

Birim fiyat götürü bedelde taşınmaz yapının inşa işinin belirli kalemlere ayrılması ve her bir kalem için bir birim fiyat belirlenmesi söz konusu olabileceği gibi yapılan işin belirli ölçütlere (metrekare uzunluk vb) göre birim fiyatının belirlenmesi usulüyle de götürü bedelin kararlaştırılması mümkündür

Birim Fiyat Olarak Belirlenmiş Götürü Bedel

Birim fiyat götürü bedelde taşınmaz yapının inşa işinin belirli kalemlere ayrılması ve her bir kalem için bir birim fiyat belirlenmesi söz konusu olabileceği gibi yapılan işin belirli ölçütlere (metrekare uzunluk vb) göre birim fiyatının belirlenmesi usulüyle de götürü bedelin kararlaştırılması mümkündür

Birim fiyat götürü bedel, sabit götürü bedelli belirlenme usulünün birim ölçeğinde tatbik edilmesidir. Birim fiyat, yüklenici tarafından kullanılacak malzemeyi, işçilik harcamaları ve yüklenicinin işten elde edeceği kar payını da içermektedir

İnşaat sözleşmesinin yapılması sırasında, birim fiyatların belirlenmesine ilişkin çalışmalar yükleniciler tarafından yapılmaktadır.

Dolayısıyla, yüklenici detaylı bir inceleme yapmalı, sözleşmeye konu taşınmaz yapı inşası işini iyi bir şekilde (derin) analiz ederek, işi birimlere ayırmalı ve her bir birime isabet edecek bedeli dikkatlice belirlemelidir.

Yüklenicinin yapmış olduğu işin miktarı genel olarak ölçme, sayma veya tartma şeklinde yöntemlere dayalı olarak tespit edilmektedir. Yani, taraflar, taşınmaz yapının inşasında gerekli birimlerin her biri için öncesinde bir fiyat belirleyip, sonrasında yapılan işin bu birim fiyatlardan hesaplanmasıyla bedelin belirlenmesini öngörmektedirler.

Bu durumda, sözleşme konusu bedelin baştan itibaren kesin olarak belirlenmesi mümkün olamayacaktır. Ancak, işin başında inşa edilecek taşınmaz yapının özellikleri belli olduğundan, yine de sözleşmenin toplam bedelinin yaklaşık olarak hesaplanması mümkündür, bu nedenle de birim fiyatlı sözleşmelerin de götürü bedelli olduğu kabul edilmektedir.

Bedelin bu şekilde belirlenmesi, genel olarak, büyük çaplı inşaat sözleşmeleri ile kamu ihalelerinde karşımıza çıkmaktadır.

İnşaat sözleşmelerinde, taraflar genellikle sözleşme ekine koydukları tabloda, sözleşme

konusu taşınmaz yapının inşası için yapılması gerekli her bir iş kalemini belirlemekte ve bu iş kaleminin karşısında da her bir iş kalemine tekabül eden birim fiyata yer vermektedirler . Bu tabloda işin miktarına ilişkin farklı ölçü birimlerine yer verilebilmektedir.

Örneğin,

sözleşmelerde inşaat için kullanılacak betonun metreküp cinsinden, döşenecek fayansların metrekare cinsinden, fore kazık imalatlarının metre cinsinden ölçüldüğü uygulamada görülmektedir. İşin devamı sırasında veya iş sonunda yüklenici, bu tabloda yer alan birim fiyatlara bağlı olarak tamamlamış olduğu iş kalemine tekabül eden bedelin hesaplamasını yapmaktadır.

Birim fiyat götürü bedel sözleşmelerde, ileride doğması muhtemel uyuşmazlıkların önüne geçmek için özellikle iki hususa dikkat etmek gerekmektedir. Bu bağlamda, her işin birim fiyatının sözleşmenin yapıldığı zaman şartlarında gerçekçi ve piyasa fiyatlarına uygun olarak tespit edilmesi ve sözleşme konusu taşınmaz yapı inşası için yapılan iş miktarlarının doğru tespit edilmesi potansiyel uyuşmazlıkları önlemek adına çok önemlidir.

Öncelikle ilk husus olarak sözleşmenin kurulması sırasında her bir birim fiyatın piyasa verilerine göre gerçekçi ve doğru bir şekilde belirlenmesi önem arz etmektedir. Nitekim ileride taşınmaz yapı inşasına başlandığında kararlaştırılan birim fiyatların işin maliyetlerini karşılamadığı anlaşıldığında, birim fiyatların yeniden belirlenmesi basiretli tacir konumundaki yüklenici tarafından talep edilemeyecektir