullanılmaktadır. Böylece bina yapımının sözleşmede belirlenen şartlar çerçevesinde inşası gerçekleştirilerek içerisinde oturulacak ya da faaliyette bulunulabilecek durumda teslim edilmesidir. O zaman, iş sahibi sözleşmede belirlenen bedel dışında başka bir gidere katlanmamaktadır.³²

³¹ Pamuk, İ., "Hasılat Paylaşımı Karşılığı İnşaat İşlerinde Arsa Sahipleri İle Müteahhitlerin Gelir Vergisi Karşısındaki Durumu", s.1.

³² Öngören, s.26.

2.3.4.4. Kamu İhale Sözleşmesi

Devlet içerisinde yer alan bazı kamu kurumları ihtiyaç duydukları bina, yol, baraj, köprü, tünel vb. inşaat işlerini özel sektör müteahhitlerine ihale eder. İnşaat işlerinde, kamu ihale sistemiyle ya bedel indirimi yöntemiyle müteahhit firma seçilmekte ya da belirli uzmanlık alanlarında faaliyet gösteren firmalara pazarlık yöntemiyle bu işler yaptırılmaktadır.³³

Kamu ihale sözleşmesi, KİK 4.maddesinde; mal ya da hizmet alımları ile yapım işlerinde idare ve yüklenici arasında imzalan yazılı anlaşma olarak ifade edilmiştir.³⁴

2.4. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE TARAFLAR

İnşaat sözleşmesinin tarafları; İş sahibi, arsa sahibi, yüklenici firma ve alt yüklenici firmalar;

2.4.1. İş Sahibi

İnşaat sahibi diğer adıyla inşaat faaliyetlerini başlatan kişi eser sözleşmesinde de belirtildiği gibi eserin inşa edilmesinde ve bu eseri teslim almada menfaati olan eseri yaptıran/ısmarlayan gerçek ya da tüzel kişilerdir.³⁵

İnşaat sahibi inşa edilecek yapıyı kullanmak, kiraya vermek ya da sahibi olduğu araziye geliştirmek gibi nedenden dolayı inşaat yaptırmaya ihtiyaç duymaktadır.³⁶ Bu ihtiyacını karşılamak için hizmetinden faydalandığı müteahhide, müteahhidin hizmet derecesine bağlı olarak ödemedede bulunur.

2.4.2. Arsa Sahibi

Bir yapı konut ya da işyeri şeklinde bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle aynı yapının ya da oturduğu arsanın hissedarı olan kişiler arasında kurulan hukuki

³³ Öngören, s.26.

³⁴ 4734 Kamu İhale Kanunu madde 4.

³⁵ Aydın, Ş., (2015), “Yıllara Yaygın İnşaat İşleri ve Muhasebeleştirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, s.6.

³⁶ Bozok, M.S., (2011), “İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Maliyet Oluşumu ve Muhasebeleştirilmesi”, s.4.

ilişkiye “**paylı mülkiyet birliği**” denir. Tüzel kişiliğe sahip olmayan bu birlik, paylı mülkiyetin kurulması ile birlikte vuku bulur ve mülkiyetin sona ermesine kadar varlığını sürdürür. Paylı mülkiyette pay sahibi olan kişi birliğin üyesi olur ancak üyelik pay sahibi olmaktan vazgeçince sona erer.³⁷

Bu kavram Medeni Kanun’un 688. Maddesinde, “*Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir*” hükmü ile açıklanır.³⁸

Bu açıklamadan da anlaşıldığı üzere paylı mülkiyet, bir mal üzerindeki, mülkiyet hakkının, paylı bir şekilde birden fazla kişiye ait olması anlamında da ifade edilebilir. Bu mülkiyete bağlı tek mülkiyet hakkı tek kişi mülkiyetinden farklı bir şekilde, *birden çok kişiye ait bulunmaktadır*.³⁹

2.4.3. Yüklenici Firma

Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği 9. maddesinde “*yapı müteahhidi*”; “*şahsen sahip olduğu teknik ve mali kaynakları kullanarak veya taşeron marifetiyle yapım işini ticari maksatla üstlenen, yapının plana ve mevzuata, fen, sanat ve sağlık kurallarına, ruhsata ve eki projelere uygun olarak ve bünyesindeki mimar ve mühendisler ile diğer uzmanların gözetimi altında inşa edileceğini yapı sahibine ve ilgili idareye taahhüt eden gerçek veya tüzel kişidir*” olarak ifade edilmiştir.⁴⁰

Borçlar Kanun’un 471 madde ’sinde; Yapı yüklenicisi, sorumluluğunu aldığı yapım işinde iş sahibinin haklı menfaatlerini koruyarak, sadakat ve özenle yerine getirmek zorundadır. Yüklenicinin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde aynı alanlardaki işleri yöneten basiretli bir yüklenicinin göstermesi gereken mesleki ve teknik kurallara uygun davranışı temel alınır. Yüklenici, inşasını gerçekleştireceği yapıyı doğrudan doğruya kendisi yapmalı ya da kendi gözetimi altında yaptırmakla sorumlu olan kişidir, diye ifade edilmiştir.⁴¹

³⁷ Öngören, s.114.

³⁸ Türk Medeni Kanunu, madde 688., <http://www.basarmevzuat.com/dustur/kanun/5/4721/a/4721k-4.htm>.

³⁹ Öngören, s.114.

⁴⁰ Yapı Denetim uygulama Yönetmeliği, madde 9.

⁴¹ Borçlar Kanunu, madde 471., Eser Sözleşmesi,

Kamu İhale Kanununun 4. Maddesine göre, üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan istekli yüklenici, yapım işi ihalesine teklif veren gerçek veya tüzel kişiler veya bunların oluşturdukları ortak girişimler; yapım müteahhidi, ihaleye katılmak üzere birden fazla gerçek veya tüzel kişinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığı veya konsorsiyumlar; ortak girişim (**Değişik: 30.7.2003-4964/3 md.**), Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişiler ile Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilikler; yerli istekli (**Değişik: 30/7/2003-4964/3 Md.**), mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalesine teklif veren tedarikçi, hizmet sunucusu veya yapım müteahhidi; istekli, ön yeterlik için başvuran gerçek veya tüzel kişiler veya bunların oluşturdukları ortak girişimler; aday olarak tanımlanmıştır.⁴²

2.4.4. Alt Yüklenici Firma

Alt yüklenici, ana yüklenicinin üstlendiği yapım işinin belli bir kısmının inşasını yerine getirmek için sözleşme imzalayan kuruluştur. Sektörde yoğun şekilde uzman ve ticari alt yüklenicilerin kullanımında görülebilirler.⁴³

Ana yükleniciler inşaat yapımındaki maliyetleri en aza indirmek ve yüksek verimlilik elde etmek için alanlarında uzman olan alt yüklenicilere yapım işinin belirli bölümlerini yaptırmaktadırlar. Alt yükleniciler de onların işlerinin bir kısmını, alt sıralarda yer alan alt yükleniciler veya alt alt yükleniciler olarak bilinen diğer uzman firmalara yaptırmaktadırlar. Bütün alt yüklenicilerde vermiş oldukları profesyonel hizmetlerle ana yüklenicilerin aktif olarak yapamayacakları özel hizmetleri yerine getirirler.⁴⁴

<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf>. s.10837.

⁴² 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu, madde 4, <http://www.ihale.gov.tr/Mevzuat.aspx>.

⁴³ Kaplan, B., (2014), “Genetik Algoritma Ve Monte Carlo Simülasyonu İle Bir İnşaat Projesinde Alt Yüklenici Seçimine İlişkin Süre Maliyet Kalite Optimizasyonu Ve Risk Değerlendirmesi”, Yüksek Lisan Tezi.

⁴⁴ Çiftçioğlu, B., (2013), “İnşaat Sektöründe AHP Yöntemi İle Alt Yüklenici Seçimi: Bir Konut Projesinde Uygulama”, Yüksek Lisans Tezi.

2.5. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE ŞEKİL

Bir iradeyi açıklamak için kullanılan araç ya da dış görünüş olarak adlandırılmaktadır. Sözleşmenin yapılabilmesi için muhakkak bir biçim gereklidir. Bu biçim, sözlü açıklama şeklinde bir davranış ya da bu davranışların daha yoğunlaştırılmış bir hali olan iradenin yazıya dökülmesi şeklindedir.⁴⁵

Sözleşmede iradenin yazıya dökülmesinin zorunlu hale getirilmesinde amaç sözleşmenin taraflarını daha iyi düşünmeye sevk etmek, tarafları duygusallıktan uzaklaştırmak, hukuki işlemleri taraflar arasında daha net bir şekilde yürütülmek, sözleşmenin şekil ve içeriği bakımından mahkeme sürecini kolay ilerletmek ve tarafların yapılan işlemlerden haberdar olmasını sağlamaktır.⁴⁶

2.5.1. İnşaat Sözleşmesinde Şekil Türleri

Sözleşmeler şekil yönünden çeşitli ayrıma tabi tutulabilir. Bunlar, kaynaklarına göre; kanuni şekil-iradi şekil, amaçlarına göre; geçerlilik şekli-ispat şekli, kanuni geçerlilik şekli; sözlü-yazılı-resmi şekliyle yapılması mümkün olmaktadır.

2.5.1.1. Kanuni ve İdari Şekil

Kanuni (yasal) şekil, bizzat kanunun öngördüğü şekildir. Diğer bir ifadeyle, bir sözleşmenin geçerli olabilmesi için tarafların irade beyanlarını hangi şekilde açıklamaları gerektiğinin bizzat kanun tarafından belirlenmesidir.⁴⁷

İradi şekil, kanunun sözleşmenin düzenlenmesinde herhangi bir şekil öngörmediği durumdur. Taraflar irade beyanlarını açıklamalarında serbesttirler.

İradi şekil Borçlar Kanunu'nun 17.madde'sinde; "*Kanunda şekle bağlanmamış bir sözleşmenin taraflarca belirli bir şekilde yapılması kararlaştırılmışsa, belirlenen şekilde yapılmayan sözleşme tarafları bağlamaz*"⁴⁸ şeklinde açıklanmıştır.

⁴⁵ Kartal, B., (1993), "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri", Dokuz Eylül Üniversitesi, Hukuk Fakültesi.

⁴⁶ Kılıç, F., (2013), "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre Aşımı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi.

⁴⁷ Akıntürk, T., Ateş Karaman, D., (2015), "Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri", s.35.

⁴⁸ Türk Borçlar Kanunu Birinci Bölüm Genel Hükümler madde 17.

BK. md.16/I' e açıklandığı şekliyle; tarafların kararlaştırmış oldukları şekil şartlarının ispat niteliği ya da geçerlilik şartının vuku bulması amacıyla yapıldığı açıkça belirtilmemiş ise bu şeklin geçerlilik karinesidir. Ancak tarafların şekil şartlarını kararlaştırmalarından önce hal ve icaplarından kendilerini bağlanmış saydıkları anlaşılabiliriyorsa bu karine geçerliliğini kaybedebilir.⁴⁹

2.5.1.2. Geçerlilik ve İspat Şekli

Geçerlilik şekli, bir sözleşmenin geçerli ve hukuki bağlayıcılığının olabilmesi için uyulması gerekli biçim türüdür.⁵⁰

Başka bir tanımda; Geçerlilik şekli, yasaların düzenlediği durumlarda ve konularda emredici bir kural konulmuştur. Sözleşmelerde amaç sonuçların hukuken bağlayıcı olabilmesi için yasada belirtilen şekilde yapılması zorunludur.⁵¹ BK' nın 12 maddesinde, Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Kanunun öngördüğü şekle uygun yapılmayan sözleşmelerde hüküm geçersizdir, şeklinde ifade edilmiştir.⁵²

İspat şekli, taraflar arasında hukuki bir işlemin ya da hukuki yükümlülüğün ispatını kolaylaştırmak için aranan biçim koşuludur. Bu durum yargılama sürecinin daha net/açık ve hızlı bir şekilde sonuçlanmasına katkı sağlamaktadır.⁵³ Taraflar arasındaki sözleşme yazılı şekle uygun olarak yapılmışsa, tadil (değişiklikler) HUMK 288. Maddesi'nde yazılı şekli ispat şartı açısından zorunlu hale getirdiği için sözleşmelerin yazılı biçimde yapılması gerekir. Sözleşmenin tadili tarafların yeniden bir sözleşme yapmalarıdır. Yazılı biçimde hazırlanmış olan sözleşmelerin, tadil (değişiklik) konuları da yazılı yapıldığında hem hakların elde edilmesinde hem de ispat açısından daha etkili olacaktır.⁵⁴

⁴⁹ Çeliktaş, D., “Şekle Aykırılık Ve Aykırılığı İleri Sürmenin Sınırı Olarak Hakkın Kötüye Kullanılması Yasası”.

⁵⁰ Akıntürk, T., Karaman, D., s.36.

⁵¹ Kartal, B., s.39.

⁵² 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, madde 12.

⁵³ Kapancı, B., (2012), “Türk Borçlar Kanunu’nun 14.Maddesinin Öngördüğü Yeni Şekil Düzenlemesinin Getirdikleri” Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt.18, Sayı 1, s.409-410.

⁵⁴ Karataş, İ., (2009), “Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri”, s.43.

2.5.1.3. Sözlü, Yazılı ve Resmi Şekil

Sözlü şekil, Borçlar Kanunu'nun 12.maddesinde; Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmediği sürece şekle bağlanmamıştır, kanun tarafları sözleşmenin şekli konusunda serbest bırakmıştır.⁵⁵ İnşaat sözleşmelerinde, iş sahibi ile yüklenici sözlü olarak aralarındaki anlaşmayı diledikleri şekilde kurabilirler ve bu sözleşme şekil açısından geçerli bir sözleşme hükmündedir.

Yazılı şekil, sözleşmede tarafların iradelerinin yazıya dökülmesiyle ortaya çıkar. Kanunda, sözleşmelerin yazılı şekilde yapılmasına dair hüküm bulunmamaktadır.⁵⁶ Ancak inşaat sözleşmelerinin yazılı yapılması sözleşmeye konu olan taraflar arasındaki anlaşmanın ispatı açısından önemlidir.

Resmi şekil, genellikle arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinde ve 2886 sayılı Kanun gereğince düzenlenen eser sözleşmelerinde görülmektedir. Resmi şekil, tarafların irade beyanlarını kanunda belirtilen usule göre sözleşmede açıklamaları ve noterde tasdik ettirmeleriyle gerçekleşir.⁵⁷

2.5.2. Sözleşmelerde Şekil Şartı

Sözleşmelerdeki şekil şartları, kat (arsa payı) karşılığı yapım sözleşmeleri ile devlet ve kamu ihale sözleşmelerinde görülür.

2.5.2.1. Kat (Arsa Payı) Karşılığı Yapım Sözleşmelerinde Şekil

Kat (Arsa Payı) karşılığı inşaat sözleşmesi iki tür sözleşmeden oluşmaktadır. Birincisi, hiçbir şekil şartına bağlı olmayan **“inşaat sözleşmesi”** diğer tanımıyla adi (sözlü) yazılı bir sözleşme, ikincisi ise, TMK. Md. 706, TBK. Md. 237, Tapu Kanunu Md. 26 ve Noterlik Kanunu Md. 60 uyarınca, kamusal biçimde yapılması gereken **“mülkiyeti nakil borcu doğuran sözleşme”** dir. Bu sebeple kat karşılığı inşaat sözleşmeleri noter huzurunda taraflar arasında düzenlenmesi gerekmektedir. Kamusal

⁵⁵ Öngören, s.122.

⁵⁶ Öz, T., (20129, “İnşaat Sözleşmeleri ve İlgili Mevzuat”,

⁵⁷ Avcı, A., (2015), “Eser (İstisna) Sözleşmesinde Şekil Ve Bağlanan Sonuçlar”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, s.296.

biçimden maksat sözleşmenin geçerlilik koşulunun meydana gelmesidir. Belirtildiği gibi yüklenici ile arsa sahipleri arasında adi (sözlü) şekilde düzenlenmiş olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinin geçerli hale gelmeyecektir.⁵⁸

2.5.2.2. Devlet ve Kamu İhale Sözleşmelerinde Şekil

Devlet İhale Kanunu'nun 57. Maddesi gereğince noterler tarafından resmi senet şeklinde yapıp tescil edilmesi gerekir.⁵⁹ Aynı zamanda sınırlı aynı hakların devrini kapsayan inşaat sözleşmelerinin de yazılı şekilde noter ya da tapuda düzenlenmesi şartıyla yapılması gerekir. Belirtilen kurallara uyulmaması sonucunda protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmadan ihale bozulur ve varsa kesin teminat gelir kaydedilir.⁶⁰ Gelir olarak kaydedilen kesin teminat müteahhit firmaya ya da müşterinin hesabına mahsup edilemez.⁶¹

Kamu İhale Kanunu ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümlerine göre, Kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilgili olan yapım sözleşmelerinin, tip sözleşme şeklinde hazırlanmış olması zorunludur. Fakat ihale belgesinde aksi belirtilmediği sürece bu tür sözleşmelerin notere tasdik zorunluluğu bulunmamaktadır.⁶²

Kamu İhale Kanunun 46. maddesi göre kamu inşaat sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılması gerekir. Kamu İhale sözleşmelerinin noter tarafından tasdik edilmesi genel anlamda gerekli görülmezken bazı sözleşmeler için kamu kurumları şartnamelerinde noter onayını zorunludur. Noter onayı zorunluluğu bulunan sözleşmelerin noterde düzenlenme şeklinde yapılması zorunlu değildir.⁶³

Kamu İhale sözleşmesi, idarenin kabul beyanını yazılı olarak tarafların hazır bulunduğu bir ortamda açıklandığı ve sözleşmenin taraflarca imza edildiği anda kurulmuş olacaktır. İdarenin, şekle tabi bir kabul beyanı bulunmadığı sürece sözleşmenin varlığından söz etmek mümkün değildir. Fakat geçerlilik şekli ispat şekli

⁵⁸ Alsulu, H.O., (2016), "Arsa Payı İnşaat Sözleşmelerinin Düzenlenme Şekli".

⁵⁹ İnan, A., (1999), "İhale Kanunu Açısından Sözleşmelerin Noterce Tasdiki" Mevzuat Dergisi, sayı 14.

⁶⁰ Öngören, s.124.

⁶¹ Topuz, İ., (2008), "4734 Sayılı Kamu İhale Mevzuatı ve İlgili Mevzuat", Merkez Matbaacılık, Ankara, Marmara Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş No: 346.023D693, İstanbul, s.122.

⁶² Aydemir, E., (2012), "Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku", Beyazıt Devlet Kütüphanesi.

⁶³ Öngören, s.124.

tartışması, tarafların kabul ve isteklerini sözlü olarak da açıklamalarının hukuken mümkün olduğu durumlarda ortaya çıkar. Ama idare tarafından ihale dosyasına, sözleşmenin noterde tasdik edildikten sonra geçerlilik kazanacağı şartı konulmuş ise, bu şart geçerlilik şartıdır.⁶⁴

2.5.3. Sözleşmelerdeki Değişiklikler

Eser sözleşmelerinde inşaat şekil açısından serbest olduğundan değişiklikler de taraflar arasında serbest şekilde yapılır. Sözleşmeler sözlü şekilde yapıldığı gibi bazı durumlarda yazılı da yapılabilir. İnşaat sözleşmesi taraflar arasında yazılı şekilde yapılmışsa, yapılan değişikliklerinde yazılı olması gerekir. Aksi halde taraflar arasında ortaya çıkacak uyuşmazlıkların tespitinde sözleşme geçersizdir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, yazılı şekilde noterde yapılmalıdır. Aynı şekilde taraflar arasındaki değişikliklerde noterde düzenlenmelidir.

2.6. İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEKİ YÜKÜMLÜLÜKLER

İnşaatın yapımı aşamasında, iş sahibi ve yüklenici / müteahhit arasında bir inşaat sözleşmesi ilişkisi doğmaktadır. Bu ilişkiden dolayı tarafların birbirlerine karşı bir takım yükümlülükleri bulunmaktadır.

2.6.1. İnşaat Yapma Borcu

Borçlar Kanunu m.355'te ifade edildiği üzere eser sözleşmesinde, müteaddidin en temel borcu, sözleşmenin konusunu oluşturan ve sözleşmede yer alan inşaatı zamanında ve sözleşmeye uygun bir şekilde yapma/meydana getirmesidir.⁶⁵ Müteahhit arsa sahibine yapıyı inşaat sözleşmesinde belirtilen plan ve projeye uygun ve yasal süre içerisinde inşa edip teslim etmekle yükümlüdür.

⁶⁴ Bilir, D., (2010), “Kamu İhale Mevzuatına Tabi İnşaat Sözleşmelerinin Sona Ermesi”, Doktora Tezi, s.26-27.

⁶⁵ Kocaağa, K., (2014), “İnşaat Sözleşmesi”, Tarafların Borçları ve Bu Borçların Yerine Getirilmemesinin Hüküm ve Sonuçları İkinci Bölüm, s.71.

Müteahhidin teslim borcundan doğan sorumluluğu ise, ayıba karşı yükümlülük borcu ile tamamlanır. Teslim edilen yapı, müteahhidin sözleşmede vaat ettiği nitelikleri taşımalıdır. Taraflar inşa edilecek yapının taşıyacağı nitelikleri diledikleri gibi belirleyebilirler. Ancak, müteahhidin inşa edeceği yapının taşıyacağı nitelikler, iş sahibinin menfaatine uygun olması gerekir. Eğer yapı bu nitelikleri taşııyorsa, müteahhidin ayıba karşı yükümlülüğü meydana gelecektir. Bu yükümlülükler yapının teslimi ile belli olacaktır.⁶⁶

2.6.2. İş Sadakat ve Özenle Yapma Borcu

Sadakat borcu, müteahhidin iş sahibi yararına olan şeyleri yapmak ve ona zarar verecek her türlü davranıştan kaçınmak borcu demektir.⁶⁷

Başka bir tanıma göre sadakat borcu; yüklenicinin edimini sözleşmede belirtilen kıstaslara göre yerine getirme dışında, iş sahibinin her alandaki menfaatlerini gözetme ve sözleşmeyle birlikte elde etmiş olduğu pozisyonu kendi çıkarları doğrultusunda kullanmama yükümlerini içerir.⁶⁸

Sadakat borcu, eser sözleşmesinin içerisinde yer alan bir iş görme sözleşmesinden dolayı meydana gelmektedir. Borçlar Kanunu'nda açıkça ifade edilmemiş olmasına rağmen tasarının 471. Maddesinin 1. Fıkrasında özen borcu ile birlikte açıkça düzenlenmiştir.⁶⁹ Kanun hükmü; *“Yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır.”*

Aynı zamanda Borçlar Kanunu'nun 357.maddesinde sadakat borcunun iki özel durumu vardır. Bunlardan ilki, malzemenin işveren tarafından verilmesi halinde müteahhidin malzemeyi dikkatli ve özenli bir şekilde kullanması geri artan malzemenin iadesi durumundan sorumlu olmasıdır. Bir diğer durum da İşverenin verdiği malzemenin veya inşa edilecek eserin gerektiği gibi ya da vaktinde ifasını tehlikeye

⁶⁶ Turanboy, A., (1990), “Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatdaki Noksan Ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti”, s.151.

⁶⁷ Akbıyıklı, R., (2009), “İnşaat Sözleşmeleri Esasları ve Uygulamaları”, s.8.

⁶⁸ Avcı, A., (2015), “Türk Borçlar Kanununda Yüklenicinin Sadakat Ve Özen Borcu”, s.370.

⁶⁹ Yakuppur, S., (2009), “Borçlar Kanunu'na Göre Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Teslim Borcu Ve Teslim Borcuna Aykırılıkları”, Yüksek Lisans Tezi, s.33

sokacak durumlardan müteahhidin işvereni zamanında bilgilendirmesinden yükümlü tutulmasıdır.⁷⁰

Özen borcu, Borçlar Kanunu mad.356/1 de; “Müteahhidin mesuliyeti, umumi surette işçinin hizmet akdindeki mesuliyetine dair olan hükümlere tabidir. Müteahhit, imal olunacak şeyi bizzat yapmaya veya kendi idaresi altında yaptırmaya mecburdur. Fakat işin mahiyetine nazaran şahsi maharetinin ehemmiyeti yok ise, taahhüt ettiği şeyi başkasına dahi imal ettirebilir. Hilafına adet veya mukavela olmadıkça, müteahhit, imal olunacak şeyin icrası için lazım olan vasıtaları ve alat ve edevatı kendi masrafı ile tedarik etmeğe mecburdur.” ifadesiyle madde hükmünde müteahhidin özen gösterme yükümlülüğü işçinin hizmet akdindeki yükümlülüğüne dair hükümlere tabi kılınmıştır.⁷¹ Kanunda ifade edildiği üzere işçinin işini yaparken göstermesi gereken özen borcu ve derecesi, müteahhidin sadakat ve özen borcu içinde geçerlilik ifade etmektedir.

2.6.3. Araç ve Gereçleri Sağlama Borcu

Borçlar Kanunu’nun 356. Fıkrası III.bendinde ifade edilen; sözleşmede aksine hüküm belirtilmedikçe yapının inşasında kullanılacak araç ve gereçleri temin borcu müteahhide aittir.⁷² Fakat kanundaki bu hüküm düzenleyici nitelikte olup, taraflar arasında istenildiği şekilde düzenlenebilir.⁷³ Eğer sözleşmede araç ve gereçlerin iş sahibi tarafından karşılanacağı hükmü yer alıyorsa, müteahhidin bunları özenle kullanma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Eğer araç ve gereçlerin müteahhit tarafından sağlanması hükmüne varıldıysa, bunların masrafları da müteahhide aittir ve bunun için iş sahibinden herhangi bir bedel talep edilemez. Müteahhit, bu masrafları götürü bedel ya da birim fiyata göre ödemeyi kararlaştırmışsa birim fiyatların toplam maliyetleri ve amortisman giderlerinin bir kısmı ya da tamamı iş sahibine yansımaktadır. Fakat bedelin kararlaştırılmamış olması

⁷⁰ Akbıyıklı, s.8.

⁷¹ Kostakoğlu, C., (2006), “İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri”, Bölüm 6, Müteahhidin İşe Özen Göstermesi Borcu, s.441.

⁷² Şekerci, S., (2010), “Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi”, Yüksek Lisans Tezi, s.38.

⁷³ Turan, O.F., “İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Borçları”, s.14.

durumunda, araç ve gereçlerin maliyetleri, TBK m.481'e istinaden müteahhidin gideri olarak kaydedilir.⁷⁴

2.6.4. İnşaat Malzemesini Sağlama Borcu

BK. m.357'deki hükme göre; eserin inşası esnasında kullanılacak malzeme yüklenici/müteahhit tarafından temin edilebileceği gibi tarafların anlaşmaya varmaları sonucunda iş sahibi tarafından da sağlanabilir.⁷⁵

Eserin yapımı esnasında kullanılan malzemenin iş sahibi ya da müteahhit tarafından sağlanması konusunu içeren sözleşme; olağan inşaat sözleşmesi ve inşaat teslim sözleşmesi olmak üzere iki şekilde tanımlanabilir. Bu sözleşmelerden malzemenin iş sahibi tarafından temini sonucunda oluşan olağan inşaat sözleşmesi, malzemenin yüklenici tarafından teminiyle meydana gelen sözleşme inşaat teslim sözleşmesi olarak adlandırılır.⁷⁶

2.6.5. İnşaat Teslim Borcu

Müteahhidin (yüklenici) birincil yükümlülüğü eserin inşasını bitirmektir. Ancak yükümlülük bununla birlikte sona ermez, ikincil yükümlülük eserin iş sahibine eksiksiz ve ayıpsız bir şekilde teslim edilmesidir. Aksi halde yükümlülük tam olarak yerine getirilmiş sayılmaz.

Yani, teslim; İş sahibinin beklentisine, fen ve sanat kurallarına uygun bir şekilde inşası gerçekleştirilen eserin ifa olarak iş sahibine verilmesidir. Eserin tesliminin söz konusu olabilmesi için tamamen bitirilmiş olması gerekir. Teslim borcu iş sahibinin esere tam olarak zilyet olmasını sağlamak ya da eserin zilyetliğine uygun olmayan durumların ortadan kaldırılmasıyla/çözülmesiyle mümkün olur.⁷⁷

Eser sözleşmesinde müteahhidin teslim borcu açık bir kanun hükmüyle ifade edilmemesine rağmen, eserin teslimi müteahhidin temel borcu olarak kabul edilmiştir.

⁷⁴ Kocaağa, s.83.

⁷⁵ Karataş, s.110.

⁷⁶ Kocaağa, 86.

⁷⁷ Karataş, s.140.

Kanun koyucunun eser sözleşmesinin içerisinde yer alan maddelerde “teslim” den söz etmesi, teslim borcunu zımnen kabul ettiğinin göstergesidir.⁷⁸

2.6.6. İş Sahibi İnşaat Bedeli ve Arsa Payı Devir Borcu

Bedel ödeme borcu, inşaat sözleşmesinin düzenlenmesi esnasında taraflar arasında belirlenir. Fakat sözleşmenin kuruluş aşamasında ücretin açıkça belirlenmesi şartı yoktur. Bedelin önceden belirlenmemesi halinde, TBK’ nun 481. maddesi gereğince bedel, eserin yapıldığı yer ve zamandaki değer ve müteahhidin katlanmış olduğu maliyetler dikkate alınarak hesaplanır.⁷⁹

Arsa payı devir karşılığı inşaat yapım işlerinde, müteahhidin arsa üzerine inşa edeceği eserin yapımında gerekli olan tüm maliyetlerin kendisi tarafından karşılanması ve bunun karşılığında hak etmiş olduğu bağımsız bölümlerin mülkiyetinin müteahhide devredilmesidir. Burada, müteahhidin yükümlülüğü inşaatın yapımını tamamlamak, arsa sahibinin yükümlülüğü de ücret olarak belirlenen arsa payını müteahhide devretmektir.⁸⁰

Arsa sahibi tarafından sözleşmede arsa paylarının ne zaman müteahhidin mülkiyetine geçeceği konusunda hüküm belirlenmişse bu hükme uyulmalıdır. Arsa payları sözleşmede belirlenen tarihte devir edebileceği gibi inşaatın belirli aşamalarında da kısım kısım devir gerçekleştirilebilir.

Sözleşmede arsa paylarının müteahhide devri konusunda belirli bir zaman yer almıyorsa Borçlar Kanunu 364/I maddesindeki hüküm uygulanır. Buna karşılık devir borcunun yerine getirilmesi için müteahhidin sözleşmede belirlenen yükümlülüklerini tam ve ayıpsız olarak yerine getirmiş olması gerekir. Aksi halde arsa sahibinden payların devrini talep edemez.⁸¹

⁷⁸ Erman, H., (2007), “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”, s.29.

⁷⁹ Kocaağa, s.173.

⁸⁰ Karataş, s.294.

⁸¹ Erman, s.48-49.

BÖLÜM 3. ÖZEL İNŞAAT İŞLERİNİN VERGİSEL YÖNDEN İNCELENMESİ

3.1. VERGİYİ DOĞURAN OLAY

Vergiye doğuran olay, Vergi Usul Kanunu’nun 19. maddesinde “*Vergi alacağı, vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğar. Vergi alacağı mükellef bakımından vergi borcunu teşkil eder*”. hükmü ile açıklanmıştır.⁸²

Borçlar Kanunu’nun 182. maddesinde vergiyi doğuran olay; “*Satım bir akittir ki onunla satıcı, satılan malın alıcının iltizam ettiği semen karşılığında alıcıya teslim ve mülkiyeti ona nakleylemek borcunu tahammül eder*” şeklinde ifade edilmiştir.⁸³ Kanun’da açıklandığı gibi satıcının malı teslim borcu ile alıcının mal bedelini ödeme borcu ödevlerini yerine getirmesiyle vergiyi doğuran olay vuku bulunmaktadır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu’nun 10. Maddesinde Özel inşaat işlerinde, Vergiyi Doğuran Olay; “Mal teslimi ve hizmet ifası durumlarında, malın teslim edilmesi ya da hizmetin yerine getirilmesi ile malın tesliminden ya da hizmetin yerine getirilmeden önce fatura ya da benzeri evrakların verilmesi durumunda, bu evraklarda belirtilen tutarlarla sınırlı olmak üzere fatura ya da benzeri evrakların düzenlenmesi anında meydana gelir, şeklinde ifade edilmiştir.⁸⁴

⁸² 213 sayılı Vergi Usul Kanunu.

⁸³ Kızılot, Ş., (1980), “İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi ve Ölçümleme”, Uludağ Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş No: 00135670, s.182.

⁸⁴ Çetinoğlu, E., Sarıaslan, N., (2014), “Özel İnşaat İşlerinde Vergiyi Doğuran Olay”, Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, Sayı 131, S.74.

Vergiyi doğuran olay, özel inşaat işlerinde tasarruf hakkının devridir. Tüm çalışmaları bitirilen yapının karşı tarafa sunulması ile birlikte vergi yönünden satış hükmü geçerlidir.⁸⁵

Genelde tapuya tescil işlemiyle vergiyi doğuran olay gerçekleşir. Fakat tescil işlemi gerçekleşmeden gayrimenkullerin satımı da mümkündür. Bu sebeple, kanun koyucu tarafından gayrimenkul satış işlemlerinde tapu devri yerine tasarruf hakkının devri kabul edilir.

3.2. ARSANIN TEMİNİ VE DEĞERLEMESİ

Özel inşaat işlerinde özellikli durumlardan biri olan arsanın temin edilmesi aynı zamanda inşaatın ana hammaddesini oluşturmaktadır. Ayrıca arsanın satın alana ait olmasıyla beraber kat karşılığı olarak elde edilmesinin vergisel açıdan farklılıkları da bulunmaktadır.

3.2.1. Arsanın Temini

Özel inşaat işlerinde arsanın satın alımı ile ilk madde ve malzeme giderleri hesabına kayıt edilir ve arsa maliyet bedeli ile değerlemeye tabi tutulur. Maliyet bedeli, alış bedel haricindeki bütün masrafları kapsar. VUK 270.maddesinde belirtildiği üzere emlak alım vergisi, komisyon, mahkeme ve noter giderleri, kıymet takdiri gibi giderler maliyete önemli derecede etki ettiği için maliyet bedeline eklenmelidir. Ayrıca satın alınan arsanın üzerindeki yapının yıkımı, tesviyesi, hafriyatı gibi giderlerin de maliyet bedeline eklenmesi uygun olur.

Arsanın miras yoluyla ya da çok önceden sahip olunmasına istinaden gerçek maliyetinin bilinmemesi halinde VUK 267.maddesinde, “gerçek bedeli olmayan veya bilinmeyen yahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması durumunda emsaline nazaran haiz olacağı değerdir” belirtildiği üzere değerlemeye tabi tutulur.

⁸⁵ Yılmaz, K., (2003), “Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde ve Özel İnşaatlarda Vergilendirme”, s.64.

Arsa maliyet bedeli, bağımsız bölümlerin inşaatına başlanmasıyla 710 veya 790 no' lu hesaplara ilk madde ve malzeme gideri olarak kayıt edilir.

3.2.2. Arsanın Kat Karşılığı Temini

Arsanın kat karşılığı temini, müteahhit firmanın üçüncü kişilerle yaptığı sözleşme gereği arsa üzerine bağımsız bölümlerin yapılmasıdır. Bu sebeple yapının maliyet bedeli tüm bağımsız bölümlere pay edilir. Ayrıca arsa sahibine verilen bağımsız bölümler de diğer bölümlerin maliyetiyle birlikte hesaba katılır.

3.3. KAZANÇ TESPİTİ

Ticari ve sınai faaliyetlerden olan gayrimenkullerin yapımı, alım ve satımı ile ilgili işler devamlılığı sağlanması halinde ticari kazanç hükmündedir. Bu durum GVK' 37/4. fıkrasında açıkça belirtilmiştir.

Özel inşaat işleriyle uğraşan işletmelerin faaliyetleri sonucunda elde ettikleri kazançlar gerçek usulde vergilendirileceğinden dolayı gerçek kazancın tespiti için bilanço ya da işletme esasına göre defter tutulması gereklidir.

Kar – zarar hesabında yıl içindeki satışlar dikkate alınır. Yani, kar ya da zararın tespiti için kat, daire ve dükkânların tamamen satılmasına gerek yoktur. Satılmayan bağımsız bölümlerin maliyet bedeli dikkate alınarak yılsonu ile mevcut mal hasılatına eklenir.⁸⁶

Yapımı tamamlanan binanın tüm bölümlerinin aynı yıl içerisinde satılması, inşa edildiği yıl hiç satılmaması ya da birkaç yıl içerisinde satılması kazanç tespiti açısından önemlidir.

⁸⁶ Engin, O.K., “Türk Vergi Sistemi Açısından İnşaatSektörünün Vergilendirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, s.54.

3.3.1. Aynı Yılda Satılması

Tamamlanan yapıdaki kat, daire ve dükkânların tamamının aynı yıl içinde satılması durumunda, kar ya da zarar tespiti, toplam satış bedeli ile toplam maliyet karşılaştırılması yapılarak bulunur.

3.3.2. Aynı Yılda Satılmaması

Tamamlanan yapıdaki kat, daire ve dükkânların birkaç yılda satılması durumunda, satılan kısımlarla ilgili elde edilen kar ya da zararlar, satışın yapıldığı yıldaki tespit ve beyan ile hesaplanır. Fakat bu tespit ve beyan için tüm satışlarının tamamen yapılmasına gerek yoktur. Sadece yılsonuna kadar satışı olmayan bölümler stok olarak hasılatı eklenir.

3.3.3. İnşa Edilen Yılda Satılmaması

Tamamlanan yapıdaki kat, daire ve dükkânların inşa edildiği yılda hiç satılmaması durumunda herhangi bir zarar söz konusu değildir. Satılmayan bölümler maliyet bedeli ile değerlendirilerek envanter de stok olarak kayda alınır.

3.4. ARSA KARŞILIĞI YAPILAN ÖZEL İNŞAATLAR

Özel inşaatlar, satmak, kiraya vermek veya kullanmak amaçlı yapılan yapılar niteliğindedir. Uygulamada satmak amacıyla yapılan inşaatlar yap-sat olarak ifade edilir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, müteahhit tarafından arsa sahibi olan maliklerin arazilerine konut, dükkân, ofis gibi bağımsız bölümlerin inşa edilip, sözleşme şartlarına göre arsa sahiplerine devretmeyi taahhüt ettiği sözleşme türüdür.

Yüklenici firmalar, özel inşaatları kendi arsalarında yapabilecekleri gibi, arsa karşılığında belirli sayıda dükkân, daire, kat ve şerefiye hakkı verilerek başkalarına ait

arsa üzerinde de yapabilirler. Arsa sahiplerine verilen bağımsız bölümler müteahhit' e göre arsa maliyetini oluşturur.⁸⁷

Ülkemizde yaygın olarak kullanılan kat karşılığı inşaat uygulamasıdır. İnşaat ve onarma işlerinde elde edilen gelirler, GVK' ya göre ticari kazanç hükmündedir ve buna göre vergilendirilir.⁸⁸

Müteahhit firmaların uygulamaya başlaması ile sözleşmede belirtilen süre sonunda inşaat yapımını tamamlanır ve sözleşmede belirtilen bağımsız bölümler için devir işlemi gerçekleştirilir.

Özel inşaatlarda üretimin tamamlanmasıyla satışlardan elde edilen kazançlar genel hükümlere göre vergilendirilir. Fakat bu vergilendirme için tüm inşaatın tamamlanarak, satış işlemlerinin gerçekleşmesi gerekir.

3.5. ÖZEL İNŞAATLARLA İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER

Gerçek ve tüzel kişilerin kendi nam ve hesaplarına satma amaçlı yaptıkları bağımsız bölümlerin inşaatları özel inşaatlar olarak tanımlanır. Bu inşaat işlerinin yapımı ve satışı farklı vergi yönleriyle değerlendirilir.

3.5.1. Gelir Vergisi Yönünden

GVK' nın 42.maddesine göre, kar veya zararın kesin tespiti, işin bittiği yıl içerisinde mümkün olabileceği ve işin tamamlandığı yıl gelir kabul edilerek o yılların kazancı şeklinde gelir vergisi beyannamesinde beyan edileceği açıklanmıştır. Bu kapsamına giren özel inşaat işlerinde, gelirin vergilendirmeye dâhil olması için işin tamamlanması dikkate alınmaz. Vergiye dâhil olması için satış işleminin gerçekleşmesi

⁸⁷Güneş, Ş., (2010), “Yap-Sat İnşaatlarda Vergilendirme”, Vergi ve Muhasebeciyle Diyalog dergisi, Sayı 269, s.61.

⁸⁸ Güneş, Ş., (2010) “YAP-SAT İnşaatlarda Vergilendirme” Vergici ve Muhasebeci ile Diyalog Dergisi, s.60.

yeterlidir. Tamamlanan işlerde satış işleminin gerçekleşmemesi halinde, bu işe ait kazancın vergiye dâhil edilmesi yükleniciye karşı durum oluşturmaz.⁸⁹

Ayrıca her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden elde edilen kazançlar (alım, satım, inşa işleri gibi) ticari kazanç olarak vergilendirileceği GVK' nın 37. md de belirtilmiştir.⁹⁰

3.5.2. Kurumlar Vergisi Yönünden

Kurumlar Vergisi Kanunu madde 1'deki hükme göre; kazançları kurumlar vergisine tabi olan İktisadi kamu kuruluşları, sermaye şirketleri, dernek ya da vakıflara ait iktisadi işletmeler ile şirket ortaklıkları, kurum kazancı gelir vergisi unsurlarından oluşur.⁹¹ Aynı kanunun 6.maddesine göre kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanır. Safi kurum kazancının tespitinde, GVK' nın ticari kazanç hakkında uyguladığı hüküm geçerlidir. Kanundaki hüküm gereğince, kurumlar vergisi mükelleflerinin safi kazançlara göre hükümler uygulanır.

Özel inşaat işlerinde, kurumlar vergisi mükelleflerinin elde ettikleri kazançların kurumlar vergisine tabi olması, taşınmaz satışlarından elde edilen hasılatı göredir.⁹²

İnşaat işletmeleri, yaptıkları inşaat işlerinden elde ettikleri kazançlar kurumlar vergisine tabi tutulur. İnşaatın maliyeti, inşaatın yapımın da yapılan harcamalar ile arsa maliyetinden oluşmaktadır. Kat karşılığı inşaat işlerinde arsanın maliyetini, müteahhit firma tarafından arsa sahibine verilen bağımsız bölümlerin toplam maliyetidir.

3.5.3. KDV Yönünden

Özel inşaat işlerinde müteahhitlerin kendi nam ve hesabına inşa ettiği bağımsız bölümlerin satılmasıyla birlikte karşı tarafa teslimi halinde satışa konu olan yapı üzerinden KDV hesaplanır. Hesaplanacak olan KDV'nin matrahı satılan daire, dükkan,

⁸⁹ Kızılot, s.312.

⁹⁰ Sezer, Y., (2015), "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsanın Maliyet Bedeli", Yaklaşım Yayıncılık, s.101.

⁹¹ Kurumlar Vergisi Kanunu, Madde 1, (13/06/2006 Tarihli ve 26205 Sayılı T.C Resmi Gazete).

⁹² Pamuk, İ., (2017), "Özel İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi", s.111.

villa gibi yapıların satış bedelleri olacaktır.⁹³ Bu satış işlemlerindeki bedeller aynı zamanda metre kare bazında hesaplanmaktadır.

3.5.3.1. 150 m² Kadar Konut Teslimleri

Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK)'nın 10.maddesinde, KDV'de vergiyi doğuran olay hükme bağlanmıştır. Kanunun 10.maddesinin (a) bendinde mal teslimi ile hizmet ödemesi durumunda, malın tesliminde ya da hizmetin yerine getirilmesiyle birlikte, (b) bendinde malın teslim edilmesi ya da hizmetin yapılmasından önce fatura ya da fatura yerine geçen diğer belgelerin verilmesi durumunda bu belgelerde açıklanan miktarla sınırlı olmak üzere fatura ya da fatura benzeri diğer belgelerin düzenlenmesi, (c) bendinde ise kısım kısım mal teslimi ya da hizmet yapılması adet haline gelmiş ya da bu konularda mutabık kalındığı durumlarda, her bir kısmın teslimi ya da bir kısım hizmetin yapılmasıyla birlikte vergiyi doğuran olayın meydana geldiği açıkça ifade edilmiştir.⁹⁴

Özel inşaat işleriyle ilgilenen firmaların, kendi nam ve hesabına inşa edip sattıkları konut ve iş yerleri, üretimi yapılan mamul olarak adlandırılır. İnşaat firmaları tarafından üretimi yapılan mamul özelliği taşıyan konut ve iş yerlerinin satış işlemleri ticari faaliyet olarak değerlendirilir. Bu sebeple satış esnasında oluşan KDV, KDVK' nın 1/1.maddesine göre hesaplanır.

3.5.3.2. 150 m²ve Üzeri Konut Teslimleri

Özel inşaat işlerinde 150 m² ve üzeri konut teslimlerinde KDVK' nın 28.maddesine göre Bakanlar Kurulu tarafından yayınlanan 24.12.2007 tarih ve 2007/13033 sayılı Kararname eki Karar ile KDV oranları, Kararname eki;

(I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 1,

(II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için % 8,

ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için % 18 olarak tespit edilmiştir. Kararname ekine istinaden konut projelerinde 01.01.2013 tarih itibarıyla

⁹³ Doğan, M., “İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi” Karacan Yayıncılık, s.91.

⁹⁴ Şenlik, M., (2011), “İnşaat Muhasebesi”, Maliye ve Hukuk Yayınları, s.153.

ruhsatın alınması aşağıdaki şekliyle açıklanmıştır. “(2012/4116 sayılı BKK ile eklenen sıra Yürürlük: 01.01.2013) (1) sayılı listenin 11. sırasında yer alan net alanı 150 m²’ye kadar konutlardan; 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde (16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 29.maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m2 vergi değeri; Beşyüz Türk Lirası ile bin Türk Lirası (bin Türk Lirası hariç) arasında olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen vergi oranı, Bin Türk Lirası ve üzerinde olan konutların tesliminde bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen vergi oranı, uygulanır.”⁹⁵

3.5.3.3. Devre Mülk Satışlar

Mülkiyet payına bağlı olarak kurulan hak, devre mülk hakkı şeklinde değerlendirilir. Devre mülk olarak inşa edilen yapılara ilişkin düzenlemelere Kat Mülkiyet Kanunu (KMK)’nın 57.maddesinde;⁹⁶ mesken tarzında kullanıma elverişli bir yapı ya da bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı ya da bağımsız bölümden yılın belirli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir ittifak hakkı olarak kurulabilir. Aynı şekilde KMK’nın 58.madde hükmünce; Devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, dönemlerin sayı ve süreleri esas alınmak suretiyle aksi resmi senetle kararlaştırılmadıkça eşit bir şekilde belirlenir.

Devre mülk hakkının kurulabilmesi ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetli, kat irtifakına çevrili veya müstakil yapılarda mümkündür. Bu hak, müşterek mülkiyet payına bağlı olarak mirasçılara devredilebilir. Kanunun 59.maddesinde ifade edildiği gibi, devre mülk haklarının belirli dönemlere ayrılması ve 15 günlük sürelerden az olmaması

⁹⁵ Anadolu, Z., (2016), “150 m² ve Üzeri Konut Teslimlerinde Uygulanacak KDV Oranı”, E-Yaklaşım, Sayı 286.

⁹⁶ Kat Mülkiyet Kanunu, madde 57, (02/07/1965 Tarihli ve 12038 Sayılı) T.C. Resmi Gazete.

gerekir. Ayrıca devre mülk hakları sözleşmelerde aksine hüküm belirtmedikçe başka kişilere devir edilir.

KMK' deki maddeler hükmünce devre mülk satışları sadece konut içerikli olabilir. Aynı zamanda müteahhit firma tarafından inşa edilen gayrimenkullerin satışlarıyla kullanım hakları alıcılara devredilir. Bu sebeple konut satışı ile devre mülk satışı arasında fark yoktur. Devre mülk satışlarında KDV'yi doğuran olay, gayrimenkulün teslimiyle gerçekleşir. Fakat gayrimenkulün tapuya tescilinden önce alıcının kullanımına devredilmesi ile fatura düzenlenmesi durumunda düzenlendiği tarih vergiyi doğuran olayı meydana getirmektedir.⁹⁷

3.5.3.4. Dövizli Yapılan Satışlar

İnşaat firmalarının kendi nam ve hesaplarına inşa ettikleri konut ve işyerlerinin döviz cinsinden belirledikleri bedel ile satış işlemleri KDV'ye tabi olup, dövizli bedelin konut ya da iş yerlerinin tasarruf hakkının devredilmesiyle devir tarihindeki T.C Merkez Bankası döviz alış kuru üzerinden YTL'ye çevrilerek bulunan bedel üzerinden KDV hesaplanır.⁹⁸ KDVK' nın 26.maddesinde, bedelin döviz ile hesaplanması durumunda dövizin vergiyi doğuran olayı vuku bulması halinde döviz alış kuru üzerinden Türk parasına çevrileceği hükme bağlanmıştır.

İnşaat firmalarının döviz üzerinden vadeli konut ya da işyeri satış işlemlerinde vergiyi doğuran olayın vuku bulduğu tarih ile ödemelerin gerçekleşeceği tarihteki kur farkları vade farkı kapsamında Kanun'un 24/c maddesine göre KDV matrahına dâhil edilerek bulunur.⁹⁹

Maliye Bakanlığı 04.08.1997 tarih ve 32761 Sayılı Özelgesinde “ *Bedeli döviz cinsinden yapılan satışlarda, dövizli bedelin vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarihteki TC Merkez Bankası döviz alış kuru üzerinden TL'ye çevrileceği KDV'nin bu bedel üzerinden hesaplanacağı,*

⁹⁷ Kızılot, s.161.

⁹⁸ Kızılot, (1980), “İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi ve Ölçümleme, s.619.

⁹⁹ Şenlik, (2011), “İnşaat Muhasebesi”, s.158.

- *Bedelin döviz cinsinden ifade edilmesinin mutad olduğu uluslararası ihaleler ile işin mahiyeti nedeniyle, bedelin döviz cinsinden ifade edilmesi gereken kamu ihalelerinde geç ödeme nedeniyle ortaya çıkacak kur farklarının KDV'ye tabi olmadığı,*
- *Bedelin dövize bağlandığı diğer işlemlerde ise, geç ödeme nedeniyle ortaya çıkacak kur farklarının KDV matrahına dahil ve KDV'ye tabi olacağı” görüşü hakimdir.*

3.5.3.5. Kur Farklı Satışlar

Kur farkı KDV 105 numaralı tebliğinde; bedelin döviz ile ifade edildiği işlemlerde, kısmen ya da tamamen vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği tarihten sonra ödenmesi ile oluşacak kur farkı diğer anlamıyla vade farkı matrah unsuru olarak vergilendirilir.¹⁰⁰

Teslim ya da hizmetin yapıldığı tarih ile bedelin tahsil edildiği tarih arasında ortaya çıkan lehte kur farkı için satıcı tarafından fatura düzenlenir ve hizmetin yapıldığı tarihte bu işlemler için geçerli olan oran uygulanmak suretiyle KDV hesaplanır.

Bedelin tahsil edildiği tarihte alıcı lehine kur farkı oluşması durumunda, alıcı satıcıya kur farklı bir fatura düzenler, teslim ve hizmet tarihindeki oran üzerinden KDV hesaplanması yapılır.¹⁰¹

3.5.3.6. Kat Karşılığı Arsa Teslimlerinde

KDV Genel Uygulama Tebliği 30728 Sayılı Resmi Gazete de kat karşılığı arsa teslimi KDV kısmında; kat karşılığı yapılan inşaat işlerinde teslimin iki ayrı şekilde gerçekleşeceği ifade edilmiştir. Birincisi, müteahhit firmanın konut yada işyeri inşa etmesine karşılık arsa sahibi tarafında arsa payının teslimi, ikincisi müteahhit tarafından arsa payı bedeli olarak arsa sahibine işyeri yada konut olarak teslim edilmesidir.¹⁰²

¹⁰⁰Uncer, H. “Kur farklarında KDV konusunun, vergilendirmenin temel ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmesi”, Vergidegündem WEB.

¹⁰¹105 No’lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği.

¹⁰²Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği 30728 Sayılı Resmi Gazete, <https://www.gib.gov.tr/katma-deger-vergisi-genel-uygulama-tebligleri>.

3.5.3.6.1. Arsa Sahibinin Müteahhide Arsa Payı Teslimi

Konut veya işyeri karşılığında müteahhit firmaya yapılan arsa payı teslimlerinin KDV'ye tabi olma şartı; arsanın bir iktisadi işletmeye dahil olması veya arsa sahibinin arsa alım satımını mutaat ve sürekli bir faaliyet olarak sürdürmesidir. Fakat arsa payının işyeri veya konut karşılığında müteahhit firmaya teslimlerinde vergi uygulanmaması için arsa sahibinin faaliyetini gerçek usulde mükellefiyetini gerektirmeyen şekilde arızı olarak sürdürmesidir.¹⁰³

3.5.3.6.2. Müteahhidin Arsa Sahibine Konut ve Işyeri Teslimi

Kat karşılığı inşaat işlerinde bedelin tespiti, 3065 sayılı Kanunun 27.maddesinin 6.fıkrasında müteahhit firma tarafında inşa edilen konut veya işyerinin arsa sahibine verilen bölümleri, 213 sayılı Kanunun 267.maddesinin 2.fıkrasında yer alan ikinci kısımdaki maliyet bedeli esasına göre belirlenen tutarın esas alınacağı h k m  ile açıklanmıştır.

213 sayılı Kanunun 267.maddesinin ikinci fıkrasında yer alan ifadeye göre, emsal bedeli hesaplanacak malın, maliyet bedeli hesaplama durumlarında, mükellef maliyet bedeline, toptan satışlarda %5, perakende satışlar için %10 ilave edilmek şartıyla emsal bedel hesaplanır.

213 sayılı Kanunun 267.maddesinin fıkrası 2. sıradaki maliyet bedeli esasına göre müteahhit firma tarafından inşa edilen konut ve işyerlerinin arsa payı karşılığında belirlenen tutar üzerinden KDV hesaplanır.¹⁰⁴

3.5.4. Tapu Harcı Yönünden

 lke ekonomisinde hızla yükselişe geçen inşaat işlerinin tapu harcı matrahının Tapu ve Harçlar Kanunu'nun 57.maddesinde *“Tapu ve kadaastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadaastro harçlarına tabidir”* şeklinde hükme bağlanmıştır.¹⁰⁵

¹⁰³Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği 30728 Sayılı Resmi Gazete.

¹⁰⁴Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği 30728 Sayılı Resmi Gazete.

¹⁰⁵ alık, Y., (2013), “Hasılat Paylaşım Yöntemine Göre Teslim Alınan Arsalar  zerine Yapılan  zel Inşaat Işlerinin Vergilendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi” s.104.

Harçlar Kanunu'nun 63.maddesi 2. fıkrasında, “Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır”, aynı maddenin 3. fıkrasında da “Kat irtifaklı gayrimenkul devir ve iktisaplarında harç, devir ve iktisap bedelinin tamamı üzerinden hesaplanır” şeklinde açıklanmıştır.¹⁰⁶

Müteahhit firma tarafından kat mülkiyeti tesis edilip gayrimenkul alıcılarına kat mülkiyetinin devride mümkündür. Bu durumda devir ve iktisap bedeli ilgili gayrimenkulün gerçek satış bedelidir.¹⁰⁷

Müteahhit firma tarafından boş arazi üzerine bağımsız bölüm inşası tamamlandıktan sonra cins değişikliğine gidilmesi durumunda Harçlar Kanuna ekli (4) sayılı tarifenin 13.a pozisyon uyarınca, harç ödemesi yapılmaktadır.

Tapuda yapılan gayrimenkul satış işlemlerinden sonra emlak vergisi değerinden düşük bedelli harç ödenmesi veya gerçek bedeli yansıtmayan devir ve iktisap işlemleri belirlenirse, fark hemen vergilendirilir. Bu sebeple 213 sayılı VUK’ deki vergi ziyai cezası %25 oranında uygulanır.¹⁰⁸

Harçlar Kanunu’nun ekli (4) sayılı tarifenin 20/a maddesinde; Gayrimenkullerin ivaz ile ölünceye kadar bakma akdine dayanarak veya takas hükümlerine göre gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi üzerinden devir eden ve alan için %0,15oranında tapu harcı alınacağı belirtilmiştir.¹⁰⁹ Bu maddeye göre arsa veya evin müteahhide verilmesi ile alınacak daireler için hem satıcıdan hem de alıcıdan %0,15oranında tapu harcı alınacaktır.

Arsa sahibi müteahhit firmaya kat irtifaklı arsa tapusu devretmesi durumunda, ödenecek harç bedelinin matrahı devredilen bağımsız bölümlerin emsal bedeli inşaatın yapımı bitmeden bağımsız bölümlerin devredildiği durumlarda ise emsal bedel belli

¹⁰⁶ 492 Sayılı Harçlar Kanunu, Madde 63, (17/07/1964 Tarihli ve 11756 Sayılı T.C Resmi Gazete).

¹⁰⁷ Çalık, Y., (2013), “Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre TeslimAlınan Arsalar Üzerine Yapılan Özelİnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi veMuhasebeleştirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, s.99.

¹⁰⁸ Çalık, s.104.

¹⁰⁹ Cenk, R., (2008), “Arsa Karşılığı (Kat Karşılığı) İktisap Edilen Dairelerin Teslimi, Satışı Ve Devrinin, Gelir, KDV, Tapu Harcı Ve Diğer Mevzuatlar Karşısındaki Durumu”, E-yaklaşım Yayıncılık.

olmadığından tahmini bir matrah ile hesaplama yapılır. Fakat matrahın gerçek değerinden düşük olması durumunda cezalı ilave harç istenmesi muhtemeldir.¹¹⁰

3.5.5. 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu Yönünden

488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu’nun 1.maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kâğıtların damga vergisine tabi olduğu, bu kanundaki kâğıtlar teriminin, yazılıp imzalanmak ya da imza yerine geçen bir işaret konulmak şartıyla düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat ya da belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak şartıyla manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri kapsadığı ifade edilmiştir.

Kanun’un 3.maddesinde Damga Vergisi’nin mükellefleri kâğıtları imzalayanlar olduğu, resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kâğıtların Damga Vergisi’ni kişiler ödeyeceği hükmü yer almaktadır.¹¹¹

Aynı Kanun’un 6.maddesinde; *“Bir kâğıtta birbirinden tamamen ayrı birden fazla akit ve işlem bulunduğu takdirde bunların her birinden ayrı ayrı vergi alınır. Bir kâğıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde Damga Vergisi en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınır. Ancak bu akit ve işlemlere asıl işlemin akitlerinden başka bir şahsın eklenen akit ve işlemi de ayrıca vergiye tabidir”* hükmü mevcuttur.¹¹²

¹¹⁰ Maç, M., Turut, Ş., (2011), “Arsa Karşılığı İnşaat ve Hasılat Payı Karşılığı Arsa Satışında, İnşaat Bitiminden Önce Tapu Verilmesi”, E-Yaklaşım Yayıncılık.

¹¹¹ İnci, s.25

¹¹² 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu, Madde 6, (01/07/1964 Tarihli ve 11751 Sayılı T.C Resmi Gazete).

BÖLÜM 4. ÖZEL İNŞAATLARDA ASGARI İŞÇİLİK

4.1. TANIM

Özel bina inşaatlarında asgari işçilik uygulaması işverenler tarafından Sosyal Güvenlik Kurumu'na beyan ettikleri sigorta primlerinin esas kazançları toplamının (SPEK), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen yaklaşık birim maliyet bedeline, SGK tarafından belirlenen ölçütlerin (inşaata başlama ve bitiş tarihleri, inşaatın sınıfı ve grubu, inşaatın toplam alanı ve yapının tamamlanma oranı, uygulanacak işçilik oranı ve birim maliyet bedeli gibi) uygulanmasıyla birlikte bulunan işçilik tutarları ile karşılaştırılarak, Sosyal Güvenlik Kurumu'nun kayıt dışı istihdamı en aza indirmek ve tamamen ortadan kaldırmak amacıyla oluşturduğu bir sistemdir.¹¹³

4.1.1. Asgari İşçilik

Sosyal Güvenlik Kurumu'nun önemli gelir kaynakları arasında sayılan bu primlerin tahakkuk edebilmesi için sigortalılara ait prim tutarlarını içeren beyannamenin yasal süreler içerisinde işveren tarafından Kuruma bildirilmesi şarttır. Sosyal Güvenlik Kurumu'na beyan edilen sigorta primlerinin yalnızca işverenin beyanına dayanması, sigortalıların hak, Kurumun ise prim kaybına neden olmaktadır. Bu sebeple 20.06.1987 tarih ve 3395 sayılı Yasa ile SSK Md. 79'da değişiklik yapılmadan prim bildirgelerini verme mükellefiyetini yerine getirmeyen işverenin ödeyeceği prim tutarının hesaplanmasında esas alınacak sigortalı kazancını, ölçümleme olarak ifade edilen bir yöntemle Kurumun re 'sen hesaplamasına imkân tanınmıştır.¹¹⁴

¹¹³ İnci, M., (2017), "Arsa Karşılığı İnşaatlarda Vergilendirme", Cinius Yayıncılık, İstanbul, Türkiye. S.133.

¹¹⁴ Topcu, U., (2011), "Hizmetlerin Tespiti İle Asgari İşçilik İncelemelerinde Delil Olarak Kullanılabilecek Kavramlar", Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, s.55.

4.1.2. Ölçümleme

Asgari işçilik uygulaması yürürlüğe girmeden önce 01.07.1946 ile 09.07.1987 tarihleri arasında tüm işçilik hesaplamaları ölçümleme adı verilen kurum tarafından yürütülmüştür. Ölçümleme ile asgari işçilik uygulaması hem amaç hem de usul ve esasları bakımından benzerlik göstermesiyle uygulamada ölçümlemenin asgari işçilik uygulamasının başlangıcı olarak kabul edildiği gösterir..¹¹⁵

Ölçümleme, 915-252/1232 sayılı genelgenin 23.maddesine göre; “*kanuni sebeplerin varlığı halinde, sigorta primleri hesabına esas tutulacak kazançlar toplamının bulunmasına ilişkin bir işlem olarak*” tanımlanmıştır. Ölçümleme işlemi şu dört durumun meydana gelmesi halinde yapılmaktadır. Birinci aylık sigorta prim bildirimlerinin, üç aylık sigorta prim bordrolarının ve sigortalı hesap fişlerinin tüzükte yer alan usul ve esaslara göre düzenlenmemesi, ikinci durum belgelerin kanunda belirtilen süre içerisinde SSK’ya gönderilmemesi, üçüncü durum belgelerin dayanağı olan kayıtların belgelerde yazılı olan bilgilerle aynı içeriğe sahip olmaması ve son olarak belgelerde yazılı olan bilgilerin doğruluğunu kanıtlayacak evrak ve kayıtların saklanması olarak ifade edilmiş olmasıdır..¹¹⁶

4.1.3. Uzlaşma

Uzlaşma kavramının başlangıcı, Sosyal Sigortalar Kurumu’nda 31.05.2006 tarihinde kabul edilmiş ve 16.06.2006 tarihinde de resmi gazetede yayımlanan ve daha sonra kanun üzerinde değişikliğe gidilerek 2008 yılında kısım kısım yürürlüğe giren 5510 sayılı Kanun’da 17.04.2008 tarihinde kabul edilmiş olup 08.05.2008 ‘de de resmi gazete yayımlanarak, 5754 sayılı Kanun’un 49.maddesi ile 5510 sayılı Kanun’un 85.maddesinde yapılan değişiklikler sonucunda yürürlüğe girmiştir..¹¹⁷ Fakat Asgari İşçilik İncelemelerinde uygulanan uzlaşma kurumu, 25.04.2009 tarihinde 27210 sayılı

¹¹⁵ Eker, D., (2016), “Türk Sosyal Güvenlik Hukukunda Asgari İşçilik”, Yüksek Lisans Tezi, s.9.

¹¹⁶ Çavuş, H., (2016), “Sosyal Güvenlik Mevzuatına Göre Devamlı ve Geçici İşyerlerinde Asgari İşçiliğin Saptanmasına Yönelik Denetim”, Sosyal Güvenlik Dergisi, s.72-73.

¹¹⁷ Doğan, T., (2010), “Sosyal Sigortalarda Asgari İşçilik Uygulaması”, Yüksek Lisans Tezi, s.15.

Resmi Gazete 'de yayımlanan “Asgari İşçilik İncelemelerinde Uzlaşma Yönetmeliği” ile kullanılmaya başlanmıştır.¹¹⁸

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu’nun 85.maddesinde, iş sahiplerinin, yapılana işin emsaline, niteliği, kapsamı ve kapasitesine göre işin yürütülmesi sırasında gerekli olan sigortalı sayısının¹¹⁹, çalışma süresinin ya da prime esas kazanç tutarlarının bildirilmesi, gerekenin altında bildirilmesinin tespit edilmesi durumunda, işin yapılması esnasında gerekli olan asgari işçilik tutarının;¹²⁰ yapılan işin niteliği, kullanılan teknoloji, işyerinin büyüklüğü, benzer özelliklere sahip işletmelerde çalıştırılan sigortalı sayısı, ilgili meslek ya da kamu kuruluşlarının görüşleri gibi kıstaslar dikkate alınarak Kurum’un denetim ve kontrolle görevlendirilmiş memurları tarafından tespit edilen, çalışanların gerçek prime esas kazanç matrahları üzerinden hesaplanacak sigorta primi ve gecikme zammıyla birlikte uygulanacak idari para cezaları işverenlere bildirilmektedir¹²¹. Ancak konuyla alakalı cezalar Kurum’a gönderilmeden evvel işverenle uzlaşma yapılabilmesi ile ilgili maddeler Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından “Asgari İşçilik İncelemelerinde Uzlaşma Yönetmeliği’nde düzenlenmiştir.

4.2. ASGARİ İŞÇİLİK KANUNLARI TANIM

İşyeri açılışlarının kuruma bildirilmesi 5510 Sayılı SSGSSK’nun, ikinci bölüm işyerleri ve işverenlere ilişkin hükümler kısmında yer alan 11.maddesinde işyeri açılışlarının kuruma bildirilmesi; “İşveren, örneği Kurumca hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, Kuruma vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim Kuruma yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ticaret sicili memurlukları, kendilerine yapılan bu bildirimi en geç on gün içinde Kuruma bildirmek zorundadır.

¹¹⁸ Akbulut, K., (2016), “Asgari İşçilik İncelemelerinde Uzlaşmaya Yönelik İşlemler”, İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası Mali Çözüm Dergisi, s.261.

¹¹⁹ Camkurt, M.Z., (2008), “Asgari İşçilikte Uzlaşma”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 60.

¹²⁰ Danacı, G.G., (2009), “Asgari İşçilik İncelemelerinde Uzlaşma”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 198.

¹²¹ Demirci, E.S. (2011), “Asgari İşçilik Uygulamasında Uzlaşma”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 225.

Valilikler, belediyeler ve ruhsat vermeye yetkili diğer kamu ve özel hukuk tüzel kişileri, yapı ruhsatı ve diğer tüm ruhsat veya ruhsat niteliği taşıyan işlemlerine ilişkin bilgi ve belgeler ile varsa bunların verilmesine esas olan istihdama ilişkin bilgileri, verildiği tarihten itibaren bir ay içinde Kuruma bildirmekle yükümlüdürler” şeklinde ifade edilmiştir.¹²²

İşveren tarafından kanunun belirlediği tarihlerde işyeri bildirgesi verilmemesi durumunda, yukarıda belirtilen kurumlara ruhsatların verilmiş tarihleri işçi çalıştırmaya başlama tarihi olarak kabul edilmektedir.

Asgari işçilik uygulamasının kanuni hükümlerinin yer aldığı 5510 Sayılı SGK’ nun “Asgari İşçilik Uygulaması ve Uzlaşma” adlı kısmının 85.maddesinde;¹²³ “Kamu idareleri, döner sermayeli kuruluşlar kanunla kurulan kurum ve kuruluşlar ile bankalar tarafından ihale mevzuatına göre yaptırılan işlerden ve özel nitelikteki inşaat işlerinden dolayı bu işleri yapan işveren tarafından yeterli işçilik bildirilmiş olup olmadığı Kurumca araştırılır. Bu araştırma sonucunda yeterli işçiliğin bildirilmemiş olduğu anlaşılırsa, eksik bildirilen işçilik tutarı üzerinden hesaplanan prim tutarı, 89 uncu madde gereği hesaplanacak gecikme cezası ve gecikme zammı ile birlikte bir ay içinde ödenmek üzere işverene tebliğ edilir.¹²⁴ Tebliğ edilen prim ve gecikme cezası ve gecikme zammının ödendiği veya ödeneceğinin işveren tarafından yazılı olarak taahhüt edilmesi halinde borç kesinleşir. Kuruma verilecek taahhütnamede üstlenilen ödeme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi halinde, işveren hakkında 88 inci ve 89 uncu maddeler uyarınca işlem yapılır. Tebliğ edilen prim ve gecikme cezası ve gecikme zammının ödenmemesi, taahhütname verilmemesi veya Kurumca işyerinin denetlenmesine gerek görülmesi durumunda Kurumca inceleme yapılır.”

¹²² 5510 Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, madde 11.

¹²³ Öner, S., (2013), “Özel Bina İnşaatlarında Uygulanan İdari Para Cezalarındaki Uygulama Değişikliği”, Yaklaşım Yayıncılık.

¹²⁴ Yüksel, H., (2016), “Sosyal Güvenlik Hukuku-Primli ve Primsiz Rejim”, Ekin Basım Yayın Dağıtım, İstanbul Aydın Üniversitesi Kütüphanesi, s.104.

4.3. ASGARI İŞÇİLİK UYGULAMALARINDA TEMEL KRİTERLER

Sigorta Müfettişleri Eğitim Notu ve Çalışma Talimatı, Yasa Metni ile Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı Hizmet İçi Eğitim Semineri kitapçığında yer alan bilgilere göre işçilik hesaplamalarında esas alınacak kriterler aşağıda ifade edilmiştir.

4.3.1. İnşaatın Başlama ve Bitiş Tarihi

Asgari işçilik hesaplamalarında esas alınan inşaat başlama tarihi, 5510 Sayılı Kanun'a göre işçinin hizmet akdiyle inşaatla çalışmaya başladığı tarihtir. İşveren, Kanun'un 4.maddesinde sayılan ve sigortalı olma özelliklerini taşıyan işçileri özel bina inşaatında çalıştırmaya başladığı andan itibaren inşaatın bulunduğu yerdeki sosyal güvenlik merkez müdürlüğünde işyeri bildirgesi dosyası açmakla yükümlüdür. Aksine bir tespit veya belge yoksa İşyeri bildirgesinin ilgili tarihte verilmediği durumlarda inşaat başlama tarihi ruhsat tarihi ile aynıdır.

İşveren tarafından inşaatın bitimine müteakip bir aylık süre içerisinde inşaatın bitirildiğinin Kurum'a bildirilmesi halinde ve bunun üzerine Kurum tarafından aksi ispat edilmediği sürece asgari işçilik hesaplamasında esas alınacak tarih işverenin Kurum'a beyanda bulunmuş olduğu bitiş tarihidir. İnşaatın bitirildiğine dair bir aylık süre dışında Kurum'a bildirilmesi durumunda aksi işveren tarafından ispat edilmediği sürece inşaatın bitiş tarihi olarak dilekçenin Kurum kayıtlarına giriş tarihi olarak kabul edilir.

Kurum tarafından işverenin beyanı dışında bir durumun tespit edilmesi halinde işverenden, inşaatın başlama ve bitiş tarihlerinin kanıtlanması istenir. İşverenin ibraz ettiği belgeler ile Kurum'un yazı ile istemesi sonucu elde edebileceği, şantiye elektrik sözleşmesi, belediye başkanlığınca tanzim edilen temel vizesi, yapı denetim firma raporu ile sosyal güvenlik kontrol memurları tarafından elde edilen her türlü bilgi ve belgeye göre inşaatın başlangıç tarihi yeniden belirlenir.¹²⁵

¹²⁵ Göktaş, M., (2010), "Özel Bina İnşaatlarında Asgari İşçilik Uygulaması", Yaklaşım Dergisi, sayı 206.

Kurum, esasen ruhsat tarihi ile inşaatın kanun kapsamına alınış tarihi arasında uygun süre bulunmaması durumunda yapı denetim firmaları ve belediye başkanlıklarından yazı ile elde ettiği yapı denetim tutanağı, beton döküm tutanağı, demir bağlama tutanağı vb. belgelerle inşaatın başlama tarihini belirlemektedir. Bu sebeple işverenlerin, inşaatta sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte ilgili Kurum’a giderek işyeri dosyasını açtırmaları ve ileriki tarihlerde ağır para cezaları ödememeleri için önemli bir zorunluluktur.

4.3.2. İnşaatın Sınıfı ve Grubu

İnşa edilen yapının hangi sınıf ve grup içinde değerlendirileceği belediyeler tarafından verilen ruhsatların incelenmesiyle ortaya çıkar. Aksi bir durum söz konusu değilse yapı ruhsatında yer alan sınıf ve grup dikkate alınır.¹²⁶ Yapının ruhsatsız ya da ruhsata aykırı şekilde yapıldığının belirlenmesi sonucunda inşa edilen yapıların nitelik bakımından hangi sınıf ve gruba dahil olduklarının belge ile kanıtlanması önceliği işverene aittir. İşverenin bu durumu belge ile kanıtlayamaması halinde ve şüpheli bir hal söz konusu değilse işverenin beyanı kabul edilir. Fakat şüpheli bir durumun varlığının oluşması sonucunda gerekli olan bilgiler Kurum tarafından elde edilir.¹²⁷

4.3.3. İnşaatın Toplam Alanı ve Tamamlanma Oranı

Yapının toplam inşaat alanı ruhsatta belirtilmiş (yazılı olan) m2 göz önüne alınarak hesaplanır. Fakat inşaatın yapı ruhsatı alınmamış ise, yapının yüz ölçümü bağlı bulunduğu Sosyal Güvenlik Merkez Müdürlüğü’ndeki Sigorta Yoklama Memurları ya da Kurum teknik elemanları tarafından tespit edilir.

Yapımına başlanılmış olan inşaatın kısmen bitirildiği ya da tamamlanmış olan kısımlar için iskân başvurusunda bulunulduğu veya inşaatın yapımı bitirilmeden satılması gibi durumlarda inşaatın geri kalan kısmının tamamlanmayacağını Kuruma bildirilmesi halinde, inşaatın tamamlanan kısmı Sosyal Sigortalar İnşaat

¹²⁶ Sarısu, E., “İnşaat İşlerinde Asgari İşçilik Uygulamaları”, slayt sunumu.

¹²⁷ Özkan, E., Tezel, A., (2004), “Son Değişiklikler Işığında Bütün Yönleriyle SSK’da Asgari İşçilik Uygulaması, Uygulamadan Örnekler” s.25.

Yönetmeliği'nde açıklanmış olan İnşaatın İkmal Edilen Kısımının Bina Maliyetine Oranını Gösterir Cetvele göre tespiti yapılır.¹²⁸

4.3.4. İşçilik ve Birim Maliyet Oranı

2018 yılı özel bina inşaat işlerinde asgari işçilik oranları resmi gazete de yayınlanmadığından dolayı 2017 yılı asgari işçilik oranları dikkate alınmaktadır. Bu oranların bazıları, betonarme karkas inşaatlarda % 9, barajlar, göletler ve hidroelektrik santral inşaatlarında beton baraj komple %6, kaya dolgu baraj ve toprak dolgu baraj komple %5, prefabrike yapılarda % 7, çevre düzenlemesi dahil tünel kalıp sistemiyle yapılan inşaatlarda %7,30 ve yığma bina inşaatlarda ise % 12, tünel kalıp sistemi ile yapılan inşaatlarda % 7, olarak belirlenmiştir.¹²⁹ Tebliğin tamamı ekler kısmında yer almaktadır.

Asgari işçilik hesaplamasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayınlanan tebliğde yer alan yapı yaklaşık birim maliyet bedelleri esas alınır. Asgari işçilik hesaplamasında maliyet bedeli esas alınırken başladığı yıl içerisinde bitirilmiş olan inşaatların maliyet hesaplamalarında o yıl içinde yayınlanan maliyet bedelleri dikkate alınır. Ancak başladığı yıl içerisinde bitirilmiş olan yapılarda ilgili yıl için hesaplamada esas alınacak olan m² maliyet bedellerinin henüz yayınlanmamış olması durumunda, bir önceki yılın m² yapı yaklaşık birim maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplama yapılır. Aynı zamanda işveren tarafından, yapının bitirildiği yıldaki m² birim maliyet bedellerinin yayınlanması halinde aradaki fark sonucu doğan tutarının daha sonra ödeneceğinin kabulü konusunda taahhütname vermesi istenir.¹³⁰

¹²⁸ Özdoğrular Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Ltd.Şti., (2010), “Özel Bina İnşaatlarında Asgari İşçilik Uygulaması”, <https://www.ozdogrular.com/v1/content/view/11370/176/>.

¹²⁹ “Sosyal Güvenlik Kurumu Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca Belirlenen Çeşitli İş Kollarına Ait Asgari İşçilik Oranlarını Gösterir Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (2017),30077 Sayılı Tebliğ, Resmi Gazete.

¹³⁰ Özkan, E., Tezel, A., s.28.

4.4. ASGARİ İŞÇİLİK HESABI

Özel bina inşaatlarının yapımında uygulanacak olan asgari işçilik hesaplamalarından ilgili Kuruma karşı sorumlu olarak yapının inşasını gerçekleştiren ve işçi çalıştıran işveren görülür. Uygulamada inşaatın yapımından sorumlu olan kişi ile inşaatın arsa sahibi farklılıklar göstermektedir. Bu durumda inşaatı yapan müteahhit işveren konumunda iken işçi çalıştırmayan ve inşaatın yapımıyla ilgisi olmayan arsa sahibinin işveren olarak kabul edilmemektedir. Konuya 17.10.1967 tarihli 9.HD'nin 6316 esas ve 9617 sayılı kararında arsasını müteahhide kat karşılığı şeklinde vererek inşaatını yaptıran arsa sahibinin işveren olamayacağı, inşaaata ilişkin her türlü kanuni yükümlülüklerin müteahhide ilişkin olması hükmü ile açıklık getirilmiştir.¹³¹

Özel bina inşaatlarında asgari işçilik uygulaması 01.01.1994 tarihinden sonra yürürlüğe girmesiyle bu tarihten önce inşasına başlanılmış ve tamamlanmış olan inşaatlar için asgari işçilik hesaplaması yapılmamaktadır. Aynı zamanda yapımı 01.05.2004 tarihine kadar bitirilen inşaatlarda asgari işçilik hesaplaması ortalama maliyet esasına göre yapılmaktayken, 01.05.2004 tarihinden itibaren yapımı bitirilen inşaatlarda ise inşaatın bitirildiği yıldan bir önceki yılın maliyet bedeli dikkate alınarak hesaplanır.

Özel bina inşaatlarında asgari işçilik hesaplarının yapılabilmesi için inşaatın başlangıç ve bitiş tarihleri, yapının yüzölçümü, birim maliyet bedeli ve işçilik oranları ile yapı sınıf ve grubunun bilinmesi gereklidir. Aksi halde hesaplamanın yapılması mümkün değildir. İnşaatın yapı ruhsatında yüzölçümü ile yapı sınıfı ve grubuna ait bilgiler yer almaktadır.¹³²

Gerçek ve tüzel kişiler ile tüzel kişiliği haiz olmayan kurum ve kuruluşlar tarafından inşa edilen özel bina inşaatlarına ilişkin olarak her yıl Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yayınlanan tebliğde, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenmiş olan m² birim fiyatının, yüzölçümü ile çarpılması sonucunda toplam maliyet bedeli

¹³¹ Gülmez, Ü., (2012), "Türk Hukukunda Kayıt Dışı İstihdam ve Asgari İşçilik Uygulamaları", Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, s.

¹³² Akyol, K., (2016), "Asgari İşçilik Hesaplamasında Bilinmesi Gereken Hususlar Nelerdir?", Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 277.

hesaplanacaktır. Bu maliyete de işçilik oranının %25 eksiğinin uygulanmasıyla birlikte Kuruma bildirilmesi gerekli asgari işçilik tutarının bulunacağı hükmü düzenlenmiştir.

Hesaplanan asgari işçilik miktarı, İnşaatın yapımı esnasında Kurum’a aylık prim ve hizmet belgeleri ile bildirilmiş olan sigorta primine esas kazançlar toplamı ile karşılaştırılmaktadır. İnşaatın bitirildiği tarihe kadar Kuruma bildirilen İşçilik tutarları dikkate alınır. İnşaatın yapımına başlandığı tarihten önce ve inşaatın bitirildiği tarihten sonra Kuruma bildirilmiş olan sigorta primine esas kazanç tutarları ile gün sayıları dikkate alınmamaktadır. Fakat aksi ispat edilmediği sürece bildirilmiş olan sigorta primleri ile gün sayılarının iptali de yapılmamaktadır.¹³³

4.5. BİNA MALİYET HESABI

Özel bina yapım işlerinde binanın maliyet hesaplaması, belediyeler, valilikler ve ruhsat vermeye yetkili diğer makamlar tarafından verilen inşaat ruhsatnamesinde ya da ruhsatnamesi bulunmayan inşaatlarda kurumun ilgili birimleri tarafından tespit edilecek m² cinsinden yüzölçümü ile birim maliyet bedelinin çarpımı sonucunda bulunmaktadır.¹³⁴

$$\text{BİNANIN MALİYETİ} = \text{İnşaatın Yüzölçümü} \times \text{Birim Maliyet Bedeli}$$

Bina maliyetlerinin hesaplanabilmesi için her yıl yapının dahil olduğu sınıf ve gruba göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından belirlenen ve Kurum tarafından çıkarılacak olan genelgede belirtilen maliyet bedelleri göz önüne alınarak hesaplama yapılır.¹³⁵ Yapının ruhsatnamesinde yazılı olan sınıf ya da grubun yüksek veya

¹³³ Kızılot, Ş., (2014), “İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi Mevzuatı ve Asgari İşçilik”, s.1550.

¹³⁴ Kızılot, s.1552.

¹³⁵ Eyce, H., (2005), “Özel Bina İnşaatları ile İhale Konusu İşlerde SSK Asgari İşçilik Uygulamaları ve İlişiksiz Belgeleri”, Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası Beyazıt Devlet Kütüphanesi, s.129.

yüzölçümünün daha fazla olması halinde özel bina inşaat işlerinde, inceleme sonucunda belirlenen sınıf veya grup ya da yüzölçümü hesaplamada kullanılır.¹³⁶

Lakin Kurum tarafından tespit edilen yapı sınıf veya grubuna ilişkin itirazların olması durumunda konu Asgari İşçilik Tespit Komisyonuna taşınır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan inşaatın sınıfı ve grubunun yer aldığı tebliğde daha alt bir yapı sınıfı ve grubunun sınıflandırılmasıyla birlikte yapılan değişiklikler, araştırma ya da inceleme işlemi sonucunda belirlenen borcun kesinlik kazanılmasına kadar dikkate alınır.¹³⁷

4.5.1. Birim Maliyet Bedelleri

Yapının inşasında esas alınacak birim maliyet bedellerini; aynı yıl içerisinde başlayıp biten özel bina inşaatları, bir önceki yıl başlayıp izleyen yıl içerisinde bitirilen özel bina inşaatları ve yapımı iki yıldan fazla süren özel bina inşaatları olmak üzere üç grupta incelenir.

4.5.1.1. Aynı Yılda Tamamlanan İnşaatlar

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl için belirlenen birim maliyet oranları beş yapı sınıfından oluşur. Yapı sınıfları da kendi aralarında gruplara ayrılır. 2018 yılı için birinci sınıf yapılarda alan A Grubu yapılar birim m² maliyetleri 153,00 TL, B Grubu yapılarda 228,00 TL, ikinci sınıf yapılarda A grubu yapılar 369,00 TL, B Grubu yapılar 483,0 TL ve C Grubu yapılarda 483,00 TL olarak belirlenmiştir.¹³⁸ 2018 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerin tamamı ekler kısmında yer almaktadır. Aynı yıl içinde yapımı başlayıp biten özel bina işlerinde ilgili yıldaki birim maliyet bedelleri esas alınır.

Örnek 2; 2018 yılında inşasına başlanıp biten ya da 2018 yılında başlayıp biten özel bina inşaatlarında içerisinde bulunan yılın maliyetine göre hesaplama yapılır.

¹³⁶ Çolak, M., (2006), “SMMM VE YMM’lerde Asgari İşçilik İncelemeleri”, Yaklaşım Yayıncılık, s.95.

¹³⁷ Kulaksız, Y., (2017), “Özel Nitelikli Bina İnşaatı İşyerlerinde SGK Ünitesi Tarafından Yapılan Asgari İşçilik araştırması”, Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, Sayı 163.

¹³⁸ Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, 30403 Sayılı Resmi Gazete.

Örnek 2; Yapımı 6 Ocak 2018 tarihinde başlamış ve 25 Aralık 2018 yılında bitirilmiş olan 4.sınıf B grubunda bulunan yüzölçümü 1.050,00 m² olan ve betonarme karkas bir sağlık merkezinin toplam maliyeti; 2017 yılı için 4B yapı sınıfı grubunda yer alan yapının birim maliyet bedeli 1.177,00 TL olarak belirlenmiştir. Buna göre;

$$\text{Toplam maliyet bedeli} = \text{Yüzölçümü} \times \text{Birim maliyet bedeli} = 1.050,00 \text{ M}^2 \times 1.177,00 \text{ TL} = 1.235.850,00 \text{ TL}$$

4.5.1.2. Önceki Yıl Başlayan ve İzleyen Yıl Tamamlanan İnşaatlar

Bir önceki yılda inşasına başlayıp izleyen yıl içerisinde tamamlan özel bina inşaatlarında, yapının inşasının tamamlandığı yıldaki birim maliyetler yerine işin başladığı yılda geçerli olan maliyetler esas alınarak hesaplama yapılır. 2017 yılında başlayıp 2018 yılında biten özel inşaatının maliyet bedeli hesaplanırken 2017 yılının maliyet bedeli dikkate alınarak hesaplanır.

Örnek 1; Yüzölçümü 1029,69 m² olan IV. sınıf C grubunda yer alan 9 katlı asansörlü ve kaloriferli betonarme karkas apartman inşaatına 18.01.2017 tarihinde başlanılmış, 25.11.2018 tarihinde tamamlanmıştır. İnşaatın sınıf ve grubuna göre 2017 ve 2018 yılı yapı yaklaşık birim maliyet bedelleri aşağıda gösterilmiştir.

<u>İnşaatın Yapıldığı Yıllar</u>	<u>Birim Maliyet Bedelleri</u>
2017	1135,00 TL
2018	1308,00 TL

Yapının tamamlanması, inşaatın başladığı yılı izleyen yılda gerçekleştiği için, Kurum tarafından yapılacak olan asgari işçilik miktarı incelemesi 2017 yılı m² birim maliyet bedeli 1135,00 TL esas alınarak yapılacaktır.

Buna göre inşaatın maliyet bedeli; 1029,69 m² x 1135,00 TL = 1168698,15 TL

4.5.1.3. Yapımı İki Yıldan Fazla Süren İnşaatlar

Yapımı iki yıldan fazla süren özel bina inşaat işlerinde birim maliyet bedeli, 01.05.2004 tarihi öncesi ve sonrası olmak üzere iki ayrı esasa göre incelenmektedir.

30.04.2004 tarihi dahil ve önceki yıllarda bitirilen özel bina inşaatlarında asgari işçilik incelemesi yapılırken, binanın faaliyet süresine göre hesaplanacak maliyet bedelinde ortalama birim maliyet yöntemi esas alınır.¹³⁹

Ortalama birim maliyet bedelinin hesaplanmasında; inşaatın tamamlandığı yıldaki birim maliyet bedellerine göre hesaplama yapılmamaktadır. Bu hesaplama inşaatın tamamlandığı yıl dışındaki faaliyet süresine dahil olan her yıla ilişkin birim maliyet bedelleri toplanarak, maliyet bedellerinin toplandığı yıl sayısına bölümüyle hesaplanır.¹⁴⁰

Örnek 1; 05.01.1999 ile 12.11.2003 tarihleri arasında yapımına başlanılan, IV. sınıf B grubunda yer alan ve yüzölçümü 2500,00 m² olan binanın birim maliyet bedeli aşağıdaki gibi hesaplanır.

Öncelikle 1999, 2000, 2001 ve 2002 yıllarında inşa edilen yapının hangi grup ve sınıfa dahil olduğu birim maliyet bedelleri toplanıp yıl sayısına bölünerek binanın maliyet hesaplanmasında kullanılacak ortalama maliyet bedeli bulunur. (maliyet bedelleri hesaplamasında yapının tamamlandığı yıl olan 2003 yılının maliyet bedeli dikkate alınmaz)

Ortalama birim maliyet = 86,52 + 142,76 + 175,00 + 288,75 = 693,03 / 4 = 173,26 TL. İnşaatın bina maliyet hesaplamasında kullanılacak olan m² birim maliyet bedeli 173,26 TL'dir.

$$\text{Binanın maliyeti} = 173,26 \text{ TL} \times 2500,00 \text{ m}^2 = 433.150,00 \text{ TL}$$

¹³⁹ Çakar, E., Özdamar, M., (2015), "Sosyal Güvenlik Mevzuatına Göre Özel İnşaat İşyerlerinde Asgari İşçilik Uygulaması: Bilinmesi Gerekenler" Mali Çözüm Dergisi, İstanbul Serbest Mali Müşavirler Odası, 127.Sayı, S.262.

¹⁴⁰ Kızılot, S.1555.

Özel bina inşaat işlerinde yapımına başlanılan ve bitirilen yıllarda inşaatın faaliyette olması şartıyla arada kalan yılların bazılarında faaliyetin kısmen ya da tamamen durdurulmuş olsa dahi ortalama birim maliyet bedellerinin hesaplanması değişmez.

Yapımına 01.05.2004 tarihinde ve bu tarihten sonra başlanılan ya da 01.01.2003 tarihinden itibaren başlanmış olup 01.05.2004 tarihinden sonra bitirilen özel bina inşaatlarında maliyet bedelinin hesaplanmasında; ortalama maliyet sistemi yerine inşaatın yapımın bitirildiği yıldan bir önceki yıla ait birim maliyet bedelleri esas alınarak hesaplama yapılır.¹⁴¹

Örnek 1; 01.01.2016 tarihinde yapımı başlayıp 10.10.2018 tarihinde tamamlanan V. sınıf B grubu inşaat için 2017 yılına ait m² birim maliyet bedeli 1764,00 TL olarak hesaplanacaktır

4.6. TAMAMLANMAMIŞ İNŞAATLARDA ASGARİ İŞÇİLİK ARAŞTIRMASI

Asgari işçilik incelemesi inşaatın bittiği tarihten sonra yapılır. Fakat inşaatın zorunlu hallerde yarım kalmış haliyle başka bir müteahhide satıldığında ya da inşaatın ruhsatında belirtilen bazı katların inşasının bitirilmiş¹⁴² diğer kısımların inşasının tamamlanmadığı durumlarda, Sosyal Sigorta Yönetmeliği ekinde yer alan “İnşaatın İkmal Edilen Kısımının, Bina Maliyetine Oranlarını Gösterir Cetvel” de gösterilen maliyet oranları inşaatın durumuna uygun olursa aynen kullanılır¹⁴³. Ancak oranların uygun olmaması halinde inşaatın yapılmayan bölümleri yapılan bölümlere oranlanmasıyla birlikte bulunan maliyet oranları dikkate alınarak inşaatın herhangi bir evresinde asgari işçilik hesaplaması yapılabilir.

¹⁴¹ Umdu, E., (2010), “Asgari İşçilik İncelemesi için İnşaatlarda Maliyet Bedelinin Tespitinde Üçlü Kriterler” İstanbul Serbest Mali Müşavirler Odası, Mali Çözüm Dergisi, 100.Sayı, S.269.

¹⁴² Eyce, H., (2004), “Asgari İşçilik Uygulamasında Bina Maliyetinin Tespit Şekli” Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 140.Sayı.

¹⁴³ Kızılot, s.1557.

4.7. İLİŞİKSİZLİK BELGESİ

Gerçek ve tüzel kişiler ile tüzel kişiliği olmayan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan özel nitelikteki inşaat işleri hakkında kurum tarafından yapılan inceleme; inşaat maliyetine Kurum tarafından yayınlanan tebliğde yer alan asgari işçilik oranının %25 eksiği uygulanmak suretiyle yapılır.

4.7.1. İşverenin Ölümü

Özel bina inşaat yapımının devam etmesi esnasında işverenin vefatı üzerine işin varislere geçmesiyle birlikte, varislerin mirası reddetmedikleri müddetçe işin yükümlülüğünü üstlenirler. Bu durumdan dolayı 5510 sayılı Kanun'un 11.maddesi hükmüne göre işyeri bildirgesi düzenlemesi gerekmektedir. Bunun sonucunda varislerin ölen işverenin prim borcundan ötürü sorumluluğu mevcut olduğundan, varisler adına yeniden işyeri dosyası açılmasına gerek yoktur. Ancak işyeri dosyasının varisler tarafından devir alınması suretiyle aynı işyeri dosyası üzerinden işlemlere devam edilecektir.¹⁴⁴

4.7.2. Tescil Edilmemiş veya Tescil Edilip Bildirimde Bulunulmaması

5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu' nun 85.maddesinin ikinci fıkrasında; “Kamu idareleri, döner sermayeli kuruluşlar, kanunla kurulan kurum ve kuruluşlar ile bankalar tarafından ihale mevzuatına göre yaptırılan özel nitelikli inşaat işlerinden ötürü bu tür inşaatlar yapan işverenler tarafından yeterli miktarda işçilik bildirilmiş olup olmadığı Kurumca araştırması yapılır” hükmüne yer verilmiştir.¹⁴⁵

Bu bağlamda; hiç tescil edilmemiş ya da tescil edilmesine rağmen hiç işçilik bildiriminde bulunulmamış olan özel nitelikteki bina inşaatı işleriyle ilgili kurum

¹⁴⁴ Olgaç, C., Bulut, M., (2014), “Asgari İşçilik Uygulamaları Rehberi” Salmat Basım Yayıncılık, Ankara Serbest Mali Müşavirler Odası, s.36.

¹⁴⁵ Ayan, B.G., (2016), “Asgari İşçilik Uygulamasında Bildirim Yükümlülükleri” Yaklaşım Dergisi (E-Yaklaşım), 284.Sayı, S.1

tarafından inceleme yetkisi bulunan müfettişlerce işin yürütülmesi esnasında gerekli olan asgari işçilik miktarının tespit edilmesi aynı zamanda işverenlerin gecikmeden dolayı meydana gelen mağduriyetlerini önlemek ve gayri faal bulunan işyeri dosyalarının bir an önce tasfiyesinin sağlanması, her koşulda işin 01.05.2004 tarihinden önce bitirilmiş olması şartıyla,¹⁴⁶ işverenlerin taahhütname vererek hesaplanacak tutarı gecikme zammıyla birlikte ödemeleri durumunda, Kurum'un denetleme yetkisi bulunan görevliler ile inceleme yapılmadan ilişiksizlik belgesi verilecektir.¹⁴⁷

4.7.3. Prim Borcu veya Diğer Sebeplerle Yapı Kullanım İzni Alınmaması

Müteahhit firmadan yapımı bitirilmiş olan binanın bağımsız bölümlerinden satın almak isteyen fakat işveren konumunda olmamaları sebebiyle satın almış oldukları bağımsız bölümler için yapı kullanım izin belgesi alabilmek amacıyla Kuruma başvurularak ilişiksizlik belgesi istenmekte ancak işveren olmamaları aynı zamanda müteahhit firmanın Kuruma prim borcunun bulunması sebebiyle ilgili kişiler ilişiksizlik belgesi alamamakta ve mağdur olmaktadır.¹⁴⁸

3194 Sayılı İmar Kanununun 28.maddesinde; Müteahhit firmaya yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta prim borçlarını ve diğer sorumluluklarını yerine getirmemesi nedeniyle yapı kullanım izin belgesi verilmemektedir. Yapı kullanım izin belgesi bulunmayan yapıların satılması üzerine, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine ilgili kurum tarafından durum tespiti yapılarak iskân belgesi verilmesi uygun görülmüştür.¹⁴⁹

Fakat istenilen ilişiksizlik belgesi için hem prim borcunun hem de inceleme sonucunda doğan fark tutarının satın alınan bağımsız bölüme düşen kısmının hesaplanarak işverenin hesabına yatırılmış olması gerekir. Aynı zamanda verilecek olan

¹⁴⁶ Işıklı, İ., (2006), “SSK’ya Bildirilmeyen İnşaat ve İhale İşlerinde İlişiksizlik Belgesi Uygulaması” <https://alitezal.com.tr/yazilar.php?id=440>.

¹⁴⁷ Bilgili, Ö., “Sosyal Güvenlik Uygulaması, Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, Bilgili Denetim WEB sayfası.

¹⁴⁸ İnci, s.149.

¹⁴⁹ 3194 Sayılı İmar Kanunu, 28.madde, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>.

ilişiksizlik belgesinin inşaatın tümünü kapsamadığı sadece ilgili bağımsız bölüme ait olduğu açıkça belirtilmelidir.

4.7.4. Tek Yapı Ruhsatı ile Birden Fazla Blok İnşaat

Yapımına tek yapı ruhsatıyla başlanılan birden fazla blok inşaatında işveren tarafından bitirilen blok için ilişiksizlik belgesi istenmesi halinde her blok için ön araştırma yapılır ve her blok için ayrı olarak ilişiksizlik belgesi düzenlenir. Daha sonra tüm inşaatın bitirilmesi durumunda toplam metrekare üzerinden araştırma işlemi yapılmaz. Böylece önce bitirilen ve ilişiksizlik belgesi verilmiş olan yapının yüzölçümü hesaplamada dikkate alınmaz.

Tek yapı ruhsatıyla bir blok inşaatın yapımı halinde bitirilen kısımlar için ayrı olarak ilişiksizlik belgesinin istenmesi durumunda ilişiksizlik belgesi verilmesi ile birlikte yapının bitirilen diğer kısımları için ilişiksizlik belgesinin talep edilmesi halinde istenilen kısımlar için asgari işçilik ön incelemenin yapılması işleminde daha önce ilişiksizlik belgesinin verildiği kısımlar hesaplama işlemine yeniden dâhil edilir.¹⁵⁰

4.8. SMMM VE YMMASGARI İŞÇİLİK İNCELEME YETKİSİ

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirlerin özel bina inşaat işlerinde ilişiksizlik belgesi verilmesinden dolayı işyeri kayıtlarını inceleme yetkisi 01.06.1989 tarihli 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre verilmiştir. Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler tarafından işyeri kayıtlarının incelenmesiyle birlikte Kuruma bildirildiği tespit edilen asgari işçilik tutarlarının uygunluğunun sağlanması ile Kuruma yeterli miktarda işçilik bildirilmediği tespit edilen işyeri işverenlerine, araştırma sonucu tespit edilen eksik işçilik tutarı üzerinden hesaplanacak olan ssk primi, gecikme cezası ve gecikme zammı tutarı ile idari para cezalarının uygulanmasındaki usul ve esasları

¹⁵⁰ İnci, s.150.

kapsamaktadır.¹⁵¹ Kanunun 102. maddesinde hesaplanacak ödemelerle birlikte idari para cezalarının ödenmesi şartıyla işsizlik belgesi verilebilir.¹⁵²

Yukarıda açıklanan yönetmenlik, 31.05.2006 tarihli ve 5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun 59. maddesinde ifade edildiği hüküm üzere hazırlanmıştır.¹⁵³

4.8.1. SMMM ve YMM Rapor Düzenleme Sınırları

Meslek mensupları ihaleli işler ve özel bina işlerinde içeriği iş olmasına rağmen, asgari işçilik araştırmasındaki yetkisi ile bağlantılı olarak, işin niteliği, meslek mensuplarının mesleki, ailevi, şahsi vb. özelliklerinden dolayı bir takım kısıtlamalar getirilmiştir. Bu kısıtlamalar doğrultusunda aşağıda ifade edilen işler hakkında rapor düzenleyemezler.

- I. İhaleli işler ile özel bina inşaat işyerlerinde, inşaat ruhsatnamesi bulunmayan ya da ruhsatnamesi olmasına rağmen imar kanununa göre inşaat ruhsatı geçersiz olan işyerleri.
- II. İnşaatın yapımına başlanmasıyla birlikte Kuruma tescil başvurusu olmayan veya başvurunun yapılmasına rağmen Kuruma bildirilmesi gereken asgari işçilik tutarı ve işyeri bildirelileri hiç verilmeyen bina inşaatı işyerleri.¹⁵⁴
- III. İhaleli işler ile özel bina inşaat işyerlerinde işçi girişleri olmaksızın piyasadan hazır olarak alınıp satılan işler hakkında rapor düzenleyemezler.¹⁵⁵

¹⁵¹ Yıldız, R., U., E., (2010), “Sosyal Güvenlik Reform Sonrası Asgari İşçilik Uygulaması” Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, s.142.

¹⁵² Çolak, M., (2015), “Asgari işçilikte SMMM/YMM İncelemesi”, Yaklaşım Yayıncılık, (E-Yaklaşım), Sayı 267.

¹⁵³ 5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu. 31.05.2006 Tarihinde Yayınlanmıştır.

¹⁵⁴ Karakaş, İ., (2008), “ Sosyal Güvenlik Reformu İle Birlikte SMMM ve YMM’lerin Asgari İşçilik İnceleme Raporu Düzenleme Yetkileri”, <http://www.alomaliye.com/2008/08/26/smmm-ve-ymm-asgari-iscilik-inceleme-raporu/>.

¹⁵⁵ Özdamar, M., (2007), “Sosyal Sigortalarda Asgari işçilik Uygulaması”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, s.87.

- IV. Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler ile Yeminli mali Müşavirler kendileri için yapmış oldukları özel işler ile ilgili araştırma yapıp rapor düzenleyemezler.
- V. İhale konusu devamlı nitelikteki işyerlerinin sigortalıları ile yaptıkları işler için inceleme yapamaz.¹⁵⁶

4.8.2. SMMM ve YMM Rapor Yükümlülükleri

Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler ile Yeminli Mali Müşavirlerin ihaleli işler ile özel nitelikteki bina inşaatlarında işçilik incelemesinin ardından düzenledikleri raporda gerçeğe aykırı bir durumun oluşması sonucunda Kurum belirli ölçüde zarara uğrar. Kuruma verilen bu zarardan meslek mensupları işveren ile müşterek ve müteselsilen sorumlu oldukları bu durumda taraflar hakkında ayrıca genel hükümlere göre işlem yapılır.¹⁵⁷ Meslek mensuplarının düzenledikleri rapor ile Kurum zararına sebebiyet verdiği, Kurumca tespit edilen meslek mensuplarının daha sonraki incelemelerinde düzenlenen raporların da işleme konulmaz.¹⁵⁸ Meslek mensuplarının şirket hâlinde çalışması durumunda, düzenlenecek raporlardan doğacak cezai ve malî yükümlülüğün raporu düzenleyen meslek mensubuna aittir.¹⁵⁹

¹⁵⁶ Umdü, E., (2011), “Asgari İşçilik İncelemesi Kimler tarafından Yapılabilir?”, Yaklaşım Yayıncılık, (E-Yaklaşım.), Sayı 226.

¹⁵⁷ Bulut, M., (2017), “Asgari İşçilik Uygulamaları Usul ve Esasları”, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Sayfa 144.

¹⁵⁸ Öztürk, S., (2013), “İnşaat ve İhale Konusu İşlerde Asgari İşçilik Uygulaması”, Yetkin Basımevi, Beyazıt Devlet Kütüphanesi, s.457,

¹⁵⁹ Kulaksız, Y., (2012), “İhaleli İşlerde Yeminli Mali Müşavirler ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlerce Yapılan Asgari İşçilik İncelemeleri, Mali Çözüm Dergisi, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, İstanbul, s.263.

BÖLÜM 5. ÖZEL İNŞAATLARDA MALİYET HESABI

5.1. YAPIM ŞEKLİ VE MALİYETİN TESPİTİ

Özel inşaat işleri; kişi ya da kurumların, herhangi bir kişi veya kurumlara karşı yükümlülük altına girmeden kendi nam ve hesaplarına yaptıkları inşaat işleri olup mamul üretim faaliyetlerini içermektedirler. Bu faaliyetlerde inşaat üretiminde öncelikle arsa ve yapı malzemeleri gibi birçok girdi kullanılarak dükkân, kat veya daire şeklinde bağımsız bölümler üretilmektedir.

5.1.1. Kendi Arsası Üzerine İnşaat Yapımı

Yapılan inşaatlarda arsanın elde edilmesi ya sahibine belirli sayıda daire ve dükkanın verilmesi ya da arsanın bedelinin müteahhit tarafından satın alınması şeklindedir. Arsanın daire ve dükkân karşılığında elde edilmesinde maliyet bedeli, verilen daire ve dükkanların maliyet bedellerinden oluşmaktadır. Arsanın satın alma yoluyla iktisap edilmesi durumunda ise arsanın maliyet bedelini satın alma tarihinde ödenen tapu harcı, komisyon gibi giderler oluşturur.¹⁶⁰

5.1.2. İşletme Arsası Üzerine İnşaat Yapımı

Özel inşaat işlerinde işletmenin aktifine kayıtlı arsa üzerine inşaat yapılması halinde kayıtlı değer üzerinden inşaatın maliyetine ilave edilmektedir. 213 Sayılı VUK'un 314. maddesinde boş arazi ve arsaların yıpranma payı¹⁶¹ olmadığından dolayı arsanın

¹⁶⁰ Kızılot, Ş., (2008), “İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi Mevzuatı ve Asgari İşçilik”, Yaklaşım Yayıncılık, s.355.

¹⁶¹ 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, madde 314.

aktife kayıtlı değeri net defter değerine eşit olacaktır. Buna göre, yapı satılmak üzere inşa edildiyse üretilen mamul gibi değer kazanacak ve inşaatın imalatı muhasebe kayıtlarına aşağıda gösterildiği şekilde aktarılacaktır.¹⁶²

710 Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri 250 Arsa ve Araziler	X	X
---	---	---

Eğer yapı işletme tarafından kullanılmak üzere inşa edildiyse muhasebe kaydı aşağıda gösterilen şekilde yapılacaktır.

258 Yapılmakta Olan Yatırımlar 250 Arsa ve Araziler	X	X
--	---	---

5.1.2.1. İşletme Binasının Yıkımı ve Yenilenmesi

İşletmeye dâhil olan bir arsanın yıkılarak yerine yenisinin inşa edilmesi durumunda yıkılması, arsanın yıkım giderleri ve yıkımdan çıkan hurdanın satış bedeli arsanın maliyetine ilave edileceği VUK’ da açıklanmıştır.¹⁶³Buna karşılık işletmenin aktifine alınan bir binanın amortisman süresi dolmadan yıkılması ve yerine yenisinin inşa edilmesi durumunda yıkılan binanın amorti edilmeyen kısımları için kanun hükmü olmasa bile vergi dairesi ve Danıştay’ ın kabulüne göre bu kısımlar yeni yapının maliyetine eklenmelidir.

¹⁶²Altinel, S., (2009), “Özel İnşaat İşleri”, Vergi Dünyası Dergisi, 332.Sayı, İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası Kütüphanesi, s.145.

¹⁶³ Altınok, S., (1991), “Türk Vergi Hukukunda Değerleme”, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mali Hukuk Bölümü, s.27.

5.1.2.2. Arsanın İşletmeye Katılması ve İnşaat Yapımı

Özel inşaat işlerinde firma aktifine kayıtlı olmayan arsanın maliyet bedeli, 213 sayılı VUK'un 269. Maddesine göre, iktisadi işletmelere kayıtlı olmayan gayrimenkullerin maliyet bedelleri ile değerlendirilecektir.¹⁶⁴

Maliyet bedeli, 213 sayılı VUK'un 262. maddesinde, iktisadi bir kıymetin elde edilmesi ya da değerinin arttırılması sebebiyle yapılan ödemelerle birlikte bunlara müteferrik bilumum giderlerin toplamını ifade ettiği belirtilmiştir.

Firmanın aktifine kayıt edilen arsanın maliyet bedelinin bilinmesi halinde VUK'un 262 ve 269 maddesindeki hükümler çerçevesinde maliyet bedeli ile değerlendirilir. Bu sebeple arsa, inşaatın maliyetine maliyet değeriyle ilave edilir. Maliyet değerinin bilinmemesi halinde ise VUK'un 289. maddesindeki hükme göre bina ve arazilerin vergi değeri ile değerlendirilir hükmüne göre arsa firma aktifine vergi değeri ile kaydedilir. Bu sebeple arsa, inşaatın maliyet hesaplamasında arsa vergi değeriyle dikkate alınır.¹⁶⁵

Bu şekilde değeri belirlenen binanın satılmasında muhasebe kayıtlarına aktarımı;

710 Direkt İLK Madde ve Malzeme Giderleri 250 Arsa ve Araziler	X	X
---	---	---

5.1.3. Gerçek Kişiye Ait Arsaya İnşaat Yapımı

Şirket aktifinde kayıtlı olmayan ancak ortakların kendi şahsi mülkiyetlerinde kayıtlı olan arsaların üzerine bina yapılması durumunda binanın maliyetinin hesaplanabilmesi için arsanın maliyeti ile alınan inşaat hizmet tutarlarının bilinmesi

¹⁶⁴ 213 Sayılı Kanun, madde 269.

¹⁶⁵ Keskin, O., "Özel İnşaat İşlerinde Vergilendirme", Mesut Yiğit Yeminli Mali Müşavirlik, <http://mesutyigit.com/>.

gerekir. İnşaatın yapımı esnasında alınan hizmet karşılığında ödenen bedel bilinmektedir. Fakat arsa işletmeye dahil olmadığından ve maliyeti hesaplamak özellikli bir durum olduğunda yeniden değerlendirme ile arsanın tarihi değeri maliyet bedeliyle hesaplanmaktadır.¹⁶⁶ Bu durum arsanın gerçek değeriyle maliyete eklenmemesine sebep olur. VUK’ un 267. maddesinde; emsal bedeli gerçek olmayan ya da bilinmeyen veya malın değerinin doğru şekilde belirlenememesi durumunda değerlendirme günü satılması halinde emsaline oranla haiz olacağı değerdir,¹⁶⁷ ifadesi bulunur. Bu kanun hükmünce takdir komisyonu tarafından belirlenecek emsal bedel maliyete eklenir.

5.1.4. Satın Alınan Arsaya İnşaat Yapımı

İnşaat işlerinde kullanılması için arsa satın alımı firma veya gerçek kişinin finans gücüyle gerçekleşir.¹⁶⁸ Satın alınan arsa maliyeti ve yapılan tüm yasal işlem maliyetleri toplam maliyet hesabına eklenir. Çünkü arsa bedeli bina maliyetinin en önemli unsuru olacaktır.

VUK’un 270.md.’ sindeki “gayrimenkullerde maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, makine ve tesisattan gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri ile mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesi ile giderlerin gireceği noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellâliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttir” hükmü toplam maliyet hesabında belirleyicidir.

5.1.5. Arsanın Tamamının Binaya Ayrılmama Durumu

Arsa üzerine yapılan bina inşaatlarının bazı durumlarında arsanın tamamı inşaatın yapımı için ayrılmakta, bazı durumlarında ise arsanın bir kısmına bina inşa edilerek binanın çevresindeki bir kısımda binanın kullanım alanına ayrılırken, arsanın geride kalan diğer kısmı ise daha sonraları başka yapı inşaatlarında kullanılmak üzere

¹⁶⁶ Altınel, s.145.

¹⁶⁷ Şişmanoğlu, A., (2017), “Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Vergiyi Doğuran Olay ve Bu İşlemlerin Vergilendirilmesi”, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı 346, s.93.

¹⁶⁸ ŞEN, S., (2011), “Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Arsa ve Bağımsız Bölümlerin Arsa Sahibi Açısından Maliyet, KDV ve Muhasebe Uygulaması-I”, Yaklaşım Dergisi, Sayı 220.

boş bırakılır. Bu şekilde bir arsanın üzerine bina inşa edilerek, arsanın diğer kısmı inşaatın kullanım alanı dışında bırakılması halinde yapının maliyetine sadece arsanın kullanımına ayrılan kısmının maliyeti ilave edilir.¹⁶⁹

Örneklendirmek gerekirse; kent merkezine 10 km uzaklıkta bulunan 35 dönümlük bir arazinin yola paralel cephesine, inşaat alanı 8 dönümü kaplayacak şekilde bir avm, 2 dönümü yeşil alan, 1 dönümde açık otopark olacak şekilde avm inşaatına ayrılması halinde arsa maliyetine sadece 11 dönümün maliyeti ilave edilir. Geride kalan 24 dönüm arsa farklı amaçlar için kullanılabilir. Bu kısım iş merkezi kurulmasında kullanılabileceği gibi başka bir firmaya satılabilir ya da başka bir lojistik firmasının otopark alanı olarak kiraya verilebilir.

5.1.6. Arsalara Kat Karşılığı İnşaat Yapımı

Kat karşılığında alınan arsalara inşaat yapılması halinde; arsa sahibi arsa payı karşılığında arsası üzerine bina inşaatı yaptırmakta, müteahhit firma ise arsa kendi payına düşecek olan bağımsız bölümler (daire, dükkan vb.) ile asansör, çatı, merdiven boşlukları, bahçe gibi ortak alanlardan pay almaktadır.¹⁷⁰

Müteahhit firma açısından; inşaatın bitiminden sonra arsa sahibine verilen bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere inşaatın yapımındaki tüm harcamalar toplam inşaat maliyetini meydana getirir.¹⁷¹ Diğer bir ifadeyle, arsa sahibine kalan bağımsız bölümler arsa maliyetini, müteahhit firmaya kalan bağımsız bölümlerde inşaat maliyetini oluşturmaktadır. Bazı durumlarda müteahhit firma arsa sahibine bağımsız bölümler vermenin yanı sıra belli miktarda nakden ödeme yaptığı için arsa maliyeti, bağımsız bölümlerle birlikte verilen paranın toplamından oluşmaktadır.

¹⁶⁹ Erdoğan, B., (2010), “Vergi Kanunları ve Muhasebe Standartları Açısından Maddi Duran Varlıklar Hesap Grubunun Karşılaştırılması”, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, s.33.

¹⁷⁰ Altınel, s.147.

¹⁷¹ Güçlü, S., (2010), “Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerinin Katma Değer Vergisi Yönünden Değerlendirilmesi”, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı 256, s.17.

5.2. İŞLETMENİN AKTİFİNDE BULUNMAYAN ARSANIN KAT KARŞILIĞI YAPIMI

Hızlı kentleşme ve bu ihtiyaca cevap verebilmek için adına, arsaların kat karşılığı verilip belli sayıda bağımsız bölüm elde edilmesi yaygın olarak kullanılan bir yöntemdir. Yani, başkasına ait bir arsaya üçüncü bir kişi ile sözleşme yapılarak inşaat yapılması ve sözleşmeye göre bağımsız bölüm temin edilmesidir. Arsanın bedeli, sözleşmeye göre müteahhidin arsa sahibine vereceği bağımsız bölümler için yapmış olduğu harcamaların toplamından oluşur.¹⁷²

213 sayılı VUK' un 413. maddesine göre, “arsa müteahhide kat karşılığı inşaat yapımı için tapuda devredilirse satış gerçekleşir. İktisap tarihi ile satış tarihi arası beş yıl aşmaz ise arsa satışındaki gelir, değer artış kazancı olarak vergilendirilir. Fakat noterde sözleşmenin yapıp tapu kayıtlarında tescillenmesi ile arsanın müteahhide satışından söz edilemez” olduğundan değer artış kazancının doğması söz konusu olamaz.

5.3. İNŞAATIN ORTAK ALAN GİDERLERİ

Bir yıl içerisinde birden fazla bina inşaat ve onarım işinin birlikte yapılması ya da bu işlerin diğer işlerle birlikte yapılması durumunda, amortismanların ve müşterek genel giderlerin dağılımı farklı özellikler göstermektedir.

5.3.1. Ortak (Müşterek) Genel Giderlerin Dağıtımı

Müşterek genel giderlerin dağıtılmasındaki amaç, işletmelerin yapmış oldukları inşaat işlerinde maliyetlerin en uygun biçimde hesaplanmasıdır. Birden fazla inşaat onarma işinin birlikte yürütülmesi neticesinde ortaya çıkan giderler işletmenin tüm faaliyetlerine ait ortak giderleri içerir.¹⁷³ Ortak genel gider olarak tanımlanan bu giderler

¹⁷²ŞENOL T., (2007), "Türk Vergi Sisteminde Kat Karşılığı (Arsa Karşılığı) İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi", Doktora Tezi, s.

¹⁷³ Güngörmüş A.H., Atalay, B., Coşkun, A., (2016), “İnşaat İşletmelerinde Müşterek Genel Giderlerin Dağıtımında Vergisel Yaklaşımın Doğurduğu Maliyetleme Sorunları ve Bir Çözüm Önerisi”, Vergi Sorunları Dergisi, S.16.

firma tarafından tek bir işe yüklenemeyen giderlerdir.¹⁷⁴Eğer işletmeler dönem içerisinde yıllara yaygın inşaat ve onarım işleriyle uğraşırlarsa ve ortak genel gider niteliğinde harcamalar yapmaları halinde, bu harcamalar tek düzen hesap planında, hizmet üretim maliyet hesabı, araştırma ve geliştirme giderleri hesabı, pazarlama satış ve dağıtım giderleri hesabı, genel yönetim giderleri hesabı ve finansman giderleri hesabında izlenmektedir.¹⁷⁵

İşletmeler müşterek genel giderleri dönem sonunda GVK' nın 43.maddeye göre dağıtımına tabi tuttuktan sonra, "740 Hizmet Üretim Maliyeti" hesabının borcuna sonra da "741 Hizmet Üretim Yansıtma" hesabının aracılığıyla 170-177 nolu hesabın borcuna aktarılır.¹⁷⁶

GVK' nın 43.maddesinde müşterek genel giderler ve amortismanlar ne şekilde dağıtılacağı hükme bağlanmıştır.¹⁷⁷

- Yıl içerisinde birden fazla inşaat ve onarım işinin birlikte yapılması halinde, her yıla ait müşterek giderler, bu işlere ait harcamaların (eflasyon düzeltilmesi yapılan dönemlerde düzeltilmiş tutarlarının) eflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuş tutarlarının birbirine olan nispeti dâhilinde,
- Yıl içerisinde tek ya da birden fazla inşaat ve onarım işinin bu madde şumulüne girmeyen işlerle beraber yapılması halinde ise, her yıla ait ortak genel giderler, bu işlere ait harcamalar ile diğer işlere ait satış ve hasılat tutarlarının (eflasyon düzeltilmesi yapılan dönemlerde düzeltilmiş tutarlarının) birbirine olan nispeti tutarında dağıtımına tabi tutulacaktır.

¹⁷⁴ Buyruk, Ö.A., (2017), "Müşterek Genel Giderlerin Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşleri İle Diğer İşlere Dağıtılması", E-Yaklaşım Yayınları, Sayı 290.

¹⁷⁵ Köse, Ö., (2008), "Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde Ortak Giderlerin Dağıtılması", E-Yaklaşım Yayınları, Sayı 188.

¹⁷⁶ Yereli, A.N., Kayalı, N., Demirlioğlu, L., (2011), "İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (Tms 11) Çerçevesinde Yıllara Yaygın İnşaat Taahhüt İşlerinin Muhasebeleştirilmesi", Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, s.118.

¹⁷⁷ Büyüktürk, G., (2013), "Tms 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardı Türk Vergi Sistemi İle Karşılaştırılması ve Bir Muhasebe Uygulama Örneği", Yüksek Lisans Tezi, s.73.

5.3.2. Amortismanların Dağıtımı

Yıllara yaygın inşaat taahhüt ve onarım işlerinde veya hem bu işlerle hem de diğer işlerde ortak şekilde kullanılan makine, tesisat, ulaşım araçları ve diğer sabit kıymetlerin ve maddi olmayan duran varlıkların amortismanları, yapılan işlerin maliyetlerinin doğru hesaplanabilmesi için kendi aralarında dağıtımına tabi tutulması gerekir.

Amortismanların dağıtımı sırasında dikkat edilecek hususlar;¹⁷⁸

- Mobilya, hesap ve yazı makinesi, mefruşat gibi büro malzemelerinin amortisman dağıtımı ortak genel giderlere eklenmek suretiyle yapılır.
- Yıl içerisinde satın alınan tesis, makine ve ulaştırma araçlarının amortisman dağıtımı satın alındığı tarihten önceki günlere isabet eden kısımlar ortak genel giderlere eklenmek suretiyle yapılır.
- Tesisat, makine ve ulaştırma araçlarının kullanılmayıp boşta kaldığı gün kısımlarına isabet eden amortisman dağıtımı ortak genel giderlere eklenmek suretiyle yapılır.
- Sabit kıymetin kullanılmadığı ya da kullanılması mümkün olmayan işler için amortisman hesaplaması yapılmaz.¹⁷⁹

GVK'nın 43.maddesinde amortismanların ne şekilde dağıtımına tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.¹⁸⁰

- Yıl içerisinde birden fazla inşaat ve onarım işinin birlikte yapılması halinde, her yıla ait müşterek giderler, bu işlere ait harcamaların (eflasyon düzeltilmesi yapılan dönemlerde düzeltilmiş tutarlarının) eflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuş tutarlarının birbirine olan nispeti dâhilinde,

¹⁷⁸ Atila, Ö., (2007), "Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarma İşlerinde Dönem Sonu İşlemleri", Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 180.

¹⁷⁹ Ürel, G., (2011), "Yıllara Sari İnşaat ve Onarım İşlerinde (YSİÖİ) Müşterek Genel Giderlerin ve Amortismanların Dağıtımı", Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 218.

¹⁸⁰ Ufuk, T.M., (2013), "Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarma İşlerinde Kazancın Saptanması", Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 241.

- Yıl içerisinde tek ya da birden fazla inşaat ve onarım işinin bu madde şumulüne girmeyen işlerle beraber yapılması halinde ise, her yıla ait ortak genel giderler, bu işlere ait harcamalar ile diğer işlere ait satış ve hasılat tutarlarının (eflasyon düzeltilmesi yapılan dönemlerde düzeltilmiş tutarlarının) birbirine olan nispeti tutarında dağıtımına tabi tutulacaktır.
- Birden fazla inşaat ve onarma işlerinde ya da bu işlerle müştereken kullanılan tesisat, makine ve ulaştırma araçlarının amortismanları her işte kullanıldıkları gün sayısına göre hesaplanır. Bu madde itibarıyla yıllık amortisman payının dağıtımında “kullanım gün sayısı” esas alınacaktır.¹⁸¹

5.4. ÖZEL İNŞAATLARDA ÖZELLİKLİ HESAPLAR

Bir arazi veya arsa üzerine malzeme ve işçilik kullanmak suretiyle kat, daire veya işyeri şeklinde yapıların inşasının tamamlanarak satılmasını sağlayan firmaların çalışmaları özel inşaat olarak adlandırılır.¹⁸² Özel inşaat işlerinde ticari kazancın tespiti ve vergilendirme şekline ilişkin VUK’ da özel bir düzenleme yoktur.

Özel inşaat işleri temelde bir tür imalat işidir. İnşaatın maliyeti üretilen mamullerin maliyetlerinin tespitindeki esaslara göre hesaplanır. Maliyet ile satış bedeli karşılaştırılarak mamulün kazancı belirlenir. Bağımsız bölümlerin maliyeti, binanın tüm maliyetinden belirlenen ölçü ve esaslara göre pay verilmesi şartıyla bulunur. Daire maliyetlerinde ortak alan olarak kullanılan yerlerin maliyetleri de ilave edilir. VUK’ un 275.maddesinde yer alan emtia maliyet bedeli, bağımsız bölümlerin maliyetlerinin nasıl hesaplanacağına dair hükümleri içermektedir.¹⁸³

¹⁸¹ Tokat , Y., (2010), “İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesinde Özellikli Durumlar-II”, Yaklaşım Yayıncılık, s.89.

¹⁸² Usul, H., (2003), “İnşaat Muhasebesi”, Sabancı Üniversitesi Kütüphanesi, I.Bölüm, Genel Kavramlar.

¹⁸³ 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, Madde 275, (10/11/1961 Tarihli ve 10703 Sayılı T.C Resmi Gazete).

5.4.1. 7/A Hesabı

Özel inşaat işlerinde 7/A seçeneğine göre giderler, defter-i kebir düzeyinde fonksiyon esasına göre izlenmekte, yardımcı hesaplarda eş zamanlı kayıt yöntemine uygun şekilde gider çeşidi ve gider yerine kaydedilmektedir.

5.4.1.1. Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri

Özel inşaat işleri ile uğraşan işletmeler, üretim işletmeleri olarak adlandırılır.¹⁸⁴ Üretim işletmelerinde maliyetler öncelikle “710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ” hesabı altında, yapımına başlanılan inşaat ile ilgili açılacak alt hesaplarda takip edilir. İnşaatın yapımında kullanılmak üzere alınan ilk madde ve malzemeler ilk olarak stok hesaplarına kaydedilip, inşaatın üretimini devam ettikçe stoktan üretime sevk edilerek maliyete aktarılabilceği gibi direkt olarak inşaatın maliyetine de yüklenebilir.¹⁸⁵

Tek düzen hesap planında inşaatın yapımı için gerekli olan beton, demir, yton, çimento vb. alınan malzemeler öncelikler “150 İLK MADDE VE MALZEMELER” hesabına kaydedilmesi ve üretim aşamasında kullanılan kısım kadar stok hesabından çıkarılarak “710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ” hesabına kaydedilir.¹⁸⁶ Muhasebe sistemindeki bu düzen üretimde kullanılmayan malzemelerin inşaatın maliyetine aktarılmasını engeller ve ilgili inşaatın maliyetinin doğru hesaplanmasını sağlar.

İnşaat malzemeleri, hem her inşaatın kendi stoklarında tutulur hem de birden fazla inşaatın yapımının aynı anda devam etmesi halinde merkezi bir stokta muhafaza edilebilir. Malzemelerin tek bir stokta bulunması halinde inşaatların yer aldığı şantiyelere, inşaatın üretiminde kullanılmak üzere aynı anda veya farklı tarihlerde malzeme gönderilebilir.

¹⁸⁴ Coşkun, A., Göngörmüş, A.H., (2008), “Özel İnşaat (Yap-Sat) İşletmelerinde Faaliyet Tabanlı Maliyetleme Yönteminin Uygulanması”, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, Sayı 2, s.217.

¹⁸⁵ Kızılot, s.1509.

¹⁸⁶ Çelik, M., “İnşaat İşlerinde Kullanılacak Hesap Planı”, E-Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 54.

5.4.1.2. Direkt İşçilik Giderleri

Özel bina inşaat işlerinde, üretim maliyetiyle doğrudan ilişkili olan işçilerin ücretleri “720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ” hesabında takip edilir.¹⁸⁷ İnşaatın üretiminde hem sosyal sigortalar mevzuatı hem de vergi mevzuatı açısından, işçi ücretleri 720 nolu hesapların altında inşa edilen her özel inşaatlar için ayrı ayrı açılacak alt hesaplarda takip edilmesi inşaatların işçi maliyetlerinin doğru şekilde görülmesinde önem arz eder. Özel inşaat işlerinde inşaatın tamamlanması durumunda ilgili SSK’dan alınması gereken ilişiksizlik belgesi için gereken asgari işçilik giderlerine ilişkin kayıtların (brüt ücret, SSK primi işveren hissesi, İşsizlik sigortası primi işveren hissesi, kıdem tazminatı vb.) olabildiğince açık şekilde tutulması gerekir.

İşçilerin ücretleri karşılığında “720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ” hesabının borçlanmasıyla birlikte ödenecek net ücretler için “335 PERSONELE BORÇLAR HESABI” hesabı ile sigorta ve işsizlik sigortası primleri için “361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ” hesabı ve vergi kesintileri için “360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR” hesaplarına alacak kaydedilir.

Özel inşaat işlerinde çalışan işçilerin ücretleri inşaatın maliyetine direkt olarak yüklenebilen giderlerdir. Bu maliyetler hangi mamul ya da mamul grubu için harcandığı bilinen ve herhangi bir dağıtım anahtarına ihtiyaç duymadan işçi başına düşen çalışma süresini ölçülebilen işçilik maliyetlerinden oluşur.¹⁸⁸

5.4.1.3. Genel Üretim Giderleri

Özel inşaat işlerinde, üretimin ana faaliyet konusunu oluşturan ilk madde ve malzeme giderleri ile direkt işçilik giderleri dışında kalan üretime direkt olarak değil, sadece dağıtım anahtarları ile (örneğin, ortak amortismanların ve ortak genel giderlerin dağıtımı gibi) inşaatın maliyetine katılacak giderler “730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ” hesabında takip edilir. Aynı zamanda üretimi devam eden her bir özel inşaat işlerinin genel üretim giderleri, inşaatın adı altında açılacak alt hesaplarda

¹⁸⁷ Selimoğlu, R., “İnşaat Muhasebesi ve İlgili Vergi Mevzuatı Uygulama Rehberi”, s.248.

¹⁸⁸ Şenlik, M., (2018), “Örnek Uygulamalarla İnşaat Muhasebesi Ders Kitabı” Güncellenmiş 3.Baskı, s.188.

izlenmesi ilgili binaların maliyetinin hesaplanması açısından önemlidir. İnşaatın üretimi esnasında tahakkuk eden giderler bu hesabın borç kısmına kaydedilir.

5.4.1.4. Maliyetlerin Bilanço Hesabına Aktarımı

Özel inşaat işlerinde binanın üretiminde, “710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ”, “720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ” ve “730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ” hesaplarında oluşan maliyetler dönem sonunda ve inşaatın üretiminin tamamlandığı dönemlerde “711 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ YANSITMA HESABINA”, “721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ YANSITMA HESABI”, “731 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ YANSITMA HESABI” aracılığıyla “151 YARI MAMULLER-ÜRETİM” hesabına devri yapılır. Yıl içerisinde üretimi tamamlanan özel bina inşaatlarının “151 YARI MAMULLER-ÜRETİM” hesabında toplanan maliyetleri ise “152 MAMULLER” hesabına devredilir.

5.4.1.5. Bağımsız Bölüm Satışı

Özel inşaat işlerinde vergiyi doğuran olayın meydana gelmesi için yapının tamamlanmış olması yeterli değil, apartman, daire, kat veya işyeri olarak inşa edilen yapıların peşin veya avans karşılığında satılması ile kar/zarar hesabına dâhil olur fakat satış işleminin yapıldığı tarih itibarıyla verginin tahakkuku gerçekleşmiş olur.¹⁸⁹ Ancak inşaat işi devam ederken bağımsız bölümlerin satışlarında satış sözleşmesinin yapıldığı tarihte, vergiyi doğuran olayın meydana geldiği kabul edilmez. Özel inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, tasarruf hakkının alıcıya devredilmesidir.¹⁹⁰ Yani yapılan inşaatın alıcıların istifadesine ve yararına sunulmasıdır ki bu da vergisel açıdan hüküm ifade eder. Çünkü İnşaat devam ettiği için hem bağımsız bölümlerin maliyeti belli değil hem de alıcıların tasarrufuna sunulmamıştır.

Özel inşaat işlerinde yapımı tamamlanan bağımsız bölümler “152 MAMULLER” hesabında takip edilir ve satış işlemi gerçekleşince mamuller hesabında çıkarılarak “600 YURTİÇİ SATIŞLAR” hesabının alacağına aktarılır. Ayrıca özel

¹⁸⁹Köse, Ö., (2007), “Özel İnşaat İşlerinde Özellik Arzeden Durumlar”, E-Yaklaşım Yayınları, Sayı 52.

¹⁹⁰ Türkyılmaz, E., Doğanay, E., (2008), “Özel İnşaat İşlerinde Dönem Sonu İşlemleri”, Vergi Raporu Dergisi, s.113.

inşaat işlerinde inşaatın bitirilmesiyle maliyetler tam olarak hesaplanacaktır. İnşaatın devamı esnasında satılan daire, kat ve işyerleri karşılığında verilen paralar avans niteliğinde kayda alınır. İnşaatın yapımı tamamlanıp alıcılarına teslim edildiği tarihte vergi tahakkuk edecek ve satış bedelinin tahsili gerçekleşecektir. Bununla birlikte tahsil edilemeyen miktarlar bile alacak olarak kayıtlara aktarılacak ve o yılın kazancı olarak vergi hesaplamasına ilave edilecektir.¹⁹¹



¹⁹¹Kızılot, s.1520.

BÖLÜM 6. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNDE BİR UYGULAMA

6.1. GENEL BİLGİLER

KA İnşaat Anonim Şirketi, Ümraniye ilçesinde, İnkılap mahallesinde, 1168 ada, 389 parsel, 3.294,47 m² inşaat alanlı, 2 blok 32 daireden oluşan yapının inşaatına, 01.01.2018 tarih itibarıyla arsa sahipleri arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesini imza ederek başlamıştır. İnşaatın paylaşımı arsa sahiplerine % 40 ve müteahhit firmaya % 60 oranında yapılmıştır. Arsa sahiplerine % 40'a karşılık gelen 13 daire ile müteahhit firmaya % 60'a karşılık 19 daire verilmiştir. İnşaatın kapalı otopark ve açık otopark, açık sirkülasyon, yeşil, sert zemin alanları, güvenlik sistemleri mevcuttur. İnşaat site konseptinde yapılmıştır.

6.2. İNŞAAT KURULUŞ GİDER KAYITLARI

İnşaatın yapımı öncesi arsa komisyon bedeli, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, mimari proje bedeli ve belediye harç giderleri yapılmaktadır. İlgili giderlerin yevmiye kayıtları yapılmıştır. KA inşaat A.Ş. yapımına başlayacağı inşaatın arsa emlak komisyon bedeli olan 150.000,00 TL'yi bankadan ödemiştir.

02.01.2018		
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	127.118,64 TL	
730.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
730.10.20 Dağıtım Tabi Olmayan Genel Üretim Giderleri		
730.10.20.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler		
730.10.20.30.306 Arsa Komisyon Bedeli		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	22.881,36 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		150.000,00 TL
102.10 TL Bankası		
Arsa Komisyon Bedeli		

KA inşaat A.Ş. yapımına başlayacağı inşaatın arsa sahipleri arasında noter de yapılan sözleşme için 55.000,00 TL'den oluşan bedel nakit olarak ödenmiştir.

01.01.2018		
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	54.237,29 TL	
730.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
730.10.20 Dağıtım Tabi Olmayan Genel Üretim Giderleri		
730.10.20.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler		
730.10.20.30.307 Noter Gideri		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	762,71 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
100 KASA		55.000,00 TL
100.10 TL Kasası		
Kat Karşılığı İnşaat Sözleşme Bedeli		

KA inşaat A.Ş. yapımına başlayacağı inşaatın proje bedeli için 60.000,00 TL'den oluşan bedel karşılığında mimari projeyi yaptırmış olup, ödemeyi bankadan yapmıştır.

01.01.2018			
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	50.847,45 TL		
730.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı			
730.10.10 Dağıtım Tabi Olan Genel Üretim Giderleri			
730.10.10.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler			
730.10.10.30.301 Proje ve Danışmanlık Giderleri			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	9.152,55 TL		
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi	1.016,95 TL		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
191.20 Sorumlu Sıfatıyla İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.20.18 Sorumlu Sıfatıyla %18 İndirilecek KDV	8.135,60 TL		
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR		8.135,60 TL	
360.10 Mükellef Olarak Ödenecek Vergi ve Fonlar			
360.10.05 KDV Tevkifatı			
102 BANKALAR		51.864,40	
102.10 TL Bankası			
Mimari Proje Bedeli			

KA inşaat A.Ş. yapımına başlayacağı inşaatın belediye harç bedeli olan 156.000,00 TL'yi nakit olarak ödemiştir.

02.01.2018			
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	156.000,00 TL		
730.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı			
730.10.10 Dağıtım Tabi Olan Genel Üretim Giderleri			
730.10.10.50 Vergi Resim ve Harçlar			
730.10.10.50.503 Belediye Tescil Harç Giderleri			
100 KASA		156.000,00 TL	
100.10 TL Kasası			
Belediye Harç Bedeli			

6.3. İNŞAAT GİDER KAYITLARI

İnşaatın arsa sahipleri için ödenen kira bedelleri ve şantiye saha güvenliği ekipman giderleri örnek yevmiye kayıtları yer almaktadır.

KA inşaat A.Ş. yapımına başlayacağı inşaatın arsa sahiplerine aylık 12.000,00 TL olan kira bedellerini banka üzerinden ödemiştir. (İnşaatın yapımı bir yıl içerisinde tamamlanacağı için yıllık kira maliyeti $12.000,00 \times 12 = 144.000,00$ TL'dir.)

05.01.2018		
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		144.000,00 TL
730.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
730.10.10 Dağıtım Tabi Olan Genel Üretim Giderleri		
730.10.10.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler		
730.10.10.30.304 Arsa Sahiplerinin Kira Giderleri		
102 BANKALAR		144.000,00 TL
102.10 TL Bankası		
Arsa Sahiplerinin Kira Bedeli		

KA inşaat A.Ş. yapımına başlayacağı inşaatın şantiye çalışanlarına verilmek üzere 3.240,74 TL+ 259,26 TL KDV'den oluşan güvenlik ekipmanlarını satın almış ve bedeli bankadan ödenmiştir.

17.01.2018		
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	3.240,74 TL	
730.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
730.10.20 Dağıtıma Tabi Olmayan Genel Üretim Giderleri		
730.10.20.40 Çeşitli Giderler		
730.10.20.40.406 Çalışanların Kıyafet Giderleri		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	259,26 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.08 %8 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		3.500,00 TL
102.10 TL Bankası		
Şantiye Güvenlik Ekipman Bedeli		

6.4. PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDER KAYITLARI

İnşaatın devam eden ve tamamlanan bağımsız bölümlerinin satışı için kurulan satış ofisinde kullanılmak üzere satın alınan demirbaş, temsil ağırlama, elektrik, su, reklam panosu giderleri yevmiye kayıtları yer verilmiştir.

KA inşaat A.Ş. yapımına başlayacağı inşaatın üretimi esnasında kullanılacak olan ofis mobilyalarını 2.777,78TL + 222,22TL KDV'den oluşan bedel karşılığında satın alınmıştır ve ödemesi banka üzerinden yapılmıştır.

10.01.2018		
255 DEMİRBAŞLAR	2.542,37 TL	
255.10 1168 Ada, 389 Parsel		
255.10.001 Ofis Mobilya Takımı		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	457,63 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		3.000,00 TL
102.10 TL Bankası		
Satış Ofisi Mobilya Takım Bedeli		

KA inşaat A.Ş. yapımına başlayacağı inşaatın satış ofisinde ikram edilmek üzere 2.777,78 TL+ 222,22 TL KDV'den oluşan temsil ve ağırlama giderleri nakit olarak satın alınmıştır.

17.01.2018		
760 PAZARLAMA VE SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ	2.777,78 TL	
760.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
760.10.40 Çeşitli Giderler		
760.10.40.407 Satış Ofis Temsil ve Ağırlama Giderleri		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	222,22 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.08 %8 İndirilecek KDV		
100 KASA		3.000,00 TL
100.10 TL Kasası		
Temsil ve Ağırlama Bedeli		

KA inşaat A.Ş. yapımına devam ettiği inşaatın şantiye su faturası 250,00 TL bedelli olup ödemesini banka üzerinden yapmıştır.

30.01.2018		
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ	231,48 TL	
730.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
730.10.20 Dağıtıma Tabi Olmayan Genel Üretim Giderleri		
730.10.20.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler		
730.10.20.30.302 Su Giderleri		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	18,52 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.08 %8 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		250,00 TL
102.10 TL Bankası		
Su bedeli		

KA inşaat A.Ş. yapımına devam ettiği inşaatın şantiye elektrik faturası 310,00 TL bedelli olup ödemesini banka üzerinden yapmıştır.

30.01.2018			
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		262,71 TL	
730.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı			
730.10.20 Dağıtıma Tabi Olmayan Genel Üretim Giderleri			
730.10.20.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler			
730.10.20.30.301 Elektrik Giderleri			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		47,29 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
102 BANKALAR			310 ,00 TL
102.10 TL Bankası			
Elektrik bedeli			

KA inşaat A.Ş. inşaatın tanımı amacıyla reklam panosunu 4.237,29 TL + 762,71 TL bedel karşılığında yaptırmış ve ödemesi bankadan yapılmıştır.

11.02.2018			
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		4.237,29 TL	
730.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
730.10.20 Dağıtıma Tabi Olmayan Genel Üretim Giderleri			
730.10.20.40 Çeşitli Giderler			
730.10.20.40.407 Reklam Giderleri			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		762,71 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
102 BANKALAR			5.000,00 TL
102.10 TL Bankası			
Reklam Panosu			

6.5. MADDE VE MALZEME SARFIYAT KAYITLARI

İnşaatın yapımı devam ederken üretimde kullanılan tüm malzeme ve giderler tek yevmiye maddesinde giderleştirilmiştir. Uygulamada inşaat devam ederken (demir gibi) üretim sırası geldikçe sevk edilir. Tez çalışmasında aynı yevmiye maddelerinin sürekli tekrar etmemesi adına bir madde ile gösterilmiştir. Aşağıda inşaatın yapımı esnasında kullanılan ilk madde ve malzeme giderleri yevmiye kayıtları yer almaktadır.

KA inşaat A.Ş. yapımına başladığı inşaatın temel altı yapımında kullanılmak üzere 2.711,86 TL+ 488,14 TL %18 KDV'den oluşan maliyet bedelli mısır satın almış ve ödemesi banka üzerinden yapılmıştır.

18.01.2018		
150 İLK MADDE VE MALZEME	2.711,86 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.001 Mısır		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	488,14 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		3.200,00 TL
102.10 TL Bankası		
Mısır Malzeme Alımı		

KA inşaat A.Ş. inşaatın temel altı yapımında kullanılmak üzere satın almış olduğu mısır malzemesinin tamamı üretime sevk edilmiştir.

18.01.2018

710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ 710.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı 710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri 710.10.01.001 Mıcır Malzeme Giderleri 150 İLK MADDE VE MALZEME 150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı 150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları 150.01.01.001 Mıcır Mıcır malzemesinin üretime sevk.	2.711,86 TL	2.711,86 TL
--	--------------------	--------------------

KA inşaat A.Ş. yapımına başladığı inşaatın temel altı yapımında kullanılmak üzere 2.711,86 TL + 488,14 TL %18 KDV'den oluşan maliyet bedelli drenaj malzemesi satın almış ve ödemesi banka üzerinden yapılmıştır.

19.01.2018

150 İLK MADDE VE MALZEME 150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı 150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları 150.01.01.002 Drenaj 191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ 191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi 191.10.18 %18 İndirilecek KDV 102 BANKALAR 102.10 TL Bankası Drenaj Malzeme Alımı	2.711,86 TL 488,14 TL	3.200,00 TL
---	--	--------------------

KA inşaat A.Ş. inşaatın temel altı yapımında kullanılmak üzere satın almış olduğu drenaj malzemesinin tamamı üretime sevk edilmiştir.

20.01.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	2.711,86 TL	
710.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
710.10.01.002 Drenaj Malzeme Giderleri		
150 İLK MADDE VE MALZEME		2.711,86 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.002 Drenaj		
Drenaj malzemesinin üretime sevk.		

KA inşaat A.Ş. yapımına başladığı inşaatın temel altı yapımında kullanılmak üzere 9.491,52TL+ 1.708,48 TL %18 KDV'den oluşan maliyet grobeton malzemesi satın almış ve ödemesi banka üzerinden yapılmıştır.

22.01.2018		
150 İLK MADDE VE MALZEME	9.491,52 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
150.01.02 İşçilik İçeren Malzeme Alımları		
150.01.02.001 Grobeton		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	1.708,48 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		11.200,00 TL
102.10 TL Bankası		
Grobeton Malzeme Alımı		

KA inşaat A.Ş. inşaatın temel altı yapımında kullanılmak üzere satın almış olduğu grobeton malzemesinin tamamı üretime sevk edilmiştir.

22.01.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	9.491,52 TL	
710.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
710.10.01.003Grobeton Giderleri		
150 İLK MADDE VE MALZEME		9.491,52TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
150.01.02 İşçilik İçeren Malzeme Alımları		
150.01.02.001 Grobeton		
Grobeton malzemesinin üretime sevk.		

KA inşaat A.Ş. yapımına başladığı inşaatın temel altı yapımında kullanılmak üzere 16.101,69 TL+ 2.898,31 TL %18 KDV'den oluşan maliyet bedelli izolasyon malzemesini satın almış ve ödemesi banka üzerinden yapılmıştır.

22.01.2018		
150 İLK MADDE VE MALZEME	16.101,69 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
150.01.02 İşçilik İçeren Malzeme Alımları		
150.01.02.002 İzolasyon		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	2.898,31 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18%18 İndirilecek KDV	2.898,31	
102 BANKALAR		19.000,00 TL
102.10 TL Bankası		
İzolasyon Malzeme Alımı		

KA inşaat A.Ş. inşaatın temel altı yapımında kullanılmak üzere satın almış olduğu izolasyon malzemesinin tamamı üretime sevk edilmiştir.

24.01.2018

710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ

16.101,69 TL

710.10 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı

710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri

710.10.01.004 İzolasyon Giderleri

150 İLK MADDE VE MALZEME

150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı

150.01.02 İşçilik İçeren Malzeme Alımları

150.01.02.002 İzolasyon

16.101,69 TL

İzolasyon malzemesinin üretime sevk.

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak için 547.457,63 TL + 98.452,37 TL KDV maliyetli demir çek karşılığında satın alınmıştır. (Demir inşaatın üretimi esnasında kademeli olarak sevk edilmiştir.)

25.01.2018

150 İLK MADDE VE MALZEME

**547.457,63
TL**

150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılap Mah. 1168 Ada İnşaatı

150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları

150.01.01.003 Demir

191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ

98.452,37 TL

191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi

191.10.18 %18 İndirilecek KDV

103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ (-)

645.910,00 TL

103.10 TL Çekler Hesabı

Demir Alımı

KA inşaat A.Ş. yapının inşası esnasında demir stoklardan üretime sevk edilmiştir.

31.01.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	547.457,63 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
710.10.01.005 Demir		
150 İLK MADDE VE MALZEME		547.457,63 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.003 Demir		
Demirin üretime sevk edilmesi		

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak için 415.125,00 TL + 74.722,54 TL KDV maliyetli beton çek karşılığında satın alınmıştır.

02.02.2018		
150 İLK MADDE VE MALZEME	415.125,00 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.004 Beton		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	74.722,54 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ (-)		489.847,54 TL
103.10 TL Çekler Hesabı		
Beton Alımı		

KA inşaat A.Ş. yapının inşası esnasında beton stoklardan üretime sevk edilmiştir.

02.02.201		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	415.125,00 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
710.10.01.006 Beton		
150 İLK MADDE VE MALZEME		415.125,00 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.004 Beton		
Beton üretime sevk		

KA inşaat A.Ş. inşaatın yapımında kullanılmak üzere 21.271,18 TL + 3.828,82 TL maliyetli asmolen malzemesi satın alınmış ve ödemesi bankadan yapılmıştır.

20.02.2018		
150 İLK MADDE VE MALZEME	21.271,18 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.007 Asmolen		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	3.828,82 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		25.100,00 TL
102.10 TL Bankası		
Asmolen malzeme alımı		

KA inşaat A.Ş. inşaatın yapımında kullanılmak üzere asmolen malzemesini üretime sevk etmiştir.

21.02.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	21.271,18 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
710.10.01.028 Asmolen malzemesi		
150 İLK MADDE VE MALZEME		21.271,18 TL
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.007 Asmolen		
Asmolen üretime sevk		

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak için 19.947,81 TL + 3.590,61 TL KDV maliyetli ytong malzemesi çek karşılığında satın alınmıştır.

14.02.2018		
150 İLK MADDE VE MALZEME	19.947,81 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.005 Ytong		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	3.590,61 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ (-)		23.538,42 TL
103.10 TL Çekler Hesabı		
Ytong malzeme alımı		

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak için alınan ytong malzemesinin inşaata sevk edilmesi üzere 1.220,34 TL + 219,66 TL KDV oluşan nakliye bedelini bankadan ödemiştir.

14.02.2018			
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		1.220,34 TL	
730.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
730.10.20 Dağıtım Tabi Olmayan Genel Üretim Giderleri			
730.10.20.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler			
730.10.20.30.308 Nakliye Gideri			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		219,66 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
	102 BANKALAR		1.440,00 TL
	102.10 TL Bankası		
Nakliye Bedeli			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak için 6.779,66TL + 1.220,34TL KDV maliyetli ytong yapıştırıcı malzemesi almış ve ödemesini bankadan yapmıştır.

30.03.2018			
150 İLK MADDE VE MALZEME		6.779,66 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları			
150.01.01.008 Ytong Yapıştırıcı			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		1.220,34 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
	102 BANKALAR		8.000,00 TL
	102.10 TL Bankası		
Ytong yapıştırıcı malzeme alımı			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın kat duvarlarının örülmesi için ytong yapıştırıcı malzemesi üretime sevk edilmiştir.

17.02.2018			
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ		6.779,66 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri			
710.10.01.008 Ytong yapıştırıcı			
150 İLK MADDE VE MALZEME			6.779,66 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı			
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları			
150.01.01.008 Ytong Yapıştırıcı			
Ytong yapıştırıcı üretime sevk			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın kat duvarlarının örülmesi için ytong malzemesi üretime sevk edilmiştir.

17.02.2018			
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ		19.947,81 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri			
150.01.01.007 Ytong			
150 İLK MADDE VE MALZEME			19.947,81 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı			
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları			
150.01.01.005 Ytong			
Ytong üretime sevk			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın elektrik tesisat işleminin yapılması için 127.118,64 TL+22.881,36 TL KDV maliyetli elektrik malzemesi çek karşılığında satın alınmıştır.

14.03.2018		
150 İLK MADDE VE MALZEME	127.118,64 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.009 Elektrik Malzemesi		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	22.881,36 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
103 VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ (-)		150.000,00 TL
103.10 Çekler Hesabı		
Elektrik malzeme alımı		

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın elektrik tesisatının döşenmesi için elektrik malzemesi üretime sevk edilmişti.

21.02.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	127.118,64 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
150.01.01.009 Elektrik Malzemesi		
150 İLK MADDE VE MALZEME		127.118,64 TL
150.01 1168 Ada,389+ Parsel İnşaatı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.009 Elektrik Malzemesi		
Elektrik malzemesi üretime sevk		

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak üzere 50.847,45 TL+9.152,55 TL KDV maliyetli alçı malzemesinin banka üzerinden ödemesi yapılarak satın alınmıştır.

31.05.2018			
150 İLK MADDE VE MALZEME		50.847,45 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları			
150.01.01.010 Alçı			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		9.152,55 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
102 BANKALAR			60.000,00 TL
102.10 TL Bankası			
Alçı malzeme alımı			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın alçı işleminin yapılması için alçı malzemesi üretime sevk edilmişti.

29.06.2018			
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ		50.847,45 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri			
710.10.01.010 Alçı			
150 İLK MADDE VE MALZEME			50.847,45 TL
150.01 1168 AdA, 389 Parsel İnşaatı			
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları			
150.01.01.010 Alçı			
Alçı malzemesi üretime sevk			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak üzere 29.661,00 TL+5.339,00 TL KDV maliyetli seramik malzemesinin banka üzerinden ödemesi yapılarak satın alınmıştır.

10.07.2018			
150 İLK MADDE VE MALZEME		29.661,00 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları			
150.01.01.011 Seramik			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		5.339,00 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
	102 BANKALAR		35.000,00 TL
	102.10 TL Bankası		
Seramik malzeme alımı			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak üzere 1.694,91 TL+305,09 TL KDV maliyetli seramik derz malzemesinin banka üzerinden ödemesi yapılarak satın alınmıştır.

10.07.2018			
150 İLK MADDE VE MALZEME		1.694,91 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları			
150.01.01.012 Seramik Derz			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		305,09 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
	102 BANKALAR		2.000,00 TL
	102.10 TL Bankası		
Seramik derz malzeme alımı			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak üzere 2.542,00 TL+458,00 TL KDV maliyetli köşe bent+çita malzemesinin banka üzerinden ödemesi yapılarak satın alınmıştır.

10.07.2018			
150 İLK MADDE VE MALZEME		2.542,00 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları			
150.01.01.014 Köşe Bent+Çita			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		458,00 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
	102 BANKALAR		3.000,00 TL
	102.10 TL Bankası		
Köşe bent+çita malzeme alımı			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak üzere 5.932,20 TL+1.067,80 TL KDV maliyetli seramik yapıştırıcı malzemesinin banka üzerinden ödemesi yapılarak satın alınmıştır.

10.07.2018			
150 İLK MADDE VE MALZEME		5.932,20 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları			
150.01.01.013 Seramik Yapıştırıcı			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		1.067,80 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
	102 BANKALAR		7.000,00 TL
	102.10 TL Bankası		
Seramik yapıştırıcı malzeme alımı			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak üzere 42.372,88 TL+7.627,12 TL KDV maliyetli kum malzemesinin banka üzerinden ödemesi yapılarak satın alınmıştır.

05.07.2018			
150 İLK MADDE VE MALZEME		42.372,88 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
150.01.02 İşçilik İçeren Malzeme Alımları			
150.01.02.003 Kum			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		7.627,12 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
	102 BANKALAR		50.000,00 TL
	102.10 TL Bankası		
Kum alımı			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın üretiminde kullanılmak üzere 30.508,47 TL+5.491,33 TL KDV maliyetli çimento malzemesinin banka üzerinden ödemesi yapılarak satın alınmıştır.

05.07.2018			
150 İLK MADDE VE MALZEME		30.508,47 TL	
150.01 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
150.01.02 İşçilik İçeren Malzeme Alımları			
150.01.02.004 Çimento			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		5.491,53 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
	102 BANKALAR		36.000,00 TL
	102.10 TL Bankası		
Çimento alımı			

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın şap işleminin yapılması için kum malzemesi üretime sevk edilmiştir.

09.07.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	42.372,88 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
710.10.01.011 Kum		
150 İLK MADDE VE MALZEME		42.372,88 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
150.01.02 İşçilik İçeren Malzeme Alımları		
150.01.02.003 Kum		
Kum malzemesi üretime sevk		

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın şap işleminin yapılması için çimento malzemesi üretime sevk edilmiştir.

09.07.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	30.508,47 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
710.10.01.012 Çimento		
150 İLK MADDE VE MALZEME		30.508,47 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
150.01.02 İşçilik İçeren Malzeme Alımları		
150.01.02.004 Çimento		
Çimento malzemesi üretime sevk		

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın seramik işleminin yapılması için seramik malzemesi üretime sevk edilmişti.

02.08.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ 710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı 710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri 710.10.01.024 Seramik	29.661,00 TL	
150 İLK MADDE VE MALZEME 150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı 150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları 150.01.01.011 Seramik Seramik malzemesi üretime sevk		29.661,00 TL

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın seramik işleminin yapılması için seramik derz malzemesi üretime sevk edilmişti.

02.08.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ 710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı 710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri 710.10.01.025 Seramik Derz	1.694,91 TL	
150 İLK MADDE VE MALZEME 150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı 150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları 150.01.01.012 Seramik Derz Seramik derz malzemesi üretime sevk		1.694,91 TL

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın seramik işleminin yapılması için köşe bent + çıta malzemesi üretime sevk edilmişti.

02.08.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	2.542,00 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaâtı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
710.10.01.026 Köşe Bent + Çıta		
150 İLK MADDE VE MALZEME		2.542,00 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaâtı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.014 Köşe Bent+ Çıta		
Köşe Bent + Çıta malzemesi üretime sevk		

KA inşaat A.Ş. yapımı devam eden inşaatın seramik işleminin yapılması için seramik yapıştırıcı malzemesi üretime sevk edilmişti.

02.08.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	5.932,20 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaâtı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		
710.10.01.027 Seramik Yapıştırıcı		
150 İLK MADDE VE MALZEME		5.932,20 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaâtı		
150.01.01 İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları		
150.01.01.013 Seramik Yapıştırıcı		
Seramik yapıştırıcı malzemesi üretime sevk		

6.6. HAKEDİŞ KAYITLARI

KA inşaat A.Ş. inşaat yapımında taşeron firmaları kullanmış olup ve karşılığında hakediş ödenmiştir. İnşaattaki tüm hakedişler aşağıdaki tabloda yer almakta ve üretim maliyetinin tamamına dahil edilmektedir. Yevmiye kayıtlarına örnek teşkil etmek amacıyla örnek hakediş kayıtlarına yer verilmiştir.



NO	POZ NO.	TANIM	BİRİM	SÖZLEŞME Tutar	TOPLAM İMALAT %	TOPLAM İMALAT TUTARI	ÖNCEKİ HAKEDİŞ TOPLAMI %	ÖNCEKİ HAKEDİŞ TUTARI	BU HAKEDİŞ TOPLAM TUTARI
				A	B	C=A x B	D	E=A x D	G=(C-E)
1	Y.32.0145	MUTFAK MOBİLYA MONTAJ İMALATI	MTÜL	113.500,00 TL	100	113.500,0 TL	60	68.100,00 TL	45.400,00 TL
2	Y.32.0156	TEK KANATLI CAMLI ODA KAPILARI İMALATI	MTÜL	33.440,00 TL	100	33.440,0 TL	52	17.388,80 TL	16.051,20 TL
3	Y.32.0024	TEK KANATLI DOLU ODA KAPILARI İMALATI	MTÜL	99.000 ,00 TL	100	99.000,0 TL	75	74.250,00 TL	24.750,00 TL
4	Y.32.01457	ÇİFT KANATLI ODA KAPILARI İMALATI	MTÜL	22.000,00TL	100	22.000,0 TL	70	15.400,00 TL	6.600,00 TL
5	Y.32.01458	A - B BLOK BİNA GİRİŞ KAPISI İMALATI	MTÜL	8.000,00 TL	100	8.000,0 TL	80	6.400,00 TL	1.600,00 TL
6	Y.32.0145	A-B BLOK TOPLAM DAİRE GİRİŞ/ ÇELİK KAPI İMALATI	MTÜL	56.000,00 TL	100	56.000,0 TL	80	44.800,00 TL	11.200,00 TL
7	Y.32.0145	A-B BLOK TOPLAM YANGIN KAPILARI İMALATI	MTÜL	49.300,00TL	100	49.300,0TL	55	27.115,00 TL	22.185,00 TL
8	Y.32.0145	MUTFAK TEZGAH MALİYETİ	MTÜL	20.205,00 TL	100	20.205,0 TL	62	12.527,10 TL	7.677,90 TL
9	Y.32.0145	KALIP+DEMİR +DUVAR İŞÇİLİK MALİYETİ	M2	390.000,00TL	100	390.000,0TL	85	33.150,00 TL	35.685,00 TL
10	Y.32.0145	PEYZAJ MALİYETİ	M2	28.434,00 TL	100	28.434,0 TL	45	12.795,30 TL	15.638,70 TL
11	Y.32.0145	MERMER MALİYETİ	MTÜL	200.000,00 TL	100	200.000,0 TL	90	180.000,00 TL	20.000,00 TL
12	Y.32.0145	KORKULUK MALİYETİ	MTÜL	120.000,00 TL	100	120.000,0 TL	60	72.000,00 TL	48.000,00 TL
13	Y.32.0145	ASANSÖR İMALATI	-	177.000,00 TL	100	177.000,0 TL	40	70.800,00 TL	106.200,00 TL
14	Y.32.0145	PANJUR İMALATI	-	250.000,00 TL	100	250.000,0 TL	58	145.000,00 TL	105.000,00 TL
15	Y.32.0145	PARKE MALİYETİ	M2	64.000,00 TL	100	64.000,0 TL	70	44.800,00 TL	19.200,00 TL

16	Y.32.0145	HAFRİYAT GİDERLERİ	M3	161.050,00TL	100	161.050,00TL	-	-	-
17	Y.32.0145	YIKIM MALİYETİ	M3	30.000,00 TL	100	30.000,00 TL	-	-	-
18	Y.32.0145	MEKANİK İMALATI	-	735.000,00 TL	100	735.000,00 TL	85	624.750,00 TL	110.250,00 TL
19	Y.32.0145	ÇATI İMALATI	-	21.350,00 TL	100	21.350,00 TL	90	19.215,00 TL	2.135,00 TL
20	Y.32.0145	DIŞ CEPHE İMALATI	-	275.000,00 TL	100	275.000,00 TL	95	261.250,00 TL	13.750,00 TL
21	Y.32.0145	DOĞRAMA İMALATI	-	300.000,00 TL	100	300.000,00 TL	87	261.000,00 TL	39.000,00 TL
22	Y.32.0145	ELEKTRİK İMALATI	-	80.000,00TL	100	80.000,00 TL	92	73.600,00 TL	6.400 TL
23	Y.32.0145	BOYA +SATEN ALÇI İMALATI	-	14.750,00 TL	100	14.750,00 TL	65	9.587,50 TL	5.162,50 TL
24	Y.32.0145	ŞAP İMALATI	-	59.000,00 TL	100	59.000,00 TL	95	56.050,00 TL	2.950,00 TL
25	Y.32.0145	ALÇI SIVA İMALATI	-	70.000,00 TL	100	70.000,00 TL	76	53.200,00 TL	16.800,00 TL

Tablo 6.1: Hakediş

KA Yapı, inşaatına başlamış olduğu yapının mutfak mobilya işlerini taşeron firmasına yaptırmaktadır. Taşeron firma işin %70 tamamlamış olmakla birlikte, 18.000,00TL işçilik ve 60.832,50 TL malzeme bedeli olmak üzere toplamda %18 KDV dahil 78.832,50 TL bankadan ödeme yapılmıştır.

12.12.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	51.552,96 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.02 Taşeron Giderleri		
710.10.02.011 Mutfak Mobilya Giderleri		
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	15.254,24 TL	
720.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
720.20.10 Taşeron İşçilikleri		
720.20.10.133 Mutfak Mobilya İşçilik Giderleri		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	12.025,30 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
102 BANKALAR		78.832,50 TL
102.10 TL Bankası		
1 Nolu Mutfak Mobilya Hakediş Bedeli		

KA Yapı, inşaatına başlamış olduğu yapının tek kanatlı camlı oda kapıları işlerini taşeron firmasına yaptırmaktadır. Taşeron firma için %85 tamamlamış olmakla birlikte, 7.755,20 TL işçilik ve 20.000,00 TL malzeme bedeli olmak üzere toplamda %18 KDV dâhil 27.755,20 TL nakit olarak ödeme yapmıştır.

14.12.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	16.949,15 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.02 Taşeron Giderleri		
710.10.02.027 Daire İç Kapı Giderleri		
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	6.572,21 TL	
720.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
720.20.10 Taşeron İşçilikleri		
720.20.10.134 Daire iç Kapı işçilik Gideri		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	4.233,84 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		27.755,20 TL
102.10 TL Bankası		
2 Nolu Oda kapıları Hakediş Bedeli		

KA Yapı, inşaatına başlamış olduğu yapının çift kanatlı oda kapıları işlerini taşeron firmasına yaptırmaktadır. Taşeron firması işin %90'nı tamamlamış olmakla birlikte, 5.000,00 TL işçilik ve 14.200,00 TL malzeme bedeli olmak üzere toplamda %18 KDV dahil 19.200,00 TL bankadan ödeme yapılmıştır.

14.12.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	12.033,99 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.02 Taşeron Giderleri		
710.10.02.027 Daire İç Kapı Giderleri		
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	4.237,20 TL	
720.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
720.20.10 Taşeron İşçilikleri		
720.20.10.134 Daire iç Kapı işçilik Gideri		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	2.928,81 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		19.200,00 TL
102.10 TL Bankası		
3 Nolu Oda kapıları Hakediş Bedeli		

KA Yapı, inşaatına başlamış olduğu yapının tek kanatlı dolu oda kapıları işlerini taşeron firmasına yaptırmaktadır. Taşeron firması işin %85'ni tamamlamış olmakla birlikte, 8.500,00 TL işçilik ve 65.750,00 TL malzeme bedeli olmak üzere toplamda %18 KDV dahil 74.250,00 TL bankadan ödeme yapılmıştır.

14.12.2018			
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ		55.721,00 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
710.10.02 Taşeron Giderleri			
710.10.02.027 Daire İç Kapı Giderleri			
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ		8.500,00 TL	
720.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
720.20.10 Taşeron İşçilikleri			
720.20.10.134 Daire iç Kapı işçilik Gideri			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		10.029,00 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
102 BANKALAR			74.250,00 TL
102.10 TL Bankası			
4 Nolu Oda kapıları Hakediş Bedeli			

KA Yapı, inşaatına başlamış olduğu yapının A ve B blok bina giriş kapı işlerini taşeron firmasına yaptırmaktadır. Taşeron firması işin %100'nü tamamlamış olmakla birlikte, 1.500,00 TL işçilik ve 6.500,00 TL malzeme bedeli olmak üzere toplamda %18 KDV dahil 8.000,00 TL bankadan ödeme yapılmıştır.

17.12.2018			
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ		5.508,00 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
710.10.02 Taşeron Giderleri			
710.10.02.031 Bina Giriş Kapı Giderleri			
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ		1.500,00 TL	
720.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
720.20.10 Taşeron İşçilikleri			
720.20.10.135 Bina Giriş Kapı işçilik Giderleri			
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ		992,00 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi			
191.10.18 %18 İndirilecek KDV			
102 BANKALAR			8.000,00 TL
102.10 TL Bankası			
5 Nolu Bina Giriş kapıları Hakediş Bedeli			

KA Yapı, inşaatına başlamış olduğu yapının A ve B blok temel işlerini taşeron firmasına yaptırmaktadır. Taşeron firması işin %65'i tamamlamış olmakla birlikte, 46.000,00 TL işçilik ve 250.864,75,00 TL malzeme bedeli olmak üzere toplamda %18 KDV dahil 296.864,75 TL bankadan ödeme yapılmıştır.

21.12.2018		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	205.709,09 TL	
710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
710.10.02 Taşeron Giderleri		
710.10.02.032 Beton		
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	37.720,00 TL	
720.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
720.20.10 Taşeron İşçilikleri		
720.20.10.122 İnşaatın Beton İşçilik Gideri		
191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ	53.435,66 TL	
191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi		
191.10.18 %18 İndirilecek KDV		
102 BANKALAR		296.864,75 TL
102.10 TL Bankası		
8 Nolu Bina Temeli Hakediş Bedeli		

KA Yapı, inşaatına başlamış olduğu yapının A ve B blok asansör işlerini taşeron firmasına yaptırmaktadır. Taşeron firması işin %50'si tamamlamış olmakla birlikte, 80.000,00 TL işçilik ve 8.500,00 TL malzeme bedeli olmak üzere toplamda %18 KDV dâhil 88.500,00 TL bankadan ödeme yapılmıştır.

22.12.2018

710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ

67.796,61 TL

710.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı

710.10.02 Taşeron Giderleri

710.10.02.006 Asansör Giderleri

720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ

7.203,39 TL

720.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı

720.20.10 Taşeron İşçilikleri

720.20.10.138 Asansör İşçilik Giderleri

191 İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ

13.500,00 TL

191.10 İndirilecek Katma Değer Vergisi

191.10.18 %18 İndirilecek KDV

102 BANKALAR

88.500,00 TL

102.10 TL Bankası

9 Nolu Asansör Hakediş Bedeli

6.7. İŞÇİLİK GİDER KAYITLARI

KA inşaat A.Ş. yapımına devam ettiği inşaatın şantiye gece güvenlik elemanının aylık brüt ücreti 3.284,04 TL olup tahakkuku yıllık olarak aşağıda yer alan yevmiye kayıtlarında gösterilmiştir. (3.284,04 X 12 = 39.408,48 TL'dir.)

30.12.2018		
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	1.826,52 TL	
136.10 Asgari Geçim İndirimi		
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ	47.487,00 TL	
720.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı		
720.10.10 Direkt İşçilik Giderleri		
720.10.10.101 Brüt Ücret Giderleri	39.408,48	
720.10.10.102 Ssk İşveren Payları	7.290,48	
720.10.140.103 İşsizlik İşveren Payları	788,04	
335 PERSONELE BORÇLAR		30.000,00 TL
335.10 Personele Borçlar Hesabı		
335.10.001 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		30.000,00
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR		5.323,68 TL
360.20 Sorumlu Olarak Ödenecek Vergi		
360.20.01 Gelir Vergisi		5.024,52
360.20.02 Damga Vergisi		299,16
361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ		13.989,84 TL
361 10 Sgk Primi..... Sicil Nolu Dosya		
361.10.01 İşveren Hissesi		7.290,48
361.10.02 İşveren İşsizlik		788,16
361.10.03 İşçi Hissesi		5.517,12
361.10.04 işçi İşsizlik		394,08
Personel ücret tahakkuku		

KA inşaat A.Ş. yapımına devam ettiği inşaatın şantiye gündüz güvenlik elemanının aylık brüt ücreti 3.703,67 TL olup tahakkuku yıllık olarak aşağıda yer alan yevmiye kayıtlarında gösterilmiştir. (3.703,67 X 12 = 44.444,04 TL'dir.)

30.12.2018			
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR		1.826,52 TL	
136.10 Asgari Geçim İndirimi			
720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ		53.555,04 TL	
720.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
720.10.10 Direkt İşçilik Giderleri			
720.10.10.101 Brüt Ücret Giderleri		44.444,04	
720.10.10.102 Ssk İşveren Payları		8.222,04	
720.10.140.103 İşsizlik İşveren Payları		888,96	
335 PERSONELE BORÇLAR			33.600,00 TL
335.10 Personele Borçlar Hesabı			
335.10.001 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah.1168 Ada İnşaatı			33.600,00
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR			6.003,96 TL
360.20 Sorumlu Olarak Ödenecek Vergi			
360.20.01 Gelir Vergisi			5.666,64
360.20.02 Damga Vergisi			337,32
361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ			15.777,60 TL
361 10 Sgk Primi..... Sicil Nolu Dosya			
361.10.01 İşveren Hissesi			8.222,04
361.10.02 İşveren İşsizlik			888,96
361.10.03 İşçi Hissesi			6.222,12
361.10.04 işçi İşsizlik			444,48
Personel ücret tahakkuku			

KA inşaat A.Ş. yapımına devam ettiği inşaatın ofis elemanının aylık brüt ücreti 4.542,94 TL olup tahakkuku yıllık olarak aşağıda yer alan yevmiye kayıtlarında gösterilmiştir. (4.542,94 X 12 = 54.515,28 TL'dir.)

30.12.2018			
136 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR		1.826,52 TL	
136.10 Asgari Geçim İndirimi			
760 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ		65.690,88 TL	
760.10 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı			
760.10.20 Memur Ücret ve Giderler			
760.10.20.201 Esas Ücretler		54.515,28	
760.10.20.202 Ssk İşveren Payı		10.085,28	
760.10.20.203 İşsizlik İşveren Payı		1.090,32	
335 PERSONELE BORÇLAR			40.800,00 TL
335.10 Personele Borçlar Hesabı			
335.10.001 Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah.1168 Ada İnşaatı			40.800,00
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR			7.364,52 TL
360.20 Sorumlu Olarak Ödenecek Vergi			
360.20.01 Gelir Vergisi			6.950,76
360.20.02 Damga Vergisi			413,76
361 ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ			19.352,88 TL
361 10 Sgk Primi..... Sicil Nolu Dosya			
361.10.01 İşveren Hissesi			10.085,28
361.10.02 İşveren İşsizlik			1.090,32
361.10.03 İşçi Hissesi			7.632,12
361.10.04 işçi İşsizlik			545,16
Personel ücret tahakkuku			

6.8. İNŞAAT BİRİM MALİYET HESAPLAMALARI

İnşaatın yapımının tamamlanmasıyla inşaat toplam maliyeti 4.836.602,36 TL'dir. İnşaatın birim m² maliyetin hesaplaması; toplam inşaat maliyeti/ toplam inşaat alanı m² şeklinde formüle edilmiştir. Buna göre; 4.836.602,36 TL / 3.294,47 m² = 1.468,0972 TL/m²

A BLOK	METRE KARE	1 M2 İNŞAAT MALİYETİ	BİR DAİRENİN İNŞAAT MALİYETİ
1	88,20 M2	1.468,0972 TL	129.486,17 TL
2	95,20 M2	1.468,0972 TL	139.762,85 TL
3	108,74 M2	1.468,0972 TL	159.640,89 TL
4	108,74 M2	1.468,0972 TL	159.640,89 TL
5	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
6	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
7	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
8	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
9	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
10	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
11	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
12	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
13	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
14	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
15	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
16	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
17	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
18	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
19	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
20	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
21	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
22	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
23	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
24	119,67 M2	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
TOPLAM	2.794,28 M2	-	4.102.274,60 TL

Tablo 6.2: A Blok Maliyet Değerleri

B BLOK	METRE KARE	1 M2 İNŞAAT MALİYETİ	BİR DAİRENİN İNŞAAT MALİYETİ
1	40,37 M2	1.468,0972 TL	59.267,08 TL
2	43,18 M ²	1.468,0972 TL	63.393,44 TL
3	69,65 M2	1.468,0972 TL	102.252,96 TL
4	69,23 M2	1.468,0972 TL	101.636,36 TL
5	69,65 M2	1.468,0972 TL	102.252,97 TL
6	69,23 M ²	1.468,0972 TL	101.636,37 TL
7	69,65 M ²	1.468,0972 TL	102.252,97 TL
8	69,23 M ²	1.468,0972 TL	101.636,37 TL
TOPLAM	500,19 M ²	-	734.327,76 TL

Tablo 6.3: B Blok Maliyet Değerleri

Toplam m² = A Blok İnşaatı + B Blok İnşaatı

Toplam m² = 2.794,28 m² + 500,19 m² = 3.294,47 m²

Toplam maliyet = A Blok maliyet + B Blok maliyet

Toplam maliyet = 4.102.274,60TL + 734.327,76 TL = 4.836.602,36 TL

6.9. MÜTEAHHİT FİRMA DAİRE MALİYETLERİ

İnşaatın tamamlanmasıyla birlikte müteahhit firmaya kalan 19 dairenin toplam maliyeti aşağıdaki gibi formüle edilmiştir.

Daire inşaat maliyeti = Daire m² x inşaat m² maliyeti

Kısaca; 1 nolu dairenin inşaat maliyeti = 88,20 m² x 1.468,0972 TL= 129.486,17 TL

	METRE KARE	1 M2 İNŞAAT MALİYETİ	BİR DAİRENİN İNŞAAT MALİYETİ
1	88,20 M ²	1.468,0972	129.486,17 TL
3	108,74 M ²	1.468,0972	159.640,89 TL
4	108,74 M ²	1.468,0972	159.640,89 TL
6	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
8	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
15	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
16	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
17	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
18	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
19	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
20	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
21	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
22	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
23	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
24	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,19 TL
2	43,18 M ²	1.468,0972	63.392,61 TL
6	69,23 M ²	1.468,0972	101.636,37 TL
7	69,65 M ²	1.468,0972	102.252,97 TL
8	69,23 M ²	1.468,0972	101.636,37 TL
TOPLAM	1.993,01 M²		2.925.932,57 TL

Tablo 6.4: Müteahhit Firma Maliyet Değerleri

6.10. ARSA SAHİPLERİ DAİRE MALİYETLERİ

İnşaatın tamamlanmasıyla beraber arsa sahiplerine kalan 13 dairenin toplam maliyeti aşağıdaki gibi formüle edilmiştir.

Daire inşaat maliyeti = Daire m² x inşaat m² maliyeti

Kısaca; 2 nolu dairenin inşaat maliyeti = 95,20 m² x 1.468,0972 TL = 139.762,85 TL

DAİRE NO	METRE KARE	1 M2 İNŞAAT MALİYETİ	BİR DAİRENİN İNŞAAT MALİYETİ
2	95,20 M ²	1.468,0972 TL	139.762,85 TL
5	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,18 TL
7	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,18 TL
9	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,18 TL
10	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,18 TL
11	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
12	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
13	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
14	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL
1	40,37 M ²	1.468,0972 TL	59.267,08 TL
3	69,65 M ²	1.468,0972 TL	102.252,97 TL
4	69,23 M ²	1.468,0972 TL	101.636,37 TL
5	69,65 M ²	1.468,0972 TL	102.252,97 TL
TOPLAM	1.301,46 M²	-	1.910.669,72 TL

Tablo 6.5: Arsa Sahipleri Maliyet Değerleri

6.11. FİRMA KARLI MALİYET DEĞERLERİ

Müteahhit firma, inşaatın tamamlanmasıyla sözleşmede belirtilen arsa sahiplerine verilecek dairelerin maliyet değerlerine %10 firma karı eklenerek fatura edilmiştir.

DAİRE NO	METRE KARE	1 M2 İNŞAAT MALİYETİ	BİR DAİRENİN İNŞAAT MALİYETİ	%10 FİRMA KARI	TOPLAM
2	95,20 M ²	1.468,0972	139.762,85 TL	13.976,29 TL	153.739,14 TL
5	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,18 TL	17.568,72 TL	193.255,90 TL
7	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,18 TL	17.568,72 TL	193.255,90 TL
9	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,18 TL	17.568,72 TL	193.255,90 TL
10	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,18 TL	17.568,72 TL	193.255,90 TL
11	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,18 TL	17.568,72 TL	193.255,90 TL
12	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,18 TL	17.568,72 TL	193.255,90 TL
13	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,18 TL	17.568,72 TL	193.255,90 TL
14	119,67 M ²	1.468,0972	175.687,18 TL	17.568,72 TL	193.255,90 TL
1	40,37 M ²	1.468,0972	59.267,08 TL	5.926,71 TL	65.193,79 TL
3	69,65 M ²	1.468,0972	102.252,97 TL	10.225,30 TL	112.478,27 TL
4	69,23 M ²	1.468,0972	101.636,37 TL	10.163,64 TL	111.800,01 TL
5	69,65 M ²	1.468,0972	102.252,97 TL	10.225,30 TL	112.478,27 TL
TOPLAM	1.301,46 M²	-	1.910.669,72 TL	191.066,97 TL	2.101.736,69 TL

Tablo 6.6: Firma Karlı Maliyet Değerleri

6.12. ARSA PAYLI MALİYETLER

Yapımı tamamlanan inşaatın arsa maliyeti, kat karşılığı inşaat işlerinde arsa maliyeti arsa sahiplerine teslim edilen dairelerin toplam maliyetinden oluşmaktadır.

Arsa maliyeti = arsa sahiplerine kalan dairelerin toplam maliyeti

Arsa maliyeti = 1.910.669,72 TL

1 adet dairenin m² arsa maliyeti = arsa maliyeti/ müteahhit firmaya kalan dairelerin m²

1 adet dairenin m² arsa maliyeti = 1.910.669,72 TL/ 1.993,01 M² = 958,6854 TL/M²

Arsa maliyeti = m² arsa maliyeti x daire m² 1 adet dairenin arsa maliyetini vermektedir.

1 nolu daire arsa maliyeti = 88,20 m² x 958,6854 = 84.556,05 TL

Müteahhit firmaya kalan dairelerin inşaat maliyetleri ile arsa maliyetlerinin toplamı arsa paylı maliyetleri vermektedir.

1 adet dairenin arsa paylı maliyeti = inşaat maliyeti + arsa maliyeti

214.042,22 = 129.486,17+84.556,05

DAİRE NO	METRE KARE	1 M2 İNŞAAT MALİYETİ	BİR DAİRENİN İNŞAAT MALİYETİ	ARSA MALİYETİ	ARSA PAYLI MALİYET
1	88,20 M ²	1.468,0972 TL	129.486,17 TL	84.556,05 TL	214.042,22 TL
3	108,74 M ²	1.468,0972 TL	159.640,89 TL	104.247,45 TL	263.888,34 TL
4	108,74 M ²	1.468,0972 TL	159.640,89 TL	104.247,45 TL	263.888,34 TL
6	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
8	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
15	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
16	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
17	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
18	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
19	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
20	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
21	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
22	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
23	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
24	119,67 M ²	1.468,0972 TL	175.687,19 TL	114.725,88 TL	290.413,07 TL
2	43,18 M ²	1.468,0972 TL	63.392,44 TL	41.396,04 TL	104.788,48 TL
6	69,23 M ²	1.468,0972 TL	101.636,37 TL	66.369,79 TL	168.006,16 TL
7	69,65 M ²	1.468,0972 TL	102.252,97 TL	66.772,43 TL	169.025,40 TL
8	69,23 M ²	1.468,0972 TL	101.636,37 TL	66.369,79 TL	168.006,16 TL
TOPLAM	1.993,01 M²	-	2.925.932,38 TL	1.910.669,56 TL	4.836.601,94 TL

Tablo 6.7: Arsa Paylı Maliyet Değerleri

6.13. KDV HESABI

İnşaat üretimi sonucunda arsa sahiplerine verilecek daireler için düzenlenmesi gereken faturaların hesaplamalarına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. İnşaattaki bağımsız bölümlerin m² farklı olmasından dolayı bir dairenin m²'si dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.

KDV HESABI	
Toplam inşaat maliyeti	4.836.601,94 TL
Toplam inşaat alanı	3.294,47 TL
Birim M ² maliyeti	1.468,0972 TL
Bir konutun toplam inşaat maliyeti (1.468,0972 TL x 88,20 m)	129.486,17 TL
Müteahhit için arsa maliyeti (1.468,0972 TL x 1.301,46 m)	1.910.669,56 TL
Müteahhide kalan konutların m ² maliyeti (4.836.601,94 TL/1.993,01 m ²)	2.426,7825 TL
Müteahhide kalan bir konutun maliyeti (2.426,7825 TL x 88,20 m ²)	214.042,22 TL
Arsa sahibine kesilecek faturada bir konut için KDV matrahı (129.486,17 + %10)	142.434,78 TL
13 adet konut birim fiyatı	2.101.736,69 TL
KDV %1	21.017,37 TL
TOPLAM	2.122.754,06 TL

Tablo 6.8: KDV

6.15. MÜTEAHHİT FİRMA DAİRE SATIŞ BEDELLERİ

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, inkılap mah., inşa edilen inşaatın m² satış fiyatları reel piyasa baz alınarak hesaplanmıştır.

DAİRE NO	METRE KARE	1 M2 İNŞAAT SATIŞ BEDELİ	TOPLAM SATIŞ BEDELİ
1	88,20 M2	5.500,00 TL	485.100,00 TL
3	108,74 M2	5.500,00 TL	598.070,00 TL
4	108,74 M2	5.500,00 TL	598.070,00 TL
6	119,67 M2	5.600,00 TL	670.152,00 TL
8	119,67 M2	5.650,00 TL	676.135,50 TL
15	119,67 M2	6.000,00 TL	718.020,00 TL
16	119,67 M2	6.000,00 TL	718.020,00 TL
17	119,67 M2	6.000,00 TL	718.020,00 TL
18	119,67 M2	6.000,00 TL	718.020,00 TL
19	119,67 M2	6.000,00 TL	718.020,00 TL
20	119,67 M2	6.000,00 TL	718.020,00 TL
21	119,67 M2	6.000,00 TL	718.020,00 TL
22	119,67 M2	6.000,00 TL	718.020,00 TL
23	119,67 M2	5.800,00 TL	694.086,00 TL
24	119,67 M2	5.800,00 TL	694.086,00 TL
2	43,18 M2	5.000,00 TL	215.900,00 TL
6	69,23 M2	5.700,00 TL	394.611,00 TL
7	69,65 M2	5.700,00 TL	397.005,00 TL
8	69,23 M2	5.700,00 TL	394.611,00 TL
TOPLAM	1.993,01 M2	-	11.561.986,50 TL

Tablo 6.9: Müteahhit Firma Satış Bedelleri

6.16. ARSA MALİYET BEDELİ

Arsa karşılığı inşaat işlerinde müteahhit firmanın katlanmış olduğu arsa payının hesaplanması ve maliyete ilave edilmesi.

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılâp mah., 1168 Ada, 389 Parsel inşaatın yapımının tamamlanmasıyla birlikte arsa maliyet bedeli 1.910.669,56 TL olarak hesaplanmıştır.

31.12.2018		
250 ARAZİ VE ARSALAR 250.01 Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada İnşaatı	1.910.669,56 TL	
320 SATICILAR 320.01 İnkılâp mah.1168 Ada İnşaatı		1.910.669,56 TL
Arsa Maliyetinin Bedeli		

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatın yapımının tamamlanmasıyla birlikte 1.910.669,56 TL olarak arsa bedeli üretim maliyetlerine ilave edilmiştir.

31.12.2018

710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	1.910.669,56 TL	
710.10 Ümraniye ilçesi, inkılap mah.1168 Ada İnşaatı		
710.10.03 Arsa Maliyet Bedeli		
710.10.03.001 İnşaat Arsa Maliyeti	1.910.669,56	
150 İLK MADDE VE MALZEME		1.910.669,56 TL
150.01 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı		
150.01.03 1168 Ada, 389 Parsel İnşaat Arsa Maliyeti		
150.01.03.001 İnşaat Arsa Maliyeti		1.910.669,56
Arsa Bedelinin İnşaat Maliyetine Eklenmesi		

6.17. MALİYETLERİN YANSITILMASI

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılap mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatının üretiminde kullanılan ilk madde ve malzemenin mamul maliyetine yansıtılması.

31.12.2018

711 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME YANSITMA HESABI	5.370.401,35 TL	
711.10 Konut İnşaatı Madde ve Malzeme Giderleri Yansıtma		
710 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ		5.370.401,35 TL
710.10 Ümraniye ilçesi, inkılap mah.1168 Ada İnşaatı		
710.10.01 Direkt Madde ve Malzeme Giderleri		1.332.275,76 TL
710.10.01.001 Mıcır Giderleri		2.711,86
710.10.01.002 Drenaj Malzeme Giderleri		2.711,86
710.10.01.003 Grobeton Giderleri		9.491,52
710.10.01.004 İzolasyon Giderleri		16.101,69
710.10.01.005 Demir		547.457,63
710.10.01.006 Beton		415.125,00
710.10.01.007 Ytong		19.947,81
710.10.01.008 Ytong Yapıştırıcı		6.779,66
710.10.01.009 Elektrik Malzeme Giderleri		127.118,64
710.10.01.010 Alçı		50.847,45
710.10.01.011 Kum		42.372,88
710.10.01.012 Çimento		30.508,47

710.10.01.024 Seramik	29.661,00
710.10.01.025 Seramik derz	1.694,91
710.10.01.026 Köşe Bnet+ Çıta	2.542,00
710.10.01.027 Seramik Yapıştırıcı	5.932,20
710.10.01.028 Asmolen Malzemesi	21.271,18
710.10.02 Taşeron Giderleri	2.127.456,03 TL
710.10.02.003 Mekanik Giderleri	622.881,35
710.10.02.005 Dış Cephe Uygulama Giderleri	233.050,85
710.10.02.006 Asansör Giderleri	150.000,00
710.10.02.007 Pencere Uygulama Giderleri	254.237,29
710.10.02.008 Mermer Giderleri	116.890,37
710.10.02.011 Mutfak Mobilya Uygulama Giderleri	68.704,60
710.10.02.012 Parke Uygulama Giderleri	41.720,99
710.10.02.013 Çatı Giderleri	9.046,61
710.10.02.014 Mutfak Tezgah Giderleri	17.122,88
710.10.02.019 Peyzaj Giderleri	10.843,47
710.10.02.025 Çelik Kapı Giderleri	47.457,63
710.10.02.026 Yangın Kapı Giderleri	41.779,66
710.10.02.027 Daire İç Kapı Giderleri	130.881,36
710.10.02.029 İnşaat Korkuluk Giderleri	101.694,91
710.10.02.031 Bina Giriş Kapı Giderleri	6.779,66
710.10.02.033 Panjur Giderleri	211.864,40
710.10.02.034 Boya Giderleri	12.500,00
710.10.02.035 Şap Giderleri	50.000
710.10.03 Arsa Maliyet Bedeli	1.910.669,56 TL
710.10.03.001 İnşaat Arsa Maliyeti	1.910.669,56
Maliyetlerin Mamullere Yansıtılması	

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatının yapımında kullanılan işçilik giderlerinin mamul maliyetine yansıtılması.

31.12.2018

721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ YANSITMA HESABI

835.474,63 TL

721.10 Konut İnşaatı İşçilik Giderleri Yansıtma

835.474,63

720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ

835.474,63 TL

720.10 Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada İnşaatı

720.10.10 Direkt İşçilik Giderleri

101.042,04 TL

720.10.10.101 Brüt Ücret Giderleri

83.852,52

720.10.10.102 Ssk İşveren Payları

15.512,52

720.10.10.103 İşsizlik İşveren Payı

1.677,00

720.20 Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.. 1168 Ada İnşaatı

720.20.10 Taşeron İşçilik

734.432,59 TL

720.20.10.127 Elektrik Sistemi İşçilik Giderleri

67.796,61

720.20.10.129 Alçı Sıva İşçilik Giderleri

59.322,03

720.20.10.133 Mutfak Mobilya İşçilik Giderleri

27.481,84

720.20.10.140 Kalıp Demir Duvar İşçilik Giderleri

330.508,47

720.20.10.141 Peyzaj İşçilik Giderleri

13.253,14

720.20.10.142 Parke İşçilik Giderleri

12.516,30

720.20.10.143 Hafriyat İşçilik Giderleri

136.483,05

720.20.10.144 Yıkım İşçilik Giderleri

25.423,73

720.20.10.145 Mermer İşçilik Giderleri

52.600,81

720.20.10.146 Çatı İşçilik Giderleri

9.046,61

Maliyetlerin Yansıtılması

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatının yapımında kullanılan genel üretim giderlerinin malzemenin mamul maliyetine yansıtılması.

31.12.2018

731 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ YANSITMA HESABI	541.395,94 TL	
731.10 Ümraniye ilçesi, inkılap mah.1168 Ada İnşaatı		
731.10.10 Dağıtım Tabi Olan Genel üretim Giderleri Yansıtma Hesabı	350.847,45 TL	
731.10.10.50 Vergi Resim ve Harçlar	156.000,00	
731.10.10.61 Proje ve Danışmanlık	50.847,45	
731.10.10.62 Arsa Sahiplerinin Kira Bedeli	144.000,00	
731.10.20 Dağıtım Tabi Olmayan Genel üretim Giderleri Yansıtma Hesabı	190.548,49 TL	
731.10.20.61 Elektrik Giderleri Yansıtma	262,71	
731.10.20.62 Su Giderleri Yansıtma	231,48	
731.10.20.63 Arsa Komisyon Bedeli Yansıtma	127.118,64	
731.10.20.64 Noter Giderleri Yansıtma	54.237,29	
731.10.20.65 Nakliye Giderleri Yansıtma	1.220,34	
731.10.20.66 İşçi Kıyafet Giderleri Yansıtma	3.240,74	
731.10.20.67 Reklam Giderleri Yansıtma	4.237,29	
730 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		541.395,94 TL
730.10 Ümraniye ilçesi, inkılap mah.1168 Ada İnşaatı		
730.10.10 Dağıtım Tabi Olan Genel üretim Giderleri		350.847,45 TL
730.10.10.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler		194.847,45 TL
730.10.10.30.301 Proje ve Danışmanlık	50.847,45	
730.10.10.30.304 Arsa Sahiplerinin Kira Giderleri	144.000,00	
730.10.10.50 Vergi Resim ve Harçlar		156.000,00
730.10.10.50.503 Belediye Tescil Harç Giderleri	156.000,00	
730.10.20 Dağıtım Tabi Olmayan Genel üretim Giderleri		190.548,49 TL
730.10.20.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler		183.070,46 TL
730.10.20.30.301 Elektrik Giderleri	262,71	
730.10.20.30.302 Su Giderleri	231,48	
730.10.20.30.306 Arsa Komisyon Gideri	127.118,64	
730.10.20.30.307 Noter Gideri	54.237,29	
730.10.20.30.308 Nakliye Gideri	1.220,34	
730.10.20.40 Çeşitli Giderleri		7.478,03 TL
730.10.20.40.406 İşçi Kıyafet Giderleri	3.240,74	
730.10.20.40.407 Reklam Giderleri	4.237,29	
Maliyetlerin Yansıtılması		

6.18. GİDERLERİN YANSITILMASI

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatının yapımında esnasında tüketilen pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin yansıtılması.

31.12.2018		
761 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ YANSITMA	68.468,66 TL	
761.10 Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada İnşaatı		
761.10.20 Memur Ücret Ve Giderleri Yansıtma	65.690,88	
761.10.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler Yansıtma	2.777,78	
760 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ		68.468,66 TL
760.10 Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada İnşaatı		
760.10.20 Memur Ücret Ve Giderleri		65.690,88 TL
760.10.20.201 Esas Ücretler		54.515,28
760.10.20.202 SSK İşveren Payı		10.085,28
760.10.20.203 İşsizlik İşveren Payı		1.090,32
760.10.40 Çeşitli Giderler		2.777,78 TL
760.10.40 Satış Ofis Temsil ve Ağırlama Giderleri		2.778,78
Paz. Sat. ve Dağ. Giderlerinin Yansıtma Hesabına Devri		

31.12.2018 tarihinde Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mah. 1168 Ada, 389 Parsel inşaat yapımında tüketilen maliyetlerinin yansıtılması.

31.12.2018		
631 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	68.468,66 TL	
631.10 Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	68.468,66	
761 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ YANSITMA		68.468,66 TL
761.10 Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada İnşaatı		
761.10.20 Memur Ücret Ve Giderleri Yansıtma		65.690,88
761.10.30 Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler Yansıtma		2.777,78
Paz. Sat. ve Dağ. Giderlerinin Yansıtılması		

6.19. YARI-MAMULLER

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatının yapımında kullanılan maliyetlerin yarı-mamul hesabına yansıtılması.

31.12.2018		
151 YARI MAMULLER-ÜRETİM	6.747.271,62 TL	
151.01 Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada İnşaatı		
151.01.001 İnşaat Maliyeti	6.747.271,62	
711 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME YANSITMA HESABI		5.370.401,35 TL
711.10 Konut İnşaatı İlk Madde ve Malzeme Giderleri Yansıtma		5.370.401,35
721 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ YANSITMA HESABI		835.474,63 TL
721.10 Konut İnşaatı İşçilik Giderleri Yansıtma		835.474,63
731 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ YANSITMA HESABI		541.395,94 TL
731.10 Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada İnşaatı		
731.10.10 Dağıtım Tabi Olan Genel Üretim Giderleri Yansıtma Hesabı		350.847,45 TL
731.10.10.50 Vergi Resim Ve Harçlar Yansıtma		156.000,00
731.10.10.61 Proje ve Danışmanlık Giderleri Yansıtma		50.847,45
731.10.10.62 Arsa Sahiplerinin Kira Giderleri Yansıtma		144.000,00
731.10.20 Dağıtım Tabi Olmayan GÜG Yansıtma Hesabı		190.548,49 TL
731.10.20.61 Elektrik Giderleri Yansıtma		262,71
731.10.20.62 Su Giderleri Yansıtma		231,48
731.10.20.63 Arsa Komisyon Bedeli Yansıtma		127.118,64
731.10.20.64 Noter Giderleri Yansıtma		54.237,29
731.10.20.65 Nakliye Giderleri Yansıtma		1.220,34
731.10.20.66 İşçi Kıyafet Giderleri Yansıtma		3.240,74
731.10.20.67 Reklam Giderleri Yansıtma		4.237,29
Maliyetlerin Yansıtılması		

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatının yapımının tamamlanmasıyla birlikte yarı-mamul maliyetinin mamul hesabına yansıtılması.

6.20. MAMULLER

İnşaatın üretimiyle bağımsız bölümler tamamlanmış ve stok hesaplarına alınmıştır.

31.12.2018

152 MAMULLER	6.747.271,62 TL
151.01 Ümraniye ilçesi, inkılâp mah.1168 Ada İnşaatı	
152.01.001 A BLOK	5.772.036,03 TL
152.01.001.001 1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 88,20 M2	214.042,22
152.01.001.002 2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2	139.762,85
152.01.001.003 3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2	263.888,34
152.01.001.004 4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2	263.888,34
152.01.001.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
152.01.001.006 6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.007 7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
152.01.001.008 8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.009 9 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
152.01.001.010 10 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
152.01.001.011 11 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
152.01.001.012 12 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
152.01.001.013 13 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
152.01.001.014 14 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
152.01.001.015 15 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.016 16 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.017 17 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.018 18 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.019 19 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.020 20 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.021 21 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.022 22 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.023 23 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.001.024 24 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	290.413,07
152.01.002 B BLOK	975.235,59TL
152.01.002.001 1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2	59.262,08
152.01.002.002 2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 43,18 M2	104.788,48
152.01.002.003 3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	102.252,97
152.01.002.004 4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2	101.636,37
152.01.002.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	102.252,97
152.01.002.006 6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2	168.006,16
152.01.002.007 7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	169.025,40

152.01.002.008 8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2	168.006,16	
151 YARI MAMULLER-ÜRETİM		6.747.271,62 TL
151.01 inkılap mah.. 1168 Ada İnşaatı		
151.01.001 Daire Maliyeti		6.747.271,62
Mamul Malların Maliyeti		

6.21. ARSA SAHİPLERİNE DAİRE TESLİM

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılap mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatının yapımının tamamlanmasıyla birlikte arsa sahiplerine sözleşmede belirtilen dairelerin teslim edilmesi.

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılap mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatının yapımının tamamlanmasıyla birlikte arsa sahiplerine sözleşmede belirtilen dairelerin teslim edilmesi.

31.12.2018

120 ALICILAR	2.122.754,04 TL	
120.01 MUHTELİF ALICILAR		
120.01 KAT KARŞILIĞI ARSA SAHİPLERİ	2.122.754,04	
391 HESAPLANAN KDV		21.017,36 TL
391 01 %1 Mal Ve Hizmet Teslim KDV		21.017,36
600 YURTIÇI SATIŞLAR		2.101.736,68 TL
600.01 İnşaatı Bağımsız Bölümler		
600.01.001 A BLOK		1.699.786,34 TL
600.01.001.002 2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2		153.739,14
600.01.001.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		193.255,90
600.01.001.007 7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		193.255,90
600.01.001.009 9 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		193.255,90
600.01.001.010 10 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		193.255,90
600.01.001.011 11 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		193.255,90
600.01.001.012 12 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		193.255,90
600.01.001.013 13 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		193.255,90
600.01.001.014 14 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		193.255,90
600.01.002 B BLOK		401.950,33 TL

600.01.002.001 1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2	65.193,79
600.01.002.003 3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	112.478,27
600.01.002.004 4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2	111.800,00
600.01.002.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	112.478,27
Arsa Sahibine Verilen 13 Daire Teslimi	

31.12.2018 tarihinde Ümraniye ilçesi, inkılap mah.1168 Ada, 389 Parsel inşaatının yapımının tamamlanmasıyla birlikte arsa sahiplerine teslim edilen dairelerin maliyeti.

31.12.2018	
620 SATILAN MAMULLER MALİYETİ (-)	1.910.669,68 TL
620.01 İnkılâp Mah. 1168 Ada İnşaatı Bağımsız Bölümler	
620.01.001 A BLOK	1.545.260,29 TL
620.01.001.002 2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2	139.762,85
620.01.001.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.007 7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.009 9 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.010 10 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.011 11 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.012 12 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.013 13 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.014 14 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.002 B BLOK	365.409,39 TL
620.01.002.001 1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2	59.267,08
620.01.002.003 3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	102.252,97
620.01.002.004 4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2	101.636,37
620.01.002.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	102.252,97
152 MAMULLER	1.910.669,68 TL
152.01 İnşaatı Bağımsız Bölümler	
152.01.001 A BLOK	1.545.260,29 TL
620.01.001.002 2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2	139.762,85
620.01.001.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.007 7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.009 9 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.010 10 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.011 11 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.012 12 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18

620.01.001.013 13 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
620.01.001.014 14 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	175.687,18
152.01.002 B BLOK	365.409,39 TL
620.01.002.001 1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2	59.267,08
620.01.002.003 3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	102.252,97
620.01.002.004 4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2	101.636,37
620.01.002.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	102.252,97
Arsa Sahibine Verilen 13 Dairenin Maliyeti	

6.22. MÜTEAHHİT FİRMA DAİRE SATIŞ MALİYETLERİ

İnşaatın tamamlanmasıyla müteahhit firmaya kalan dairelerin satış maliyeti.

	31.12.2018		
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)		214.042,22 TL	
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.001 1 Nolu Bağ. Bölüm 88,20 m ²		214.042,22	
152 MAMÜLLER			214.042,22 TL
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.001 1 Nolu Bağ. Bölüm 88,20 m ²			214.042,22
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	263.888,34 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.003 3 Nolu Bağ. Bölüm 108,74 m	263.888,34		
152 MAMÜLLER		263.888,34 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.003 3Nolu Bağ. Bölüm 108,74 m		263.888,34	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	263.888,34 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.004 4 Nolu Bağ. Bölüm 108,74 m	263.888,34		
152 MAMÜLLER		263.888,34 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.004 4 Nolu Bağ. Bölüm 108,74 m		263.888,34	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.006 6 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07		
152 MAMÜLLER		290.413,07 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.006 6 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m		290.413,07	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018		
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL	
620.01 Bağımsız Bölümler		
620.01.001 A BLOK		
620.01.001.008 8 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07	
152 MAMÜLLER		290.413,07 TL
152.01 Bağımsız Bölümler		
152.01.001 A BLOK		
152.01.001.008 8 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m		290.413,07
Satılan Daire Maliyeti		

31.12.2018		
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL	
620.01 Bağımsız Bölümler		
620.01.001 A BLOK		
620.01.001.008 15 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07	
152 MAMÜLLER		290.413,07 TL
152.01 Bağımsız Bölümler		
152.01.001 A BLOK		
152.01.001.008 15 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m		290.413,07
Satılan Daire Maliyeti		

31.12.2018		
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL	
620.01 Bağımsız Bölümler		
620.01.001 A BLOK		
620.01.001.0016 16 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07	
152 MAMÜLLER		290.413,07 TL
152.01 Bağımsız Bölümler		
152.01.001 A BLOK		
152.01.001.0016 16 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m		290.413,07
Satılan Daire Maliyeti		

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.0017 17 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07		
152 MAMÜLLER			290.413,07 TL
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.0017 17 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m			290.413,07
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.0017 18 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07		
152 MAMÜLLER			290.413,07 TL
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.0017 18 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m			290.413,07
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.0019 19 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07		
152 MAMÜLLER			290.413,07 TL
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.0019 19 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m			290.413,07
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.0020 20 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07		
152 MAMÜLLER		290.413,07 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.0020 20 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m		290.413,07	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.0020 21 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07		
152 MAMÜLLER		290.413,07 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.0020 21 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m		290.413,07	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.0022 22 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07		
152 MAMÜLLER		290.413,07 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.0022 22 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m		290.413,07	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.0023 23 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07		
152 MAMÜLLER		290.413,07 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.0023 23 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m		290.413,07	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	290.413,07 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.001 A BLOK			
620.01.001.0024 24 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m	290.413,07		
152 MAMÜLLER		290.413,07 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.001 A BLOK			
152.01.001.0024 24 Nolu Bağ. Bölüm 119,67 m		290.413,07	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	104.788,48 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.002 B BLOK			
620.01.002.002 2 Nolu Bağ. Bölüm 43,18 m	104.788,48		
152 MAMÜLLER		104.788,48 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.002 B BLOK			
152.01.002.002 2 Nolu Bağ. Bölüm 43,18 m		104.788,48	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	168.006,16 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.002 B BLOK			
620.01.002.006 6 Nolu Bağ. Bölüm 69,23 m	168.006,16		
152 MAMÜLLER		168.006,16 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.002 B BLOK			
152.01.002.006 6 Nolu Bağ. Bölüm 69,23 m		168.006,16	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	169.025,40 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.002 B BLOK			
620.01.002.007 7 Nolu Bağ. Bölüm 69,65 m	169.025,40		
152 MAMÜLLER		169.025,40 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.002 B BLOK			
152.01.002.007 7 Nolu Bağ. Bölüm 69,65 m		169.025,40	
Satılan Daire Maliyeti			

31.12.2018			
620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)	168.006,16 TL		
620.01 Bağımsız Bölümler			
620.01.002 B BLOK			
620.01.002.008 8 Nolu Bağ. Bölüm 69,23 m	168.006,16		
152 MAMÜLLER		168.006,16 TL	
152.01 Bağımsız Bölümler			
152.01.002 B BLOK			
152.01.002.008 8 Nolu Bağ. Bölüm 69,23 m		168.006,16	
Satılan Daire Maliyeti			

İnşaat pazarlama satış ve dağıtım giderlerin dönem karı veya zararı hesabına devri.

31.12.2018			
690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI		68.468,66 TL	
690.01 Dönem Karı veya Zararı			
631 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (-)			68.468,66 TL
631.01 Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri			
Satılan Daire Maliyeti			

6.23. MÜTEAHHİT FİRMA DAİRE SATIŞLARI

Müteahhit firmaya kalan A blok dairelerin satış bedelleri.

31.12.2018			
120 ALICILAR		489.951,00 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		489.951,00	
391 HESAPLANAN KDV			4.851,00 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			4.851,00
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			485.100,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.001 1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 88,20 M2			485.100,00
Daire Satış Bedeli			

31.12.2018			
120 ALICILAR		604.050,70 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		604.050,70	
391 HESAPLANAN KDV			5.980,70 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			5.980,70
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			598.070,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.003 3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2			598.070,00
Daire Satış Bedeli			

31.12.2018			
120 ALICILAR		604.050,70 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		604.050,70	
391 HESAPLANAN KDV			5.980,70 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			5.980,70
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			598.070,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.004 4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2			598.070,00
Daire Satış Bedeli			

31.12.2018			
120 ALICILAR		676.853,52 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		676.853,52	
391 HESAPLANAN KDV			6.701,52 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			6.701,52
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			670.152,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.006 6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2			670.152,00
Daire Satış Bedeli			

31.12.2018		
120 ALICILAR	682.896,86 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar	682.896,86	
391 HESAPLANAN KDV		6.761,36 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV		6.761,36
600 YURTIÇİ SATIŞLAR		676.135,50 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler		
600.01.001 A BLOK		
600.01.001.008 8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		676.135,50
Daire Satış Bedeli		

31.12.2018		
120 ALICILAR	725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar	725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV		7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV		7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR		718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler		
600.01.001 A BLOK		
600.01.001.015 15 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		718.020,00
Daire Satış Bedeli		

31.12.2018		
120 ALICILAR	725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar	725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV		7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV		7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR		718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler		
600.01.001 A BLOK		
600.01.001.016 16 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2		718.020,00
Daire Satış Bedeli		

	31.12.2018		
120 ALICILAR		725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV			7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.017 17 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2			718.020,00
Daire Satış Bedeli			

	31.12.2018		
120 ALICILAR		725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV			7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.018 18 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2			718.020,00
Daire Satış Bedeli			

	31.12.2018		
120 ALICILAR		725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV			7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.019 19 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2			718.020,00
Daire Satış Bedeli			

	31.12.2018		
120 ALICILAR		725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV			7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.020 20 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2			718.020,00
Daire Satış Bedeli			

	31.12.2018		
120 ALICILAR		725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV			7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.021 21 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2			718.020,00
Daire Satış Bedeli			

	31.12.2018		
120 ALICILAR		725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV			7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.022 22 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2			718.020,00
Daire Satış Bedeli			

31.12.2018			
120 ALICILAR		725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV			7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.023 23 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2			718.020,00
Daire Satış Bedeli			

31.12.2018			
120 ALICILAR		725.200,20 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		725.200,20	
391 HESAPLANAN KDV			7.180,20 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			7.180,20
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			718.020,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.001 A BLOK			
600.01.001.024 24 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2			718.020,00
Daire Satış Bedeli			

Müteahhit firmaya kalan B blok dairelerin satış bedelleri.

31.12.2018			
120 ALICILAR		218.059,00 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar		218.059,00	
391 HESAPLANAN KDV			2.159,00 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV			2.159,00
600 YURTIÇİ SATIŞLAR			215.900,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler			
600.01.002 B BLOK			
600.01.002.002 2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 43,18 M2			215.900,00
Daire Satış Bedeli			

31.12.2018		
120 ALICILAR	398.557,11 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar	398.557,11	
391 HESAPLANAN KDV		3.946,11 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV		3.946,11
600 YURTIÇİ SATIŞLAR		394.611,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler		
600.01.002 B BLOK		
600.01.002.006 6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2		394.611,00
Daire Satış Bedeli		

31.12.2018		
120 ALICILAR	400.975,05 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar	400.975,05	
391 HESAPLANAN KDV		3.970,05 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV		3.970,05
600 YURTIÇİ SATIŞLAR		397.005,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler		
600.01.002 B BLOK		
600.01.002.007 7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2		397.005,00
Daire Satış Bedeli		

31.12.2018		
120 ALICILAR	398.557,11 TL	
120.02 Muhtelif Alıcılar	398.557,11	
391 HESAPLANAN KDV		3.946,11 TL
391.01 % 1 Hesaplanan KDV		3.946,11
600 YURTIÇİ SATIŞLAR		394.611,00 TL
600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler		
600.01.002 B BLOK		
600.01.002.008 8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2		394.611,00
Daire Satış Bedeli		

İnşaatın tamamlanmasıyla satılan mamullerin dönem hesaplarına devri.

31.12.2018

690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI

6.747.271,62 TL

690.01 Dönem Karı veya Zararı

620 SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)

6.747.271,62 TL

620.01 İnşaat Bağımsız Bölümler

620.01.001 A BLOK

5.772.036,03

620.01.001.001 1 No.lu Bağ. Bölüm Daire 88,20 M2

214.042,22

620.01.001.002 2 No.lu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2

139.762,85

620.01.001.003 3 No.lu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2

263.888,34

620.01.001.004 4 No.lu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2

263.888,34

620.01.001.005 5 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

175.687,18

620.01.001.006 6 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.007 7 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

175.687,18

620.01.001.008 8 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.009 9 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

175.687,18

620.01.001.010 10 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

175.687,18

620.01.001.011 11 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

175.687,18

620.01.001.012 12 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

175.687,18

620.01.001.013 13 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

175.687,18

620.01.001.014 14 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

175.687,18

620.01.001.015 15 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.016 16 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.017 17 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.018 18 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.019 19 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.020 20 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.021 21 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.022 22 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.023 23 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.001.024 24 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

290.413,07

620.01.002 B BLOK

975.235,59

620.01.002.001 1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2

59.267,08

620.01.002.002 2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 43,18 M2

104.788,48

620.01.002.003 3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2

102.252,97

620.01.002.004 4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2

101.636,37

620.01.002.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2

102.252,97

620.01.002.006 6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2

168.006,16

620.01.002.007 7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2

169.025,40

620.01.002.008 8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2

168.006,16

Satılan Mamullerin Dönem Hesabına Devri

31.12.2018

600 YURTİÇİ SATIŞLARI

13.663.723,18 TL

600.01 İnşaat Bağımsız Bölümler

600.01.001 A BLOK

11.859.645,84

600.01.001.001 1 No.lu Bağ. Bölüm Daire 88,20 M2	485.100,00
600.01.001.002 2 No.lu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2	153.739,14
600.01.001.003 3 No.lu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2	598.070,00
600.01.001.004 4 No.lu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2	598.070,00
600.01.001.005 5 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	193.255,90
600.01.001.006 6 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	670.152,00
600.01.001.007 7 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	193.255,90
600.01.001.008 8 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	676.135,50
600.01.001.009 9 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	193.255,90
600.01.001.010 10 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	193.255,90
600.01.001.011 11 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	193.255,90
600.01.001.012 12 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	193.255,90
600.01.001.013 13 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	193.255,90
600.01.001.014 14 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	193.255,90
600.01.001.015 15 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	718.020,00
600.01.001.016 16 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	718.020,00
600.01.001.017 17 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	718.020,00
600.01.001.018 18 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	718.020,00
600.01.001.019 19 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	718.020,00
600.01.001.020 20 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	718.020,00
600.01.001.021 21 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	718.020,00
600.01.001.022 22 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	718.020,00
600.01.001.023 23 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	694.086,00
600.01.001.024 24 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2	694.086,00

152.01.002 B BLOK

1.804.077,34

600.01.002.001 1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2	65.193,79
600.01.002.002 2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 43,18 M2	215.900,00
600.01.002.003 3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	112.478,27
600.01.002.004 4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2	111.800,01
600.01.002.005 5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	112.478,27
600.01.002.006 6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2	394.611,00
600.01.002.007 7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2	397.005,00
600.01.002.008 8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2	394.611,00

690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI

690.01 Dönem Karı veya Zararı

13.663.723,18 TL

13.663.723,18

Dairelerin Satış Bedelleri

31.12.2018			
690 DÖNEM KARI VEYA ZARARI		6.847.982,90 TL	
690.01 Dönem Karı veya Zararı		6.847.982,90	
590 DÖNEM NET KARI			6.847.982,90 TL
590.01 2018 Yılı Net Karı			6.847.982,90
Dönem net karının bilanço hesabına devri			

6.24. GELİR TABLOSU

İnşaatın bitirilmesiyle birlikte ortaya çıkan bağımsız dairelerin arsa sahiplerine düşen kısımları %10 karla fatura edilmiştir. Müteahhit firmaya kalan dairelerin satışları tamamlanmıştır. İnşaatın maliyet ve satışları karşılaştırılarak **6.847.982,90 TL** kara ulaşılmıştır.

SATIŞ	ÖNCEKİ DÖNEM	CARİ DÖNEM
BRÜT SATIŞLAR	0	13.663.723,18 TL
YURTİÇİ SATIŞLAR	0	13.663.723,18 TL
NET SATIŞLAR	0	13.663.723,18 TL
SATIŞLARIN MALİYETİ (-)	0	6.747.271,62 TL
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI	0	6.916.451,56 TL
FAALİYET GİDERLERİ (-)	0	68.468,66 TL
PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM	0	68.468,66 TL
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	0	6.847.982,90 TL
OLAĞAN KAR VEYA ZARARI	0	6.847.982,90 TL
DÖNEM KARI VEYA ZARARI	0	6.847.982,90 TL
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI	0	6.847.982,90 TL

Tablo 6.10: Gelir Tablosu

Bu çalışmada iki blok ve otuz iki daireden oluşan kat karşılığı inşaat işlerinin detaylandırılması dikkate alınarak hesaplaması yapılmıştır. Ayrıca çalışmada bağımsız bölümler arasında işyeri de bulunmamaktadır. Konu açıklamalarında özel inşaat işlerinin çeşitleri, maliyetlendirmesi ve vergilendirmesi gibi önemli konulara değinilmiş olup uygulama örneğinin hesaplamasında ana konulara ve detaylara özen gösterilmiştir. Böylece projenin maliyet çalışmasında, gider ve kar oranının net olarak çıkarılması sağlanmıştır.

Projede KA A.Ş. firmasından uygulamalı destek alınmıştır. Projede tüm detay harcamalar dikkate alınarak maliyet / kar oranı hassas olarak hesaplanmıştır. Projenin 3.294,47m² büyüklüğündeki arsasının öncelikli olarak masraf bedelleri hesaplanmış ve 4.836.602,36 TL bedelindeki arsa toplam maliyeti çıkarılmıştır.

Uygulaması yapılan inşaat çalışmamızda bölgeye göre değişen ve maliyetin en önemli etken maddesi olan arsa bedeli 1.910.669,56 TL, arsa proje bedeli 60.000TL, noter bedeli 55.000TL, inşaat komisyon bedeli 150.000TL, belediye harç bedeli 156.000 TL, maliklerin toplam kira ödemesi yıllık 144.000TL, temel altı çalışma bedelleri (mıcır, drenaj, grobeton ve izolasyon malzemesi) 36.600,00 TL, inşaat üretiminde kullanılan malzeme bedeli (demir, beton, asmolon) 1.082.306,18 TL, elektrik tesisat malzeme bedeli 150.000,00 TL, (alçı malzemesi, seramik/derz/yapıştırıcı, köşebent, kum ve çimento bedeli) 193.000,00 TL, çalışma sırasındaki toplam genel gider bedelleri ofis mobilyası, ikram malzemesi, güvenlik ekipmanları, kullanım faturaları, eleman giderleridir.

Firmanın yaptığı hakediş değerleri Tablo 6.1 de görüldüğü gibi 3.377.029,00 TL' dir. İnşaatın A blok daire toplam maliyetleri tablo 6.12'de, B blok toplam maliyetler tablo 6.13 yer almaktadır. Müteahhit firmaya kalan dairelerin maliyet değerleri tablo 6.14 ve arsa sahiplerine verilen daire maliyetleri tablo 6.15'de yer almaktadır. (6.15'de yer alan daire maliyetleri aynı zamanda arsa maliyetidir) Tablo 6.16'da yer alan arsa sahiplerine verilen dairelerin maliyetlerine %10 kar ekleyerek faturalandırılmıştır. Firmanın arsa paylı maliyet değerleri tablo 6.17'de hesaplanarak verilmiştir. Tablo 6.19'da yer alan müteahhit firmanın daire satış hasılatı 11.561.989,50 TL'dir. Daire m² birim fiyatları reel piyasa değerleri baz alınarak hesaplandı.

İnşaatın, direkt ilk madde ve malzeme maliyetleri 5.370.401,35 TL, toplam direkt işçilik giderleri maliyetleri 835.474,63 TL, genel üretim giderlerinin mamul maliyetleri 591.395,94 TL, pazarlama satış ve dağıtım giderlerinin 68.468, 66 TL olarak hesaplanmıştır. 710, 720, 730 hesaplarda toplanan 6.747.271,62 TL maliyetler, 151 yarı maüller-üretim hesabından 152 mamuller hesabına aktarılmıştır. Mamuller hesabındaki 6.747.271,62 TL maliyetler 32 dairenin m² ile orantılı şekilde dağıtılmıştır.

Projedeki detaylı maliyet gider değerleri ve satış gelir değerleri gelir tablosunda detaylı olarak gösterilmiş olup firmanın kat karşılığı 32 daire projesinden net kazancı **6.847.982,90 TL** olarak ortaya çıkarılmıştır.

Hesaplama dan da görüldüğü üzere hem arsa sahibi hem de yüklenici firma önemli kar elde etmiştir. Yüklenici firma bu projeyi yapmak için arsaya sahip olmak isteseydi **1.910.669,56 TL** ödemesi gerekirdi ki bu da kar değerini önemli ölçüde düşürürdü. Bu değer aynı zamanda arsa sahibinin arsasını proje firmasına vermek yerine satmak istemesi halinde kazanacağı miktar olacaktı. Fakat arsa sahipleri inşaattan dolayı elde ettiği daireleri satmak isterse elde edebileceği kazanç yaklaşık 6.985.980 TL olacaktı. Bu değer müteahhit firmanın birim metrekare fiyatlarına göre hesaplanmıştır.

Bu sonuçlara göre özel inşaatlar her iki taraf için de karlı bir iş çalışma olduğu görülmüştür. Genellikle inşaat çalışmalarında firmalar genel maliyetlerini gider ve çeşit yerlerine göre detaylandırılmasını yapmadıkları için bölümler arası giderler bilinmemektedir. Bu sebeple de kar / maliyet analizi gerçeği yansıtmamaktadır.

BÖLÜM SON. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tez çalışmasında, inşaatın temel kavramlarına ilişkin bilgilere yer verilmiş, özel inşaat işlerinin vergi mevzuatı açısından ve KDV yönünden incelenmesi, asgari işçilik hesaplamalarının kanundaki yeri, bina maliyetlerinin hesabı ile yapım şekilleri, kat karşılığı inşaat işlerinin muhasebe kayıtlarına aktarılması örnek kayıtlarla anlatılmış, kar/ zarar reel piyasa fiyatlarına göre hesaplanmıştır. Kat karşılığı inşaat işlerindeki tüm bu süreçler uygulamada detaylı olarak gösterilmiştir.

İnşaat işleri ülkemizin ekonomisine yön veren sayılı sektörlerden biridir. Bu sektör gayrimenkulün yapı kısmına ait tüm faaliyetleri kapsamaktadır. Bu faaliyetler şekillerine göre taahhüt (yıllara yaygın) ve özel (yap-sat) olarak adlandırılır. Yıllara yaygın inşaat işleri hizmet üretimlerini kapsadığı için özel inşaat işlerinden ayrılır. Özel inşaat işleri, hem kendi hesabına yapılan inşaatları satmak amaçlı hem de kat karşılığı şeklinde yapılan çalışmalardan kazanç sağlamaktan oluşmaktadır. Ülkemizdeki özel inşaat çalışmalarında arsa sahibine kat karşılığı inşa edilen yapılarda öncelik görülmektedir. En büyük sebebi arsa maliklerinin sahip olacağı bağımsız bölümler, arsalarını satmaları ile elde edilemeyecek olmasıdır. Ayrıca firma sahipleri için en önemlileri ya inşaat işlerinde kendi kaynaklarını kullanmak istememesi ya da arsa maliyetlerinin yüksek olması gösterilebilir.

Müteahhit firmalar açısından, inşaatın bitiminden sonra arsa sahibine verilen bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere inşaatın yapımındaki tüm harcamalar toplam inşaat maliyetini meydana getirir. Arsa sahibine kalan bağımsız bölümler arsa maliyetini, müteahhit firmaya kalan bağımsız bölümlerde inşaat maliyetini oluşturmaktadır.

Özel inşaatlardan kat karşılığı inşaat işlerinde vergiyi doğuran olay, arsa temini ve değerlemesi gibi konular vergi mevzuatı açısından özellikli durumları kapsar. Bu durumlar da vergisel değerlendirmede etkilidir.

İnşaat işlerindeki KDV' nin hangi kriterlere göre değerlendirileceği ayrı bir konu olarak ele alınmıştır. Bu konuya göre bağımsız bölümlerin teslimi ile KDV hesaplanmıştır.

KDV matrahı da satılan bağımsız bölümlerin satış bedelleri olmuştur. Bu bedeller 150m² altındaki ve üzerindeki konutlar için, devre mülk konutları için, dövizli satış konutları için, kur farklı ve kat karşılıklı satışlar için ayrı olarak hesaplanmıştır. 150m² ye kadar olan satışlarda %1, 150m² üzeri satışlar %8, işyeri bağımsız bölümleri için %18, olarak kanunda düzenlenmiştir. Fakat 150m² ye kadar olan bağımsız bölümler için KDV oranı olan %1, kalite sınıfına göre değişecektir.

Özel inşaatlarında asgari işçilik uygulaması, Sosyal Güvenlik Kurumu'nun kayıt dışı istihdamı en aza indirmek ve tamamen ortadan kaldırmak amaçlıdır. İşverenlerin inşaat sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte ilgili Kurum'a giderek işyeri dosyasını açtırmaları ve primleri yasal süreler içinde Kuruma bildirilmeleri gereklidir. Aksi halde ağır para cezalarına tabi tutulurlar ve ilişiksizlik belgesi taraflarına verilmez.

Özel inşaat işleri kendi nam ve hesaplarına yaptıkları mamul üretim faaliyetleridir. Kendi arsası üzerine inşaat yapımı, işletme arsası üzerine inşaat yapımı, gerçek kişiye ait arsaya inşaat yapımı ve satın alınan arsaya inşaat yapımı şeklindeki üretim faaliyetleriyle arsa, yapı malzemeleri, işçilik ve girdilerin kullanılması bağımsız bölümlerin üretilmesini sağlar.

Tez çalışmasında, tek düzen hesap planına uygun hesap kalemlerinin kullanılması, muhasebe açısından giderlerin, gider çeşitlerine, işletme fonksiyonlarına, ürünlere yüklenmesi ve üretim hacmine göre sınıflandırılması maliyetleri daha net göstermiştir. Aynı zamanda inşaatın yapımı esnasında kullanılan tüm maliyetlerin kayda alınması ve satışların gerçek değer üzerinden yapılması karın doğru hesaplanmasını sağlamıştır.

Müşterek genel giderler ve amortismanların kanunda yer alan şekliyle dağıtılması daire maliyetlerinin gerçek tutarlarını hesaplatmıştır. Ayrıca arsa sahiplerine ve müteahhit firmaya düşen dairelerin maliyetleri en doğru şekilde hesaplanmıştır. İnşaat işlerinin KDV kanununda belirtildiği şekilde dairelerin faturaları düzenlemiştir.

Tez çalışmasına göre tek düzen hesap planı doğrultusunda ve muhasebe ilkelerine uygun şekilde hazırlanan maliyetlerden kar/zararın doğru şekilde hesaplanması firmaların net kazançlarını görmelerini ve buna göre yatırımlarda daha dikkatli karar almalarını sağlar. Ayrıca hesapların doğruluğu devletin vergisel açıdan kazanmasını sağlar.

KAYNAKÇA

- Aksay, S., (2008), “*İnşaat Sözleşmeleri ve Yüklenici Seçim Kriterleri*”, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, s.39-40..
- Akıntürk, T., Ateş Karaman, D., (2015), “*Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*”, Beta Basım Yayıncılık, 24. Baskı, İstanbul, Türkiye, s.35.
- Akbıyıklı, R., (2009), “*İnşaat Sözleşmeleri Esasları ve Uygulamaları*”, Birsen Yayınları, İstanbul, s.8.
- Akbulut, K., (2016), “*Asgari İşçilik İncelemelerinde Uzlaşmaya Yönelik İşlemler*”, İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası Mali Çözüm Dergisi, Sayı 135, s.261.
- Akyol, K., (2016), “*Asgari İşçilik Hesaplamasında Bilinmesi Gereken Hususlar Nelerdir?*”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 277.
- Akgün, A., (2016), “*Yüklenici İnşaat Firmalarında Hakediş Düzenlemeleri Ve Yapı Enformasyonu Modellemesi (BIM) Uygulamaları*”, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, s.9.
- Akçalı, Ü., (2005), “*Yeni İhale Yasasına Göre Hakediş Düzenlenmesi*”, Sekizinci Bölüm Hakediş Raporları Madde 40, Uludağ Üniversitesi Kütüphanesi.
- Akça, S., (2016), “*Yıllara Yaygın İnşaat Ve Onarım İşlemlerinin Vergi Usul Kanunu ve Türkiye Muhasebe Standartları 11 Açısından Muhasebeleştirilmesine Yönelik Bir Uygulama*”, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, s.10.
- Alptürk, E., Ümit, Ö., (2014), “*Özel İnşaatlarda Vergi ve Muhasebe Uygulaması-1*”, LebibYalkın Mevzuat Dergisi, sayı 122, s.128-129.

- Altinel, S., (2009), “*Özel İnşaat İşleri*”, Vergi Dünyası Dergisi, 332.Sayı, İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası Kütüphanesi, s.145.
- Altınok, S., (1991), “*Türk Vergi Hukukunda Değerleme*”, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mali Hukuk Bölümü, s.27.
- Anadolu, Z., (2016), “*150 m² ve Üzeri Konut Teslimlerinde Uygulanacak KDV Oranı*”, E-Yaklaşım, Sayı 286.
- Atila, Ö., (2007), “*Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarma İşlerinde Dönem Sonu İşlemleri*”, E-Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 180.
- Avcı, A., (2015), “*Eser (İstisna) Sözleşmesinde Şekil Ve Bağlanan Sonuçlar*”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı 21, s.296.
[file:///C:/Users/Hatice/Downloads/65428-8519b-002d8-ec163%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/Hatice/Downloads/65428-8519b-002d8-ec163%20(5).pdf), (20 Ekim 2018) tarihinde erişilmiştir
- Avcı, A., (2015), “*Türk Borçlar Kanununda Yüklenicinin Sadakat Ve Özen Borcu*”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı.119, s.370.
- Ayan, B.G., (2016), “*Asgari İşçilik Uygulamasında Bildirim Yükümlülükleri*” Yaklaşım Dergisi (E-Yaklaşım), 284.Sayı, S.1.
- Aydemir, E., (2012), “*Eser Sözleşmesi ve İnşaat Hukuku*”, Seçkin Yayıncılık, Demirbaş No: 653977, Beyazıt Devlet Kütüphanesi, İstanbul, Türkiye, s.131
- Aydın, Ş., (2015), “*Yıllara Yaygın İnşaat İşleri ve Muhasebeleştirilmesi*”, İstanbul Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, s.6.
- Bilir, D., (2010), “*Kamu İhale Mevzuatına Tabi İnşaat Sözleşmelerinin Sona Ermesi*”, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, Türkiye.
- Bilgili, Ö., “*Sosyal Güvenlik Uygulaması*, Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, Bilgili Denetim WEB sayfası, <https://www.bilgilidenetim.com/hic-tescil-edilmemis-veya-tescil-edilmis-olmaklar-birlikte-hic-bildirimde-bulunulmayan->

ihale-konusu-isler-ve-ozel-bina-insaat-isyerlerinde-asgari-iscilik-hesabi.html,
(11 Nisan 2019) tarihinde erişilmiştir.

Bozok, M.S., (2011), “*İnşaat Taahhüt İşletmelerinde Maliyet Oluşumu ve Muhasebeleştirilmesi*”, T.C. Anadolu Üniversitesi Yayınları, Beyazıt Devlet Kütüphanesi, İstanbul, s.4.

Buyruk, Ö.A., (2017), “*Müşterek Genel Giderlerin Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşleri İle Diğer İşlere Dağıtılması*”, E-Yaklaşım Yayınları, Sayı 290.

Bulut, M., Olgaç, C., “*Asgari İşçilik Uygulamaları Usul ve Esasları*” Muhasebe Denetim Basın Yayıncılık, Beyazıt Devlet Kütüphanesi, Demirbaş No: 688748, S.37.

Bulut, M., (2017), “*Asgari İşçilik Uygulamaları Usul ve Esasları*”, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, Türkiye, s.144.

Büyüktürk, G., (2013), “*Tms 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardı Türk Vergi Sistemi İle Karşılaştırılması ve Bir Muhasebe Uygulama Örneği*”, Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, s.73.

Camkurt, M:Z., (2008), “*Asgari İşçilikte Uzlaşma*”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 60.

Cenk, R., (2008), “*Arsa Karşılığı (Kat Karşılığı) İktisap Edilen Dairelerin Teslimi, Satışı ve Devrinin, Gelir, KDV, Tapu Harcı ve Diğer Mevzuatlar Karşısındaki Durumu*”, E-yaklaşım Yayıncılık., sayı 55.

Çakar, E., Özdamar, M., (2015), “*Sosyal Güvenlik Mevzuatına Göre Özel İnşaat İşyerlerinde Asgari İşçilik Uygulaması: Bilinmesi Gerekenler*” Mali Çözüm Dergisi, İstanbul Serbest Mali Müşavirler Odası, 127.Sayı, S.262.

Çalık, Y., (2013), “*Hasılat Paylaşım Yöntemine Göre Teslim Alınan Arsalar Üzerine Yapılan Özel İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi*” EPAMAT Basım Yayın, Ankara, Beyazıt Devlet Kütüphanesi, İstanbul, s.104.

- Çalık, Y., (2013), “*Hasılat Paylaşımı Yöntemine Göre Teslim Alınan Arsalar Üzerine Yapılan Özel İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi*”, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, s.99.
- Çatıkkaş, Ö.,Şuekinici, C., “*Özel İnşaat İşletmelerinin Vergisel Yönleriyle İncelenmesi ve Muhasebe Uygulamaları*”, Vergi Dünyası, Nisan 2012, sayı 368, s.172.
- Çavuş, H., (2016), “*Sosyal Güvenlik Mevzuatına Göre Devamlı ve Geçici İşyerlerinde Asgari İşçiliğin Saptanmasına Yönelik Denetim*”, Sosyal Güvenlik Dergisi, s.72-73.
- Çelik, M., “*İnşaat İşlerinde Kullanılacak Hesap Planı*”, E-Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 54.
- Çeliktas, D., “*Şekle Aykırılık Ve Aykırılığı İleri Sürmenin Sınırı Olarak Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı*”, s.597.<http://acikerisim.deu.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/12345/2002/celiktas15.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, (19 Ekim 2018) tarihinde erişilmiştir.
- Çetinoğlu, E.,Sariaslan, N., (2014), “*Özel İnşaat İşlerinde Vergiyi Doğuran Olay*”,Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, Sayı 131, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası Kütüphanesi, S.74.
- Çiftçioğlu, B., (2013), “*İnşaat Sektöründe AHP Yöntemi İle Alt Yüklenici Seçimi: Bir Konut Projesinde Uygulama*”, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, s.4.
- Çolak, M., (2006), “*SMMM VE YMM’lerde Asgari İşçilik İncelemeleri*”, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, Türkiye, s.95.
- Çolak, M., (2015), “*Asgari işçilikte SMMM/YMM İncelemesi*”, Yaklaşım Yayıncılık, (E-Yaklaşım), Sayı 267.
- Coşkun, A.,Göngörmüş, A.H., (2008), “*Özel İnşaat (Yap-Sat) İşletmelerinde Faaliyet Tabanlı Maliyetleme Yönteminin Uygulanması*”, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, Sayı 2, s.217.

- Danacı, G.G., (2009), “*Asgari İşçilik İncelemelerinde Uzlaşma*”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 198.
- Demirci, E.S. (2011), “*Asgari İşçilik Uygulamasında Uzlaşma*”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 225.
- Diril, F., (2010), “*İnşaat Sektöründe kazancın Tespiti*”, Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, Türkiye, s.13.
- Dilbaz, A., (2010), “*Özel İnşaatlarda Çalışan İşçilerin Vergilendirilmesi ve Vergi Kayıpları ile İlgili Öneriler*”, Mali Çözüm Dergisi, Sayı 100, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası Kütüphanesi, s.289.
- Doğan, M., “*İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi*” Karacan Yayıncılık, Kızılay, Ankara, Türkiye, s.91.
- Doğan, T., (2010), “*Sosyal Sigortalarda Asgari İşçilik Uygulaması*”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, s.15.
- Durak, Y., (2015), “*Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi*”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı Cilt:1, s.208.
- Engin, O.K., “*Türk Vergi Sistemi Açısından İnşaat Sektörünün Vergilendirilmesi*”, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, s.54.
- Erman, H., (2012), *İnşaat (Arsa Payı Karşılığı İnşaat) Sözleşmeleri ve Miras Hukukuna İlişkin Hukuki Mütalaalar*”, İstanbul Medipol Üniversitesi merkez Kütüphanesi, Demirbaş No: 0009005, DER Yayınları 1.cilt., İstanbul, Türkiye,s.17.
- Erman, H., (2007), “*Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi*”, Der Yayınları, İstanbul, Dokuz Eylül Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş NO:47020, s.29.
- Eker, D., (2016), “*Türk Sosyal Güvenlik Hukukunda Asgari İşçilik*”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, s.9.

- Ekerkil, V., Hacıköylü, C., Şengel, S., Ağca, A., (2013), “*İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi*”, Anadolu Üniversitesi Web-Ofset Tesisleri, Eskişehir, s.11.
- Erdoğan, B., (2010), “*Vergi Kanunları ve Muhasebe Standartları Açısından Maddi Duran Varlıklar Hesap Grubunun Karşılaştırılması*”, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Türkiye, s.33.
- Eyce, H., (2004), “*Asgari İşçilik Uygulamasında Bina Maliyetinin Tespit Şekli*” Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 140.Sayı.
- Eyce, H., (2005), “*Özel Bina İnşaatları ile İhale Konusu İşlerde SSK Asgari İşçilik Uygulamaları ve İlişiksiz Belgeleri*”, Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, Beyazıt Devlet Kütüphanesi, Demirbaş No: 467165, İstanbul, s.129.
- Ferhat Durna, “*Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde Vergilendirme*”, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2008, s.1.
- Göktaş, M., (2010), “*Özel Bina İnşaatlarında Asgari İşçilik Uygulaması*”, Yaklaşım Dergisi, sayı 206.
- Gülmez, Ü., (2012), “*Türk Hukukunda Kayıt Dışı İstihdam ve Asgari İşçilik Uygulamaları*”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, s.109.
- Güçlü, S., (2010), “*Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerinin Katma Değer Vergisi Yönünden Değerlendirilmesi*”, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı 256, s.17.
- Gülten, S., Kocaer, İ., (2010), “*Yurt İçi ve Yurt Dışı Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde İnşaat Muhasebesi Uygulamaları*” Uludağ Üniversitesi Rektörlüğü Merkez Kütüphanesi, Tasnif No: 657.869, M.K.No: 64883, s.9.
- Güngörmüş A.H., Atalay, B., Coşkun, A., (2016), “*İnşaat İşletmelerinde Müşterek Genel Giderlerin Dağıtımında Vergisel Yaklaşımın Doğurduğu Maliyetleme Sorunları ve Bir Çözüm Önerisi*”, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı 330, s.16.

- Güneş, Ş., (2010), “Yap-Sat İnşaatlarda Vergilendirme”, Vergi ve Muhasebeciyle Diyalog dergisi, Sayı 269.
- Haşal, T.E., (2014), “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri”, Beta Basım Yayıncılık, İstanbul Ticaret Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş No:59212, İstanbul, Türkiye, s.23.
- Işıklı, İ., (2006), “SSK’ya Bildirilmeyen İnşaat ve İhale İşlerinde İlişiksizlik Belgesi Uygulaması” <https://alitezal.com.tr/yazilar.php?id=440>, (11 Nisan 2019) tarihinde erişilmiştir.
- İnan, A., (1999), “İhale Kanunu Açısından Sözleşmelerin Noterce Tasdiki” Mevzuat Dergisi, sayı 14. <https://www.mevzuatdergisi.com/1999/02a/02.htm>, (19 Ekim 2018) tarihinde erişilmiştir.
- İnci, M., (2017), “Arsa Karşılığı İnşaatlarda Vergilendirme”, Cinius Yayıncılık, İstanbul, Türkiye. S.133.
- Kapancı, B., (2012), “Türk Borçlar Kanunu’nun 14.Maddesinin Öngördüğü Yeni Şekil Düzenlemesinin Getirdikleri” Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt.18, Sayı 1, s.409-410.
- Kaplan, B., (2014), “Genetik Algoritma Ve Monte Carlo Simülasyonu İle Bir İnşaat Projesinde Alt Yüklenici Seçimine İlişkin Süre Maliyet Kalite Optimizasyonu Ve Risk Değerlendirmesi”, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, s.5.
- Karataş, İ., (2009), “Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri”, Adalet Yayınevi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş No: 35797, İstanbul, Türkiye, s.43.
- Kartal, A., (1991), “Proje Planlama ve Kontrol Tekniklerinin İnşaat Maliyet Muhasebesi İle Uyumlaştırılması” Anadolu Üniversitesi Yayınları, Kütahya İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, s.7.
- Kartal, B., (1993), “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Kütüphanesi, Demirbaş No: 47870, İzmir, Türkiye, s.37.

Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği 30728 Sayılı Resmi Gazete, <https://www.gib.gov.tr/katma-deger-vergisi-genel-uygulama-tebligleri>, (04 Temmuz 2019) tarihinde erişilmiştir.

Kılıç, F., (2013), “*Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Süre Aşımı*”,Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.

Kızılot, Ş., (2014), “*İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi Mevzuatı ve Asgari İşçilik*”, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, Türkiye.

Kızılot, Ş., (1980), “*İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi ve Ölçümleme*”, Olguç Matbaacılık, Uludağ Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş No: 00135670.

Kızılot, Ş., (2008), “*İnşaat Muhasebesi Vergilendirilmesi Mevzuatı ve Asgari İşçilik*”, Yaklaşım Yayıncılık, Uludağ Üniversitesi Rektörlüğü Merkez Kütüphanesi, Demirbaş No: 00137842.

Kocaağa, K., (2014), “*İnşaat Sözleşmesi*”,Yetkin Yayınları, Kadir Has Üniversitesi Bilgi Merkezi, Demirbaş No: KKX3403.K63.2014, İstanbul, Türkiye, s.71.

Kostakoğlu, C., (2006), “*İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*”,Beta Yayınları, İstanbul Ticaret Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş No: KKX 3403K67 2006 k.1, İstanbul, s.441.

Köse, Ö., (2008), “*Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde Ortak Giderlerin Dağıtılması*”, E-Yaklaşım Yayınları, Sayı 188.

Kulaksız, Y., (2017), “*Özel Nitelikli Bina İnşaatı İşyerlerinde SGK Ünitesi Tarafından Yapılan Asgari İşçilik araştırması*”, Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi, Sayı 163.

Kulaksız, Y., (2012), “*İhaleli İşlerde Yeminli Mali Müşavirler ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlerce Yapılan Asgari İşçilik İncelemeleri*, Mali Çözüm Dergisi, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, İstanbul, s.263.

Kurumlar Vergisi Kanunu, Madde 1, (13/06/2006 Tarihli ve 26205 Sayılı T.C Resmi Gazete).

- Küçük, M., (2012), “*İnşaat Sözleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi*”, *Vergi Dünyası Dergisi*, s.32.
- Maç, M., Turut, Ş., (2011), “*Arsa Karşılığı İnşaat ve Hasılat Payı Karşılığı Arsa Satışında, İnşaat Bitiminden Önce Tapu Verilmesi*”, E-Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 22.
- “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ*”, 30403 Sayılı Resmi Gazete, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/04/20180426-8.htm>, (5 Nisan 2019) tarihinde erişilmiştir.
- Olgaç, C., Bulut, M., (2014), “*Asgari İşçilik Uygulamaları Rehberi*” Salmat Basım Yayıncılık, Ankara Serbest Mali Müşavirler Odası, s.36.
- Öner, S., (2013), “*Özel Bina İnşaatlarında Uygulanan İdari Para Cezalarındaki Uygulama Değişikliği*”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 251.
- Özdamar, M., (2007), “*Sosyal Sigortalarda Asgari işçilik Uygulaması*”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, s.87.
- Özdoğrular Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Ltd.Şti., (2010), “*Özel Bina İnşaatlarında Asgari İşçilik Uygulaması*”, <https://www.ozdogrular.com/v1/content/view/11370/176/>. (4 Nisan 2019) tarihinde erişilmiştir.
- Özkan, E., Tezel, A., (2004), “*Son Değişiklikler Işığında Bütün Yönleriyle SSK’da Asgari İşçilik Uygulaması, Uygulamadan Örnekler*” Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, Türkiye, s.25.
- Öztürk, S., (2013), “*İnşaat ve İhale Konusu İşlerde Asgari İşçilik Uygulaması*”, Yetkin Basımevi, Beyazıt Devlet Kütüphanesi, Demirbaş No: 698141, İstanbul, s.457.
- Pamuk, İ., (2017), “*Özel İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi*”, Azra Ambalaj Kağıt ve Matbaacılık, İstanbul, s.111.

- Sarısü, E., “İnşaat İşlerinde Asgari İşçilik Uygulamaları”, Slayt Sunumu, <https://slideplayer.biz.tr/slide/1931947/>, (25 Kasım 2018) tarihinde erişilmiştir.
- Selimoğlu, R., “İnşaat Muhasebesi ve İlgili Vergi Mevzuatı Uygulama Rehberi”, Özbaran Ofset Matbacılık, Ankara, s.248.
- Sezer, Y., (2015), “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsanın Maliyet Bedeli”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 270, Uludağ Üniversitesi Kütüphanesi, Bursa, s.101.
- Soslu, A.B., (2015), “Türk Vergi Sisteminde Kat (Arsa) Karşılığı İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, Türkiye, s.8.
- Sosyal Güvenlik Kurumu Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca Belirlenen Çeşitli İş Kollarına Ait Asgari İşçilik Oranlarını Gösterir Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (2017),30077 Sayılı Tebliğ, Resmi Gazete, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/05/20170526-10.htm>, (5 Nisan 2019) tarihinde erişilmiştir.
- Şanlı Yücel, E., (2015), “Tms 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardının Mevcut Vergi Usul Kanunu İle Karşılaştırması ve İnşaat Firmalarına Fayda ve Zararları Hakkında Bir Uygulama”, İstanbul Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, s.4.
- Şekerci, S., (2010), “Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi”, Başkent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, Türkiye, s.3.
- Şekerci, S., (2010), “Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesi”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, s.38.
- ŞEN, S., (2011), “Arsa Karşılığı İnşaat İşlerinde Arsa ve Bağımsız Bölümlerin Arsa Sahibi Açısından Maliyet, KDV ve Muhasebe Uygulaması-I”, Yaklaşım Dergisi, Sayı 220.
- Şenlik, M., (2011), “İnşaat Muhasebesi”, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara, Türkiye, s.153.

- Şişmanoğlu, A., (2017), “*Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Vergiyi Doğuran Olay ve Bu İşlemlerin Vergilendirilmesi*”, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı 346, s.93.
- Şenlik, M., (2015), “*İnşaat Muhasebesi*”, Seçkin Yayınları, Ankara, İstanbul Kültür Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş No: 657.8335, s.33.
- Şenlik, M., (2013), “*İnşaat Muhasebesi (Ders Kitabı)*”, Seçkin Yayıncılık, Beyazıt Devlet Kütüphanesi, İstanbul, s.19.
- Şenlik, M., (2018), “*Örnek Uygulamalarla İnşaat Muhasebesi Ders Kitabı*” Güncellenmiş 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, s.188.
- ŞENOL T., (2007), “*Türk Vergi Sisteminde Kat Karşılığı (Arsa Karşılığı) İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi*”, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, s.224.
- Tekin, C., (2008), “*Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Arsa Sahiplerine Teslim Edilen Dairelerin Bedelinin Tespiti*”, Vergici ve Muhasebeciyle Diyalog, s.39.
- Tokat , Y., (2010), “*İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesinde Özellikli Durumlar-II*”, Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 206, s.89.
- Topuz, İ., (2008), “*4734 Sayılı Kamu İhale Mevzuatı ve İlgili Mevzuat*”, Merkez Matbaacılık, Marmara Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş No: 346.023D693, İstanbul, s.122.
- Topcu, U., (2011), “*Hizmetlerin Tespiti İle Asgari İşçilik İncelemelerinde Delil Olarak Kullanılabilecek Kavramlar*”, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Turan, O.F., “*İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Borçları*”, s.14, <http://osmanfiratturan.av.tr/>, (27 Ekim 2018) tarihinde erişilmiştir.
- Turanboy, A., (1990), “*Yargıtay Kararlarına Göre Müteahhidin Teslimden Sonra İnşaatdaki Noksan Ve Bozukluklardan Doğan Mesuliyeti*”, Ankara Üniversitesi

Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt.41, Sayı.1, s.151.
<http://dergiler.ankara.edu.tr/search.php>, (26 Ekim 2018) tarihinde erişilmiştir.

Türkyılmaz, E., Doğanay, E., (2008), “*Özel İnşaat İşlerinde Dönem Sonu İşlemleri*”, Vergi Raporu Dergisi, Sayı 111, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası Kütüphanesi, s.113.

Ufuk, T.M., (2013), “*Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarma İşlerinde Kazancın Saptanması*”, E-Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 241.

Umdü, E., (2010), “*Asgari İşçilik İncelemesi için İnşaatlarda Maliyet Bedelinin Tespitinde Üçlü Kriterler*” İstanbul Serbest Mali Müşavirler Odası, Mali Çözüm Dergisi, 100.Sayı, S.269.

Umdü, E., (2011), “*Asgari İşçilik İncelemesi Kimler tarafından Yapılabilir?*”, Yaklaşım Yayıncılık, (E-Yaklaşım.), Sayı 226.

Usul, H., (2003), “*İnşaat Muhasebesi*”, I.Bölüm, Genel Kavramlar, Sabancı Üniversitesi Kütüphanesi, HF.5686.B7.U88, Süleyman Demirel Üniversitesi Yayınları, Süleyman Demirel Üniversitesi Basımevi, Isparta.

Ürel, G., (2011), “*Yıllara Sari İnşaat ve Onarım İşlerinde (YSİOI) Müşterek Genel Giderlerin ve Amortismanların Dağıtımı*”, E-Yaklaşım Yayıncılık, Sayı 218.

Ünal, E., (2010), “*Kamu İhale Kanunu Kapsamındaki Yapım İşlerinde Hakediş Uygulamaları Ve Denetimi*”, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, s.14.

Yakuppur, S., (2009), “*Borçlar Kanunu’na Göre Eser Sözleşmesinde Müteahhidin Eseri Teslim Borcu Ve Teslim Borcuna Aykırılıkları*”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü , İstanbul, s.33.

Yereli, A.N., Kayalı, N., Demirlioğlu, L., (2011), “*İnşaat Sözleşmelerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (Tms 11) Çerçevesinde Yıllara Yaygın İnşaat Taahhüt İşlerinin Muhasebeleştirilmesi*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 13, Sayı 3, s.118.

- Yıldız, R., U., E., (2010), “*Sosyal Güvenlik Reform Sonrası Asgari İşçilik Uygulaması*” Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, s.142.
- Yılmaz, K., (2003), “*Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım İşlerinde ve Özel İnşaatlarda Vergilendirme*”, Şafak Matbaacılık, Ankara, s.64.
- Yılmaz, K., (2006), “*İnşaat Muhasebesi Vergilendirme ve Asgari İşçilik*”, CE-KA Yayınları, Ankara, Türkiye, s.29.
- Yüksel, H., (2016), “*Sosyal Güvenlik Hukuku-Primli ve Primsiz Rejim*”, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, İstanbul Aydın Üniversitesi Kütüphanesi, Demirbaş No:34456102026Y9002016, s.104.
- WEB_1, 3194 sayılı İmarKanunu,<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194-20130425.pdf>, (30 Aralık 2017) tarihinde erişilmiştir.
- WEB_2, Kamu İhale Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4734.pdf>, (30 Aralık 2017) tarihinde erişilmiştir.
- WEB_3, 10.11.1983 Tarihli 83/7376 nolu Bakanlar Kurulu Kararı, İşkolları Tüzüğü, <http://www.iskur.gov.tr/portals/0/dokumanlar/kurumsal%20bilgi/mevzuat/Tuzukler/%C4%B0%C5%9F%20Kollar%C4%B1%20t%C3%BCz%C3%BC%C4%9F%C3%BC.pdf>, (30 Aralık 2017) tarihinde erişilmiştir.
- WEB_4, Gürsel Öngören, (2016), “*İnşaat Hukuku*”, <http://www.ongoren.av.tr/wp-content/uploads/2017/02/insaat-hukuku-02-02-2017.pdf>, (10 Ekim 2017) tarihinde erişilmiştir.
- WEB_5, Çelik Ahmet Çelik, “*Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri*”, http://www.tazminathukuku.com/dosyalar/371_arsa-payi-karsiligi-insaat-sozlesmeleri.pdf, (16 Nisan 2018) tarihinde erişilmiştir.
- WEB_6, İsmail Pamuk, “*Hasılat Paylaşımı Karşılığı İnşaat İşlerinde Arsa Sahipleri İle Müteahhitlerin Gelir Vergisi Karşısındaki Durumu*”, CONSENSUS Yeminli Mali Müşavirlik, <http://www.consensusymm.com/wp-content/uploads/HASILAT-PAYLA%C5%9EIMI-KAR%C5%9EILI%C4%9EI->

%C4%B0N%C5%9EAAT-%C4%B0%C5%9ELER%C4%B0NDE-ARSA-SAH%C4%B0PLER%C4%B0-%C4%B0LE-M%C3%9CTEAHH%C4%B0TLER%C4%B0N-GEL%C4%B0R-VERG%C4%B0S%C4%B0-KAR%C5%9EISINDAK%C4%B0-DURUMU.pdf, (16 Nisan 2018) tarihinde erişilmiştir.

WEB_7, Türk Medeni Kanunu, madde 688.,<http://www.basarmevzuat.com/dustur/kanun/5/4721/a/4721k-4.htm>. (01 Mayıs 2018) tarihinde erişilmiştir.

WEB_8, Yapı Denetim uygulama Yönetmeliği, madde 9.,http://merkezyapidenetim.com.tr/profil_yapi_denetimi_kanunu.pdf, (01 Mayıs 2018) tarihinde erişilmiştir.

WEB_9, Borçlar Kanun'u madde 471, Eser Sözleşmesi, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf>, s.10837, (02 Mayıs 2018) tarihinde erişilmiştir.

WEB_10, Hüseyin Orkun Alsulu, (2016), “Arsa Payı İnşaat Sözleşmelerinin Düzenlenme Şekli”. <http://www.alsuluhukuk.com/makaleler/13-arsa-payi-karsiligi-insaat-sozlesmelerinin-duzenlenme-sekli>, (06 Haziran 2018) tarihinde erişilmiştir.

WEB_11, Türk Borçlar Kanunu Birinci Bölüm Genel Hükümler madde 17.,<http://www.ksmmmo.org.tr/office/pdf/tbk1bolum.pdf>, (18 Ekim 2018) tarihinde erişilmiştir.

WEB_12, İsa Karakaş, (2008), “ Sosyal Güvenlik Reformu İle Birlikte SMMM ve YMM’lerin Asgari İşçilik İnceleme Raporu Düzenleme Yetkileri”, <http://www.alomaliye.com/2008/08/26/smmm-ve-ymm-asgari-iscilik-inceleme-raporu/>. (17 Nisan 2019) tarihinde erişilmiştir.

WEB_13, Ozan Keskin, “Özel İnşaat İşlerinde Vergilendirme”, Mesut Yiğit Yeminli Mali Müşavirlik, <http://mesutyigit.com/>. (24 Nisan 2019) tarihinde erişilmiştir.

WEB_14, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, madde 12, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf>, (20 Ekim 2018) tarihinde erişilmiştir.

WEB_15, 5510 Sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu. 31.05.2006 Tarihinde Yayınlanmıştır, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5510.pdf>, (17 Nisan 2019) tarihinde erişilmiştir.

WEB_16, 5510 Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu, Sayı 26200, Cilt 45, 16/06/2006 tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanmıştır.

WEB_17, 492 Sayılı Harçlar Kanunu, Madde 63, (17/07/1964 Tarihli ve 11756 Sayılı T.C Resmi Gazete).

WEB_18, 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu, Madde 6, (01/07/1964 Tarihli ve 11751 Sayılı T.C Resmi Gazete).

WEB_19, 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, madde 314.

WEB_20, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu, madde 19.

WEB_21, 105 No'lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği, Gelir İdaresi Başkanlığı WEB sayfası, <https://www.gib.gov.tr/node/88873>, (19 Temmuz 2019) tarihinde erişilmiştir.

WEB_22, Uncer, H. “*Kur farklarında KDV konusunun, vergilendirmenin temel ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmesi*”, Vergidegündem WEB, <https://www.vergidegundem.com/makale?categoryName=Vergide&publicationNumber=2&publicationYear=2019&publicationId=4797399>, (19 Temmuz 2019) tarihinde erişilmiştir.

WEB_23, Yıldırım, O., “*Tms-II İnşaat Sözleşmeleri Standardının Mevcut Vergi Mevzuatı Ve Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği Kapsamında Değerlendirilmesi*”, http://www.mizanturk.com.tr/Akademi/Akademi_312017112911723.pdf, s.3. (19 Temmuz 2019) tarihinde erişilmiştir.

EKLER

Ek A

HESAP KODU	HESAP ADI
1	DÖNEN VARLIKLAR
10	HAZIR DEĞERLER
100	KASA
100.10	TL Kasası
101	ALINAN ÇEKLER
102	BANKALAR
102.10	TL Bankası
103	VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ (-)
103.10	Çekler Hesabı
108	DİĞER HAZIR DEĞERLER
11	MENKUL KIYMETLER
110	HİSSE SENETLERİ
111	ÖZEL KESİM TAHVİL, SENET VE BONOLARI
112	KAMU KESİMİ TAHVİL, SENET VE BONOLARI
118	DİĞER MENKUL KIYMETLER
119	MENKUL KIYMETLER DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI (-)
12	TİCARİ ALACAKLAR
120	ALICILAR
120.10	Kat Karşılığı Arsa Sahipleri
120.20	Muhtelif Alıcılar
121	ALACAK SENETLERİ
122	ALACAK SENETLERİ REESKONTU (-)
124	KAZANILMAMIŞ FİNANSAL KİRALAMA FAİZ GELİRLERİ (-)
126	VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR
127	DİĞER TİCARİ ALACAKLAR
128	ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR
129	ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR KARŞILIĞI (-)
13	DİĞER ALACAKLAR
131	ORTAKLARDAN ALACAKLAR

132	İŞTİRAKLERDEN ALACAKLAR
133	BAĞLI ORTAKLIKLARDAN ALACAKLAR
135	PERSONELDEN ALACAKLAR
136	DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR
136.10	Asgari Geçim İndirimi
137	DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTU (-)
138	ŞÜPHELİ DİĞER ALACAKLAR
139	ŞÜPHELİ DİĞER ALACAKLAR KARŞILIĞI (-)
15	STOKLAR
150	İLK MADDE VE MALZEME
150.01	Ümraniye İlçesi, İnkılap Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı
150.01.01	İşçilik İçermeyen Malzeme Alımları
150.01.01.001	Mıdır
150.01.01.002	Drenaj
150.01.01.003	Demir
150.01.01.004	Beton
150.01.01.005	Ytong
150.01.01.006	Lento
150.01.01.007	Asmolen
150.01.01.008	Ytong Yapıştırıcı
150.01.01.009	Elektrik Malzemeleri
150.01.01.010	Alçı
150.01.01.011	Seramik
150.01.01.012	Seramik Derz
150.01.01.013	Seramik Yapıştırıcı
150.01.01.014	Köşe Bent+Çıta
150.01.01.015	Boya
150.01.02	İşçilik İçeren Malzeme Alımları
150.01.02.001	Grobeton
150.01.02.002	İzolasyon
150.01.02.003	Kum
150.01.02.004	Çimento
150.01.03	Ümraniye İlçesi, İnkılap Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı Arsa Maliyeti
150.01.03.001	İnşaat Arsa Maliyeti
151	YARI MAMÜLLER - ÜRETİM
151.01	Ümraniye İlçesi, İnkılap Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı
151.01.001	Üsküdar İlçesi, İnkılap Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı Maliyeti
152	MAMÜLLER
152.01	İnkılap Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaat Bağımsız Bölümler
152.01.001	A BLOK

152.01.001.001	1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 88,20 M2
152.01.001.002	2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2
152.01.001.003	3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2
152.01.001.004	4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2
152.01.001.005	5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.006	6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.007	7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.008	8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.009	9 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.010	10 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.011	11 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.012	12 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.013	13 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.014	14 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.015	15 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.016	16 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.017	17 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.018	18 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.019	19 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.020	20 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.021	21 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.022	22 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.023	23 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.001.024	24 Nolu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
152.01.002	B BLOK
152.01.002.001	1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2
152.01.002.002	2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 43,18 M2
152.01.002.003	3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2
152.01.002.004	4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2
152.01.002.005	5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2
152.01.002.006	6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2
152.01.002.007	7 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2
152.01.002.008	8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2
153	TİCARİ MALLAR
157	DİĞER STOKLAR
158	STOK DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI (-)
159	VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI
17	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ
170	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ
178	YILLARA YAYGIN İNŞAAT ENFLASYON DÜZELTME HESABI

179	TAŞERONLARA VERİLEN AVANSLAR
18	GELECEK AYLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI
180	GELECEK AYLARA AİT GİDERLER
181	GELİR TAHAKKUKLARI
19	DİĞER DÖNEN VARLIKLAR
190	DEVREDEN KATMA DEĞER VERGİSİ
191	İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ
191.10	İndirilecek Katma Değer Vergisi
191.10.01	% 1 İndirilecek KDV
191.10.08	% 8 İndirilecek KDV
191.10.18	%18 İndirilecek KDV
191.20	Yurtiçi Tevkifatsız Alımlar İçin Ödenen KDV
191.20.01	%1 İndirilecek KDV - Yurtiçi Tevkifatsız Alımlar İçin Ödenen
191.20.08	%8 İndirilecek KDV - Yurtiçi Tevkifatsız Alımlar İçin Ödenen
191.20.18	%18 İndirilecek KDV - Yurtiçi Tevkifatsız Alımlar İçin Ödenen
191.30	Sorumlu Sıfatıyla Alımlar İçin Ödenen KDV
191.30.01	%1 İndirilecek KDV - Sorumlu Sıfatıyla Alımlar İçin Ödenen
191.30.08	%8 İndirilecek KDV - Sorumlu Sıfatıyla Alımlar İçin Ödenen
191.30.18	%18 İndirilecek KDV - Sorumlu Sıfatıyla Alımlar İçin Ödenen
192	DİĞER KATMA DEĞER VERGİSİ
193	PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR
195	İŞ AVANSLARI
196	PERSONEL AVANSLARI
197	SAYIM VE TESELLÜM NOKSANLARI
198	DİĞER ÇEŞİTLİ DÖNEN VARLIKLAR
199	DİĞER DÖNEN VARLIKLAR KARŞILIĞI (-)
2	DURAN VARLIKLAR
22	TİCARİ ALACAKLAR
220	ALICILAR
221	ALACAK SENETLERİ
222	ALACAK SENETLERİ REESKONTU (-)
224	KAZANILMAMIŞ FİNANSAL KİRALAMA FAİZ GELİRLERİ (-)
226	VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR
229	ŞÜPHELİ ALACAKLAR KARŞILIĞI (-)
23	DİĞER ALACAKLAR (1)
231	ORTAKLARDAN ALACAKLAR
232	İŞTİRAKLERDEN ALACAKLAR
233	BAĞLI ORTAKLIKLARDAN ALACAKLAR
235	PERSONELDEN ALACAKLAR
236	DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR

237	DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTU (-)
239	ŞÜPHELİ DİĞER ALACAKLAR KARŞILIĞI (-)
24	MALİ DURAN VARLIKLAR
240	BAĞLI MENKUL KIYMETLER
241	BAĞLI MENKUL KIYMETLER DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI (-)
242	İŞTİRAKLER
243	İŞTİRAKLERE SERMAYE TAAHHÜTLERİ (-)
244	İŞTİRAKLER SERMAYE PAYLARI DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI (-)
245	BAĞLI ORTAKLIKLAR
246	BAĞLI ORTAKLIKLARA SERMAYE TAAHHÜTLERİ (-)
247	BAĞLI ORTAKLIKLAR SERMAYE PAYLARI DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI (-)
248	DİĞER MALİ DURAN VARLIKLAR
249	DİĞER MALİ DURAN VARLIKLAR KARŞILIĞI (-)
25	MADDİ DURAN VARLIKLAR
250	ARAZİ VE ARSALAR
250.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatın Arsası
251	YER ALTI VE YER ÜSTÜ DÜZENLERİ
252	BİNALAR
253	TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR
254	TAŞITLAR
255	DEMİRBAŞLAR
255.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada İnşaatı
255.10.001	Ofis Mobilya Takımı
255.10.002	Bilgisayar
255.10.003	Yazıcı
255.10.004	Telefon
255.10.005	Güvenlik Sistemleri
256	DİĞER MADDİ DURAN VARLIKLAR
257	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)
258	YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR
259	VERİLEN AVANSLAR
26	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR
260	HAKLAR
261	ŞEREFİYE
262	KURULUŞ VE ÖRGÜTLENME GİDERLERİ
263	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ
264	ÖZEL MALİYETLER
267	DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

268	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)
269	VERİLEN AVANSLAR
27	ÖZEL TÜKENMEYE TABİ VARLIKLAR
271	ARAMA GİDERLERİ
272	HAZIRLIK VE GELİŞTİRME GİDERLERİ
277	DİĞER ÖZEL TÜKENMEYE TABİ VARLIKLAR
278	BİRİKMİŞ TÜKENME PAYLARI (-)
279	VERİLEN AVANSLAR
28	GELECEK YILLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI
280	GELECEK YILLARA AİT GİDERLER
281	GELİR TAHAKKUKLARI
29	DİĞER DURAN VARLIKLAR
291	GELECEK YILLARDA İNDİRİLECEK KATMA DEĞER VERGİSİ
292	DİĞER KATMA DEĞER VERGİSİ
293	GELECEK YILLAR İHTİYACI STOKLAR
294	ELDEN ÇIKARILACAK STOKLAR VE MADDİ DURAN VARLIKLAR
295	PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR
296	GEÇİCİ HESAP
297	DİĞER ÇEŞİTLİ DURAN VARLIKLAR
298	STOK DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI (-)
299	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)
3	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
30	MALİ BORÇLAR
300	BANKA KREDİLERİ
301	FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR
302	ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRALAMA BORÇLANMA MALİYETLERİ (-)
303	UZUN VADELİ KREDİLERİN ANAPARA TAKSİTLERİ VE FAİZLERİ
304	TAHVİL ANAPARA BORÇ, TAKSİT VE FAİZLERİ
305	ÇIKARILMIŞ BONOLAR VE SENETLER
306	ÇIKARILMIŞ DİĞER MENKUL KIYMETLER
308	MENKUL KIYMETLER İHRAÇ FARKI (-)
309	DİĞER MALİ BORÇLAR
32	TİCARİ BORÇLAR
320	SATICILAR
320.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı Arsa Sahipleri
321	BORÇ SENETLERİ
322	BORÇ SENETLERİ REESKONTU (-)

326	ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR
329	DİĞER TİCARİ BORÇLAR
33	DİĞER BORÇLAR
331	ORTAKLARA BORÇLAR
332	İŞTİRAKLERE BORÇLAR
333	BAĞLI ORTAKLIKLARA BORÇLAR
335	PERSONELE BORÇLAR
335.01	PERSONELE BORÇLAR HESABI
335.10.001	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı İşçi Ücretleri
336	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR
337	DİĞER BORÇ SENETLERİ REESKONTU (-)
34	ALINAN AVANSLAR
340	ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI
340.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı Alınan Avansları
340.10.001	A BLOK
340.10.001.001	1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 88,20 M2
340.10.001.002	2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2
340.20	Üsküdar İlçesi, Altunizade Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı Alınan Avansları
340.20.001	B BLOK
340.20.001.001	1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2
340.20.001.002	2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 43,18 M2
340.20.001.003	3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2
349	ALINAN DİĞER AVANSLAR
35	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLERİ
350	YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM HAKEDİŞ BEDELLERİ
358	YILLARA YAYGIN İNŞAAT ENFLASYON DÜZELTME HESABI
36	ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER
360	ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR
360.10	Mükellef Olarak Öd. Vergi Ve Kesintiler
360.10.01	Kurumlar Vergisi
360.10.02	Kurum Geçici Vergi
360.10.03	Damga Vergisi
360.10.04	Belediye Vergi, Resim Ve Harçlar
360.10.05	KDV Tevkifatı
360.20	Sorumlu Olarak Personelle İlgili Ödenecek Vergi
360.20.01	Gelir Vergisi
360.20.02	Damga Vergisi
361	ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ

361.10	Sgk Primi..... □□ Sicil Nolu Dosya
361.10.01	İşveren Hissesi
361.10.02	İşveren İşsizlik
361.10.03	İşçi Hissesi
361.10.04	İşçi İşsizlik
368	VADESİ GEÇMİŞ ERTELENMİŞ VEYA TAKSİTLENDİRİLMİŞ VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER
369	ÖDENECEK DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER
37	BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI
370	DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI
371	DÖNEM KARININ PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERİ (-)
372	KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI
373	MALİYET GİDERLERİ KARŞILIĞI
379	DİĞER BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI
38	GELECEK AYLARA AİT GELİRLER VE GİDER TAHAKKUKLARI
380	GELECEK AYLARA AİT GELİRLER
381	GİDER TAHAKKUKLARI
39	DİĞER KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
391	HESAPLANAN KDV
391.01	%1 Mal Ve Hizmet Teslim KDV
391.08	%8 Mal Ve Hizmet Teslim KDV
391.18	%18 Mal Ve Hizmet Teslim KDV
392	DİĞER KDV
393	MERKEZ VE ŞUBELER CARİ HESABI
397	SAYIM VE TESELLÜM FAZLALARI
398	SAYIM VE TESELLÜM FAZLALARI(1)
399	DİĞER ÇEŞİTLİ YABANCI KAYNAKLAR
4	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
40	MALİ BORÇLAR
400	BANKA KREDİLERİ
401	FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR
402	ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRALAMA BORÇLANMA MALİYETLERİ (-)
405	ÇIKARILMIŞ TAHVİLLER
407	ÇIKARILMIŞ DİĞER MENKUL KIYMETLER
408	MENKUL KIYMETLER İHRAÇ FARKI (-)
409	DİĞER MALİ BORÇLAR
42	TİCARİ BORÇLAR

420	SATICILAR
421	BORÇ SENETLERİ
422	BORÇ SENETLERİ REESKONTU (-)
426	ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR
429	DİĞER TİCARİ BORÇLAR
43	DİĞER BORÇLAR
431	ORTAKLARA BORÇLAR
432	İŞTİRAKLERE BORÇLAR
433	BAĞLI ORTAKLIKLARA BORÇLAR
436	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR
437	DİĞER BORÇ SENETLERİ REESKONTU (-)
438	KAMUYA OLAN ERTELENMİŞ VEYA TAKSİTLENDİRİLMİŞ BORÇLAR
44	ALINAN AVANSLAR
440	ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI
449	ALINAN DİĞER AVANSLAR
47	BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI
472	KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI
479	DİĞER BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI
48	GELECEK YILLARA AİT GELİRLER VE GİDER TAHAKKUKLARI
480	GELECEK YILLARA AİT GELİRLER
481	GİDER TAHAKKUKLARI
49	DİĞER UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
492	GELECEK YILLARA ERTELENEN VEYA TERKİN EDİLEN KATMA DEĞER VERGİSİ
493	TESİSE KATILMA PAYLARI
499	DİĞER ÇEŞİTLİ UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
5	ÖZ KAYNAKLAR
50	ÖDENMİŞ SERMAYE
500	SERMAYE
501	ÖDENMEMİŞ SERMAYE (-)
502	SERMAYE DÜZELTMESİ OLUMLU FARKLARI
503	SERMAYE DÜZELTMESİ OLUMSUZ FARKLARI (-)
52	SERMAYE YEDEKLERİ
520	HİSSE SENETLERİ İHRAÇ PRİMLERİ
521	HİSSE SENEDİ İPTAL KARLARI
522	M.D.V. YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI
523	İŞTİRAKLER YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI
524	MALİYET BEDELİ ARTIŞ FONU
525	KAYDA ALINAN EMTİA ÖZEL KARŞILIK HESABI

526	DEMİRBAŞ MAKİNE VE TEÇHİZAT ÖZEL KARŞILIK HESABI
529	DİĞER SERMAYE YEDEKLERİ
54	KAR YEDEKLERİ
540	YASAL YEDEKLER
541	STATÜ YEDEKLERİ
542	OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER
548	DİĞER KAR YEDEKLERİ
549	ÖZEL FONLAR
57	GEÇMİŞ YILLAR KARLARI
570	GEÇMİŞ YILLAR KARLARI
58	GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI (-)
580	GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI
59	DÖNEM NET KARI (ZARARI)
590	DÖNEM NET KARI
591	DÖNEM NET ZARARI (-)
6	GELİR TABLOSU HESAPLARI
60	BRÜT SATIŞLAR
600	YURTIÇİ SATIŞLAR
600.01	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı Bağımsız Bölümler
600.01.001	A BLOK
600.01.001.001	1 No.lu Bağ. Bölüm Daire 88,20 M2
600.01.001.002	2 No.lu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2
600.01.001.003	3 No.lu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2
600.01.001.004	4 No.lu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2
600.01.001.005	5 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.006	6 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.007	7 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.008	8 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.009	9 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.010	10 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.011	11 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.012	12 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.013	13 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.014	14 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.015	15 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.016	16 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.017	17 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.018	18 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.019	19 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.020	20 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

600.01.001.021	21 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.022	22 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.001.023	23 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
600.01.002	B BLOK
600.01.002.001	1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2
600.01.002.002	2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 43,18 M2
600.01.002.003	3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2
600.01.002.004	4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2
600.01.002.005	5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2
600.01.002.006	6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2
600.01.002.007	7 Nolu Bağ. Bölüm Diare 69,65 M2
600.01.002.008	8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2
601	YURTDIŐI SATIŞLAR
602	DİĞER GELİRLER
61	SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)
610	SATIŐTAN İADELER (-)
611	SATIŞ İSKONTOLARI (-)
612	DİĞER İNDİRİMLER (-)
62	SATIŞLARIN MALİYETİ (-)
620	SATILAN MAMÜLLER MALİYETİ (-)
620.01	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı Bağımsız Bölümler
620.01.001	A BLOK
620.01.001.001	1 No.lu Bağ. Bölüm Daire 88,20 M2
620.01.001.002	2 No.lu Bağ. Bölüm Daire 95,20 M2
620.01.001.003	3 No.lu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2
620.01.001.004	4 No.lu Bağ. Bölüm Daire 108,74 M2
620.01.001.005	5 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.006	6 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.007	7 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.008	8 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.009	9 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.010	10 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.011	11 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.012	12 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.013	13 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.014	14 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.015	15 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.016	16 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.017	17 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.018	18 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2

620.01.001.019	19 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.020	20 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.021	21 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.022	22 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.001.023	23 No.lu Bağ. Bölüm Daire 119,67 M2
620.01.002	B BLOK
620.01.002.001	1 Nolu Bağ. Bölüm Daire 40,37 M2
620.01.002.002	2 Nolu Bağ. Bölüm Daire 43,18 M2
620.01.002.003	3 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2
620.01.002.004	4 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2
620.01.002.005	5 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,65 M2
620.01.002.006	6 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2
620.01.002.007	7 Nolu Bağ. Bölüm Diare 69,65 M2
620.01.002.008	8 Nolu Bağ. Bölüm Daire 69,23 M2
621	SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ (-)
622	SATILAN HİZMET MALİYETİ (-)
623	DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ (-)
63	FAALİYET GİDERLERİ (-)
630	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ (-)
631	PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (-)
631.01	Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri Yansıtma
632	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (-)
64	DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR
640	İŞTİRAKLERDEN TEMETTÜ GELİRLERİ
641	BAĞLI ORTAKLIKLARDAN TEMETTÜ GELİRLERİ
642	FAİZ GELİRLERİ
643	KOMİSYON GELİRLERİ
644	KONUSU KALMAYAN KARŞILIKLAR
645	MENKUL KIYMET SATIŞ KARLARI
646	KAMBİYO KARLARI
647	REESKONT FAİZ GELİRLERİ
648	ENFLASYON DÜZELTMESİ KARLARI
649	DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR
65	DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR
653	KOMİSYON GİDERLERİ (-)
654	KARŞILIK GİDERLERİ (-)
655	MENKUL KIYMET SATIŞ ZARARLARI (-)
656	KAMBİYO ZARARLARI (-)
657	REESKONT FAİZ GİDERLERİ (-)
658	ENFLASYON DÜZELTMESİ ZARARLARI (-)

659	DİĞER GİDER VE ZARARLAR (-)
66	FİNANSMAN GİDERLERİ (-)
660	KISA VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)
661	UZUN VADELİ BORÇLANMA GİDERLERİ (-)
67	OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR
671	ÖNCEKİ DÖNEM GELİR VE KARLARI
679	DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR
68	OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)
680	ÇALIŞMAYAN KISIM GİDER VE ZARARLARI (-)
681	ÖNCEKİ DÖNEM GİDER VE ZARARLARI (-)
689	DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)
69	DÖNEM NET KARI (ZARARI)
690	DÖNEM KARI VEYA ZARARI
691	DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜK KARŞILIKLARI (-)
692	DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI
697	YILLARA YAYGIN İNŞAAT ENFLASYON DÜZELTME HESABI
698	ENFLASYON DÜZELTME HESABI
7	MALİYET HESAPLARI (7/A SEÇENEĞİ)
70	MALİYET MUHASEBESİ BAĞLANTI HESAPLARI
700	MALİYET MUHASEBESİ BAĞLANTI HESABI
701	MALİYET MUHASEBESİ YANSITMA HESABI
71	DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ
710	DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ
710.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı
710.10.01	Direkt Madde ve Malzeme Giderleri
710.10.01.001	Mıdır Giderleri
710.10.01.002	Drenaj Malzeme Giderleri
710.10.01.003	Grobeton Giderleri
710.10.01.004	İzolasyon Giderleri
710.10.01.005	Demir
710.10.01.006	Beton
710.10.01.007	Ytong
710.10.01.008	Ytong Yapıştırıcı
710.10.01.009	Elektrik Malzemesi
710.10.01.010	Alçı
710.10.01.011	Kum
710.10.01.012	Çimento
710.10.01.013	Kiremit
710.10.01.014	Tuğla
710.10.01.015	Su Tesisatı Malzemeleri

710.10.01.016	Doğrama Malzemeleri
710.10.01.017	Kalorifer Tesisat Malzemeleri
710.10.01.018	Boya Malzemeleri
710.10.01.019	Eternit
710.10.01.020	Kapı Malzemeleri
710.10.01.021	Pencere Malzemeleri
710.10.01.022	Fayans
710.10.01.023	Kereste
710.10.01.024	Seramik
710.10.01.025	Seramik Derz
710.10.01.026	Köşe Bent+Çita
710.10.01.027	Seramik Yapıştırıcı
710.10.01.028	Asmolen Malzemesi
710.10.02	Taşeron Giderleri
710.10.02.001	Eski Yapının Yıkım Giderleri
710.10.02.002	Hafriyat Giderleri
710.10.02.003	Mekanik Giderleri
710.10.02.004	Kalıp Giderleri
710.10.02.005	Dış Cephe Uygulama Giderleri
710.10.02.006	Asansör Giderleri
710.10.02.007	Doğrama (Pencere) Uygulama Giderleri
710.10.02.008	Mermer Giderleri
710.10.02.009	İzolasyon İşçilik Giderleri
710.10.02.010	Kapı Uygulama Giderleri
710.10.02.011	Mutfak Mobilya Uygulama Giderleri
710.10.02.012	Parke Uygulama Giderleri
710.10.02.013	Çatı Giderleri
710.10.02.014	Mutfak Tezgah Giderleri
710.10.02.015	Armatür Giderleri
710.10.02.016	Duşa Kabin Giderleri
710.10.02.017	Lavabo Klozet Giderleri
710.10.02.018	Daire İçi Parke Giderleri
710.10.02.019	Peyzaj Giderleri
710.10.02.020	İzolasyon Giderleri
710.10.02.021	Mutfak Eviye Maliyeti
710.10.02.022	Sıhhi Tesisatı Giderleri
710.10.02.023	Yangın Tesisatı Giderleri
710.10.02.024	Dış Cephe İskele Giderleri
710.10.02.025	Çelik Kapı Giderleri
710.10.02.026	Yangın Kapı Giderleri

710.10.02.027	Daire İç Kapı Giderleri
710.10.02.028	Söve Giderleri
710.10.02.029	İnşaat Korkuluk Giderleri
710.10.02.030	Bahçe Parke Taşı Giderleri
710.10.02.031	Bina Giriş Kapı Giderleri
710.10.02.032	Beton Giderleri
710.10.02.033	Panjur Giderleri
710.10.02.034	Boya Giderleri
710.10.02.035	Şap Giderleri
710.10.03	İnşaat Arsa Maliyeti
710.10.03.001	Arsa Maliyeti
711	DİREKT İLK MADDE VE MALZEME YANSITMA HESABI
711.10	Konut İnşaatı Madde ve Malzeme Giderleri Yansıtma
712	DİREKT İLK MADDE VE MALZEME FİYAT FARKI
713	DİREKT İLK MADDE VE MALZEME MİKTAR FARKI
72	DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ
720	DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ
720.10	Ümraniye İlçesi, İnkılap Mah. 1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı
720.10.10	Direk İşçilik Giderleri
720.10.10.101	Brüt Ücret Giderleri
720.10.10.102	SSK İşveren Payları
720.10.10.103	İşsizlik İşveren Payları
720.10.10.104	Fazla Çalışma Ücretleri
720.10.20	Endirekt İşçilik Giderleri
720.10.20.101	İkramiyeler
720.10.20.102	Kıdem Tazminatları
720.10.20.103	İzin Ve Bayram Harçlıkları
720.10.20.104	Yıllık İzin Ücretleri
720.10.20.105	Sosyal Yardımlar
720.20	Taşeron İşçilikleri
720.20.10	Taşeron İşçilikleri
720.20.10.120	Temel Üstü Mıncır İşçilik Gideri
720.20.10.121	Grobeton İşçilik Gideri
720.20.10.122	İnşaatın Beton İşçilik Gideri
720.20.10.123	Demir Bağlama İşçilik Gideri
720.20.10.124	Ytong işçilik Gideri
720.20.10.125	Lento işçilik Gideri
720.20.10.126	Asmolen işçilik Gideri
720.20.10.127	Elektrik Sistemi işçilik Gideri
720.20.10.128	Seramik İşçilik Gideri

720.20.10.129	Alçı Sıva işçilik Giderleri
720.20.10.130	Şap İşçilik Gideri
720.20.10.131	Saten Alçı Sıva Uygulama İşçilik Gideri
720.20.10.132	Boya İşçilik Gideri
720.20.10.133	Mutfak Mobilya İşçilik Giderleri
720.20.10.134	Daire iç Kapı işçilik Gideri
720.20.10.135	Bina Giriş Kapı işçilik Giderleri
720.20.10.136	Bina Çelik Kapı Giderleri
720.20.10.137	Yangın Kapı İşçilik Giderleri
720.20.10.138	Asansör İşçilik Giderleri
720.20.10.139	Panjur İşçilik Giderleri
720.20.10.140	Kalıp+Demir+Duvar İşçilik Maliyeti
720.20.10.141	Peyzaj İşçilik Giderleri
720.20.10.142	Parke İşçilik Giderleri
720.20.10.143	Hafriyat İşçilik Giderleri
720.20.10.144	Yıkım İşçilik Giderleri
720.20.10.145	Mermer İşçilik Giderleri
720.20.10.146	Çatı İşçilik Giderleri
721	DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ YANSITMA HESABI
721.10	Konut İnşaatı İşçilik Giderleri Yansıtma
722	DİREKT İŞÇİLİK ÜCRET FARKLARI
723	DİREKT İŞÇİLİK SÜRE (ZAMAN) FARKLARI
73	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ
730	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ
730.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı
730.10.10	Dağıtım Tabi Olan Genel Üretim Giderleri
730.10.10.00	Endirekt Malzeme Giderleri
730.10.10.00.001	Araç Akaryakıtları
730.10.10.00.002	Araç Yedek Parçaları
730.10.10.00.003	Patlayıcı Malzemeler
730.10.10.00.004	Temizlik Malzemeleri
730.10.10.10	Endirekt İşçilik Giderleri
730.10.10.10.101	Esas Ücretler
730.10.10.10.102	SSK İşveren Payı
730.10.10.10.103	İşsizlik İşveren Payı
730.10.10.10.104	Fazla Çalışma Ücretleri
730.10.10.10.105	Yemek Yardımları
730.10.10.10.106	Giyecek Yardımları
730.10.10.10.107	Yıllık İzin Ücretleri
730.10.10.10.108	Taşeron İşçilikleri

730.10.10.10.109	Kıdem Tazminatları
730.10.10.20	Memur Ücret ve Giderleri
730.10.10.20.201	Esas Ücretler
730.10.10.20.202	SSK İşveren Payı
730.10.10.20.203	İşsizlik İşveren Payı
730.10.10.20.204	Fazla Çalışma Ücretleri
730.10.10.20.205	Yemek Yardımları
730.10.10.20.206	İkramiyeler
730.10.10.20.207	Yıllık İzin Ücretleri
730.10.10.20.208	Kıdem Tazminatları
730.10.10.30	Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler
730.10.10.30.301	Proje ve Danışmanlık Giderleri
730.10.10.30.302	Tamir Bakım Giderleri
730.10.10.30.303	Haberleşme Giderleri
730.10.10.30.304	Arsa Sahiplerinin Kira Giderleri
730.10.10.40	Çeşitli Giderler
730.10.10.40.401	Kırtasiye Giderleri
730.10.10.40.402	Makine Alet Kira Giderleri
730.10.10.40.403	Makine Alet Sigorta Giderleri
730.10.10.40.404	Gider Yazılan Küçük Demirbaşlar
730.10.10.50	Vergi Resim ve Harçlar
730.10.10.50.501	Motorlu Taşıtlar vergisi
730.10.10.50.502	Özel İletişim vergisi
730.10.10.50.503	Belediye Tescil Harç Giderleri
730.10.10.60	Amortisman ve Tükenme Payları
730.10.10.60.601	Kamyon Amortismanları
730.10.10.60.602	İş makineleri Amortismanları
730.10.20	Dağıtım Tabi Olmayan Genel Üretim Giderleri
730.10.20.00	Endirekt Malzeme Giderleri
730.10.20.00.001	Tel-Çivi
730.10.20.00.002	Tutkal
730.10.20.00.003	Boya ve Badana Malzemeleri
730.10.20.00.004	Marangoz Malzemeleri
730.10.20.00.005	Su Tesisatı Malzemeleri
730.10.20.00.006	Küçük Alet ve Edevatlar
730.10.20.00.007	Araç Yedek Parçaları
730.10.20.00.008	Patlayıcı Malzemeler
730.10.20.00.009	İnşaat Temizlik Malzemeleri
730.10.20.10	Endirekt İşçilik Giderleri
730.10.20.10.101	Esas Ücretler

730.10.20.10.102	SSK İşveren Payı
730.10.20.10.103	İşsizlik İşveren Payı
730.10.20.10.104	Fazla Çalışma Ücretleri
730.10.20.10.105	Yemek Yardımları
730.10.20.10.106	Giyecek Yardımları
730.10.20.10.107	Yıllık İzin Ücretleri
730.10.20.10.108	Taşeron İşçilikleri
730.10.20.20	Memur Ücret ve Giderleri
730.10.20.20.201	Esas Ücretler
730.10.20.20.202	SSK İşveren Payı
730.10.20.20.203	İşsizlik İşveren Payı
730.10.20.20.204	Fazla Çalışma Ücretleri
730.10.20.20.205	Yemek Yardımları
730.10.20.20.206	İkramiyeler
730.10.20.20.207	Yıllık İzin Ücretleri
730.10.20.20.208	Kıdem Tazminatları
730.10.20.30	Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler
730.10.20.30.301	Elektrik Giderleri
730.10.20.30.302	Su Giderleri
730.10.20.30.303	Proje ve Danışmanlık Giderleri
730.10.20.30.304	Tamir Bakım Giderleri
730.10.20.30.305	Haberleşme Giderleri
730.10.20.30.306	Arsa Komisyon bedeli Gideri
730.10.20.30.307	Noter Gideri
730.10.20.30.308	Nakliye Gideri
730.10.20.40	Çeşitli Giderler
730.10.20.40.401	Şantiye Kırtasiye Giderleri
730.10.20.40.402	Şantiye Makine Alet Kira Giderleri
730.10.20.40.403	Şantiye Makine Alet Sigorta Giderleri
730.10.20.40.404	Şantiye Yatakhane Giderleri
730.10.20.40.405	Mesleki Yayın Giderleri
730.10.20.40.406	Çalışanların Kıyafet Giderleri
730.10.20.40.407	Reklam Giderleri
730.10.20.407	Reklam Giderleri
730.10.20.50	Vergi Resim Ve Harçlar
730.10.20.50.501	Belediye Resim Ve Harçları
730.10.20.50.502	Diğer Vergi Resim Ve Harçlar
730.10.20.60	Amortisman Ve Tükenme Payları
730.10.20.60.601	Kamyon Amortismanları
730.10.20.60.602	İş Makineleri Amortismanları

730.10.20.60.603	Şantiye Büro Amortismanları
730.10.20.60.604	Şantiye Yatakhane Malzemeleri Amortismanları
731	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ YANSITMA HESABI
731.10	Dağıtım Tabi Olan Genel Üretim Giderleri Yansıtma
731.10.10	Dağıtım Tabi Olan Genel Üretim Giderleri Yansıtma
731.10.10.00	Endirekt Malzeme Giderleri Yansıtma
731.10.10.10	Endirekt İşçilik Giderleri Yansıtma
731.10.10.20	Memur Ücret Ve Giderleri Yansıtma
731.10.10.30	Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler Yansıtma
731.10.10.40	Çeşitli Giderler Yansıtma
731.10.10.50	Vergi Resim Ve Harçlar Yansıtma
731.10.10.60	Amortisman Ve Tükenme Payları Yansıtma
731.10.10.61	Proje ve Danışmanlık Giderleri
731.10.10.62	Arsa Sahiplerinin Kira Giderleri Yansıtması
731.10.20	Dağıtım Tabi Olmayan Genel Üretim Giderleri Yansıtma
731.10.20.00	Endirekt Malzeme Giderleri Yansıtma
731.10.20.10	Endirekt İşçilik Giderleri Yansıtma
731.10.20.20	Memur Ücret Ve Giderleri Yansıtma
731.10.20.30	Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler Yansıtma
731.10.20.40	Çeşitli Giderler Yansıtma
731.10.20.50	Vergi Resim Ve Harçlar Yansıtma
731.10.20.60	Amortisman Ve Tükenme Payları Yansıtma
731.10.20.61	Elektrik Giderleri Yansıtması
731.10.20.62	Su Giderleri Yansıtma
731.10.20.63	Arsa Komisyon Bedeli Gideri Yansıtma
731.10.20.64	Noter Giderleri Yansıtma
731.10.20.65	Nakliye Gideri Yansıtma
731.10.20.66	Çalışanların Kıyafet Giderleri Yansıtma
731.10.20.67	Reklam Giderleri Yansıtma
732	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ BÜTÇE FARKLARI
733	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ VERİMLİLİK FARKLARI
734	GENEL ÜRETİM GİDERLERİ KAPASİTE FARKLARI
74	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ
740	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ
741	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ YANSITMA HESABI
742	HİZMET ÜRETİM MALİYETİ FARK HESAPLARI
75	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ
750	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ
751	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ YANSITMA HESABI
752	ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDER FARKLARI

76	PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ
760	PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ
760.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı
760.10.10	İşçilik Giderleri
760.10.10.101	Esas Ücreler
760.10.10.102	SSK İşveren Payı
760.10.10.103	İşsizlik İşveren Payı
760.10.10.104	Fazla Çalışma Ücretleri
760.10.10.105	Yemek Yardımları
760.10.10.106	Giyecek Yardımları
760.10.10.107	Yıllık İzin Ücretleri
760.10.10.108	İkramiyeler
760.10.10.109	Kıdem Tazminatları
760.10.20	Memur Ücret Ve Giderleri
760.10.20.201	Esas Ücretler
760.10.20.202	SSK İşveren Payı
760.10.20.203	İşsizlik İşveren Payı
760.10.20.204	Fazla Çalışma Ücretleri
760.10.20.205	Yemek Yardımları
760.10.20.206	Giyecek Yardımları
760.10.20.207	Yıllık İzin Ücretleri
760.10.20.208	İkramiyeler
760.10.20.209	Kıdem Tazminatları
760.10.30	Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler
760.10.30.301	Elektrik Giderleri
760.10.30.302	Su Giderleri
760.10.30.303	Müşavirlik Ve Danışmanlık Giderleri
760.10.30.304	Tamir Bakım Giderleri
760.10.30.305	Haberleşme Giderleri
760.10.40	Çeşitli Giderler
760.10.40.401	Kırtasiye Giderleri
760.10.40.402	Kira Giderleri
760.10.40.403	Sigorta Giderleri
760.10.40.404	Mahkeme Ve Noter Giderleri
760.10.40.405	Aidat Giderleri
760.10.40.406	Gider Yazılan Küçük Demirbaşlar
760.10.40.407	Satış Ofis Temsil Ve Ağırlama Giderleri
760.10.50	Vergi Resim Ve Harçlar
760.10.50.501	Damga Vergisi
760.10.50.502	Motorlu Taşıtlar Vergisi

760.10.50.503	Özel İletişim Vergisi
760.10.50.504	Emlak Vergisi
760.10.50.505	Harçlar
760.10.60	Amortisman Ve Tükenme Payları
760.10.60.601	Binalar Amortismanı
760.10.60.602	Yer Altı Ve Yer Üstü Amortismanları
760.10.60.603	Tesis Makine Ve Cihaz Büro Amortismanları
760.10.60.604	Taşıtlar Amortismanları
760.10.60.605	Demirbaş Amortismanları
760.10.60.606	Diğer Mdv Amortismanları
760.10.60.607	Haklar Amortismanları
760.10.60.608	Özel Maliyetleri Amortismanları
761	PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ YANSITMA HESABI
761.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı
761.10.10	İşçilik Giderleri Yansıtma
761.10.20	Memur Ücret Ve Giderleri Yansıtma
761.10.30	Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler Yansıtma
761.10.40	Çeşitli Giderler Yansıtma
761.10.50	Vergi Resim Ve Harçlar Yansıtma
761.10.60	Amortisman Ve Tükenme Payları Yansıtma
762	PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ FARK HESABI
77	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
770	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
770.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı
770.10.10	İşçilik Gideri
770.10.10.101	Esas Ücretler
770.10.10.102	SSK İşveren Payı
770.10.10.103	İşsizlik İşveren Payı
770.10.10.104	Fazla Çalışma Ücretleri
770.10.10.105	Yemek Yardımları
770.10.10.106	Giyecek Yardımları
770.10.10.107	Yıllık İzin Ücretleri
770.10.10.108	İkramiyeler
770.10.10.109	Kıdem Tazminatları
770.10.20	Memur Ücret Ve Giderleri
770.10.20.201	Esas Ücretler
770.10.20.202	SSK İşveren Payı
770.10.20.203	İşsizlik İşveren Payı
770.10.20.204	Fazla Çalışma Ücretleri
770.10.20.205	Yemek Yardımları

770.10.20.206	Giyecek Yardımları
770.10.20.207	Yıllık İzin Ücretleri
770.10.20.208	İkramiyeler
770.10.20.209	Kıdem Tazminatları
770.10.30	Dışardan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler
770.10.30.301	Elektrik Giderleri
770.10.30.302	Su Giderleri
770.10.30.303	Müşavirlik Ve Danışmanlık Giderleri
770.10.30.304	Tamir Bakım Giderleri
770.10.30.305	Haberleşme Giderleri
770.10.40	Çeşitli Giderler
770.10.40.401	Kırtasiye Giderleri
770.10.40.402	Kira Giderleri
770.10.40.403	Sigorta Giderleri
770.10.40.404	Mahkeme Ve Noter Giderleri
770.10.40.405	Aidat Giderleri
770.10.40.406	Gider Yazılan Küçük Demirbaşlar
770.10.50	Vergi Resim Ve Harçlar
770.10.50.501	Damga Vergisi
770.10.50.502	Motorlu Taşıtlar Vergisi
770.10.50.503	Özel İletişim Vergisi
770.10.50.504	Emlak Vergisi
770.10.50.505	Harçlar
770.10.60	Amortisman Ve Tükenme Payları
770.10.60.601	Binalar Amortismanı
770.10.60.602	Yer Altı Ve Yer Üstü Amortismanları
770.10.60.603	Tesis Makine Ve Cihaz Büro Amortismanları
770.10.60.604	Taşıtlar Amortismanları
770.10.60.605	Demirbaş Amortismanları
770.10.60.606	Diğer Mdv Amortismanları
770.10.60.607	Haklar Amortismanları
770.10.60.608	Özel Maliyetleri Amortismanları
771	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ YANSITMA HESABI
771.10	Ümraniye ilçesi, İnkılap Mah.1168 Ada, 389 Parsel İnşaatı
771.10.10	İşçilik Giderleri Yansıtma
771.10.20	Memur Ücret Ve Giderleri Yansıtma
771.10.30	Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetler Yansıtma
771.10.40	Çeşitli Giderler Yansıtma
771.10.50	Vergi Resim Ve Harçlar Yansıtma
771.10.60	Amortisman Ve Tükenme Payları Yansıtma

772	GENEL YÖNETİM GİDER FARKLARI HESABI
78	FİNANSMAN GİDERLERİ
780	FİNANSMAN GİDERLERİ
781	FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA HESABI
782	FİNANSMAN GİDERLERİ FARK HESABI
79	GİDER ÇEŞİTLERİ (7/B SEÇENEĞİ)
790	İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ
791	İŞÇİ ÜCRET VE GİDERLERİ
792	MEMUR ÜCRET VE GİDERLERİ
793	DIŞARIDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER
794	ÇEŞİTLİ GİDERLER
795	VERGİ, RESİM VE HARÇLAR
796	AMORTİSMANLAR VE TÜKENME PAYLARI
797	FİNANSMAN GİDERLERİ
798	GİDER ÇEŞİTLERİ YANSITMA HESABI
799	ÜRETİM MALİYET HESABI
8	YÖNETİM MUHASEBESİ HESAPLARI
9	NAZIM HESAPLAR

Ek B

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

MADDE

1-GİRİŞ

01.01.2

018

Bir tarafa ARSA SAHİPLERİ

1.1. İŞ BU SÖZLEŞMEDE BAHSİ GECEN TARAFLARDAN

UYSAL YÜCEL

İstanbul ili Bakırköy ilçesi Şenlikköy mahallesinde bulunan tapunun 84 pafta 1175 ada 5 parselde kayıtlı, sözleşme konusu taşınmazların maliki ve hissedarı olan ve işbu sözleşmenin ekinde (EK-1) “ Adları, Soyadları, Kimlik Bilgileri, İkametgah Adresleri, Taşınmazlarına ait tapu bilgileri ile Kat Karşılığı Devrini Taahhüt Ettikleri Arsa Payı Oran ve Miktarları” yazılı olan ve iş bu sözleşmeyi asaleten veya vekaleten imzalayan toplam 1 kişi

DİĞER TARAFDAN YAPIMCI FİRMA

1.1.

AA.....AŞ

Adresi.....

ARSA SAHİPLERİ’ nin maliki/hissedarı bulundukları yukarıda 1.1. maddesinde yazılı TASINMAZLARIN işbu sözleşmenin ilgili maddelerinde kararlaştırılan cins tashihi, tevhid işlemlerinin ikmali ve bunun sonrasında inşaat ruhsatının alınmasını müteakiben, yıkım, BİRLEŞTİRİLMİŞ TAŞINMAZLAR’ın kararlaştırılan oranlarda arsa paylarının ARSA SAHİPLERİ tarafından YAPIMCI FİRMA’ ya devir ve temlik vaadi, işbu sözleşmede belirlenen oranlara göre arsa payı devrini içeren YAPIMCI FİRMA’nın belirtilmiş taşınmazlar üzerinde kararlaştırılan nitelik ve özelliklerde inşaat yapması ve

inşa edilecek bağımsız bölümlerin taraflar arasında paylaşılması hususlarında müzakereler sonucunda aşağıdaki şartlarda anlaşmışlar ve bu anlaşmanın noterlik makamınca usulüne uygun şekilde düzenlenmesi için bir araya gelmişlerdir.

1.3. TANIMLAR

1.3.1. ANAHTAR TESLİMİ : iş bu sözleşme konusu inşaat edimi fiziksel olarak tamamlanması ve inşa edilecek bağımsız bölümlerin ekli Teknik Şartnameye uygun biçimde fiili teslim hazır hale gelmesinin tarif eden kavram (iskanın alınması YAPIMCI FİRMA'nın yükümlülüğüdür.)

1.3.2. ARSA SAHİBİ-SAHİPLERİ: SÖZLESME KONUSU TAŞINMAZLAR'ın maliki ve hissedarı olan ve 1.1 maddesine göre EK-1 de liste halinde yer alan 1 (bir) kişi.

1.3.3. AVAN PROJE: İşbu sözleşmenin 6.4 maddesine göre yapımçı firma tarafından işin ilerleyişine uygun olarak hazırlanacak ve ARSA SAHİPLERİ'ni bilgilendirmek amacıyla sunulacak ön proje.

1.3.4. BİRLEŞTİRİLMİŞ TASINMAZLAR: Tapunun İstanbul İli Üsküdar ilçesi Altunizade mahallesi 84 pafta ve 1164,1165,1166,1167,1168,1169,1170,1173,1174,1175,1176,1177,1178,1179,1180, ve 1181 adalarında bulunan tüm parseller ile parsellerin bir kısmının veya tümünün tevhidini ile oluşacak yeni parsellerin tevhidini ile oluşacak yeni parsel yada parsellerin her biridir.

1.3.5. İSKAN İZNİ: İlgili belediye tarafından işin projeye uygun olarak tamamlanması sonrasında verilecek yapı kullanım izin belgesi.

1.3.6. İNŞAAT RUHSATI: İlgili Belediye/Kurum tarafından proje onayını müteakiben verilecek temel ruhsatı dâhil olmak üzere tüm izin ve vizeler.

1.3.7. KAT İLTİFAKI: Cins tashihi işlemlerinin tamamlanması sonrasında, proje çerçevesinde tarafların taşınmaz üzerindeki yeni arsa paylarını ve paylarına düşecek bağımsız bölümleri içeren paylaşım listesi çerçevesinde ilgili Tapu Müdürlüğü'nce tesis edilecek aynı hak.

1.3.8. KONSEPT PROJE: YAPIMCI FİRMA tarafından iş bu sözleşmenin ilgili hükümleri çerçevesinde 3 alternatifli olarak hazırlanıp ARSA SAHİPLERİ'ne sunulacak taslak ön proje.

1.3.9. PROJE: YAPIMCI FİRMA tarafından tasarlanarak inşa edilecek işin bütünü ile bu kapsamda değerlendirilebilecek ruhsata konu tüm mimarı statik ve teknik projeler.

1.3.10. SÖZLEŞME KONUSU TAŞINMAZLAR: İşbu sözleşmenin 1.1. maddesinde yazılı parseller.

1.3.11. TASINMAZ/TASINMAZLAR: Yukarıda 1.3.4 maddesinde tanımlanan BİRLEŞTİRİLMİŞ TASINMAZLAR ve 1.3.10. maddesinde tanımlanan SÖZLEŞME KONUSU TASINMAZLAR dahil olmak üzeri genel olarak sözleşmeyle ilgili taşınmazların tamamı veya bir kısmı.

1.3.12. VEKİLLER: İş bu sözleşmenin imzalanmasından sonra, ARSA SAHİPLERİ'ni sözleşme konusu tüm edimler ve kabuller bakımından temsil eden temsilciler. ARSA SAHİPLERİ; YAPIMCI FİRMA'nın belirlediği ve firma çalışanlarına inşaat ile ilgili geniş kapsamlı, Kentsel Dönüşüm, Kamulaştırma, Kat mülkiyeti, İfraz, Tevhit, sözleşme gereği devir temlik yetkisi konularını içeren ve ayrıca temsilcilere vekalet vermeyi kabul beyan ve taahhüt ederler.

1.3.13. YAPIMCI FİRMA: Bu sözleşmenin ilgili hükümleri çerçevesinde belirlenmiş taşınmazlar üzerinde kısaca; imar durumunun alınmasından, projelerin onayı, inşaat yapı izinlerinin alınması, kararlaştırılan nitelik ve özelliklerde inşaat fiziken yapılması ve iskanın alınmasından sorumlu firmayı ifade eder.

MADDE-2 TEBLİGAT VE TEMSİLE DAİR HUSUSLAR

YAPIMCI FİRMA yukarıda 1. maddede belirttiği adresin ticari merkez adresi olduğunu ve buraya yapılacak tebligatların kendisine yapılmış sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. ARSA SAHİPLERİ'de yukarıda MADDE.1 e göre EK-1' de yer alan listede belirttikleri adreslerin kanuni ikametgah adresleri olduğunu ve buraya yapılacak tebligatların kendilerine yapılmış sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. Taraflardan herhangi birinin adres değişikliği yapması durumunda bu husus adres değişikliği yapan tarafça derhal karşı tarafa yazılı olarak bildirilecektir. Adres değişikliği yazılı olarak karşı tarafa bildirilmediği takdirde, eski adrese yapılan tüm

tebligat ve yazılı bildirimler adres değişikliği yapan tarafça öğrenilmemiş olsalar dahi Tebligat Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde geçerli kabul edilecektir.

Her türlü borçlandırıcı, kazandırıcı ve yenilik doğuran işlemler bakımından yazılılık ilkesi geçerli olup, bu tür yazışma veya anlaşmalar taraflar veya yetkili temsilcileri tarafından imzalanmadıkça geçerli kabul edilmeyecektir. Bu sözleşmenin öngörmediği hallerde ya da sözleşmeyle düzenlenmeyen konularda, Tebligat Kanunu'nun ilgili hükümleri kıyasen uygulanır. TARAFLARDAN her biri, bir veya birden fazla vekil veya temsilci tayin ederek sözleşmesel edimlerin takibinde ve her türlü yazışma ve sözleşmenin ifasında vekili yetkili kılabilir. Vekâlet keyfiyeti diğer taraflara yazılı olarak bildirilmedikçe muhatap taraf bakımından hüküm ifade etmez.

ARSA SAHİPLERİ, işbu sözleşmenin imzalanması ile eş zamanlı olarak veya en geç sözleşmenin imzalanmasını müteakip 30 (otuz)gün içinde, aralarından veya dışarıdan 7(yedi) kişiyi , işbu sözleşmenin ARSA SAHİPLERİ'ne terettüp eden tüm hak ve vecibelerini bütünüyle ve zamanında ifa edebilecek şekilde yetkilerle donatılmış EK-3'deki örneğe uygun vekâletnameyi vermek suretiyle vekil tayin edeceklerdir. Vekâletnamenin bir örneği ile vekillerin vekâleti deruhte ettiğine ilişkin noterlikte düzenlenmiş yazılı ve tasdikli beyan, YAPIMCI FİRMA'ya tevdi edilecektir. Bu vekillerden herhangi 4(Dört) ünün müşterek atacakları imza ile tam yetki sağlanmış olacaktır. Vekiller, işbu sözleşmede ARSA SAHİPLERİ'nin üzerine düşen tüm edim ve yükümlülükleri ifaya yetkili ve mezun olacaklardır. ARSA SAHİPLERİ'nin yerine getirmeleri gereken tüm edimler Vekiller tarafından yerine getirilebileceği gibi, ARSA SAHİPLERİ'ne yöneltilecek tüm yazışma, tebligat, talep, ihbar ve ihtarların da Vekillere yapılması yeterlidir. İmza için YAPIMCI FİRMA tarafından yazılı olarak davet edilen vekiller, 5 (beş) iş günü içinde bu davete icabet etmek mecburiyetindedir. Vekiller, ARSA SAHİPLERİ'ni YAPIMCI FİRMA ile olan ilişkilerde temsil ve yapılan tebligatları tebellüğ yetkilerini kullanmaya başlamadan önce, şayet vekaletname metninde yazılı adresleri geçerli değilse, bir önceki paragrafta kararlaştırılan esaslara uygun tebligat adreslerini YAPIMCI FİRMA'ya bildireceklerdir.

İşbu sözleşmenin uygulanması sırasında, bundan böyle YAPIMCI FİRMA'nın muhatabı ARSA SAHİPLERİ adına tayin edilen vekiller olacaktır. Vekillerden birinin

veya tamamının herhangi bir şekilde vekâletten istifa etmesi veya herhangi bir şekilde azlolunması durumunda, YAPIMCI FİRMA'ya keyfiyet yazılı olarak ihbar edilecektir. Aksi halde ihbar keyfiyeti yerine getirilene kadar azlolunmuş vekillerin yapacağı işlemler geçerli sayılacaktır. Bu ihbarnamenin tebliğini müteakip 15 gün içinde, ARSA SAHİPLERİ tarafından aynı yetkilerle yeni vekiller tayin edilip, YAPIMCI FİRMA'ya bildirilecektir. Aksi durum akde aykırılık sayılır ve 16. Maddede yazılı yaptırımlar uygulanır.

ARSA SAHİPLERİ vekillerini azletmek isterlerse, bu iradelerini ulaştırarak yazı ilişğinde tayin ettikleri yeni vekillerin adını, soyadını, vekâlete muvafakatını, tebligat adresini ve vekâletnamenin bir suretini YAPIMCI FİRMA'ya ulaştıraraklardır. Yeni vekil tayininin YAPIMCI FİRMA'ya bildirini 15 (onbeş) günlük süreyi aşarsa, uzayan süre inşaat süresine eklenir ve akde aykırılık sebebiyle aşağıda 16. maddede yazılı yaptırımlar uygulanır. İşbu madde kapsamında temsilci veya vekil tayin etmekten imtina eden ARSA SAHİPLERİ, bu durumun akde aykırılık oluşturmamasından bağımsız olarak, kendileri bizzat diğer ARSA SAHİPLERİ ile veyahut diğer ARSA SAHİPLERİ'nin seçmiş oldukları vekillerin yanında eş zamanlı olarak iş ve işlemlerin gerektirdiği zaman ve yerlerde üzerlerine düşen akdi edimleri bizzat yerine getireceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. Taahhütlerini yerine getirmedikleri takdirde aşağıda 16. maddede yazılı yaptırımlar uygulanır.

MADDE-3 SÖZLEŞMENİN KONUSU VE ASLİ EDİMLER

3.1. BU SÖZLEŞMENİN KONUSU: ARSA SAHİPLERİ'nin SÖZLESME KONUSU TASINMAZLAR'ı üzerinde veyahut arsaları ayrı ayrı değerlendirmek suretiyle; YAPIMCI FİRMA'ya, tevhide müteakiben projelerin tasdiki ve inşaat ruhsatı alındıktan sonra EK-5'de yer alan pirsantaj tablosuna göre devredilecek arsa payları karşılığında, YAPIMCI FİRMA tarafından iş bu sözleşme ile kararlaştırılan KONUT RESİDENCE binasının, ilgili Belediye/Kurum'dan imar durum belgesi, tasdiki inşaat uygulama projeleri, sözleşme ve eki teknik şartname hükümleri çerçevesinde yapımı ve inşaat yapımı sonunda ortaya çıkacak bağımsız bölümlerin, iş bu sözleşme çerçevesinde, iş bu sözleşmeyi imzalayan ARSA SAHİPLERİ'nin tüm hisseleri nazara alınmak suretiyle, YAPIMCI FİRMA tarafından imar durumunun izin verdiği maksimum alan kullanılarak inşa edilecek projede, 1.3.4 maddede belirtilen adalar

üzerine inşa edilecek bağımsız bölümlerin tamamının; % 60 ı (yüzde altmış) YAPIMCI FİRMA, %40 (yüzde kırk) ARSA SAHİPLERİ olmak üzere paylaşımıdır. İmar Durumunda vuku bulabilecek artışlarda da aynı paylaşım oranı uygulanacaktır. Alınacak imar durumunda Toplam emsal inşaat alanının, 120.000 m2 den daha az olması halinde de; ARSA SAHİPLERİ'ne; emsal inşaat alanından 48.000 m2(Bağımsız bölüm emsal alanı içine; tesisat galerileri, iç bahçe, ışıklık ve hava bacaları, havuzlar kapalı otoparklar, pergola, kameriye, yangın merdivenleri ve koridoru, asansör boşluğu, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, sığınak, her türlü sosyal tesis, merdiven alanı ilaveleri,dahil değildir.) bağımsız bölüm verilecektir. (örnek ;alınacak imar durumunda emsal alan toplamı 110.000 m2 olsa ARSA SAHİPLERİ 48.000 m2 bağımsız bölümlerden yer alacaktır.) Toplam proje emsal inşaat alanın 120.000 m2 geçmesi halinde; her ne amaçla olursa olsun 120.000 m2 'nin üzerindeki bağımsız bölüm alanının paylaşımı; %40 MALİKLERE, %60 YAPIMCI FİRMA'ya ait olacaktır. ((Oluşacak inşaat emsali (konut,ticari) ve tüm emsal dışı (sosyal tesisler, otoparklar, kot farkından dolayı oluşabilecek alan vb)alanlarında yukarda belirtildiği oranda ARSA SAHİPLERİ'ne ve YAPIMCI FİRMA' ya aittir“))

1.3.4. maddede belirtilen toplam arsa alanının (50.548 m2) küçülmesi durumunda ARSA SAHİPLERİ'nin alacağı garanti bağımsız bölüm alanı; “yeni oluşan arsa alanı X 2.4 kat sayısı X %40 formülüyle hesaplanacaktır.”(örnek: arsa alanı 45.000 m2 X 2.4 X %40= 43.200 M2 olacaktır.) Arsa alanının büyümesi durumunda bağımsız bölüm alanının %40 MALİKLERE, %60 YAPIMCI FİRMA'ya ait olacaktır.

Ayrıca 1.3.4maddede belirtilen arsalar üzerinde, SPK lisanslı Değerleme Kuruluşu firması tarafından tespiti yapılan mevcut betonarme bina sahibi ARSA SAHİPLERİNE; zemin kat hariç her bir mevcut kat için yukarıda belirtilen edim dışında her bir kat için 10 m2 bağımsız bölümden pay verilecektir.

Yoldan ve sair alanlardan ihdas vb şekillerde edinilebilecek kısımlar da tevhid öncesi gerçekleşmesi durumunda ilgili ARSA SAHİBİ'nin tevhid sonrasında ise ilgili ada veya adaların mevcut yüzölçümüne katılarak, bundan faydalanan ARSA SAHİPLERİ ile YAPIMCI FİRMA arasında aynı paylaşım oranı ile projeye dahil edilir. Satın alma ile ilgili bir durum ortaya çıkarsa bedeli YAPIMCI FİRMA ya ait olacaktır.

3.2. ARSA SAHİPLERİ’NİN SATIŞ VAADI

ARSA SAHİPLERİ’nin her biri, yukarıda 1.1. maddesinde yazılı olan SÖZLEŞMEKONUSU TASINMAZLAR’ da ekli (EK-1) listede tapu bilgileri, arsa payları ve diğer detayları gösterilen sahibi bulundukları ve her ne şekilde olursa olsun sahibi olacakları hisselerinden, BİRLEŞTİRİLMİŞ TASINMAZLAR üzerinde ortaya çıkacak paylı mülkiyet paylarından (ve yoldan gelebilecek paylar dahil) EK-5’ teki pursantaj tablosundaki esaslara göre ve oluşması şartıyla Madde 3.3.1 de belirtilen miktar ve orana tekabül edecek hisseyi uhdelерinde bırakarak paylı mülkiyet hissesinin kalan arsa paylarını, yoldan gelen hisse (ihdas vb) dahil olmak üzere YAPIMCI FİRMA’ya tapuda kat karşılığı olmak üzere her türlü borçtan ve takyidatdan arı şekilde bila bedel ve temlik ederek tapuda ferağ takriri vermeyi kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Arsa payı devirleri EK-5 teki pursantaj tablosuna göre YAPIMCI FİRMA’nın ARSA SAHİPLERİ’ne veya vekillerine bu husustaki yazılı bildirimini takip eden 10 (on) iş günü içerisinde ilgili tapu dairesinde gerçekleştirilecektir. Arsa payı devri borcunun muacceliyeti bakımından ARSA SAHİPLERİ EK-5’ te yer alan pursantaj tablosuna göre oluşan hak ediş işleminin kendilerine bildirilmediğini ve/veya haberdar olmadıklarını ileri süremezler.

3.3. YAPIMCI FİRMA’NIN SATIN ALMA VAADI

ARSA SAHİPLERİ ile YAPIMCI FİRMA arasında kat paylaşım esası; Yapılacak her bina veya binaların YAPIMCI FİRMA ile ARSA SAHİPLERİ arasındaki paylaşımda karma dağılım (şerefiye sistemi esas alınarak) yapılacaktır. Karma dağılım kat bazında yapılacaktır.(örneğin; Birinci blokta; ARSA SAHİPLERİ en alt katdan başlayarak zemin+2+4+6+8... alacakken, YAPIMCI FİRMA’da, 1+3+5+7+9-... alacak, ikinci blokta ise; ARSA SAHİPLERİ en üst kattan başlayarak enüst kat...+9+7+5+3+1 alacakken, YAPIMCI FİRMA’da,8+6+4+2+zemin alacak.Binaların daha yüksek katlı, yada daha kısa olması dağıtım sistemi etkilemeyecektir.) Bu paylaşım bütün bloklar için geçerli olacaktır. Bütün bloklardaki bağımsız bölüm paylaşımında ARSA SAHİPLERİ’nin madde 3.1 göre hak ettiği m2 ve SPK lisanslı Değerleme Kuruluşu firmasının belirlediği şerefiye, dikkate alınarak,Ticari ve konut alanları paylaştırılacaktır. SPK lisanslı Değerleme Kuruluşu firması ARSA SAHİBLERİ

arasındaki paylaşımda, ARSA SAHİBLERİ'nin proje öncesi bulunduğu yeri dikkate alarak, bulunduğu yer veya en yakın yerden bağımsız bölümlerini verecektir.

ARSA SAHİPLERİ ile YAPIMCI FİRMA ARASINDAKİ paylaşım ve ARSA SAHİPLERİ'nin kendi aralarındaki paylaşım, YAPIMCI FİRMA'nın önereceği asgari üç SPK lisanslı Değerleme Kuruluşu firma arasından ARSA SAHİPLERİ veya VEKİLLERİ'nin onaylayacağı bir firma tarafından yapılacaktır. SPK lisanslı Değerleme Kuruluşu ücretini YAPIMCI FİRMA ödeyecektir.

ARSA SAHİPLERİ'nin alacakları daire tipleri 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 formlarında olacaktır. Değerleme kuruluşunun çalışabilmesi ve projenin önceden tasarlanıp paylaşım krokilerinin hazırlanması için ARSA SAHİBİ kendi hakkına düşen inşaat alanını yukarıdaki daire tiplerinden seçim yaparak belirleyecek ve projenin başlayabilmesi için bu sözleşmenin imzalanmasından sonraki 30 gün içerisinde YAPIMCI FİRMA'ya yazılı olarak bildirilecektir. ARSA SAHİPLERİ'nin tam bir daire yapmak için yetmeyen artık inşaat alanları YAPIMCI FİRMA tarafından birleştirilerek yukarıda belirtilen tiplerde daireler yapılacaktır. (örneğin payına 195 m2 inşaat alanı düşen ARSA SAHİBİ 2 adet 90 m2 daire alıp, artan 15 m2 ile ortak dairelerden birine hissedar olacaktır.)bu daireler satılarak içinde hissesi olan ARSA SAHİPLERİ arasında hisseleri oranında paylaşılacaktır. Zamanında bildirim yapmayan ARSA SAHİBİ'ne verilecek daire büyüklüklerini YAPIMCI FİRMA, hazırlayacağı proje doğrultusunda belirleyecektir. ARSA SAHİBİ bu durumu iş bu sözleşmeyi imzalamakla peşinen kabul eder.

ARSA SAHİPLERİ'nin satış vadi ile YAPIMCI FİRMA'nın kabulü tevhit sonrasında oluşacak parsel bakımından bu oranların tatbiki suretiyle aynı şekilde geçerliliğini koruyacak ve tatbik edilecektir.

Yapılacak hisse devirleri kat karşılığı olduğundan, tapudaki devir sırasında YAPIMCI FİRMA'dan herhangi bir bedel alınmayacaktır.

YAPIMCI FİRMA'nın Arsa payı karşılığında inşaat yapım taahhüdüne ek olarak; sözleşmenin yürürlüğe girmesi ve projenin başlaması sonrasında, tarafların mutabık kalacakları birim fiyatlar üzerinden, ARSA SAHİBİ'nin talebi halinde, ARSA

SAHİBİ'nin payına düşecek bağımsız bölüm metrekaresinin %20'si oranını aşmamak üzere YAPIMCI FİRMA satın alma taahhüdünde bulunmaktadır.

Maddi yetersizlikten dolayı inşaatı konu olan arsa üzerinde inşaatın yapımını veya mukavele yapılmasını engelleyici olabilecek mahiyette geçmişe ait emlak vergisi, tapu üzerinde ipotek, Tapu tahsisinden dolayı borç veya herhangi bir tutarı bulunması halinde, ödeme gücünde olan toprak sahiplerine ödenecek paranın ARSA SAHİBİ'nin tercihiyle ilgili olarak belirlenecek ek protokolde kararlaştırılacak hak mahrumiyeti bedellerinden veya kendisine ait olan ve aldığı parayı karşılayacak miktarda hissenin devralınması suretiyle tahsil edilecektir.

3.4. YÜRÜRLÜK, HARCA ESAS DEĞER ve TAPUYA ŞERH YETKİSİ

İş bu sözleşme noterlik makamınca usulüne uygun şekilde tanzim olunarak, taraflarca imzalandığı tarihte yürürlüğe girmiştir. YAPIMCI FİRMA'nın inşaat yapma edimi; iş bu sözleşmeyle belirlenen koşullarda imar durumunun alınması, iş bu sözleşmedeki gayrimenkullerin tamamının üzerine ilgili tapu kaydında iş bu satış vaadi sözleşmesi kaydının kurulmasından sonra, arsa/binaların boş takyidatsız ve borçsuz olarak YAPIMCI FİRMA'ya teslimi, iş bu sözleşmenin diğer hükümlerinde düzenlenen koşullara bağlı olarak temel ruhsatının alınması, yıkımın ikmaliyle yürürlüğe girecektir. Temel ruhsatı yukarıda sayılan diğer tüm yürürlük koşullarının tamamının gerçekleşmesinden itibaren YAPIMCI FİRMA'dan kaynaklanmayan gecikmeler dışında en geç.....(.....) ay içerisinde alınacaktır. Temel ruhsatının alınmasındaki gecikme makul süreyi 18ayıgeçerse, tarafların sözleşmeyi tek taraflı olarak tazminatsız fesih hakkı doğar.

Tapu noter harçlarının matrahı için arsa sahiplerine ait arsanın/arsaların Bakırköy Belediyesi Emlak Vergi Şefliğine alınmış olan emlak vergisi toplamı olanTL esas alınacaktır.

İş bu sözleşme konusu inşaat ediminin ARSA SAHİPLERİ bakımından yürürlüğe girmesi için bir diğer şart da madde 3.1 deki İmar Durumu'na ilişkin asgari koşulların sağlanmasıdır. Bu imar durumu ve asgari taahhüt edilen koşullar sağlanmadığı takdirde ARSA SAHİP'leri iş bu sözleşmeyi tek taraflı olarak beyanı ile tek taraflı feshetme hakkına sahip olup, Madde 3.1 deki taahhütlerin YAPIMCI FİRMA tarafından

karşılanamamasına rağmen işe devam etme hususundaki takdir hakkı ARSA SAHİPLERİ'ne aittir.

İşbu sözleşme ARSA SAHİPLERİ'nin varsa mevcut bağımsız bölümleri ileride cins tashihi ve tevdit ile arsa vasfına dönüşecek, sonrasında kat irtifakı ve kat mülkiyeti konu edilecek TAŞINMAZ üzerindeki tasarruf yetkileri sınırlayıcı mahiyettedir. Buna göre ARSA SAHİPLERİ'nin işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde kat irtifakı kuruluna dek sözleşme konusu arsa payları, kat irtifakları ve mülkiyet haklarını YAPIMCI FİRMA'nın yazılı izni ve onayı olmaksızın üçüncü kişiye devretmeleri, aynı hakla sınırlandırmaları, taşınmaz üzerindeki arsa paylarına herhangi bir suretle takyidat konulması ve bu takyidatın kaldırılması akde aykırılık oluşturur. Aynı şekilde ARSA SAHİPLERİ'nin iş bu sözleşme konusu işin sonucuna yönelik alacak haklarının kat irtifakı haklarının ve YAPIMCI FİRMA'nın satış ve pazarlama faaliyetleri kapsamında 3. Kişilerle yapacağı satışları etkileyebilecek sair hak ve alacaklarının 3. Kişilere devir temlik ve satışı da yapımcı firmanın yazılı onayı olmaksızın gerçekleştirilemez. Aksi davranış akde aykırılık teşkil eder ve 16.9. maddede belirlenen esaslar doğrultusunda belirlenecek cezai tazminatları ödemekle yükümlü olacaklardır. YAPIMCI FİRMA' ya karşı ileri sürülemez. Gerek ARSA SAHİPLERİ gerekse de YAPIMCI FİRMA' nın hissesine düşecek ticari alanlar ve bağımsız bölümlerin 3. Kişilere satışı YAPIMCI FİRMA tarafından oluşturulacak satış ve pazarlama ofisi tarafından gerçekleştirilecektir. Bu yetki iskan izninin alınmasına veya yer teslimini müteakiben sona erecektir. Taraflar süre sonunda bu sürenin uzatılmasına yönelik müzakere yapabilirler. Bu hususta taraflar arasında işin ilerleyen aşamasında ek protokol yapılarak satış ve pazarlama esaslarına bağlı tasarruf yetkisi kullanımı konularında düzenleme yapılabilir. İşbu sözleşmeye ilişkin edim ve düzenlemelerde olduğu gibi bu husustaki ek protokolde arsa sahiplerinin adına VEKİLLER tarafından imza edilecektir.

Taraflar işbu TASINMAZ ARSA PAYI SATIŞ VAADİ VE KAT KARSILIGI (ARSA PAYI KARSILIGINDA) İNŞAAT YAPIMsözleşmesini diledikleri zaman tek taraflı olarak tapuya şerh verebileceklerdir. Arsa sahipleri iş bu sözleşmenin geçerli bir kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi olarak yapımcı firma tarafından tapuya tek taraflı beyanı ile şerh verilmesine muvafakat etmiştir. İşbu düzenleme seklindeki kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade mahallesi 84 pafta ve

1164,1165,1166,1167,1168,1169,1170,1173,1174,1175,1176,1177,1178,1179,1180, ve 1181 adalarda bulunan tüm parsellerin (veya anlaşılmış olan parsellerin) yukarıda 1.1 maddesinde ve EK-1 de yazılı sözleşme konusu taşınmazların iş bu sözleşmenin taraflardan birisinin tek taraflı olarak tapu dairesine müracaatı halinde diğer tarafın muvafakati aramaksızın yukarıda 1.3.4 maddede belirtilmiş taşınmazlar olarak tanımlanan tüm parsellerin tevhit sonucu oluşacak yeni parsel veya parsellere aynı şerh aktarılır.

Sözleşmeye sonradan katılan ARSA SAHİPLERİ ile yapılan akitlerde tip sözleşmeden farklı önceden sözleşmeyi imzalamış olan ARSA SAHİPLERİ' nin sözleşmesel haklarından daha iyi bir durum ortaya çıkması halinde bu iyileştirme; sözleşmeyi imzalayan tüm ARSA SAHİPLERİ açısından geçerli olacaktır. YAPIMCI FİRMA bu durumu itirazı kabil olmayacak şekilde peşinen kabul etmiştir.

3.5 TASINMAZIN HALİHAZIRDAKİ HİSSEDARLIK VE TAKDİYAT DURUMU

ARSA SAHİPLERİ yukarıda 1.1. maddede yazılı sözleşme konusu taşınmazlarda EK -1 de görülen oran ve miktarlarda malik olduklarını ve taşınmazların tapu kaydında herhangi bir takyidat ve/veya borç bulunmadığını müşterek mülkiyet ve sahiplik hususunda herhangi bir muvazaa veya kendi aralarında veyahut 3. Kişilere herhangi bir çekişmeli durum bulunmadığını beyan etmişlerdir TASINMAZLARIN iş bu sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren her türlü takyidat ve sair yükümlülükten arıtılması arsa sahiplerinin sorumluluğundadır. Madde 3.3' ün son üç paragrafında kabul edilen hususlar mahfuzdur.

3.6 CİNS TASHİHİ TEVHİD VE YIKIM

Sözleşme konusu taşınmazlarda malik bulunan ARSA SAHİPLERİ ve YAPIMCI FİRMA' nın işbu sözleşmeye konu edimlerinin yürürlüğe girebilmesi için sözleşme konusu taşınmazlarda ve/veya birleştirilmiş taşınmazlarda, , gerektiğinde cins tashihine gidilmesi ve buna müteakiben taşınmazların tamamen veya kısmen tevhid ve gerektiğinde ifrazın tamamlanması, mevcut tüm binaların yıkılması hususunda mutabıktırlar. ARSA SAHİPLERİ bu yönde gerek tüm işlemleri en hızlı şekilde yapmayı bu hususlarda YAPIMCI FİRMA' ya veya göstereceği kişilere gerekli

vekaletnameyi vermeyi, yıkım ruhsatı alınarak yıkım aşamasına gelebilmesi için mevcut binaların tümünü YAPIMCI FİRMA tarafından bu husus da ARSA SAHİPLERİ 'ne veya vekillere yapılacak yazılı bildirim tebligat tarihinden itibaren 90 (doksan)gün içinde boş olarak teslim etmeyi, tüm bu sayılan yükümlülükleri ve YAPIMCI FİRMA tarafından talep olunacak hususların, iş bu sözleşmede yazılı vadelerde ve böyle bir vade belirtilmemişse kendilerine yapılacak yazılı bildirimde belirtilen süreler içerisinde yerine getirmeyi gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. YAPIMCI FİRMA tarafından yazılı olarak bildirilecek olan süreler, vadenin belirlenmesi hükmündedir. Vadenin belirlendiği durumlar en az 10 iş günü olarak kabul edilir.

ARSA SAHİPLERİ tevhit ve/veya ifraz öncesinde veya sonrasında iş bu sözleşmenin imzalandığı tarihe müteakiben herhangi bir zamanda gerekli işlemlerin yapılabilmesi ve mer-i imar planlarına uygunluğun sağlanması bakımından yola veya kamu hizmetine mahsus alanlara yapılacak terklere muvafakat etmişlerdir.

SÖZLEŞME KONUSU TASINMAZLAR' ın sair tapu bilgilerinin değişmesi mülkiyet hakkının ve hisselerin şuyulandırılması, taşınmazın vasfının (kat mülkiyetinden arsaya) dönüşmesi ve sözleşmenin ifasına bağlı olarak tapu kayıtlarında meydana gelebilecek sair değişiklikler, arsa sahiplerinin iş bu sözleşme ile üstlendiği borçların yerine getirilmemesine gerekçe teşkil etmez ve yapılacak değişiklikler sonrasında mevcut kayıtların, mülkiyet haklarını ve arzın alacağı yeni numara, cins, nitelik ve miktarlar üzerinde iş bu sözleşme yürürlüğünü devam ettirir.

3.7 İMAR DURUMU VE İNŞAATIN NİTELİĞİ VE ÖZELLİKLERİ

YAPIMCI FİRMA tarafından ilgili Kuruludan alınacak imar durumuna uygun olarak, iş bu sözleşmenin ARSA SAHİPLERİ tarafından imzalanması ve gerekli yetkilerin alınmasına müteakip inşaat yapılacaktır. İnşaat istikamet rölevesine göre yapılacak terk işlemlerinden sonra azami ölçüde iskan edilebilir. İnşaat alanı çıkarmaya çalışılacaktır. ARSA SAHİPLERİ yapılabilinecek tevhit, ifraz, ihdas, terk benzeri işlemleri peşinen muvafakat etmişlerdir.

YAPIMCI FİRMA tarafından tevhit, ifraz ve inşaatın yapılabilmesini teminin sair işlemlerin gerçekleştirilmesini ve ARSA SAHİPLERİ 'nin işbu sözleşmede belirlenen esaslara uygun biçimde arsa payı devirlerini yapmalarını müteakip yine sözleşmede ve

ekli teknik şartnamede (EK -2) belirlenen esaslara uygun olarak inşaatı yapılacak bina/binalar yeni alınan imar durumuna göre arsa/arsalar üzerinde YAPIMCI FİRMA tarafından belirlenecek ve ARSA SAHİPLERİ' nin bilgisine sunulacak konsept projede gösterileceği şekilde, birden fazla blokta yapılacak inşaatı ait avam projede belirlenen esaslara göre ve EK-5 deki pursantaj ve şerefiye hakları göz önünde bulundurularak yapılan mutabakat esas alınacaktır. İnşaat ruhsatından sonra pursantaj tablosu yüzdelere göre YAPIMCI FİRMA ya vekiller tarafından arsa payı devirleri yapılır. Ekli teknik şartnameye uygun olarak karma bir inşaat uygulaması ve düzenlemesi (konut inşaatı, kapalı otopark, bahçe ve çevre düzenlemesi, ticaret alanı, ofis inşaatı ve sosyal tesisler inşaatı) yapılacaktır.

YAPIMCI FİRMA işbu sözleşmeyi imzalayan ARSA SAHİPLERİ ile sözleşmeyi imzaladıktan sonra, ortaya çıkacak arsa büyüklüğünü, imar durumunu ve inşaatı ilişkin diğer tüm koşulları dikkate alarak, teknik, fenni, mimarı ve statik kurallara uygun şekilde işbu sözleşmeyi imzalayan ARSA SAHİPLERİ' nin toplam paylaşım oranı madde 3.1. de belirlenen asgari m2 ve oranın altında olmamak suretiyle, ön konsept projeyi üç alternatifli şekilde oluşturacaktır. Araziye uygulanacak konseptte uygun olarak YAPIMCI FİRMA tarafından hazırlanacak üç alternatif ön konsept projeden biri seçilecektir. YAPIMCI FİRMA ile VEKİLLERİN konsept proje seçimi hususundaki mutabakatları zabıt altına alınacaktır. Paylaşım esasına, aşağıda 7. Maddede belirlendiği üzeri, SPK onaylı bir Değerleme Şirketi tarafından objektif kriterlere göre yapılacak değerlendirme m2/şerefiye yöntemi ve 3.1 ve 3.3 maddeler uygulanacaktır. YAPIMCI FİRMA teknik gerekçelerle veyahut ilgili mercilerin tasarrufları doğrultusunda gerek görüldüğünde ARSA SAHİPLERİ' nin payına düşecek dairelerin toplam alanını azaltmamak kaydıyla aşağıda 6.4 maddesinde yazılı şekilde projede değişiklik yapılabilir.

Bina ve ek tesislerle ilgili olarak yapılacak tüm kaba ve ince işlerin malzeme, işçilik ve kalite tanımları; ekipman ve teçhizatın marka, adet, kapasite, vb. özellikleri en yüksek kalitede olacak ve işbu sözleşmenin eki olan (EK-2) teknik şartnamede açıkça ve detaylı olarak belirtilmiştir. ARSA SAHİPLERİ' nin ALACAĞI Bağımsız Bölümlerinde YAPIMCI FİRMA' nın kendi bağımsız bölümlerinde kullandığı kaliteyle aynı olacaktır. Bu durum ARSA SAHİPLERİ'nin tayin ettiği Teknik eleman/Ofis

(ücreti YAPIMCI FİRMA tarafından karşılanır.)ta.rafından kontrol edilecektir. YAPIMCI FİRMA'nın kendi bağımsız bölümlerinde, ARSA SAHİLERİ'nin bağımsız bölümlerinden farklı kalite malzeme kullanması durumunda 16.8 maddesinde yazılı cezayı ödemekle yükümlüdür. Teknik şartnamede işbu sözleşmenin ayrılmaz parçasıdır.

Binanın ve binaların adı YAPIMCI FİRMA tarafından reklam pazarlama ve kurumsal iletişim stratejilerine uygun olarak belirlenecektir. İnşa edilecek binanın ve TASINMAZLARIN, YAPIMCI FİRMA tarafından belirlenecek yerlerine YAPIMCI FİRMA'nın logosu amblemi ve isminin yazılı olduğu tabelalar asılacak ve üç boyutlu tanıtıcı işaretler konularak kabartmalar tatbik edilecektir. Bunlar YAPIMCI FİRMA'nın tercihi göre ışıklı ışiksiz olabilecektir. Binanın adı iş bu maddede tarif veya tatbik olduğu yerlerde muhafaza edilmesi için yönetim planına gerekli hükümler yazılacaktır. Ayrıca işin devamı süresinde YAPIMCI FİRMA gerekli gördüğü şekilde site ismi, firma ismi ve referansları ile sair tanıtıcı işaretlerini şantiyenin muhtelif yerlerinde kullanabilir. Bu plaket ve sair tanıtıcı işaretler ile ilgili belediye harç ve rüsumları YAPIMCI FİRMA'ya aittir.

İnşa edilecek binanın/binaların mimari projesine, tasarımına, çevre düzenlemesine ve konsepte ilişkin ve bunlar üzerindeki know-how lisans ve sair tüm fikri mülkiyet hakları, ESER SAHİBİ sıfatıyla YAPIMCI FİRMA tarafından istihdam veya tayin olunacak proje müelliflerine ve Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'nun ilgili hükümleri dairesinde eser sahibinin istihdam eden YAPIMCI FİRMA ya aittir. PROJE MÜELLİFİ'nin ve YAPIMCI FİRMA'nın yazılı muvafakatı veya izni olmadan bina ve proje üzerinde değişiklik yapılması, renk değişikliği tasarım değişikliği ve eklemeler yapılması iş bu sözleşmeye ve Fikir ve Sanat Eserleri kanunu ile korunan fikri mülkiyet haklarına aykırılık teşkil eder. ARSA SAHİPLERİ, inşa edilecek binaya ilişkin düzenlenecek Yönetim Planında bu paragraf hükmüne uygun düzenlemenin yapılmasını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

3.8. KULLİ VE CÜZİ HALEFİYET

ARSA SAHİPLERİ'nden birinin vefatı veya kısıtlılığı halinde iş bu sözleşme mirasçıları tarafından yerine getirilir ve bu sözleşme bir arsa sahibinin külli halefleri bakımından da bağlayıcıdır. ARSA SAHİPLERİ'nden birinin işbu sözleşme konusu taşınmazın/hissesi/hakkını üçüncü kişiye devir ve temlik etmesi YAPIMCI FİRMA'

ya öncelikle teklif edilecek, YAPIMCI FİRMA 30 gün içinde yazılı olarak ARSA SAHİBİ'ne hakkını alıp almayacağını bildirecektir. Eğer 30 gün içinde YAPIMCI FİRMA' yazılı cevap vermezse, devir ve temlike onay vermiş kabul edilir. ARSA SAHİPLERİ üçüncü Kişilere satış yoluna gidilebilecektir.

ARSA SAHİPLERİ'nden birinin işbu sözleşme konusu taşınmazını/ hissesini/ hakkını üçüncü kişiye devir ve temlik etmesi YAPIMCI FİRMA'nın onayına tabidir. Böyle bir devir ve temlik halinde, aşağıda 16. Maddede yer alan düzenlemeler saklıdır.

MADDE 4- İNŞAAT TEMİNATI

3.1 maddede belirtilen ARSA SAHİPLERİ'nin tapularının devir yöntemine ilave olarak 4.1 ve 4.2 maddelerde belirtilen teminatlar da ARSA SAHİPLERİ ne sağlanacaktır.

4.1.İNŞAAT BİTİRME SİĞORTASI

Sözleşmeye konu projenin tümü YAPIMCI FİRMA tarafından temel ruhsatının alınmasını takiben, İş Bitirme Sigortası yaptıracak ve pirim bedelinide YAPIMCI FİRMA ödeyecektir.

İNŞAAT TEMİNAT MEKTUBU

YAPIMCI FİRMA, temel ruhsatının alınmasını müteakiben talep halinde ARSA SAHİPLERİ hesabına VEKİLLER adına, ARSA SAHİPLERİ'nin hisselerine tekabül edecek toplam m2 nin inşaat birim maliyeti ile çarpım tutarının %10'u oranında, inşaatın sözleşmeye uygun yapılmaması şartına bağlı banka teminat mektubu verecektir. Anılan teminat mektubu, işbu sözleşmenin 9. Maddesine ve ekli pursantaj listesine uygun olarak işin ilerlemesiyle birlikte VEKİLLER tarafından YAPIMCI FİRMA'ya iade edilecektir. Teminat mektubunun işin ilerleyişine uygun olarak iadesi usulü, yüksek miktarlı mektubun VEKİLLER tarafından YAPIMCI FİRMA'ya iade edilmesi ve işin ilerleyiş oranına göre azaltılmış tutardaki yeni mektubun VEKİLLER'e teslimi şeklinde cereyan eder.

4.2.—HAK MAHRUMİYETİ VE TAŞINMA BEDELİ TEMİNAT MEKTUBU

YAPIMCI FİRMA, aşağıda MADDE-5'e uygun olarak BİRLEŞTİRİLMİŞ TAŞINMAZLAR'ın tamamının boş olarak kendisine teslimini müteakiben, ARSA SAHİPLERİ hesabına VEKİLLER adına, o tarihe kadar avans olarak veya sair suretlerde ödemiş olacağı hak mahrumiyeti ve taşınma bedelleri düşüldükten sonra

kalan tutar miktarında, ödendikçe azalan nitelikte bir veya birden fazla sayıda, hak mahrumiyeti ve taşınma bedellerinin ödenmemesi şartına bağlı ve ödeme sürelerine uygun süreli banka teminat mektubu/mektupları verecektir. Anılan teminat mektupları, hak mahrumiyeti ödemelerinin yapılması ile birlikte VEKİLLER tarafından YAPIMCI FİRMA'ya iade edilecektir.

MADDE 5- HAK MAHRUMİYETİ VE TAŞINMA BEDELLERİ

Madde 6.2 hükümlerine uygun olarak ARSA SAHİPLERİ tarafından YAPIMCI FİRMA'ya yer tesliminin yapılmasını takip eden aydan itibaren başlamak üzere; işbu sözleşme imzalandığı tarih itibarıyla ARSA SAHİPLERİ'nin beyanına göre kendilerine ait bulunan mevcut 1 Daire toplam 1 Adet bağımsız bölüm başına, müteakip cümlede açıklanan mahrumiyet ve taşınma ödemelerini yapacaktır. YAPIMCI FİRMA, inşaat müddetince her bir ARSA SAHİBİ'ne arsa üzerindeki sahibi olduğu yapıli her bir hane için ayrı ayrı olmak üzere aylık toplam 2.000.00 YTL (İkibin Yeni Türk Lirası), hak mahrumiyeti (Devletin ödediği hak mahrumiyetleri bedeli dahil) ve bir kereye mahsus her bir ARSA SAHİBİ'ne sahibi olduğu yapıli her bir hane için ayrı ayrı olmak üzere toplam 3.000.00 YTL (Üçbin Yeni Türk Lirası) (Devletin ödediği bedel dahil) taşınma bedellerini, bildirilecek banka hesaplarına yatırmak suretiyle ödeyecektir. Bu tutarlar TAŞINMAZ üzerinde işbu sözleşmenin imzalandığı tarihte yapıli hane başına değerleri ifade eder ve bir hanede birden fazla hak sahibi bulunması halinde söz konusu tutarlar hisseleri oranında bölünerek veya diğer hissedarların muvafakatiyle tek bir hissedara ödenecektir. İlk aylık hak mahrumiyeti toplamı ve taşınma bedeli, TAŞINMAZLAR'ın tahliye edilmiş olması kaydıyla yer teslimini müteakiben ve en erken tahliye ile eş zamanlı olarak tek seferde ödenecektir. İşbu sözleşmenin 16.1. maddesi uyarınca gecikme halinde YAPIMCI FİRMA tarafından gecikilen aylara ilişkin kira mahrumiyet tazminatı ödenmesi söz konusu olduğunda, ayrıca hak mahrumiyet bedeli ödenmeyecektir. Hak mahrumiyeti bedelleri 2.yıldan başlamak üzere geçen bir yıla ait ÜFE artış oranı kadar arttırılır.

YAPIMCI FİRMA, işin niteliğine ve ARSA SAHİPLERİ'nin menfaatini de göz önüne alarak, yukarıdaki paragrafta düzenlenen hak mahrumiyet bedelinin bir kısmını ve taşınma bedellerini talep halinde Madde 6.2'de belirlenen yer teslimi tarihinden önce avans niteliğinde ödeme yapmayı kabul etmiştir. Buna göre, Madde 6.2 hükmüne uygun olarak VEKİLLER'e veya ARSA SAHİPLERİ'ne yer teslimi hususunda yapılacak

yazılı bildirimi müteakiben, talep eden ARSA SAHİPLERİ'ne taşınma bedelleri ve üç (3) aylık hak mahrumiyet bedelleri bir defaya mahsus peşin avans olarak ödenir. Aynı şekilde, yer teslimini müteakiben, kalan hak mahrumiyet bedelinden üç (3) aylık tutarı da peşin avans olarak ödenir. YAPIMCI FİRMA, hak mahrumiyeti ve taşınma bedellerine ilişkin yapacağı peşin avans ödemeleri karşılığında, ödeme tutarı kadar bono talep etme hakkına sahiptir. YAPIMCI FİRMA tarafından yapılacak yer teslimi bildiriminde yazılı sürede bağımsız bölümlerin ve taşınmazın bir bütün olarak boş ve yıkıma hazır halde teslim edilememesi durumunda, YAPIMCI FİRMA'nın bundan kaynaklanan iade talebi ve 16.7. maddede belirlenen esaslar doğrultusunda belirlenecek cezai sair her türlü tazminat hakları saklıdır. YAPIMCI FİRMA hak mahrumiyet bedellerini 3 (üç) ayda bir, üç aylık bedeli peşin ödeyecektir

Talep edilmesi halinde, YAPIMCI FİRMA bu maddede düzenlenen hak mahrumiyeti ve taşınma bedellerine karşılık yukarıda Madde 4.2.'de belirlenen şekilde ödendikçe azalan nitelikte bir veya birden fazla süreli banka teminat mektubu vermeyi kabul etmiştir. Verilecek teminat mektubu, bir önceki paragrafta yazılı şekilde önceden avans şeklinde ödenmiş olabilecek peşin tutarların düşülmesiyle elde edilecek miktarda ve hak mahrumiyeti ödemelerinin yapılacağı periyodlara uygun şekilde süreli olacaktır. Teminat mektubunun niteliği, içeriği ve hükümleri taraflarca bilahare kararlaştırılacak, aksi halde YAPIMCI FİRMA'nın vereceği teminat mektupları geçerli sayılacaktır. Anılan teminat inşaatla ilişkin olmayıp, tümüyle hak mahrumiyeti ve taşınma bedellerinin karşılığını oluşturmaktadır.

MADDE 6- İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ

Yukarıdaki 3. maddede ARSA SAHİPLERİ'nce YAPIMCI FİRMA' ya devir ve temlikli vaad edilen SÖZLEŞME KONUSU TASINMAZLAR'daki, yukarıda 3.2 maddesinde ve (EK-1) de gösterilen miktardaki arsa paylarının devrine karşılık olarak YAPIMCI FİRMA da işbu sözleşme çerçevesinde inşaat edimini kabul etmiştir. İnşaat ediminin yürürlüğe girmesi için öncelikle ; imar durumunun, 3.1 ve 3.4 maddesindeki koşullarda alınması, TASINMAZ boş ve yıkıma hazır şekilde YAPIMCI FİRMAYA teslimi, yıkım cins tashihi ve tevhit işleminin tamamlanması ve son olarak inşaat ruhsatının alınması şarttır. İnşaat ruhsatı alınmadan yıkım yapılmayacaktır.

YAPIMCI FİRMA BİRLEŞTİRİLMİŞ TASINMAZLAR üzerinde gerekli görüle bilecek ifraz/tevhit işlemleri sonrasında ilgili Belediye/Bakanlık dan alınacak imar durumu ile tasdik ve onaylı inşaat projeleri, sözleşme ve eki teknik şartname hükümleri çerçevesinde inşaat yaparak, ARSA SAHİPLERİ'nin BİRLEŞTİRİLMİŞ TASINMAZLAR'da madde 3.1. de kararlaştırılan oranda hisselerine düşecek bağımsız bölümleri ve tüm ortak tesislerin inşasını yaparak, çevre düzenlemesi yapılmış anahtar teslimi olarak teslim edecektir.

YAPIMCI FİRMA iş bu sözleşme konusu işi hiç bir aşamada bir bütün olarak üçüncü kişilere, diğer inşaat firmalarına ve/veya yapımcı firmalara devir ve temlik etmeyecektir. Bu durum YAPIMCI FİRMA tarafından kullanılacak taşeron ve sair ifa yardımcılarını kapsamaz ve YAPIMCI FİRMA işin her aşamasında işin belirli bölümlerini taşeron kullanarak sürdürebilir. Bu düzenleme YAPIMCI FİRMA'nın payına düşecek bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere devir ve satışı ile ilgili olmayıp, inşaatın yapılması ve yaptırılması ile ilgilidir.

YAPIMCI FİRMA, arsa sahiplerinin yazılı onayı bulunmaksızın, işbu sözleşmeden doğan hak ve sorumluluklarını, sözleşme konusu işi tamamen yada kısmen başkalarına devir ve ciro edemez sorumluluğun tamamı müteahhitte kalmak şartı ile konsorsiyum kurabilir veya işi dilediği oranda taşeron firmaya verebilir.

6.1 YAPIMCI FİRMAYA VEKÂLET VERİLMESİ:

ARSA SAHİPLERİ, YAPIMCI FİRMA'ya iş bu sözleşmeyle ilgili her türlü gerekli işlerin ve muamelenin Bakanlık, Belediye Başkanlıkları, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, PTT, İSKİ TEDAŞ, SGK, TÜRK TELEKOM, İGDAŞ ve benzeri özel ve resmi makam ve merciler nezdinde , yıkım, cins tashihi ve TASINMAZ' dan, mevcut imar planına göre kamuya terki gereken kısımları terk etmek, yapılan terkleri geri almak, parsel TAŞINMAZ'ın tevhide (birleştirilmesi) ile ilgili gerekli tüm başvuruları yapmak, bu parselleri ilgilendiren her türlü plan tadilatlarını yapmak, plan tadilatlarının geri alınması ve/veya düzeltilmesi için gerekli tüm yasal işlerde bulunmak, , 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu çerçevesinde kat irtifakının kuruluşu, kat mülkiyetine geçiş ve ilgili kanun ile ilgili sair işlemlerin ifası ve genel olarak iş bu sözleşmeye konu işlerinin takibi amacı ile, işbu sözleşmenin imzalanması ile eş zamanlı olarak EK-4' teki örneğe uygun özel vekaletnameyi verilecektir. ARSA SAHİPLER' i işbu sözleşmenin ifası için

gerekli işlerin yapılması için resmi makamlarda verilmesi gerekli olan muvafakatnameleri vermekle ve gerekli belgeleri imzalamakla yükümlüdür. Gerek görülmesi üzeri veya sözleşme konusunun ifası tahtında YAPIMCI FİRMA' nın talebi halinde ARSA SAHİPLERİ bu hususlarda yapılacak olan işlemlere katılmak ve/veya başka vekaletnamelerde vermeye yükümlüdür.

6.2 YER TESLİMİ

ARSA SAHİPLERİ, YAPIMCI FİRMA'nın VEKİLLERİNE yapacağı yazılı bildirimle müteakip 90 (doksan) gün içinde SÖZLEŞME KONUSU TASINMAZLAR' ı tahliye etmek; kendilerine ait parsel üzerinde bulunan binada kiracı veya sair surette meskun başka kimseler bulunmakta ise, iş bu sözleşmenin yürürlüğe girmesi ile birlikte bunları YAPIMCI FİRMA' ya yazılı olarak bildirilerek, yapının yıkıma hazır olacak şekilde tahliyesi için gerekli yasal başvuruları yapmak suretiyle en kısa sürede tahliye edilmesini sağlamakla yükümlüdürler. YAPIMCI FİRMA, yer teslimine ilişkin yazılı bildirimini en geç; imar durumunun alınmış olması, sözleşme konusu taşınmazdaki tüm parsellerle sözleşme akdedilmiş olması ve inşaat ruhsatının alınmasına engel olabilecek tüm yasal sorunların ortadan kalkması şartının oluşmasıyla beraber 6 ay içerisinde

ARSA SAHİPLERİNE yöneltecektir.

YAPIMCI FİRMANIN, TASINMAZLARIN yıkım ve inşaat faaliyetlerine başlanabilmesi için teslimi hususundaki yazılı bildirimini takip eden 90 (doksan) gün içinde taraflar arasında tanzim edilecek YER TESLİMİ tutanağı ile taşınmazlar, takyidatsız, borçsuz, boş ve yıkım faaliyetlerine hazır olacak şekilde ARSA SAHİPLERİ tarafından fiilen YAPIMCI FİRMA' ya geçecek ve işbu sözleşme konusu işler tamamlanana ve sözleşme tümüyle ifa edilene kadar ARSA SAHİPLERİ zilyetliğe veya taşınmazın kullanımına ilişkin herhangi bir talepte bulunmayacaklardır.

6.3 İŞE BAŞLAMA SÜRESİ

Temel ruhsatı alıp işe başlama süresi, mücbir sebepler, haklı veya zorunlu haller (resmi makamlar, ilgili belediyeler, idari ve yargı makamlarında meydana gelen gecikmeler) dışında iş bu sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra YAPIMCI FİRMA, tevhit ve taşınmazların tahliyesi işlemlerinin tamamlanmış olmak kaydıyla, yukarıda 4.2.maddesine göre yapılacak olan YER TESLİMİ' n den sonra YIKIM işlemlerinin

tamamlanmasından, cins tahsislerinin ikmalinden, koruma kuruluna yapılabilecek başvuru ve itirazlar ile idari mercilerin bekletme ve sair tasarruflarından kaynaklanan gecikmeler dışında toplam 3 (Üçaltı) aydır. Bu süreden sonra geçecek zaman inşaat süresinden tenzil edilecektir.

6.4. PROJELERİN ÇİZİMİ TARAFLARCA MUTABAKAT VE TASDİK SÜRECİ

YAPIMCI FİRMA, SÖZLEŞME KONUSU TASINMAZLAR' ın komşu parsel ve adalarda yer alan diğer TAŞINMAZLAR ile tevhidinden sonra oluşacak BİRLEŞTİRİLMİŞ TAŞINMAZLAR'ı kapsayacak şekilde geliştirdiği fikir projelerini ARSA SAHİPLERİ ile paylaşır. YAPIMCI FİRMA tarafından üç alternatifli şekilde hazırlanacak KONSEPT PROJE, işbu sözleşmenin 3.7. maddesinde belirlenen şekilde ARSA SAHİPLERİ/VEKİLLER' e sunulacak ve bunlardan biri seçilip, uygulanması için gereken başvurular yapılacaktır. YAPIMCI FİRMA'nın (ARSA SAHİPLERİ hissesi ve bağımsız bölümlerinde m2 oda sayısı dışında) teknik, mimari, statik vesair sebeplerle temsilciler ile YAPIMCI FİRMANIN ortak görüşü ile proje değişikliği yapma hakkı vardır. ARSA SAHİPLERİ işin niteliği ve özellikleri gereği avan projenin hazırlanması, inşaata, binalara, mimari tasarıma, çevre düzenlemesi ve inşaat işi ile ilgili sair tüm hususlara ilişkin olarak YAPIMCI FİRMA'yı yetkili kılmış ve teknik şartnameye, teknik, fenni ve mimari kurallara bağlı kalınması kaydıyla YAPIMCI FİRMA tarafından hazırlanacak projeleri peşinen kabul etmişlerdir. İşin ilerleyen aşamalarında imar planı neticesine göre netleşecek son duruma uygun olarak YAPIMCI FİRMA tarafından hazırlanacak avan konsept projenin sunumu bilgilendirme amacı ile ARSA SAHİPLERİ' ne veya VEKİLLERE yapılacaktır. Avan projenin sunumu ile eş zamanlı olarak masrafı yapımcı firma tarafından karşılamak sureti ile aşağıda 7.Maddede düzenlenen paylaşıma esas olmak üzeri mevcut binalar ile proje çerçevesinde inşa edilecek bağımsız bölümlere ilişkin olarak SPK onaylı Bağımsız Değerleme Kuruluşundan rapor alınarak ARSA SAHİPLERİ' ne sunulacaktır. Avan projenin ve değerlendirme raporunun sunumunu müteakiben projelerdeki esaslı nitelikteki tadilat ve değişiklikler haricindeki tadilat için yazılı onay şartı aranmayacaktır. İdari ve/veya mahalli mercilerin tasarrufundan kaynaklanabilecek proje değişiklikleri YAPIMCI FİRMA tarafından yazılı onay alınmaksızın yapılabilir. İlgili mercilerin

karar, görüş ve talepleri doğrultusunda ve/veya YAPIMCI FİRMA tarafından gerek görülecek teknik, estetik, mimari ve iç mimari ile ilgili kimi nedenlerle projelerde tadilat yapılabilecektir.

Taraflar kesinleşen projelerde yapılanmanın netleşmesi ile birlikte inşa edilecek binaların ve ortak yerlerin kullanımı ve ana taşınmazın idaresinde uygun olacak hükümleri içeren EK-7 de yer alan yönetim planını Kat İrtifakı tesisi sırasında tapuya şerh ettireceklerdir. ARSA SAHİPLERİ'nin herhangi bir nedenle vekillere veya kendilerine yapılacak yazılı çağrıya rağmen yönetim planını tanzime iştirak etmemeleri veya hareketsiz kalmaları halinde, YAPIMCI FİRMA işbu sözleşmenin EK-4 de yer alan örneğe uygun kendisine verilecek olan sözleşmenin ayrılmaz bir parçasını teşkil eden vekaletnamede kendisine tanınan yetkilere dayanarak ARSA SAHİPLERİ'ni temsilen EK-7 yer alan yönetim planını tasdikini ikmal ettirecektir

Projeler tasdik için ilgili Belediye/Kuruluşa verilirken TASINMAZLAR üzerindeki bloktaki/bloklardaki bağımsız bölümlere ayrılan arsa paylarını gösteren kat irtifakı listesinde projelere eklenecektir. Kat irtifakı tanzim edilirken ARSA SAHİPLERİ ne ait parseller aşağıda MADDE-7 deki esaslara göre kat irtifak listeleri hazırlanacaktır.

6.5. İNŞAAT SÜRESİ (ANAHTAR TESLİMİ VE KULLANIM İZNİ ALINMASI)

6.5.1. YAPIMCI FİRMA temel ruhsatı alınımı takiben yukarıda ön görülen süreler dahilinde de imar planına göre inşaat ruhsatının (temel ruhsatının) alındığı tarihten itibaren 36 (otuz altı) ay içinde iş bu sözleşmeye, EK-2 teknik şartnameye ve onaylı uygulama projesine uygun olarak, bağımsız ve ortak hacimlerle, açık ve kapalı alanları da kapsayan sosyal alt yapı, aktif yeşil alan ve teknik alt yapı nitelikli inşa ve imalatlarda dahil olmak üzere tamamlayacağı bağımsız bölümleri, aşağıda MADDE.7 de belirlenen esaslara uygun olarak ARSA SAHİPLERİ' ne anahtar teslimi olarak MADDE.13 de belirlenen usul dairesinde teslim edilecektir

6.5.2. İnşaatın ikmal edilmesi fiili açıdan inşaatın tamamlanması anlamına gelmektedir. Bunun yanında inşaatın imar mevzuatının amir hükümlerine uygun olarak yapılması ve yapı kullanım (iskan) izninin alınması da YAPIMCI FİRMA tarafından ayrıca taahhüt edilmektedir. Ancak yapı kullanım izninin alınması kimi zaman YAPIMCI FİRMA dan kaynaklanmayan (mevzuat değişikliği, idari ve mahalli mercilerin tasarrufları veya bu

mercilerden kaynaklanan gecikmeler gibi) kimi nedenlerde gecikebileceğinden bağımsız bölümlerin teslimi bu gibi hallerde yapı kullanım izni alınmadan önde de yapılabilir. Bu nedenle YAPIMCI FİRMA yukarıda (6.5.1.) maddede belirtilen 36 (otuzaltı) aylık sürede yapı kullanım izninin alınıp alınmadığına bakılmaksızın anahtar teslimi gerçekleştirilecek, anahtar tesliminden itibaren de zorunlu haller (resmi makamlar ve ilgili belediyeden kaynaklanan gecikmeler) dışında en geç 6 (altı) aylık zaman dilimi içerisinde yapı kullanım izni alınacaktır. Yapı kullanım izninin alınması YAPIMCI FİRMA nın sorumluluğunda olmakla birlikte, yapı kullanım izni inşaatın tamamlanmış sayılması için bir ön şart niteliğinde değildir. Yukarıda 6.5.1. maddesinde belirlenen 36 (otuzaltı) aylık süre inşaatın fiilen tamamlanması için kabul edilen süre niteliğinde olup, yapı kullanım izninin alınması için geçebilecek ek süre bu süreye dahil değildir. Yapı kullanım (iskân) izni, YAPIMCI FİRMA tarafından en geç anahtar teslimini müteakip 6 (altı) ay içinde alınacaktır. YAPIMCI FİRMA altı ay içerisinde İSKAN'ı alma yükümlülüğünü yerine getirmezse 16.9. maddede belirlenen esaslar doğrultusunda belirlenecek cezai tazminatları ödemekle yükümlü olacaklardır.

6.5.3. YAPIMCI FİRMA iş bu sözleşme çerçevesinde inşa ederek tamamlayacağı bağımsız bölümleri en geç sözleşme ile belirlenen sürenin sonundan itibaren işin boyutu göz önüne alındığında 90 (doksan) iş günü randevu ve teslim süresi de eklenmek kaydıyla ARSA SAHİPLERİ' ne peyderpey teslim edecektir. Bu sürenin hitamından önce erken teslim edileceği YAPIMCI FİRMA tarafında 30(otuz) gün öncesinden yazılı bildirilmek şartıyla ARSA SAHİPLERİ veya vekillerine erken teslim de yapabilecektir. Teslim tarihinde ARSA SAHİP' leri bizzat veya bir temsilcileri vasıtasıyla teslim olunacak bağımsız bölümde hazır bulunarak iş bu sözleşmenin MADDE.13 maddesine göre gerekli muayene işlemlerini yaptırarak teslim tutanağının tanzimine iştirak edilecektir. ARSA SAHİPLERİ' nin erken teslim halinde, YAPIMCI FİRMA tarafından yazılı olarak bildirilecek tarih ve saate; normal teslim tarihindeki teslimde ise 6.5.1. maddesinde belirlenen sürenin son günü mesai saatine kadar, teslim olunacak bağımsız bölümlerde bizzat veya vekil vasıtasıyla hazır bulunarak, Bağımsız Bölümlerin teslimine ilişkin tutanağın tanzimine iştirak etmemeleri veya öncesinde itiraz etmemeleri halinde bağımsız bölümler ARSA SAHİPLERİ' ne teslim edilmiş sayılacaktır.

6.5.4. İnşaat ruhsatının alınmasıyla başlayacak 36 aylık inşaat sürecinde uygulanacak iş programı mimari proje onaylandıktan sonra 30 gün içinde YAPIMCI FİRMA tarafından yapılarak, VEKİLLER' e bildirilecektir. Yapılacak iş programı 12 aylık periyotlar şeklinde düzenlenecektir.

YAPIMCI FİRMA inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 12 aylık süreçte inşaatla başlayamazsa veya herhangi bir aşamada 12 ay faaliyette bulunulmaz ise VEKİLLER bu gecikme ile ilgili olarak YAPIMCI FİRMA' ya 30 gün içerisinde inşaatla başlaması hususunda ihtar çekecektir. YAPIMCI FİRMA bu sürede işe başlamaz ise süre sonunda VEKİLLER 60 iş güne içerisinde işe başlanması, başlanmadığı takdirde süre sonunda tek taraflı fesih hakkını kullanabilecekleri hususunda ihtar çekebilir. Ancak bu gecikmeler mücbir sebepler ve/veya idari mercilere dayanan sebeplerden kaynaklanıyor ise Vekil'lerin ihtar keyfiyetiyle ilgili süreler, bu sürenin 12 aylık süreye eklenmesi suretiyle kullanılabilir.

MADDE-7 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İLE DİĞER TESİSLERİN PAYLASIMI VE KAT İRTİFAK LİSTESİ

SÖZLEŞME KONUSU TASINMAZLAR' da yapılacak her türlü taksim ve paylaşım Madde 3.1. de belirlenen koşullarda % 60 ı (yüzde altmış) YAPIMCI FİRMA, %40 (yüzde kırk) ARSA SAHİPLERİ olmak üzere paylaşılacaktır.

YAPIMCI FİRMA, sözleşme sürecinin, inşaat alanının ve avam projenin netleşmesini müteakip masraflarını karşılanmak suretiyle SPK lisanlı Değerleme Kuruluşu ile anlaşarak; yıkım ve inşaat öncesi mevcut binaların tespiti/parsellerin değerlemesini yaptıracak ve her bir ARSA SAHİBİ' nin mevcut arsası, kıymetleri hakkında detaylı bir rapor tanzim ettirerek şerefiyelerini belirleyecektir. Söz konusu rapora ilaveten, proje çerçevesinde inşa edilecek bağımsız bölümlerin de pursantaj usulüyle itibari değerleri belirlenerek; elde edilen değerlerin karşılaştırılması suretiyle, Değerleme Şirketinin temin edeceği veriler ışığında YAPIMCI FİRMA ve VEKİLLER tarafından madde 3.3. de belirlenen dağıtım esasları çerçevesinde, hakkaniyete uygun bir paylaşım listesi tanzim edilecektir. Söz konusu paylaşım listesi SPK lisanlı Bağımsız Değerleme Kuruluşunca hazırlanan rapor ile birlikte, YAPIMCI FİRMA tarafından VEKİLLER'e avan proje ile eş zamanlı şekilde sunulacak olup, sunumu müteakiben 15 (onbeş) iş günü içerisinde itiraz edilmezse kesinleşmiş sayılır. ARSA SAHİPLERİ'nin salt

çoğunluğu tarafından anılan paylaşım listesine itiraz edilmesi halinde, bu kez masrafı ARSA SAHİPLERİ ile YAPIMCI FİRMA tarafından eşit karşılanmak üzeri ikinci bir SPK lisanlı Değerleme Şirketin'den uygunluk incelemesi talep edilebilecektir. Alınacak ikinci rapor kesin mahiyette olup, YAPIMCI FİRMA'nın muvafakat'ı veya talebi olmadıkça üçüncü bir rapor aranmayacaktır.

Avam proje işbu sözleşmenin 6.4 maddesine göre belirlendikten sonra bir önceki paragrafta göre tespit olunacak paylaşım esasları da avam proje üzerinden şematik olarak belirlenecektir. Daire paylaşımları da proje üzerinden iş bu sözleşme ile kararlaştırılan paylaşım oranına uygun şekilde yapılacaktır. Şayet üzerinde mutabık kalınan yerleşim ve planlarda ilgili tasdik mercileri tarafından onay sırasında değişiklik istenir veya 6.4 maddesine göre projelerde çeşitli sebeplerle değişiklik yapılır ise, paylaşım yeni duruma göre revize edilir.

Kat irtifakının kurulması ve kat mülkiyetine geçiş işlemleri, verilecek vekaletlerdeki yetkilere göre YAPIMCI FİRMA tarafından yapılabilecektir.

YAPIMCI FİRMA, kendi payına düşen dilediği daireleri birleştirme hakkına sahiptir. Dairelerin birleştirilmesi arsa payı birleştirilen iki dairenin arsa payları toplamı olacaktır. Birleştirilen dairelerin otopark ve depo yerlerinin toplamı, birleştirilmiş daireye ait olacaktır.

MADDE-8 KAT İRTİFAKININ KURULMASI

Projelerin resmi makamlarca tasdikinden ve inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren en geç 30 (otuz) iş günü içinde (resmi makamlardan kaynaklanan herhangi bir engel olmaması kaydı ile) iş bu sözleşmenin MADDE.7' i çerçevesinde paylaşılacak bağımsız bölümlere göre, yönetim planı ve noter tasdikli kat irtifak listesi tanzim edilerek 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu hükümleri uyarınca tapuda kat irtifakı tesisi edilecektir. Kat irtifakı kurulması işlemlerinin takibi YAPIMCI FİRMA tarafından yapılacak, ancak bunun için gerekli muvafakat ve vekaletnameleri ARSA SAHİPLERİ, VEKİLLERİNE verecek veya YAPIMCI FİRMA' nın belirttiği zamanda noter listesi tanziminde noterde ve kat irtifakı tesisinde tapuda bizzat hazır bulunup onaylayacaklardır.

Kat irtifak kurulma aşamasında ARSA SAHİPLERİ gerek aralarında arsa paylaşımı, gerekse iş bu sözleşme şartlarına aykırı bir nedenden dolayı kat irtifakı kurmaya davet edilmelerinden itibaren 10 (on) gün içinde kat irtifakı kurulmasına yanaşmazlarsa, kat irtifakı kurulmasına yanaşmayan ARSA SAHİPLERİ akde aykırılık nedeniyle, 16. maddede belirlenen esaslar doğrultusunda belirlenecek cezai tazminatları ödemekle yükümlü olacaklardır.

MADDE-9 İŞİN İLERLEMESİNE GÖRE YAPIMCI FİRMA'YA YAPILACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEVRİ VE TEMİNAT MEKTUPLARININ İADESİ

YAPIMCI FİRMA, ekli (EK-5) Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Oranları Tablosuna göre (proje konusu iş bir bütün itibar edilerek) ilgili ayda sağlanan ilerleme miktarını her ayın 10' una kadar Vekil'lere yazılı olarak ilerleme raporunu sunar. VEKİLLER tarafından bu ilerle raporu 10 iş günü içinde incelenerek ilerleme oranına karşılık gelen hakediş miktarı esas alınacak ve pursantaj tablosundaki orana göre YAPIMCI FİRMA'ya, yapılan hakedişe karşılık gelen bağımsız bölümler (arsa payı) vekiller tarafından devredilecek ve Teminat Mektupları iade edilecektir.

ARSA SAHİPLERİNİN hissesi, miras, hibe, satış vb gibi sebeplerle 3.Şahıslara geçtiği takdirde, bu şahıslarda aynen ARSA SAHİPLERİ gibi mesul olup, YAPIMCI FİRMAYA karşı iş bu sözleşme hükümleri ile sorumludurlar. İş bu sözleşme'nin YAPIMCI FİRMA TARAFINDAN tapuya şerh verilmemesi halinde veya sözleşme tapuya şerh verilmeden önce, ARSA SAHİPLERİ' nin arsa paylarını iş bu sözleşmeyi akamete uğratacak, geciktirecek, hükümsüz kılacak bir biçimde üçüncü kişilere devretmeleri halinde, 16. Madde hükümlerinde belirlenen yazılı maktu cezai tazminat tutarını ödemek ve YAPIMCI FİRMA' nın bu durumdan kaynaklanan ticari kazanç kaybı dahil olmak üzere tüm zararını gidermekle yükümlü olacaktır.

MADDE-10 MASRAFLAR VE GİDERLERİN DAĞILIMI

10.1. YAPIMCI FİRMAYA AİT MASRAFLAR VE GİDERLER

- 10.1.1. iş bu sözleşme ve eklerinin noterde tanzimi için ödenecek harç ve damga vergisi,
- 10.1.2. iş bu sözleşmenin tapuya şerh ettirilmesi için ödenmesi gerekecek bilcümle harç, damga vergisi, tapu ve sair masraflar ve giderleri,

10.1.3. Arsa payı devri esnasında ödenecek olan tapu harçlarının tamamı, kat irtifakı tesisi için ödenmesi gerek her türlü noter, harç ve masrafları ile tapu harç ve masrafları. Arsa payı devri taşınmazın boş olarak teslimi tarihinden sonra tahakkuk edecek emlak vergisi tutarları ,

10.1.4. Sözleşmenin imzalanmasından anahtar teslimine kadar geçecek sürede gerek mevcut yasalar, gerekse sonradan yürürlüğe girecek yasalara göre ARSA SAHİPLERİ' ne yüklenebilecek inşaatın yapımı ile ilgili harç ve rüsum kat irtifakına geçişte ödenecek harçlar, iskan ruhsatı harçları, tapuda kat mülkiyeti tesisi için yatırılacak cins tashihi harçları, iş bu sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar olan ve iş bu sözleşmeyle ARSA SAHİPLERİ' ne ait olacağı kararlaştırılanlar MUTAHİT FİRMAYA ait olacak.

10.1.5. Projelerin tümünün proje müellifi ücretleri, gerekli seçim yapıldıktan sonra inşaatın gerektirdiği sair tüm projelerin müellif ücretleri ve projelerin tasdiki için ve inşaatı devamı sırasında ilgili mercilerce alınması zorunlu tüm vergi harç ve resimler dahil tüm masrafları ve ARSA SAHİPLERİ'nin dairelerine ait 2 nolu beyanname harçları,

10.1.6 Yapı Denetim Bürolarına inşaat süresince ödenmesi gereken bedeller ve her türlü plan etüdü, danışmanlık, mimarlık ve mühendislik harcamalarını,

10.1.7 Taşınmazda inşaat yapılabilmesi için mevcut yapıların yıkımı, tüm hafriyat giderleri ile ekli teknik şartnamede kalitesi ve şekli açıklanan inşa edilecek bloklar ve bağımsız bölümler, ortak alanlardaki malzemelerin satın alınması, her türlü nakliyat, taşeronluk, işçilik, kalfalık ücreti ve masraflarının tümü, (ARSA SAHİBİ isterse yer tesliminden sonraki 30 gün içinde, kendi ait yapıda bulunan malzemeleri alma hakkına sahiptir. Bu süre içinde almaz ise mevcut yapıların yıkımı sırasında çıkacak her türlü malzemenin değerlendirmesi veya satılma hakkı YAPIMCI FİRMA ya ait olup ARSA SAHİBİ bundan hiçbir talepte bulunamaz)

10.1.8. İnşaatın işgaliye resim ve cezaları ücretlerini,

10.1.9. 3194 sayılı imar kanunun (23) maddesindeki Şartların mevcudiyeti halinde yapı ruhsatı alınabilmesi için bu maddede belirtilen bedeller,

10.1.10. Şantiyede kullanılacak su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon, telefon tesisi vb masrafları ve bunların giderleri, bunlara ait akitlerin depozitoların, açma ve kapama

masraflarının tümü, YAPIMCI FİRMA'nın kullanımına bağlı doğmuş ve ileride doğabilecek gecikme ceza ve zamları,

10.1.11. Gerekirse trafo binaları yapımı, iç donanımı (şayet iç donanımı elektrik idaresi karşılamıyor ise) ve harçlarında dahil tüm masrafları,

10.1.12. İnşaata başlanması, yapılması ve tamamlanması için iş bu sözleşmede ön görülen ve vekaletname ile ARSA SAHİPLERİN' den alınan yetkilerin yerine getirilmesi adına YAPIMCI FİRMA tarafından üslenen işlerin masrafları ve işin YAPIMCI FİRMA eliyle, yada 3.şahsın görevlendirilmesi suretiyle yapılmasına bakılmaksızın işin ücreti,

10.1.13 Alt yapı ve teknik alt yapılar ile ilgili her türlü gider ve masraflar,

10.1.14. SPK Lisanslı Değerleme Şirketinden alınacak raporların bedelleri,

10.1.15 İŞÇİ ÜCRETLERİ, İŞ GÜVENLİĞİ, SOSYAL GÜVENLİK, SORUMLULUK VE SİGORTA MALİYETLERİ

İşçi ücretleri, sigorta primleri, iş güvenliği ve sosyal güvenlik ile ilgili her türlü prim, masraf, gider, tazminat ve 3. Kişilerle kusurlu olacak verilecek zararlar dahil olmak üzere inşaata ilişkin tüm tazminat, ceza ve giderimler, taşeron ücretleri, taşeron işçilerinin ödenmemiş ücreti, prim ve sair giderleri; YAPIMCI FİRMA tarafından, ARSA SAHİPLERİ'nin ve kendisinin menfaatlerini korumak üzere, üçüncü kişi gerçek ve hükmü şahısların uğrayabileceği zararları da teminat kapsamına alacak şekilde, iş yerindeki bütün binaların inşaat, imalat, malzeme, makine ve teçhizatın yangın, su basması, deprem, çalınma vb durumlarda uğraya bileceği zarar ve hasara karşı bütün riskleri havi şekilde yaptıracığı mutlak ALLRISK sigortasının prim giderleri, YAPIMCI FİRMA' ya aittir.

10.1.16. Yönetim Planı ve işletme projesi gereği ARSA SAHİPLERİ'nin payına düşecek her dairenin teslim tarihinden itibaren, kirayı verilmemesi durumunda 6(ay)boyunca işleyecek aidat ödemeleri YAPIMCI FİRMA tarafından karşılanacaktır. İlgili bağımsız bölümün bu süre içinde kiraya verilmesi veyahut teslimden itibaren

6(altı) aylık sürenin geçmesi ile YAPIMCI FİRMA'nın aidat ödeme yükümlüğü sona erer.

10.1.17. Taşınmazda yol vb nedenle olası satın almalar veya kamulaştırma bedelleri,

10.1.18. 8.madde içinde ifade edilmeyen ancak projenin gerçekleşmesi için sözleşme tarihinden, kat mülkiyetinin kurulmasına kadarki tüm giderler,

10.2.2. ARSA SAHİPLERİNE AİT MASRAFLAR VE GİDERLER

10.2.1. İş bu sözleşmeye konu ada ve adalarda yer alan parsel TASINMAZLAR ile ilgili sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarihten önce doğmuş veya bu tarihten öncesine dayanan her türlü borç, vergi, ceza ile yasa gereği ARSA SAHİPLERİ üzerine düşen diğer tüm harç ve masraflar ile borç takyidatlarının giderilmesine ilişkin giderler,

10.2.2. ARSA SAHİPLERİ' ne ait bağımsız bölümlerde ARSA SAHİPLERİ adına ilgili kurum ve kuruluşlarda (elektrik, su, doğalgaz vb) yapılacak abonelik sözleşmesine ilişkin masraf ve harçlarla ilgili yatırılması gereken depozitolar, güvence bedelleri ve teslimatlarının yapılması ile oluşacak yönetim ve aidat giderleri, bu ARSA SAHİPLERİ tarafından veya satılmış bağımsız bölümleri satın alan 3. Kişiler tarafından ödenecektir,

10.2.3. İş bu sözleşmenin imzalanmasından sonra YAPIMCI FİRMA' ya işbu sözleşmenin 6.2. maddesine göre YER TESLİMİ yapılmamış ise arsa vergisinin tamamı,

10.2.4. İnşa edilen yeni bağımsız bölümün ARSA SAHİPLERİ' ne tesliminden itibaren ARSA SAHİPLERİ' ne ait bağımsız bölümlerin vergileri,

10.3. HİSSELERİ ORANINDA TARAFLARA AİT GİDERLER

10.3.1. İş bu sözleşmenin imzalanmasından anahtar teslimine kadar geçecek sürede gerek mevcut yasalar gerekse yeniden çıkacak yasalara göre taraflara ait olduğu yasalarca belirlenmiş tüm harç rüsum ve arsa vergileri.

10.3.2. İnşaatla ilgili ortaya çıkabilecek her türlü giderler ve inşaatın bu sözleşme ve eki teknik şartnameye uygun yapılabilmesi için harcanması gereken bedeller ile halen mevcut ve bundan sonra yürürlüğe girecek yasal düzenlemeler ile ihdas edilebilecek inşaat yapı ile ilgili her türlü vergi, resim, harç ve rüsumlar vb gider ve masrafların tamamı YAPIMCI FİRMA' ya ait olacaktır. ARSA SAHİPLERİ' nin özel talep ve

istekleri doğrultusunda ekleme değişiklik ve ilaveler bu hüküm dışında olup, YAPIMCI FİRMA tarafından kabul edilmesi halinde karşılığının fiyat farkı veya başka bir nam altında ödenmesi gerekecektir.

MADDE-11. MÜCBİR SEBEP VE OLAĞANÜSTÜ HALLER

Mücbir sebepler : Ülke çapında savaş, inşaatın yer aldığı bölgede savaş ve terör, seferberlik, grev, lokavt, sokağa çıkma yasakları, YAPIMCI FİRMA' dan kaynaklanmayan ülke çapında ham madde temininde yaşanacak güçlükler, idari ve mahalli mercilerin gecikmeye ve işin durmasına sebep olan işlem ve tasarrufların YAPIMCI FİRMA' dan kaynaklayan benzeri haller ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca kabul edilen diğer mücbir sebeplerdir. Bu hallerin dışında her hangi bir sebebin mücbir sebep sayılamayacağını taraflar karşılıklı kabul ve taahhüt eder. Mücbir sebebin ortaya çıkması ile YAPIMCI FİRMA'nın kusuru olmaksızın doğacak aksamalar nedeni ile meydana gelebilecek gecikmeler ve mücbir sebebin ortadan kalmasına kadar geçecek süre inşaat süresine ilave edilir.

MADDE-12. DENETİM

12.1. ARSA SAHİPLERİ bizzat veya YAPIMCI FİRMA'ya yazı ile bildirilecek yetkili ve ehil teknik elemanların masrafları YAPIMCI FİRMA tarafından karşılamak kaydı ile: inşaatın normal seyrini aksatmamak kaydı ile inşaatın onaylı mimari, statik, mekanik, elektrik ve diğer plan ve projeleri ile ekli Teknik (fenni) Şartname ve diğer ekleri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Genel Şartnamesi ile Yapı İşleri Umumi Şartnamesine uygun inşa edilip edilmediğini, kullanılan malzemelerin taahhüt edilen malzemeler olup olmadığını, işçilik ve malzeme kusurları olup olmadığını, denetlemek amacıyla inşaatı yakından sürekli kontrol edebilirler. YAPIMCI FİRMA, ARSA SAHİPLERİ' nin veya kontrol elemanlarının imar mevzuatına ve projeye uygun olarak yapacağı gerekçeli yazılı uyarılarını dikkate alacaktır.

12.2.TEKNİK UYGULAMA SORUMLUĞU VE YAPI DENETİMİ; Ruhsat alınması sırasında gerekebilecek proje revizyonları, ilgili proje müellifleri tarafından yapılacaktır. Ruhsat alınmasına ait her türlü harç, vergi, resim ve diğer masraflar YAPIMCI FİRMA tarafından ödenecektir. İnşaatın teknik uygulama sorumluluğu YAPIMCI FİRMA bünyesinde çalışan veya YAPIMCI FİRMA tarafından dışarıdan

atanan bir mimar veya inşaat mühendisi tarafından üslenilecektir. YAPIMCI FİRMA teknik uygulama sorumluluğu hizmeti için arsa sahiplerinden hiçbir talepte bulunmayacak bu hizmetle ilgili her türlü vergi, resim, harç ve masraflar YAPIMCI FİRMA' ya ait olacaktır. Aynı şekilde mekanik, tesisat ve elektrik tesisatı, teknik uygulama sorumluluğu hizmetleri de YAPIMCI FİRMA tarafından temin edilecek ve bunlara ait tüm ödemeler YAPIMCI FİRMA tarafından yapılacaktır. İnşaatın Yapı Denetimi 4708 sayılı kanuna uygun olarak YAPIMCI FİRMA tarafından yaptırılacaktır. Bunu için yapımcı firma bir Yapı Denetim Firması ile anlaşma yapacak ve yapı denetim hizmeti bedelini ödeyecektir.

MADDE-13. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KONTROL TESLİM VE KABULU

İş bu sözleşme hükümleri gereğince inşaat süresini bitiminden itibaren 90 iş günü içerisinde ARSA SAHİPLERİ'nin hak ettiği bağımsız bölümler peyderpey teslim edilir. İnşaatın biten bağımsız bölümleri, YAPIMCI FİRMA VE ARSA SAHİPLERİ veya VEKİLLERİ, teknik danışmanları huzuruyla muayene edilir. Kusurlu işler varsa bölüm bölüm, ortak bir tutanak ile saptanır, kabule engel bir noksan ve kusur yoksa o bağımsız bölümün yada bağımsız bölümlerin kabulü yapılır. Keyfiyet tutanaklara yazılarak kabulü yapılan bağımsız bölümler ARSA SAHİPLERİ' ne madde 6.5.3. hükmünce teslim edilir.

Kusurlu ve noksan işlerin olması halinde; YAPIMCI FİRMA bu kusur ve noksanlıkları (kusur ve noksanlığın mahiyetine göre) en çok 30 (otuz) günlük makul bir ek süre içerisinde giderecektir. Bu süre madde 6. da belirtilen inşaat süresini aşması halinde ceza tahakkuk etmeyecek, ancak 30(otuz) günden sonra 16. Madde hükmündeki esaslara göre ceza tahakkuk edilecektir.

MADDE-14. SÜRE UZATILMASI HALLERİ

İşin süresi ancak YAPIMCI FİRMA'nın yazılı talebi olur ise 11. Madde de yazılı mücbir sebeplerle ve ayrıca aşağıdaki zorlayıcı veya geciktirici sebeplerin etkisi derecesinde uzatılabilir. Bu zorlayıcı ve geciktirici sebeplere örnek olarak aşağıdaki haller sayılmıştır.

14.1.Onaylanmış projeler üzerinde yapım süresini uzatılacak şekilde, tarafların karşılıklı mutabakata varmaları ile tadilat yapılmasına karar verilmesi,

14.2.YAPIMCI FİRMA'nın kusuru dışında inşaatın resmi makamlar tarafından durdurulması ve gerekli müsaadelerin verilmemesi, (1999 depreminden sonra bir müddet beton dökülmesine izin verilmemiştir.)

14.3.Mahalli ve idari mercilerin işin gecikmesine veya işin durmasına sebebiyet verecek işlem ve tasarruflarından kaynaklanan gecikmeler,

14.4.İnşaatın yapıldığı İstanbul ilinin ve veya Marmara bölgesini etkileyebilecek 7 veya üzerinde şiddetli deprem olması,

İşin muhtelif kısımlarının veya tamamının ilerlemesinde veya ikmalinde mücbir sebepler veya yukarıdaki örnek kabilinden belirtilen zorlayıcı/geciktirici sebepler nedeniyle YAPIMCI FİRMA iş programına göre gecikirse, iş süresi kaybedilen zamana eş değer bir zaman kadar uzatılabilir.

MADDE-15. SÖZLEŞMENİN EKLERİ

Taraflarca imzalanmış EK-1' deki ARSA SAHİPLERİ tablosu, EK-2 deki Şartname, EK-3 ve EK-4 deki Vekâletname örnekleri, EK-5 deki Pursantaj Tablosu, EK-6 daki Muvafakatname, EK-7 Yönetim Planı, tarafların yazılı mutabakatı ile hazırlanacak projeler, paylaşım listesi, tarafların veya EK-8 deki vekillerinin inşaat sırasında karşılıklı ve yazılı olarak, İş bu sözleşmenin maddelerinde yaptıkları değişiklikler, ilaveler, tadilatlar yaptıkları Protokoller ve projeler, sözleşme konusu taşınmazların rayiç emlak beyan değeri, noterce resen tanzim edilmese dahi sözleşmenin ayrılmaz ekleri olup, hepsi bir bütün teşkil eder. Bunların dışındaki kuralları yasal düzenlemeler, belediye yönetmenlikleri, afet, ısı yalıtım, TSE vb yönetmelikleri belirler.

Teknik (fenni) Şartname sözleşmenin ekinde ve ayrılmaz bir parçasıdır. Bunun dışında sözleşme şartlarına uygun onaylanacak her türlü mimari ve mevzuata göre zorunlu diğer proje planlarla, vaziyet planı, iş programı gibi belgelerde tanzim edilip tarafların onaylayacağı andan itibaren iş bu sözleşmenin ayrılmaz ekleri (mütemmim cüzleri) olarak kabul edilecektir.

MADDE-16.TEMERRÜT. FESİH VE CEZAI ŞARTLAR

16.1. YAPIMCI FİRMA, inşaatı iş busözleşmede belirtilen temel ruhsat alınması ve 6.5.2. maddelerine göre bitirmemesi halinde; ARSA SAHİPLERİ'ne ait zamanında teslim edilemeyen bağımsız bölümlerin her birisi için teslim ekadar her ay

güncel (Bağımsız Bölümün bulunduğu yer konumudikkate alınarak)
aylık hak mahrumiyet tutarının %25 (yüzde yirmibeş)
artırımı ile tesbit olunacak kira mahrumiyet tazminatı ödeyecektir. Bu tutarlar, yukarıda 5. Madde düzenlenenen hak mahrumiyet bedeline eklenmez ve gecikmeye bağlı tazminat olarak hak mahrumiyet bedellerinin ödenmesinden sonra ki gecikmeye bağlı zararın tazminine yönelik tir. YAPIMCI FİRMA busürezarında ayrıca herhangi bir ad altında tazminat veya hak mahrumiyet bedeli ödemez.

Söz konusu kira mahrumiyet tazminatlarının ödenmesine rağmen, gecikilen süre 12 ayı geçerse ARSA SAHİPLERİ'nin bağımsız bölümleri işbu sözleşmenin MADDE-13'inde belirtilen şekilde teslim hazır hale gelmez ise, ARSA SAHİPLERİ ceza lisüreye devam etmek veya eksik işleri tamamlanıp bağımsız bölümlerinin anahtar teslimi hazır hale getirilmesi için işi, bedeli YAPIMCI FİRMA'dan alınmak üzere, teknik şartnameye uygun olarak üçüncü bir şahsa, diğer imalatlar azarar vermemek şartı ile tamamlattırma hususunda seçimlik hakkı sahiptirler. Bu halde ARSA SAHİPLERİ buseçimlik hakkını gecikilen 12 aylık sürenin bitimine en geç 15 (onbeş) iş günü kala YAPIMCI FİRMA'ya yazılı olarak bildirecektir. Bağımsız bölümlerin kabulüne engel bir eksiklik veya kusur olmadığı takdirde kira mahrumiyet tazminatı ödenmeyecektir.

YAPIMCI FİRMA inşaatı kusuru veya ihmali sebebiyle süresinde tamamlamaz ise, inşaatın tamamlanma oranı %70'in altında olması halinde, ARSA SAHİPLERİ vekillerinin gönderecekleri yazılı ihtarın tebliğinden itibaren asgari 30 (otuz) gün mehil vererek işe devam edilmesini, aksi takdirde sözleşmenin feshedilerek işin bir üçüncü kişiye yaptırılacağını ihtar edebilirler. Bu haklı ihtara riayet etmeyen ve ARSA SAHİPLERİ'nin zarara uğramasına sebebiyet veren YAPIMCI FİRMA, sözleşmenin feshi durumunda o güne kadar yaptığı işlere tekabül eden oranda kat karşılığı paylaşım hakkı dışında bir talepte bulunmayacak ve kendisine daha önce ARSA SAHİPLERİ'nce devredilmiş olup da, işin tamamlanma oranına göre ARSA SAHİPLERİ'ne iadesi gereken arsa paylarını iade edecektir. ARSA SAHİPLERİ'nin, işin %70'in üzerindeki kısmının tamamlanmış olması ve/veya fesih seçeneğini tercih etmemeleri durumunda, kira mahrumiyet tazminatı alma hakları saklıdır.

16.2. ARSA SAHİPLERİ'nden işbu sözleşmenin herhangi bir maddesinde yazılı olarak **belirtilmeyen** herhangi bir düzenlemeye veya hukuka aykırı davranan işi geciktiren

veya akamete uğratan her biri, aşağıda özel olarak yazılı düzenlemeler dışında, akde aykırılıktan mağdur olan diğer ARSA SAHİPLERİ'nin veya YAPIMCI FİRMA'nın uğrayacağı zararların önlenmesi ve caydırıcı olması amacıyla, her bir aykırılık halinde YAPIMCI FİRMA'ya **10.000.00 USD (On Bin Amerikan Doları)** 15.000.00 USD (Onbeş Bin Amerikan Doları) zarara eklenen cezai tazminat ödeyeceklerdir.

ARSA SAHİPLERİ yukarıda 3.2. maddesinde belirtildiği şekilde on (10) iş gün içinde, YAPIMCI FİRMA'ya) EK-5' teki pursantaj tablosundaki esaslara göre tapudan devretmeleri gereken arsa paylarını YAPIMCI FİRMA'ya devretmedikleri takdirde, devri yapmayan ARSA SAHİBİ veya ARSA SAHİPLERİ'nden her biri YAPIMCI FİRMA'ya devir yapılana kadar günlük 1.000 USD (Bin Amerikan Doları) cezai tazminat ödeyeceklerini geri dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. YAPIMCI FİRMA'nın aktin aynen ifasını talep hakkı ayrıca mahfuzdur. Aynı cezai tazminat, işbu sözleşmenin 3.4. maddesinin 4. Paragrafında düzenlenen tasarruf yetkisinin sınırlandırması konulu düzenlemeye aykırılık halinde de geçerlidir.

16.3. ARSA SAHİBİ'nin arsa payı devri borcunu ve/veya işbu sözleşmeyle düzenlenen sair tüm asli ve yan edimlerini işbu sözleşme ile kararlaştırılan sürelerde yerine getirmemeleri durumunda, YAPIMCI FİRMA dilediğinde karşı tarafa varacak yazılı bildirim yoluyla, önceden başkaca bir temerrüt ihtarı yapılmasına gerek olmaksızın ARSA SAHİBİ'nin sözleşmesini tek taraflı olarak feshetme hakkına da sahiptir. Arsa payı devrindeki gecikme sebebiyle YAPIMCI FİRMA'nın tek taraflı fesih yetkisini kullanması halinde, ARSA SAHİBİ, fesih bildiriminin yapıldığı tarihe kadar işleyecek günlük 1.000 USD (Bin Amerikan Doları) tutarındaki cezai tazminat ve yine devri yapmayan her bir ARSA SAHİBİ için yukarıda 16.2. maddesinin ilk paragrafında yazılı maktu cezai tazminatın iki misli tutarında maktu cezai tazminat ile birlikte, YAPIMCI FİRMA'nın işbu sözleşmenin tanzimi için yaptığı ARSA SAHİBİ'nin payına düşen masraflar, işbu sözleşmenin MADDE 10'una göre yapılmış ARSA SAHİBİ'nin payına düşen masraflar ve sözleşmenin hükümsüz kalması nedeniyle uğradığı zarar ile ticari kazanç kaybı da dahil olmak üzere tüm zararlarını tazmin etmekle devri yapmayan ARSA SAHİBİ mesul olacaklardır. Aynı fesih, mesuliyet ve cezai tazminat esasları, arsa payı devrine rağmen yukarıda MADDE 6'nın 6.2. alt maddesinde tarif edilen YER TESLİMİ'nin yapılmaması veya geç yapılması, sözleşmenin devamı için gerekli muvafakatların verilmemesi, kat irtifakına geçişte sözleşmeye aykırı taleplerde

bulunulması, yönetim planının tasdikine geçerli bir mazeret bulunmaksızın iştirak edilmemesi, YAPIMCI FİRMA'nın logosu, amblemi ve sözleşmenin 3.7. maddesinin son paragrafında düzenlenen fikri mülkiyet haklarına ilişkin düzenlemelere aykırı davranılması, velhasıl sözleşmeye aykırılık olarak telakki edilebilecek diğer tüm hallerde de tatbik olunacaktır.

16.4. ARSA SAHİPLERİ'nin hissedarı bulundukları TAŞINMAZLARIN tamamı veya bir kısım arsa payları ARSA SAHİPLERİ'nce 3. kişilere YAPIMCI FİRMA yazılı onayı dışında devir ve temlik edilir, üçüncü kişilerle işbu sözleşmenin konu aldığı TAŞINMAZLARIN veya bunlardan birinin kat karşılığı değerlendirilmesi ve benzeri bir konuda sözleşme yapılır veya ARSA SAHİPLERİ'nden kaynaklanan her hangi bir nedenle ile işbu sözleşmenin uygulanı bilirliliği ortadan kalkarsa, bu duruma yol açan ARSA SAHİBİ veya ARSA SAHİPLERİ'nden her biri, YAPIMCI FİRMA'ya yukarıda 16.2. maddesinin ilk paragrafında yazılı maktu tutarın iki misli cezai tazminatı ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. YAPIMCI FİRMA'nın aynen ifasını talep hakkı ayrıca mahfuzdur.

16.5. İşbu sözleşmede yukarıda 3.2. maddesinde belirtildiği şekilde ARSA SAHİPLERİ on (10) iş günü içinde, YAPIMCI FİRMA'ya EK-5' teki pirsantaj tablosundaki esaslara göre tapudan devretmeleri gereken arsa paylarını YAPIMCI FİRMA'ya devretmedikleri takdirde, devri yapmayan ARSA SAHİBİ veya ARSA SAHİPLERİ'nden her biri YAPIMCI FİRMA'ya devir yapılanı kadar günlük 1.000 USD (Bin Amerikan Doları) cezai tazminat ödemeyi kabul ve taahhüt ederler. YAPIMCI FİRMA'nın tapu devrineveya teminat mektubu iadesine ilişkin talebi yerine getirilmez ve bu süre 30 günü geçer ise, gecikmeye sebep olan her bir ARSA SAHİBİ her türlü zarar ve ziyan tazminatı ve akdin ifası talepleri dışında ayrıca yukarıda 16.2. maddesinin ilk paragrafında yazılı maktu tutarın iki misli cezai tazminatı YAPIMCI FİRMA'ya ödeyecektir. Bu hususta gecikilen her gün işin bitirilmesi süresine eklenir. Aynı esaslar ve cezai tazminat sorumluluğu, teminat mektupları ve işbu sözleşmeye ilişkin tüm teminatlar bakımından da geçerlidir.

16.6. ARSA SAHİPLERİ'nden biri veya birkaçı işbu sözleşmenin 2. Maddesi uyarınca tayin olunan vekilleri azleder, azil sonrası yeni vekil tayin etmez ve işbu sözleşme gereği yapması gereken iş ve işlemleri süresinde bizzat kendi de yapmaz ise,

YAPIMCI FİRMA bu kişi veya kişilerden aktin ifasını talep edileceği gibi, bunun yanında uğranılan zarar ve ziyana eklenmek üzere, yukarıda 16.2. maddesinin ilk paragrafında yazılı maktu tutarın iki misli cezai tazminat da bu hükme aykırı davranan her bir ARSA SAHİBİ tarafından YAPIMCI FİRMA'ya ayrıca ödenecektir.

16.7. İşbu sözleşmenin Madde 6.2 YER TESLİMİ hükümlerine riayet edilmemesi durumunda, akde aykırı davranan ve YER TESLİMİ'ni geciktiren her bir ARSA SAHİBİ ikamet ettiği konut içingecikilen her gün için 1.000 USD (Bin Amerikan Doları), Kiracıbulunan konut için geciken her gün için 100 USD (Yüz Amerikan Doları) cezai tazminatı YAPIMCI FİRMA'ya ödemeyi kabul ve taahhüt ederler. Bu süre 30 günü geçer ise, gecikmeye sebep olan her bir ARSA SAHİBİ her türlü zarar ve ziyan tazminatı ve akdin ifası talepleri dışında ayrıca yukarıda 16.2. maddesinin ilk paragrafında yazılı maktu tutarın iki misli cezai tazminatı YAPIMCI FİRMA'ya ödeyecektir. Bu hususta Yer teslimine gecikilen her gün temel ruhsatı alma süresine eklenir.

16.8. YAPIMCI FİRMA'nın kendi bağımsız bölümlerinde, ARSA SAHİLERİ'nin bağımsız bölümlerinden farklı kalite malzeme kullanması durumunda kalite farkı belirlenen her bağımsız bölüm başına YAPIMCI FİRMA 10.000 USD cezai tazminatı ARSA SAHİPLERİ'ne ödemeyi kabul ve taahhüt ederler.

16.9. YAPIMCI FİRMA bağımsız bölümün anahtar teslimini müteakip, 6 (altı) ay içerisinde İSKAN'ı alma yükümlülüğünü yerine getirmemezse bağımsız bölüm başına 5.000.00 (beş bin) USD cezai tazminat ödemekle yükümlü olacaklardır.

16.10. Bu maddede kararlaştırılan cezai şartların tümü, zarara eklenen ve tenkisi kabil olmayan ticari nitelikteki cezalar olup TARAFLAR tenkis hakkından peşinen feragat etmişlerdir. Diğer tarafın ayrıca akdin aynen ifası ve zarar ziyan tazminini talep etme hakkı mahfuzdur.

16.11. ARSA SAHİPLERİ'nin ve YAPIMCI FİRMA'nın ödeyeceği yukarıda açıklanan cezai tazminatlar bir havuzda toplanarak, iş sonunda oluşacak toplam tutar, edimlerini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getiren ARSA SAHİP'lerine arsa payı hisseleri oranında taksim edilir.

MADDE-17. SUF'A HAKKI VE İZALE-İ ŞUYU KULLANILMASI

Bu sözleşmeye taraf olan ARSA SAHİPLERİ herhangi bir sebeple doğmuş veya doğacak şufa haklarını YAPIMCI FİRMA' ya karşı kullanmayacaklarını kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Yine bu sözleşmeye taraf olan ARSA SAHİPLERİ arasında ortak oldukları diğer hissedarların herhangi bir sebepten dolayı YAPIMCI FİRMA ile sözleşme yapmamaları durumunda, sözleşmeyi imzalamayan ARSA SAHİPLERİ ne karşı izale-i şuyu ve gerekli takip ve davaların açılması konusunda avukat tutma yetkisi de dahil olmak üzere tüm vekaletleri YAPIMCI FİRMA ya vereceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Aksi durum sözleşmeye aykırılık teşkil eder.

MADDE.18. DİĞER İŞLEMLER

Satış ofisinin kurulduğu günden, tüm dairelerin ARSA SAHİPLERİ'ne teslim edilme süresi sonuna kadar, YAPIMCI FİRMA Satış Ofisinden bir bölümü, tüm masraflarını karşılayarak, Menekşe Sementi Güzelleştirme ve Dayanışma Derneği'ne ücretsiz olarak tahsis edecektir.

Proje içindeki sosyal tesis alanlarının bitmesinden sonrada bu kez sosyal tesis içinden bir bölüm Menekşe Sementi Güzelleştirme ve Dayanışma Derneğinin kullanımı için bedelsiz olarak tahsis edilecektir. Yönetim Planında gerekli düzenlemenin yapılmasını taraflar peşinen kabul etmişlerdir.

MADDE.19. UYUŞMAZLIKLARIN HALLİ VE YETKİLİ MAHKEME

İşbu sözleşmenin ifası, adem-i ifası, yorumu, tanzimi, gerçekliği ve tatbiki ile ilgili uyuşmazlıkların öncelikle taraflar arasında müzakereler ve sulh yoluyla çözüme kavuşturulmaya çalışılacaktır. Sulh yoluyla çözümlenemeyen sözleşme veya iş ile ilgili 6100 sayılı HMK gereğince gayrimenkulün aynına ilişkin ihtilafların çözümünde Bakırköy Mahkemeleri ve İcra Daireleri münhasır yetkiye sahip olacaktır.

Gayrimenkulün aynına ilişkin olmayan ihtilaflarda ise taraflar tahkim usulüne başvurma hususunda mutabıktırlar. Bu hususta taraflar İstanbul Ticaret Odası Tahkim Kuruluna başvurabilecekleri gibi kendileri de hakem heyeti oluşturabilir. İkinci ihtimalde hakem heyeti taraflarca ikiye kişi belirlenmek üzeri ve bir kişide bağımsız olarak belirlenmek koşuluyla oluşturulacaktır.

ARSA SAHİBİ, YAPIMCI FİRMA' nın iş bu sözleşmeden doğan tüm hak ve sorumluluklarını sözleşme konusu işi kısmen veya tamamen GİRİŞİM ADI ORTAKLIĞI' na devir ve temlik etmesine şimdiden muvafakatının bulunduğunu kabul ve taahhüt etmiştir.

Ondokuz madde ile alt maddelerinden ibaret iş bu sözleşme taraflarca açıkça müzakere edilip mutabık kalındıktan sonra düzenleme şeklinde olarak tanzim olup, taraflarca kabul edilmiş ve her bir sayfası ayrı ayrı karşılıklı imzalanmıştır.

ARSA SAHİPLERİ

YAPIMCI FİRMA

(Faint, large, stylized watermark text, possibly reading "XX" or "KK", is visible across the page.)

Ek C

İLİŞİKSİZLİK BELGESİ

Ek-5


3-300435

T.C.
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI
SGK GAZİOSMANPAŞA SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ
.....Sosyal Güvenlik Merkez Müdürlüğü

08/12/2016

Konu : Bina İnşaatı

BAYRAMPAŞA BELEDİYESİ
İSTANBUL

Müdürlüğümüzde / Merkezimizde 4-4120-06-06-1196384-034-25-48-000-006 sicil sayılı dosyada işlem gören ERAL TEKSTİL SAN VETİC.LTD.ŞTİ. 'a ait 0 / 6689 adresinde kurulu bina inşaatı işyeri hakkında yapılacak işlemlere esas olmak üzere;

- 1- İlk defa verilen inşaat ruhsatın tarih ve sayısının.
- 2- İnşaat tadilat, ilave veya yenileme ruhsatı verildi ise kaç m² için verildiği ve söz konusu ruhsatın tarih ve sayısının.
- 3- İnşaat ruhsatına göre binanın tamamının kaç m² ve kaç kat olduğunu.
- 4- Yapılanın kısım varsa m² tutarını.
- 5- Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıf ve grubunun.
- 6- Doğalgaz tesisatı, kalorifer ve asansör tesisatının bulunup bulunmadığını.
- 7- İnşaat ruhsatı maddeti sona ermiş ise tarihinin.
- 8- Yapı kullanma izin belgesi verilmiş ise tarih ve numarasının.
- 9- Yapı kullanma izin belgesi için işverenin Başkanlığımıza müracaat ettiği tarihin, Müdürlüğümüz/Merkezimize bildirilmesini,

Söz konusu bilgi ve belgelerin, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren en geç bir ay içinde verilmesi halinde 5510 sayılı Kanunun 102 nci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi uyarınca aşar ücretin iki kata tutarında idari para cezası uygulanacağına,

5510 sayılı Kanunun 90 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, yapı sahibince inşaat işyerinden dolayı Kurumumuza prim borcunun bulunmadığına ilişkin ilgili Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğünce/Sosyal Güvenlik Merkez Müdürlüğünce düzenlenmiş ilişiksizlik belgesi ibraz edilmedikçe yapı kullanma izin belgesi verilmesini arz ederim.

NOT : Yazımız cevabında tarih, numara ve işaretimizin mutlaka belirtilmesi.

ASLİNIN AYRILMASI İÇİN

T.C.
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANI İÇİ
T. Ankara Gaziosmanpaşa Sosyal Güvenlik Merkezi

İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne
15.12.2016
543/16- (10.22)

15.12.2016
(10.20)

https://uyg.sgk.gov.tr/ilisiksizlik/Basvurulari/Yazi_Kontrol_Yazdir?tablo=3&evrak_tu... 08.12.2016

Ek D

(Değişik:RG-26/5/2017-30077)

Ek-1

ÇEŞİTLİ İŞKOLLARINA AİT ASGARI İŞÇİLİK ORANLARI LİSTESİ 2017

Tebliğ Sıra No	İş Kolu Sıra No	İŞ KOLU	Asgari İşçilik Oranı (%)
I - AĞAÇ - BAHÇE - ORMAN - PARK			
1	1	Ağaç (çalı çırpmı) kesimi (yükleme ve nakliye dahil)	
		a) Makineli	7
		b) Makinesiz	30
2	2	Ağaç dikimi (makineli)	10
3	3	Ağaç kesimi (yükleme ve nakliye dahil)	
		a) Makineli	10
		b) Makinesiz	20
4	4	Ağaçlandırma alanlarının sulanması (makineli - tanker)	6
5	5	Ağaçlandırma ve erozyon kontrolü	
		a) Makineli	10
		b) Makinesiz	30
6	6	Ağaçtan kozalak toplama	35
7	7	Arazi hazırlığı (fidan üretim işlerinde) (makineli)	6
8	8	Arazi sulama (cebri sulama)	30
9	9	Arazi sulaması	
		a) Motopomp ve boru ile	10
		b) Yağmurlama sistemi ile	9
10	10	Arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmeti (makineli)	6
11	11	Araziden taş toplama	
		a) İnsan gücü ile	35
		b) Makine ile	10
12	12	Aşı çalışması	30
13	13	Bakım (fidan üretim çalışmalarında)	
		a) Makineli	10
		b) Makinesiz (arazözle sulama hariç)	35
14	14	Bank ve çöp kovası imalat ve montajı	9
15	15	Biçer Döver ile hasat	8
16	16	Bitkisel peyzaj işleri (bakım hariç)	12
17	17	Budama işi	

		a) Makas, testere vs.	35
		b) Makineli	10
18	18	Çalı veya çiçek dikimi	
		a) Çalı veya çiçek yükleniciye ait ise	9
		b) Çalı veya çiçek İdarece verilir ise	30
19	19	Çim ekilmesi (püskürtme yöntemi ile)	6
20	20	Çobanlık hizmetleri, hayvan bakımı	30
21	21	Diri örtü temizliği -yangın ve emniyet yolu- toprak işleme (makineli)	6
22	22	Ekim (fidan üretimi için tohum ekimi)	
		a) Makineli	10
		b) Makinesiz	35
23	23	El ile hasat yapılması	30
24	24	Fidan dikilmesi	
		a) Fidanların müteahhitçe temin edilmesi halinde	9
		b) Fidanların İdarece verilmesi halinde (Orman ve Su İşleri Bakanlığı veya ilgili kuruluşlar)	30
25	25	Fidanların araziye dağıtımı	25
26	26	Fidanlık bakım işi (arazözle sulama hariç)	35
27	27	Futbol sahası çimlendirilmesi işi (doğal çim)	15
28	28	Gübreleme	
		a) Makineli	6
		b) El ile	16
		c) El ve makine ile	11
29	29	Halı döşenmesi (spor sahalarına)	12
30	30	Hayvan gölgeliği yapımı (ahşaptan)	15
31	31	Hayvan kaşınma kaziği (antiseptik gres yağlı)	15
32	32	Hobi bahçesi inşaatı	12
33	33	İlaçlama	
		a) İşçi ile (sırt pülverizatörü ile)	20
		b) Uçak, helikopter, termal fog, ULV, ekolojik atomizer ile	8
34	34	Orman ürünlerinin depoda istifi (makineli)	7
35	35	Ormanda boylama ve mesaha ölçümü işi	15
36	36	Ot - saman - sap balyalama işi (makineli)	10
37	37	Ot alma - ot biçilmesi fidan diplerinin çapalanması (makinesiz)	35
38	38	Ot biçilmesi ve çim biçilmesi (makineli)	10
39	39	Pamuk balyalama (presleme), pamuk çiğitlerinin ayrılması, depolanması ve sevk için vasıtaya yüklenmesi	10
40	40	Park alanlarının sulanması, cadde ve sokakların yıkanması (makineli)	6
41	41	Park inşaatı	

		a) Donanımlı parklar (içerisinde aquapark, lunapark, havuz, restoranlar vb. bulunan)	10
		b) Semt parkları	12
42	42	Park, refüj ve caddelerdeki yeşil alanların sulanması (elle, hortumla)	30
43	43	Parklarda minyatür heykel, büst yapılması	15
44	44	Parklarda oyun grupları	9
45	45	Repikaj (tüp ve kap doldurma) (fidan üretim çalışmalarında)	35
46	46	Rulo çim temini ve serilmesi	12
47	47	Silaj taşıma ve silaj ve çiğnenmesi (mısır çiğneme-makine kepçe vb.)	7
48	48	Söküm ve ambalajlama (fidan üretim çalışmalarında)	
		a) İşçi ve makineli	25
		b) Makineli	15
49	49	Süt sağımı	
		a) Makineli	6
		b) Makinesiz	30
50	50	Şelale inşaatı (yapay kaya ile)	10
51	51	Teraslama	
		a) Makineli	10
		b) Makinesiz	30
52	52	Tohum çıkarma (fidan üretim çalışmalarında) (makinesiz)	30
53	53	Tohum ekimi (ağaçlandırma ve erozyon çalışmalarında)	
		a) Makineli	10
		b) Makinesiz	30
54	54	Yanık orman sahası örtü temizliği	
		a) İnsan gücüyle	30
		b) Makine ile - buldozer, greyder vs.	6
55	55	Yeşil alanların bakımı (sulama, çapalama, çimlerin biçilmesi)	20

II - AKARYAKIT - DOĞALGAZ - PETRO KİMYA - RAFİNERİ			
56	1	Akaryakıt, LPG, LNG depolama tankları tesisi	9
57	2	Akaryakıt ham petrol dolum ve boşaltım tesisi (komple)	9
58	3	Akaryakıt pompa istasyonu inşaatı	9
59	4	Akaryakıt tankları katodik koruma	9
60	5	Doğalgaz boru hattı şehir içi (malzemeli) (her türlü imalat dahil-servis hattı hariç)	8
61	6	Rafineri asit ve kostik sahalarının anti asit malzeme ile kaplanması	12
62	7	Rafineri hatlarında donmayı önleyici elektrikli ısıtma sistemi montajı	10
63	8	Rafineri tank gövde saç değişimi (kumlama boya dâhil)	12
64	9	Rafineri ve petro kimya tesisleri	9
65	10	Şehir içi doğalgaz abone bağlantı hattı, servis hattı (her türlü imalat dahil)	10

66	11	Şehirlerarası akaryakıt boru hattı inşaatı, karada ve denizde (malzemeli) (her türlü imalat dahil)	6
67	12	Şehirlerarası doğalgaz boru hattı inşaatı, karada ve denizde (malzemeli) (her türlü imalat dahil)	6
68	13	Şehirlerarası ham petrol boru hattı inşaatı, karada ve denizde (malzemeli) (her türlü imalat dahil)	6
69	14	Şirketlere boru hattı satış sistemi kapasite arttırımı-rafineride	10

III - BARAJ - GÖLET - SULAMA			
70	1	Baraj onarımı	
		a) Beton (komple)	7
		b) Kaya dolgu baraj (komple)	5
		c) Toprak dolgu (komple)	5
71	2	Barajda gentomat uygulaması	5
72	3	Barajlar, göletler ve hidroelektrik santral inşaatı	
		a) Beton baraj komple (dolgu - tünel - dolu savak)	6
		b) Kaya dolgu baraj komple (dolgu - tünel - dolu savak)	5
		c) Toprak dolgu baraj komple (dolgu - tünel - dolu savak)	5
73	4	Çamurla tıkalı çelik boruların basınçlı su ile temizlenmesi	8
74	5	Dolu savak inşaatı (münferit)	6
75	6	Güneş enerjisi ile çalışan sulama sistemi	7
76	7	HES inşaatı - kanal tipi	9
77	8	HES projelerinde jeneratör, türbin temin ve montajı (münferit)	6
78	9	Hidromekanik teçhizat imal ve montajı (kapak, cebri boru vb.)	9
79	10	Regülâtör inşaatı (komple)	6
80	11	Riprap yapılması (barajlarda su tarafına yapılan istifsiz kaya dolgu)	6
81	12	Su seviyesi ölçüm sistemi (limnigraft sistemi)	6
82	13	Sulama kanalları elle temizliği	
		a) Ana kanal temizliği	30
		b) Yedek kanallar (kısmen işçi kısmen makineli)	17
83	14	Sulama kanalları temizliği (makineli)	4
84	15	Sulama tesisi sifon yapılması	10
85	16	Sulama tesisi veya kanalı inşaatı	
		a) Hafriyat, boru, dolgu dâhil borulu sistem	8
		b) Klasik sistem-dikdörtgen-trapez kesitli-beton (hafriyat hariç) (beton finişeri ile yapılan kanal kaplama betonu hariç)	9
		c) Prefabrik elemanlarla yapılan kanalet sistemi	6
		d) Sprinkler sistem, damlama sistemi ve yağmurlama sistemi	9
		e) Center pivot sulama sistemi	9

IV - BİNA (Fabrika, Endüstri Tesisleri, Teknolojik Yapılar, Silo, TV ve Su Kuleleri, Spor Tesisi, Garaj, Otopark, Cami, Minare, Dekorasyon, Eski Eser vb.)

86	1	Aerodinamik laboratuvar inşaatı	9
87	2	Açık hava müzesi teşhir alanı düzenlenmesi işleri (hazır beton hariç)	8
88	3	Açık spor sahası yapılması (basketbol ve voleybol kullanım amaçlı)	9
89	4	Ahşap döşemenin sistre yapılması (boya dahil)	10
90	5	Ahşap kaplama işi	11
91	6	Ahşap palet tamiri	15
92	7	Ahşap palet yapımı	15
93	8	Ahşap parke yapılması	15
94	9	Ahşap yapı karkası	15
95	10	Ahşap yapı karkaslı sundurma yapılması	13
96	11	Akrilik antiskid zemin kaplama	10
97	12	Akustik panel duvar kaplaması	10
98	13	Alabalık üretim istasyonu inşaatı	9
99	14	Alçıpan duvar	7
100	15	Alçıpan, taşıyıcı vb. asma tavan yapılması	10
101	16	Alüminyum camekân veya asma tavan yapımı	12
102	17	Alüminyum doğramadan pencere yapımı	12
103	18	Alüminyum giydirme dış cephe yapımı	12
104	19	Amblem işi (bina iç ve dış cephelerine)	10
105	20	Anahtar, kapı kolu, menteşe, kilit, vasistas, ispanyolet vs.	9
106	21	Andezit plak taş döşenmesi ve benzer işler	10
107	22	Anıt mezar inşaatı	10
108	23	Antik parke taşı döşenmesi	22
109	24	Asansör revizyonu	12
110	25	Asansör yapımı (İnsan, yük ve engelli)	7
111	26	Asma germe membran işleri	9
112	27	Atletizm pisti sentetik kaplama işi (altyapı hariç)	10
113	28	Banka şubesi tadilatı (dekorasyon, tamirat)	13
114	29	Banko ve dolap vb. işleri	10
115	30	Baskı beton yapılması	8
116	31	Bayrak direği yapılması (boya dahil)	10
117	32	Beton, kalıp, iskele, betonarme demiri (münferit)	9
118	33	Betonarme karkas inşaat (inşaat-mekanik-elektrik komple)	9
119	34	Bilgi teknolojisi alt yapı inşaatı	9
120	35	Bina cephesine reklam	10
121	36	Bina dış cephesinin mantolanması (strafor-foam board tipi malzeme vs.) (sıva ve boya dahil)	13

122	37	Bina ve çevre temizliği yapılması (malzeme yükleniciye ait)	
		a) Makineli	10
		b) Makinesiz	30
123	38	Binalara poliüretan dış cephe kaplaması yapılması	12
124	39	Binalarda iç ve dış cam temizliği	35
125	40	Boya, badana ve sıva yapılması	15
126	41	Brülör tesisatı	7
127	42	Brülör tesisatı onarımı	10
128	43	Buz pateni pisti yapımı (kapalı alan)	9
129	44	Cam takılması işi (cam temini ve takılması)	10
130	45	Cam filmi kaplanması	7
131	46	Cam tuğla örülmesi (cam tuğla temini ve örülmesi)	10
132	47	Cami inşaatı	10
133	48	Cami minaresi inşaatı	
		a) Betonarme	9
		b) Saç, demir konstrüksiyon	10
		c) Tuğla	16
		d) Yontma taşı	16
134	49	Cami şadırvan-çeşme inşaatı	10
135	50	Cila yapılması	
		a) Fırça ve rulo ile	15
		b) Makine ile	7
136	51	Çamaşırhane tesisatı onarımı	8
137	52	Çatı yağmur iniş ve olukları temizliği	30
138	53	Çatı yağmur olukları temini ve montajı	
		a) PVC malzeme ile	9
		b) Çinko malzeme ile	10
139	54	Çatı yapımı (ahşap karkas ve kiremitle), çatı yenileme	15
140	55	Çatıların alüminyum ile kaplama işi	10
141	56	Çelik çatı yapımı	
		a) Karkası	9
		b) Karkası ve kaplaması dahil	10
142	57	Çelik çatı yapımı (uzay kafes sistemli)	12
143	58	Çelik konstrüksiyon ile bina, hangar, fabrika vb. yapımı	9
144	59	Çelik silo, tank, çeşitli demir imalat boyama işleri	10
145	60	Çeşitli bina tadilat, tamirat ve onarımları (inşaat, tesisat ve elektrik komple)	13
146	61	Çeşitli demir işleri yapımı ve boyası	10
147	62	Çevre düzenleme (toplu konut işlerinde alt yapı dahil)	9

148	63	Çimento fabrikası komple inşaatı (mekanik, elektrik montaj dâhil)	8
149	64	Çini rölyefi (Karagöz-spor vb.)	15
150	65	Dekorasyon işleri	11
151	66	Demir korkuluk yapılması	10
152	67	Depreme dayanıklılık kontrolü (tabanca ile beton mukavemet ölçümü)	7
153	68	Depreme karşı güçlendirme işi	13
154	69	Dış cephede her türlü düşey satıhta kaplama (mermer, traverten vb.)	12
155	70	Dış cephe süslemesi (herşey dahil) (trafo, su deposu vb.)	13
156	71	Doğalgaz santrali inşaatı (komple)	7
157	72	Doğalgaz veya Fuel-oil'e dönüşüm (merkezi sistem-apartman kazanlı)	10
158	73	Doğalgaza dönüşüm (daire kombili)	8
159	74	Döner kapı ve emniyet kapısı yapımı ve montajı	9
160	75	Düz alüminyum çatı kaplama	12
161	76	Elektrik tesisatı	10
162	77	Elektrik tesisatı onarımı	12
163	78	Elektrikli yangın ihbar tesisi	10
164	79	Elektromekanik otomatik otopark	8
165	80	Endüstri tesisleri inşaatı	
		a) Betonarme silolar	9
		b) Betonarme soğutma kuleleri, bacalar	10
		c) Termik santral (mekanik, elektrik montajı dahil)	8
166	81	Epoksi ile filiz ekimi	10
167	82	Epoksi ile kaplama yapılması	
		a) Fırça ve rulo ile	15
		b) Makine ile	5
168	83	Eski eser görünümlü bina inşaatı	
		a) Betonarme karkaslı	12
		b) Ahşap karkaslı	15
169	84	Fabrika elektrik kuvvet tabloları	6
170	85	Fabrika elektrik kuvvet tesisatı	6
171	86	Fırın inşaatı (ateş tuğlası ve harç kullanılarak ekmek, simit vb. yapım amaçlı)	20
172	87	Flex malzeme ile dekoratif kaplama yapılması	
		a) Yatayda	10
		b) Düşeyde	12
173	88	Fosseptik ve rögar onarımı	
		a) Sökülen yıkılan kısımlar	30
		b) Yeni yapılan kısımlar	9
174	89	Fotosel, otomatik kapı yapılması	9

175	90	Futbol stadyumu yapılması (herşey dahil)	9
176	91	Futbol-Voleybol-Basketbol direk file ve potaları	9
177	92	Fümigasyon yapılması (ihraç edilen tahtaların ilaçlanması ve damgalanması)	10
178	93	Gazbetonla duvar yapılması	16
179	94	Geocell malzeme ile eğimli yüzeylerde stabilizasyonun sağlanması	7
180	95	Granit Plak döşenmesi	10
181	96	Güneş enerjisi santrali altyapı inşaatı (üstyapı hariç)	9
182	97	Güneş enerjisi santrali inşaatı (komple)	6
183	98	Hasır çelik (bina hariç)	6
184	99	Hastane - medikal gaz tesisatı onarımı (oksijen, vakum, azot)	12
185	100	Hastane - medikal gaz tesisatı (oksijen, azot, vakum)	10
186	101	Havalandırma ve klima otomatik kontrol tesisatı onarımı	10
187	102	Havalandırma ve klima tesisatı	8
188	103	Havalandırma ve klima tesisatı onarımı	12
189	104	Havuz inşaatı (fiskiye veya fiskiyesiz her türlü havuz yapımı)	
		a) Dış sahada	10
		b) Kapalı	9
190	105	Havuz inşaatı (yangın)	9
191	106	Havuzların bakım onarımı	12
192	107	Her türlü tarihi yapının restorasyonu	
		a) Vakıf birim fiyatları ve Kültür ve Turizm Bakanlığı birim fiyatları ile yapılan imalatlar	20
		b) Diğer inşaat, elektrik ve tesisat imalatları	13
193	108	Hipodromda antrenman kum pisti inşaatı (makinelî)	5
194	109	İksa yapılması	
		a) Ahşap - çelik	8
		b) Fore kazıklı veya palplanşlı	6
195	110	İnce inşaat (kabası biten veya natamam inşaatın tamamlanması)	10
196	111	İnce yonu taş kaplama yapılması (duvarlarda)	16
197	112	İzolasyon işleri	
		a) Isı ve ses yalıtımı (cam tülü, taş yünü, kaneviçe, cam yünü)(boru, depo, tank)	10
		b) Su yalıtımı (kauçuk, pestil, polimer, bitümlü örtü, asfalt, bitümlü karton)	7
198	113	Kalorifer tesisatı	7
199	114	Kalorifer tesisatı onarımı	10
200	115	Kapalı garaj inşaatı (her türlü imalat dahil)	9
201	116	Kapalı spor salonu inşaatı	9
202	117	Kapı veya pencere doğramaları yenilenmesi	
		a) Ahşap	15
		b) PVC alüminyum vb.	12

203	118	Karo mozaik, karo fayans ve benzeri kaplama işleri	10
204	119	Karot alma	6
205	120	Kat karşılığı hasılat paylaşımı usulü ile yapılan inşaat	
		a) Konvansiyonel metodla (çevre düzenleme dahil)	9
		b) Tünel kalıp (çevre düzenleme dahil)	7,3
206	121	Katı atık depolama alanına gaz drenaj bacaları yapım işi	8
207	122	Katı atık depolama tesisi (her şey dâhil)	7
208	123	Katı atık entegre bertaraf tesisi (komple ayrıştırma, enerji üretim vs.)	6
209	124	Katı atıkların ayrıştırma tesisi inşaatı	9
210	125	Kayak tesisleri yapılması (komple)	9
211	126	Kayrak taşı döşenmesi	
		a) Yatayda	14
		b) Düşeyde	16
212	127	Kompakt laminant levhalarla bölme yapılması	7
213	128	Konferans salonu (çok amaçlı) düzenleme ve tefrişi (herşey dahil)	11
214	129	Koşu yolu ve biatlon tesisleri bakım onarımı	10
215	130	Kule inşaatı	
		a) Betonarme	9
		b) Çelik konstrüksiyon	9
216	131	Kurşun ve bakır kaplama	10
217	132	Kutu profillerle kapı, pencere yapımı	10
218	133	Lahit inşaatı, kapak açma, toprak mezar kazısı, cenaze gömü ve mezar nakil işinin komple yapımı	25
219	134	Laminant parke döşemesi	10
220	135	Limnigraft kulesi inşaatı	9
221	136	Merdiven basamaklarına karo kaplaması	10
222	137	Mermer kaplama, döşeme vb. gibi yatay satırlar	10
223	138	Mezbaha inşaatı (komple)	9
224	139	Mini halı futbol sahası inşaatı (tribün, sosyal tesis hariç)	10
225	140	Mutfak tesisatı	7
226	141	Mobil buz pisti yapılması	8
227	142	Mobil kesimhane yapılması	9
228	143	Mobil tuvalet kurulumu ve bakımı	14
229	144	Mutfak tesisatı onarımı (soğuk odalar dahil)	10
230	145	Müşterek tesisat (bina içi)	8
231	146	Müşterek tesisat onarımı	12
232	147	Ondulin çatı örtüsü	10
233	148	Otomatik kontrol tesisatı	7
234	149	Otomatik kontrol tesisatı onarımı	10

235	150	Otopark yapılması	
		a) Açık otopark, normal beton (satın alınan hazır beton ve asfalt hariç diğer herşey dahil)	8
		b) Çok katlı otopark (herşey dahil)	9
236	151	Paratoner tesisatı işi	10
237	153	Portatif tribün yapılması	9
238	154	Prefabrik bina inşaatı (komple-altyapı, elk, tesisat vb.)	8
239	155	Prefabrik öngerilmeli imalat ve montajı	7
240	156	PVC profil, ısıcam temini ve takılması	10
241	157	PVC yer döşemesi, jeotekstil ve jeomebran kaplama	5
242	158	Rüzgar enerji santrali alt yapı inşaatı (üst yapı hariç)	9
243	159	Rüzgar enerji santrali inşaatı (komple)	6
244	160	Satın alınan hazır beton ile yapılan imalat (nakliye dahil)	
		a) Yalnız beton	2
		b) Kalıp - iskele dahil	4
		c) kalıp - iskele - demir dahil	7
		ç) İdare malı beton	25
245	161	Sayding dış cephe kaplama	10
246	162	Seksiyonel-Endüstriyel tip kapı (kayar ve katlanır kapı)	9
247	163	Sera inşaatı	
		a) Çelik konstrüksiyon ile (cam takılması veya naylon kaplanması) (inşaat,elektrik, tesisat dahil)	9
		b) Prefabrik sistemle (altyapısı ve diğer imalatlar dahil)	7
248	164	Seramik döşenmesi	
		a) Malzemeli	10
		b) Malzeme idareden	30
249	165	Sihhi tesisat	9
250	166	Sihhi tesisat onarımı	12
251	167	Slaj çukuru inşaatı (beton)	9
252	168	Soğuk hava deposu inşaatı (komple)	7
253	169	Split klima ve tesisatı	7
254	170	Spor salonu zemininin kaplanması	
		a) Ahşap parke ile	15
		b) Sentetik malzeme ile	7
255	171	Stadyum içinde tartan pist yapımı	9
256	172	Su basman altı temel imalatı	9
257	173	Su soğutma kuleleri inşaatı (ahşap veya polyester)	6
258	174	Şeker fabrikalarındaki çamur havuzlarının temizlenmesi (makinelı)	7
259	175	Taban tuğlası ile kaplama	10

260	176	Tarihi eserlerde çatlaklara enjeksiyon yapılması	10
261	177	Teknolojik akvaryum yapılması (inşaat, elektrik, mekanik işleri, merkezi otomasyon sistemi varsa yağmur ormanları dahil)	7
262	178	Tel örgü işleri (kafes, tel vb.)	
		a) Malzemeli	9
		b) Malzeme İdareden	25
263	179	Telesiyej, teleferik montaj işi	9
264	180	Tenis kortu inşaatı	
		a) Açık	10
		b) Kapalı	9
265	181	Tıbbi atık lagünleri yapım işi	6
266	182	Toplantı salonuna simültane ve projeksiyon sistemi yapılması	6
267	183	Toprakarme yapılması (prefabrik elemanlarla yapılan istinat duvarı)(herşey dahil)	7
268	184	Traverten kaplama	10
269	185	Tropik yapı ve ortam oluşturulması (teraryum vb.)	7
270	186	Tuğla, briket benzeri duvar örülmesi (temini ve örülmesi)	16
271	187	Tünel kalıp sistemi ile yapılan inşaat	
		a) Komple	7
		b) Çevre düzenleme dahil	7,3
272	188	Üstü kapalı semt pazarı yapımı (altyapısı dahil)	9
273	189	Vahşi çöp depolama saha ıslahı veya rehabilitasyonu	5
274	190	VRF (değişken gaz debili klima) tesisatı	8
275	191	Yangın merdiveni (çelik konstrüksiyon)	10
276	192	Yapısal hareketin bilgisayarlı sistemle işlenmesi	7
277	193	Yığma inşaat (komple)	12
278	194	Yıkım ve söküm	
		a) İnsan gücü ile	30
		b) Makine ile veya dinamit ile	6
		c) Makine ve el ile yapıp oranları belli olmayan	18
279	195	Yüklenicinin kendi beton santralında ürettiği beton	6
280	196	Yürüyen merdiven tesisi	7
281	197	Zırh takviyeli karakol ve hizmet binaları	9

V - DENİZ - DERE - LİMAN - İSKELE - MENDİREK

282	1	Balık üretim tesisi inşaatı	9
283	2	Balıkçı barınağı inşaatı (herşey dahil)	6
284	3	Deniz deşarjı kara boru hattı inşaatı (malzemeli)	6
285	4	Deniz iskele inşaatı (herşey dahil)	6
286	5	Deniz tahkimat inşaatı	

		a) İstifli	8
		b) İstifsiz	6
287	6	Denize deşarj tesisi, YYPE deşarj boru döşenmesi, YYPE yayıcısının deniz dibine montajı (malzemeli)	5
288	7	Dere çevirme seddesi ve derivasyon kanalı (kil kaplama)	6
289	8	Dere onarımı (sel hasarlı)	
		a) Beton, betonarme istinat duvarı	9
		b) Kargir istinat duvarı	18
290	9	Gemi ile deniz taraması	6
291	10	Gemi ile sismik araştırma ve petrol arama	6
292	11	İskele, köprü, liman vs. ayaklarının su altında kalan kısımlarının katodik korunmasının incelenmesi ve rapora bağlanması	15
293	12	İskele onarımı (herşey dahil)	7
294	13	Liman mendirek onarım inşaatı (anroşman, büyük taş bloklar)	
		a) İstifli	8
		b) İstifsiz	6
295	14	Liman mendirek onarım inşaatı (beton bloklar)	9
296	15	Liman inşaatı (herşey dahil)	7
297	16	Rıhtım inşaatı ve dolgu işleri (herşey dahil)	7
298	17	Tersane hücumbot kızak yolu inşaatı	9
299	18	Usturmaca yapılması (lastik tamponla)	5

VI - ELEKTRİK - MONTAJ			
300	1	AG - OG elektrik tesisi bakım onarımı	9
301	2	AG - OG elektrik tesisi demontaj işi	9
302	3	AG - OG elektrik tesisi demontajdan montaj işleri	18
303	4	AG - OG elektrik tesisi ve ENH montaj işleri	
		a) Beton direkli	6
		b) Galvanizli direk ve ağaç direkli	6
		c) Kaynaklı demir direkli	8
		d) Parçalı kaynaklı galvaniz direkli	7
304	5	Ağaç direklerinin (elektrik, telefon) bakımı ve empenyesi	15
305	6	Alt yapı haberleşme hattı (komple) (malzemeli)	
		a) Şehir dışı	6
		b) Şehir içi	7
306	7	Alt yapı haberleşme hattı şehir içi onarım (komple) (malzemeli)	9
307	8	Ana besleme hatlarının onarımı	9
308	9	Ana dağıtım panolarının tadilatı	10
309	10	Ana dağıtım ve kompanzasyon panolarının montajı (pano imali fabrikasyon)	8

310	11	Armatür demontajı	9
311	12	Armatür montajı	10
312	13	ATS (Otomatik tren durdurma seti)	7
313	14	Bara imali ve montajı	8
314	15	Bilgisayar bakım onarımı	12
315	16	Bilgisayar donanımının oluşturulması ve kurulması	10
316	17	Bilgisayar yazılımı	
		a) Yeni bilgisayar yazılımı oluşturulması	20
		b) Paket bilgisayar yazılımının sisteme uyarlanması	6
317	18	Caddelerde ledli bilgilendirme ekranları kurulması	7
318	19	Cadde, sokak süsleme aydınlatması	10
319	20	Data hatları, patch, panel rock dolap tesisi	9
320	21	Elektrik dağıtım şebekesi numaralandırma işleri (koordinat alımı, proje, levha, adresleme)	10
321	22	Elektrik direk deplasmanı (enerji nakil hattı deplasmanı) (komple)	8
322	23	Elektrik sisteminin enterkonnekte sisteme bağlanması	6
323	24	Elektrik tesisi idare malı malzemelerin montajı	20
324	25	Elektronik sıra çağrı sistemi alımı ve kurulumu (bankalar, hastaneler vb.)	6
325	26	Elektronik skorboard yapılması (montaj ve tesisat herşey dahil)	7
326	27	Endeks okuma	
		a) Bilgisayarla	15
		b) Klasik	30
327	28	Enerji kesme, açma, ihbar bırakma	30
328	29	Enerji nakil hattı tel çekimi işi	7
329	30	Enerji temini, trafo postası (TRP), alçak gerilim şebekesi (AGŞ)	8
330	31	Galvanizli direk imali, montajı, hat malzeme temini, tel çekimi ve etüd işleri (direk temelleri dahil komple)	
		a) Direk imalatı fabrikasyon (satın alınan hazır direk)	7
		b) Direk imalatı yükleniciye ait	8
331	32	Giriş kontrol sistemi tesisi	6
332	33	Güvenlik kamera sistemi tesisi	6
333	34	Hait onarımı (elektronik data kayıt sisteminin geliştirilmesi)	6
334	35	Havai hatların yeraltına alınması (komple)	8
335	36	İnternet ağı çekilmesi ve bağlantılarının yapılması	9
336	37	Jenaratör ikaz sistemleri (AVR) montajı	7
337	38	Jenaratör montajı	6
338	39	Jenaratör revizyonu	12
339	40	Kablo tavası döşenmesi	8
340	41	Kapalı devre TV sistemi	6
341	42	Kesici ölçü kabini (KÖK) montajı	6

342	43	Kesintisiz güç kaynağı montajı	6
343	44	Kompanzasyon tesisi	8
344	45	Kumanda panosu içi işlemleri	10
345	46	Mobese kurulması	6
346	47	Motor ve stator sarımı	12
347	48	OG Şönt kapasitör bankları ve teçhizatı montajı	6
348	49	Pano imali ve montajı	10
349	50	Panolara besleme hattı çekilmesi	7
350	51	Plaka tanıma sistemi	7
351	52	Radarlı ve kameralı hız tespit ikaz sistemi bakım onarımı	12
352	53	Radarlı ve mobese kameralı hız tespit ve ikaz sistemi	7
353	54	Radyolink pylon inşaatı	10
354	55	Sahne seslendirme ve ışıklandırma sistemi yapımı işi	6
355	56	Sayaç sökme ve takma işleri	
		a) Sayaç idareden	30
		b) Sayaç yükleniciye ait	9
356	57	Serbest piyasadan enerji temini işleri (sayaç okuma, faturalandırma ve ilgili tedarikçi ile yapılacak tüm işlemler)	12
357	58	Skada sistemi (SCADA-İzleme, kontrol ve veri toplama)	6
358	59	Sökülen trafonun değerlendirilmesi	18
359	60	Tank atış alanları elektronik hedef sistemi	6
360	61	Telefon santrali montajı	6
361	62	Telekomünikasyon tesisi işleri	6
362	63	Topraklama tesisatı	10
363	64	Trafo merkezleri montajı	
		a) Bina tipi	6
		b) Direk tipi	8
		c) Şalt tipi	7
364	65	Tranşe arıza işi (komple)	9
365	66	Turnikeli geçiş sistemi	6
366	67	Vedop ve vedos alt yapıları	9
367	68	Yeraltı kablosu döşeme işi (komple) (kablo kanalı hariç)	6
368	69	Yerel bilgisayar ağının yenilenmesi	10
369	70	Yol, saha, havaalanı, stadyum, havuz vb. aydınlatılması işi (komple)	8
370	71	Yüksek gerilim teçhizatlarının Si-Coat vb. malzeme ile kaplanması	16

VII - HAMALİYE

371	1	Hamaliye işi	35
372	2	İşçi çalıştırılması (düz ve kalifiye)	30

VIII - HAVAALANI			
373	1	Havaalanı (apron betonu, rehabilitasyonu) (herşey dahil)	4
374	2	Havaalanı (beton pist yapımı) (herşey dahil)	4
375	3	Havaalanı taksi yolu onarımı (asfalt)	7
376	4	Havaalanı (bina inşaatı)	9
377	5	Havaalanı ana pist asfalt çatlak onarımı	7
378	6	Havaalanı banketlerin onarımı ve müteferrik işler	7
379	7	Havaalanı ısı merkezi inşaatı	9
380	8	Havaalanı küçük hangar binalarının etrafına kafes tel örgü yapımı ve gelen yolcu çıkışlarında bekleme salonlarının oluşturulması	9
381	9	Havaalanı radar ikmal inşaatı	7
382	10	Havaalanı taksi yolu inşaatı	4
383	11	Kule inşaatı	
		a) Radar ve haberleşme sistemi dahil	6
		b) Radar ve haberleşme sistemi hariç	9
IX - İÇME SUYU - KANALİZASYON (İçme Suyu Arıtma, Pis Su Arıtma, Su Deposu, Biyolojik Arıtma)			
384	1	Akım gözlem istasyonu yapılması (inşaat işleri, eşik yapımı vb. betonarme veya çelik konstrüksiyon imalatlar + elektrik ve tesisat scada vb.)	8
385	2	Atık su arıtma tesisi (her şey dahil)	
		a) Klasik tip	9
		b) Paket tip	7
386	3	Atık su arıtma tesisinden kaynaklanan çamurların susuzlaştırılması	7
387	4	Atık su arıtma toplayıcı şebeke ve deniz deşarjı komple	8
388	5	Betonarme rögar, pik kapağı imali ve montajı	9
389	6	Biyolojik arıtma tesisi	9
390	7	Boru tazyik testi	6
391	8	Güneş enerjisi ile çalışan içme suyu sistemi	7
392	9	İçme suyu kaptaj, drenaj ve tesisat montajı (münferit olarak inşa edilirse)	9
393	10	İçme suyu abone bağlantısı	15
394	11	İçme suyu arıtma tesisi inşaatı (herşey dahil)	9
395	12	İçme suyu arızası giderme işleri (kılavuz ile)	10
396	13	İçme suyu elektrik tesisi işi	7
397	14	İçme suyu inşaatı şehiriçi (komple) (söküm,dolgu vs., herşey dahil) (malzemeli)	8
398	15	İçme suyu isale hattı inşaatı (malzemeli, herşey dahil)	6
399	16	İçme suyu kaçak tespit çalışmaları (makinali)	10
400	17	İçme suyu katodik koruma tesisi	9
401	18	Kanalizasyon (risaykıl, kombine sistem ile boru ve rögar temizliği)	6
402	19	Kanalizasyon borularının kazısız lokal tamiratlarının yapılması	6

403	20	Kanalizasyon inşaatı (hafriyat, isale hattı, şebeke, dolgu dâhil) (malzemeli)	8
404	21	Kanalizasyon parsel bağlantısı yapılması	9
405	22	Kanalizasyon temizliği	
		a) Baca ve rögarlar (işçi ile)	35
		b) Borular-ızgaralar (makine, pompa ile)	8
406	23	Keson kuyu açılması	
		a) İşçi ile	35
		b) Makine ile	10
407	24	Kollektör inşaatı	8
408	25	Kollektör temizliği (makineli)	8
409	26	Köy içme suyu inşaatı (herşey dahil)	8
410	27	Palplanşlı inşaat (köprü temeli, hendek vb.)	6
411	28	Sondajlı jeolojik, jeoteknik zemin etüdü yapımı ve raporlama	10
412	29	Su deposu inşaatı (münferit olarak inşa edilirse)	9
413	30	Su deposunun bakım ve onarımı	10
414	31	Su deposunun temizlenmesi	
		a) İşçi ile	35
		b) Kısmen makine, kısmen işçi ile	15
415	32	Su kuyusu açma (makineli) (komple boru - motopomp dahil)	6
416	33	Su saati montajı (idare malı)	20
417	34	Su saati okuma (bilgisayarlı)	15
418	35	Su sondaj ve enjeksiyon işleri	6
419	36	Taban suyu gözlem kuyusu açılması	8

X - KİTAP - ANKET - SOSYAL YARDIM - TORBA - İKRAM KUTUSU - ORGANİZASYON			
420	1	Ambalajlama nakil ve dağıtımı	10
421	2	Anket, istatistik vs.	20
422	3	Çeşitli baskı ve bilgilendirme dökümanlarının basılması	7
423	4	Çeşitli baskı ve bilgilendirme dökümanlarının basılması, totem ve billboard vb. yerlere montajı	10
424	5	Dosya, evrak, fiziksel düzenleme niteleme ve veri giriş hizmet alımı	10
425	6	İkram kutusu imalatı	7
426	7	Kitap - kütüphane otomasyon programı ve sarf malzemesi alım işi	5
427	8	Kitap vb. basım işleri	6
428	9	Kitap vb. basım işleri ve dağıtımı	8
429	10	Kurumlarla ilgili görsel ve yazılı basında yer alan bilgilerin toplanması	10
430	11	Organizasyon (festival, fuar, konser vb.)	12
431	12	Oy verme kabini ve aparatları imalatı	7
432	13	Sosyal yardım nakli ve dağıtımı	17

433	14	Torba imalatı (Çöp torbası, çimento torbası, ekmek poşeti vb.)	7
434	15	Türkiye kültür portalı içeriğinin oluşturulması	10

XI - KİRA KARŞILIĞI TESİS İŞLETMESİ

435	1	Beton santrali işletmesi	10
436	2	Katı atık tesislerinin işletilmesi	20
437	3	Kömür tesislerinin bakım onarım ve işletilmesi	15
438	4	Otopark kiralama ve işletme	10
439	5	Taş ocağı tesisinin işletilmesi	15
440	6	Tiyatro-fuaye salonu işletilmesi vb.	15
441	7	Yüzme havuzun işletilmesi	20

XII - MADEN İŞLERİ

442	1	Galeri açılması	
		a) 10 m ² den büyük alanlar	5
		b) 10 m ² den küçük alanlar	9
443	2	Karotlu maden sondajı yapılması ve raporlama	8
444	3	Konveyör ile şist taşıma, şlam yükleme, nakliye, tuvenan maden yükleme ve nakliye işi	7
445	4	Maden çıkarma kuvarsit, bakır, dolomit	7
446	5	Maden galerisi açma, galeri iç emniyetlerinin alınması, çelik rayların döşenmesi, madenin kazılması, çıkarılması, taşınması	
		a) Tam otomasyonlu makineli sistem	5
		b) Yarı klasik sistem	9
		c) Klasik sistem	15
447	6	Madenlerin kırılması, istiflenmesi, elenmesi, taşınması	8
448	7	Madenlerin yıkanması (makineli)	4
449	8	Üstü açık maden sahalarında madenin çıkarılması (kömür, bakır, kuvars vb.)	7

XIII - MAKİNE - MONTAJ

450	1	Araç kiralama	
		a) Yangın gözetleme ve söndürme hizmetleri için her türlü hava aracı, personel ve ekipman dahil	10
		b) Her türlü sağlık ve acil kurtarma hizmetleri için her türlü hava aracı, personel ve ekipman dahil	10
		c) Her türlü denizcilik hizmetleri için her türlü deniz aracı, personel ve ekipman dahil	11
451	2	Agrega kurutucusu (dryer) yapımı ve yerine montajı	12
452	3	Akustik emisyon metodu ile kaynak ve malzeme kontrolü	6
453	4	Anten direği boyanması (verici istasyonu)	10
454	5	Arıtma tesisleri makine ve tesisatı bakım onarımı	12

455	6	Asfalt plentinin ısınma sisteminin buharlı sistemden kızgın yağlı sisteme dönüştürülmesi ile ısıtma kazanının yapımı ve montajı	12
456	7	Baca filtresi temini ve montajı	10
457	8	Baca filtresi temizliği (el ile)	30
458	9	Bacaların çelik konstrüksiyonla takviyesi ve tamiri	12
459	10	Bacanın sac la kaplanması, boyanması işi	10
460	11	Bina, imbisat deposu ve hidrofor tankının yenilenmesi	12
461	12	Boru tesisatı işleri (yeraltı, yerüstü, izolasyon, ayak, konsol, kaide, beton kazı dahil)	9
462	13	Boru tesisatı onarım işleri (yeraltı, yerüstü, izolasyon, ayak, konsol, kaide, beton kazı dahil)	12
463	14	Borulama (PVC, çelik boru tesisatı)	8
464	15	Boylar sisteminin eşanjör sistemine dönüştürülmesi	10
465	16	Buhar kazanı ve sıcak su kazanı onarımı	12
466	17	Buhar santrali (komple)	8
467	18	Buhar satın alınması (tesis kurulumu ve borulama dahil)	9
468	19	Çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme (makinelili)	7
469	20	Çamaşırhane cihazlarını yenileme	6
470	21	Çelik borulu sulama hattının onarımı	12
471	22	Çelik konstrüksiyon demontajdan montajı	18
472	23	Çelik konstrüksiyon demontajı	12
473	24	Çelik konstrüksiyon imalat ve montajı	9
474	25	Çelik konstrüksiyon imalat ve montajı (idare malı)	20
475	26	Çelik konstrüksiyon ve mekanik imalatlı makinelerin bakım ve onarımı	12
476	27	Çelik silo-band konveyör, kovalı elevatör yapımı (tahrik grubu dahil)	9
477	28	Çelik silo-kovalı elevatör ve red götürücü yapımı	9
478	29	Çimento değirmeni boyun yataklarının yağlanması (yağ idareden)	30
479	30	Çimento fabrikaları soğutma kulesine elektro filtre takılması ve baca tesisi işi	10
480	31	Çimento fabrikaları soğutma ve kovalı bantlarının bakımı	25
481	32	Çimento fabrikalarında paketleme işi (çimentoların torbalanması ve silolara doldurulması ve istiflenmesi) (makinelili)	6
482	33	Çimento fabrikasına roller press montajı	8
483	34	Çimento silosu taban ve içyan cidar temizliği	
		a) İşçi ile	30
		b) Makine ve işçi ile	15
484	35	Çok namlulu roketatar silah sistemine ataletsel navigasyon sistemi entegre edilmesi	7
485	36	Daldırma galvaniz kaplama yapılması	10
486	37	Demiryolu vagon bakımı ve onarımı	
		a) Malzemeli	12
		b) Malzeme İdareden	30

487	38	Demiryollarında fersli yollarda rayların üzerinin makine ile taşlanması	7
488	39	Dizel, benzinli, gazlı motorların demonte edilip, yıkanması ve temizlenmesi	10
489	40	Doğalgazla çalışan ısı merkezlerine çelik baca yapılması ve montajı işi	10
490	41	Döküm tesisleri çelik konstrüksiyon imal ve montajı	9
491	42	Döner fırın inşaatı	20
492	43	Döner fırın revizyonu	25
493	44	Döner fırınların tuğlalarının sökülmesi ve yeniden örülmesi	
		a) Tuğla idareden	30
		b) Tuğla yükleniciye ait	20
494	45	Elektro motor ve blover bakım ve onarımı	12
495	46	Elektro pompaj tesisatı	8
496	47	Elektroliz hücrelerinin refraktörle örülmesi	20
497	48	Eşanjör dairesi yenileme ve onarımı	10
498	49	Fabrika fırın inşaatı (münferit olarak inşa edilirse)	15
499	50	Fındık, çiğit (pamuk çekirdeği) işleme, küspe, yağ çıkarma ve ambalajlama	10
500	51	Gemilerin temizliği işi	
		a) İşçi ile	30
		b) Makineli	10
501	52	Gezer vinç köprü kumanda kabini ve müştemilatının imal, montaj ve işler halde teslimi	10
502	53	Güneş enerjisi paneli temini ve montajı (bina tipi)	7
503	54	Güneş enerjisi tesisatı (sıcak su ısıtma için)	9
504	55	Hafif raylı toplu taşıma sistemi (komple)	7
505	56	Hastane (tıbbi amaçlı) cihaz ve makine alım ve montajı işi	6
506	57	Helezon susta (iç-dış) imali	7
507	58	Hidrofor sistemi ile su deposu inşaatı ve ana dağıtım borularının değişimi	12
508	59	Hijyenik paket tipi klima montajı ve tesisatı	8
509	60	Hurda malzeme kesim, söküm, tasnif ve ayıklama (nakliye hariç)	20
510	61	Isı payölçer takılması	8
511	62	İçme ve kullanma suyu dezenfeksiyonu	8
512	63	İhzarat malzemesi ve yedek parçaların ambara teslimi (montaj hariç)	4
513	64	İplik ve elyaf ünitesine boru ve makine montajı	8
514	65	Jeo-termal su ile bina ısıtma	8
515	66	Jeo-termal su üretimi ve taşıma hattı	7
516	67	Jeo-termal su üretimi, jeo-termal su soğutma sistemi inşaatı	10
517	68	Kalibrasyon (her türlü cihaz kalibrasyonu)	8
518	69	Kalorifer kazanlarının fuel-oil sisteme dönüştürülmesi	12
519	70	Kalorifer kazanlarının gaz yakıtlı sisteme dönüştürülmesi	8
520	71	Kalorifer kazanlarının katı yakıtlı sisteme dönüştürülmesi	10

521	72	Kalorifer tesislerinin bakım, onarım, işletilmesi (katı yakıtlı)	30
522	73	Kalorifer tesislerinin bakım, onarım, işletilmesi (sıvı ve gaz yakıtlı)	15
523	74	Kantar yapımı (alt yapı ve kantar montaj dahil)	9
524	75	Kantarda tartı işleri	6
525	76	Kartuş ve faks toneri dolumu	5
526	77	Kaynak yapılması (el ile kaynak ustası) (malzemeli)	9
527	78	Kazan dairesi tesisatı ve brülör onarımı işi	12
528	79	Kazanların basınçlı su ile temizlenmesi	8
529	80	Kazanların ve basınçlı kapların basınç testleri	8
530	81	Kombi değişimi (yapılarda)	8
531	82	Komple sport yuvası temini ve montajı	7
532	83	Konteynır onarım ve tadilat işi	12
533	84	Korozyon inhibitörü	9
534	85	Kömür torbalama (makinelili)	10
535	86	Lokomotiflerde buji sökülmesi ve temizlenmesi	10
536	87	Lokomotiflerin kabin modernizasyonu	
		a) Malzemeli	12
		b) Malzeme İdareden	20
537	88	LPG terminalini devreye alma	8
538	89	M.K.E. sahasındaki mermilerin çelik gövdelerinden bakırların ayrılması	15
539	90	Makinelerin bakım ve işletilmesi	15
540	91	Makine kiralama	
		a) Makine kiralama (pikap, kamyon, dozer, ekskavatör, greyder vb. idareden)	10
		b) Makine kiralama (makine ve akaryakıt İdareden)	15
		c) Makine kiralama (makine İdareden akaryakıt ve elektrik müteahhitten)	12
541	92	Makine montajı (münferit)	6
542	93	Malzeme temin işi (montaj hariç)	4
543	94	Motorlu taşıtların periyodik bakım onarımı	12
544	95	MUD (Mekanize Ufki Depo) sıcaklık ölçme sistemi	7
545	96	Otomasyonlu havuz-göl fiske sistemleri (aydınlatma, laser, gaz sistemi vb. dahil)	10
546	97	Otomatik karlama tesisleri (suni kar üretimi)	8
547	98	Otomatik temiz gazlı yangın söndürme tesisatı	9
548	99	Ön arıtma tesisi	9
549	100	Özel tasarım araç, makine ve benzeri imalatlar	8
550	101	Rafine yağın fason olarak işlenmesi	7
551	102	Rafineri kazanları kimyasal temizliği (makine ile)	
		a) Dış temizlik	6
		b) İç temizlik	8

552	103	Röntgen ile kaynak kontrolü	6
553	104	Rulo saçların kenetlenmesi-bağlanması ve takozlanması ile nakliyeyle hazır hale getirilmesi (makine ile)	7
554	105	Sabit yangın söndürme sisteminin FM-200 veya FE-227 sistemine dönüştürülmesi	10
555	106	Saç bacaların temizliği (yatay boruların sökülmesi, temizlenmesi, yağ ve ziftlerin yakılması ile yerine montajı)	30
556	107	Seri halde parça imalatı (her türlü malzemeden)	7
557	108	Soğutma kulelerinin onarımı ve yenilenmesi işi (kule içindeki soğutucu separatörlerin, fanların yenilenmesi vs. boya işleri)	9
558	109	Soğutucu boruların basınçlı su ile temizliği	8
559	110	Stokerli kalorifer sistemi kurulması	9
560	111	Stoklanmış cüruf içinden demirli malzemenin manyetik tablalı vinçle ayıklanması, gerekli boyutta kesilmesi, tartılması ve nakliyesi	8
561	112	Su borulu paket tipi buhar kazanının onarım işi	12
562	113	Su pompaları ve su tasfiye sisteminin yenilenmesi	6
563	114	Sulama kuyularındaki pompaların demontajı ve bakımı idarece yapılan veya yenilenen pompaların montajı	15
564	115	Su tankı imalatı (saç)	10
565	116	Şlam havuzlarının hidrolik olarak temizliği	7
566	117	Tahribatsız muayene (denizaltı, fabrika, köprü, tünel, tüp geçit ve diğer tesislerde kaynak kontrolü ve rapor yazımı)	20
567	118	Tambur bakım onarım ve kaplaması	12
568	119	Termik santral, fabrika vb. tesislerin baca temizliği	
		a) Makineli	10
		b) El ile	35
569	120	Termik santral kazanı dairesinin revizyonu	12
570	121	Termik santral kömür kanallarının onarımı	12
571	122	Tıbbi cihazların parçalı periyodik bakım onarımı	12
572	123	Toraks cihazının opsiyonunun kullanıma açık hale getirilmesi	12
573	124	Torna-makine spiral freze işi	7
574	125	Ultra saf su sistemi	8
575	126	Ulusal marker hatları izolasyonu (Rafineri)	10
576	127	Yangın söndürme sistemi (tesisat, elektrik komple)	9
577	128	Yangın söndürme sistemlerinin dolum, bakım ve onarımı	12
578	129	Yangın söndürme tüpü bakım, onarım ve dolum	12
579	130	Yüksek hızlı tren hatlarında manyetik yöntem ile tahribatsız nötr sıcaklığının bulunması (muayene ve rapor işleri dahil)	10

XIV - NAKLİYE İŞLERİ			
580	1	Kargo dağıtım (nakliye)	7
581	2	Nakliye	
		a) Binek hayvan ile	20

		b) El arabası ile	30
582	3	Nakliye işleri	4
583	4	Personel taşımacılığı (her türlü servis taşımacılığı)	6

XV - PROJE - HARİTA YAPIMI - MÜŞAVİRLİK			
584	1	Amenejman plan yapımı	10
585	2	Aplikasyon çalışmaları	
		a) Total station ve distomat ile	7
		b) Takometre ve nivo ile	14
586	3	As-built proje yapımı	8
587	4	Bilgi sistemi veri tabanı oluşturulması	12
588	5	CBS (Coğrafi Bilgi Sistemi)'nin işlenmesi	10
589	6	Envanter çıkarılması	10
590	7	Fotokopi, ozalit çekilmesi	7
591	8	Harita, plan, kamulaştırma ve kadaastro işleri (bilgisayarla)	10
592	9	İş sağlığı ve iş güvenliği hizmet alımı işleri	11
593	10	Mimari maket yapımı	20
594	11	Müşavirlik, mühendislik-kontrollük hizmetleri	10
595	12	Navigasyonlu yol verisi üretimi	12
596	13	Panoramik ve benzeri yapılarla üç boyutlu çalışma (resim, foto, ses, CD)	13
597	14	Personel eğitimi ve seminerler (her türlü)	10
598	15	Proje yapımı (bilgisayarla)	12
599	16	Röleve projesi yapılması	15
600	17	Sürücü-pilot uçuş eğitimi	10
601	18	Tapu-kadaastro pafta ve teknik arşiv verilerinin bilgisayar ortamına aktarılması	12
602	19	Taşınmaz mal değerlendirilmesi	10

XVI - SAĞLIK İŞLERİ			
603	1	Metal destekli tek parça kron-köprü yapılması (seramik)	20
604	2	Metal kaideli tam ve bölümlü protez yapılması (iskelet)	23
605	3	Akrilik tam protez ve bölümlü protez yapılması	20

XVII - TESİS İŞLETME			
606	1	AG-OG elektrik tesisi-şebekesi bakım onarım ve işletilmesi	
		a) Malzeme idareden	20
		b) Malzemeli	15
607	2	İçme suyu, atık su arıtma tesisi bakım, onarım ve işletmesi	15
608	3	Kablo TV hizmetleri tesisi bakım onarım ve işletilmesi	

		a) Malzeme idareden	20
		b) Malzemeli	15
609	4	Otomasyonlu sistemlerin bakım, onarım ve işletmesi	15
610	5	Trafik sinyalizasyon bakım onarım ve işletmesi	
		a) Malzeme idareden	20
		b) Malzemeli	15
611	6	Trafo merkezi bakım onarım ve işletmesi	
		a) Malzeme idareden	20
		b) Malzemeli	15

XVIII - TERZİLİK İŞLERİ

612	1	Ayakkabı, bot vb. imalatı	12
613	2	İşçi gücü ile terzilik işi	35
614	3	Konfeksiyon (fabrikasyon üretim)	7
615	4	Makine ile terzilik işi (ölçü ve prova yapılarak)	15
616	5	Tarihi halı ve kilimlerin restorasyonu (temizlik, bakım ve her türlü onarım işleri)	20

XIX - TÜNEL İNŞAATI - METRO İNŞAATI

617	1	Metro inşaatı (komple)	6
618	2	Tünel - Metro inşaatı katener sistemi	7
619	3	Tünel - Metro sinyalizasyon	6
620	4	Tünel - Metro mekanik ve havalandırma tesisatı	8
621	5	Tünel inşaatı (herşey dahil)	
		a) 10 m ² den büyük kesitli	5
		b) 10 m ² den küçük kesitli	9

XX - YEMEK

622	1	Hazır paket halinde kahvaltılık ve kumanya temini ve dağıtımı	10
623	2	Sıcak yemek yapılması ve dağıtılması	
		a) Bulaşık yıkaması dahil	15
		b) Bulaşık yıkaması hariç	12

XXI - YOL - DEMİRYOLU (Alt Temel, Temel, Stabilize, Asfalt, Bordür, Kaldırım, Sanat Yapıları, Dekapaj, Kazık, Köprü, Tahkimat, Trafik Levhaları, Sinyalizasyon)

624	1	Alt temel, temel malzemesi temini (ocaktan taş çıkarma, konkasörle taşıma, konkasörde kırılma dahil)	6
625	2	Alt temel, temel malzemesi ve stabilize işleri (hazırlama, çıkarma, nakli, figüre, serme, sulama sıkıştırma)	4
626	3	Arazözle sulama (yol inşaatında)	4

627	4	Arnavut kaldırımı döşenmesi (beton küp taş ve kesme taş)	22
628	5	Asansörlü veya yürüyen merdivenli yaya alt geçidi yapımı	7,5
629	6	Asfalt frezelenmesi-eski asfalt sathının makine ile çizilmesi	6
630	7	Asfalt kaplama işleri	
		a) Tüm malzeme İdareden	8
		b) Yalnız bitüm veya yalnız agrega İdareden	6
		c) Sathi kaplama, road-mix, premix, sıcak karışım ve beton asfalt kaplama (komple)	4
631	8	Asfalt miciri temini (ocaktan taş çıkarma, konkasöre taşıma, konkasörde kırılma dahil)	6
632	9	Asfalt plenti alt yapı inşaatı (betonlama)(normal beton) (satın alınan hazır beton hariç)	9
633	10	Asfalt sökülmesi (makinelı)	6
634	11	Asfalt tesisleri için kızgın yağ kazanı yapımı ve montajı	10
635	12	Asfalt yüzeye baskı ile desen yapılması	
		a) Boyanması dahil	8
		b) Boyanması hariç	7
636	13	Asma köprü inşaatı	
		a) Yaya geçit köprüsü	8
		b) Kara ve demiryolu taşıt köprüsü (altyapı-üstyapı, zemin iyileştirilmesi dahil bağlantı yolları hariç)	7
637	14	ASR (Alkali Silika Reaktivitesi) özel bir kil, kum, su ve çimento karışımı ile mevcut beton yüzeyinin kaplanması	9
638	15	Balast temini (kıрма ve nakliye dâhil)	6
639	16	Beton (demirsiz, demirli, tesviye betonu, şap vb.)	9
640	17	Beton bordür, büz, parke imali, (İdare malı tesislerinde imal edilirse) (malzeme yükleniciye ait)	10
641	18	Beton bordür, büz, parke imali, prefabrik baca imali (malzeme yükleniciye ait)	5
642	19	Beton kırılması	
		a) Makine ile	6
		b) El ile	30
		c) Kompresör ile	20
643	20	Beton yüzeyine dış etkenlere karşı koruyucu kür maddesi püskürtülmesi	6
644	21	Blokaj yapılması	
		a) El ile	17
		b) Makine ile	6
		c) Malzeme idareden el ile	30
		d) Malzeme idareden makine ile	8
645	22	Bordür döşenmesi (her türlü)	
		a) Malzemeli	9
		b) Bordür idareden	25
		c) Malzemelerin tümü idareden	30

646	23	Bordür, parke sökülmesi (kullanılmak üzere sökülenler)	18
647	24	Cadde ve sokaklara levha yapımı ve montajı	10
648	25	Cadde ve sokakların baca ve ızgara kapaklarının yükseltilmesi (malzeme idareden)	12
649	26	Çelik köprüler ve çelik imalatların kumlama yapılması ve boyanması	13
650	27	Çiçek potu yapılması (konstrüksiyonu dahil)	9
651	28	Çim taşı döşenmesi	20
652	29	Dekapaj, kazı yapılması	
		a) El ile	30
		b) Kompresörle delik açma ve dinamitle patlatma	10
		c) Makineli kazı yapılması ve nakliyesi	4
653	30	Demiryollarında alüminotermiit ray kaynağı yapılması	7
654	31	Demiryollarında buraj yapılması	
		a) Makineli	6
		b) El ile	30
655	32	Demiryollarında hemzemin geçitlerde elektrikli otomatik bariyer yapılması	9
656	33	Demiryollarında makas imalatı	7
657	34	Demiryollarında YHT ve lokomotif anti-patinaj sistemi için kum dolum tesisi	9
658	35	Demiryolu hattının bakım onarımı (makineli)	10
659	36	Demiryolu raylarının kaynak yapılması (makineli)	6
660	37	Demiryolu travers ve ray döşenmesi (makineli)	
		a) Malzeme idareden	8
		b) Malzemeli	6
661	38	Dere ıslahında makineli kazı	3
662	39	Devlet Demiryollarında eski dübellerin sökülerek yerlerine yeni dübellerin montajı	18
663	40	Dolgu malzemesi temini ve nakli işi (stabilize, toprak)	4
664	41	Dolgu yapılması ve sıkıştırılması	
		a) İşçi ile	17
		b) Makine ile	4
665	42	Döşeli raylarda yeniden profil vermek için frezeleme-taşlama	10
666	43	Elastik genişleme derzi yapımı (yeni)	6
667	44	Elektronik trafik bilgilendirme ve ikaz sistemi	7
668	45	Finişerle dökülen her türlü beton	4
669	46	Fonolit – doğal taş plakaların döşenmesi	10
670	47	Fore kazık, betonarme çakma kazık, jetgrout, çelik çakma kazık	6
671	48	Fore kazık, betonarme çakma kazık, jetgrout, çelik çakma kazık (idare malı malzeme)	15
672	49	Geçici köprü (yüzer ayaklar üzerine kurulmuş)	6
673	50	Görme engelliler için yol yapılması	10
674	51	Greyderle reglaj yapımı	4

675	52	Grovak malzeme çıkarılması temini ve serilmesi	4
676	53	Hasarlı otoyol korkuluklarının demontajı tamiri ve montajı	18
677	54	Hemzemin geçitlerde kauçuk kaplama (plastik-kaplama)	7
678	55	Hidrolik sistemli yol bariyeri yapılması	8
679	56	İstinat duvarı derz yapılması (kargir duvar)	18
680	57	İstinat duvarı onarımı	
		a) Beton veya betonarme	9
		b) Kârgir	18
681	58	İstinat duvarları inşaatı	
		a) Geogrid	7
		b) Kargir (duvar temel hafriyatı, iskele, taş, harç dahil)	18
		c) Normal beton veya betonarme (kalıp, demir, dahil) (satın alınan hazır beton hariç)	9
682	59	Jeogridli su toplama çukuru	6
683	60	Karla ve buzla mücadele (makine müteahhide ait)	6
684	61	Kavşak tanzimi, orta refüj teşkili (normal beton) (satın alınan hazır beton hariç)	9
685	62	Kaya dolgu işleri (tahkimat)	
		a) İstifli	8
		b) İstifsiz	6
686	63	Kaya zeminde makine ile 10 m ² den büyük depo (Zirai mahsül vb. ürünleri saklamak için) açılması	5
687	64	Kırılmış temel malzemesi ile temel yapımı (idare malı)	5
688	65	Köprü genişleme derzi yenileme	7
689	66	Köprü ve viyadük inşaatı (alt yapı, üst yapı, zemin iyileştirilmesi dahil)	
		a) Betonarme normal beton	7,5
		b) Çelik	8
		c) Kargir	18
690	67	Köprü korkuluk temizliği, yıkanması (arazöz, motopomp ve işçi ile)	10
691	68	Köprü mesnet bandı	7
692	69	Köprü onarım işi	
		a) Betonarme (satın alınan hazır beton ve yüklenicinin kendi beton santralında ürettiği beton hariç)	9
		b) Kargir	18
693	70	Köprü tabliye onarımı işi (tabliye kaldırma işlemi dahil)	10
694	71	Köprü, menfez içi temizliği	
		a) İşçi ile	35
		b) Makine ile	6
695	72	Köprüde prefabrik mesnetler, kirişler	7
696	73	Köprülerde gabion tel kafesle tahkimat ve şüt yapılması	10
697	74	Kuru eşik duvar yapılması	12

698	75	Laboratuvar deneyleri ve rapor	10
699	76	Makine ile derz açılması ve dolgusu	6
700	77	Makine ve ekipman yükleniciye ait olmak ve m ³ , ton, m ² olarak ölçülemeyen gün-saat olarak tespiti yapıp ödeme yapılan bilumum işler	4
701	78	Makineli kazı yapılması ve çıkan kazının dolgu malzemesi olarak kullanılması	4
702	79	Mayın temizleme (makine ve el ile)	17
703	80	Mıcır, alttemel ve temel malzemesinin yıkanması (makine ile)	4
704	81	Nebati toprak temizliği (dozer ve greyder ile)	4
705	82	Ocaktan taş çıkarmak (kompresör ve patlayıcı madde ile)	6
706	83	Oto yol korkuluk montajı (makineli)	7
707	84	Oto yol korkuluk montajı (makineli) (malzeme idareden)	15
708	85	Oto yol korkulukları demontajı (hasarlı)	9
709	86	Parke ile kaldırım ve yol yapımı	
		a) İnsan gücü ile (malzemeli)	18
		b) Parke döşeme makinesi ile(malzemeli)	10
		c) Malzemenin tümü İdareden	30
		ç) Parke veya bordür taşı idareden	25
		d) Parke taşı (kilitli) (malzemeli)	20
710	87	Pere yapılması	
		a) Harçsız	12
		b) Harçlı	15
711	88	Peronbej yapılması (TCDD)	9
712	89	Prefabrik betonarme yol korkuluğu imali ve montajı	7
713	90	Prefabrik betonarme oto bariyer imali ve montajı	7
714	91	Refüj, yol bordürü döşenmesi	9
715	92	Renkli dere taşı temini ve serilmesi	12
716	93	Sabit asfalt tankları, boru yapımı ve izolasyon işleri	10
717	94	Sanat yapıları (betonarme, menfez, baks) (sanat yapısı kazısı, demir, dolgu, kalıp, beton dahil) (satın alınan hazır beton , kargir inşaat, kanalizasyon hattı döşeme, parke döşenmesi, yüklenicinin kendi beton santralinde ürettiği beton hariç)	9
718	95	Sifon yapılması (münferit inşa edilirse)	10
719	96	Sinyalizasyon tesisi	7
720	97	Sokak temizliği, çöp toplanması ve nakli (işçi ile yükleme)	25
721	98	Stabilizasyon (kireç, çimento vb. karıştırılarak) yapılması	4
722	99	Süpürge, vakumlu makine ile caddelerin süpürülmesi ve nakli	6
723	100	Şevlerde zemin hareketlerinin izlenmesi için inklinometre cihazının yerleştirilmesi	8
724	101	Taraklı mozaik	18
725	102	Tarihi köprü restorasyonu	15
726	103	Tarihi köprü temellerinin mini kazıklarla iyileştirilmesi	6
727	104	Taş kırma işleri (makineli)	6

728	105	Taş kolon (zeminin betonla güçlendirilmesi)	6
729	106	Tel örgü terası yapımı	10
730	107	Tıbbi ve katı atıkların toplanması, nakli ve bertaraf edilmesi (işçi ile)	25
731	108	Trafik bilgi ve işaret levhası yapımı	10
732	109	Trafik güvenliğinin sağlanması (yol inşaat çalışmalarında) işçi ile	30
733	110	Trafik işaret levhalarının bakım ve onarımı	12
734	111	Trafik levhaları için direk yapımı ve montajı	10
735	112	Trafik levha ve direklerin montajı (idare malı)	20
736	113	Tretuvar sökümü (makineli)	6
737	114	Tretuvar yapımı	
		a) Beton (satın alınan hazır beton hariç)	9
		b) Karo, andezit, granit, mermer vs.	10
738	115	Trimer makinesi ile asfalt kazısı	6
739	116	Yatay delgi makinesi ile karayolu ve demiryolu altından boru geçirilmesi	6
740	117	YHT hattına ve karayoluna prefabrik kar siperi montajı - tel çit	9
741	118	YHT setlerinin kışın yürüyen aksamı altında biriken buzun eritilmesi ve buz tutmasının önlenmesi amacıyla kurulan buz önleme ve eritme sistemi	7
742	119	Yol betonlama veya saha betonlaması (herşey dahil)	
		a) Yüklenicinin kendi beton santralinde ürettiği beton ile	7
		b) Satın alınan hazır beton ile	4
743	120	Yol bakım onarımı	
		a) Beton yollarda (satın alınan hazır beton hariç)	9
		b) Stabilize yollarda	4
		c) Asfalt yollarda	7
744	121	Yol hendek reglajı ve bakımı (makineli)	4
745	122	Yol ısıtma sistemi (elektrikli)	6
746	123	Yol inşaatı (toprak işleri, üst yapı, stabilize asfalt dahil) (komple)	4
747	124	Yol kenarlarına kar direkleri dikilmesi	9
748	125	Yol şevlerine kafes tel yapılması (hasır çelik gibi)	6
749	126	Yol yaklaşım sınırında shotgrid yapılması (püskürtme beton, barbakan hasır çelik dahil)	6
750	127	Yol yaklaşım sınırında tel örgü yapılması	9
751	128	Yollara asfalt yama yapılması	
		a) Malzemeli	7
		b) Malzemenin tamamı idareden	15
		c) İdarece yalnız bitüm veya yalnız agrega verilirse	11
		ç) Malzemeli (el ile)	15
		d) Malzemenin tamamı idareden (el ile)	20
		e) Malzemeli (kısmen makineli kısmen el ile)	12

752	129	Yollara yol boyası ile çizgi çekilmesi	
		a) Makineli	6
		b) Malzeme İdareden (makineli)	15
753	130	Yollarda çift kompenantlı boya ile yaya geçitleri, yavaşlama uyarısı, şerit çizgileri, standart ok ve yazıların çizilmesi (el ile) (malzeme yükleniciye ait)	15
754	131	Yollarda ulaşım etüdüleri yapılması	
		a) Makineli	10
		b) El ile	20
755	132	Yürüyen merdivenli veya asansörlü yaya üst geçit inşaatı	8

XXII - YÜKLEME - BOŞALTMA			
756	1	Buğday, arpa vs. yükleme boşaltma (makine ve elektrik İdareden)	15
757	2	Çay yükleme	
		a) Bant ile	7
		b) El ile	25
758	3	Çimento fabrikasında band ile torba çimento yükleme	7
759	4	Pancar yükleme (makine ve elektrik İdareden)	15
760	5	Şeker pancarı vb. boşaltma işi (makine İdareden, mazot müteahhitten)	12
761	6	Şeker pancarı yükleme ve nakliyesi	5
762	7	Tütün yükleme ve nakli (boşaltma İdareden)	15
763	8	Yükleme, boşaltma (tuğla, kiremit, torba çimento vb. malzemelerin işçi ile)	30
764	9	Yükleme, boşaltma (elevatör vb. ile)	7
765	10	Yükleme, boşaltma (makine ile demir, profil, paket halinde tuğla, parke, betopan, sac, font, çelik, PVC boru, PE boru, mermer, pirinci, perlit, gaz beton)	7
766	11	Yükleme boşaltma, toz çimento (kompresörle)	6

Ek E

MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2018 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM

MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

MADDE 1 – (1) 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek aşağıda gösterilmiştir.

	Yapının Birim Maliyet <u>(BM) TL/m2</u>
YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	

I. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR.....	153,00
. Kâgir veya betonarme ihata duvarı (3 metre yüksekliğe kadar)	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yapıları	
. Geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar	
. Gölgelekler-çardaklar	

- . Üstü kapalı yanları açık dinlenme, oyun ve gösteri alanları
- . Depo amaçlı kayadan oyma yapılar
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 228,00

- . Cam örtülü seralar
- . Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları
- . Kâgir ve betonarme su depoları
- . İş yeri depoları
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

II. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 369,00

- . Kuleler, ayaklı su depoları
- . Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları
- . Kayıkhane
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 483,00

- . Şişirme (Pnömatik) yapılar
- . Tek katlı ofisler, dükkân ve basit atölyeler
- . Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve eklentileri
- . Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)
- . Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri
- . Jeoloji, botanik ve tema parkları
- . Mezbahalar
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 578,00

- . Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)

- . Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton, betonarme ve çelik yapılar)
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

III. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 800,00

- . Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları)
- . Katlı garajlar
- . Ticari amaçlı binalar (üç kata kadar üç kat dâhil – asansörsüz- 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 45 inci maddesine göre asansör yeri bırakılacak)
- . Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler, v.b.)
- . Basımevleri, matbaalar
- . Soğuk hava depoları
- . Konutlar (üç kata kadar- üç kat dâhil- asansörsüz - 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 45 inci maddesine göre asansör yeri bırakılacak)
- . Akaryakıt ve gaz istasyonları
- . Kampinger
- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . Kreş ve Gündüz bakımevleri, Hobi ve Oyun salonları
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 966,00

- . Entegre tarımsal endüstri yapıları, Büyük çiftlik yapıları
- . Gençlik Merkezleri, Halk evleri
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri
- . Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m’ye kadar olan)
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m’den az yapılar)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler

- . Misafirhaneler, Pansiyonlar
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

IV. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 1016,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler
- . Liman binaları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri, vb.)
- . İlçe Belediyeleri
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . İbadethaneler (1500 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve statları bulunan)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları. Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksekokullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m.'den az yapılar)
- . Oteller (1 ve 2 yıldızlı)
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 1.177,00

- . Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri
- . İl tipi belediyeler
- . İl tipi idari kamu binaları
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminalleri
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları
- . Normal radyo ve televizyon binaları
- . Özelliği olan genel sığınaklar
- . Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m² ~ 600 m² villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi vb.)
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 1.308,00

- . Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları
- . Bakanlık binaları
- . Yüksek öğrenim yurtları
- . Arşiv binaları
- . Radyoaktif korumalı depolar
- . Büyük Adliye Sarayları
- . Otel (3 yıldızlı) ve moteller
- . Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri
- . İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları
- . İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21,50 m ile 30,50 m arası -30,50 m dâhil yapılar)
- . Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası -51,50 m dâhil yapılar)
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

VI. SINIF YAPILAR

A GRUBU YAPILAR..... 1.642,00

- . Televizyon, Radyo İstasyonları, binaları
- . Orduvleri
- . Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600 m2 üzerindeki özel konutlar
- . Borsa binaları
- . Üniversite kampüsleri
- . İş merkezleri (Yapı yüksekliği 30,50 m aşan yapılar)
- . Yapı yüksekliği 51,50 metreyi aşan yapılar
- . Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

B GRUBU YAPILAR..... 2.033,00

- . Kongre merkezleri
- . Olimpik spor tesisleri – hipodromlar
- . Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları
- . Hastaneler
- . Havalimanları
- . İbadethaneler (1500 kişinin üzerinde)
- . Oteller (4 yıldızlı)

. Bu gruptakilere benzer yapılar.

C GRUBU YAPILAR..... 2.331,00

- . Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)
- . Müze ve kütüphane kompleksleri
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

D GRUBU YAPILAR..... 2.746,00

- . Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri
- . Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar
- . Bu gruptakilere benzer yapılar.

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

MADDE 2 – (1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için 2018 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2018 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

Yürürlük

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğ 1/1/2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 4 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

İNŞAAT PAYLAŞIM ŞEMASI

