

inşaat Taahhüt ve Onarım işlerinde Faaliyet Süreci

İnşaat taahhüt işletmeleri, inşaatı, sahipliğinin başkalarında olacak bir biçimde inşa edilmesini taahhüt ederek yapan işletmelerdir. İş sahibi ile müteahhit arasında, yapının inşasına yönelik matbu sözleşmeden evvel, işverenin yapması gereken işlemler vardır. Bu işlemleri faaliyet süreci olarak adlandırarak aşağıdaki gibi sıralayabiliriz

- Projenin hazırlanması
- Yaklaşık maliyetlerin belirlenmesi
- İhalenin duyurulması
- Tekliflerin ve Başvuruların Sunulması ve Değerlendirilmesi
- Geçici Teminat ve Teminat Mektupları
- Tekliflerin Değerlendirilmesi
- İhalenin Karara Bağlanması ve Kesin Teminat

Projenin Hazırlanması

İnşaat işlerinde sürecin başlangıcı inşa edilmek istenen yapının oluşumuna ilişkin temel yol haritasının hazırlanması ile başlamaktadır. İş sahibi, projenin hazırlanmasında kendi insan kaynaklarını yada uzman firmaların danışmanlıklarını tercih ederek proje hazırlatır. Uygun bulunan projeler gerekli merciler tarafından onaylanarak süreç başlamaktadır.

Bu projeler farklı planların bir araya gelmesinden oluşmaktadır. Bu planları aşağıdaki gibi sıralayabilmekteyiz

- Vaziyet Planı*: Bu planda arazi boyutları, yapı yerleşimi, cadde ve sokak uzaklığı ile yol kotu belirlenir.

-*Kat Planı*: Yapı içerisindeki katlara ait planlardır. Bu planlarda odalar, merdivenler, aydınlanma boşluğu ve baca gibi unsurlar gösterilir.

-*Kesitler*: Dikey ve yatay olarak kesildiği varsayılan yapının bu haliyle ortaya çıkan görüntüsünün gösterildiği plandır.

-*Görünüş Planları*: Bu planda, söz konusu yapının cephelerden görünümü yer almaktadır.

-*Tesisat Planları*: Elektrik, su, ısıtma, havalandırma, soğutma ve asansör gibi tesisatın resim ve konularını gösteren plandır.

-*Detay Planlar*: Yapıdaki temel noktaları açıklamak için yeterince detaylı şekilde çizilmiş resimlerdir.

Ayrıca KİK." in 4. maddesinde şu üç projenin tanımına yer verilmektedir; ön proje, kesin proje ve uygulama projesi.

Yapılması planlanan inşaat türü ve barındırdığı özellikler çerçevesinde, proje, çeşitli alt projelerin koordinasyonundan oluşmaktadır. Bu projeler ise; mimari proje, betonarme projesi, sıhhi tesisat projesi, elektrik tesisatı projesi, kalorifer vb. projelerdir

Yaklaşık Maliyetin Belirlenmesi

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 2886 sayılı Kanun" da "keşif bedeli" olarak geçen kavram yerine ' 'yaklaşık maliyet" tanımlamasını kullanmaktadır. İnşaat yapım işlerinde ihaleden önceki aşama yapımın inşasındaki yaklaşık maliyetin belirlenmesi aşamasıdır.

Yaklaşık maliyetin belirlenmesi Yapı İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği" nin 9. maddesinde aşağıdaki şekilde açıklanmaktadır

İdarelerce, ihale konusu yapım işine ait yaklaşık maliyet;

- Kamu idareleri tarafından belirlenmiş, işin niteliğine uygun yapı yaklaşık maliyetlerinden, rayiçlerinden, birim fiyatlarından,
- İlgili meslek odaları, üniversiteler veya benzeri kuruluşlarca belirlenen fiyatlardan,
- Yüklenici veya alt yüklenici olarak faaliyet gösteren konusunda deneyimli kişi ve kuruluşlardan alınacak yapı maliyet değerlerinden,
- Biri veya birkaçı birlikte kullanılmak ve gerekli diğer fiyat araştırmaları yapılmak suretiyle belirlenir.

İhalenin Duyurulması

2686 sayılı Kanun gereği yayımlanan ihaleler hem yayın bedelinin maliyetlerinden hem de Resmi Gazetenin hacmindeki artışlardan ötürü 4734 sayılı Kamu İhaleleri Kanunu ile değişmiştir. İhaleler için, türü, usulü, maliyetine göre farklı şekilde ilan çeşitli bulunmaktadır.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu" na göre ihale ilanlarında belirtilmesi gereken asgari ve zorunlu unsurlar şöyle sıralanmaktadır: *İdarenin adı ve iletişim bilgileri, ihale adı, niteliği, türü, miktarı, mal teslim yeri, hizmet alımı ve yapım usullerinde ise yer, başlama ve bitiş tarihi, şartlar ve istenilen belgeler, uygulanacak kriterler, yerli katılımcılar ile ilgili özellikli ve avantajlı durumlar, ihale dökümanlarına nasıl ulaşılabacağı, ihalenin yeri ve zamanı, son teklif saati ve yeri, teklifin ve sözleşmenin türü, son teklif saati ve yeri, geçici teminatın olup olmadığı, teklif geçerlilik süresi, konsorsiyumların teklif verip veremeyeceği.*

Ayrıca 4734 sayılı Kanun gereği eşik değerin altında kalması, eşik değere eşit ve üstünde kalması durumlarına göre de aşağıdaki belgelerin temini zorunludur

A-Eşik Değerin Altında Kalması Durumu

-Bankalardan temin edilmesi gereken istekinin mali durumu ile ilgili belgeler,

-İsteklinin mesleki faaliyetini sürdürdüğünü ve teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren belgeler,

-İsteklinin ihale konusu iş veya benzer işteki deneyimini gösteren belgeler.

B-Eşik Değer ve Üstünde Kalması Durumu

– Bankalardan temin edilmesi gereken istekinin mali durumu ile ilgili belgeler

-İsteklinin bilançosu veya bilançonun gerekli görülen bölümleri,

-İsteklinin toplam iş hacmini gösteren toplam cirosu veya ihale konusu iş ile ilgili taahhüdü altındaki ve bitirdiği iş miktarını gösteren belgeler

-İsteklinin mesleki faaliyetini sürdürdüğünü ve teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren belgeler,

-İsteklinin ihale konusu iş veya benzer işteki deneyimini gösteren belgeler.

Teklif ve Başvuruların Sunulması Değerlendirilmesi

4734 sayılı kanunun 30. maddesi gereğince, teklif mektubu ve geçici teminat da dahil olmak üzere ihaleye katılabilme şartı olarak istenen bütün belgeler bir zarfa koyulur. Zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticari ünvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu ve ihaleyi yapan idarenin açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve mühürlenir.

4734 sayılı kanunun 31. maddesi gereğince, ön yeterliliğe katılabilme şartı olarak istenen tüm belgeler 30. maddenin birinci ve üçüncü fıkralarından belirtilen esas ve usullere

uygun olarak idareye sunulur.

Geçici Teminat ve Teminat Mektupları

4734 sayılı kanunun 33. maddesi gereğince, ihalelerde teklif edilen bedelin % 3" ünden az olmamak üzere, istekli tarafından verilecek tutarda geçici teminat alınır. İhale dökümanlarının da belirtilmesi şartıyla, danışmanlık hizmeti ihalelerinde geçici teminat alınması zorunlu değildir.

4734 sayılı kanunun 34. Maddesine göre de, teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir:

1. Tedavüldeki Türk parası,
2. Bankalar ve özel finans kurumları tarafından verilen teminat mektupları,
3. Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

Tekliflerin Değerlendirilmesi

4734 sayılı kanunun 36-39. maddeleri uyarınca; teklif dosyalarının ihale ilan dökümanında belirtilen süre içerisinde idare yetkililerine teslim edilmesi gerekmektedir. İhale komisyonu, kaç tane teklif verildiğini bir tutanak düzenleyerek kayıt altına alır. İhalede olan isteklilere ilan edilmesinin ardından ihale açılır. Komisyon, ihale zarflarını teslim sırasına göre inceler.

Geçerlilik koşullarını sağlamayan zarflar bir tutanakla kayıt altına alınarak ilan edilir ve teklif dışı bırakılırlar. Öncelikle eksik evrak veya belirlenen usule uygun olmayan teklifler değerlendirme dışı bırakılırlar.

Şayet önemsiz ve etkisiz evrakların eksikliği durumu söz konusuysa durumunda gerekli evrakların temini için yazılı talep gönderilir. Bu zaman zarfında tamamlanmayan evraklardan dolayı ihale dışı bırakılırlar. Değerlendirmeye katılamayan isteklilerin teminatları ilgili idarece gelir olarak

kaydedilir. Bunlardan sonra ihaleye katılma şartlarını yerine getiren isteklilerin teklifleri incelenmeye başlanır. İsteklilerden hesap cetvelleri hatalı olanlar da değerlendirme dışında kalmaktadır.

Geçerli teklifler değerlendirildikten sonra ihale idaresi, yaklaşık maliyete göre aşırı düşük teklifleri tespit eder. İdare, bu aşırı düşük teklifler için yazılı savunma ve izah talep edebilir. Ayrıca ihaleyi düzenleyen idare, ihaleyi iptal için de yetkilidir. İptal olması durumunda ise ilgililere yazılı açıklama ile sebeplerini bildirir.

İhalenin Karara Bağlanması ve Kesin Teminat

4734 sayılı kanunun 40-47. maddeleri uyarınca; yapılan değerlendirmeler sonucunda ihale, ekonomik açıdan en avantajlı teklifi veren isteklinin üzerinde kalmaktadır. En avantajlı teklifin değerlendirilmesinde, bakım maliyetleri, maliyet etkinliği, verimlilik, kalite ve teknik değer gibi fiyat dışındaki unsurlar da özellik arz etmektedir.

İhale sonucu, kararın yetkili tarafından onaylanmasını izleyen en geç üç gün içinde tüm isteklilere yazılı olarak bildirilir. Böylece isteklinin kesin teminatı temin etmesi suretiyle tebliğ tarihinden itibaren en geç on gün içinde sözleşmeyi imzalamaya davet edilir.

Bu süre yabancılar için on iki gün ilave edilmek suretiyle hesaplanır. Danışmanlık hizmetleri dışındaki ihalelerde ihale bedelinin % 6" sı oranında kesin teminat alınır. Yapılan tüm ihaleler sözleşmeye bağlanmaktadır. İdare tarafından hazırlanan sözleşme karara bağlanmasının ardından yüklenici ve idare tarafından imzalanarak geçerlilik kazanmaktadır. İhale türü ve idare isteği haricinde karara bağlanıp imza altına alınan sözleşmelerin noter tescil ve tasdikine gerek yoktur.

Özellikli durumlarda ve ilgili idarenin isteği üzerine noter tescili de yapılabilmektedir. ihale bedeli yüksek olan sözleşmelerde noter tasdik ücretlerinin yüksek rakamlara

tekabül etmesi durumunda idarenin bu konuda inisiyatif alması gerekmektedir.