

# **İÇ MEKAN DÜZENLEMESİ ve MOBİLYA TASARIMI HİZMETLERİ ŞARTNAMESİ ve ÜCRET TARİFESİ**

## **GENEL**

Mimar mesleğini, mimarlık hizmetleri şartnamesine uygun olarak icra ederken insanların yaşamlarını geçirdikleri kentsel mekanları, yapıları, yapı içinde yer alacak eylemler bütünü için en uygun mekansal çevreyi tasarlamak kullanıcının fizyolojik, psikolojik ve ergonomik ihtiyaçlarını ve isteklerini kavramak ve gerekli çözümlere ulaşmak, bunların birbirleriyle uyumlu biçimlenmelerini denetlemek, yapının sağlıklı kullanışlı ekonomik sağlam ,güvenli estetik olarak ve doğal kentsel ve tarihi çevresi ile uyumlu ve planlama ilkelerine uygun olarak tasarlamak ve inşa edilerek tamamlanmasını sağlamak için çaba gösterir.

Bu sorumluluğu yerine getirmek üzere ve tasarımın başarısı için gerektiğinde diğer meslek grubu ve sanatçılarla birlikte çalışabilir. Bu durumda onların çalışmalarını kendi tasarımı ile uyumlu ve bütünlük içinde olması için eşgüdüm içinde çalışma yapar ve yapılmasını gözetir.

Mimarın sorumluluklarını yerine getirirken başka uzmanların katkılarına başvurmuş olması onun tasarımı ve uygulama denetimi ile gerçekleştireceği yapının her yönüyle kullanıcılarına eksiksiz ve kusursuz olarak teslim edilmesi yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz. Tasarımının sorumluluğunu bir bilim ve sanat adamı olarak taşır. Bu nedenle kendisinden beklenen sonuca ulaşabilmesi için, eseri olan yapıyı kent bütünü içinde yakın çevresi ile birlikte değerlendirerek her yönüyle bir bütün olarak tasarlar. Eseri olan yapının iç mekanlarının kullanıcı istek ve gereksinmelerine uygun olarak düzenlemesi iç ve dış mekanlarda kullanılacak mobilyaların tasarımı mimarlığın doğal sonucu olarak MİMAR'ın tasarım ve mesleki denetim sorumluluğu kapsamındadır.

Bu şartname, mimarlık hizmetlerine ek olarak kendi eseri yada bir başka mimar tarafından gerçekleştirilmiş yapının iç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmetlerini yapan Mimarın işveren ile arasında yükümlülükleri tarafların görev hak sorumluluk ve yetkilerini bu hizmetlerin kapsamını ve uygulama esaslarını ve hizmetleri karşılığında mimara yapılacak ödemeleri belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM I HİZMETİN TANIMI ve SUNULUŞ ŞEKLİ**

### **Madde 1. İÇ MEKAN DÜZENLEMESİ – DEKORASYON, MOBİLYA TASARIMI VE SEÇİMİ HİZMETLERİ**

**1 – 1 :** İç Mekan düzenlemesi – Dekorasyon hizmetleri:

İç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmetleri MİMAR'ın standart mimarlık hizmetleri kapsamında yapılan ve tasarladığı yapının bünyesinde yer alan mekanların tefriş ve düzenleme işleri dışında; tasarımı ve/veya uygulama denetimi kendisi veya bir başka mimar tarafından gerçekleştirilmiş bir yapının bünyesinde yer alan iç mekanların yapının kullanım şekli kullanıcıların istekleri ve ihtiyaçları doğrultusunda ve mekanın işlevlerine ve boyutlarına uygun olarak sabit ve hareketli mobilya ve dekoratif elemanlar kullanılarak gerçekleştirilen tefriş ve düzenlemeler için MİMAR tarafından yapılan tasarım ve uygulama aşamalarını kapsayan hizmetlerdir.

**1 – 2 :** Mobilya tasarımı :

Yapının bünyesinde yer alan ve MİMAR 'ın standart mimarlık hizmetleri kapsamında yapılan tefriş ve düzenleme işleri dışında MİMAR özel mobilya yada tefriş ve dekorasyon elemanları tasarımı ve bunların üretim ve denetim aşamalarını kapsayan hizmetlerdir.

**1 – 3 :** Mobilya seçimi:

Bir yapının iç mekanlarında kullanılacak başkaları tarafından tasarlanmış imal edilmiş ve satışa sunulmuş mobilyaların seçilmesi ve satın alınarak kullanılmasında MİMAR İŞVEREN 'ne danışmanlık yapar ve yardımcı olması ya da İŞVEREN 'in oluru ile onun adına bu seçimi yapmasıdır. Bu hizmet kapsamında tasarım ve uygulama denetimi ve hizmeti yoktur.

Sergilenen katalog üzerinden ya da numunesinden seçtiği mobilya elemanlarının teslimi için imalatı gerekiyorsa MİMAR, İŞVEREN kendisinden isterse imalatın kalitesinde ve seçilen numunesine uygun olmasını denetler.

## **Madde 2 : İÇ MEKAN DÜZENLEMESİ – DEKORASYON HİZMETLERİNİN AŞAMALARI**

İç mimarlık – dekorasyon hizmetleri aşağıdaki iş aşamalarında yapılan çalışmalarla yürütülür. Bu aşamalarda eğer bu hizmetler yapının müellifi tarafından yürütülmediği takdirde 4. Maddedeki haklar gözetilerek yürütülür.

### **2 – 1 : 1. Aşama: ön inceleme ve eskiz çalışmaları :**

Ön inceleme ve eskiz çalışmaları İŞVEREN tarafından verilen ihtiyaç programının incelenmesi dekorasyonu yapılacak mahallerin incelenmesi gerekli ise rölelerinin çıkarılması eskiz çalışmalarının yapılması ile başlayan MİMAR tarafından yapılan çalışmalardır.

- İŞVEREN tarafından verilen “İhtiyaç Programı” nın ayrıntılı olarak incelenmesi
- Tefriş ve düzenlenmesi yapılacak mahallerin yerinde incelenmesi ve çizili projeleri yoksa ya da gerektiğinde bu mahallerin basit rölevesinin çıkarılması
- Eskiz çalışmalarının yapılması eskiz çalışmaları tek öneri şeklinde olacağı gibi bir kaç seçeneğe olabilir. İŞVEREN 'in seçtiği yada değişiklik istediği eskiz çalışması üzerinden anlaşma sağlanır.
- İŞVEREN 'e sunmak üzere yapılan eskizlere dayanılarak 1. Keşif çıkartılması

### **2 – 2 : 2. Aşama : Ön proje çalışmaları:**

Ön inceleme ve eskiz çalışmaları üzerinde belirlenmiş yorumlanmış değerlendirilmiş bilgilerin projeye yansıtılmasıdır.

- Ön proje çalışmaları üzerinde anlaşma sağlanan eskiz çalışmasına dayanılarak ve yapılacak işin işveren tarafından tam olarak anlaşılmasını sağlayacak şekilde düzenlenmiş plan,keşif ve görünüşleri kapsar.
- Ön projenin tanımlanmasını içeren ve yapılacak imalatların teknik ve tasarım özelliklerini açıklayan rapor hazırlanır.
- Ön projelere dayanılarak hazırlanmış daha ayrıntılı bir keşif yapılır.

### **2 – 3 : 3. Aşama : Uygulama ve detay projeleri :**

Ön projeye uygun olarak hazırlanan projeler( uygulama projeleri) ve bununla birlikte yürütülen imalat özelliklerinin kullanılacak malzemelerin hazırlanabilmesi için yapılan ayrıntılı çizimlerdir.

Detaylar uygulama projelerinde belirtilen işlerin her hangi bir açıklamaya ve yoruma ihtiyaç göstermeden tatbik edilebilir nitelikte olmalıdır.

- Onaylanmış ön projelere göre tüm mahallerin tefriş ve dekorasyon planları hazırlanır ve planlar üzerine gerekli açıklamalar yazılır.
- Yapılacak imatlarla ilgili yeterli açıklıkta bilgi veren ve imalat özelliklerini kullanılacak malzemeleri renklerini belirleyen ayrıntı çizimleri yapılır.
- Çizimlerle yeterli ifadesini bulmayan imatlara ilişkin teknik şartname hazırlanır. Bu şartnamede imalat ve montaj özellikleri malzemeler ve malzeme referansları renk ve renk referansları toleranslar vb. bilgiler yer alır.
- Özel ve genel koşulların, tarafların sorumluluk ve yükümlülüklerin ihale, teklif verme ve sözleşme koşullarının, imalat ve inşaat süre ve koşullarının belirlendiği şartname hazırlanır.
- Projeler ve yazılı belgeler incelenmek ve onaylanmak üzere İŞVEREN 'e 3 nüsha sunulur.
- Gerekiyorsa “tadilat ruhsatı” başvuru dosyası hazırlanır.

### **2 – 4 : 4.Aşama: İhale yapılması :**

- Proje kapsamındaki çeşitli inşaat ve imalat bölümleri ile ilgili değişik yüklenici imalatçı ya da satıcılardan teklifler alınır.
- Teklifler karşılaştırılarak incelenir.
- İŞVEREN'e seçim yapabilmesi için bir rapor olarak sunulur.
- İŞVEREN tarafından seçilen yüklenici imalatçı ya da satıcılarla imzalanacak sözleşmeler ve ekleri hazırlanır.

**2 - 5 : 5. Aşama : Uygulama ve İmalatın denetlenmesi (teslim alma-kabul dahil):**

- Yüklenici imalatçı ya da satıcılar tarafından hazırlanan imalat resimleri incelenerek onaylanır ve bunların dekorasyon projelerine uyumu sağlanır.
- İmalat ve montaj sürelerinin belirlendiği iş programı hazırlanır.
- Atelyelerde yapılan imalatlar kontrol edilir.
- Şantiyede yapılan imalatlar ve montajlar kontrol edilir.
- Gerekğinde imalat ve montajlara yardımcı olacak ilave çizimler yapılır.
- İŞVEREN ile birlikte işlerin kabulüne katılır, imalatların kabulünde ve malzemelerin teslim alınmasında İŞVEREN 'e yardımcı olunur.
- İş süresince yüklenici imalatçı ya da satıcı hakkeşileri kontrol edilir ve ödenmesi için işverene gönderilir.
- İş tamamlama teslim alma, geçici ve kesin kabul tutanakları düzenlenir.

## **BÖLÜM II**

### **TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE UYULACAK KOŞULLAR**

**Madde 3 :** Taraflar Mimarlar Odası – Mimarlık hizmetleri şartnamesinin “ tarafların hakları ve yükümlülükleri”ni belirleyen 1. Bölümdeki 1-2 ve 1-3 maddeleri hükümlerine uygun olarak hareket ederler.

#### **Madde 3.1 İŞVERENİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**İŞVEREN** mimarlık hizmetleri şartnamesinin 1-2 maddesinde tanımlanmış hak ve yükümlülüklerine ilave olarak aşağıda yazılı olan hususlara uygun davranmak durumundadır.

**3 – 1 – 1 :** Giriş izni verilmesi: işveren işlerin tamamlanabilmesi için işgal ettiği mahallere karşı giriş izni vermekle yükümlüdür.

**3– 1–2 :** Uygulama sürecinde yapılan değişiklikler: inşaat imalat montaj ve satın alma sözleşmelerinin imzalanmasından sonra İŞVEREN 'in isteği ya da MİMAR'ın önermesi ve İŞVEREN 'in onayı ile yapılan değişiklikler İŞVEREN ve MİMAR'ın imzalayacakları tutanaklara kaydedilerek belirlenir. Bu değişikliklerin işin toplam keşfinde meydana getireceği artış ya da eksilme şeklindeki değişikliklerin MİMAR' in hak edişini ne şekilde değiştireceği sözleşmede belirlenir.

**3– 1–3 :** Kabulden önce işgal : İŞVEREN dekorasyonu yapılan mahalleri tamamlamadan ve kabulü yapılmadan önce işgal ederse MİMAR bu durumu İŞVEREN 'inde imzalayacağı bir tutanakla belirlemek ve yüklenici imalatçı ve satıcılara bildirmek durumundadır. Bu durumda İŞVEREN işlerin tamamlanabilmesi için işgal ettiği mahallere girişe izin vermek zorundadır.

**3–1–4 :** Önemli proje değişiklikleri : İŞVEREN onaylanmış projede ve bu proje kapsamındaki imalatlarda program değişikliği getirmese dahi MİMAR'ın yeniden etüt yapmasını gerektirecek imalat ve malzeme değişiklikleri şeklinde önemli değişiklikler yapılmasını isterse MİMAR'ın bu ilave çalışmaları karşılığı hak edişini İŞVEREN 'den tahsil etme hakkı doğar. Bu değişiklikler, İŞVEREN tarafından işin toplam bedelinde indirim yapma amacıyla yapılmışsa sözleşme şekli ne olursa olsun indirim miktarı dikkate alınmaz ve MİMAR'a hak edişleri sözleşme öngörüldüğü şekilde tam olarak ödenir.

**3–1–5 :** İşler MİMAR'ın talimatları doğrultusunda yürütülür. İŞVEREN işlerin genel sorumluluğunu üstlenmiş olan MİMAR'ın haberi olmadan yüklenicilere imalatçılara satıcılara ya da onların personeline talimat veremez ya da onlarla anlaşmalar yapamaz.

#### **Madde 3 – 2 : MİMARIN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

MİMAR mimarlık hizmetleri şartnamesinin 1-3 maddesinde tanımlanmış hak ve yükümlülüklerine ilave olarak aşağıda yazılı olan hususlara uygun davranmak durumundadır.

**3–2–1 :** Resmi işlemler : MİMAR İŞVEREN 'in verdiği ihtiyaç programına ve istekleri doğrultusunda hazırladığı projelerin izin veren resmi merciler tarafından reddedilmesinden ya da değiştirilmesinden dolayı sorumlu tutulamaz. Ancak tüm çalışmalarını yasa,yönetmelik,şartname ve standartlara uygun olarak yapmak

ve izin ya da onay veren mercilerin gerekçelere dayanan değişiklik isteklerine uygun olarak projelerinde gerekli değişiklikleri yapmak zorundadır.

**3-2-2** : İşleri kontrol şekli : MİMAR dekorasyonunu yaptığı işlerin atölyelerde yapılan imalatlarını ve şantiyede yapılan imalat ve montaj işlerini zamanını ve sıklığını kendi tayin edeceği sürelerde kontrol eder.

**3-2-3** : İşte gecikme ve kalitesiz imalat : Yüklenici imalatçı ya da satıcılar tarafından üstlenilmiş dekorasyon işlerinde bir kusur niteliksizlik yada gecikme görüldüğü takdirde bunların MİMAR tarafından ilgililerine uyarılması ve gerekli düzeltmelerin yapılmasının istenmesi gerekir. MİMAR uyarılarına uyulmadığı takdirde İŞVEREN'e durumu gereğini derhal hak ediş ödemeleri ya da kesin hesap aşamasında yapılabilmesi için bildirmek durumundadır.

**3-2-4** : Ön projenin her iki tarafında kabulünden ve işveren tarafından imzalanıp onaylanmasından sonra MİMAR, işveren tarafından yapılan dekorasyon işlerinin estetiğinin kalitesini kullanım şeklini ölçülerini ve standartlarını etkileyecek şekilde talep edilen değişikliklerin sorumluluğunu üstlenmek istemezse sözleşmeyi feshedebilir. Bu durumda işveren MİMAR'ın o ana kadar doğmuş olan alacaklarının tamamını tarifelere göre MİMAR'a ödemek zorundadır.

**3-2-5** : Mimarın çalışmalarını teslimi : MİMAR işvereni ile yapacağı sözleşmede özel bir hüküm bulunmadıkça hazırladığı yazılı ve çizili evrakı İŞVEREN 'ne (3) nüsha olarak teslim eder. İşverenin bu belgelerden ve projelerden daha fazla nüsha istemesi durumunda MİMAR bunları masrafları karşılanması koşuluyla çoğaltarak İŞVEREN 'e verir.

**3-2-6** : Mimarın sorumlu tutulamayacağı durumlar : MİMAR işvereni tarafından kendisine verilen bilgi ve belgelerin hatalı eksik ve kusurlu olmasından dolayı oluşabilecek hata ve zararlardan sorumlu tutulamaz.

MİMAR, İŞVEREN tarafından görevlendiriliş, yüklenici/yapımcı , taşeron (üstenci) imalatçı vb. dan, uyarısına rağmen, İŞVEREN bunları değiştirmemekte ısrar ederse bunların, hatalarından ve bu hatalardan ortaya çıkan zararlardan dolayı sorumlu tutulamaz.

**Madde 3 – 3** : İç mekan düzenlemesi ve mobilya tasarımı hizmetleri konusunda İŞVEREN ile MİMAR arasında doğabilecek anlaşmazlıklar, İŞVEREN işten vazgeçmesi veya sözleşmeyi durdurması durumunda MİMAR'ın tazminat hakları , sözleşmenin feshi ve sözleşmeden vazgeçilmesi ile zorunlu nedenler konularında taraflar mimarlık hizmetleri şartnamesinin 1-4 maddesi hükümlerine uygun olarak hareket ederler.

#### **Madde 4 : MİMARIN İÇ MEKAN DÜZENLEME ve MOBİLYA TASARIMI HİZMETLERİNDEN DOĞAN TELİF HAKLARI**

**4-1** : İç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmetleri telif hakları kapsamındadır.

**4-2** : MİMAR'ın hazırladığı proje, çizim, resim ve maketler MİMAR'ın eseridir, onun izni olmadan kopyalanamaz , çoğaltılamaz, yayınlanamaz, alenileştirilemez, umuma arz edilemez, dağıtılamaz ve İŞVEREN tarafından başka bir işte ve amaçla kullanılamaz.

**4-3** : MİMAR'ın proje ve çizimlerine dayanılarak imal edilmiş yapı ve dekorasyon elemanları, mobilyalar ve diğer unsurlar mimarın eseridir.

**4-4** : İç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmetleri, farklı bir mimarın tasarladığı yapı içinde yer alan mekanlar içinde yapıyorsa, binanın (eser) proje müellifinin eseri üzerindeki kazanılmış tüm müelliflik ve telif hakları saklıdır. İç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmetlerini üstlenmiş olan MİMAR, verilen iç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmeti herhangi bir tadilatı gerektiriyorsa söz konusu eserin proje müellifinden izin almak zorundadır. Bu hizmetler öncelikle yapı müellifine aittir.

**4-5** : Eserlerin ne şekilde alenileştirileceğine, umuma arz edileceğine, çoğaltılacağına ve dağıtılacağına MİMAR'ın kendisi karar verir.

İŞVEREN , MİMAR'ın tasarlanmış, imal yada inşa edilmiş eserini reklam, satış yada tanıtım amacıyla yayınlamak isterse bundan MİMAR'a bilgi vermek durumundadır ve her koşulda bu yayında MİMAR'ın eseri olduğunu belirtmek zorundadır.

**4-6** : MİMAR'ın proje ve çizimlerine dayanılarak imal edilmiş yapı ve dekorasyon elemanları,mobilyalar ve diğer unsurlar MİMAR'ın eseridir. Eserlerinin ne şekilde yayınlanacağına MİMAR'ın kendisi karar verir. İşveren MİMAR'ın tasarlanmış, imal ya da inşa edilmiş eserini reklam satış yada tanıtım amacıyla yayınlamak isterse MİMAR'a bilgi vermek durumundadır ve her koşulda bu yayında MİMAR'ın eseri olduğunu belirtmek zorundadır.

### **BÖLÜM III**

#### **İÇ MEKAN DÜZENLEME ve MOBİLYA TASARIMI İŞLERİ KARŞILIĞINDA MİMAR'A ÖDENECEK ÜCRETLER**

**Madde 5** : İç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı karşılığında MİMAR'a yapılacak ödemeler "hizmet Karşılığı bedel" şeklindedir. Hizmet karşılığı yapılan ödemeler hiç bir koşulda aşağıdaki şekilde belirlenen bedelin altında olamaz ve yalnızca İŞVEREN tarafından yapılır.

**5-1** : Mimara yapılacak ödemelerin esası ve kapsamı :  
MİMAR'a yapılan hizmet karşılığı ödemeler;

- Yapılan iç mekan düzenleme ve mobilya maliyeti
  - Yapının önemi ve niteliğini belirleyen sınıfı
  - Sunulan hizmetlerin önemi ve ağırlığı
  - Hizmetlerin sunulduğundaki zorluklar
- Göz önünde tutularak hesaplanır.

Koşullar ne olursa olsun MİMAR'a yapılan ödeme;

- a. MİMAR'ın beceri,yetenek ve deneyimi göz önünde tutularak hesaplanan kendi ücretini,
  - b. MİMAR'ın yardımcıları ve birlikte çalıştığı mimar ve teknik elemanların brüt ücretlerini,
  - c. MİMAR'ın bürosu'nun genel giderleri ( kira,kırtasiye,haberleşme,temizlik,enerji vb.)
  - d. İşle ilgili özel giderleri
  - e. Finansman giderlerini (alınan kredi masrafları vb.),
  - f. MİMAR'ın işle ilgili yaptığı (30 km'ye kadar) yolculuk ve ikamet masraflarını,
  - g. İşle ilgili vergi (mimarın ödediği vergi hariç) harç,rusum,damga pulu vb. masraflarını,
  - h. MİMAR'ın veya bürosunun kar'ını,
- Karşılamaya yetecek kadar olmalıdır.

MİMAR, kendisinden istenen iç mekan düzenlemesinin gerçekleşmesi için hizmet vermektedir. İŞVEREN ile yapmış olduğu sözleşmeyle kendisinden istenen ve gerçekleştirilen çalışmalar reddedilse dahi bu çalışmaların karşılığı MİMAR'a ödenir.

**5-2** : Mimara yapılacak ödemelerin şekilleri :

İç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı karşılığında MİMAR'a yapılacak ödemelerin şekli hizmetlerin kapsamının, yapılacak işlerin programı ve maliyetinin belirli olma derecesine bağlıdır.

MİMAR'a hizmetleri karşılığı ;

- a. Birim fiyat olarak
  - b. Sabit bedel olarak
  - c. Yevmiye olarak
  - d. Masraf + Kar olarak
- ödenir.

**5-3** : Hizmetlerin artması :

MİMAR'ın sözleşme ve şartname ile belirlenmiş hizmetlerinde yada üstlendiği sorumluluklarında iş programının şartnamenin 1.- 2.- 3. Maddesinde yazılı belgelerin İŞVEREN 'in yada onay ve izin veren mercilerin isteği üzerine zorunlu nedenlerle yada yönetmelik değişikliği nedeni ile kısmen yada tamamen değişiklik olması durumunda bu hizmet ve sorumluluk artışı karşılığı bedel hesaplanarak sözleşme bedeline ilave edilir.

**5-4** : Hizmet bedellerinin güncelleştirilmesi :

MİMAR'ın hak edişleri hizmetin yapıldığı yılda geçerli ücret tarifesi üzerinden hesaplanır.

**5-5** : KDV yasasına uymak :

Serbest meslek hizmeti olan mimarlık hizmetleri KDV yasasına tabidir. Mimar'a yapılan her türlü ödemeye bu yasanın öngördüğü KDV bedeli ilave edilir.

**Madde 6** : Birim fiyat esas alınarak hizmetin bedelinin belirlenmesi :

İç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmetlerini yapması karşılığında MİMAR'ın hizmet bedeli gerçekleştirilen iç mekan düzenleme işlerinin Birim fiyat üzerinden hesaplanarak ödenir.

Gerçekleştirilecek işin kesin maliyeti işin tamamlanmasından sonra belirlenebileceğinden mimarın hak edişleri 3 aşamada hesaplanır ve ödenir.

**6 – 1** : Birim maliyetin hesaplanması

a. sözleşmeye esas olacak hizmet bedeli düzenlenecek iç mekanın toplam m2 net alanı esas alınır ve her yıl bayındırlık bakanlığı tarafından ilan edilen "yapı birim m2 maliyetleri"nde ( 5 A grubu ) m2 bedeli ile düzenlenecek net iç mekan alanı çarpılarak işin "YAKLAŞIK MALİYETİ" bulunur.

**6 – 2** : maliyet tavanının belirlenmesi

a. İç mekan düzenleme maliyet tavanı ;

a-1: iş ihale edilmeyecekse (uygulama ve detay proje çalışmaları ) sonunda belirlenir.

a-2: iş bir yada birden fazla yüklenici yada imalatçılara ihale edilecekse (ihale çalışmaları) sonuçlanınca belirlenir.

b. Maliyet tavanı konusunda İŞVEREN ile MİMAR arasında mutabakat sağlanması zorunludur.

c. MİMAR'ın her iş aşaması karşılığı hak edişi "Maliyet tavanı " belirleninceye kadar, işin başında hesaplanan " Yaklaşık maliyet " üzerinden ödenir.

d. "maliyet tavanı"nın belirlenmesi ile o ana kadar tamamlanan iş aşamalarının karşılığı hizmet bedelleri ve MİMAR'a yapılan ödemelerin tutarları hesaplanır ve farkları MİMAR'a hemen ödenir ya da müteakip hak edişinden düşülür.

**6 – 3** : Kesin maliyetin belirlenmesi

a. İç mekan düzenleme işlerinin "Kesin maliyeti " işin sonunda tüm işlerin tamamlanarak işin İŞ SAHİBİ'ne teslimi aşamasında belirlenir.

b. " Kesin maliyet " nin belirlenmesi ile " Mesleki Kontrollük ve Teslim " iş aşamasının karşılığı hizmet bedeli kesin maliyete orantılı olarak hesaplanır ve varsa farkı MİMAR'a hemen ödenir.

**Madde 7** : MİMAR'a hizmetleri karşılığı sabit bedel olarak ödenmesi :

MİMAR'ın gerçekleştireceği hizmetlerin kapsamı, iç mekan düzenleme işlerinin kapsamı ve niteliği, maliyetleri sözleşme aşamasında teknik,hukuki ve idari işlemler bakımından tam ve değişmeyecek şekilde belirlenmiş ise ve iş aynı yıl içerisinde yapılıyorsa mimarlık hizmetlerinin karşılığı MİMAR'a "SABİT BEDEL" olarak ödenir.

Bu durumda MİMAR'ın yapacağı iş aşamalarının parasal karşılığı hesaplanarak sözleşmeye yazılır.

MİMAR'a yapılacak ödemeler "Sabit Bedel" olarak yapılması sözleşmeyle belirlenmiş ise, işin yapılması koşullarında değişiklik olması durumunda MİMAR'ın hizmet bedeli de aşağıdaki maddelere ve ( 3 – 1 – 4 ) madde hükmüne göre değiştirilir.

**Madde 8** : Danışmanlık ücreti olarak yevmiye esasına uygun şekilde hizmet bedeli ödenmesi :

Bu hizmet bir mahallin iç düzenlemesine, dekorasyonuna ve mobilya tasarımına ait tüm elemanların ve detayların MİMAR tarafından sözlü olarak açıklanarak ve/veya serbest elle çizilmiş eskizlerle desteklenmiş olarak, verilen tavsiyeler ve öneriler şeklindedir.

Bu danışmanlık hizmeti gerektiğinde yazılı bir özet şeklinde de sunulabilir. Plan,tarif, keşif gibi çizili ve yazılı belgeleri içeren komple bir etüt dosyasının hazırlanması bu hizmet kapsamı dışındadır.

Düzenleme ve dekorasyon işleri MİMAR'ın tavsiyelerine uygun olarak yürütülür. MİMAR yapılan işleri kontrol etmez, dolayısıyla sonuçlarından sorumluluk üstlenmemiştir.

MİMAR'ın danışman olarak hizmet verdiği bu aşamada tavsiyelerine uygun olarak gerçekleştirilen işler yayınlanamaz ve ticari amaçlı kullanılamaz.

Bu hizmeti karşılığı ücreti MİMAR'a YEVMİYE esasına göre ödenir. Yevmiye birimi 1 SAAT'tir. Mimarın bu hizmeti en az 10 yevmiye olarak kabul edilir.

**8 – 1 :** Süre , mimarın kendisinden istenen işi yapmak üzere geçirdiği süredir. İş MİMAR'ın bürosu dışında yapılıyorsa, bu süreye o işi yapmak üzere, işin yapıldığı yere ulaşım süresi ilave edilir. Geçirilen saatler tama tamamlanır.

Büroda yapılan çalışma = Çalışmada geçen net çalışma saati hesaplanır ve 2 saat hazırlıklar için ilave edilir.

Büro dışında yapılan çalışma = Çalışmada geçen net çalışma saati hesaplanır Yolculuk zamanı ilave edilir ve yolculuk masrafları ayrıca tahsil edilir.

Dosya hazırlanması 3 saat olarak kabul edilir.

MİMAR'ın iç mekan düzenlemesi ve mobilya tasarımı hizmetlerini sunarken yapacağı bazı çalışmalar ( mahalleri rölelerinin çıkartılması, takdim-tanıtım perspektiflerinin hazırlanması, fotoğraf üzerinde restitüsyon vb. ) YEVMİYE esasına göre ödenebilir.

**8 – 2 :** Yevmiye bedeli, Her yıl Bayındırlık Bakanlığı tarafından ilan edilen "Yapı birim maliyetlerinde ( 5 –A grubu ) m2 bedelin 1/5 i olarak hesaplanır.

**Madde 9 :** Masraf karşılığı + kar olarak :

MİMAR'ın gerçekleştireceği hizmetlerin ve yapacağı işin programının belirli olmaması durumunda MİMAR'ın hizmetleri " MASRAF KARŞILIĞI + KAR " olarak ödenir.

Ayrıca, MİMAR tarafından yapılacak çalışmaların yapılan işin maliyeti ile kıyaslanamayacak durumlarda, örneğin, mimarın önemli ve uzun süre çalışma yapmasını gerektiren düşük maliyetle yapılan bir tadilatla MİMAR'a hakedişi "masraf karşılığı + Kar " olarak hesaplanarak ödenir.

Bu durumda ;

- MİMAR'ın kendisinin ve beraber çalıştığı diğer mimar ve teknik elemanların, uzmanların ücretleri çalışılan süre boyunca
- "a " maddesinde yazılı olanların sosyal hakları, vergileri vb. çalışılan süre boyunca,
- MİMAR'ın veya bürosunun genel giderlerinin bu işe düşen payı,
- Bu işle ilgili yolculuk ve ikame masrafları
- MİMAR'ın ve bürosunun karı
- Bu işle ilgili yapılan diğer çalışmalar 7. Madde de yazılı esaslara göre ödenir.

Bu şekilde bedelin hesaplanmasında zorluk çıkarsa ilk beş sıradaki bedellerin toplam karşılığı ilk iki sıradaki bedellerin toplamının 5 katı olarak belirlenir.

MİMAR'ın üstlendiği mimarlık hizmetlerinin tam olarak yerine getirilmesi için yaptığı masrafları talep etme hakkı saklıdır.

## **Madde 10 : HİZMET BEDELİNİN HESAPLANMASI**

İç mekan düzenlemesi ve Mobilya tasarımı hizmetleri karşılığı Mimar'a ödenecek hizmet bedeli aşağıdaki formüle göre hesaplanır.

$$H = D \times a$$

H : İç mimarlık dekorasyon hizmetleri karşılığında MİMAR'a ödenecek hizmet karşılığı bedelin toplamı  
D : İç mekan düzenleme maliyeti ( Alan x B.B. her yıl yayınladığı 5-D grubu TL/m2 )  
a : Düzenlenecek alan ile orantılı iç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmetleri oranı

MİMAR'ın ücreti aşağıdaki "Yapı Alanı / Hizmet Oranı Tablosu" tablodaki değerlerle hesaplanmış ücretten az olamaz.

Mimar'a ödenecek ücret dekorasyonu yapılacak net alan üzerinden hesaplanır.

<b>Alan sınırları</b>	<b>Hizmet bedeli oranı</b>
0 – 50 m2 arası	% 20
100 m2 arası	% 17
150 m2 arası	% 14
200 m2 arası	% 11.5
300 m2 arası	% 8
500 m2 ve üzeri	% 5

Ara değerler enterpolasyonla bulunur.

Mimarlık hizmetlerinin yapı toplam maliyetine oranı yukarıdaki "Yapı Alanı / Hizmet Oranı Tablosu"ndan bulunur. Ara değerler enterpolasyonla hesaplanır.

**10 – 1** : İç mekan düzenlemesi yaklaşık maliyeti, (ön inceleme ve eskiz çalışmaları ) iş aşamasının başında,sürecinde ya da sonunda hesaplanarak İŞVEREN ile MİMAR arasında yapılan sözleşmeye yazılır.

**10 – 2** : Her yıl Bayındırlık Bakanlığınca ilan edilen m2 inşaat bedelleri ertesi yıl geçerlidir.

**10 –3** : Yapı m2 maliyetleri, cetveldeki bedellerden ve yapı / yapıların alanları olduğundan az yada fazla gösterilemez.

#### **Madde 11 : İŞ AŞAMALARI ORANLARI (a)**

İç mekan düzenlemesi ve mobilya tasarımı hizmetleri bir bütündür. MİMAR tarafından gerçekleştirilmesi durumunda yapı eksiksiz ve kusursuz olarak tamamlanabilir.

Mimarlar Odası, bir yapının iç mekanlarının düzenlenmesinde yapının türü, sınıfı, büyüklüğünü dikkate farklılaşan şekilde tasarlanması, inşa ve imal edilmesi ve tamamlanarak mal sahibine yada kullanıcıya teslimi için MİMAR tarafından yapılması gereken asgari çalışmaları iş aşamalarına göre belirlemiştir. (bakınız bölüm 1 )

**11 – 1** : Bu hizmet aşamalarının oranları aşağıdaki şekildedir.

1. ÖN İNCELEME VE ESKİZ ÇALIŞMALARI	% 5
2. ÖN PROJE ÇALIŞMALARI	% 15
3. UYGULAMA VE DETAY PROJELERİ ÇALIŞMALARI	% 40
4. TEKNİK ŞARTNAME	% 3
5. METRAJ KEŞİF, İHALE ÇALIŞMALARI	% 2
6. UYGULAMA DENETİMİ – KABUL – TESLİM	% 35
<b>TOPLAM</b>	<b>% 100</b>

**11 – 2** : Zorunlu iş aşamaları

3., 4. ve 6. İş aşamalarının yapılması zorunludur.

**11 –3** : MİMAR, işvereni ile yaptığı sözleşmede hangi iş aşamalarını gerçekleştireceğini belirlemek zorundadır.

**11 – 4** : Zorunlu olmayan iş aşamalarının MİMAR tarafından, sözleşmede belirtilmemiş ise yapılması zorunlu değildir.

11 –5 : Zorunlu iş aşamaları MİMAR'ın oluru olmadan başkasına devredilemez, yaptırılmaz.

## **Madde 12 : MİMARA YAPILACAK ÖDEMELERİN HESAPLANMASINDA UYULACAK ESASLAR**

12 – 1 :Hizmet süresinde koşulların değişmesi :

12–1–1 : Koşulların değişmesi yada işverenin isteği üzerine MİMAR'ın hazırladığı projede değişiklik yapılması durumunda bu değişiklik için MİMAR tarafından gerçekleştirilecek iş aşamalarının karşılığı hizmet bedelleri MİMAR' a ayrıca ödenir.

12–1–2 : Her hangi bir iş aşamasında, işverenin isteği üzerine projenin bir kısmında değişiklik yapılırsa, yapılan değişikliğin maliyetine oranla hesaplanan ücretler, bu değişikliğin etkilediği tüm iş aşamaları için ödenir.

12–1–3 : Yapılan değişiklik, iş hacminin ve maliyetinin değişmesine neden oluyorsa, bu değişiklikten ötürü yeniden yapılan iş aşamalarının ücretleri de dahil olmak üzere, geriye kalan iş aşamalarının ücretleri yeni maliyete göre hesaplanarak MİMAR'a ödenir. Proje değişikliği iş aşamalarının her hangi bir aşamasında yapılmış ise, MİMAR 'ın tamamladığı iş aşamalarının ücretlerinin tamamı MİMAR'a ödenmiş olması aranır.

12–1–4 : Bir yapının gerçekleştirilmesi için MİMAR'dan çeşitli projeler yapması istenirse her proje için gerçekleştirilen iş aşamalarının ücretleri MİMAR'a ayrı ayrı ödenir.

12- 2 : Tekrar uygulamaları:

Aynı projenin birden çok mekanlarda uygulanması durumunda, (planlarında, cephelerinde her hangi bir değişiklik olmaması koşulu ile) yineleme katsayısı uygulanır ve iç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmetlerinin bedelleri aşağıdaki şekilde hesaplanır :

12–2–1 : Birbirini tekrar eden uygulamalarda:

12-2-1-1 : 1. İş aşaması karşılığı ücret ilk uygulama için ödenir, takip eden uygulamalar için ödenmez.

12-2-1-2 : 2. İş aşaması karşılığı ücret her uygulama için ayrı ayrı olmak üzere MİMAR'A ödenir.

12-2-1-3: 3. İş aşaması uygulama ve detay proje hizmet bedelleri :

- ilk uygulama için % 100
  - ikinci tekrar için % 50
  - üçüncü tekrar için % 25
  - dördüncü ve 99. Tekrar için % 12.5
- hesaplanarak ödenir.

12–2–1–4 : 4. Ve 5. İş aşamaları ( ihale çalışmaları) iş aşamalarının karşılığı her uygulama için ayrı ayrı ödenir.

12–2–1–5 : 6. İş aşaması Kontrollük ve teslim – kabul karşılığında Mimar'a ödenecek bedel her uygulama için ( % 100 ) olarak hesaplanacaktır.

12-2-2 : Birbirini Tekrar eden Konsept projelerde uygulama :

Tasarım ücretinin tamamı ödendikten sonra, her birim uygulaması için uygulama proje bedeli alınır. Konsept projeler hazırlandıktan sonra birim uygulama hizmetlerinin başka gruplarca yapılması durumunda işveren konsept proje müellifine telif bedeli olarak 1. ,2., 3., iş aşamaları toplam bedelinin %5'inden az olmamak üzere ödeme yapılır. Müelliflik hakları saklıdır.

12-2-3 : Birbirini tekrar eden Objelerde uygulama :

**Birim obje tasarım bedeli tam olarak ödenir. Tekrar eden her birim için %5 Telif hakkı bedeli ödenir.**

**12-3** : Mimarın yaptığı iç mekan düzenleme ve mobilya tasarımı hizmetleri, korunması gereken tescilli bir yapı ile ilgiliyse, röleve,restorasyon ve restitüsyon hizmetleri “ Röleve, Restorasyon ve Restitüsyon hizmetleri şartnamesi ve ücret tarifesine göre hesaplanarak MİMAR'a ayrıca ödenir.

**12-4** : Kontrollük hizmet bedellerinin ödenmesi :

**12-4-1** : 6. İş aşaması : Mesleki Kontrollüğe ait hizmet bedelleri sözleşmede belirlenmiş iş süresine bölünerek bulunan eşit aylıklar şeklinde hizmetin yapıldığı ayda ödenir.

**12-4-2** : Kontrollük hizmeti karşılığı bedel yapıldığı yılın tarifesine göre hesaplanarak ödenir. Bu durumda yeniden hesaplanan hizmet bedelinin sözleşmede yazılı bedelle farkı o yılda sürdürülen inşaat süresine bölünerek bulunacak aylık miktarı bir önceki yılın aylık bedeline ilave edilir. İşin yeni yıla sarkması durumunda kalan iş o yılın birim fiyatlarına göre yeniden hesaplanır.

arkitera.com