

İnşaat, Tesisat, Tamirat Ve Tadilat İşlerinde İşverenlik ve İşyeri Tescilinin Esasları Nelerdir?

Mahmut Çolak

İş ve Sosyal Güvenlik Danışmanı

Sirküler No: 819

Tarih: 12.06.2023

Kısa Cevap

İnşaat, tesisat, tamirat ve tadilat işlerinde işveren, işi kimin sigortalı çalıştırarak yaptığına göre belirlenir: mülkiyet sahibi işi bizzat sigortalı çalıştırarak yapıyorsa işveren odur ve işyeri dosyası onun adına açılır; iş sigortalı çalıştırılmaksızın anahtar teslimi başka bir kişiye verilmişse istisna akdi gereği müteahhit işverendir ve bildirgeyi o verir; işi yapan mülkiyet sahibi ya da müteahhit işin bir kısmını sigortalı çalıştıran başka kişilere yaptırırsa bunlar alt işveren sayılır (tescilli devamlı işyerlerinin işçileriyle çalışanlar hariç). Ruhsatsız yapım ve malzemeli/malzemesiz çalışma işverenlik sıfatını değiştirmez.

Birinci Durum: Mülkiyet Sahibinin Sigortalı Çalıştırması

İnşaat ruhsatlarına istinaden yapılan gerçek veya tüzel kişilere ait inşaatlar ile mülkiyeti/tapusu gerçek veya tüzel kişilere ait bina ve diğer inşaatlar ile tamirat, tadilat ve tesisat işyerlerinde yapılan işler, **bizzat mülkiyet sahipleri tarafından sigortalı çalıştırılmak suretiyle yapılıyor ise** belirtilen kişiler işveren kabul edilir ve işyeri dosyası bu kişiler adına tescil edilir. **Örneğin;** arsa sahibi (X) şahsı, arsası üzerine yaptıracığı iş merkezi inşaatını sigortalı çalıştırmak suretiyle tamamlaması halinde, işveren (X) şahsının bizzat kendisi olur ve işyeri dosyası söz konusu kişi adına açılır.

İnşaat, tamirat, tadilat ve tesisat işlerinin ruhsatsız yaptırılmış olması işverenlik sıfatını etkilemediğinden SGK işlemleri ruhsatlı işlerde olduğu gibi yapılır.

İkinci Durum: Anahtar Teslimi Yaptırma

İnşaat, tamirat, tadilat ve tesisat işlerinin sahipleri tarafından herhangi bir sigortalı çalıştırılmaksızın tümüyle **anahtar teslimi olarak yaptırılmak üzere** başka bir gerçek veya tüzel kişiye verilmesi halinde; mülkiyet sahibi ile yapımı üstlenen arasında istisna akdi bulunacağından, işlerin yapımını üstlenen kişi müteahhit sıfatı ile işveren olarak kabul edilir. Belirtilen işlerin malzemeli veya malzemesiz yapılması işverenlik durumlarını değiştirmez. Bu hallerde işyeri bildirgesi işlerin yapımını üstlenen kişi tarafından verilerek işyeri dosyası söz konusu kişi adına açılır ve inşaatın yapımını yüklenen kişilerin işi malzemeli veya malzemesiz yapmış olmaları işverenlik sıfatlarında değişiklik yapmaz. **Örneğin;** (X) isimli şahıs kendi arsasına yaptıracığı kamu binası için belediyeden ruhsat almış, kamu binası inşası işini anahtar teslimi yoluyla (Z)'ye vermiş ise 5510 sayılı Kanun kapsamında (Z) şahsı işveren olarak esas alınır.

Üçüncü Durum: İşin Bir Kısımının Başkasına Yaptırılması (Alt İşveren)

İnşaat, tamirat, tadilat ve tesisat işlerinin yapımını sigortalı çalıştırarak gerçekleştiren kişi (mülkiyet sahibi veya müteahhit), yapılan işlerin bir kısmını sair şahıslara yaptırdığı takdirde, işin kısımlarını yapan bu kişi veya kişiler bu işte sigortalı çalıştırdıkları takdirde **alt işveren** sayılır. Mülkiyet sahibi veya müteahhit tarafından, sigortalı çalıştırılarak yapılan işlerin bir kısmının sair şahıslara yaptırılması aşamasında, söz konusu şahıslar, yanlarında tescilli devamlı işyerlerinin işçileri dışında sigortalı çalıştırarak işi yapmaları halinde alt işveren sayılır, devamlı işyerlerinin işçileri ile işi yapmaları halinde ise alt işveren sayılmazlar. **Örneğin;** (A) isimli şahıs kendi arsasına yaptıracığı otel için belediyeden ruhsat almıştır. Otelin inşası işi (B)'ye anahtar teslimi şartıyla verilmiştir. (B) şahsı yapılmasını sahibine karşı taahhüt ettiği işin bazı kısımlarını ayrı anlaşmalarla, (C), (D) ve (E) işverenlerine verirse aralarında istisna akdi doğmuş olur, bu işverenler tescilli devamlı işyerlerinin işçileri dışında sigortalı çalıştırdıkları takdirde "alt işveren" sayılırlar.

Sık Sorulan Sorular

İnşaatı kendi sigortalılarıyla yaptıran arsa sahibi işveren midir?

Evet. Mülkiyet sahibi işi bizzat sigortalı çalıştırarak yapıyorsa işveren kabul edilir ve işyeri dosyası onun adına tescil edilir.

Anahtar teslimi verilen işte işyeri bildirgesini kim verir?

İşi üstlenen müteahhit. Mülkiyet sahibi ile yapımcı arasında istisna akdi bulunduğundan işveren müteahhittir; işin malzemeli veya malzemesiz yapılması bunu değiştirmez.

Ruhsatsız yapılan işte SGK işlemleri farklı mı?

Hayır. Ruhsatsız yaptırılmış olması işverenlik sıfatını etkilemez; SGK işlemleri ruhsatlı işlerdeki gibi yapılır.

Kimler alt işveren sayılır?

Mülkiyet sahibi veya müteahhidin işin bir kısmını verdiği ve bu işte tescilli devamlı işyerlerinin işçileri dışında sigortalı çalıştıran kişiler alt işveren sayılır; devamlı işyerlerinin işçileriyle işi yapanlar alt işveren sayılmaz.

Resmî Kaynaklar

- 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu (11'inci madde – işyeri bildirgesi; 12'nci madde – işveren, işveren vekili ve alt işveren)
- Sosyal Sigorta İşlemleri Yönetmeliği

Bu sirküler genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Somut uygulama öncesinde ilgili resmî kaynakların güncel hâli ve şirketin özel koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

PROZON'DAN

Yazılım, danışmanlık ve ücretsiz araçlar

YAZILIM VE HİZMET

Bordro ve Özlük Yazılımı Karmaşık bordroyu tek motorda çalıştırın. prozon.net/bordro-ve-ozluk-yazilimi/	Bordro Outsource Operasyon bizde, ekran ve veri sizde. prozon.net/insan-kaynaklari/bordro-outsource/	Ar-Ge, Teknopark, TEKMER Kurgu, başvuru ve muafiyet süreçleri. prozon.net/yatirimlar-ve-ar-ge/
---	---	---

ÜCRETSİZ ARAÇLAR

Hesap Makineleri Bordro ve tazminat hesapları; üyelik gerekmez. prozon.net/hesap-makineleri/	Analiz Merkezi Teknopark ve teşvik analizleri. analiz.prozon.net	Yıllık Parametreler SGK ve vergi parametreleri, yıl yıl. prozon.net/yillik-parametreler/
--	---	---

GÜNCEL KALIN

Mevzuat Takvimi Beyan ve ödeme günleri tek takvimde. prozon.net/mevzuat-takvimi/	Mevzuat Sirkülerleri Haftada üç gün, ücretsiz e-posta bülteni. prozon.net/sirkuler/#bulten
---	---

Bu belge <https://prozon.net/sirkuler/insaat-tesisat-tamirat-ve-tadilat-islerinde-isverenlik-ve-isyeri-tescilinin-esaslari-nelerdir/> adresindeki sirkülerden 21.09.2026 15:12 tarihinde üretilmiştir. Mevzuat değişebilir; güncel metin için siteyi ziyaret edin. Sirküler, bilgilendirme amaçlıdır; somut olaylar için danışmanlarımızla görüşün.

Prozon Kurumsal Teknoloji Çözümleri A.Ş. · Artan Plaza, Bağlarbaşı, Feyzullah Cd. No:140 Kat:5, 34844 Maltepe / İstanbul ·

