

Kentsel Dönüşüm Teknik Şartnamesi: “1. Sınıf Malzeme” Neden Yetmez?

Teknik şartname, daire içi marka listesinden ibaret değildir. Taşıyıcı sistemden yalıtıma, cepheden asansöre ve ortak alanlara kadar teslim standardı ölçülebilir şekilde yazılmalıdır.

Kentsel dönüşüm sözleşmesinde tapunun ne zaman devredileceği ve hangi teminatın alınacağı ayrı güvence başlıklarıdır. Fakat müteahhit işi zamanında bitirse bile başka bir soru kalır: **Teslim edilen bina gerçekten vaat edilen bina mı?**

Bu sorunun cevabı teknik şartnamededir.

Bağdat Caddesi kentsel dönüşüm sözleşmesi incelemesinde teknik şartnameyi 15 temel kontrolden biri olarak ayırmamızın nedeni budur. Bu bölümde o ekin içine giriyoruz.

Kısa cevap: “1. sınıf malzeme kullanılacaktır” neden yeterli değildir?

Çünkü “1. sınıf” çoğu zaman ölçülebilir bir teknik standart değildir.

Bir seramiğin, doğramanın, armatürün, asansörün veya yalıtım sisteminin hangi performans düzeyinde olacağı bu ifadeden anlaşılamaz. Taraflar sözleşmeyi imzalarken aynı kelimeyi kullanır, teslim günü ise farklı kalite seviyelerini kastettiklerini fark eder.

Teknik şartnamenin görevi reklam dili üretmek değil, **yüklenicinin teslim borcunu ölçülebilir hale getirmektir.**

1. Teknik şartname sözleşmenin eki olmalıdır

Şartnamenin hukuki değeri, satış ofisindeki broşürde veya WhatsApp mesajında kalmasından değil sözleşmeyle kurulmasından gelir.

Saltık'ın kentsel dönüşüm ve kat karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin değerlendirmelerinde, proje ve teknik şartnamenin sözleşme sisteminin parçası olarak ele alınması önem taşır. Berberoğlu'nun çalışması da yüklenicinin eseri kararlaştırılan niteliklere uygun teslim borcunun, eksik ve ayıplı ifa tartışmalarında merkezde olduğunu gösterir.

Bu yüzden şartname:

- tarih ve versiyon numarası taşınmalı,
- sözleşmede açıkça ek olarak gösterilmeli,
- taraflarca imzalanmalı veya paraflanmalı,
- sonraki revizyonların nasıl yapılacağı düzenlenmelidir.

2. Marka yazmak tek başına yeterli mi?

Her zaman değil.

Markanın onlarca ürün serisi olabilir. Aynı markanın giriş seviyesi ile üst segment ürünü arasında ciddi fiyat ve performans farkı bulunabilir.

Bu nedenle önemli kelimelerde mümkün olduğunca şu sıra izlenmelidir:

1. ürün grubu,
2. marka,
3. seri veya model,
4. teknik performans sınıfı,
5. ölçü veya kapasite,
6. renk ve tasarım seçiminin kim tarafından yapılacağı.

Marka-model kesinleştirilemiyorsa, en azından **ölçülebilir performans kriteri** yazılmalıdır.

3. “Veya muadili” ifadesi nasıl tehlikeli hale gelir?

“X marka veya muadili” ifadesindeki asıl sorun “muadil” kelimesinin kime göre belirleneceğidir.

Müteahhit için daha ucuz ama işlevsel bir ürün muadil olabilir. Malik için ise kalite, tasarım, garanti süresi ve marka segmenti aynı değilse muadil olmayabilir.

Bu nedenle şartnamede en azından şu mekanizma kurulmalıdır:

- muadil ürünün hangi teknik özellikleri eşit veya üstün olmalı,
- değişiklik hangi zorunlu nedenle yapılabilir,
- malikler veya temsil heyeti onay verecek mi,
- fiyat farkı doğarsa nasıl işlem yapılacak,
- ürün piyasadan kalkarsa hangi veriyle eşdeğerlik belirlenecek.

Sınırsız muadil yetkisi, ayrıntılı marka listesini tek cümlede etkisizleştirebilir.

4. Teknik şartname yalnız daire içi dekorasyon değildir

En pahalı hatalardan biri budur.

Malikler çoğu zaman parke, mutfak dolabı, ankastre ve vitrifiye markalarına odaklanır. Oysa binanın uzun vadeli değerini ve işletme maliyetini belirleyen birçok unsur ortak yapı sistemindedir.

Şartnamede proje özelinde şu gruplar düşünülmelidir:

- temel ve bodrum su yalıtımı,
- çatı ve teras yalıtımı,
- dış cephe sistemi,
- ısı ve ses yalıtımı,
- pencere ve doğrama performansı,
- mekanik tesisat,
- temiz ve pis su sistemi,
- elektrik altyapısı,
- jeneratör veya yedek güç sistemi,
- yangın güvenliği ekipmanları,
- asansör sayısı, kapasitesi ve standardı,
- otopark altyapısı,
- elektrikli araç şarj altyapısına ilişkin çözüm,
- ortak alan kaplamaları ve aydınlatma,
- peyzaj ve drenaj.

Bağdat Caddesi'nde yüksek değerli yeni bir binada "mutfak güzel ama bodrum su alıyor" sonucu, teknik şartnamenin yanlış yerden okunmasının özetidir.

5. Otopark ve depo şartnamede nasıl tanımlanmalı?

"Otopark yapılacaktır" ile "her bağımsız bölüme tahsisli bir araçlık kapalı otopark yeri verilecektir" aynı vaat değildir.

Otopark için en azından:

- açık/kapalı oluşu,
- mekanik veya klasik sistem olup olmadığı,
- her malike düşen yer sayısı,
- bağımsız bölüme tahsis veya ortak kullanım modeli,
- elektrikli araç altyapısı,
- araç ölçüsü ve manevra koşulları

düşünülmelidir.

Depo için de alan, konum, bağımsız bölümle hukuki bağlantı ve teslim standardı netleştirilmelidir.

Otopark, depo, balkon ve terasın **ekonomik değer ve şerefiye etkisi** ayrı bölümde incelenmektedir. Burada yalnız teknik teslim standardını kuruyoruz.

6. Balkon ve terasta yalnız m² yetmez

Balkonun 10 m² olması, kullanılabilir 10 m² olması anlamına gelmeyebilir. Geometri, kolon konumu, cephe açıklığı, korkuluk sistemi, su yalıtımı ve drenaj kullanışlılığı doğrudan etkiler.

Bu nedenle özellikle teraslı veya geniş balkonlu bağımsız bölümlerde:

- yaklaşık plan geometrisi,
- kaplama standardı,
- su yalıtımı,
- süzgeç ve drenaj,
- korkuluk/cephe detayı,
- pergola veya gölgeleme imkânı varsa hukuki ve teknik statüsü

ayrıca düşünülmelidir.

7. Akıllı ev ve teknolojik altyapı nasıl yazılmalı?

"Akıllı ev sistemi" de "lüks malzeme" kadar belirsiz bir ifadedir.

Gerçekten hangi işlevlerin bulunacağı yazılmalıdır: ısıtma kontrolü, interkom, kamera entegrasyonu, aydınlatma kontrolü, perde altyapısı, uzaktan erişim, enerji izleme veya başka sistemler.

Ayrıca sistemin kapalı bir üretici ekosistemine mi bağlı olduğu, lisans/abonelik gerektirip gerektirmediği ve teslimden sonra teknik desteğin kim tarafından sağlanacağı önemlidir.

8. Teknik şartname ile mimari proje çelişirse hangisi uygulanacak?

Bu ihtimal baştan düzenlenmelidir.

Örneğin şartnamede belirli büyüklükte balkon yazarken ruhsat projesi daha küçük bir balkon içeriyorsa hangi belge üstün sayılacaktır? Ya da şartname iki asansör derken onaylı proje tek asansör içeriyorsa ne olur?

Sözleşmede belge hiyerarşisi kurulabilir:

1. sözleşme,
2. onaylı proje,
3. teknik şartname,
4. bağımsız bölüm listesi,
5. diğer ekler.

Ancak her projede tek doğru sıra yoktur. Önemli olan çelişki halinde **yorum mekanizmasının önceden kurulmasıdır**.

9. Belediye veya ruhsat zorunluluğu nedeniyle değişiklik gerekirse ne olacak?

Müteahhit her proje değişikliğini kötü niyetle yapmaz. Ruhsat makamı, teknik zorunluluk veya ürünün piyasadan kalkması gerçek bir değişiklik ihtiyacı doğurabilir.

Fakat sözleşme bu ihtimali sınırsız yetkiye çevirmemelidir.

İyi bir değişiklik maddesi şu soruları cevaplar:

- değişiklik gerçekten zorunlu mu,
- maliklerin bağımsız bölüm değerini düşürüyor mu,
- teknik kalite eşit veya daha yüksek mi,
- hangi onay mekanizması uygulanacak,
- değişiklik tutanağa bağlanacak mı?

10. Teslim günü teknik şartname nasıl kullanılacak?

Şartname, imza günü çekmeceye kaldırılmak için değil teslim günü kontrol listesine dönüşmek için hazırlanır.

Bağımsız bölüm ve ortak alanlar teslim edilirken proje ve şartname üzerinden kalem kalem kontrol yapılabilir. Eksikler fotoğraf, tutanak, ölçüm ve gerektiğinde teknik uzman incelemesiyle kayıt altına alınabilir.

Berberoğlu'nun kat karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin çalışmasında eksik ve ayıplı işlerin hukuki sonuçlarının geniş yer tutmasının nedeni de budur: uyuşmazlık çıktığında "iyi kalite bekliyorduk" cümlesinden çok, **hangi işin nasıl vaat edildiği** önemlidir.

11. Teknik şartname teklif karşılaştırmasının parçasıdır

İki müteahhit aynı paylaşım oranını verebilir ama tamamen farklı bina standardı önerebilir.

Bir teklif %55 paylaşım sunup düşük maliyetli cephe, mekanik sistem ve ortak alan standardı öngörürken diğer teklif %52 ile daha yüksek teknik kalite ve daha güçlü güvence paketi sunabilir.

Bu nedenle teklifleri yalnız yüzde ve m² üzerinden karşılaştırmak doğru değildir.

Bir sonraki yayımlanmış bölümde müteahhit tekliflerinin nasıl karşılaştırılması gerektiğini bu kez bütün risk paketini tek tabloda toplayarak ele alıyoruz.

Sık sorulan sorular

Teknik şartnamede marka yazmak zorunlu mu?

Her kalemde marka yazmak zorunlu değildir. Ancak teslim standardı ölçülebilir olmalıdır. Marka-model yoksa teknik performans veya kalite sınıfı açıkça tanımlanabilir.

“Muadili kullanılabilir” yazılması sakıncalı mı?

Tek başına kullanıldığında ciddi belirsizlik yaratabilir. Muadilin hangi kriterlere göre eşdeğer sayılacağı ve kimin onaylayacağı belirlenmelidir.

Teknik şartname sözleşmeden ayrı olabilir mi?

Fiziken ayrı bir belge olabilir; ancak sözleşmenin eki olduğu ve tarafları bağladığı açıkça kurulmalıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.