

COVID-19’UN İNŞAAT SEKTÖRÜNE ETKİLERİ YÜKLENİCİLER, ALTYÜKLENİCİLER VE MÜŞAVİRLER İÇİN TAVSİYELER

Covid-19 Dünya için yeni bir olgu. Ekonomi üzerindeki nihai etkilerini zamanla daha net görebileceğiz. Ancak bu aşamada şunu rahatlıkla söyleyebiliriz ki ülkelerin aldıkları tedbirler birbirinden nispeten farklı olsa da uluslararası inşaat sektörü üzerindeki etkileri oldukça benzer; gecikmeler, malzeme ve işgücü temininde yaşanan sıkıntılar, verim kaybı, ilave maliyetler ve zarar. Dünya genelinde birçok projenin bu sebeple durma noktasına geldiği ve hatta durduğu biliniyor.

İnşaat projeleri üzerindeki etkileri benzeşse de bu süresel ve mali etkilerin hassas şekilde tespit edilebilmesi için daha önce yaşadığımız hiçbir şeye benzemeyen COVID-19 dolayısıyla yüklenici, alt yüklenici ve müşavir firmaların bazı özel önlemler almaları gerekecek.

Bu makalemizde inşaat sektörü yüklenicilerinin alması gereken bu özel önlemlerden bahsedeceğiz.

Kısa vadede yükleniciler çalışanların sağlığı ve operasyonlarının devamlılığını ilgilendiren konular üzerine daha fazla eğiliyor olsalar da projelerde yaşanan gecikmeler, şantiye kapamaları, iş durdurma ve hatta fesih dolayısıyla orta ve uzun vadede ortaya çıkabilecek birçok sözleşmesel meselenin de projeleri etkilemesi kaçınılmaz olacak. Bu meselelerin zamanında ve etkili bir biçimde analiz edilerek, sebep – sonuç ilişkilerinin doğru şekilde kurulması gerekli. Ancak sınırlamaların süresi, COVID 19 ile mücadelede alınabilecek ilave tedbirler vb. konular güncelliğini koruduğundan, COVID-19 kaynaklı durumların analizinde inşaat sektörü yüklenicilerinin yeni risk yönetimi metodolojiler geliştirmeleri kaçınılmaz olacaktır.

COVID-19 etkilerinden bir kısmı ani ve o an içerisinde ölçülebilir, hatta projenin belli bir kısmını etkilerken, bir kısmı da uzun süreye yayılacak ve projenin tamamını etkileme potansiyeli taşıyacaktır. Sözleşmeler bakımından firmalar ilk önce Covid19 a bağlı olayları belirledikten sonra bunların her birinin sözleşmedeki karşılığını oraya koyabilecek sistemler geliştirmeli, bu sistemleri belli aralıklarda güncellemesini ve takibini sağlamalıdır.

Kriz Yönetimi

Unutulmamalıdır ki proje katılımcıları arasındaki iletişimin kanallarının açık ve sürdürülebilir olması en kötü kriz ortamlarında dahi sağlanması gereken önemli faktörlerin başında gelmektedir. Ortaya çıkabilecek kritik olaylara ilişkin ‘bekleyim görelim’ tarzında bir yaklaşım sergilenmemeli, proje katılımcıları iletişim kanallarının açık tutulmasında daha proaktif roller üstlenmelidir. İletişimin sürdürülüyor olması, taraflar arasında uyuşmazlıkların ortaya çıkması riskini azaltacaktır.

Kayıtlar ve Proje Kontrol

İnşaat projeleri kaynaklı uyuşmazlık çözümü ve milletlerarası tahkim pratiğinden edindiğimiz tecrübeler, proje kayıtları konusunun önemini bizlere her daim hatırlatmaktadır. Ancak COVID-19 daha önce yaşadığımız hiçbir şeye benzemediğinden, geleneksel kayıt sistemleri ve proje kontrol (teknik ofis) uygulamaları gerekli tüm kaydın gözden kaçırılmadan tutulmasında başarılı olamayabilirler. Örnek vermek gerekirse; ilgili idarelerce öngörülen tedbirler kapsamında hijyen kurallarının sıkılaştırılması, şantiye ve ofislerde sosyal mesafenin korunması, evden veya dönüşümlü çalışma, yemekhane, yatakhane gibi ortak kullanılan alanlarda ilave önlemler vb. konular bulunmaktadır. Bu uygulamalar ekipler için daha fazla dezenfeksiyon araları, daha küçük çalışma grupları, malzemenin birden fazla elleçlenmesi, verim kaybı ve ilave maliyetle gibi sonuçları ortaya çıkarabilecektir. Bunlar muhtemel etkilerden sadece birkaçı olmasına rağmen görüldüğü üzere halihazırda kurulu proje kontrol ve kayıt sistemleri bu durumların etkilerini analiz edebilmek için gerekli kayıtları hassas bir şekilde dikkate alamayabilirler.

Bu durumda firmaların Covid-19 etkilerini hassas ve doğru şekilde kayda geçirebilecek projeye özel puantaj, günlük rapor formları geliştirmeleri, personel kayıt ve hatta maliyet kontrol sistemleri içerisinde yeni yapılandırmalar oluşturmaları gerekecektir.

Güncel kayıtlar tutulduktan sonra, işveren ve kontrol teşkilatları ile günlük olarak paylaşılmalı ve karşılıklı olarak onaylanmalıdır.

Bunların dışında COVID-19 etkilerinin analiz edilebilmesi için rutin olarak tutulması gereken kayıtlar arasında; tüm saha kayıtları, günlük & haftalık & aylık raporlar, şantiye defterleri, personel ve ekipman puantajları, personel listeleri, fotoğraflar, sahadaki işin ilerlemesini gösteren videolar, toplantı tutanakları, yazışmalar vb. bulunmaktadır.

Stratejik Yaklaşımlar

COVID-19 pandemiğine ilişkin ileriki dönemde ne gibi gelişmelerin olacağı ve önlemlerin alınacağını şimdiden kestirmek neredeyse imkânsız olsa da proje operasyonlarının tekrar nasıl normale dönebileceği üzerine yüklenicilerin şimdiden farklı senaryolar üzerinde çalışmaları gerekmektedir. Normalleşme sinyalleri alındığında elinde farklı senaryolar ve hazırlığı bulunan yükleniciler, geçerli senaryoyu devreye alarak doğru kararı verebileceklerdir.

Kurgulanacak senaryoların aşağıdaki konularda projeksiyonlar geliştirebilir;

- Muhtemel fiyat artışları
- Küresel maliyet artışlarını dikkate alan finansal projeksiyonlar
- İleride meydana gelebilecek malzeme ve personel kıtlıklarının değerlendirilerek, yeni yapım teknikleri ve stratejileri araştırılması
- Sahaya tekrar mobilizasyonda ortaya çıkabilecek durumlar
- İleride muhtemel işgücü sınırlamaları için planlamalar
- Mevcut İş sağlığı ve güvenliği tedbirlerinin incelenerek, ilave tedbirlerin değerlendirilmesi

Projelerin tekrar başlamasıyla proje katılımcıları arasında; şu ana kadar ortaya çıkan gecikme ve katlanılan maliyetlerin nasıl ele alınacağı, tarafların ve projenin tamamlanmasının garanti altına alınabilmesi için alınabilecek ilave tedbirler ve devam eden kısıtlamaların işin süresi ve maliyeti

üzerinde ne gibi etkileri olabileceği, konularında görüşmeler yapılacak ve yeniden anlaşmaya varılması konuları gündeme gelecektir. Dolayısıyla tarafların öncesinden hazırlıklı olabilmeleri için COVID-19 ve ilişkili durumlar dolayısıyla ortaya çıkan gecikmeler ve mali kayıpların miktarları üzerinde ön çalışmalar yürütmeleri ve yazımızda bahsettiğimiz stratejileri kurgulamaları büyük önem taşıyacaktır.

Bu süreçte inşaat sektörü açısından verim kayıpları, gecikmeler ve ilave maliyetler ortaya çıkması kaçınılmaz olacaktır, süresel ve mali analizlerin yapılabilmesi için COVID-19 dolayısıyla alınan önlem ve tedbirlerin etkilerini dikkate alan kayıtların hassas şekilde tutulması ve süre ve maliyet analizi çalışmalarının ara dönemdeki etkileri de inceleyecek şekilde başlatılması gerekmektedir.

EQUITAS Danışmanlık uluslararası inşaat, taahhüt ve mühendislik sektörlerinde sözleşmeler, talepler, bilirkişi incelemeleri ve uyuşmazlık çözümlenme alanlarında uzmanlaşmış bir danışmanlık şirkettir. EQUITAS Danışmanlık Dünya Bankası, Asya Kalkınma Bankası, JBOC, EBRD ve özel finansmanlı havalimanı, otoyol, su arıtma tesisi, elektrik santrali, petrol & gaz, üretim tesisi, raylı sistemler, sağlık ve eğitim tesisleri, ticari binalar ve konut vb. birçok uluslararası birçok projede görev almıştır.

EQUITAS Danışmanlık uzmanları ve danışmanları, ICC, LCIA, DIAC, ITOTAM, DIFC, UNCITRAL ve ICSID kuralları uyarınca görülen birçok milletlerarası tahkimde görev almışlardır. Bu alanda edindiğimiz tecrübeler şirketimizin en temel değerleri arasındadır.