

Özet: Yapı Denetimi firmasının değişmesi durumunda ruhsat tetkik ücreti alınıp alınmayacağı hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 14399437/ 70774
Konu :Ruhsat Tetkik Ücreti Hakkında

17/03/2020

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi: a)...’NIN ... tarihli dilekçesi.
b) ... Belediye Başkanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısı.
c) ...Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün ...tarihli ve ... sayılı yazısı.
ç) Bakanlığımızın ... tarihli ve ... sayılı görüş yazısı.
d) Bakanlığımızın 01/08/2013 tarihli 2013/27 sayılı Genelgesi.

İlgi (a) dilekçe ile inşaat ruhsatı alınmış bir yapı için, yapı ruhsatı süresi içerisinde, yapı denetim firmasının kapanması veya ceza alması sebebiyle ruhsat devri yapılırken ilgili idare tarafından tekrar ruhsat tetkik ücreti adı altında ücret alındığı... Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından konuya ilişkin ... Belediye Başkanlığından bilgi ve belge talep edildiği, ... Belediye Başkanlığından alınan ilgi (b) yazıya istinaden ilgi (c) yazı ile Bakanlığımızdan görüş talep edildiği anlaşılmıştır.

İlgi (b) yazı ve eklerinin incelenmesinden ...Belediye Meclisinin 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca “yapı ruhsatı ücreti” başlığı altında “şantiye şefi ve müteahhit isim değişikliği ruhsat tetkik ücreti” belirlendiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere 2464 sayılı Kanununun “ Bina inşaat harcı” başlıklı ek birinci maddesinde; Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dâhil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek Madde 6’da yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabidir.

Konut veya işyerlerinin kullanılış tarzlarının değiştirilmesi (konutun işyerine veya harca tabi olmayan işyerinin harca tabi işyerine dönüştürülmesi) halinde de bu değişiklik tadilat sayılarak ek harca tabi tutulur. İnşaata ruhsatsız başlanması halinde de harç alacağı doğmuş sayılır.

Bu hükümlerin yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş olan binaların yüzölçümlerine ilave veya binada tadilat yapılması halinde harç, binanın toplam yüzölçümüne göre tabi olduğu tarife esas alınarak ve yalnız ilave edilen kısmın yüzölçümü üzerinden hesaplanır.

Bu hükümlerin yürürlüğe girdiği tarihten sonra inşa edilmiş olan binalarda tadil veya ilaveler yapılması halinde harç, binanın önceki yüzölçümü ile ilave kısmın yüzölçümü toplamı üzerinden hesaplanır. Ancak, daha önce aynı konut ve işyeri birimleri için ödenmiş bulunan bina inşaat harcı yeniden hesaplanan harçtan mahsup edilir.” hükmü,

Aynı Kanunun “Ücrete tabi işler” başlıklı 97 nci maddesinde “Belediyeler bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir. Belediye'ye tekel olarak verilmiş işler kendi özel hükümlerine tabidir” hükmü,

3194 sayılı İmar Kanununun “Yapı ruhsatıyesi” başlıklı 21 inci maddesinde “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.” hükmü bulunmaktadır.

Öte yandan benzer bir konuya ilişkin olarak Bakanlığımızın ilgi (ç) görüş yazısında “4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca yapı denetim hizmet bedellerinin %3’ünün ruhsat veren idare hesabına, %3’ünün ise Bakanlık döner sermaye hesaplarına aktarılmakta olduğu, bu düzenlemeyle yapı denetimine ilişkin ilgili idareler ile Bakanlığımızın vereceği hizmetler sırasında ortaya çıkacak donanım gereksinimleri, kırtasiye masrafları vb. ihtiyaçların karşılanması amaçlandığı, söz konusu hususa ilişkin 01.08.2013 tarih ve 6587 sayılı 2013/27 nolu Bakanlık Genelgesinin 5 inci maddesinin *“Bazı idarelerce, Yapı denetim kuruluşlarından vize ücreti, denetim ücreti vs. gibi değişik isimler altında 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yönetmelikte yer almayan ücretler talep edilmektedir. İdarelerin ancak hizmet verdikleri konularda, kanun ve yönetmeliklerde öngörülen harçları almaları mümkündür. Bu doğrultuda ilgili idareler tarafından yapı denetim kuruluşlarından vize ücreti, aslı gibidir, hak ediş onay ücreti, denetim ücreti gibi isimler altında ücret istenmesi yasalara aykırıdır Suç teşkil eden bu uygulamalara, idarelerce son verilmesi gerekmektedir.”* amir hükmünün bulunduğu, bu kapsamda ilgili idarelerce yürütölen uygulamalarda bu hükme titizlikle riayet edilmesi gerektiği...” ifadelerine yer verilmiştir.

Açıklanan mevzuat hükümleri ve görüş yazımız birlikte değerlendirildiğinde; belediye meclislerinin sadece 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edilecek hizmetler için ücret tarifesi belirleyebileceği, inşaat ve tadilat ruhsatı verilirken zaten mezkur Kanunun ek 1 inci maddesine göre “Bina inşaat harcı” ödendiği, bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsatın, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmayacağı hususunun 3194 sayılı Kanunda açıkça düzenlendiği öte yandan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca yapı denetim hizmet bedellerinin %3’ünün ruhsat veren idare hesabına aktarılmakta olduğu hususları göz önüne alındığında yapı denetim firmasının kapanması veya ceza alması sebebiyle ruhsat devri yapılırken Karabağlar Belediye Başkanlığı tarafından tekrar ruhsat tetkik ücreti veya başka adlar altında ücret tahsil edilemeyeceği değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür