

ANAHTAR TESLİMİ İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN YARARLARI VE SAKINCALARI

Son yıllardaki ekonomik gelişmelere bağlı olarak bir hayli dışa açılan inşaat sektörü, kredi teminindeki zorluklar nedeniyle yeni sözleşme tipleri ve uygulamalarını da beraberinde getirmektedir.

İnşaat sözleşmelerinin bir türü olarak uygulanan anahtar teslimi sözleşme de aşağıda değinilecek yararları ile özellikle uluslararası nitelik taşıyan büyük çaplı projeler ve tesisler açısından modern teknikleriyle önemli yer tutmaktadır.

Bu sayede gelişen ve finansmanlar yardımıyla dışa açılan inşaat sektörüne getirileri yadsınamaz.Fakat her koşulda olduğu gibi bu sözleşmenin de uygulamadan doğan sakıncaları mevcuttur. Önemli olan bunu en aza indirecek önlemlere başvurmaktır.

Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesinin Yararları

Uluslararası alanda, “Tasarla-Teklif Et- Yap” modeli, inşaat sözleşmelerinin genel yaklaşımıdır. Burada iş sahibi projenin planını gereksinimleriyle birlikte ayarlar. İş sahibi tarafından seçilen proje tasarımcısı(mimar) inşaat için gerekli ve uygun olan çizimlerini getirir. Bu çizimlerin ne kadarının iş sahibinin işine yarayacağı iş sahibinin hedefine ve tecrübesine göre değişir. Örneğin; Fransa’daki inşaatlarda proje çiziminden müteahhit sorumludur ve detaylı bir çizim getirmesi beklenir.

Tasarla-teklif et-yap türü projelerde iş sahibi hem projeyi

hem de projenin koordinasyonunu sağlar. Fakat, bazen inşaatın tümünün tamamlanacağı günün, farklı tasarımlar ve inşaat safhalarına göre ertelenmesi söz konusu olabilir.

Çünkü, bazı durumlarda iş sahibi tarafından sağlanan tasarımların müteahhidin teknik kapasitesini karşılamakta yetersiz kaldığı görülür. Müteahhit sağlanan teknolojiye uyum sağlamaya çalışırken inşaatla başka ertelemeler ve gecikmeler de söz konusu olabilir.

Benzer şekilde, iş sahibinin, tasarla-satın al-yap modeli bir sözleşmede en düşük maliyeti sağlamak için birden çok müteahhitle birlikte çalışması da söz konusu olabilir. Bu gibi durumlarda, iş sahibinin hangi edim ve işlerin sözleşmeye konulması gerektiğine karar vermesi gerekir. Diğer yandan, müteahhitler arasındaki koordinasyonu sağlamak da yine iş sahibine düşer .

Fakat her bir iş ve edim paketlerinin düzgün tanımlanması ve dağılımı problem teşkil edebilir. Her türlü belirsizlik veya edimlerin dağılımındaki bir eksiklik iş sahibinin sorumluluğundadır ve müteahhidin bunların açıklanmasını talep edebilir. Bu durum iş sahibi için büyük risk doğurur. Oluşan bütün bu risklerde inşaatın gereklerinden uzaklaşmaya, hatalı maliyetlere neden olmaktadır

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesi bu tür aksaklıkları, gecikmeleri önlemek açısından son derece yararlıdır. Çünkü, anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde, müteahhit işlerin hem tasarımından hem de yapımından sorumlu olurken, işlerin koordinasyonunu da sağlamaktadır. Diğer yandan, iş sahibi de daha önceden talep ettiği ve belirttiği performansta, tamamlanmış bir projeye sahip olmaktadır. İş sahibi yapılan işlerin performansı ve kalitesi hakkında bir sorumlu aradığında müteahhitten başkasına başvurması gerekmez.

Buna ek olarak sorumluluğun tek taraflı olarak müteahhide ait olması, onun projeye ilgili konularda iş sahibine yapacağı

talepleri de azaltmaktadır.

Çünkü, klasik anlamdaki inşaat sözleşmelerinde müteahhidin talepleri müşavir mühendis tarafından verilen talimatlara dayanmaktadır. Anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde müşavir-mühendis, sözleşmenin merkezi bir yöneticisi olmadığı ve projenin tasarım ve inşası da müteahhide ait olduğu için, müteahhit tarafından gelecek talepler de azalmaktadır

Müteahhidin işleri, iş sahibinin belirttiği şekilde uygulanabilir bir biçimde dağıtmakla görevli olduğunu belirtmiştik. Buna aykırı olarak meydana gelecek herhangi bir kusur veya hata sözleşmede aksi belirtilmedikçe müteahhide aittir.

Bu sonuç tek kişide toplanan (tek hedefli/noktalı) bir sorumluluk esasını beraberinde getirir. İş sahibi kusurun tasarımdan mı, yoksa işçilerden mi kaynaklandığını araştırmak zorunda kalmaz; çünkü, adres bellidir ve o da müteahhittir.

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde, hem proje tasarımcısının hem de müteahhidin sorumlulukları daha katı bir şekilde müteahhide yüklenir. Uygulanacak standart performans, sözleşme ile sağlanır ve eğer sözleşmede özel hüküm yoksa, uygulanabilir hukuk devreye girer.

Bu esası uygulayacak olan da müteahhittir. Örneğin; bir termal güç tesisinin inşasında iş sahibi, müteahhidin yapması gerekenleri, tesisin boyutu ve niteliği olsun, ortaya çıkarılacak enerjinin verimliliği ve bunun için sarf edilecek kalemler olsun belirler. Bu sebeple, iş sahibinin orijinal tasarımını, ulaşmak istediği amaca uymuyor ve eksiklikler varsa, müteahhit "fitness for purpose"¹⁸ esasına göre sözleşme konusu tesisini bu eksiklikler tamamlanmış şekilde teslim etmekle sorumludur

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde götürü(sabit) ücret

uygulamasının bulunması, iş sahibine hem ödeme zamanı hem de işin toplam bedeli açısından bir kesinlik sağlar. Bu yöntemle müteahhidin ön ödemeleri azalır ve işin daha hızlı tamamlanması sağlanır

İş sahibi böylece artan iş gücü maliyetlerinden ya da eksik veya hatalı çalışmalardan dolayı ekstra ödemelerden muaftır.

Kredi veren kurumlar açısından bakıldığında, bunlar, finanse ettikleri projelerde genellikle anahtar teslimi inşaat sözleşmelerini tercih ederler. Kredi veren kurumlar, götürü ücret esaslı ve tek kişide toplanan sorumluluğun, projelerin tamamlanmasında riski azalttığına ve tüm finansal tablo bakımında daha fazla kesinliğe sahip olduğuna inanmaktadırlar. Bu sebeple, uluslararası projelerde bu metodun hakim olduğu görülmektedir

Anahtar teslimi inşaat sözleşmesi bakımından en yararlı nokta ise, projenin hem tasarımını hem de inşasını yapan müteahhidin, iş sahibinin tasarımlarını anlamak için zaman kaybetmemesidir. Çünkü müteahhidin tasarımı, onun inşaatı yapım yöntemine ve elindeki malzemelere uyum sağladığı için daha etkili ve zamanında tamamlanan bir inşaatı ortaya çıkarır.

Böylece müteahhidin elinde olan kontrol, inşaatın yapımında onun tecrübe ve uzmanlığıyla birleşerek yeni sistemlerin adapte edilmesine de kolaylık sağlar.

Son olarak ise, tasarım ve inşaat aşamalarının tek başına müteahhitte toplanması iş sahibi ile müteahhit

arasında oluşabilecek uyuşmazlıkları da en aza indirmektedir,

Anahtar Teslimi İnşaat Sözleşmesinin Sakıncaları

Müşavir-mühendisin, klasik metodların aksine anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde tasarım ve inşaat aşamasındaki yönetim ve kontrol görevi yoktur. FIDIC'te müşavir mühendisin önceleri

mevcut olan yönetim rolü, Gri Kitap'ta yenisiyle değiştirilmiş ve artıko, kısmen iş sahibinin temsilcisi durumuna getirilmiştir. Bu yeni rol esnektir ve işlerin tasarım ve inşasıyla ilgili kontrole izin vermektedir. Ancak, anahtar teslimi sözleşmede uygulamada her gün inşaatın kontrol edilmesi ya da inşaaata müdahale edilmesi daha azdır ve bu da müşavir-mühendisin pratikteki rolünü azaltmaktadır .

İş sahibi, müşavir-mühendisin olmadığı bir durumda tasarımdan ve inşaatın aşamalarından uzak kalmakta, kullanılan teknikleri anlayamamaktadır. Müşavir mühendisin inşaatın tasarımı ve inşasında aktif olduğu durumlarda ise, iş sahibi aşama aşama işin nasıl yapılması gerektiğinden haberdar olmaktadır. Müteahhidin hem zamandan hem de maliyetten tasarruf etmek için projeyi tasarlanandan daha vasat bir şekilde yapması ise diğer bir sakınca olarak ortaya çıkmaktadır. Bu sebeptedir ki, anahtar teslimi inşaat sözleşmesinde hâlâ müşavir-mühendisin rolü göz ardı edilemez

Sözleşmeden doğan bir diğer sakınca da, anahtar teslimi sözleşme için teklif verildiğinde müteahhidin genellikle ileri safhalardaki tasarımlarını tamamlamış, maliyeti ve projeye dahil riskleri bilmek için gerekli çalışma ve testleri yapmış olmasıdır.

Bu şartlar altında da sözleşme için teklif vermenin maliyeti müteahhit açısından çok yüksek olmaktadır. Uluslararası projeler bakımından Dünya Bankası, öncelikle teknik esaslar çerçevesinde olmak üzere ve daha sonra ücret rekabeti dikkate alınarak sınırlı sayıda (maksimum 6) teklif verilmesini önermiştir. Bu tür uygulamalar hem ihale masraflarını hem de teklif havuzunun kalitesini artırmaktadır

Son olarak , iş sahibi anahtar teslimi inşaat sözleşmesi ile projenin yapılmasından doğan risklerden kurtulmakta ise de piyasa güçleri nedeniyle müteahhit, projedeki risk arttıkça sözleşmedeki ücreti de yüksek tutmaktadır Diğer yandan, iş sahibi ücreti ödeyen konumunda olduğu için avantajlı

durumdadır. Ücretin verilmesi ile buna dayanarak müteahhidin yükümlülüklerinin aşırı derecede arttırılması ve haklarının sınırlanması sözleşmeden doğan uyuşmazlıkların artmasına sebep olmaktadır.

Bu sebeple, sözleşmenin imzalanması aşamasında çok titiz davranılması gerekmektedir.Kanaatimizce, anahtar teslimi inşaat sözleşmesinin sayılan sakıncaları bir yana; teknik, hukukî ve finansal açıdan mevcut yararları göz ardı edilemez. Bu sebeple, inşaat sektöründe yeni açılımlar sağlayacak bu tür sözleşmelerin daha çok müteahhit ve iş sahibi firmalar tarafından benimsenmesi gerektiği inancındayız.