



N AAT VE GAYR MENKUL MUHASEBES

MUH 206U



KISA ÖZET

1. ÜN TE N AATLA LG L KAVRAMLAR

G R

n aat faaliyetleri ilk mühendislik alanlarından birisidir. nsanların barınma ihtiyacı temel gereksinimlerinden birisini olu turmaktadır. Bu nedenle in aat faaliyetlerinin geçmi i insano lunun yaradılı nda var olan merak duygusu ile ba lamaktadır.

Küresel nüfus artı ı önümüzdeki yıllarda kaçınılmaz olarak devam edecektir. Bugün 7 milyar olan dünya nüfusunun 2050 yılında 9 milyar 300 milyon ki i olması beklenmektedir. Bu da yeni bir Çin ya da Hindistan'ın dünya topraklarına yerle tirilmesidir

N AAT VE GAYR MENKUL KAVRAMLARI

letmeler faaliyet alanlarına göre ticaret, üretim veya hizmet i letmeleri olarak sınıflandırılır. n aat faaliyetinde bulunan i letmeler, in aat malzemeleri satıyorsa bir ticaret i letmesidir. Ancak köprü, gemi, bina, tünel, arkeolojik kazılar, bakım gibi çok farklı ürünlerin yaratılması, in aat faaliyetlerinin üretim i letmesi mi, yoksa hizmet i letmesi mi oldu u konusunda farklı görü lerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

n aat ve Gayrimenkul

n aat ve gayrimenkul kavramları, insanlarda; bina, fabrika, liman, baraj, köprü, yol gibi in aat faaliyetlerini hatırlatmaktadır. Ancak aslında in aat kavramı; okyanuslar üzerinde kurulan petrol platformlarından, deniz altındaki otobanlar ve hızlı tren yollarına, 42 km uzunlu unda köprülere, 818 m yüksekli indeki gökdelenlere, nükleer enerji santrallerine, denizlerin doldurularak ada hâline getirilip ehirler olu turulmasına, buz otel yapılmasına, Ay'da kalıcı bir üs kurulmasına kadar çok uç örnekleri de içine almaktadır.

n aat kelimesi ile ilgili açıklamalar genel olarak 3194 sayılı mar Kanunu ve 4734 sayılı Kamu hale Kanunu'nda yer almaktadır. 3194 sayılı mar Kanunu'nda in aat kavramı yerine yapı kavramının tanımı verilmi tir.

n aat i letmesi, kendi adına veya hesabına veya taahhüt yoluyla ba kalarına in aat yapan i letmelerdir. n aat i letmeleri gerçekle tirdikleri faaliyetler sonucunda özel in aatlarda mamul (yapı) ve taahhüt ekindeki in aatlarda ise bir hizmet sunan özel üretim i letmeleridir (Alagöz, 2009, s.1).

n aat i letmesi, kendi adına veya hesabına veya taahhüt yoluyla ba kalarına in aat yapan i letmelerdir. n aat i letmeleri gerçekle tirdikleri faaliyetler sonucunda özel in aatlarda mamul (yapı) ve taahhüt ekindeki in aatlarda ise bir hizmet sunan özel üretim i letmeleridir (Alagöz, 2009, s.1).

n aat inin Tarafları

n aat mamul veya hizmetinin gerçekle tirilebilmesi için, bir i verenin ve bu i i yerine getirecek birçok in aat çalı anının bulunması gerekmektedir. n aat faaliyeti yürütücülerinin sayısı çok olmasına ra men en temelleri hakkında kısaca bilgi verilecektir.

n aat (Yapı) Sahibi

Belirli bir in aat i ini, kararla tırılan bedel kar ılı nda müteahhide yaptıran ki i veya kurulu lardır. n aat faaliyetini ba lamasını sa layan i verenlerdir. Yıllara yaygın in aat ve onarım i inin ba lamasına neden olan faaliyeti bütçesindeki öz kaynakları kendi kaynakları veya yabancı kaynaklar ile finanse eden, i in tamamlanması ile kesin kabulü yapılan yapıya ihtiyaç duyan gerçek ve tüzel ki ilerdir (Gülten ve Kocaer 2010, s.10).

Proje Yöneticisi

Çalı anları, ekipmanları, araçları ve parayı projede en etkin biçimde kullanmak amacıyla, etkin çalı an birçok yönetim sisteminin yönetilmesi gerekmektedir. Planlama, koordinasyon ve kontrol; projenin istenilen kalitede, zamanda ve öngörülen bütçe içinde tamamlanmasını ve teslim edilmesini çok önemlidir.

Proje yöneticisinin sorumlulukları; ödemelerle ilgili dokümanları hazırlama ve sunma, i letme ve bakım el kitaplarının hazırlanmasını organize etme, imalat resimlerini toplama, yüklenicileri izleme, ekipman ve/veya sistemleri teslim ve devreye alma ekinde sıralamak mümkündür.

Yapı Müteahhidi (Yüklenici)

n aat i lerinin sözleşme, plan ve artnamelere uygun biçimde yapımı için sorumluluk alan ve bu amaçla i gücü, malzeme ve ekipman sa layarak bunları yöneten (denetleyen) ki i veya ortak birimlerdir

2886 sayılı D K'e göre yüklenici "mü teri" olarak tanımlanmaktadır. Kanun'da "üzerine ihale yapılan istekli ve istekliler" müteahhit olarak tanımlanırken, "artırma sonucunda kendisine ihale yapılan istekli ve istekliler" mü teri olarak ifade edilmektedir.

Taeron (Alt Yüklenici)

Bir in aatın tamamının yapı müteahhidi tarafından kendi ekipman ve i gücü ile gerçekle tirilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, i in i çilik, tesisat, havalandırma gibi belli bir kısmının yapımını müteahhide kar ı üstlenen ve bu alanda uzmanla mı gerçek veya tüzel ki ilere *taeron* denilmektedir (Gülten ve Kocaer, 2010, s.11).

Türkiye’ de in aat sektörü a ırlıklı olarak özel sektörden gelen taleplerle beslenen bir sektördür. n aat faaliyetlerinin yakla ık %60’ını konut projelerinden olu maktadır ve konut üretimi alanında farklı birçok sektörden girdi sa lamaktadır.

n aat i letmeleri a a ıdaki nedenlerden dolayı taeronla çalı mayı tercih eder:

- letmenin sürekliliklerini sa layabilmek
- i zamanında teslim edebilmek ve zamanı etkin kullanabilmek
- Uzmanla madan yararlanmak ve nitelikli i çilerle çalı abilmek
- Riskleri payla mak
- Verimlili i arttırmak
- Maliyetleri dü ürmek
- Lojistik olanaklarından yararlanmak
- Yetki belgesinden yararlanmak

n aat inde Kullanılan Bazı Terimler

n aat mamul veya hizmetinin gerçekle tirilebilmesi için, bir i verenin ve bu i i yerine getirecek birçok in aat çalı anının bulunması gerekmektedir. n aat faaliyeti yürütücülerinin sayısı çok olmasına ra men en temelleri hakkında kısaca bilgi verilecektir.

Hakedi (stihkak)

Tamamlanmı i kısımlarının in aat proje yöneticisi tarafından periyodik biçimde denetlenip onaylanması üzerine, bunlarla ilgili sözleşme tutarlarının periyodik olarak in aat sahibi tarafından ödenmesidir. n aat i i bütünlük hizmetlerin verildi i bir hizmettir.

Teminat

4734 sayılı Kamu hale Kanunu’na göre taahhüt in aat i lerinde in aat sahiplerinin yapı müteahhidinin i i zamanında ve ihale sözleşmesinde belirtilen artlarda ve kalitede yapılmasını sa lamak amacıyla teminat almaktadır. Teminat süresi, ihale ilanı ile kesin kabul arasındaki süreyi ifade eder. Kanun’a göre teminat, geçici teminat ve kesin teminat olarak ikiye ayrılır.

Geçici teminat: n aat sahibinin ihale yoluyla in aat i ini yapmak için istekli yüklenicilerden, ihaleye katılabilmeleri ve tekliflerinde ciddi olduklarını gösterebilmek amacıyla, istekli tarafından teklif edilen bedelin %3’ünden az olmamak üzere, ihaleye katılan tüm istekliler tarafından belirlenecek para, teminat mektubu veya kamu senetleridir.

Kesin teminat: Taahhüdün sözleşme ve ihale dokümanı hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sa lamak amacıyla, sözleşmenin yapılmasından önce ihale üzerinde kalan istekliden ihale bedeli üzerinden hesaplamak suretiyle %6 oranında kesin teminat alınır.

Kabul

Yapı yüklenicisi tarafından 4734 sayılı Kamu hale Kanunu hükümlerine göre ve in aat sahibi ile yapılan sözleşme hükümlerine göre tamamlanması durumunda, in aat sahibinin veya Muayene ve Kabul Komisyonu tarafından in aat i in *kabul* edilmesidir. Kabul i lemi geçici kabul ve kesin kabul olarak iki kısımda incelenir (Yapı leri Muayene ve Kabul Yönetmeli i).

Geçici kabul: Bir in aatın -tamamen bitmemi bile olsa- in aat sahibi tarafından öngörülen amaca uygun olarak kullanılmak istendi i düzeye ula tı ını, tasarımcı veya proje yöneticisi ya da her ikisinin belgeledi i tarihte, ilgili komisyon tarafından geçici kabul tutana ının onaylanmasıdır. Taahhüt edilen i , sözleşme ve eklerinde yer alan hükümlere

Kesin kabul: Geçici kabulden sonra sözleşmelerde ve ihale dokümanında belirtilen süre sonunda veya öncesinde i in tamamlanması ile yapı müteahhidinin, in aat sahibine ba vurarak Kesin Kabul Tutana ı’nı onaylatması ve in aat i ini teslim etmesi sürecidir.

Kısmi kabul: Bir in aat i inin geçici kabulünden önce veya sonra ihale dokümanında veya sözleşmede belirtilmi olması artıyla taahhüt konusu i in tamamlanmı ve müstakil kullanıma elveri li bölümleri için kısmi geçici kabul yapılabilir.

N AATLARIN SINIFLANDIRILMASI

n aat faaliyetleri zamana, kanunlara, sahipli ine, yapılı yerine göre farklı ekilde sınıflandırılabilir.

Bitirme Zamanına Göre n aat Sınıflandırması

n aat faaliyetlerinin yürütülebilmesi için; nitelikli i çi, kaliteli malzeme, proje yönetimi, mevsimsel ko ullar gibi birçok karma ık problemin de çözümlenmesi gerekmektedir. Özellikle Türkiye gibi dört mevsimin ya andı ı ülkelerde in aat yapım süreleri oldukça kısadır. Bu nedenle in aat veya onarım i inin ba langıcında zamana yönelik verilen taahhütler son derece önem kazanmaktadır.

Topra a Ba lılı na Göre n aat Sınıflandırması

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda varlıklar ta ınır (menkul) ve ta ınmaz (gayrimenkul) olarak sınıflandırılmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nda mülkiye hakkı ve verasete ili kin maddelerinde bahsedilen ta ınır ve ta ınmaz varlıklar, Türk Borçlar Kanunu'nda satı la ilgili tüm i lemlerde geçmektedir.

Vergi Rejimine Göre n aat Sınıflandırması

n aatların yapılma amaçlarına göre Vergi Usul Kanunu'nda farklı ekillerde vergilendirme gerçekleştirilmektedir. Vergi kanunlarında in aat ayrımına gidilmemesine ra men, in aat i lerinin ve i letmelerinin vergileme farklılıkları açısından da bir ayrımına gidildi i görülmektedir. Buna göre vergi kanunları açısından in aatlar, *özel in aatlar* ve *in aat taahhüt i leri* olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Özel (Yap-Sat) n aat i letmeleri

Özel in aat i leri, kendi nam ve hesabına bina in a edip, daire, kat ve dükkân ekinde satmak veya satmak amacı olmaksızın kendi ihtiyacı için ki ilerin kendi arsası üzerine yapımı oldukları in aat i lerini kapsamaktadır (Kurban, 2006, s.1).

Özel in aat i letmelerini taahhüt i letmelerinden ayıran temel özellikler öyledir:

- Özel in aat i letmeleri ticari kazanç elde etmek amacıyla kendi nam ve hesaplarına in aat yaparlar.
- Özel in aat i letmeleri satmak amacıyla in aat yaparlar.
- Pazarlama ve satı sorumlulu u i letmeye aittir.
- Kâr veya zararın belirlenmesinde i in bitmesi yeterli de ildir, aynı zamanda satı i leminin de tamamlanması gerekmektedir.

Özel in aatlar yapılı biçimlerine göre üçe ayrılabilir (Kavacık, 2008, s.12).

1. Satmak amacı olmaksızın kendi arsası ya da arazisi üzerine yapılan in aat i leri
2. Kendi nam ve hesabına bina in a ederek satmak amacıyla yapılan in aat i leri (yap/sat i leri)
3. Arsa (kat) kar ılı ı in aat i leri

D KKAT: Arsa kar ılı ı in aat sözleşmesinin hukuki yönüne ili kin daha ayrıntılı bilgiye Danı tay 4. Daire Esas No:1995/1518, Karar No:1996/2097, 7. Daire Esas No:1989/1359, Karar No:1990/1518 nolu kararları ve Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 05.12.1974 Gün ve Esas No:1249, Karar No:2188 sayılı kararlarından ula abilirsiniz.

n aat Taahhüt i letmeleri

Taahhüt ekindeki özel veya kamu sektörüne yapılan ve genellikle yıllara yaygın in aat ve onarım i i niteliğinde olan in aat i lerini gerçekle tiren i letmelerdir. Ba kası adına yapılan in aat i leri taahhüt kapsamında yer almakta ve uygulamada taahhüt ekindeki in aat ve onarım i leri olarak ifade edilmektedir.

Bir in aat faaliyetinin taahhüt ekinde in aat ve onarım i i olarak de erlendirilebilmesi için a a ıda verilen unsurları ta ınması gerekmektedir (enlik, 2011, s.24).

1. in yapılmasını isteyen bir taraf bulunmalı (in aat sahibi),
2. in yapılmasını üstlenen taraf olmalı (müteahhit),
3. Sözle meye konu olan in aat ve onarım i i bulunmalı (in aat i i) ve
4. n aat ve onarım i i belirli bir parasal bedel kar ılı ında yapılmalıdır.

n aat Taahhütlerinde Faaliyet Süreci

Taahhüt ekinde yapılan in aatlar özel i letmeler veya kamu kurumlarına yapılabilir.

Özel i letmelere yapılan in aat i lerinde i in kime verilece i ve nasıl ihale edilece ine ili kin kanunlarla konulmu kurallar bulunmamaktadır. Kamu kurumlarına ili kin in aat i leri ise, 4734 sayılı Kamu hale Kanunu hükümlerine göre yapılmak zorunlulu u bulunmaktadır.

K K'te proje türleri öyle tanımlanmaktadır:

- **Ön proje:** Belli bir yapının kesin ihtiyaç programına göre; gerekli arazi ve zemin ara tırmaları yapılmadan, bilgilerin hâlihazır haritalardan alındı ı, çevresel etki de erlendirme ve fizibilite raporları dâhil elde edilen verilere dayanılarak hazırlanan plan, kesit, görünü ve profillerin belirtildi i bir veya birkaç çözümü içeren projeyi,
- **Kesin proje:** Belli bir yapının onaylanmı ön projesine göre; mümkün olan arazi ve zemin ara tırmaları yapılmı olan, yapı elemanlarının ölçülendirilip boyutlandırıldı ı, in aat sistem ve gereçleri ile teknik özelliklerinin belirtildi i projeyi,
- **Uygulama projesi:** Belli bir yapının onaylanmı kesin projesine göre yapının her türlü ayrıntısının belirtildi i projeyi ifade etmektedir.

hale ve hale Usulleri

Kamu kurumları in aat i ini, bu faaliyeti yürüten yüklenicilerden yatırmak amacıyla ihale yoluyla davet ederler. hale, Kamu hale Kanunu'nda yazılı usul ve artlarla mal veya hizmet alımları ile yapım i lerinin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldı ını gösteren ve ihale yetkilisinin onayını müteakip sözleşmenin imzalanması ile tamamlanan i lemlerin bütünüdür.

hale türleri; açık ihale usulü, belli istekliler arasında ihale usulü, pazarlık usulü ve yarı ma usulü yöntemleri olarak sıralanabilir.

- **Açık ihale usulü:** Bütün isteklilerin teklif verebildi i ihale yöntemidir. Kanun'da temel ihale usulleri olarak açık teklif ve belli istekliler arasında ihale usulü belirtilmi olmasına ra men Kanun'un belli istekliler arasında.
- **Kapalı teklif usulü:** Bu ihale türünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklilerin adı, soyadı ve tebligata esas olarak gösterece i açık adresi yazılır.
- **Belli istekliler arasında ihale usulü:** haleye çıkılacak in aat i i için ön yeterlik ilanı hazırlanır. Bu ilanda verilen bilgilerin de erlendirilmesi sonucunda idare tarafından davet edilen isteklilerin teklif verebildi i bir ihale türüdür.
- **Pazarlık usulü:** Bu Kanun'da belirtilen hâllerde kullanılabilen, ihale sürecinin iki a amalı olarak gerçekleştirildi i ve idarenin ihale konusu i in teknik detayları ile gerçekleştirme yöntemlerini ve belli hâllerde fiyatın isteklilerle görüşü ldü ü yöntemidir.
- **Yarı ma usulü:** 2886 sayılı Devlet hale Kanunu'nda; "her türlü etüt, plan ve güzel sanatlara ili kin i leri gerekli görüldü ünde, yarı ma ile yaptırabilece i" ifade edilmektedir.

Teminatlar

haleye katılarak in aat taahhüt i i yapmak isteyen yükleniciler tekliflerinin garantisini göstermek amacıyla geçici teminat bedellerini in aat sahiplerine teslim ederler. Kamu kurum ve kurulu unun ihale komisyonu yükleniciler tarafından verilen teklifleri; ihale belgeleri, teklif bedelleri, teklifin yerine getirilme zamanına uyumu, geçici teminatın teklif bedelinin en az %3'ü veya üzeri olup olmadığı gibi birçok kritere göre de erlendirir.

N AAT LETMELER NDE DEFTERLER VE BELGELER

n aat i letmeleri de 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun zorunlu tuttu u yasal defterler olan yevmiye defteri, defter-i kebir ve envanter defterini tutmak durumundadır. Ancak in aat i letmeleri faaliyetlerini yürütebilmek amacıyla iste e ba lı bazı defterlerde tutmaktadır. **Bunlar öyle sıralanabilir (MEGEP, 2008, s.13-18):**

- antiye (Günlük) Defteri
- Röleve Defteri
- Ata man Defteri
- Puantaj Defteri
- Sürveyan Defteri
- Ye il Defter



antiye defteri; i in ilerleyi ini, in aata giren ihrazatı, fiyat farkına tabi gereçlerin çe it ve miktarlarını, çalı an i çi sayısını ve çalı an makineleri takip edildi i bir defterdir. **Röleve defteri,** ata man defterine kaydedilen in aat i lemlerinin tamamlanmasından sonra denetçiler (sürveyanlar) tarafından sonuçların basit krokilerinin kaydedildi i defterlerdir. **Sürveyan defteri** ise denetçilerin in aat i ine ili kin bilgilerin yazıldı ı defterdir. **Ata man defteri,** in aat esnasında esas projede olmayan i lerin ekil ve boyutlarını gösteren çizim ve sayısal bilgiler tutulur. **Ye il defter,** iki ara hakedi dönemi arasında yapılan in aat i lerini ve çe itlerini gösteren defterdir.