

Yapım İşleri ihalelerinde Sözleşme Unsurları

Yapım İşlerinde Sözleşme Unsurları

Kanunda yapım olarak tanımlanan işler aslında bir şeyi imal ve inşa etme sonucu meydana gelen bir eserin oluşmasıdır. Dolayısıyla sözleşmenin unsurlarından biri Eser (Yapı)'dir.

Borçlar kanununda eser sözleşmesinin tanımı; "Eser sözleşmesi, yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin de bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği sözleşmedir" şeklinde açıklanmıştır.

4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'na göre ihalesi yapılarak sözleşmeye bağlanan yapım işlerinde sözleşme bedeli belli olup idare yetkilisi ve yüklenici arasında imzalanmaktadır. İhale dokümanında yüklenicinin taahhüdünde yapılacak olan imalatlar ve bu imalatlara ait şartnameler yer almakta,

işe başladıktan sonra yüklenici ilave ücret talebinde bulunamamaktadır. Ancak zaruri durumlarda yapılan proje değişikliği sonucu ortaya çıkan iş artışları veya azalışlarında ihale dokümanında belirtilen şartlara göre yeniden fiyat tespiti yapılarak ilave bedel veya sözleşme bedelinin altında kalma gibi durumlar ortaya çıkmaktadır. Borçlar kanununa göre yüklenici üstlendiği edim(yapılan iş)'leri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorundadır.

Yapım İşlerinde Sözleşme Türleri

Yapım işlerinde sözleşme türünün belirlenmesinde ana etken projenin niteliğidir. Ön veya kesin projeler üzerinden ihaleye çıkılıyorsa birim fiyat sözleşme, Uygulama projeleri üzerinden ihaleye çıkılacaksa anahtar teslim götürü bedel sözleşmenin uygulanması gerekmektedir. 4734 Sayılı KİK' in 4. maddesinde;

“Ön proje: Belli bir yapının kesin ihtiyaç programına göre; gerekli arazi ve zemin araştırmaları yapılmadan, bilgilerin halihazır haritalardan alındığı, çevresel etki değerlendirme ve fizibilite raporları dahil elde edilen verilere dayanılarak hazırlanan plân, kesit, görünüş ve profillerin belirtildiği bir veya birkaç çözümü içeren projeyi,

Kesin proje: Belli bir yapının onaylanmış ön projesine göre; mümkün olan arazi ve zemin araştırmaları yapılmış olan, yapı elemanlarının ölçülendirilip boyutlandırıldığı, inşaat sistem ve gereçleri ile teknik özelliklerinin belirtildiği projeyi,

Uygulama projesi: Belli bir yapının onaylanmış kesin projesine göre yapının her türlü ayrıntısının belirtildiği projeyi” şeklinde tanımlanmıştır.

4735 sayılı Kamu ihale Yapım Sözleşme Türleri

4735 Sayılı KİSK' in Sözleşme türleri başlıklı 6. maddesinde; “Kamu İhale Kanununa göre yapılan ihaleler sonucunda;

1. a) Yapım işlerinde; uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak, işin tamamı için isteklinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden anahtar teslimi götürü bedel sözleşme,
2. c) Yapım işlerinde; ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine, mal veya hizmet alımı işlerinde ise işin ayrıntılı

özelliklerine dayalı olarak; idarece hazırlanmış cetvelde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için istekli tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan toplam bedel üzerinden birim fiyat sözleşme düzenlenir” şeklinde belirtilmiştir.

Yapım işlerinde işin özelliğine göre uygulama projeleriyle mi yoksa ön veya kesin proje üzerinden mi ihaleye çıkılacağı, uygulanacak olan sözleşme türünü etkileyen faktörler 4734 sayılı KİK’in 62. maddesinin c bendinde yer almaktadır. Konuya ilişkin maddede ise;

“Yapım işlerinde arsa temin edilmeden, mülkiyet, kamulaştırma ve gerekli hallerde imar işlemleri tamamlanmadan ve uygulama projeleri yapılmadan ihaleye çıkılamaz. İhale konusu yapım işinin özgün nitelikte ve karmaşık olması nedeniyle teknik ve malî özelliklerinin gerekli olan netlikte belirlenemediği durumlarda

ön veya kesin proje üzerinden ihaleye çıkılabilir. Uygulama projesi bulunan yapım işlerinde anahtar teslimi götürü bedel teklif alınmak suretiyle ihale yapılması zorunludur. Ancak, doğal afetler nedeniyle uygulama projesi yapılması için yeterli süre bulunmayan yapım işlerinde ön veya kesin proje üzerinden,

her türlü onarım işleri ile işin yapımı sırasında belli aşamalarda arazi ve zemin etütleri gerekmesi veya uygulamada imar ve güzergâh değişikliklerinin muhtemel olması nedenleriyle ihaleden önce uygulama projesi yapılamayan, bina işleri hariç, yapım işlerinde ise kesin proje üzerinden ihaleye çıkılabilir.

Bu işlerin uygulama projesi yapılabilen kısımlar için anahtar teslimi götürü bedel, uygulama projesi yapılamayan kısımlarda ise her bir kalem iş için birim fiyat teklif almak suretiyle ihale yapılabilir.

Yapım İşlerinde Arsa temini

Arsa temini, mülkiyet ve kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması şartı, baraj ve büyük sulama, içmesuyu isale hattı, enerji nakil hattı, trafo, trafo merkezleri, salt tesisleri, kaptajlar, su depoları, karayolu, liman ve havaalanı, demiryolu, petrol ve doğalgaz boru hattı projelerinde aranmaz" denilmektedir.

Anahtar teslim götürü bedel teklif alınarak yapılabilecek olan bir yapım işinde birim fiyat teklif alınarak ihale edilen işte, iş bu hükmü dikkate alarak Kamu İhale Kurumu ihalenin iptali yoluna gitmektedir.