

Araştırma yapılırken, ihale konusu işlerde kesin kabulün ya da geçici kabulün noksansız yapıldığı, özel nitelikteki inşaat işyerlerinde de inşaatın bitirildiği tarihe kadar Kuruma bildirilmiş olan işçilik miktarı dikkate alınır.

9.2- İhale konusu işlerde idarece (ihale makamınca) müteahhide kısmen malzeme verilmesi veya akreditif bedeli ödenmesi halinde, bu durum asgari işçilik oranını değiştirebileceğinden, asgari işçilik oranı Tebliğ eki listede olsa bile konu, gerekli belgelerle (imalat ve birim fiyatlarını gösterir son hakediş raporu, iş bitirme belgesi, fatura, ibraz edilebiliyorsa sözleşme, idarece verilen malzemenin miktarı ve bedelini gösterir belge, fiyat analizleri zaptı vb.) söz konusu belgelerin her bir sayfası mutlaka ihale makamınca onaylanmış veya aslının ünitelerimizce görülmesini müteakip ilgili belge üzerine “aslı görülmüştür” şeklinde şerh düşölüp, yetkililerce imzalandıktan sonra asgari işçilik oranının tespiti amacıyla Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğü Prim Tahsilat Daire Başkanlığına intikal ettirilecektir. 9.3- Ünitece ihale konusu işlerde yapılan araştırma sonucunda tespit edilen ve Kuruma bildirilmediği anlaşılan asgari işçilik miktarı üzerinden, gerçek veya tüzel

kişiler ile tüzel kişiliği haiz olmayan kurum ve kuruluşlarca yapılan özel nitelikteki inşaat işyerlerinde ise hesaplanan prim tutarı, aksine bir tespit olmaması hâlinde, faaliyet süresinin son ayına mal edilerek tahakkuk ettirilmek suretiyle gecikme cezası ve gecikme zammı ile birlikte ödenmek üzere işverene tebliğ olunur. İşverence borcun tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde ödeneceğinin ve daha sonra Kurumun denetim ve kontrolle görevlendirilmiş memurlarınca inceleme yapılması istenilmeyeceğinin bir dilekçe ile bildirilmesi hâlinde, borç kesinleşir ve işlemler sonuçlandırılır. **9.4-**

Ünitece hesaplanan borcun yapılan tebligata rağmen ödenmeyeceğinin bildirilmesi veya tebligatta belirtilen sürede bildirimde bulunulmaması durumunda, Kurumun denetim ve kontrolle görevlendirilmiş memurlarınca inceleme yapılır. **9.5-**

Kurumun denetim ve kontrolle görevlendirilmiş memurlarınca inceleme yapılmasına başladıktan sonra inceleme sonucuna göre işlem yapılır. Ancak, denetim ve kontrole başlanmakla birlikte, işverenin borcunu ödeyeceğine ilişkin üniteye yazılı olarak başvurusu halinde inceleme durdurulur. En geç 15 gün içinde borcun ödendiğine ilişkin yazının Kurumun denetim ve kontrolle görevlendirilmiş memurlarına ulaşması üzerine, kontrol ve inceleme işleminden vazgeçilmiş sayılır ve yasal kayıt ve belgeleri işverene iade edilir. İşverenin borcu ödememesi durumunda ise incelemeye devam edilir. **9.6-**

İşyerleri hakkında ünitece araştırma yapılmış olması, gerektiğinde Kurumun denetim ve kontrolle görevlendirilmiş memurlarınca işin yürütümü için gerekli olan asgari işçilik miktarının tespiti hususunda inceleme yapılmasına engel oluşturmaz. Kurumun denetim ve kontrolle görevlendirilmiş memurlarınca sonradan inceleme yapılması durumunda, daha önce ödenmiş prim ile varsa gecikme cezası ve gecikme zammı tutarı, işin yürütümü için gerekli olan asgari işçilik miktarı üzerinden hesaplanan ve Kuruma ödenmediği anlaşılan prim ile varsa gecikme cezası ve gecikme zammından mahsup edilir. **9.7-**

Kurumun denetim ve kontrolle görevlendirilmiş memurlarınca yapılan incelemede işin yürütümü için gerekli olduğu saptanan asgari işçilik miktarının Kuruma bildirilmediğinin veya eksik

bildirildiğinin tespiti hâlinde, bildirilmeyen tutar, hangi aylara ait olduğu hususunda bir tespit varsa o aylara; tespit yoksa faaliyette bulunulan son aya mal edilir ve 5510 sayılı Kanunun 102. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi ile (e) bendinin (4) numaralı alt bendi de dikkate alınarak gerekli işlem yapılır. **9.8- İşyerlerinde; 9.8.1- Fiilen veya işyeri kayıtlarından tespit edilecek her türlü bilgiden ya da kamu idareleri ile 5411 sayılı Kanun kapsamındaki kuruluşlar tarafından düzenlenen belge veya bilgilerden, çalıştığı tespit edildiği hâlde bu çalışmaları Kuruma bildirilmeyen veya eksik bildirilen, 9.8.2- Ay içinde bazı işgünlerinde çalıştırılmadığına veya eksik ücret ödendiğine dair belgeleri Kuruma verilmeyen veya verilen bu belgeler Kurumca geçerli sayılmayan sigortalılar ile ilgili olarak düzenlenmesi gereken, sigortalı işe giriş bildirgesi ve aylık prim ve hizmet belgesi ünitece yapılacak bir ay süreli tebligat ile ilgili işveren veya alt işverenden istenir. Söz konusu belgeler, yapılan tebligata rağmen verilmediği takdirde ünitece re'sen düzenlenir. 9.9- Valilikler, belediyeler ve ruhsat vermeye yetkili diğer merciler tarafından yapı (inşaat) ruhsatlarının birer nüshası veya tasdikli fotokopisinin ya da ruhsattaki bilgileri gösteren listelerin ünitelerimize düzenli olarak gönderilip gönderilmediği hususu her ay kontrol edilecektir. 9.10- Yapı (inşaat) ruhsatlarının ünitelerimize intikali üzerine, öncelikle ruhsatta belirtilen inşaatın Kurumumuzda tescilli olup olmadığı araştırılacak, söz konusu inşaat işyeri tescilli değilse, bu durumda inşaaata başlanılmış olup olmadığının bildirilmesi, başlanılmış ise 5510 sayılı Kanunun 11. maddesi uyarınca işyeri bildirgesi verilmesi gerektiği iadeli taahhütlü bir yazı ile yapı (inşaat) sahibine bildirilecek ve sonucuna göre işlem yapılacaktır. 9.11- 5510 sayılı Kanunun 90. maddesince, ihale konusu işle ilgili işverenin, Kuruma prim ve gecikme zammı borcu bulunmadığına dair ilişiksizlik belgesi ibraz edilmedikçe, işverene ait kesin teminatın iade edilmeyeceği öngörülmüştür. Bu hükme göre, ihale konusu iş ile ilgili teminatın iade edilebilmesi ve özel bina inşaatı işyerlerinden dolayı yapı kullanma izin**

belgesi alınabilmesi için münhasıran bu işyerleri ile ilgili olarak işverenlerin Kurumumuza borçlarının bulunmaması gerekmektedir. **9.12-** 5510 sayılı Kanunun 90. maddesinin dördüncü fıkrasına göre, özel nitelikteki bina inşaatları ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce, ilgililerden bu bina inşaatı işyerinden dolayı Kuruma borçlarının olmadığına dair Kurumca düzenlenmiş bir belgenin istenmesi zorunludur. Bu nitelikteki işyerlerinden dolayı yapı sahiplerince Kurumumuza borçlarının bulunmadığına dair bir belgenin verilmesinin istenilmesi halinde, yalnızca bu bina inşaatı işyerinden dolayı Kurumumuza sigorta primi, işsizlik sigortası primi, sosyal güvenlik destek primi, idari para cezası, Kuruma yeterli işçiliğin bildirilmemiş olması nedeniyle işin 01.05.2004 tarihinden önce veya sonra bitmiş olup olmadığı üzerinde durulmaksızın Kurumun denetim ve kontrolle görevli memurunun raporuna istinaden ünitelerimizce tahakkuk ettirilmiş olan prim borcu (idari aşamada kesinleşmemiş olsa bile), eğitime katkı payı, özel işlem vergisi, damga vergisi, tasarrufa teşvik kesintisi ve katkı tutarı, konut edindirme yardımı ve bunlara ilişkin gecikme zammı ve faiz borçlarının olup olmadığına bakılacak ve borçlarının bulunmaması kaydıyla kendilerine veya ihale makamlarına Kurumumuza borçlarının bulunmadığına dair verilecek ilişiksizlik belgesinin mutlaka **soğuk damgalı olmasına dikkat edilecektir.** Söz konusu işyerlerinden dolayı ön inceleme, değerlendirme ve araştırma sonucunda Kurumumuza bildirilmediği anlaşılan fark işçilik üzerinden hesaplanarak işverene tebliğ edilen ve işverence ödenmesi kabul edilmeyen tutar ise borç kapsamına dahil edilmemekle birlikte, işin yürütümü için gerekli olan asgari işçilik miktarının tespiti amacıyla müfettişlik incelemesi istenilerek sonuçlanıncaya kadar işverene borcunun olmadığına dair yazı verilmeyecektir. Öte yandan, bu tür yazılara ihalelere girmek için kullanılamayacağına ve ibra anlamına gelmediğine dair şerh konulacaktır. İhale konusu işle ilgili kesin teminat, Kurumca düzenlenmiş soğuk damgalı ilişiksizlik belgesi işveren tarafından idareye ibraz edilmediği sürece iade

edilmeyecektir. İlişiksizlik belgesinin düzenlenebilmesi için, işverenlerin, ihale konusu işle ilgili sigorta primi, işsizlik sigortası primi, idari para cezası, fark işçilik üzerinden hesaplanan prim, damga vergisi, eğitime katkı payı ve özel işlem vergisi ile bunlara ilişkin gecikme cezası, gecikme zammı ve diğer fer'ilerinden oluşan borçların bulunmaması gerekmektedir. İhale konusu işin, devamlı mahiyetteki işyeri sigortalıları ile yaptırılmış olması halinde ise, işyerinin ihale konusu işin başlayıp bitirildiği sürelerdeki sigorta primi, işsizlik sigortası primi, idari para cezası, fark işçilik üzerinden hesaplanan prim, damga vergisi, eğitime katkı payı ve özel işlem vergisi ile bunlara ilişkin gecikme cezası, gecikme zammı ve diğer fer'ilerinden oluşan borçlarının bulunmaması icap etmektedir. İşveren tarafından, idareye, ihale konusu işle ilgili borcunun bulunmadığına dair ilişiksizlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde, İdare, kesin teminatın mevzuatına göre kısmen veya tamamen iadesi imkanının başladığı tarihten itibaren onbeş gün içinde, işverenin Kuruma ihale konusu işten dolayı borcunun olup olmadığını sorarak, borcunun bulunmaması halinde ilişkisizlik belgesinin düzenlenmesini yazı ile isteyecektir. **9.13-** İhale konusu işin eksik kalan kısmının sonradan düzenlenen sözleşmeye istinaden işi devir alan tarafından yapılması ve üstlenilen bu kısım için ayrıca teminat alınması halinde, işin devrine idarece muvafakat edildiğine ilişkin yazılı sözleşmenin ibraz olunması kaydıyla, bu nitelikteki sözleşmede, işin önceki kısımlarından dolayı işi devir alanın sorumluluğunun bulunduğu hususunda herhangi bir hükme yer verilip verilmediği üzerinde durulmaksızın, işi devir alan adına ayrıca işyeri dosyası açılarak eksik kalan kısımlar ile ilgili işlemler yeni dosyadan yürütülecektir. **9.14-** İhale konusu ve özel bina inşaatı işyerlerinde ünitece yapılan ön değerlendirme işlemi sonucunda hesaplanan fark işçilik tutarının yasal süresinde ödenmemesi halinde gecikme zammı ve gecikme faizi tahakkuk ettirilir. **9.15-** Kurum tarafından hazırlanarak Resmi Gazetede yayımlanan SGK Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca Belirlenen Çeşitli İşkollarına Ait Asgari İşçilik Oranlarını Gösterir

Tebliğ'in eki listede asgari işçilik oranı bulunmayan işler ile idarece akreditif bedeli ödenmek ya da ihale bedeli dışında kısmen veya tamamen malzeme verilmek suretiyle yaptırılan işlere ait asgari işçilik oranları, Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca tespit edilecektir. Ayrıca, oranı belli olmayan işler hakkında üniteler veya meslek mensupları ya da Kurumun denetim ve kontrolle görevli memurlarınca yapılacak işlemlerde, listede benzer bir iş için belirlenmiş olan oran dikkate alınamayacağı gibi, daha önce Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca başka bir işyerinde yapılan benzer iş dolayısıyla belirlenmiş olan oran da dikkate alınamayacaktır. Diğer taraftan, Tebliğ eki asgari işçilik oranlarını gösterir listede, bazı işkollarının asgari işçilik oranları eski oranlara göre düşmüş, bazıları ise yükselmiş olduğundan, Tebliğin yayımlandığı tarihten önce başlayıp Tebliğin yayımlandığı tarihten sonra biten/bitecek olan işlerle ilgili olarak Kurumca yapılmış olan işlem kesinleşmemiş olmak kaydıyla, eski oranla yeni oran kıyaslanarak düşük olan orana göre işlem yapılacaktır. **9.16-** İhaleli işler ile özel bina inşaatı işyerleri işverenlerine, Kuruma prim borçlarının bulunmadığını gösteren ilişiksizlik belgesinin verilmesinde, 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetki verilmiş serbest muhasebeci malî müşavirler ile yeminli malî müşavirler tarafından işyeri kayıtlarının incelenmesi sonucunda Kuruma bildirildiği tespit edilen işçilik tutarlarının uygunluğu, Kurumun denetim yetkisi saklı kalmak kaydıyla, esas alınabilir. Usûl ve esasları Kurumca belirlenmiş hesaplama yöntemine uygun olarak serbest muhasebeci malî müşavirler ile yeminli malî müşavirlerce düzenlenen rapor ile Kuruma yeterli işçilik bildirilmediği anlaşılan işyeri ve işverenlerinin, tespit edilen fark işçilik tutarı üzerinden hesaplanacak prim, gecikme cezası ve gecikme zammı tutarını 102. maddenin birinci fıkrasının (d) bendi ile (e) bendinin (4) numaralı alt bendi uyarınca verilecek idarî para cezaları ile birlikte ödemeleri kaydıyla ilişiksizlik belgesi verilebilir. Özel bina inşaatı işyerleri ile ilgili

olarak serbest muhasebeci mali müşavirler ile yeminli mali müşavirler tarafından usulüne uygun olarak düzenlenerek Kurumumuza ibraz edilen raporlarda Kuruma yeterli işçilik bildirilmiş olduğunun belirtilerek, ilişiksizlik belgesinin düzenlemesi hususunda öneride bulunulması halinde, işverenin Kurumumuz kayıtlarına göre borcu da yoksa kendisine bu nitelikte bir belge verilecektir. 3568 sayılı Kanuna göre meslek mensubu sayılanların, ihaleli işler ile özel bina inşaatı işleri ile ilgili yazacakları raporlara ilişkin usul ve esaslar için Kurum tarafından hazırlanarak Resmi Gazetede yayımlanan Serbest Muhasebeci Malî Müşavirler İle Yeminli Malî Müşavirlerce İşyeri Kayıtlarının İncelenmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri esas alınacaktır. **9.17-** Serbest bölge veya organize sanayi bölgesi müdürlüklerince düzenlenen yapı ruhsatnamelerinde kayıtlı inşaatın, ruhsatnamedeki yapı sınıf ve grupları ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerini gösterir listede yer alan yapı sınıf ve gruplarının uyuşmadığı, bu bölgeler içinde farklı nitelikte ve özellikteki inşaatlar için tek ruhsat verildiği, özel bina inşaatları ile ilgili asgari işçilik uygulamasında Kurumca işlemlere esas alınan yapı sınıf ve grubuna işverenlerce itirazda bulunulduğu durumlarda; **9.17.1-**

Serbest bölge veya organize sanayi bölgesinde, kullanım amaçları, nitelikleri ve özellikleri birbirinden farklı birden fazla yapı için tek ruhsat verilmiş (örneğin; sanayi tesisi, idare binası, sığınak, hangar ve diğer yardımcı tesislerin aynı ruhsat içinde değerlendirilmiş) olması halinde, her bir yapının kullanım amacı, niteliği ve özellikleri dikkate alınarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerini gösterir listeden belirlenecek yapı sınıf grupları esas alınarak her yapı için ayrı ayrı hesaplama yapılarak tek değerlendirme yapılacaktır. **9.17.2-**

Kullanım amaçları, nitelikleri ve özellikleri birbirinden farklı birden fazla yapı için tek ruhsat verildiği durumlarda, her yapının başlama ve bitiş tarihleri Genelgenin 8. bölümünde yapılan açıklamalara göre belirlenecektir. Resmi belgelerle kanıtlanması halinde ise yapıların başlama ve bitiş

tarikhlerinin tespitiinde, bu belgelerdeki tarihler esas alınarak işlem yapılacaktır. **9.17.3-** Özel bina inşaatı işyerleri ile ilgili yapılacak asgari işçilik uygulamasında bina maliyetinin hesaplanması sırasında, yapının kullanım amacı, niteliği ve özellikleri dikkate alınarak, inşaatın ruhsatnamesi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerini gösterir listede kayıtlı yapının sınıf ve grubunun farklı olduğunun anlaşılması halinde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan birim maliyet listesindeki yapı sınıfı ve grubu esas alınacaktır. Bu işleme karşı işverenlerce itiraz edilmesi durumunda; Öncelikle yapının kullanım amacı, niteliği ve özelliklerinin tespiti için konu Kurumun denetim ve kontrolle görevli memurlarına intikal ettirilecek ve anılan memurlarca düzenlenecek olan raporlardaki tespitlere istinaden, asgari işçilik uygulamasına ilişkin ön değerlendirme ya da araştırma işleminde esas alınması gereken yapı sınıf ve grubu, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyet listesinden ünitelerimizce belirlenecektir. Ünitelerimizce, Kurumun denetim ve kontrolle görevli memurlarınca yapılan tespitler sonucu belirlenmiş olan yapı sınıf ve grubuna da işverenlerce itiraz edilmesi halinde, bu defa itiraza konu inşaatın yapı sınıf ve grubunun Asgari İşçilik Tespit Komisyonunca Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyet listesinden belirlenmesi amacıyla, konuya ilişkin gerekli bilgi ve belgeler (işverenin itiraz dilekçesi, rapor, ünite görüşü vs.) Sosyal Sigortalar Genel Müdürlüğü Prim Tahsilat Daire Başkanlığımıza gönderilecek ve ünitelerimizce de anılan Komisyonun görüşü doğrultusunda işlemler sonuçlandırılacaktır. **9.18-** Gerek ön değerlendirme gerekse araştırma işlemleri sırasında bazı inşaatların yapı ruhsatnamelerinde kayıtlı nitelikleri dikkate alındığında, ruhsatnamede kayıtlı yapı sınıf ve gruplarının Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan listede kayıtlı yapı sınıf ve gruplarından farklı olduğu veya doğalgazlı olarak inşa edilen yapıların hangi yapı sınıf ve grubunda değerlendirileceği ya da aynı yapı ruhsatında yer alan farklı mekanların ayrı ayrı

mı, yoksa yalnızca bir yapı sınıf ve grubunda mı değerlendirileceği konusunda, yapılacak işlemlerde aşağıdaki hususlar göz önünde bulundurulacaktır; **9.18.1-** Dört kat üzerindeki (beş ve daha fazla katlı) konutlar bina yüksekliği 21.50 metreyi aşmamak kaydıyla, kalorifersiz olarak yapılmış olsalar dahi, bu yapılarda imar mevzuatına göre asansör yapılması zorunlu olduğundan **III. sınıf B grubunda**, bina yüksekliği 21.50 metreyi aşan asansörlü ve/veya kaloriferli apartman tipi konutlar ise, **IV. sınıf A grubunda** değerlendirilecektir. Kat sayısı beş ve üzerinde olup doğalgazlı olarak inşa edilen ve yüksekliği 21.50 metreyi aşmayan konutlar **III. sınıf B grubunda**, 21.50 metreyi aşan konutlar ise **IV. sınıf A grubunda** yer aldığından, doğalgazlı olarak inşa edilen bu nitelikteki konutların kaloriferli olarak yapılmış olup olmadığı hususunda tespit yapılmasına gerek bulunmamaktadır. **9.18.2-** Bina yüksekliği 21.50 metreyi aşmayan beş kat ve üzerindeki konutlarda, kod altında kalan bodrum katların iskana yönelik olarak inşa edilmiş olması ve bodrum kat veya katlarla birlikte kat sayısının beşin üzerinde olması halinde, kat sayısının tespitinde, iskana yönelik inşa edilen bodrum katlar da dikkate alınacaktır. Bu itibarla, bodrum kat veya katlarla birlikte kat sayısının beş kat ya da daha fazla olduğu ve yapı ruhsatında da III. sınıf A grubunda gösterilen konutlarda, bodrum katların iskana yönelik olarak inşa edilip edilmediği (kapıcı daireleri de dahil olmak üzere) hususu resmi bir yazı ile işverenlerden sorulacaktır. **9.18.2.1-** İşverenlerce, bodrum kat veya katların iskana yönelik olarak inşa edildiğinin bir dilekçe ile beyan edilmesi halinde, bu nitelikteki konutlar **III. sınıf B grubunda**, **9.18.2.2-** Bodrum katların iskana yönelik olarak inşa edilmediğinin beyan edilmesi halinde ise, durumun resmi kurum ve kuruluşlardan alınan resmi belge ile kanıtlanması istenilecek, resmi belge ile kanıtlanamaması durumunda, ünitelerde görevli Kurumun denetim ve kontrolle görevli memurları vasıtasıyla, bu katların iskana yönelik olarak inşa edilip edilmediği tespit edilecektir. Bu tespit sonucunda da bodrum kat veya katlarının, – İskana yönelik olarak inşa edildiğinin

tespiti halinde **III. sınıf B grubu**, – İskana yönelik olarak inşa edilmediğinin tespiti halinde ise **III. sınıf A grubu**, birim metrekare maliyet bedelleri esas alınmak suretiyle işlem yapılacaktır. **9.18.3–** Kalorifersiz olduğu halde asansörlü olan konut yapıları, kat sınırlamasına bakılmaksızın yüksekliği 21.50 metreyi aşmamak kaydıyla **III. sınıf B grubunda** değerlendirilecektir. **9.18.4-** Doğalgazlı olarak inşa edildiği halde yapı ruhsatnamelerinde III. sınıf A grubunda gösterilen ve **kat sayısı dört ve altında olan** konutlarda, kalorifer tesisatının mevcut olup olmadığı bir yazı ile işverenlerden sorulacaktır. İşverenlerce, **9.18.4.1-** Kalorifer tesisatı bulunduğu beyan edilmesi halinde **III. sınıf B grubunda**, **9.18.4.2-** Kalorifer tesisatının mevcut olmadığının beyan edilmesi halinde ise, ünitelerde görevli Kurumun denetim ve kontrolle görevli memurları vasıtasıyla, kalorifer tesis edilip edilmediği tespit edilecektir. Bu tespit sonucunda da, – Kalorifer tesisatının yapılmış olduğunun anlaşılması halinde **III. sınıf B grubu**, – Kalorifer tesisatının yapılmamış olduğunun anlaşılması durumunda ise **III. sınıf A grubu**, birim metrekare maliyet bedelleri esas alınacaktır. **9.18.5-** Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıf ve grubunu, bir blokta bulunan **farklı mekanları dikkate almaksızın** belirlenmektedir. Bu bakımdan, yapı ruhsatnamelerine göre farklı mekanlardan oluştuğu anlaşılan yapılar, bundan böyle yapılacak işlemlerde bir bütün olarak dikkate alınacak ve yalnızca bir yapı sınıf ve grubunda değerlendirilecektir. Yalnızca bir yapı sınıf ve grubunun belirlenmesi sırasında da inşaatın yapı ruhsatnamesinde kayıtlı nitelikleri ve yapının kullanım amacı dikkate alınacaktır. Örneğin, kullanım amacı; mesken, dükkan ve depo, yapı sınıf ve grubu da; III-A, III-B ve I-B olarak belirtilmiş yapı ruhsatında, yapının esas alınacak sınıf ve grubunun belirlenebilmesi için yapının nitelikleri incelenecek olup, yapının kaloriferli veya asansörlü olarak inşa edilip edilmediğine veya kat sayısının beş veya üzerinde olup olmadığına ya da doğalgazlı olarak inşa edilip edilmediği gibi kıstaslara bakılacaktır. Buna karşın, birden fazla bloktan oluşan özel bina inşaatları için tek işyeri dosyasının açılmış

olması ve blokların niteliklerinin veya kat sayısının ya da yüksekliklerinin birbirinden farklı olması durumunda, ön değerlendirme ve araştırma işlemi, nitelikleri itibariyle yapı sınıf ve grupları farklı olan bloklar için ayrı ayrı yapılacaktır. **9.18.6-** Bazı binalar başladığı yıl içerisinde yayımlanan birim maliyet listesinde farklı yapı sınıf ve grubunda, bitirildiği yıl içerisinde yayımlanan birim maliyet listesinde farklı yapı sınıf ve grubunda yer aldığından, bu nitelikteki yapılar için inşaatla başlanıldığı yılda yayımlanan yapı sınıf ve grubu esas alınarak bina maliyeti hesaplanacaktır. Örneğin, otel ve moteller (1 ve 2 yıldızlı oteller, 2. sınıf moteller) 2004 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesinde III. sınıf A grubunda yer aldığı halde, 2005 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesinde III. sınıf B grubunda yer almaktadır. Diğer taraftan, bina yüksekliği 21,50 metreyi aşan apartman tipi konutlar, 2005 yılından bu yana IV. sınıf A grubunda yer almaktadır. Buna göre, yapımına 2004 yılında başlanılan ve yüksekliği 21,50 metreyi aşan kaloriferli bina inşaatı için III. sınıf B grubu, yapımına 2005 yılında başlanılan ve yüksekliği 21,50 metreyi aşan apartman tipi konut için ise IV. sınıf A grubu birim metrekare maliyet bedelleri esas alınacaktır. Dolayısıyla, bina yüksekliği 21,50 metreyi aşan ve yapımına 2004 yılı ve öncesinde başlanılan apartman tipi konutlar için ayrıca yapı sınıf ve grubu belirlenmediğinden yapının niteliğine bakılarak, yapımına 2005 ve sonrası yıllarda başlanılan apartman tipi konutlar için ise, birim maliyet listesinde yer alan yapı sınıf ve grubu esas alınmak suretiyle işlem yapılacaktır. İmar mevzuatında yapının inşaat alanının ışıklar hariç bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanı olarak tanımlandığı, bu nedenle uygulamada yapı yüksekliğinin; yol kotu altında kalan (+- 0.00 kotu altında kalan) kat veya katlar ile yol kotu üstünde kalan (+- 0.00 kotu üstünde kalan) katlarının toplamı olarak değerlendirilecektir. Özel nitelikteki bina inşaatları ile ilgili olarak Kuruma yeterli işçiliğin bildirilmiş olup

olmadığına ilişkin yapılacak araştırma ve incelemeler sırasında yapının yol kotu altındaki veya üstündeki yüksekliği üzerinde durulmaksızın – 21,50 metreyi aşan apartman tipi konutlar, IV. Sınıf A grubunda, – 50,50 metreyi aşan yapılar ise V. Sınıf A grubunda değerlendirilecektir. **9.19- Biten bir binanın bağımsız bölümlerinin satın alınması:** İşverenlerden, biten bir binanın bağımsız bölümlerini satın alan bazı kişilerin, işveren konumunda olmamalarına karşılık satın aldıkları bölümler için yapı kullanma izin belgesi alabilmek amacıyla Kurumumuza başvurarak ilişiksizlik belgesi istemekte, ancak işveren konumunda olmamalarına ve işverenin Kuruma borçlu bulunmasına bağlı olarak, bunlara ilişiksizlik belgesi verilmediğinden bu kişilerin mağdur oldukları görülmektedir. Bu kişilerin mağdur olmaması ve ayrıca işverenlerin inşaat işyerlerinden dolayı Kurumumuza olan prim borçlarının kısmen de olsa tahsiline olanak sağlanması açısından, işverenlerden biten bir binanın bağımsız bölümlerini satın alanlara, bunu kanıtlamaları kaydıyla ve istekleri halinde, ilişiksizlik belgesi verilebilmesi uygun görülmüştür. Ancak, bunun için ödeme tarihine kadar hesaplanacak gecikme zamları ile birlikte hem prim borcunun, hem de (araştırma) sonucunda hesaplanan fark tutarın, satın alınan bağımsız bölüme düşen kısmının, ilişiksizlik belgesi isteyen kişilerce işveren nam ve hesabına ödenmiş olması gerekmektedir. Söz konusu tutarların satın alınan bağımsız bölüme düşen kısmı ise, prim borcu için ayrı, fark tutar için ayrı olmak üzere, bunlara ilişkin tutarların yapının tüm alanına bölünmesiyle çıkan rakamın bağımsız bölümün alanı ile çarpılması sonucu bulunacaktır. Öte yandan; **buna göre verilecek ilişiksizlik belgelerinde, belgenin tüm inşaatı kapsamadığı ve inşaatın hangi bölümü ve ne kadarlık kısmı için verildiği mutlaka belirtilmelidir.** Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi veya İnşaat Yapım Sözleşmesine istinaden tescilli yapılmış ancak tamamı ikmal edilmemiş inşaatın bağımsız bölümlerinden yer satın alanların, inşaatın yapılmayan kısımlarının tam tespitinin yapılmış olması kaydıyla, tescil edilen ilk dosyadan inşaatın yapılan kısım ile ilgili hesap edilecek prim borcu ile fark işçilik borçlarının

hissesi oranında ve daha sonra adına tescil edilen inşaatın kalan kısımlarına ait prim ve fark prim borçlarının ödenmesi kaydıyla ilişiksizlik belgesi verilir. Tek yapı ruhsatı ile birden fazla blok inşaatı yapılması ve işverence talep edilmesi halinde bitirilen her bir blok için ayrı ön inceleme değerlendirme işlemi yapılabilir ve her bir blok için ayrı ilişiksizlik belgesi verilebilir. Bu durumda inşaatın tümünün bitirilmesi halinde ayrıca toplam metrekare üzerinden ön inceleme değerlendirme işlemi yapılmaz. Dolayısıyla daha önce bitirilen ve ilişiksizlik belgesi verilen inşaatların yüzölçümleri son değerlendirmede dikkate alınmaz. Tek yapı ruhsatı ile bir blok olarak yapılacak inşaatların bitirilen kısımları için ayrı ayrı ilişiksizlik belgesi istenilmesi halinde ilk ilişiksizlik belgesi verildikten sonra müteakip ilişiksizlik belgesi verilmesi aşamasında asgari işçilik ön değerlendirmesi işleminde daha önce ilişiksizlik belgesi verilen kısımlar da hesaplama dahil edilir. **9.20-** Özel bina inşaatları ile elverişli bilgiler varsa özel nitelikteki inşaatlarda ödenen istihkak tutarı ile inşaatların metrekare birim fiyatlarının yüzölçümü ile çarpılması sonucu bulunacak yaklaşık maliyet bedelleri mukayese edilerek yüksek olan tutara işçilik oranı uygulanacaktır. **9.21-** Kurumun denetim ve kontrolle görevli memurlarınca ihale konusu işlerle ilgili olarak yapılacak incelemelerde yapılan ihale konusu işin defter değeri ile o işe ilişkin ödenen toplam istihkak tutarı mukayese edilerek yüksek olan tutara işçilik oranı uygulanacaktır.]]>