

Bina Tamamlama Sigortası ve Kentsel Dönüşümde Teminat Araçları

6306 Yönetmeliğindeki kamu teminatı, bina tamamlama sigortası, malik lehine banka teminat mektubu, ipotek ve kademeli tapu devrinin farklı riskleri nasıl karşıladığı açıklanmaktadır.

“Teminat var” cümlesi, kimin hangi zararına karşı hangi paraya ulaşacağını söylemez. Kentsel dönüşümde idare lehine zorunlu 6306 teminatı, malik lehine banka teminat mektubu ve bina tamamlama sigortası aynı araç değildir. Birinin varlığı diğer bütün riskleri karşılamaz.

Kısa cevap

Riskli yapının bulunduğu parselde özel kişi veya şirket uygulama yapıyorsa, yapım işini üstlenen müteahhit yapı ruhsatından önce yaklaşık maliyetin **yüzde 6'sı** kadar teminatı idareye verir. SEDDK tarafından kapsam ve koşulları belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırılmışsa Yönetmelik m.13/9'daki bu teminat şartı aranmaz.

Bu kamu teminatı doğrudan her malikin elindeki, ilk talepte ödenen sözleşmesel garanti değildir. Malikler; gecikme kirası, eksik iş, tapu ve proje değişikliği risklerini ayrıca sözleşmesel güvence sepetiyle karşılamalıdır.

1. 6306 kamu teminatı

Yönetmelik m.13/9-c uyarınca riskli yapı parselinde özel uygulamanın müteahhidi, ruhsattan önce yaklaşık maliyet bedelinin yüzde 6'sını idareye teminat olarak verir. Tek parselde bir bodrum dışında en çok iki katlı ve toplam 500 m²'yi geçmeyen yapıyı parsel maliki kendi yapıyorsa, üçüncü kişiye inşaat bitmeden satış yapılmaması ve tapuya belirtme konulması şartıyla istisna vardır.

Teminat olarak 4734 sayılı Kanunda kabul edilen değerler kullanılabilir. Teminat mektubunun süresini, işin bitişini gözeterek Başkanlık veya idare belirler. Proje sözleşme ve şartnameye uygun tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alındığında teminat iade edilir.

İş tamamlanmazsa teminat paraya çevrilerek projeyi tamamlamayı üstlenecek ilgili kurum veya kişiye aktarılır. Tamamlama sonrası artan tutar teminatı verene döner. Dolayısıyla sistemin ilk amacı bireysel zarar kalemlerini nakden ödemek değil yapımın tamamlanmasını finanse etmektir.

2. 2026 geçici düzenlemesi

Yüzde 6 oranı bütün alan bazlı dönüşümlere genellenmemelidir. Yönetmelik m.13/9-a ve b, özel kişilerce yürütülen riskli alan ve rezerv yapı alanı uygulamalarında ilk 50 bin m² için yüzde 10, sonraki 50–75 bin m² dilimi için yüzde 8, 75–100 bin m² dilimi için yüzde 6 ve 100 bin m² üzerindeki dilim için yüzde 4 üzerinden kademeli hesap öngörür. Riskli alan teklifindeki geçici/kesin teminat aşamaları ile rezerv yapı alanında ruhsat öncesi teminat zamanı da ayrı düzenlenmiştir.

4 Şubat 2026'da eklenen geçici m.5, 1 Ocak 2024'ten itibaren ruhsat düzenlenmiş bazı uygulamalarda daha önce alınmış teminatın, müteahhidin talebi üzerine güncel yüzde 6 oranına göre yeniden düzenlenmesine imkân verir. Bu hüküm her eski teminatın kendiliğinden düştüğü anlamına gelmez; kapsam, ruhsat tarihi ve başvuru incelenir.

Maliklerin özel sözleşmesindeki daha yüksek banka teminatı da bu geçici hüküm nedeniyle otomatik azalmaz. Kamu düzenlemesindeki oranla tarafların kararlaştırdığı garanti birbirinden bağımsızdır.

3. Bina tamamlama sigortası neyi değiştirir?

SEDDK esaslarına uygun bina tamamlama sigortası varsa Yönetmelik m.13/9 teminatı aranmaz.

Sigortanın somut poliçesi görülmeden “devlet garantili proje” veya “bütün zararları öder” denilemez.

Kontrol edilmesi gerekenler:

- sigorta ettiren, sigortalı ve lehtar,
- sigortalanan proje ve ruhsat,
- toplam teminat limiti,
- yüklenicinin iflası/temerrüdü gibi tetikleyici olay,
- aynen tamamlama veya bedel ödeme seçeneği,
- istisna ve muafiyetler,
- primin ödenmemesinin sonucu,
- proje değişikliği ve zeyilname,
- hak sahibine verilecek sertifika/poliçe bağlantısı,
- hasar ihbarı ve uyuşmazlık yolu.

6502 sayılı Kanundaki ön ödemeli konut satışlarında kullanılan bina tamamlama sigortasıyla, arsa maliklerinin 6306 kapsamındaki karma ilişkisi her durumda özdeş değildir. Malik hem arsa sahibi hem ek ödeme yapan tüketici olabilir; taraf sıfatı somut sözleşmeyle belirlenir.

4. Malik lehine banka teminat mektubu

Maliklerin yükleniciden aldığı banka teminat mektubu, kamu teminatından ayrı borcu güvence altına alabilir. Lehtar malik veya maliklerin temsilcisi; garanti borcu bankanıdır. Etkili metin için garanti edilen borç, tutar, süre, kısmi talep, devir ve ödeme koşulu net olmalıdır.

“Kesin ve süresiz” ibaresi tek başına yeterli değildir. Bankanın ödeme için mahkeme kararı, yüklenici kabulü veya çok sayıda teknik belge istemesi garantiye erişimi zorlaştırır. Ayrıntılar banka teminat mektubu bölümünde incelenmektedir.

5. Kademeli tapu devri

En güçlü koruma çoğu zaman müteahhide bütün arsa payını başlangıçta vermemektir. Devir;

- ruhsat,
- temel üstü,
- kaba inşaat,
- ince işler,
- yapı kullanma izni ve teslim

gibi objektif seviyelere bağlanabilir. Her aşamada bağımsız yapı denetimi/uzman raporu aranmalı; yüklenicinin satabileceği bölüm ile ilerleme yüzdesi uyumlu tutulmalıdır.

Yönetmelik m.13/10, müteahhidin kendi payına düşen bağımsız birim satışını idare iznine ve inşaat ilerlemesine bağlar. İdare, belirlenen tamamlanma oranının yüzde 10 altındaki oranda satışa izin verebilir; bu oranın eşiti veya üstü için bütün maliklerin muvafakati gerekir. Birden çok blok aynı müteahhitteyse hesap blokların toplamı üzerinden yapılır.

Bu kamu kısıtı, sözleşmedeki güvenli tapu devir takviminin yerine geçmez.

6. İpotek, kefalet ve escrow benzeri araçlar

Yüklenici veya üçüncü kişi taşınmazı üzerinde malik lehine derece ve tutarı belirli ipotek kurulabilir. Ancak taşınmazın gerçek değeri, önceki rehinleri ve paraya çevirme süresi incelenmelidir. İkinci derece düşük değerli ipotek kâğıt üzerinde güçlü, tahsilde zayıf olabilir.

Gerçek kişi kefaletinde TBK'nın şekil ve eş rızası dâhil emredici kuralları vardır. Şirket “garantisi” de imzalayanın temsil yetkisi ve şirket menfaati yönünden denetlenir.

Hakediş hesabı veya güvenli ödeme hesabı, nakdin yalnız doğrulanmış ilerleme karşılığında bırakılmasını sağlayabilir. Türkiye'deki somut sözleşme ve banka ürünü incelenmeden yabancı sistemdeki “escrow” sözcüğüne hukuki sonuç yüklenmemelidir.

7. Hangi risk hangi araçla karşılanır?

Risk	Uygun ana araç
Projenin hiç tamamlanmaması	6306 teminatı veya bina tamamlama sigortası; ayrıca kademeli devir
Gecikme kirası / cezai şart	Malik lehine banka garantisi veya likit teminat
Ayıplı ve eksik iş	Hakediş kesintisi, garanti tutarı, teknik denetim
Tapu payının üçüncü kişiye gitmesi	Kademeli devir, tapu kısıtı/şerh ve idari satış sınırı
Yüklenici mali çöküşü	Sigorta, banka garantisi, güçlü proje şirketi ve mali inceleme

Tek araç bütün satırları karşılamadığından "teminat paketi" proje değerine ve yüklenicinin mali yapısına göre kurulmalıdır.

8. Teminat metninde kontrol edilecekler

- lehtar ve talep yetkisi,
- güvence altındaki açık borç,
- para birimi ve enflasyon/değer güncellemesi,
- başlangıç ve sona erme,
- uzatma yükümlülüğü,
- ilk talepte ödeme için gereken belgeler,
- kısmi tazmin ve bakiye,
- proje veya yüklenici değişikliğinin etkisi,
- iade koşulu,
- uyumsuzluk ve yetki kaydı.

Ruhsat dosyasındaki kamu teminatının sureti ve geçerlilik süresi de idareden istenmelidir. Malik, kendi lehine olmayan teminatı elinde tutuyor diye doğrudan bankadan ödeme isteyemeyebilir.

Sonuç

Yüzde 6'lık 6306 teminatı projeyi tamamlama odaklı kamu güvencesi; bina tamamlama sigortası onun şartları düzenlenmiş alternatifi; malik lehine banka garantisi ise sözleşmede belirlenen özel alacağı güvenceleyen araçtır. Bunlar kademeli tapu devri ve teknik ilerleme denetimiyle birlikte tasarlandığında anlamlı bir koruma sistemi oluşur.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.13/9-10 ve geçici m.5.

- 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu; teminat olarak kabul edilecek değerler için.
- 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun; ön ödemeli konut hükümleri.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.