

**T.C.**  
**BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI**  
**Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığı**  
**ANKARA**

**SAYI :** B.09.0.YDK.0.00.00.00/

**KONU:** Y.D.Hizmet bedeli

..... **VALİLİĞİNE**

Tek ruhsata bağılı olarak yapılacak değişken ve/veya birçok bloktan oluşan kooperatif, site, kompleks yapıların, yapım, denetim ücreti hesabı ve ücretlerinin ilgili idarelere yatırılması ve ücretin Yapı denetim kuruluşuna tediyesinde, “Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmelięi”nin “Hizmet bedellerinin Tespiti ve Tahsili” ile ilgili 14.ncü maddesi ve “Hizmet Bedellerinin Ödenmesi” ile ilgili 15.nci maddesinde hükümler bulunmasına karşın uygulama hataları yapıldığı tespit edilmiştir.

Bu tip yapılaşmalarda;

- a) Tek ruhsat,
  - b) 3194 sayılı İmar Kanununun “Ruhsat Müddeti” ile ilgili 29.ncu maddesi hükmüne uygunluk,
  - c) “Yapı Yaklaşık Maliyetine Esas Teblię” hükümlerine göre Yapı Yaklaşık Maliyet hesabında yapıların karakteri itibariyle hangi sınıfa giriyor ise (konut, idare binası, ticari bina, büro v.s. gibi) o sınıftan değerlendirilmesi.
- şartı esas olacaktır.

Değişken ve/veya çok bloktan oluşan yapılaşma da tüm inşaatların aynı sürede başlamasının çoğu kez çeşitli nedenlerle gerçekleştirilmemesi nedeniyle yukarıda belirlenen şartlarla birlikte aşağıda belirlenen açıklamalara uyum sağlanması gerekmektedir.

- 1- Yapı sahibi (Mal Sahibi) ile Yapı Denetim Kuruluşu arasında akdedilen “Yapı Denetim Hizmet sözleşmesi”nde belirlemek ve sözleşmeye eklenmek üzere yapım iş programı ve ödeme termin planı yapılacaktır.

- a) Yapım iş programında;

Ruhsat süreci içinde yapıların ay/yıl belirlenerek başlama ve kısımlar halinde bitimi çizelgede belirtilecektir.

Bu işlemde, bazı blokların başlama aşamasında, bazı blokların ise taşıyıcı sistem veya diğer imalatlar aşamasında olması mümkündür. Diğer bir ifadeyle yapılar kısım, kısım artan dilimler halinde tamamlanabilir. Veya birkaç blokun yapımı tamamen bitirilmesi diğerlerinin yapımına başlanması şeklinde olabilir.

b) Hizmet bedelinin ilgili idarelere yatırılması ve Yapı Denetim Kuruluşlarına tediyesi. (Yapı denetimi imalat dilimlerine göre ödeme dilimleri) (Ödeme Termin Planı)

- 1- Hizmet bedeli taksitlendirilmesi iş programına bağlı olarak asgari 4 ve daha fazla taksitler halinde ve %10 miktarından az olmamak kaydıyla yaptırılabilir.
- 2- Hizmet bedeli taksitlendirmesinin sistemde yer alan tüm binaların denetim bedeli hesabı üzerinden yapılmaması, iş programında belirlenen kısmi yapılaşmaya göre değerlendirilmesi gerekmektedir. (Bu konudaki örnek ektedir.)
- 3- Ödeme termin çizelgesi yapılacaktır.

Uygulamada yukarıda belirtilen esaslara uyulması, konu ile ilgili çalışma ve denetimlerin bu yaklaşımla yürütülmesi, Genelgemizin İliniz dahilindeki tüm kaymakamlıklara, belediyelere, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne, Organize Sanayi Bölge Müdürlüğüne ve varsa Serbest Bölge Müdürlüğüne duyurulmasını bilgilerinize rica ederim.

**Sabri Özkan ERBAKAN**  
**Bakan a.**  
**Müsteşar Yardımcısı**

EK-1) Örnek yazı

**DAĞITIM:**  
Pilot 19 İl Valiliği

### **ÖRNEK**

10 bloklu bir sitede iş programına göre 3 blok yapımına başlanmışsa, 1 nci aşamada bu bloklara ait yapı yaklaşık maliyeti x yapı denetim hizmet bedeli oranı=sözleşme yılı hizmet bedelinin %20 si, 2 nci aşamada başlanacak blokların sözleşme yılı hizmet bedelinin %20 si ile devam eden 3 bloğa ait sözleşme yılı hizmet bedelinin %40 olmak üzere toplam hizmet bedelinin tespiti diğer aşamalarında bu sisteme benzer şekilde organize yapılarak (işin kapasitesine göre % miktarları değişebilir) hizmet bedellerinin ilgili idarelere yatırılması ve yapı denetim kuruluşuna tediyesi olabileceği gibi birkaç bloğun başlayıp, bitirilmesi daha sonra diğerlerinin yapımına başlanabilmesinin mümkün olduğu, ancak her iki sistemde de sözleşme yılı hizmet bedelinin sadece başlanan ve devam eden inşaatlar için değerlendirilmesi gerekmektedir.