

Anahtar Teslimi Götürü Bedel İnşaat Sözleşmelerinin İlkeleri

İnşa Eserinin Meydana Getirilmesi

Eser sözleşmelerinde “bir eser meydana getirme” kavramı, anahtar teslim inşaat sözleşmelerinde “bir inşa eseri meydana getirme” şeklindedir. Eser sözleşmesindeki eser unsuru, maddi, manevi bir nitelikte çok geniş bir manaya gelirken, anahtar teslimi inşaat sözleşmeleri açısından “inşa eseri” genellikle taşınmaz nitelik taşıdığından maddidir.

3194 Sayılı İmar Kanununda yapının tanımı şöyledir: “karada ve suda sürekli veya geçici, resmi veya özel, yer altı veya yerüstü inşaat ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler” olarak ifade edilmiştir. Aynı maddede bina kavramı ise; “kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri; insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine ya da ibadet etmelerine; hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapı” olarak ifade edilmiştir.

İnşaat eserini ya da yapı/inşaatı şöyle tanımı da şöyledir; “toprağa doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı olan, insan ve hayvanların barınmasına veya diğer ihtiyaçlarını gidermesine, içinde eşyaların saklanmasına ya da bulundurulmasına yarayan, etrafı ve üstü az çok kapalı, suni olarak insan emeği ile yapılmış ve düzenlenmiş şeyler”

“Bina, karayolu, demiryolu, otoyol, havalimanı, rıhtım, liman, tersane, köprü, tünel, metro, viyadük, spor tesisi, alt yapı, boru iletim hattı, haberleşme ve enerji nakil hattı, baraj, enerji santrali...” Kamu İhale Kanununda göre yapı/inşa eseridir.

Eser sözleşmelerinde müteahhidin sanat ve becerisiyle,

düşüncesi ve finans gücüyle gerçekleştirdiği sonuca “eserin meydana getirilmesi”dir. İnşaat sözleşmelerinde ise bu kavram “yapma, inşa etme” demektir. Müteahhidin anahtar teslim inşaat sözleşmelerine göre bu inşa eserini meydana getirme borcu vardır. Yani “inşa eseri” kavramı taşınmaz eserler içindir, manevi özellikte eserler için kullanılamaz. Uygulamada meydana getirme, inşa etme yerine de kullanılsa bunlar belirtildiği gibi farklı şeylerdir

Bu genel manalarda kullanılan kavramlar geniş olarak yapıda değişikliği, eklerin yapılmasını, onarımı veya yıkımını kapsarken anahtar teslimi inşaat sözleşmeleri sadece yeni bir tesisin, inşaatın meydana getirilmesini konu alır

İşverenin Yükleniciye Taahhüt Ettiği Fiyat

Bir inşa eserinin anahtar teslim inşaat sözleşmelerine göre yerine getirilmesinin şartı iş sahibinin müteahhide sözleşmeye uygun olarak belirlenen bir ücret ödemesidir.

Bu tarz sözleşmeleri de kapsayan eser sözleşmelerinde bu ücret kural olarak bir miktar para/semen diye ifade edilir . Bu ücret müteahhide daha önce kararlaştırılmış bir rakam ya da çalışılan gün sayısı veya saate göre ya da işin parça başına göre hesaplanarak ödeme yapılır

Anahtar teslimi inşaat sözleşmelerinde bu ücret aynı plan ve projenin oluşturulması gibi müteahhidin sorumluluğundadır. Sözleşme hazırlık aşamasından anahtar teslimine kadarki süreci kapsadığından yüklenici iş sahibinden ek ücret talep edemez. Daha sözleşme yapılırken götürü bedel olarak belirlenen bu fiyat eserin tamamlanmasına kadar müteahhidi bağlar ve meydana getirme sonucuna ve eserin değerine göre sonradan artması ya da azalması söz konusu değildir

Anlaşma

Eser sözleşmeleri rızai sözleşmeler olduğundan, Borçlar Kanununa göre bir anahtar teslimi inşaat sözleşmesi yapılabilmesi için, tarafların karşılıklı ve uygun irade

beyanları yapması gerekmektedir . Açık ya da kapalı yapılan irade beyanı ardından, karşılıklı, müteahhidin inşa eserinin yapımını, işverenin taahhüt ettiği ücret karşılığında üstlenmesi ile inşaat sözleşmesi oluşturulur. Tarafların bu anlaşması, sadece sözleşme kurulması aşamasında değil anahtar teslimi gerçekleşene kadar sürmelidir .

Götürü bedelinin belirtilmesi dışında, bu ücreti tespit ederken kullanılan hususların eser sözleşmelerinin özelliğinden dolayı sözleşmede bulunması gerekli değildir

Sözleşme Şekli

İnşaat sözleşmelerinin geçerli olması için kural olarak herhangi bir şekil şartı aranmaz. Sözleşmede icap ve kabul zımni olabilir . İnşaat sözleşmelerinde eser sözleşmelerinin aksine projenin hazırlanması ve yapının inşaatının yanında müteahhidin sorumluluklarından olan deneme testleri, personel eğitimi ve teknoloji transferini de sözleşmede bulunması gerektiğinden büyük çaplı yüksek maliyetli anahtar teslimi inşaat sözleşmelerinde sözleşme yazılı hatta resmi yapılır

Eğer sözleşme arsa karşılığı yapılıyorsa, hukuki olarak taşınmaz bir malın veya bir payının mülkiyetinin başkasına devriyle ilgili sözleşme ya da sözleşme vaadi tapu sicil müdürlüklerinde ya da noter de yapılması gerektiğinden resmi şekilde sözleşme kurulması geçerli olmasının şartıdır

İhalenin sözleşmeye bağlanması başlıklı Kamu İhale Kanununun 46. maddesine göre sözleşmelerinin yazılı ve resmi yapılacağı aşağıdaki belirtildiği şekilde hükme bağlanmıştır;

“Yapılan bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşmeler idarece hazırlanır ve ihale yetkilisi ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişim olması halinde, sözleşmeler ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. İhale dokümanında aksi belirtilmedikçe sözleşmelerin notere tescili ve onaylattırılması zorunlu değildir. İhale dokümanındaki şartlara aykırı sözleşme

düzenlenemez.”

Sözleşmenin Hazırlık Süreci

Sözleşmenin taraflarının haklarını gözetmek, ileride çıkması muhtemel anlaşmazlıkları önlemek adına anlaşmayı yazılı yapmaları, haklarını ve yükümlülüklerini açıkça ifade etmeleri gerekir . Bu yüzden anahtar teslim inşaat sözleşmelerinin hazırlık aşaması önem arz eder.

Sözleşmenin hazırlık aşamasından öncelikle iş sahibi ihaleye genel veya sınırlı çağrı yapar. Sınırlı çağrı belli makine ve teçhizat sahibi firmalar içindir. İhale çağrısına başvuranların içinden seçilen firmalar teklif verme şansına sahiptir

Bu çeşit ihalelerde proje detaylarını gerekli ölçüde belirleyebilmek için geniş bir planlama çalışması gerekir. Buna karşın Avrupa’da, önceden hazırlanan bu planlama çalışmalarının izinsiz kullanılmasını engellemek için planlama çalışması yapılması kabul edilmez. Bu sebeple, işveren planlama çalışmalarına olan ihtiyacı ortadan kaldırmak amacıyla ihale sırasında teklif veren firmaların proje taslaklarını sunmasını ister.

ihalenin ön hazırlık hizmetlerinin ödenmesini gerektiren ve tazminat yükümlülüklerine esas oluşturan ana sözleşmenin yapılmasına bağlı olmaksızın hazırlanan belge de planlama çalışması ihtiyacını karşılayanın bir diğer yoludur. Buna ek olarak, iş sahibi fuar ve sergilerde potansiyel sözleşme tarafları ile doğrudan görüşmeler yapabilir

Bu safhadan sonra sözleşme metinleri söz konusu inşa eseri için özel olarak hazırlanır ya da daha önce uygulanmış metinler revize edilir. Sözleşme metninden sorumlu kuruluş kamu ihalelerinde iş sahibi kuruluştur

İhale tiplerine bakacak olursak Kamu İhale Kanununa göre ihale iki usulle yapılır. Bütün istekli firmaların teklif verebildiği ihalelere açık ihale denir. Diğerisi ise idare

tarafından ön yeterlilikleri sağlayan firmalardan idare tarafından davet edilenlerin teklif verebildiği belli istekliler arasındaki ihale usulüdür.İhale belgelerinin neleri içermesi gerektiği Kamu İhale Kanununun 4. maddesinde aşığıdaki gibi belirtilmiştir;

“İhale konusu mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinde; isteklilere talimatları da içeren idari şartnameler ile yaptırılacak işin projesini de kapsayan teknik şartnameler, sözleşme tasarısı ve gerekli diğer belge ve bilgiler bulunur”
[Kamu İhale Kanunu m. 4]