

Anahtar Teslimi Projelerin Sözleşme Koşulları

son fiyat ve süre konusunda kesin bir belirlemenin gerekli olduğu ve yüklenicinin, işverenin küçük bir katkısıyla projenin tasarlanması ve yürütülmesi için bütün sorumluluğu aldığı, bir sürecin veya enerji santralının, bir tesis ya da benzeri bir tesisin veya altyapı projesinin ya da başka bir imar türünün anahtar teslimi şeklinde ortaya konulması için uygun olan sözleşme koşullarını içermektedir. Anahtar teslimi projelere ilişkin alışılmış düzenlemeler kapsamında yüklenici, eksiksiz donatılmış ve işletilmeye hazır bir tesis ortaya koymak üzere tüm mühendislik, tedarik ve inşaat işlerini (EPC) yürütür .

Tüm bu sürecin yürütülmesi için iş sahibinin genellikle yeterli malvarlığı bulunmadığından dolayı, anahtar teslimi altyapı işlerinde iş sahibi ile yüklenici arasındaki ilişkiye özel finans kurumları da (bankalar) katılır. Bu durum, sözleşmenin ifası sırasında önemli testler yapılırken bankaların gözlemci olarak bulunma veya inşaat alanını ziyaret etme hakkını ellerinde tutmalarını anlaşılır kılmaktadır.

Anahtar teslimi yapılacak altyapı işlerinin bu ve benzeri farklı özellikleri gerekli hâle getirmiştir . Eğer işin yeraltında veya zemin etüdü yapılması zor bir alanda gerçekleştirilmesi öngörülüyorsa, bu hâlde GK'nin uygulanması önerilmemektedir.

Bunun dışında, iş sahibinin işin ilerleyişine her an müdahale etmek istediği veya ödemelerin kısımlar halinde yapılacağı veyahut işin tasarımının iş sahibi tarafından üstlenildiği işlerde de GK'nin uygulanması uygun düşmemektedir. Son olarak, müzakere edilmeyen kamu ihalelerinde de uygulanması tavsiye edilmemektedir.

Bu sayılan hâllerde yapılacak işe ait tüm tasarım, proje, satın alma ve uygulama işlerini yüklenici anahtar teslimi olarak işverene teslim eder. Bu Kitap'a esas işlerde genellikle müşavir olmayıp, işin kontrolünü işveren yapar.

Bu durum, eğer uyuşmazlık yaşanırsa, işin süresi ve maliyeti açısından sıkıntı yaratacak niteliktedir ve bu tip işlerde riskin nerdeyse tamamını yüklenici üstlenir. Hakedişler daha önceden yapılan bir ödeme planına göre ya da işin bitirilme dilimine göre yüzdelik olarak veya götürü olarak ödenir.

Sorunlar, arada müşavir mühendis olmadığı için işin sonuna doğru ortaya çıkabilmekte ve sonuçları ciddi boyutta olabilmektedir. Bu tip sorunlar genellikle hukuksal düzeyde çözüme bağlanır. GK işin "nasıl yapılacağı" ile ilgilenilmeyip, yalnızca "ne yapılacağı" konusu ile ilgilenir.

Bundan dolayı tesisin tamamlanmasının ardından yüklenicinin bir süre işletmecilik de yapacağı ve dolayısıyla tasarımın uzun yıllar için uygunluğunun kendisi açısından da önem taşıdığı Yap-İşlet-Devret, Yap-İşlet-Sahip Ol, Yap-İşlet-Sahip Ol-Devret gibi proje modellerinde kullanılır.

Atık su arıtma tesisleri, kanalizasyon ve su şebekeleri gibi işleme parametrelerinin zaman içinde önemli değişiklik gösterebileceği tesisler için uygun değildir. Çünkü bu tür tesislerde yüklenici yalnızca mevcut durumu dikkate alarak, kendi sorunu olmadığı için işletme parametrelerinde daha sonra ortaya çıkabilecek değişiklik riskini önemsemeyebilir. Bu bağlamda üretim/işletme parametrelerinin zaman içinde sabit kaldığı üretim/işletme tesisleri için uygundur ve özellikle içme suyu temini ve arıtımı, enerji santralleri, katı atık yakma tesisleri gibi projelerde uygulanır