

KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel Dönüşümde Müteahhit Seçerken Nelere Dikkat Edilmeli? 20 Kritik Soru

Teklifte kaç metrekare verildiğinden önce, o teklifin gerçekten yerine getirilip getirilemeyeceğini sorun.

Kentsel dönüşümde müteahhit seçerken ilk konuşulan konu çoğu zaman kaç metrekare verileceğı, kira bedeli veya dairenin hangi katta olacağıdır.

Oysa daha önemli bir soru vardır: İnşaat yarıda kalırsa ne olacak?

Milyonlarca lira değerindeki bir taşınmaz söz konusuysa, teklif kadar o teklifin gerçekleştirilebilme ihtimali de araştırılmalıdır.

Bu yazı artık Bağdat Caddesi Kentsel Dönüşüm Dosyası'nın müteahhit seçimi ayağına bağlanmıştır. Önce dosyanın genel risk haritasını, ardından kentsel dönüşüm sözleşmesinin 15 kontrol noktasını okumak; bu 20 sorunun neden sorulduğunu daha görünür hale getirir.

Kentsel dönüşümde müteahhit seçerken nelere dikkat edilmeli?

Müteahhit seçiminde yalnız teklif oranına bakmak yerine şirketin gerçek tüzel kişiliğı, yetki belgesi, tamamlanmış işleri, mali kapasitesi, teminat yapısı, teknik şartname, tapu devri ve teslim hükümleri aynı dosyada birlikte kontrol edilmelidir.

1. Sözleşmeyi tam olarak hangi şirketle imzalıyoruz?

Tabela ismiyle sözleşmedeki şirket aynı olmayabilir. Bir grup veya marka projeyi pazarlarken sözleşmenin başka bir tüzel kişiyle imzalanması mümkündür. Şirketin tam ticaret unvanını, vergi numarasını ve ticaret sicil numarasını isteyin.

2. Bu şirket ne zamandır faaliyette ve ortakları kim?

Kuruluş tarihi, unvan ve ortaklık değişiklikleri ile temsil yetkilileri Ticaret Sicili kayıtlarından araştırılabilir. Çok yeni bir şirketle sözleşme yapılacaksa, grubun eski şirketi yerine neden bu şirketin tercih edildiğini sorun.

3. Yapı müteahhitliđi yetki belgenizin grubu nedir?

Yetki belgesinin bulunması tek başına yeterli bilgi değildir. Müteahhitler ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliklerine göre gruplandırılır. Projenin büyüklüğü ile müteahhidin yetki belge grubunun uyumu kontrol edilmelidir.

4. Gösterdiğiniz referans projeleri gerçekten bu şirket mi yaptı?

Grubun, ortağın veya yöneticinin yaptığı projeler sözleşmenin tarafı olacak şirketin referansı gibi sunulabilir. Referans gösterilen yapının ruhsatında ve sözleşmesinde yüklenicinin hangi şirket olduğunu sorun.

5. Son beş yılda kaç projeyi zamanında tamamladınız?

"Kaç bina yaptınız?" yerine "Kaçını söz verdiğiniz tarihte teslim ettiniz?" sorusu daha değerlidir. Mümkünse tamamlanan projelerin maliklerinden ve yöneticilerinden bilgi alın.

6. Şu anda devam eden kaç inşaatınız var?

Geçmişte başarılı olmak, bugün aynı anda üstlenilen iş yükünün sürdürülebilir olduğu anlamına gelmez. Yeni projenin hangi ekip ve finansmanla yürütüleceğini sorun.

7. Bu projeyi nasıl finanse edeceksiniz?

Öz kaynak, banka kredisi, müteahhide bırakılacak bağımsız bölümlerin satışı veya başka projelerden gelecek nakit arasında ciddi risk farkları vardır. Projenin tamamlanması henüz satılmamış dairelerin satışına ne ölçüde bağlıdır?

8. Mali yeterliliğinizi gösteren belge sunabilir misiniz?

Banka referansı, bilanço ve iş hacmi gibi göstergeler şirketin mali yapısı hakkında fikir verebilir. Yetki belgesi, projenizin finansmanının garanti edildiği anlamına gelmez.

9. Malikler lehine banka teminat mektubu verecek misiniz?

Senet ile banka teminat mektubu aynı güvence değildir. Teminat mektubunun hangi banka tarafından, hangi tutarda, hangi süreyle ve hangi koşullarda paraya çevrilebilir şekilde verileceği sözleşmeden önce görüşülmelidir.

10. 6306 sayılı Kanun kapsamındaki zorunlu teminat nasıl sağlanacak?

Riskli yapıların bulunduğu parsellerde 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında, özel kişilerce yürütülen uygulamalarda yapı müteahhidinin ruhsat öncesinde İdareye vermesi gereken teminat güncel düzenlemede yapı yaklaşık maliyet bedelinin %6'sıdır. Bu teminat ile maliklerin sözleşmeyle ayrıca isteyebileceği banka teminat mektubu aynı şey değildir. Lehtar, kullanım amacı ve paraya çevrilme mekanizması farklı olabileceğinden iki güvence birbirine karıştırılmamalıdır.

11. Arsa paylarının müteahhide devrini neden ve ne zaman istiyorsunuz?

Tapu devri takvimi sözleşmenin kritik hükümlerindendir. Devirlerin ruhsat, temel, kaba inşaat veya diğer objektif aşamalara bağlanıp bağlanamayacağını değerlendirin.

12. Müteahhide bırakılacak bağımsız bölümleri ne zaman üçüncü kişilere satabileceksiniz?

Müteahhidin finansman ihtiyacı ile maliklerin güvenliği arasında denge kurulmalıdır. Satış yetkisinin inşaat seviyesine bağlanması önemli bir sözleşme konusu olabilir.

13. İnşaatın başlangıç ve teslim tarihi tam olarak nedir?

"Ruhsat alındıktan sonra 18 ay" tek başına yeterince belirli olmayabilir. Ruhsat başvurusu, ruhsatın alınması için son tarih, işe başlama ve teslim tarihleri ayrı ayrı düşünülmelidir.

14. Gecikme olursa ne ödeyeceksiniz?

Kira kaybı, gecikme tazminatı, cezai şart, ödeme başlangıcı ve taleplerin birbirleriyle ilişkisi sözleşmede açıkça düzenlenmelidir.

15. Mücbir sebep dediğiniz şey tam olarak nedir?

Her maliyet artışı, finansman sıkıntısı veya işçi bulamama hali kendiliğinden mücbir sebep değildir. Süre uzatacak olaylar mümkün olduğunca somutlaştırılmalıdır.

16. Ek para isteyebilecek misiniz?

Vergiler, harçlar, proje değişiklikleri, zemin güçlendirmesi, altyapı giderleri ve öngörülemeyen maliyetlerin kime ait olacağı açıkça yazılmalıdır.

17. Bana tam olarak ne teslim edeceksiniz?

“Bir adet 3+1 daire” yeterli değildir. Kat, cephe, net ve brüt alan, arsa payı, otopark, depo ve diğer eklentiler mümkün olduğunca somutlaştırılmalıdır.

18. Teknik şartnamede “muadili” kelimesi ne anlama gelecek?

Önemli ürünlerin sınıfı ve teknik özellikleri belirlenmeli; değişiklik gerekiyorsa hangi kalite kriterine ve hangi onaya tabi olacağı yazılmalıdır.

19. Eksik veya ayıplı işler teslim sırasında nasıl tespit edilecek?

Bağımsız bölümler ve ortak alanlar teslim sırasında kontrol edilmeli; eksikler tutanak altına alınmalı ve giderilme mekanizması daha sözleşme hazırlanırken düşünülmelidir.

20. İş yarıda kalırsa bu sözleşmeden nasıl çıkacağız?

Fesih sebepleri, verilen vekaletlerin akıbeti, devredilmiş tapular, teminatın paraya çevrilmesi ve yeni yüklenicinin devreye girmesi gibi sorular, her şey yolundayken cevaplanmalıdır.

Müteahhit seçerken yalnızca “ne veriyor?” sorusunu değil, “veremezse elimde ne kalıyor?” sorusunu da sorun.

Bu yazı Bağdat Caddesi dosyasında nerede duruyor?

Bu 20 soru bir müteahhit ön elemesidir. Teklif seçildikten sonra mesele sözleşmeye döner. Bağdat Caddesi kentsel dönüşüm sözleşmesi incelemesi aynı riskleri sözleşmenin tarafı, proje eki, metrekafe, tapu devri, teminat, teknik şartname, gecikme ve fesih hükümlerine dönüştürür.

Böylece üç metin aynı dosyanın farklı seviyelerini oluşturur: ana rehber “hangi riskler var?” sorusuna, bu yazı “hangi müteahhidi seçmeliyim?” sorusuna, sözleşme yazısı ise “seçtiğim müteahhitle hangi koşullarda imzalamalıyım?” sorusuna cevap verir.

Sık sorulan sorular

Kentsel dönüşümde müteahhit seçerken ilk neye bakılmalı?

Teklif oranından önce sözleşmenin hangi şirketle imzalanacağı, yetki belgesi, tamamlanmış işler, mali kapasite ve teminat birlikte kontrol edilmelidir.

Banka teminat mektubu neden önemlidir?

Müteahhidin yükümlölüklerini yerine getirememesi riskine karşı maliklerin elindeki güvencelerden biri olabilir; tutarı ve paraya çevrilme koşulları sözleşmede açıkça düzenlenmelidir.

Müteahhitlik yetki belgesi tek başına yeterli midir?

Hayır. Yetki belgesi temel bir kontrol noktasıdır ancak firmanın finansmanı, iş yükü, referansları, teknik şartnamesi ve sözleşme güvenceleri de incelenmelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ve güncel değişiklikler.
- Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.