

## 19 NİSAN MEKANİK TESİSAT SÖZLEŞMELERİ, KEŞİF ÖZETLERİ İLE İLGİLİ ÖNERİ VE ELEŞTİRİLER

### MİNİ ÇALIŞTAY SONUÇ BİLDİRGESİ

Mekanik Tesisat Mütahhitleri Derneği'nin 19 Nisan'da Wyndham Grand İstanbul Kalamis Marina Hotel'de düzenlediği, "Mekanik Tesisat Sözleşmeleri, Keşif Özetleri ile İlgili Öneri ve Eleştiriler" başlıklı mini çalıştay MTMD üyeleri, tasarımcılar, proje yönetim firmaları ve sözleşme hukuku konusunda uzmanların katılımı ile gerçekleştirildi.

Mini çalıştay, MTMD Yönetim Kurulu Başkanı İrfan ÇELİMLİ'nin açılış konuşması ile başladı. İlk oturum da "Sözleşme ve İhale Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar", MTMD Yönetim Kurulu Üyesi ve Hak Talebi Komisyonu Başkanı Dr. Mustafa Bilge'nin oturum başkanlığında yürütüldü.

Mustafa BİLGE,

- Hak edişlerin zamanında ödenmediğinden, yatırımcının mekanik mütahhitlerini kreditor firma gibi gördüğünü, projeyi mütahhitlere finanse ettirdiğini,
- Değişim emirleri doğrultusunda veya proje revizyonları nedeniyle, yapılan işlerde oluşan fiyat farklarının zamanında ödenmediğini, işin sonuna bırakılıp ödemenin yapılmadığını,
- Genelde iş süresinin ihale sürecinde çok kısa tanımlandığını, işin mekanik işler dışındaki süreçler nedeniyle uzaması durumunda indirekt giderlerin karşılanmadığını,
- Teminat mektubunun nakde dönüştürüldüğünü,
- Sözleşmelerdeki **ayıplı maddeler**in, yükleniciye ilave maliyetler ve sorumluluklar getirdiğini belirtti.

#### **Bazı ayıplı maddeler aşağıda açıklanmıştır:**

- ◆ *İhalede belirtilen işin süresinin artması durumunda yüklenici her ne şart ve koşulda olursa olsun fiyat farkı talep edemez.*
- ◆ *Anahtar teslim ve götürü bir işte kesin hak edişte metrajlarda olası azalmalar olması durumunda anahtar teslim fiyattan bu bedel düşülür, artış durumunda fark bedel ödenmez.*
- ◆ *Alt yüklenici kabule şayan bir şekilde işleri yapmayı ve iş sahibine teslimine kadar geçen sürede yapılacak tüm elektrik, doğalgaz, su v.s. harcamalarını yaparak teslim etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.*
- ◆ *Mütahhitin gecikme cezası yanında, ayrıca akde aykırılıktan da alt yükleniciden talepte bulunmaya hakkı vardır.*
- ◆ *Alt yüklenicinin akde aykırılığı söz konusu olduğunda, mütahhit'in bu sözleşmeden ve yasalardan doğan hakları yanında, alt yüklenici'nin akde aykırılığı süresince beher gün için sözleşme tutarının %0,2 (binde iki) oranında akde aykırılık ceza şart bedeli olarak alt yüklenici, mütahhite ödemedi yapmayı kabul ve taahhüt eder.*
- ◆ *Garanti ve teminat süresi sonunun kesin kabul tarihinden itibaren 5(beş) yıl olduğunu, alt yüklenici kabul ve taahhüt etmiştir.*

Sonrasında tartışmaya açılan “Sözleşme ve İhale Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar” konusunda aşağıdaki sonuçlara ulaşıldı:

- 1- Kısmi geçici kabul yapılması sözleşmede tanımlanmalıdır.
- 2- Avans almadan işe başlanmamalıdır.
- 3- Yer teslimi yapılmadan işe başlanmamalıdır.
- 4- Teklif teminat mektubu verilmemelidir.
- 5- Ayıplı maddeler hukuki yönden de incelenmelidir.
- 6- Kesintiler sözleşmede net olarak yazılmalı sorumluluklar matrisi hazırlanmalıdır.
- 7- Sözleşmelerin sonuna, “Bu sözleşmeden kaynaklanan veya bu sözleşmeyle ilişkili olan tüm uyuşmazlıklar tahkim kurullarından biri ile ( İstanbul Tahkim Merkezi Tahkim Kurulları (ISTAC), İstanbul Ticaret Odası Tahkim Merkezi - İTOTAM, Ankara Sanayi Odası Tahkim, Arabuluculuk Ve Uzlaştırıcılık Merkezi (ASOTAUM) v.b.) nihai olarak tahkim yoluyla çözümlenecektir” cümlesi eklenmelidir.

“Keşif Özeti Önerileri ve Eleştiriler” başlıklı ikinci oturum Hak Talebi Komisyonu Üyesi Mehmet Ali Bozyel’in oturum başkanlığında gerçekleştirildi. Mehmet Ali Bozyel, keşif özetlerinde karşılaşılan SET olarak tanımlanan belirsizliklerden söz etti:

- “Yangın Durdurucu 1 SET” ifadesinin, “İstenen yangın geçiş sayısını ifade etmediğini, ölçülerin, hangi noktada kelepçe ya da mastik tercihi yapıldığının belirsiz olduğunu,
- “Boru yıkama işleri 1 SET” ifadesinin, bahsedilen yıkama işlerinin kapsamını, gerekli kimyasalların kimin tarafından temin edileceği gibi konulara açıklık getirmediğini,
- “Etiketleme 1 SET” ifadesinin; standart, etiket tipi [vinyl/madeni (pirinç/paslanmaz)–zincirli], nelerin etiketleneceği, kaç metrede bir etiket kullanılacağı konusunda bir değer ifade etmediğini,
- Gazlı söndürme teklifi hazırlanırken, genelde ihale eki projelerde hangi hacimlerde (alan ölçüsü,yükseltmiş döşeme, asma tavan bilgileri,v.b., ) gazlı söndürme yapılacağı bilgisi olmadığından ya da mekanik proje ile teklif istendiğinden, “Gazlı söndürme x SET” ifadesinin iş kapasitesi ile ilgili bir değer ifade etmediğini,
- Detay metraj ve nerede istendiği belirtilmediğinde, “Heat tracing x SET” ifadesinin teklif hazırlamada yetersiz olduğunu,
- Döküm halinde gelen Sismik detaylarının, X firmasının keşif özeti olmasından, firmanın kendi ürünlerine göre tanımlama yapıp yükü aralık olarak belirtmesinden dolayı net yükün bilinemediğini,
- Vitrikiye malzemelerin,kromajlı aksesuar gruplarının (kağıtlık, havluluk vb) adet, marka-model gibi detaylarının belirtilmediğini, söyledi.

Sonrasında tartışmaya açılan “Keşif Özeti Önerileri ve Eleştiriler” konusunda aşağıdaki sonuçlara ulaşıldı:

1. Keşif özeti hazırlanırken; toplam maliyetler, indirekt ve direkt maliyetler olarak 2 ana başlıkta düşünülmelidir.
  - İndirekt Maliyetler (Proje büyüklüğü ve süre ile bağlantılı ancak miktarlarla direkt bağlantısı olmayan maliyetler) aşağıdaki alt başlıkları kapsamalıdır.
    - Mobilizasyon
    - Teminat Giderleri
    - Personel Giderleri

- Kaldırma ve Taşıma Ekipmanları
  - İletişim, Kırtasiye, Bakım Giderleri
  - De -Mobilizasyon Giderleri
  - Direkt Maliyetler (Miktarlar ile doğru orantılı)
    - Malzeme
    - İşçilik
2. Keşif özetlerinde, indirekt giderler tanımı yapılmalı, indirekt giderler keşif özetinde aylık ödeme şeklinde yer almalıdır.
3. İSG , sismik, pasif yangın, kırım ve duvar geçişleri, boru yıkama, etiketleme, heat tracing, vitrifiye malzeme detayları, temizlik ve güvenlik gibi kalemler keşifte detaylı tanımlanmalıdır.
- Malzeme miktarları **set** olarak belirtilmemelidir .  
Örneğin:”Yangın Durdurucu 1 SET” eksik ifade içermektedir. İstenen yangın geçiş sayısı, ölçüleri, hangi noktada kelepçe/ mastik tercihi vb detaylar belirtilmelidir.
  - **“Boru Yıkama İşleri”**, set olarak belirtilmemelidir.  
Bahsedilen yıkama işlerinin kapsamı, gerekli kimyasalların kim tarafından temin edileceği detaylandırılmalıdır.
  - **“Etiketleme işi”**, set olarak belirtilmemelidir.  
Sözleşmede etiketin standartı,tipi (vinyl/madeni (pirinç/paslanmaz )/ zincirli), kullanılacağı yer, nelerin etiketleneceği, kaç metrede bir etiket kullanılacağı bilgisi yer almalıdır.
  - **“Gazlı söndürme”** , set olarak belirtilmemelidir. Hangi hacimlerde istenildiği, alanların ölçüleri, yükseltilmiş döşeme/asma tavan bilgileri belirtilmelidir. Gerekli detaylar ihale eki projelerde talep edilmelidir.
  - **“Heat tracing”** , set olarak belirtilmemelidir. Proje eklerinde nerede istendiği, metraj detayı keşif özetinde belirtilmelidir.
  - Sismik ile ilgili detaylar özel firmalara göre çeşitlilik göstereceğinden, adet ve metrajlar keşif özetinde belirtilmelidir.
  - Yukarıdaki konularda MTMD, tasarımcılar ile birlikte çalışarak bu maddelerin açılımlarının hazırlanılarak, tip bir keşif özeti haline getirilmesi ile ilgili gerekli çalışmayı başlatacaktır.
  - Vitrifiye malzemeler, marka ve model olarak projede belirtilmeli, kağıtlık, havluluk vb kromajlı aksesuar grupları için adet ve model belirtilmelidir.
  - Duvar geçişleri ve rezervasyon noktaları, detayları ile birlikte, fiyatlandırılabilir şekilde keşif özetinde belirtilmelidir.
  - Duvar geçişlerindeki kırım ve tamir işleri kimin tarafından yapılacağı net olarak belirtilmeli, eğer mekanik tesisat uygulamacısından bu işler talep ediliyorsa, bu iş kalemi fiyatlandırılabilir şekilde keşif özetinde belirtilmelidir.
  - İş süresince ve iş bitiminde şantiyede yapılacak temizlik işlerinin kimin yapılacağı sözleşmelerde ve sorumluluk matrisinde net olarak belirtilmelidir.
  - Kendi işi ile ilgili temizliğin mekanik yüklenici tarafından yapılması istendiğinde, bu temizliğin kapsamı ve içeriği fiyatlandırılabilir şekilde keşif özetinde belirtilmelidir.
4. Kaynaklı imalat tanımları ve metrajlarının keşiflerde detaylı yer alması sağlanmalıdır.
5. Bilgisayar yazılım bedelleri (legal kullanıcı ücretleri), maliyetler arasına alınmalıdır.

Saygılarımızla,

**Mekanik Tesisat Mütahhitleri Derneği**