

# **Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşmelerde Yasal İş Artışı ve Yeni İş Kalemi Birim Fiyatının Düzenlenmesinde Ortaya Çıkan Sorunlar ile Yeni İş Kalemi Pursantaj Oranının Düzenlenmesine Yönelik Yaklaşımlar**

**Dr. Yük. Müh. Hüseyin Gencer**

Gencer Müh.&Müş.&Eğt.&Dnş.

Bağdat Cad. Gedik İş Merkezi B Blok 162/28 Maltepe-İstanbul

Tel: (0216) 399 64 98

E-Posta: gencerhuseyin@hotmail.com

## **Öz**

4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nun 6. maddesinde; Kamu İhale Kanununa göre yapılacak yapım işleri ihalelerinde iki tür sözleşme usulü belirtilmiştir. Bunlardan birisi, anahtar teslimi götürü bedel sözleşme usulüdür. Diğeri ise, ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine 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 yapılan birim fiyat sözleşme usulüdür. Anahtar teslimi götürü bedel sözleşmeler, uygulama projeleri ve buna ilişkin mahal listelerine dayalı olarak isteklinin işin tamamı için teklif ettiği bedel üzerinden yapılan sözleşmelerdir. Uygulama aşamasında idarelere projelerde ve mahal listesinde değişiklik yapma yetkisi verilmemiştir. Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 13. maddesinde; İdare ancak, sözleşme konusu işlerle ilgili proje vb. teknik belgelerde, değişiklik yapılmaksızın işin tamamlanmasının fiilen imkansız olduğu hallerde, işin sözleşmede belirtilen niteliğine uygun bir şekilde tamamlanmasını sağlayacak şekilde gerekli değişiklikleri yapmaya yetkilidir. Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 24. maddesine göre de; Yapım sözleşmelerinde öngörülmeleyen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde, artışa konu olan iş;

a) Sözleşmeye esas proje içinde kalması,

b) İdareyi külfete sokmaksızın asıl işten ayrılmasının teknik veya ekonomik olarak mümkün olmaması,

Şartlarıyla, anahtar teslimi götürü bedelle ihale edilen yapım işlerinde sözleşme bedelinin %10'una kadar oran dâhilinde, süre hariç sözleşme ve ihale dokümanındaki hükümler çerçevesinde aynı yükleniciye yaptırılabilir. Proje ve mahal listesindeki değişiklik önceden öngörülmeleyen ve bu değişiklik yapılmaksızın işin tamamlanmasının fiilen imkânsız olduğu haller olmadığından uygulamada iş artışı hususunda ve yeni bir iş kaleminin fiyat tespitinde sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Bu çalışmada; anahtar teslimi götürü bedel sözleşme usulü ile ihale edilen yapım işlerindeki iş artışı sebepleri incelenerek çözüm önerileri sunulmaya ve yeni bir iş kaleminin pursantaj oranının düzenlenmesine yönelik yaklaşımlar ortaya konulmaya çalışılmıştır.

**Anahtar sözcükler:** Anahtar teslimi götürü bedel sözleşme, iş artışı, pursantaj oranı

## Giriş

Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa ilişkin bütün mevzuatı, standart ihale dokümanlarını ve tip sözleşmeleri hazırlamak, geliştirmek ve uygulamayı yönlendirmek, Kamu İhale Kurumunun görevleri arasında bulunduğu halde bu gün uygulamada 4735 sayılı Yasanın sahibi yoktur. Zira Kamu İhale Kurumu sözleşmenin imzalanması aşamasına kadar olan süreçteki şikâyet başvurularını incelemekte, sözleşmenin uygulanması aşamasındaki şikâyetlere karışmamaktadır. Uygulamada yasal iş artışı ve yeniş kaleminin birim fiyatının belirlenmesinde her idare kendine göre bir yöntem belirlemekte ve bu durum uygulamadaki yeknesaklığı sağlamamaktadır.

### Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşmelerde İş Artışı

Anahtar teslimi götürü bedel sözleşmeler, uygulama projeleri ve buna ilişkin mahal listelerine dayalı olarak işin tamamı için isteklinin teklif ettiği bedel üzerinden yapılan sözleşmelerdir. Başka bir deyişle; anahtar teslimi götürü bedel teklif uygulama projeleri ve mahal listesinde bulunan her imalat kalemini içerir.

Uygulama aşamasında idarelere projelerde ve mahal listesinde değişiklik yapma yetkisi verilmemiştir. Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 13. maddesine göre; idare ancak, sözleşme konusu işlerle ilgili proje vb. teknik belgelerde, değişiklik yapılmaksızın işin tamamlanmasının fiilen imkânsız olduğu hallerde, işin sözleşmede belirtilen niteliğine uygun bir şekilde tamamlanmasını sağlayacak şekilde gerekli değişiklikleri yapmaya yetkilidir. Onun için ihaleden önce uygulama projelerinin her ayrıntıda hazırlanması ve mahal listelerinin de ihaleden sonra hiçbir değişikliğe meydan vermeyecek biçimde yeterli araştırma ve çalışma yapılarak belirlenmesi gerekir. Başka bir deyişle, ihaleden sonra projenin başarı ile tamamlanabilmesi için ihale öncesi proje yönetimi evresinde gerekli çaba gösterilmelidir. Ancak uygulamada; gerek uygulama projelerinin ve detay projelerinin yeterli ayrıntıda hazırlanamaması yani kesin proje ile ihaleye çıkılması ve gerekse üst düzey yöneticilerin ihaleden sonra yapım aşamasında mahal listelerinde değişiklik yapmak istemeleri anahtar teslimi götürü bedel sözleşme usulüne aykırı düşmektedir. 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun yürürlüğe girdiği 01.01.2003 tarihinde iş artışına olanak sağlanmıyordu. Dolayısıyla tüm yönetmelikler, şartnameler, sözleşme tasarıları iş artışına olanak vermeyecek biçimde hazırlanmıştı. Ancak 15.08.2003 tarihinde 4964 sayılı Kanunla 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununda yapılan değişiklikle, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa eklenen 24. ve Yapım İşleri Genel Şartnamesine eklenen 22. maddesine göre; Yapım sözleşmelerinde öngörülmeyen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde, artışa konu olan iş;

- a) Sözleşmeye esas proje içinde kalması,
- b) İdareyi külfete sokmaksızın asıl işten ayrılmasının teknik veya ekonomik olarak mümkün olmaması,

Şartlarıyla, anahtar teslimi götürü bedelle ihale edilen yapım işlerinde sözleşme bedelinin %10'una kadar oran dâhilinde, süre hariç sözleşme ve ihale dokümanındaki hükümler çerçevesinde aynı yükleniciye yaptırılabilmesine olanak sağlanmıştır. Ancak bu değişiklik çerçevesinde Yapım İşleri Genel Şartnamesinin diğer maddelerinde yapılması zorunlu değişiklikler yapılmadığından uygulamada anahtar teslimi götürü bedel sözleşmelerde sözleşme kapsamında yaptırılacak yasal ilave işlerin yeni birim fiyatlarının tespitinde de sorunlar çıkmaktadır. Yapım aşamasında mahal listesinde

yapılacak değişiklik önceden öngörölmeyen bir durum olmadığından bu değişiklik sonucu meydana gelecek iş artışının da yasal iş artışı kapsamında değerlendirilmesi Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 22. maddesine ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nun 24. maddesine aykırı düşmektedir.

## **Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşmelerde Yasal İş Artışı Kapsamında Yeni İş Kalemi Pursantaj Oranının Düzenlenmesine Yönelik Yaklaşımlar**

Anahtar teslimi götürü bedel sözleşmelerde; önceden öngörölmeyen durumlar nedeniyle bir iş artışı söz konusu olduğunda bu iş artışına konu iş kalemlerinin bazıları pursantaj oranları listesinde olabileceği gibi bazı iş kalemleri pursantaj oranları listesinde olmayabilir. İş artışına konu iş pursantaj oranları listesinde olan iş kalemlerinin miktarında artma veya eksilmeye sebep olabileceğinden yeni miktara göre pursantaj oranının belirlenmesi gerekir. Pursantaj oranları listesinde olmayan iş kalemlerinin de pursantaj oranlarının belirlenmesi gerekir.

**Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşmelerde; Önceden Öngörölemeyen Durumlar Nedeniyle Pursantaj Oranı Belli Bir İmalat Kaleminin Miktarında Artma veya Azalma Olması Halinde Yeni İmalat Miktarının Pursantaj Oranının Hesaplanması**

### **Cözüm Yöntemi 1**

Bir imalat kaleminin pursantaj oranı, o imalatın bedelinin sözleşme bedeli içindeki payıdır.

$P_e$ : İmalat kaleminin eski pursantaj oranı ( Pursantaj oranları listesinden alınacaktır.)

$P_y$ : İmalat kaleminin yeni pursantaj oranı

$A_e$ : İmalat kaleminin eski miktarı ( İlk uygulama projesi üzerinden metraj yapılarak hesaplanacaktır.)

$A_y$ : İmalat kaleminin yeni miktarı ( Yeni uygulama projesi üzerinden metraj yapılarak hesaplanacaktır.)

F: İmalat kaleminin birim fiyatı

S: Sözleşme bedeli

$P_e = (A_e * F) / S$  formülünde  $P_e$ ,  $A_e$ , ve S belli olduğundan

$F = (P_e * S) / A_e$  formülünden ( F ) bulunur. ( F ) aşağıdaki formülde yerine konursa

$P_y = (A_y * F) / S$  formülünden (  $P_y$  ) bulunur.

### **Örnek 1:**

$P_e$ : %2

$A_e$ : 8 ad.

$A_y$ : 10 ad.

S: 1000 YTL

$P_y$ :?

$$F = (\%2 * 1000) / 8$$

$F = 2,5$  YTL bulunur.

$$P_y = (10 * 2,5) / 1000$$

$P_y = \%2,5$  bulunur.

### **Cözüm yöntemi 2:**

$A_y$  = Proje değişikliğinden sonraki imalat kalemi miktarı ( Yeni projeden metrajı çıkarılarak hesaplanacak)

$A_e$  = Proje değişikliğinden önceki imalat kalemi miktarı ( Eski projeden metrajı çıkarılarak hesaplanacak)

$P_y$  = İmalat kaleminin proje değişikliğinden sonraki porsantaj oranı

$P_e$  = İmalat kaleminin proje değişikliğinden önceki porsantaj oranı

$A_o = (A_y - A_e) / A_e$  imalat kalemi miktarındaki artış veya azalış oranı

$$P_y = P_e (1 \pm A_o)$$

### **Örnek 1:**

$A_y = 10$  ad.

$A_e = 8$  ad.

$P_e = \%2$

$P_y = ?$

$$A_o = (10 - 8) / 8 = \%25$$

$$P_y = \%2 (1 + \%25)$$

$P_y = \%2,5$  bulunur.

### **Örnek 2:**

Çözüm yöntemi 1 ile;

$P_e$ : : \%2

$A_e$ : 10ad.

$A_y$ : 8 ad.

S: 1000 YTL

$P_y$ :?

$$F = (\%2 * 1000) / 10$$

$F = 2$  YTL bulunur.

$$P_y = (8 * 2) / 1000$$

$P_y = \%1,6$  bulunur.

Çözüm yöntemi 2 ile;

$A_y = 8$  ad.

$A_e = 10$ ad.

$$P_e = \% 2$$
$$P_y = ?$$
$$A_o = ( 8- 10 )/10 = -\%20$$
$$P_y = \%2 ( 1 - \%20)$$
$$P_y = \%1,6 \quad \text{bulunur.}$$

### **Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşmelerde; Önceden Öngörülemeyen Durumlar Nedeniyle Pursantaj Oranı Listesinde Olmayan Yeni Bir İş Kaleminin Pursantaj Oranının Hesaplanması**

Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 23. maddesine göre; Anahtar teslimi götürü bedel sözleşmelerde sözleşme kapsamında yaptırılacak ilave işlerin bedelleri yüklenici ile birlikte aşağıdaki usuller çerçevesinde tespit edilen yeni birim fiyatlar üzerinden yükleniciye ödenir.

Yeni birim fiyatın tespitinde iş kalemi veya iş grubunun niteliğine göre aşağıdaki analizlerden biri kullanılır:

a) Yüklenicinin birim fiyatların tespitinde kullanarak teklifinin ekinde idareye verdiği ve yeni iş kalemi ile benzerlik gösteren iş kalemlerine ait analizlerle kıyaslanarak bulunacak analizler.

b) İdarede veya diğer idarelerde mevcut olan ve yeni iş kalemine benzerlik gösteren iş kalemlerine ait analizler.

c) Yeni iş kaleminin yapılması sırasında tutulacak puantajla tespit edilecek malzeme miktarları ile işçi ve makinelerin çalışma saatleri esas alınarak oluşturulacak analizler.

İşin niteliğine uygun olarak yukarıdaki analizlere, kaynakların verimli kullanılması gözetilerek aşağıdaki rayiçlerden biri uygulanır:

1) Yüklenicinin teklifinin ekinde idareye verdiği teklif rayiçler.

2) İdarede veya diğer idarelerde mevcut rayiçler.

3) İdarenin veya diğer idarelerin sözleşmeye bağladığı benzer yapım işlerinde ortaya çıkan fiyatlar.

4) İdarece kabul edilmek şartı ile uygulama ayına ait Ticaret ve/veya Sanayi Odasının onaylanmış yerel rayiçleri.

Yeni birim fiyat yüklenici ile birlikte yukarıda belirtilen usullerden biri ile tespit edilerek düzenlenen tutanak idarenin onayına sunulur ve 30 gün zarfında idarece onaylanarak geçerli olur (F). Yeni birim fiyat tespitinde yüklenici ile uyuşmazlık ise, taraflarca bir anlaşmazlık tutanağı düzenlenir ve anlaşmazlık idare tarafından 10 gün içinde Bayındırlık Kuruluna intikal ettirilir. Bayındırlık Kurulu tarafından tespit edilen fiyatın iki tarafça kabulü zorunludur. Yüklenici, birim fiyat uyuşmazlığı hakkındaki Bayındırlık Kurulunun kararını beklemeden idare tarafından tespit edilmiş fiyat üzerinden işe devam etmek zorundadır.

Yeni imalatın miktarı ise metraj yapılarak hesaplanır (  $A_y$  ). Yeni imalat kaleminin pursantaj oranı ise ;

$P_y = ( A_y * F ) / S$  formülü ile hesaplanır.

Burada sorun, yeni imalat kaleminin birim fiyatına yüklenici kar ve genel giderler karşılığı eklenecek midir, eklenecek ise bu oran ne olacaktır?

Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 13 üncü “*Projelerin Uygulanması*” maddesinde; “*İdare, sözleşme konusu işlerle ilgili proje vb. teknik belgelerde, değişiklik yapılmaksızın işin tamamlanmasının fiilen imkansız olduğu hallerde, işin sözleşmede belirtilen niteliğine uygun bir şekilde tamamlanmasını sağlayacak şekilde gerekli değişiklikleri yapmaya yetkilidir. Yüklenici, işlerin devamı sırasında gerekli görülecek bu değişikliklere uygun olarak işe devam etmek zorundadır. Proje değişiklikleri, ilk projeye göre hazırlanmış malzemenin terk edilmesini veya değiştirilmesini veya başka yerde kullanılmasını gerektirirse, bu yüzden doğacak fazla işçilik ve giderleri idare yükleniciye öder.*” denilmektedir. Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 23 üncü “*Sözleşmede Bulunmayan İşlerin Birim Fiyatının Tespiti*” maddesinde yüklenici kar ve genel giderlerinden ve ihale indiriminden söz edilmemektedir. Yaklaşık maliyete %25 yüklenici kar ve genel giderler karşılığı dâhildir. Ancak yaklaşık maliyet bir ihale dokümanı değildir.

Uygulamada çok sık rastlanılan yeni imalat birim fiyatına %25 yüklenici kar ve genel giderler karşılığı ilave edilip, sözleşme bedelinin yaklaşık maliyete göre hesaplanacak indirim oranının yeni imalat kalemine uygulanması şeklindeki uygulamaya katılmak mümkün değildir. Yaklaşık maliyetin aşırı yüksek olduğu durumlarda sözleşme bedelinin yaklaşık maliyete göre indirim oranının yeni imalat kalemine de uygulanması gerçekçi değildir. Yüklenici yaklaşık maliyetin aşırı yüksek hesaplanmasından dolayı yaklaşık maliyete göre çok düşük olan sözleşme bedeli ile gerçekte kar ederken, yaklaşık maliyetin aşırı yüksek olmasından dolayı sözleşme bedelinin yaklaşık maliyete göre indirim oranı %20’den fazla ise yeni imalatın birim fiyatından zarar edecektir.

Sözleşme bedelinin yaklaşık maliyetin %80 i içinde kaldığı hallerde ise, idaredeki rayicin gerçek piyasa rayicinin çok altında olan bir imalat kaleminin hesaplanmasında, %25 yüklenici kar ve genel giderler karşılığının ödenmemesini yüklenici kabul etmeyecek, aynı şekilde idaredeki rayicilerin gerçek piyasa rayicilerinin çok üstünde olan bir imalat kaleminin hesaplanmasında %25 yüklenici kar ve genel giderler karşılığının ödenmesini bu defa idare kabul etmeyecektir.

Ayrıca yeni imalat kaleminin birim fiyatına %25 yüklenici kar ve genel giderler karşılığının ilave edilerek herhangi bir indirime tabi tutulmaması da, ihalelerde, ihaleden sonra iş artışlarının artmasına sebep olur ki bu durum 2886 sayılı Kanunda olduğu gibi zarardan kurtulmanın veya daha çok kar etmenin bir yöntemi olur. Bu durumun 4734 sayılı Kanunun temel ilkelerine de ters düşeceği kanısındayım.

Sonuç olarak; “*Yapım sözleşmelerinde öngörülmeleyen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde, artışa konu olan iş;*

- a) *Sözleşmeye esas proje içinde kalması,*
- b) *İdareyi külfete sokmaksızın asıl işten ayrılmasının teknik veya ekonomik olarak mümkün olmaması,*” hükmü ve

“*Yeni imalatın birim fiyatı idare ile yüklenici tarafından birlikte tespit edilerek düzenlenecek tutanak idarenin onayına sunulacak ve 30 gün zarfında idarece onaylandıktan sonra geçerli olacaktır.*” hükmünden hareketle idare ile yüklenici

tarafından birlikte düzenlenecek yeni birim fiyat tutanağında yüklenici kar ve genel giderler karşılığı gösterilmemesi ve herhangi bir indirimde de tabi tutulmaması gerektiği görüşümdedir.

Yeni imalatın miktarı metraj yapılarak hesaplanır (  $A_y$  ).  
Pursantaj oranı  $P_y$  ise ;

$P_y = (A_y * F) / S$  formülü ile hesaplanır.

## Sonuç ve Öneriler

Anahtar teslimi götürü bedel sözleşme usulünde, sözleşmenin tarafları arasında herhangi bir ihtilafa meydan verilmemesi ve hukuki bir sorun çıkmaması için; uygulama projeleri, mahal listeleri ve pursantaj oranları listesinde bulunan imalat kalemlerinin birbiri ile uyumlu olması, uygulama projelerinin yeterli ayrıntıda olması, detay projelerinin eksiksiz olması ve de mahal listelerinde ve projelerde ihaleden sonra herhangi bir değişikliğe meydan verilmemesi gerekir. Projelerin stratejik planlama evresinde yeterli araştırma yapılması, karar vericilerle toplantılar, beyin fırtınası çalışmaları yapılarak uygulama projeleri ve mahal listeleri ihaleden sonra değişikliğe meydan vermeyecek biçimde hazırlanmalıdır.

Yasal iş artışı kapsamında meydana gelecek yeni iş kalemlerinin birim fiyatlarının tespitinde Yapım İşleri Genel Şartnamesine göre %25 yüklenici kar ve genel giderler karşılığının eklenmesi söz konusu değildir. Ancak uygulamada olan karmaşanın giderilmesi için Yapım İşleri Genel Şartnamesinde gerekli değişikliğin yapılarak yeni iş kalemlerinin birim fiyatının daha sağlıklı tespit edilmesi gerekmektedir.

## Kaynaklar

Bakanlar Kurulu, (2002), Kamu İhale Kanunu, Resmi Gazete Tarih/Sayı: 22.01.2002/24658, Ankara.

Bakanlar Kurulu, (2002), Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu, Resmi Gazete Tarih/Sayı: 22.01.2002/24658, Ankara.

Gencer, H., (2003), “Yapım İşleri İhalelerinde Sözleşme Usulleri ve Yapılması Gereken Değişiklikler” Mali Hukuk, Sayı: 107, Sh.: 48-56, Denetim Yayıncılık Ltd. Şti., Ankara.

Kamu İhale Kurumu, (2002), Yapım İşleri Uygulama Yönetmeliği, Resmi Gazete, Ankara.

Kamu İhale Kurumu, (2002), Yapım İşleri Genel Şartnamesi, Resmi Gazete, Ankara.

www.kik.gov.tr. Kamu İhale Genel Tebliği

