

75574

BİNA YAPIMINDA DENETİM VE SİGORTANIN
SORUMLULUK ARAÇLARI OLARAK KULLANILMASI

75574

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mim. Ayşe Dürrin ALPER

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 08.06.1998

Tezin Savunulduğu Tarih : 25.06.1998

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Şule ÖZÜEKREN

Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Yıldız SEY

Prof. Dr. Heyecan GİRİTLİ

Y.Ü. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DENEYİM VE YATIRIM MERKEZİ

HAZİRAN 1998

ÖNSÖZ

Bina sektöründe denetim araçları olarak sorumluluk ve sigortanın çeşitli ülkelerde yorumlanış biçimlerini araştırmış olduğum bu çalışma kapsamında, tez konumun belirlenmesinden itibaren özellikle yurtdışı kaynaklara ulaşmam konusunda çalışmamın tüm aşamalarında mesleki bilgi ve desteğini esirgemeyen Sayın Prof. Dr. Şule Özükren'e teşekkürü borç bilirim.

Ayrıca yüksek lisans eğitimim boyunca İstanbul'da bir yaşam sağlayan tüm Gündüz Ailesine, tüm yaşamımda desteklerini eksik etmeyen Sayın Müzekka ve Dr. Sabri Alper'e, tezimde yardımcı olan Sayın Y.Restoratör Mimar Gözde Hamamcıoğlu'na, bilgisayar teknolojisinin tüm kolaylıklarını sağlayan Sayın Prof. Dr. Hüdaver Alper'e, yurt dışındaki pekçok kaynağa ulaşmamı sağlayan Sayın Jens Knocke'ye, ve tüm yüksek lisans programı boyunca destek ve yardımlarını eksik etmeyen eşim Sayın Mimar Necdet Ulema'ya sonsuz şükran ve teşekkürlerimi sunarım.

A. DÜRRİN ALPER ULEMA

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ÖNSÖZ	ii
TABLO LİSTESİ	v
ÖZET	vi
SUMMARY	vii
BÖLÜM 1. ÇALIŞMANIN AMAÇ VE ÖZELLİKLERİ	1
1.1. Amaç	1
1.2. Sınırlamalar	7
1.3. Yöntem	7
BÖLÜM 2. HASAR VE ÖLÇÜLMESİNDE KULLANILAN ARAÇLAR	8
2.1. Binada ortaya çıkan hasar türleri	8
2.1.1. Hata ve ihmal	8
2.1.2. Kusur	11
2.2. Üretim sürecinde hasar tespiti	15
2.2.1. Tasarım evresi	15
2.2.2. Gerçekleştirme hazırlığı evresi	16
2.2.3. Gerçekleştirme evresi	19
2.2.4. Geçici ve kesin kabul	21
2.2.5. Kullanma evresi	25
2.3. Hasar tespitinde taraflar	26
2.3.1. Müşteri	26
2.3.2. Üretici	27
BÖLÜM 3. HASARLARIN GİDERİLMESİ İÇİN GELİŞTİRİLMİŞ SİSTEMLERDE SORUMLULAR VE ARAÇLAR	29
3.1. Sorumlular	29
3.1.1. Müşteri	30

3.1.2. Tasarımcı	32
3.1.3. Ana yüklenici	33
3.1.4. Alt yüklenici	38
3.1.5. Kontrolör	39
3.1.5.1. Mal sahibi adına	39
3.1.5.2. Yüklenici ve/veya alt yüklenici adına	42
3.1.5.3. Sigorta şirketi adına	43
3.1.5.4. Kamu adına	43
3.1.6. Malzeme üreticileri ve satıcıları	54
3.2. Araçlar	55
3.2.1. Bina sigortası	55
3.2.2. Sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası	59
3.3 Dünyada uygulanan hasar giderme sistemlerinin sorumluluk, denetim ve sigorta kriterleri yönünden analizi	63
BÖLÜM 4. SONUÇ, TARTIŞMA VE ÖNERİLER	67
KAYNAKLAR	76
EKLER LİSTESİ	82
EKLER	83
ÖZGEÇMİŞ	101

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1	Riski oluşturan faktörler	6
Tablo 3.1	Dünyada uygulanan hasar giderme sistemlerinin sorumluluk, denetim ve sigorta kriterleri yönünden analizi	58



ÖZET

İnşaat sektöründe sorumluluk araçları olarak denetim ve sigortanın çeşitli ülkelerde yorumlanış biçimlerinin araştırıldığı bu çalışmada, literatür araştırması yöntemi kullanılmıştır.

Sorun, Türkiye'de bina kalitesindeki olumsuzlukların, bazı ülkelere göre daha fazla olmasıdır. Çeşitli ülkelerde kalitenin denetim, sorumluluk ve sigorta ile sağlandığı bu literatür araştırması ile saptanmıştır. Soruna getirilecek öneri ve çözümlere ışık tutması amacıyla, bu ülkelerde denetim araçları olarak sorumluluk ve yapı sigortası kullanımının, çeşitli ülkelerdeki farklı yorumlanış biçimleri incelenmiştir. Türkiye'de bu soruna çözüm getirmek üzere son on sene içinde çeşitli çalışmalar yapılmış, İntes tarafından hazırlanıp soruna çözüm olabileceği düşünülen bir yasa tasarısı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşlerine sunulmuştur. Öneri halen görüşme programı kapsamındadır. Bayındırlık Bakanlığı da Mayıs 1998 itibariyle yeni bir taslak hazırlamıştır.

Yapı kalitesinde denetim ve sorumluluk yoluyla daha olumlu düzeyde olan çeşitli ülkelerde de Türkiye'deki çözüm geliştirme aramalarına paralellik gösteren arayışlar vardır. Bu arayışlarda Avrupa Topluluğu (EC) kapsamında Avrupa ülkeleri konseyi de çalışmalar yürütmektedir. Çalışmanın 1. Bölümünde amaç, sınırlamalar ve yöntem belirtilmiştir. Literatür araştırması yöntemiyle çalışma yürütülmüştür.

Dünyada bina sektöründe oluşturulmuş olan sistemler, hasarlar oluşmadan önlemek ve oluşuktan sonra gidermek amacıyla geliştirilmiştir. Hasarlar ihmal, hata ve kusurlardan oluşan, zaman içinde gelişebilen performans sapmalarıdır. Bu sapmaların giderilmesi için geliştirilmiş sistemlerde sorumlular ve araçlar da mevcuttur. Bölüm 2'de hasar, ortaya çıkış nedenleri, tespitindeki araç ve taraflar incelenmiştir.

Müşteri ve üreticiler, bu anlamda sorumluluk taşımaktadır. Bu üreticiler içinde ana yüklenici, en ağır sorumluluk taşıyan taraftır.

Bölüm 3'te hasarların oluşmadan önlenmesi ve oluşuktan sonra giderilmesi için farklı ülkelerde geliştirilmiş sistemlerde taraflar ve araçlar incelenmiştir.

Hasar giderme sistemlerinde araçlar olarak kullanılan ürün sigortası ile sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası yurt dışında sıklıkla kullanım alanı bulmaktadır. Sigortanın araç olarak kullanılmasıyla yüksek maliyetli binaların hasar riski dağıtılmaktadır.

Çalışmanın sonuç ve tartışma kısmında Türkiye'deki mevcut durum, hasar nedenleri açısından detaylı olarak incelenmiş ve öneriler geliştirilmiştir.

SUMMARY

APPLICATION OF SUPERVISION AND INSURANCE AS MEANS OF LIABILITY IN THE CONSTRUCTION SECTOR

In this paper which is about the application of supervision and insurance as means of liability in the construction sector, the work is carried out by searching through literature written all over the world about this specific subject. Though property insurance, liability and professional indemnity insurance, which are the main topics of insurance covered in this research, are widely used, the concept of liability is also widely used in many countries.

Supervision, that is technical control, and insurance are means of liability of products and producers, and liability is used to increase and find an optimum level of building quality.

The matter of low building quality is growing into a problem in Turkey and some work intending to prevent this situation has been carried out in the past ten years. There are two suggestions of statute law about the supervision of buildings and they are in the program of the Ministry of Public Works (see appendix at the end).

Many countries other than Turkey, use the concept of liability in supporting the building quality. While this study was carried out, it was concluded that some countries have similar ways of application of liability. It was found out that countries from the same origin, or sharing the same language, or once upon a time shared their same history, act similarly towards the subject.

A building is not a cheap product. It is one of the most expensive goods the consumer has to pay for. When the consumer pays a high price, he wants to get high quality for it. If the building is well supervised during the construction it will obviously be of high quality. This supervision is mainly based on the entire concept of liability. Liability seems to be the only way to prevent damage.

There are two ways of damage becoming apparent in buildings. The first is error and omission, the second is defects. Failure and damage are two words that are strictly linked to one another. Failure in the performance of the building is a large concept that involves every kind of error and defect.

The building is for the use of the client of course, and then the successive owner, if any. The client is the natural or the legal person for whom the building is built. In

some countries, the successive owners are within the concept of clients, and in some, they are not.

The producer has a wider definition. The term builder is sometimes used for the producer. Producers can be divided in two main categories, those who have entered into a contractual relationship with the client and those who have not, but nevertheless owe the client a duty and are therefore producers. In most, but not all, countries any part commissioned by the client is, of course, liable to him during a specified period after the delivery of the completed works. When producers, voluntarily or not, do their job erroneously or omit to do something which they ought to have done, they commit errors and omissions. Such actions, or omission of actions will normally lead to a defect in the building as transferred to the client in the delivery, and a defect may lead to a damage.

A defect does not develop with time but either is or is not present, though it may be unnoticed. Damage, on the other hand develops with time. Damage can become apparent at any level of the production.

Even on behalf of strict supervision, some defects may not be seen and become damages. Errors and omissions also lead to damages. This situation has many reasons, which are mostly based on the main contractor. Other producers, like the architect, the design engineers, consultants, material suppliers and though rare, clients, may not be involved.

Small everyday problems, like the unexpected drying out of wood, or a slight crack on the outer surface of concrete are outside the concept of liability. The contract, at this point, draws the borderline. In Turkey and in many other countries, contracts between the client and the main contractor are the most strict ones. They enable the client or the contractor to sue each other without reason. This kind of contract is usually written and so it is quite easy to point the liable person.

There may be contracts between the client and the material suppliers or the sub-contractors and sometimes, there may be not. In all situations sub-contractors and material suppliers are carry liability towards the main contractor. In many countries with a proper liability system the client has contracts with all these parties.

Whatever the nature of the duty of the producer is there are certain means of exculpation of the producer which seem to be quite fair. The most important one of these is Act of God. It is established that the damage is caused by an external, irresistible, unforeseeable event which has made correct execution of the works impossible, then a producer cannot be held responsible.

There are at least three trends which point towards a rise in the occurrence of building failures. Firstly, as the general standard of living increases, so do the public's expectations as to the quality of goods and services. This undoubtedly has an impact on people's demands on those who produce the goods and services which provide the basis for their living standard. Building, is of course, an essential part of that basis. The public, whether as consumers of dwellings or as users of and investors in private and public building projects feel entitled to complain about low quality in their built

environment. This trend is probably independent of whether the public's complaints about shortcomings are justified or not.

Secondly and further to this subjective trend, another reason for the increase in risk is that the legal dividing line between justified and unjustified complaints is moving. Whether the line moves smoothly or in jumps the general trend is towards giving the public increased legal rights in their dealings with those who produce their buildings. New insurance arrangements are put on the market to protect- at a cost- the client and the investor.

Thirdly there are numerous reasons for an increased risk because of new building technologies. The new technologies often introduce new risks , so do the clients' demands on the fast completion of the works, because of the interest on capital outlay.

For Turkey and still for many other countries, the problem is based on the moral structure of the community.

The French Government's terms of reference for the study, which led to the current liability and insurance system, the so-called Spinetta reform, expressly stated that 'in more than one country there is an evident need for raising the moral standards of the building industry'.

There are many other countries that have built liability and insurance systems of their own. Turkey is a country where liability and building insurance in construction is not widely used, but who carries within herself a high constructional investment capacity. The need for buildings, especially residential ones is higher than many other countries. This problem has many reasons, one of which is population growth.

Proposal trial methods are being carried out, and social residences seem to be a proper way of feeding this need for buildings. Still, because of this need, there is a large number of contractors who are not professionals, uneducated workers and anti-standardised material suppliers working in the construction sector. The risk of contractors is also high in Turkey, but the building quality is not the only standard of the income of producers. Even though the building quality is not high, the contractor produces such a building at a low cost and so he can sell it at a 'cheap price' and he can 'gain money'. The low workmanship level, therefore, and low quality are not automatically eliminated.

In Turkey the building costs are high and therefore the risk for contractors, if they have to pay for their omissions or mistakes, is quite high. The insurance sector earns an important amount of money from the construction sector in many other countries. In Turkey however, the situation is quite different. Because the costs are high the risk for the contractor, and therefore for the insurer is also high. The premiums have to be very high to compensate the risk. Since building insurance is not obligatory, no contractor wants to pay high premiums. He does not have to pay for his omission or mistake that becomes apparent in latter times, so he does not care if a defect grows into a damage.

The premiums can be lessened in fact. However this can take place only if a proper system is organised. If product insurance becomes obligatory, every contractor will have to pay for the premiums. In some time contractors with no omissions or mistakes that grow into latent defects will be able to pay less for the premiums. The contractors who do not work at a certain level of quality will have to pay more and eventually be eliminated from the sector. This is a subject that has to be worked on and to do this, much more detailed researches have to be carried out.

A detailed work has, in fact, been carried out while preparing this research. Many number of countries have been searched through in order to understand and, to criticize, in a way, their systems.

It is comprehended at first sight that France has the most restored and revolutionised system among the other countries. This system is used over again in the countries that speak French. Belgium, for instance, uses almost the same system but only by going over the parts that do not fit her civil life. The reason for French getting the best results in preventing damage with the system she developed herself is that, the French government has given the highest activation and has spent the highest amount of time over the subject.

Great Britain, Wales and Northern Ireland share the same system to lessen and prevent defect to grow into damage. There is the National Housing Building Council - NHBC- in England and it serves as a council preparing standards and norms to build proper buildings.

NHBC covers about ninetyfive percent of all the buildings in Great Britain, Wales and Northern Ireland. When clients feel the need to buy new homes for themselves, the banks and financial communities expect these houses to be within the concept of NHBC. While accepting houses, NHBC checks their standards. The houses that are accepted by the National Housing Building Council become under guarantee for thirty five years.

Germany has a system of its own. Only Austria share her damage preventing system, but only to a small extent. Germany has strict rules to supervise the builders. The system of Germany cares less for insurance. She aims to prevent damage before it even appears. Having building police is a hard but a good way to supervise work carried out by builders.

The systems prepared to prevent building damage can be summarized that they have grown depending on languages. English, French and German are three main languages that are widely used. There are obviously countries speaking these languages but not sharing the same system. Countries like United States, Holland and Australia have their own systems.

This study is a step in ascertaining properly working applications. There is still much more to be found out. In this study, application of supervision and insurance as means of liability to get high building quality is investigated. The limits of the study, however, are not wide enough to bring out a complete proposal of law for Turkey.

Regions of Turkey differ in civil life and culture within herself. Different needs are present for every region. A standard, at least the minimums of a standard can be reached by pointing out the differences in needs and the ways people act.

The standards, the legal applications, building codes, insurance policies and complete liability systems have to be widely searched. For Turkey also, the differences in culture, civil act and geographic parts have to be worked on. These have to be interpreted and then transformed into constructional investments. A fulfilled proposal can only then be organised.



BÖLÜM 1.

ÇALIŞMANIN AMAÇ VE ÖZELLİKLERİ

1.1. AMAÇ

Bu çalışma , bina yapımında herhangi bir performans sapması durumunda, taraflar yani müşteri ve üretici arasında sorumluluğun kime ait olduğunun belirlenmesinde, hatalardan doğan hasarların onarılmasında çeşitli ülkelerde benimsenen yaklaşımları incelemektedir.

Binalarda performans sapsmaları yaşanmasının en az üç nedeni bulunmaktadır (Knocke, 1993).

İlk olarak; genel hayat standardı yükseldikçe, halkın sunulan mal ve hizmetlerin kalitesine yönelik beklentileri artmaktadır (Aktüre, 1994). Bu durum gereksinimleri karşılayanlar üzerinde bir baskı oluşturmaktadır. Binalar bu gereksinimlerin temel bileşenlerindendir. Halk ister bireysel 'tüketici' ister kamu kesimi olarak özel ya da kamu binalarının ve yakın çevresinde aksaklıklar görmekte, ancak bu şikayetini kalite düşüklüğü olarak ifade etmektedir.

İkinci olarak; yapım sürecinde rol alanların görevlerini tam olarak yerine getirememeleri nedeniyle performans sapsmaları ortaya çıkmaktadır. Böyle bir

durumda, halkın binalarda kalite düşüklüğünden şikayetlerinde gerekçelerinin haklı olmasına karşın yasal sınır kimi zaman belirgin değildir. Dolayısıyla kimi zaman bireyler ulaşabildikleri ilk yetkiliyi tüm aksaklıklardan sorumlu tutmaktadırlar. Bunu önlemek için tüm koşullar altında kalitenin, kaliteden sapmaların ve bunların ölçülebilir kriterler açısından miktarının tanımlanması gereklidir (Eriksson, 1994).

Binalarda performans sapmalarının başka bir nedeni de yeni bina yapım teknolojilerinin yetersiz kullanım kılavuzları, veya yeterli düzeyde denenmemiş olmaları nedeniyle yeni riskler taşımalarıdır. İklim mühendisliği, akustik konfor, enerji tasarrufu ve yeni iletişim teknikleri uzmanlaşma, deneyim, standart ve yeni uygulamalar gerektirmektedir.

Dünya ölçeğinde binalardaki hasar sorunu incelendiğinde performans sapmasının bu üç nedeni ile karşılaşılmaktadır. Bu çalışmanın amacı, çeşitli ülkelerdeki performans sapmaları, bölüm 2.1 de detaylı olarak açıklandığı gibi, hasarlar, konusunda Türkiye'deki sistemin dünya içinde bulunduğu duruma açıklık getirmektir.

Türkiye'deki mevcut hasardan korunma sistemini kavrayabilmek için yapım konusundaki gelişim süreci incelenmiştir. 'Türkiye'nin elli yıllık gelişme deneyi içinde inşaat sektörü gelişmesini yapı değiştirerek sürdürmüştür' (Habitat 2). Bu gelişme ilk dönemde tamamen iç piyasanın konut yapımı ve alt yapı talebini karşılamaya dönük olmuştur. Küçük girişimciler konut alanında, orta ve oransal olarak büyük girişimciler ise altyapı alanında faaliyet göstermişlerdir. Sektördeki orta ve büyük girişimciler, 1974 yılında yaşanan birinci petrol şokundan sonra iç pazarın daralması sonucu, önce petrol zengini ülkelere açılarak teknolojilerini geliştirmişler, faaliyet alanlarını çeşitlendirmişler, uluslararası piyasalarda yarışabilir duruma gelmişlerdir. Küçük girişimciler ise etkinliklerini ancak konut alanında sürdürmektedirler. Ülkemizde inşaat sektöründe müteahhitlik hizmetlerini düzenleyen ihale yasası ve karne düzeni sektörün mühendis girişimci ağırlıklı olarak değil, ticari girişimci ağırlıklı olarak gelişmesi sonucunu getirmiştir. Bugün sayıları yaklaşık 150.000 olan müteahhitlik sektöründeki yüklenicilerin ancak üçte biri mühendis girişimci ağırlıklıdır. Bu sektörün yurt dışına açılma ve uluslararası alanda yer edinme başarısı gösteren bölümü bu üçte birlik mühendis girişimci ağırlıklı kesimden oluşmaktadır.

Bu gelişmelerin elli yıllık dönem içinde yarattıkları iş olanakları, hızla artan genç nüfusa yeterli istihdam sağlamaktan uzak kalmıştır. Bu istihdam açığı, Türkiye'de yaşanan pekçok gelişime yol açmıştır. Bunlardan biri dış göçtür. Batı Avrupa'nın, özellikle Almanya'nın niteliksiz işgücü talebi Türkiye için önemli bir işgücü pazarı sağlamıştır. Bu dış göç, Batı Avrupa'nın işgücü talebinin sürdüğü 1960'lı yılların ortalarından 1970'li yılların ortalarına kadar resmi kanallarla büyük miktarlarda gerçekleşmiştir. Avrupa'nın 1970'li yılların ortalarında yaşadığı ekonomik kriz sonucunda resmi kanalların tıkanmış olmasına karşın, bu göç sayısal olarak azalmış olsa da kaçak yollardan sürmektedir ve Avrupa dışı alanlara da yönelmiştir. Bu işgücü yurtdışındaki iş olanaklarının kısıtlanması sonucu kentlerde hizmet sektörünün şişmesine yol açmıştır. Tarım kesiminde yaygın olan gizli işsizlik te eklenince işsizlik oranları yüksek değerler olarak hesaplanmıştır.

Tüm bu olumsuzluklara karşın, Birleşmiş Milletler'in son yıllarda yayınlamaya başladığı Gayri Safi Milli Hasıla'ya göre daha kapsamlı bir ölçüt olan İnsan Gelişme Göstergesi'ne¹ göre yapılan sıralamada 1995 yılı raporunda Türkiye, 1960-1992 yılları arasında İnsan Gelişme Göstergesi'ni en hızlı arttıran on ülke arasında gösterilmiştir.

Ülke yerleşme sisteminin dönüşümünü belirleyen temel süreç nüfusun ve buna bağlı sermayenin ülke çapında yeniden dağılımıdır. Nüfusun coğrafi yerleşmede yeniden dağılımı iki farklı olgunun bileşkesi sonucu gerçekleşmektedir. Bunlardan birincisi her bölgenin ya da yerleşmenin nüfus artışı, diğeri ise aldığı ya da verdiği net göçtür. Türkiye'de de sanayileşme sürecine paralel olarak nüfus artış hızı düşmektedir.

Nüfusun kentlerde hızla yığılmasına karşın, kentlerin bu gelenleri bütünleştirerek toplumsal ilişkiler ağı içinde kaynaştıramayışı, olumsuz bir olgu olarak toplumun karşısına çıkmaktadır. Bu olumsuzluk, Türkçe'de batı dillerinde görülmeyen bir biçimde kentleşme ve kentlileşme diye farklılaşmış iki kelimenin gelişmesine neden olmuştur. Kentleşme sadece nüfusun belli noktalarda yığılmasını ifade ederken, kentlileşme kentte toplanan bu nüfusun kentli değerlere sahip birey hale gelmesini,

¹ İnsan Gelişme Göstergesi: Human Development Index. (İng.). .

kentin sunduğu fırsatlardan yararlanabilmesi ve kent yaşamıyla bütünleşmesini anlatmak için kullanılmaktadır. Son yıllarda bu kavrama kentli yurttaş olabilme yani sorumluluk alabilme anlayışı da yüklenmeye başlamıştır. Köylülüğün zaman içinde çözülmesiyle, kentlerde toplanan kitleler, uzun süre kentte kalmalarına ve kentin fırsatlarından yararlanmalarına karşın, kentlileşerek kentli değerleri benimseyemeyince arada kalmakta ve kentte yabancılaşmaktadır. 'Aslında özellikle 1970'li yıllardan sonra yayılan arabesk kültür bu arada kalışa bir yanıt olarak gelişmiştir' (Habitat 2, 1994).

Hızlı kentleşmenin gerektirdiği ölçüde imarlı arsa üreterek topluma arzedeemeyen yerel yönetimler ve planlama süreçlerinin yetersizliği sonucunda ortaya çıkan yüksek kıtlık rantları, tek parsel üzerinde tek mal sahibinin konut yapabilmesi kuralıyla biraraya gelince orta sınıfların konut sahibi olmasını olanaksız hale getirmesinin yarattığı krizin aşılması apartmanlaşma ve kat mülkiyetinin olanaklı kılınmasıyla oluşmuştur. Bunun için konut sahibi olmak isteyenleri biraraya getirebilecek bir mekanizma ve bir arsa üzerinde yapılacak apartmanın her katının ayrı ayrı sahip olunmasına olanak sağlayacak bir yasal düzenleme gerekmiştir. Konut sahibi olmak isteyenleri biraraya getirerek yüksek arsa fiyatlarının ödenmesine olanak veren iki mekanizma ortaya çıkmıştır. Bunlardan biri yapsatçı diye adlandırılan bir küçük girişimcilik formu, diğeri konut kooperatifleri olmuştur. Her iki mekanizmanın da işleyebilmesi için gerekli olan kat mülkiyetine izin veren düzenlemeler 1948'de Türkiye'nin gündemine gelmiş, önce dolaylı yollardan çözülmeye çalışılmış, 1965 yılında da çıkartılan kat mülkiyet yasasıyla 1948'de başlayan süreç sonuçlanmıştır.

Yapsatçı genellikle küçük sermayeli bir girişimcidir. Arsa sahibiyle yapacağı bir apartmanın üzerinde anlaşılan sayıda katını vermek üzere yapı iznini almaktadır. Apartmanı yapmaya başlamakta inşaat sırasında apartmanın katlarını satmaktadır. Çok az sermaye ile bir ya da birkaç apartmanın yapımını gerçekleştirmektedir. Bu sistemin işleyebilmesi ve karlı hale gelebilmesi için arsalar üzerinde yapı haklarının yüksek olması gerekmektedir. Bu sunum biçimi, kentin eski mahallelerinde imar haklarının artırılmasından sonra eski konut sahipleriyle anlaşarak uygulanmıştır. Yapsatçı sunum biçimi büyük ölçüde yasalara uyarak faaliyetini sürdürmektedir. 'Toplumun yasa dışı kalma riskini taşıyamayacak kesimlerine dönüktür. Ama buna karşın bu sunum biçiminin meşruiyeti sürekli olarak sorgulanmıştır. Bu meşruiyet sorunu imar

haklarının artırılması konusunda sürekli baskı yaratması, daha teknolojik ömürleri dolmadan pekçok yapının yıkılmasına, tarihsel dokuların tahribine neden olması, ve sağlıksız çevreler yaratması dolayısıyla sürekli olarak gündemde kalmıştır (Habitat 2) . Tüm bunların ötesinde pahalı konut arz etmekte olması bu süreci 1970'li yılların sonuna doğru bir tıkanma noktasına doğru getirmiştir.

Yapsatçı sürece alternatif olarak gelişen kooperatifler eliyle konut sunum biçimi 1960'lı yıllardan sonra Sosyal Sigortalar Kurumu fonlarının sadece bu biçimde kullanılabilmesine izin verilmesi dolayısıyla belli ölçüde önem kazanmıştır. Ama yaygınlaşmamıştır. Sosyal Sigortalar Kurumu fonlarından 1963-1984 arasındaki 21 yılda 233bin konut finanse edilmiştir. Bu dönemde Türkiye'de yapılan konutların yüzde onu bu şekilde finanse edilmiştir. Bu yolla yalnız işçilere konut sunulabilmesi verilen kredilerinin geriye dönüşlerinin enflasyona göre ayarlanmamış olması dolayısıyla tamamen yardıma dönüşmesi ve fon kaynaklarının erimesi gibi nedenler bu yöntemin yaygınlaşmasını engellemiştir. Bu kooperatifler inşaatlarını Sosyal Sigortalar Kurumu denetiminde gerçekleştirdiği için yapsatçı üretimde olduğu gibi var olan konut stoğunun yıkılmasına yardımcı olmamış, ama yüksek yoğunluklu gelişmeler konusunda benzer etkiler yapmıştır.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında konut sorununa çözüm olarak gelişen ister gecekondular, ister yapsatçı isterse de konut kooperatifleriyle sunum biçimi olsun hiçbirisi yaşam kalitesini geliştiren, nitelikli çevreler oluşturan, sunum biçimleri olmamıştır. Bunun ötesinde özellikle yapsatçı üretimin pahalı konut arzı yeni konut sunum biçimleri arayışını gündeme getirmiştir. Toplu konut sunum biçimi bir çözüm olarak ilk kez 1967 yılında İkinci Beş Yıllık Planda önerilmiştir.

Türkiye'de dağılım bakımından sorunları olmasına karşın yeterli sayıda konut üretilme aşamasına ulaşılmasından sonra dikkatler konutlardaki ve çevre kalitesindeki sorunlara yönelmiştir. Her iki bakımdan da kalitenin yeterli olmadığı konusunda bir fikir birliği bulunmasına karşın değişik toplumsal gruplar bunun nedenlerini farklı yerlerde aramaktadırlar. Tüketici örgütleri yaşanabilir çevrelerin oluşmasındaki engelleri, kent sorunlarının saptanması ve çözüm yollarının üretilmesinde kentte yaşayanların süreç dışı kalmaları ile çözümlerin mahalle düzeyinde değil, kentlerin bütünü için

aranmasında görmektedir. Konutların tasarımından sorumlu mimarlar çevresi imar haklarının plansız dağıtımı konutun metalaşması ve kitlesel olarak üretilen kalıplaşmış, standart bir biçim almış olması ve yapılaşmaya genelde kazanç kapısı olarak yaklaşım, mimari hizmetler üzerinde de niteliksizleştirici, sıradanlaştırıcı baskılar yaratmakta olmasından yakınmaktadır. 'Konut planlaması ve tasarımı büyük ölçüde basma kalıp tipolojilere, her türlü konum ve çevrede yinelenen ve birkaç yüzeysel detaydan başka değişikliği olmayan standart birkaç plan üzerine dayanır hale gelmiştir. Piyasa baskısı, mimarlık mesleğini hızla, sıradan ve alışıldık çözümlerin sürümünden kazanmaya yönelik bir düşük vasıflı hizmete dönüştürmektedir' (Uçkun, 1993). Mimarlar Odası, kalite düşüklüğünün nedenlerinden birini tasarımdaki kalite düşüklüğünde bulmaktadır. Kalite yetersizliğini tasarımdaki yanlışlıkta bulan bir başka görüş, modernist işlevselci tasarımın aşılması ve bunun yerini çevresel bir tasarım anlayışının alması gereği üzerinde durmaktadır. Bu anlayış, tasarımı yapay bir çevre ekolojisi oluşturmak olarak görmektedir. Ancak insan ve çevrenin bütünlüğünü öne alan tasarımılanan çevrelerde bir ekolojik çevre oluşturmaya çalışan bu yaklaşımların kalite sorununa yanıt getirebileceği savunulmaktadır. Tübitak ise kalite sorununu yasalarımızda yapımcı, satın alan ve teknik adamın birbirlerine karşı sorumluluklarının açık olarak düzenlenmemiş olmasında, bu konuda sigorta sistemlerinin gelişmemiş bulunmasına bağlamaktadır.

Sorumluluk, binaların yüksek performansa ulaşması için gerekli olan mesleki ve ahlaki bir olgudur. Ama sorumluluk, iyi işleyen bir sistem içinde yerini alamadıkça, yetki ve yaptırımdan uzak kalmaya mahkumdur. Üretim sürecinin tüm evrelerinde etkin bir denetim uygulanması, sonuç ürünü ve müşteriyi olduğu kadar, ağır bir sorumluluk taşıyan tarafın yükümlülüğünü de hafifletmektedir (Ansal, 1994). Bina yapımının yüksek kaliteye ulaştığı ve hasar giderme sistemlerinin geliştiği ülkelerde, denetimin etkin olmasına rağmen gözden kaçan hatalar, ihmal edilen, ya da zaman içinde ortaya çıkan hasarlardan dolayı da üreticiler sorumluluk taşımaktadır. Yapım sonrası, örneğin Fransa ve Belçika'da yirmi yıla kadar uzayan sürelerle, sorumluluk taşıyan üreticiler için ağır maddi yaptırımlar mevcuttur. Bina, genel olarak oldukça pahalı olan ve dolayısıyla uzun ömürlü olması gereken bir üründür. Dolayısıyla hasarlar için oluşacak bu yüksek maliyet riski sadece sorumluluk taşıyan üreticilerle karşılanamaz. Zaman içinde oluşan ve yapım sonrası dönemde ortaya çıkan hasarlara karşı risk

dağıtılmalıdır. Bu riski paylaştırmanın en etkin yolu diğer risk dağılımlarında olduğu gibi ürünü ve sorumluluk taşıyan tarafları sigortalamaktır. Bu çalışma kapsamında, sorumluluk sisteminin olumlu hale getirilmesinde denetimi tamamlayıcı bir araç olarak kullanılan sigorta da ürün ve sorumluluk sigortası alt başlıklarıyla incelenmiştir.

1.2. SINIRLAMALAR

Bina ve yakın çevresindeki 'kalite düşüklüğü' olarak ifade edilen performans düşüklüğü gerçekte çok geniş bir alanı kapsamaktadır. Şehir planlaması ölçeğinden binalararası mesafe, özel ve kamusal arazilerin ayrımı ve bu arazilerin kullanım amaçlarının saptanması ve hatta binanın boyutlandırılmasına kadar uzanan geniş bir alandaki performans düşüklüğünden söz edilmesi olanaklıdır.

Öte yandan performans sapması, teknik, estetik, işlevsellik gibi boyutlarda ele alınabilecek farklı bir konudur.

Bu çalışma, bu geniş yelpaze içinde 'bina' düzeyinde yoğunlaşmaktadır. Performans sapması konusunda ise çalışma teknik boyutta ele alınmaktadır.

1.3. YÖNTEM

Bu çalışma, bina yapımında performans sapması durumunda sorumluluğun belirlenmesi ve oluşan hasarların giderilmesinde çeşitli ülkelerde benimsenen yaklaşımları, literatür taraması yöntemiyle saptanmıştır. Sadece yazılı literatüre bağlı kalınmamış, konu hakkında yapılan toplantılara katılmış, yurt dışında bu konuda çalışan komisyonların yayınladığı sonuç bildirgeleri kullanılmıştır.

BÖLÜM 2.

HASAR VE ÖLÇÜLMESİNDE KULLANILAN ARAÇLAR

2.1. BİNADA ORTAYA ÇIKAN HASARLARIN OLUŞUM SÜRECİ

2.1.1. HATA VE İHMAL

Binanın ortaya çıkarılmasındaki üretim sürecinin herhangi bir evresinde performans sapmasının, yani hasarın oluştuğu görülmektedir. Üreticiler, bilinçli ya da değil, işlerini hatalı yaparlar ya da yapmaları gerekeni yapmazlarsa hata ve ihmalcilik yapmış olurlar. Bu tür eylemler, ya da yapılması ihmal edilmiş eylemler, teslimde mal sahibine hasara yol açabilecek bir kusur olarak iletilir. Hata ve ihmalden oluşan kusurlar, yapım aşamasında teslimde kadar olan sürecin herhangi bir yerinde olabilir.

Kusurlar üretim sürecinin daha çok yoğun olarak aşağıdaki evrelerinde hata olarak oluşmaya başlarlar ve hemen ya da zaman içinde ortaya çıkarlar:

*tasarım aşamasında

*şantiyede inşaat aşamasında

*yapım sonrası tamir, bakım ve kullanım talimatlarının yetersizliği ya da uygulanmaması durumunda oluşabilir.

Tasarım sırasında kusur varsa, çizimler taşıyıcı olur. Tasarımla kastedilen sadece mimar, inşaat, makine, elektrik mühendisleri değil, malzemeleri tasarlayıp üretenler de kastedilmektedir. Bina yapım aşamasında da üretilen pekçok detay kontrol mühendislerince incelenmektedir. İnceleme sırasında yanlış yönlendirmeden hata oluşabilir, bu da tasarım hatası kabul edilmektedir. Bu konuda tasarımcılar, yüklenicinin taşıdığı sorumluluğu paylaşırlar.

Dünyadaki hasar oluşumunu önleme ve giderme için geliştirilmiş sistemlerde pekçok ülke farklılık göstermektedir. Örnek olarak, İtalya'da yüklenicinin tasarım konusunda da yeterli mesleki bilgi ve tecrübeye sahip olduğu kabulü yapılır ve dolayısıyla tüm sorumluluk yükleniciye aittir. İngiltere ve İskandinavya'da mimar ve mühendisler, tasarımın bazı kısımlarını yerel yönetimin yapacağını kabul etmektedir. Örneğin plan tekrarı olan katalog evlerinin yapımında temeller, büyük önem taşır. Tasarımcı, zemin emniyet durumunun belirlenme işini belediyeye bırakmaktadır. Mimari açıdan pek olumlu bir çözüm olmasa da riski ve sorumluluğu dağıtma yönünde uygunluk taşımaktadır.

Şantiye hatalarında en sık rastlanan, dikkatsizliktir. Örneğin dış etkenlere dayanıksız malzemeler sağınak yağmur altında stokta bekletilirse, yüklenicinin dikkatsizlikten doğan hatası olarak kabul edilmektedir. Şantiyeye giren tüm malzemeyi kontrol etme sorumluluğu yüklenicininindir, ama bunun istisnaları da vardır. Türkiye'de Türk Standartları Enstitüsü'nün (TSE) karşılığı olarak Fransa'da EPERS olarak adlandırılan standartlar kurumu vardır. Bu kurumun onaylı mührünü taşıyan malzemeyi kullanan yüklenicinin sorumluluğu malzeme satıcısına da geçmektedir.

Kesin kabulden sonra yüklenici tüm ekipmanın nasıl kullanılacağını ve binanın bakım koşullarını mal sahibine tarif etmekle yükümlüdür. Bu tariflerde yanlışlık olursa hata ve dolayısıyla kusur gerçekleşmiş olur. Örneğin bir yüklenici yakıt kazanının dolarken vanaların kapatılacağını söylemediği için tüm katları yakıt basmış ve yüklenicinin

hatası olarak kabul edilmiştir. Binalar komplike hale geldikçe tamir masrafları da artmaktadır.

Knocke'ye göre hatalar dört şekilde oluşmaktadır:

***Gelişim hatası:** Gelişen teknoloji nedeniyle uygulamanın hatalı olduğu ve kusur oluşturacağı en etkin eksperler tarafından dahi bilinmiyorsa oluşan hata bu grupta yer alır. Hata vardır ama hatalı yoktur. Böyle durumlarda zararı mal sahibi ya da sigortası karşılar.

***Sistemik hata:** Herkesin bildiği ve kabul ettiği hatalardır. Örneğin şantiyeye gelenleri kontrolle yükümlü yüklenici bile, şantiyeye gelen bir iş makinesini sökmeden dayanım ve gücünü tam olarak belirleyemez ve makineyi o haliyle kullanır. Pek yaygın bir hata değildir.

***Ucuzculuk:** Maliyetlerini azaltmak için ucuz malzeme ve işgücü kullanan müteahhitlerin düştüğü hatalardır. Mimar pahalı olduğu için ilgili ekibe bir analizi yaptırmazsa, kontrol mühendisi bina yapım aşamasında bir katın betonu dökülürken teftişe gitmezse, o an nakit kazanç elde etmiş olurlar ama binanın hasar riskini artırırlar. Para, işgücü veya her ikisinde de maliyeti düşürücü, bilerek ve isteyerek yapılan hatalardır. Bu konuda sorumluluk kavramı hemen her sistemde paralellik gösterir, o hatayı yapan üreticiyi sorumlu tutar, sigorta ise ülkelere göre uygulamada farklılaşır. Ucuzculuktan doğan hatalar her zaman yüklenicinin suçu olmamaktadır. Mal sahibi açısından bakıldığında, maliyeti düşürmek için kaliteden ödün verilmektedir. Düşük maliyetli malzeme ve hizmet tercih edildiğinde, sonuç üründe performans sapmaları artmaktadır.

***Yetersizlik:** Yüklenicinin doğru yöntem ya da malzeme miktarını bilmemesi ama bir eksperden ya da laboratuardan öğrenebileceği durumlarda oluşan hatalar yetersizlikten kaynaklanır. Mal sahibinin teklif aşamasında en düşük teklifi veren yükleniciye işi vermesi mal sahibini de sorumluluk altına sokar. Yüklenici işi aldıktan sonra fiyatın maliyet ve karını çıkarmadığını farkedip harcamaları kısar. En düşük fiyatı veren

yükleniciyi seçerek riski arttıran mal sahibi için yasal yaptırımlar sistemlere göre farklılık gösterir.

Süreç ve sebep ilişkilerine göre binalarda kusura yol açan oniki farklı faktör vardır.

RİSKİ OLUŞTURAN FAKTÖRLER Tablo 2.1

SÜREÇ	gelişimci	sistematiik	ucuzcu	yetersiz
Tasarım	*	*	*	*
Şantiye	*	*	*	*
Bakım	*	*	*	*

Bu tablo Knocke'den türetilmiştir. Tabloda oluşan sürece bağlı hatalar arasında hangi aşamada oluşmuş olursa olsun gelişim hataları ve sistematiik hatalar, sorumluluk taşımaya da genelde müşteri ya da olayın riskini üzerine almış olan sigorta şirketi tarafından ödenir. Ucuza kaçma ve yetersizlikten oluşan hatalar ise oluştuğu aşamada rol alan tarafların sorumluluğu açısından önem taşımaktadır.

2.1.2. KUSUR

Performans sapması hasarı da içine alan geniş bir kavramdır. Yapıdaki hatalar kusuru oluşturur ve bu kusurlar hasara dönüşebilir. Kontroller sırasında ve garanti süresinde bu kusurlar düzeltilip hasara dönüşmeleri önlenabilir. Hasarların binaya verdikleri zararın belirlenmiş bir kritere göre, bir noktadan sonra tazmin edilmesi istenmektedir. Bu kriter, küçük ve büyük ölçekli hasarlar² arasındaki farkı vurgular.

² Küçük ve büyük ölçekli hasarlar: Minor and major defects (İng.).

Pekçok ülke, İtalya, Kanada Quebec, İspanya, İsveç ve İngiltere minör ve majör hasarlar arasındaki farkı tanımlar ve sadece majör hasarlar için yasal açıdan sorumluluk ister.

Hasarın oluşması, bir nedenden dolayı kalitenin düşük olması anlamına gelmektedir.

Performans sapması, başarısız yapım, fiyasko³, binanın teslimden sonra aşağıdaki üç ana performans gereksinimlerini tamamiyle sağlayamadığı koşullarda oluşur:

*bina yönetmeliklerindeki gerekler

*müşterinin sözleşmedeki istekleri

*toplumda kültürel yaşantıya uygunluk sağlayacak, yazılı olmadan sadece ima edilen genel ihtiyaçlar.

İngiltere ve İsveç başta olmak üzere çeşitli bina yönetmelikleri, binayı oluşturan elemanların belli bir dayanıklılığı olması gerektiğini vurgular, örneğin klimatizasyonun -miktarı önceden belirlenme şartıyla- uzun bir ömrü olmalıdır. Dayanıklılık Avrupa Topluluğu'nun İnşaat Malzemeleri Yönetmeliği'nde (European Community Construction Products Directive) ihtiyaçların ekonomik açıdan makul bir çalışma süresi olması gerektiğini vurgulamıştır (Knocke, 1993). Dayanıklılık ve kalite arasındaki ilişki başarısızlık açısından tamir- bakım giderlerindeki artış olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir deyişle düşük kaliteli binalar yüksek kaliteli binalara göre daha sık müdahale istemektedir.

'Hasar, kusurun maddi kanıtıdır' (Knocke, 1993). Kusur zamandan bağımsız olarak, vardır ya da yoktur. Hasar ise zamanla gelişir ve ortaya çıkar. Bina tasarım evresinden itibaren kullanıcının -ilk etapta müşterinin- tespit ettiği birtakım özelliklere sahip olma kaygısıyla oluşturulur. Bu özellikler biraraya gelince binadan beklenen performansın sınırlarını çizerler. Hatalı üretim sonucu belirlenmiş bu performansın sınırları dışına

³ Fiyasko: Failure (İng.)

taşılabilir. Performanstan sapmalar olarak adlandırılan bu durum tarafların, genelde yüklenicinin hata ve ihmalden dolayı oluşur. Bu sapmalara kısaca kusur denebilir. Pekçok kusur maddi ve manevi açıdan müşteriye olumsuz etki etmektedir. Bu olumsuzlukların her sistemde belirlenmiş kriterleri vardır. Bu kriterlerin aşılması durumunda ortaya çıkan olumsuzluğu ya da performans sapmasına hasar denmektedir.

Performans sapması iki grupta ortaya çıkmaktadır:

Birinci grup Force majeure, 'Allah'ın işi' (act of God) diye tanımlanan doğa müdahalesini, 3. Şahıslar tarafından kasten ya da bilmeden verilen zararları kapsamaktadır. Trafik kazası, sabotaj, terör , su baskını gibi. Pekçok sigorta poliçesi bu olumsuzlukları kapsamına almaktadır, ama hiçbir üretici bunlarla sorumlu tutulmamaktadır. İkinci grup ise üreticinin hata ve ihmalleri⁴ sonucu oluşan performans sapmalarıdır.

Özellikle yüklenicinin hata veya ihmaliyle oluşan kusurun sebebini araştırmak için sektördeki pekçok üreticinin durumu dikkate alınmalıdır. Haklı ya da haksız, pekçok ülkede yüklenici iş ahlakı açısından yetersiz davranış göstermeye eğilimli kabul edilir (Knocke, 1993). Pekçok ahlak düşünürünün söylediği gibi, suçu ait olduğu yere koymak yüklenicinin kalite konusundaki duyarlılığını arttıran bir nedendir. Ayrıca toplumda eşitlik duygusu sadece ve mutlaka, yetersiz veya ihmalciler yüklenicilerin belirlenip hataları için tazminat ödemesini gerektirir. Fransa'daki mevcut sorumluluk ve sigorta sisteminin temelini atan Spinetta reformunda, bina endüstrisinin ahlaki standartlarının yükseltilmesine ihtiyaç olduğu saptanmış, buradan yola çıkılmıştır. Sigortacılar da hasarın nedenini ve bunun poliçe kapsamında olup olmadığını istemektedir. Sonuçta, zor da olsa, hasarı ortaya koyan neden ve süreç saptanmalıdır. Bu süreci ortaya koyan üç faktör vardır:

*Kusurlara yol açsa da açmasa da, hata ve ihmaller

* Hasarlara yol açsa da açmasa da, kusurlar.

⁴ Hata ve ihmal: Error and omission (İng).

***Kesinlikle kusurların yol açtığı hasarlar.**

Hata ve ihmaller bilerek ya da bilmeden gerçekleşebilir. İngiltere'de 'Codes of Practice', İsveç'te 'AMA', Fransa'da 'DTU' genel malzeme ve işgücü tanımlarını yapmaktadır. Hemen her hata, kusur oluşumuna yol açmaktadır. Ama her kusur hasara yol açmaz. Birbirini doğuran bu üçlü faktöre örnek olarak eğimi yetersiz bir düz çatı göstermektedir. Çatı eğiminin yetersizliği hatadır; bu nedenle belli yerlerde su birikir, bu da kusurdur. Bu birikintiler binaya sızarsa hasar oluşur, ama aradan uzun zaman geçtiği halde bu hasar oluşmayabilir.

Belçika'da hasar ve kusurun binayı etkilemiş olması hasar tazmini için yeterli değildir. Hasarın ana kalemlerin stabiliteyi etkileyip etkilemediğine bakılmaktadır. Örneğin betonarmenin homojenlikten uzak karışımı, çatının akması, akustik yalıtımın zayıf olması acilen giderilirken küçük çatlaklar, cephe kaplamasının düşük kalitesi, ince yapım malzemelerindeki kusurlar giderilmesi gerekenlerden sayılmazlar. Fransa'da kendini kesinlikle hasar olarak göstermeyen kusur bile, sözleşme koşullarına uygunsuzluk gösteriyorsa garanti kapsamına girmektedir. Garanti, normal eskimeyi ya da anormallik gösteren kullanmayı kapsamaz.

Kusur her zaman bir hata veya ihmal sebebiyle oluşmaktadır. Kusurlar gizli olup gözden kaçabilir ama sonradan gelişmezler. Tüm kusurlar hasara sebebiyet vermez ve hasara dönüşmeyen bir kusur da tazminat gerektirmez.

2.2. ÜRETİM SÜRECİNDE HASAR TESPİTİ

2.2.1. TASARIM EVRESİ

Mimar ve diğer tasarımcı grup, inşaat, elektrik, makine mühendisleri, tasarımı yaparken pekçok yönetmeliğe ve bazı kuruluşların standartlarına uymak koşuluyla tasarımı gerçekleştirmektedir. Genellikle müşteri ile tasarımcı, özellikle tüm projelerin temelini oluşturan mimar ile müşteri arasında bazen sözlü, bazen de yazılı sözleşme olan bir anlaşma bulunmaktadır. Müşteri tasarımcıdan sözleşmede istediği mekansal, statik ve mekanik ihtiyaçların sonuç projede karşılanmasını beklemektedir. Bu ihtiyaçlar, ülkenin o iş için geçerli olan genel şartname ve yönetmeliklerine de aykırı olmamalıdır. Türkiye'de devlet eliyle yapılan ihaleler ve büyük ölçekli projeler dışında müşteri ile mimar arasında detaylı bir yazılı sözleşmeye gerek duyulmamaktadır. Tasarım evresinde pekçok ülkede meslek sahibi kişinin yeterli mesleki bilgi ve tecrübeye sahip olduğu kabulü yapılmaktadır. Bazı ülkelerde sorumluluk mimardan tamamiyle kaldırılarak yüklenicinin de yeterliliği yüksek kabulü yapılmakta ve tasarımdaki hataların sorumluluğu da yükleniciye ait olmaktadır. Bazı ülkeler ise yüklenicinin yapım ve yapım sonrası sorumluluğunun yeterince ağır olduğunu düşünerek tasarımdaki hataların maddi karşılığını tasarımcı ekibe veya sigorta şirketine ödetmek yoluna gitmektedirler.

İmalatın ilerleyen aşamalarında mimar, mal sahibi adına mesleki uygulama sorumluluğunu yapmaktadır. Pekçok ülkede mimarın tasarım evresinde oluşturduğu projenin takibinin yanısıra müşteriye danışmanlık yapma görevini üstlendiği bu çalışma kapsamında belirlenmiştir. Yüklenicinin kabul yapılması için binanın hazır olduğunu bildirdiği tarihte genelde mal sahibi adına mimar, binayı kontrol eder, eksik ve kusurları saptar, geçici kabulü imzalar. Sonuç ürün olan binada projeden sapmalar da kusur kabul edildiği için ve tasarımcının belirlediği malzeme ya da yapım tekniğinin

kısmen de olsa değiştirilmesi sakıncalı bir sonuç doğurduysa, tasarımcının müdahale hakkı doğmaktadır.

2.2.2. GERÇEKLEŞTİRME HAZIRLIĞI EVRESİ

Hazırlık evresinde binanın pekçok sisteme göre farklı tanımları olduğu ortaya çıkmaktadır. Avustralya'da bina, strüktürel olarak hayata geçen her yapıya verilen isimdir. Avrupa ülkelerinde ise bina, tanımı net olarak yapıp sınırlandırılmış yapım ürünüdür, örneğin tenis kortu, tren istasyonu, yüzme havuzu gibi yapımlar bina olarak kabul edilmemektedir.

Bina yapımı sadece yasalarla değil, normları belirlenmiş teknik dökümanlar çerçevesinde yapılmaktadır. İngiltere'de yapım sonrası sorumlulukla ilgili hiç yasa yoktur, ama hemen her sistemden daha fazla sınırlayıcı şartname vardır. Bina normları hem kamusal ve genel kullanım için, hem de özel, bireysel binalar içindir. Her ülkenin resmi bina yönetmelikleri, Türkiye'de Bayındırlık Bakanlığı Şartnamesi, bu normları kapsar ama çoğu sistemde bunlar yasada değil 'agreman'dadır. Tüm binalar için geçerli olan bu genel normlar kusur⁵ ve hasarı ve pekçok sigorta konularını tanımlamak için şarttır. Detaya inildiğinde, okul, telekomünikasyon merkezi, tren istasyonu, hastane ve askeri yapılar gibi özelliği olan binalarda ilave normlar geçerlidir. Kamusal bina yönetmelikleri sistemin amaç ve davranış tarzını yansıtmaktadır. Bunlar kendi içinde yerel farklılıklar sergiler, örneğin bir bölgenin yangınla mücadele araçları o bölgenin yangın yönetmeliğini etkilemektedir. Avrupa Birliği bu konuda ortak bir dil bulmuştur. Her ülkenin kabul ettiği bir yangına dayanım derecesi veya ses geçirgenlik katsayısı vardır, yine de her ülke bu değeri saptama özgürlüğüne sahiptir.

Bina şartnameleri gereksinimleri iki yöntemle tanımlamaktadır:

*performans

⁵ Kusur: Defect (İng.).

*teknik tanımlayıcılık.

İlki tüm teknolojiyi kenara koyup üreticinin uyguladığı yöntemden bağımsız olarak binanın işlevini yerine getirip getirmediğine dikkat etmektedir İkincisi onaylanmış bina yapım teknolojilerini, örneğin malzeme kalitesi, boyutu, büyüklüğü, işçilik seviyesini, açıklamaktadır. Tekniği tanımlayan şartnameler kısıtlayıcıdır. Oysa amaç ve fonksiyonu tanımlayan yönetmelikler üreticiyi uygulamada serbest bırakmaktadır. Yine de EC⁶ şu altı temel ihtiyaca tüm binaların cevap vermesini ister:

1. Mekanik dayanım ve güvenlik.

2. Yangın güvenliği.

3. Çevre ve sağlık koşullarına uygunluk.

4. Kullanımda güven.

5. Ses yalıtımı.

6. Isı yalıtımı ve enerji tasarrufu.

Günümüzde her iki yaklaşım da kullanılmaktadır, ama uygulama serbestliği getirdiği için performans şartnameleri gittikçe yaygınlaşmaktadır.

Oluşan hasar, içte veya dışta, binanın değerini şartnamede belirtilenin altına düşürdüyse, o bina standart altıdır. Hasarı belirlemek performans belirleyici şartnamelerde daha kolay olmaktadır. Ses yalıtımı örnek alınacak olursa, iki oda arası ses geçirgenliği ana kriterdir. Yan odadan gelecek maksimum ses desibeli belirlendiyse ve ses bu desibeli geçtiyse kesinlikle hasar oluşmuştur ve mal sahibi kolaylıkla hak talep edebilir. Eğer teknoloji tanımlandıysa; duvar malzemesinin ısı geçirgenlik değeri,

⁶ EC: Avrupa Birliği- European Community (İng.).

stoklanması, işçiliği belirlenmiş olabilir, ama başka bir nedenle, örneğin tesisat borularının çap ve yerleşiminden dolayı ses problemi ortaya çıktıysa hasara yolaçan hatayı kanıtlamak mal sahibi için güç olmaktadır. Performansı veya tekniği belirleyici, tüm düzenleyici dökümanlar hatalı imalatı azaltmaya ve yoketmeye yardımcıdır.

Gerçekleştirme hazırlığı evresinde projenin yukarıda anlatılan yöntemlerle oluşturulmuş yasa, yönetmelik ve şartnamelere uygunluğunun tespiti yapılmaktadır. Böylece, proje müellifleri yapmış olabilecekleri hatalarına karşı proje hayata geçmeden önlem alabilmektedirler.

Ülkemizde Devlet İhale Kanunu ihale yoluyla yapılacak işler için bir işlem dosyası düzenlenmektedir. Bu dosyada onay belgesi, varsa tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, gerekli projeler, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler bulunmaktadır. Şartnamelerde tekniğe uygun olmayan veya gerçekleşmesi mümkün olmayan kayıt ve şartların bulunduğu anlaşıldığı takdirde, komisyonla ilgili idareye şartnameleri düzelttirmek üzere ihaleyi erteler. Bu aşamada hata ve dolayısıyla hasar tespiti yasa ve şartnameler yoluyla yapılmaktadır. Aday yüklenicilerden tahmin edilen iş bedelinin minimum %3'ü kadar geçici teminat alınmaktadır. İhale taban bedeli bazen ihale şartlarında belirlenmektedir. Tüm ihaleler bir sözleşmeyle bağlanmaktadır. İhale isteklilerde kalınca %6 kesin teminat alınmakta ve geçici teminat iade edilmektedir.

Resmi işlerde, sözleşme konusu işlerin projeleri, sözleşme eki, diğer şartname ve teknik belgelerle birlikte sözleşmenin imzalanması sırasında müteahhite verilmektedir. Bazen uygulama projeleri de yüklenici tarafından hazırlanmaktadır.

Projelerin yüklenici tarafından hazırlanmasında ve kesin şeklini almasında aşağıda belirlenen esaslara uyulur.

Yüklenicinin yapacağı projeler, hesaplar vb. sözleşme veya eklerinde belirlenen şartlara, idare tarafından kendisine verilen avam projeler, talimat, esas ve tiplere, teknik ve sanat kurallarına uygun olarak bir uzman tarafından iş programını

aksatmayacak şekilde hazırlanacak ve uygulamada gerekli görülen tüm ölçüleri ve ayrıntıları kapsamalıdır.

Yüklenici, projelerin hazırlanması sırasında, değişik çözüm şekillerinin bulunması halinde bunlar arasından karşılaştırma suretiyle seçim yapılabilmesini sağlamak üzere değişik çözüm şekillerini kapsayan projeleri ve bunlara ilişkin hesaplarla gerekli bilgi ve raporları hazırlayıp idareye verir.

2.2.3. GERÇEKLEŞTİRME EVRESİ

Gerçekleştirme evresi, ülkemizde tasarım ekibinin detaylı olarak hazırladığı projenin, oda ve belediye onaylarını almasından sonra şantiyenin kurulup projenin araziye aplikasyon aşamasından geçici kabule kadar geçen süredir. Yapım sırasındaki kontrol, iş yapımında ve yapım sonrasında ortaya çıkabilecek hasarları tespit etmek ve gidermek açısından üretim sürecinin en etkin denetim aşamasıdır. Şantiyede görev yapan fenni mesul ve kontrolörlük teşkilatının dışında temel üstü vizesinden başlamak üzere Türkiye'de yerel yönetimlerce yapılan denetimler de hasar oluşması durumunda sorumluların tespiti için etkilidir.

Gerçekleştirme, şantiye evresi, hasarı oluşturan hata, ihmal ve kusurun büyük miktarının olduğu evredir. Bu evrede yapılan denetim teslimden sonra özellikle sistemi oldukça iyi oturmuş olan İngiltere, Fransa gibi ülkelerde 20 yıla kadar uzayan sorumluluk süresinin sorunsuz geçmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

Ülkemizde gerçekleştirme evresinde Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği gereği imalat süresince kontrol yapılmaktadır. İdare -müşteri- adına şantiye defteri, röleve, ataşman, tutanaklar tutulmakta, hakedişler düzenlenmekte, yeşil defter yazılmakta ve kesin hesap yapılmaktadır (Akyurt, 1992).

İşlerin geçici kabulü yapıldıktan sonra, uygulama projeleri ister idarece verilmiş, ister yüklenici tarafından hazırlanarak idarece onaylanmış olsun, uygulama sırasında

yapılmış değişiklikleri de içeren ve işin bitmiş durumunu gösteren yapıldı (asbuilt) projeleri yüklenici tarafından bedelsiz olarak hazırlanıp orjinalleri idareye teslim edilir.

Proje hizmeti için müteahhite ödenecek bedel sözleşmede belirtilir. Projeler müteahhite, sözleşme veya eklerinde belirtilmek şartıyla bedelsiz de yaptırılabilir.

Hizmet işlerinde müteahhitin hazırlayacağı projeler onaylanmak üzere idareye teslim edilir, idarece yapılacak incelemeleri kolaylaştıracak ve projelerin, teklif edilen şekliyle sözleşme veya eklerinde belirlenen şartlar çerçevesinde amaca en uygun olduğunu gösterecek bilgilerin de diğer teknik belgelerle birlikte müteahhit tarafından verilmesi gereklidir.

Onay işlemi sırasında idare tarafından proje ve eklerinde yanlışlık, eksiklik ve kusurlar tespit edildiği takdirde, müteahhit idarenin yazılı emri üzerine ve verilen süre içinde ayrıca bir bedel ödenmesini istemeksizin bunları düzeltmek zorundadır.

Sözleşme ve eklerine göre uygulama projelerinin idare tarafından verilmesinin gerektiği durumlarda, müteahhitin yapmak zorunda olduğu işlerin herhangi birini veya bir bölümünün uygulama projelerinin hazırlanıp kendisine teslim edilmemiş olması halinde müteahhit, bir yazı ile idareye beşvurarak kendisi başlamaya hazır olduğu halde bu nedenle gecikme ihtimali bulunan işleri projelerinin en geç hangi tarihte ve hangi sıra ile kendisine verilmesi gerektiğini bildirmek zorundadır.

Kontrol teşkilatı, müteahhit tarafından yapılmış olan işin eksik, hatalı ve kusurlu olduğunu veya malzemenin şartnamesine uygun olmadığını gösteren belirtiler ve kanıtlar gördüğü takdirde gerek işin yapımı sırasında ve gerekse kesin kabule kadar olan sürede bu gibi eksiklik, hata ve kusurların incelenmesi ve tespiti için gerekli görülen yerlerin kazılmasını ve/veya yıkılıp yeniden yapılmasını müteahhite tebliğ eder.

Sorumluluğunun müteahhite ait olduğu anlaşılan hatalı, kusurlu ve malzemesi kötü işlerin bedelleri, geçici hakedişlere girmiş olsa bile, müteahhitin daha sonraki hakedişlerinden veya kesin hakedişinden veya teminatından kesilmektedir.

2.2.4. GEÇİCİ VE KESİN KABUL

Binanın yükleniciden mal sahibine geçişiyle geçici kabul, teslim⁷ yapılmış olur ve yapım sonrası sorumluluk süreci başlar. Teslim aşamasında işlerin tamamlandığına dair bir sertifika⁸ imzalanmaktadır. Bu sertifika imzalanmadan önce aşağıda belirtilen koşulların yerine getirilmesi beklenmektedir:

1. Sözleşmede anlaşılan iş ile bitmiş iş arasındaki farkların saptanması.
2. Her iki tarafın birbirinden eksikleri talep etme süresi. Bu süre sözleşmeyle önceden belirlenmiş olabilir ya da yasalarda belli olabilir. Örneğin İsveç'te bu süre teslimden sonra 30 gündür.
3. Mal sahibi ile yüklenici arasında hesap kesimi, kesin kabul. Fransa'da 120 gün içinde tüm borçlar ödenir, İsveç'te ise yüklenici en geç 8 ay içinde faturasını kesmekle yükümlüdür.
4. Bazı iş kalemleriyle ilgili garantilerin başlaması.
5. Yüklenicinin, mal sahibinin izni dışında iş yapmasının engellenmesi. Teslimden sonra yüklenici inşaat alanına girişlerde bile izin almak durumundadır.
6. Mal sahibinin müteahhitten yeni bir imalat istemesinin engellenmesi.
7. Varsa, müteahhitin senetlerinin ödenmesi.
8. Yangın, hırsızlık ve doğal afetlerden inşaatı koruma yükümlülüğünün mal sahibine geçmesi.

⁷ Teslim: Delivery (İng.).

⁸ Bu sertifika İngiltere'de Certificate of Practical Completion, Amerika'da Certificate of Substantial Completion adını alır.

9. Yasanın gerektirdiği sistemlerde, inşaat iznini vermiş olan kurumda iş bitirme belgesi alınması.

Müteahhitin işi bitirdiğinin ilanı üzerine, inşaat alanında işler kontrol edilmektedir. Danışmanı, mal sahibine yardımcılık veya vekillik edebilir. Mal sahibinin yetki vermesi durumunda mimar da sertifikayı imzalayabilir. İsveç'te teftiş, ya mal sahibinin istediği biriyle, ya her iki tarafın da onayladığı biriyle, ya da bu iki kişide de anlaşma sağlanmazsa en az üç kişiden oluşan bir heyetle yapılmaktadır. Pekçok sistemde, müfettiş mal sahibine karşı inceleme sırasında gözünden kaçan hatalardan da sorumludur. Bu anlamda müfettişte üretici grupta olur. İncelemeyi yapıp teslim sertifikasını imzalayan kişi, sadece iş başlangıcında imzalanmış sözleşmeyle değil, sonradan yazılı olarak eklenen maddeler de dahil, yazıya geçmemiş ama iki tarafın kararlaştırdığı uygulamaların yerine getirilip getirilmediğinin kontrolünü yapmakla yükümlüdür. Türkiye'de teknik uygulama sorumlusu olarak şantiyede görevli fenni mesul bu göreve sahiptir, ama uygulamada bunun sorumluluğunu taşımadığı görülmektedir⁹.

Bazı sistemlerde geçici kabul belgesi aranmadan, 'sessiz kabul' yapıldığı görülmektedir. Bu yöntemin en büyük dezavantajı her iki tarafın da anlaşmazlık ya da hasar ortaya çıktığında hak talep edememesidir. Mal sahibi sertifikayı beklemeden binaya yerleşirse binayı tüm eksik ve kusurlarıyla kabul etmiş sayılır.

Geçici ve kesin kabul arasında geçen süreye teminat süresi denmektedir. Bu süre Türkiye'de genelde 12 aydır. Bu süre sözleşmeye göre artabilir ya da azalabilir.

Fransa ve bazı diğer ülkelerde teknik müfettiş mal sahibine kabulü onaylamadan önce durumu açıklayıcı bir rapor sunar. Kabulde mal sahibi ya binadan tamamiyle memnun

⁹ Türkiye'nin bazı yerlerinde TUS ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede anlaşılan hizmet bedelinin sadece %20'sinin fatura edilmesi istenmektedir. Bu, geri kalan hizmetin süreç içinde anlaşmazlık halinde başka bir TUS ile yürütüleceği düşünülmektedir. Bu, geri kalan faturanın kesilip kesilmediğini, dolayısıyla teknik uygulamanın denetlenip denetlenmediği herhangi bir makam tarafından önemsenmemektedir.

kalmıştır ve olduğu şekliyle kabul eder, ya da etmez. Her iki koşulda yapım sonrası sorumluluk¹⁰ süreci başlamış sayılır. Müşterinin tatmin olmadığı durumda:

1. Mal sahibi o kadar hoşnutsuzdur ki binayı kabul etmez. Bu durumda tazminat gündeme gelir ve bu durum yapım sonrası sorumluluk sürecine girmez.

2. Mal sahibi binayı nitelik ve nicelik açısından eksik olarak kabul eder. Müteahhite ödenen ya da ödenecek paradan bu eksiklerin tutarı düşülür. Mal sahibi ilk sözleşmede taahhüt edilen maldan yani binadan daha farklı bir mal satın almış olur. Yapım sonrası sorumluluk ve sigorta artık bu yeni binaya göre koşullanır. Bu eksiklik, hata ya da taahhüt edilen süreden gecikme 3. şahıslar yani taşeron veya malzeme satıcıları sebebiyle olduysa yüklenici bu zararı onlardan karşılamaya çalışır.

3. Yüklenici eksiklerini hızla ve mal sahibinden para istemeden tamamlamayı kabul eder. Bu eksikleri kendi tamamlama hakkı ve yükümlülüğü vardır. Bazı sistemlerde örneğin Quabec'te mal sahibi müteahhite güvenini kaybettiğini söyleyip işi, ilk müteahhitten aldığı parayla, başka birinin tamamlamasını isteyebilir. Amerika'da teminat süresi genelde 1 yıldır (Chironis, 1969).

Anglo-Saxon ülkelerde tort yasası gereği sorumluluk süresi çok uzun olduğu için garantinin belli bir başlama tarihi yoktur. Bu sürede hakedişin bir kısmı eksikler giderilinceye kadar müşteride kalmaktadır. Belçika'da ise mal sahibi eksik ve hatalı haliyle binayı kabul etse de para iadesi alamaz ve müteahhite işi tamamlatamaz. Ama on yıllık uzun yapım sonrası sorumluluk süreci dahilinde dava açarsa hasarların tazmin edilmesini sağlamaktadır. İnşaat bitip sertifika imzalandıktan sonra kesin kabule kadar olan sürece, müteahhite eksiklerini tamamlaması için tanınan süreye Hasar Sorumluluk Süresi ya da Garanti Süresi denir. İngiltere'de Son Sertifika¹¹, bu garanti süresinin sonunda ya da hatalar yüklenici tarafından giderildikten sonra- hangisi sonra gerçekleşiyse- imzalanmaktadır.

¹⁰ Yapım sonrası sorumluluk: Post-construction liability (İng.).

¹¹ Son Sertifika -kesin kabul: Final Certificate (İng.).

Avustralya'da geçici kabulü sözleşme idaresi imzalar. Kesin kabule kadar geçen garanti, hata ve eksikleri giderme sorumluluğu süresi, aksi kararlaştırılmadıkça, konutlar için 90 gün, kamu binaları için 12 aydır. Kesin kabul ve son hakediş, tüm eksikler giderilmeden yapılamaz. Kesin kabulden sonraki sorumluluk süresi için Eylül 1990'da çıkan bir kararla 6 yıldan 3 yıla indirilmiştir. Bu süre binanın teslim durumuna göre 5 yıla çıkabilmektedir. Danimarka'da garanti süresi 1 yıldır.

Belçika'da sözleşmeler iki aşamalı kabul yerine tek kabul istemektedir ve bu durumda garanti süresi kavram olarak yok olmaktadır. Kabul belgesi mal sahibinin danışmanları, genellikle mimar tarafından imzalanır. Kabulde tespit edilen hata olursa yine de yükleniciye 1 yıl süre verilmektedir. Bu süre sonunda kesin kabulü andıran bir belge imzalanır.

Amerika'da üretici kabul edilen yüklenici, taşeron ve malzeme temincileri için teminat süresine de yapılacak tüm tamirlerden bu üretici grup sorumlu tutulmaktadır. Teminat süresi içinde alt yüklenici ana yükleniciyi; malzeme temincisi ise sözleşmeyi kiminle yaptıysa -alt yüklenici, ana yüklenici ya da doğrudan müşteri olarak adlandırılan yatırımcıya- ona karşı sorumluluk taşımaktadır. Ana yükleniciye ait sorumluluk hem teminat süresinde hem de kullanma evresinde geçerlidir. Ama teminat süresinde yüklenici tüm işleri kendi ekibine yaptırmakla yükümlüyken, yapım sonrası sorumluluk süresinde oluşacak hasarlar için kendi finansmanı ile başka ekibe yaptırabilir, veya müşterinin yaptırtmasını kabul etmek durumundadır. Teminat süresinin başlangıcını belirleyen geçici kabul (Certificate of Substantial Completion) adlı belge ile yapılmaktadır. Bu belge ile tüm alt yükleniciler ve malzeme temincileri de garanti belgelerini müşteriye vermektedirler.

Geçici kabul Amerika'da binanın müşteriye kullanması için hazır olduğunu göstermektedir. Yine de bu, kullanıcının binaya yerleşmesini sağlamaz. Bir kamu müfettişinin onayıyla alınan bina oturma ruhsatı ile ancak bina kullanılabilir. Geçici kabulün yapılacağı aşama, genelde sözleşmeyle saptanmaktadır. Teminat süresi 1 yıl, malzeme temincilerinin verdiği demirbaş garantisi 2-5 yıl arasındır.

Hollanda'da geçici ve kesin kabul olarak iki farklı aşama uygulanmamaktadır. Toplum içinde benimsenmiş iyi niyet ilkesine göre yüklenici işler bittiğinde mal sahibi adına son bir kontrol yapılmakta ve işler teslim alınmaktadır.

Norveç'te yüklenici teminat süresince ortaya çıkan hataları ödemekle yükümlüdür. Bina kesin kabulünden hemen sonra ortaya çıkan hasarların tamirini taşıyıcıyı etkilemiyor ise, bir yıl kadar geciktirebilir. İki ya da üç yıl sonra ortaya çıkan hasarları ise hemen karşılamakla yükümlüdür. Tamirini yapmadığı ya da maddi karşılığını ödemediği durumlarda bilidirim üzerinden 30 gün geçmişse, %18 oranında faiziyle birlikte ödemek durumundadır. Hata mimar veya mühendisteyse, aynı faizle ödemeyi o yapmaktadır.

Kanada Quebec'te teminat süresi genelde bir yıldır. Bu süre zarfında genelde iş bedelinin %10'u olan sözleşme teminatı (Türkiye'deki uygulamaya göre kesin teminat) bir senenin sonunda iade edilmektedir. Binayı daha sonra satmak için yapan yüklenici için böyle bir süre yoktur.

Türkiye'de Bayındırlık Bakanlığı şartname ve yönetmeliklerinde geçici ve kesin kabul evreleri ile teminatlar açıklanmıştır. Geçici kabulden sonra kesin teminatın yarısı, kesin kabulden sonra ise diğer yarısı yükleniciye geri verilmektedir.

2.2.5. KULLANMA EVRESİ

Yüklenici, kesin kabulden sonra kullanım ve sağlıklı işletme sorumluluğunu müşteriye devreder. Bu devir sırasında, yüklenici müşteriye ya da binanın kullanıcılarına optimum kullanım için gerekli bilgiyi vermelidir.

Belçika'da mimar ve diğer tüm üreticilerin 10 yıllık ana yapım kalemlerine garanti vermesi yasal zorunluluktur. Müşterinin bu süre zarfında binadaki alet ve mekanizmanın kullanımını sağlayabilecek kadar bilgilendirmekle yükümlüdür. Kullanım süresi zarfında yeni bina veya tadilat ya da konut veya konut dışı kullanıma bakılmaksızın müşterinin her ihmalkarlık başvurusunu inceleyip yükleniciden tazmininin istenip istenmeyeceğine karar vermektedir.

Kullanma evresinde Belçika'da yüklenici tamirleri karşılayabilecekken bundan kaçınırsa, mal sahibi mahkemeye başvurur. Mahkemeler uzun zamanda sonuçlandığından mal sahibinin kusuru kendi imkanıyla gidermesi, yüklenici hatalı bulunursa bu tutarın ondan talep edilmesi uygun görülmektedir.

İngiltere'de sözleşme bitiminden sonra 6 yıl sözleşmede olup ta gerçekleşmeyen performans bildirilebilir. 15 yıldan sonra ise hiçbir hak talep edilemez.

2.3. ÜRETİM SÜRECİNDE ROL ALAN TARAFLAR

2.3.1. MÜŞTERİ

Müşteri olarak bina kullanıcısı; yani işi ihale eden kişi ya da kurum, mal sahibi, kiracı, binayı sonradan satın alan kişi ve kişiler tanımlanmaktadır. Bina tanımı için ise pekçok sorumluluk sisteminin farklı tanımları vardır. Tüm sorumluluk sistemleri bina kalitesini yükseltmeye dolayısıyla bina kullanıcılarını korumaya yöneliktir. Bireysel olarak tüm sorumluluk sistemlerinin mal sahibini korumasının yanısıra kamuya açık yapılarda, yüksek ve alan olarak büyük yapılarda kalifiye teknik inceleme ve teftiş gerektiren yasa ve yönetmelikleri vardır.

Türkiye'de Devlet Daire ve Kuruluşlarının, Karma Bütçeli Dairelerin, İl Özel İdare'lerinin ve Belediyelerin yaptıracığı işlerin ihale kanununa uygun yaptırılması gerekmektedir. Belirtilen bu kurumların yaptırdığı işler kısaca resmi işler olarak anılacaktır. Bu anlamda resmi kurumlar işi ihale ettikleri için kullanıcı yani müşteridirler. Ancak, Devlet İhale Kanunu rekabeti esas aldığından hem mal satış ve kiralama, hem de mal ve hizmet alışı ihale eder. Bu durumda inşaat işlerinde ihaleyi alan kişi yüklenici olarak adlandırılırken, malı satın alan ya da kiralayanlar müşteri olarak adlandırılırlar. Devlet İhale Kanunu, müşteriyi 'arttırma sonunda kendisine ihale

yapılan istekli veya istekliler' diye tanımlar¹². Bu tanımda kullanılan müşteri kavramı tamamen işlemin alış değil satış olmasından kaynaklanmaktadır. Bu tanımlama, mal sahibi ve kullanıcı anlamında kullanılan müşteri kelimesiyle karıştırılmamalıdır.

2.3.2. ÜRETİCİ

Üretici sözcüğü ile mal sahibiyle kontrat imzalamış tüm taraflar, yüklenici, mimar, mühendis, sözleşmesi olmasa da alt-müteahhitler, taşeronlar, yapı malzeme üreticileri kastedilmektedir. Bu taraflar üretici olarak mal sahibine karşı sorumludur. Pekçok ülkede mal sahibi adına çalışan taraf, kesin kabulden sonra belirlenmiş bir süre sorumluluk taşır. Mal sahibiyle sözleşmesi olan herkes, dolayısıyla kontrolörler de üretici grubunda yer alır. Kesin kabulü imzalayacak kontrol mühendisi ve mal sahibinin çıkarlarını koruyan kişiler, örneğin sigorta şirketleri tarafından tutulan müfettişler sorumsuzluk sonucu hasara¹³ karşı yapım sonrası sorumluluk sürecinde yer alır. 'Böylece ödeme (hakediş) sorumluluğu getirir' (Knocke, 1993).

Bu uygulamadan bazı ülkelerde sapmalar görülmektedir. Örneğin İtalya'da müteahhitin tasarım sürecine bile çok hakim olduğu ve mimara gerekli tashihi vereceği kabulü yapılarak sadece ana yüklenici sorumlu tutulmaktadır. Ülkemizde maalesef bu durum mevcut uygulamalarla sağlanamaz, çünkü yüklenici olmak için, resmi ihaleler dışında yasal olarak konuyla ilgili bilim adamı olma zorunluluğu ve hatta hiçbir yeterlilik belgesi aranmamaktadır. İtalya'daki bu durum kendi içinde yöresel uygulama farklılığı sergilemektedir. Yerel yönetimler de bazı sistemlerde sorumluluk taşır, ama hasar oluşması durumunda tazmin edeceği miktar sınırlandırılmıştır. Bina kalitesini ölçen laboratuvarlar ve 'agrement'leri¹⁴ imzalayanlar da mal sahibine karşı sorumludur.

¹² Devlet İhale Kanunu 2886, madde4.

¹³ Sorumsuzluk sonucu oluşan hasar: tort (İng.). 'Tort' kavramı sorumluluk sistemleri dahilinde İngiltere'deki uygulamada anlatılacaktır. Türkçe'de eşdeğer uygulaması, ve dolayısıyla eşanlamlısı yoktur.

¹⁴ Agrement (agrement): Yasalara ve standartlara geçmemiş bir malzeme ya da uygulamanın basılmış formatlı bir kağıt üzerinde uygunluğu onaylanmış eksper raporudur (Fr.). 2. Dünya Savaşından sonra Fransa'da hızlı yapılaşma sırasında

İngiltere, Galler ve Kuzey İrlanda'da direkt mal sahibiyle değil de onun danışmanı ya da ana müteahhitle sözleşmesi olan alt-yükleniciler de sorumluluk taşımaktadır. Ama Belçika, Fransa, İsveç'te onlar üretici sayılmazlar. Anglo-Saxon ülkelerde sorumsuzluk sonucu hasar oluştursa malzeme satıcıları da üretici kapsamına girmekte ve sorumluluk taşımaktadır. Yine de bazı sistemlerde, örneğin Türkiye'de sözleşmesi olsa da yapım sonrası sorumluluk taşımayan taraflar vardır.

Avustralya'da ise üretici adı geçmez. Yüklenici, yatırımcı, satıcı isimleri ayrı ayrı kullanılır. Belçika'da üretici, binayı kendisi için yapmayan yüklenici, tasarımcı, teknik danışman ve denetçilerdir. 10 yıllık yapım sonrası sorumluluğu bu üretici grubu taşımaktadır. Sigorta şirketleri teknik kontrolörleri üretici değil, mal sahibi adına denetimi yapan taraf olarak kabul etmektedirler.

Danimarka'da her çeşit üretici farklı dökümanlarla sorumluluk taşıdıkları için üretici adı altında aynı çatıda toplanamazlar. Şantiyeye müşteri tarafından getirilenlerin haricinde yüklenicinin siparişiyle malzeme satanlar, taşeronlar, kamu adına denetim yapanlar üretici değildir. İş yaptıran müşteri, kendi tarif ettiği kısımlar varsa bunlardan sorumludur ve bu anlamda üretici kabul edilir.

Fransa'da mimar, mühendis, yüklenici gibi sözleşmeyle müşteriye bağlı kişiler kişiler üretici kabul edilmektedir. Binayı kendi yapan, yaptıran ve daha sonra satan kişi de üreticidir. Fransızlar binayı 'zeminde yapılmış, insanların kullanması düşüncesiyle kısmen de olsa dış koşullardan korunak sağlayan yapı' olarak tanımlarlar. Bu tanım dışında kalan yapılar için de üreticiler sorumluluk taşır ama sigorta zorunluluğu yoktur.

Amerika Birleşik Devletleri'nde tasarımcı grup ile yüklenici arasında üretici tanımı altında toplanamayacak farklar bulunmaktadır. Mimar, mühendis ve danışmanlardan oluşan grubun profesyonel olduğu kabulü yapılarak sözleşmedeki maddeleri de çok

standart yayınlama sürecini yoketmek amacıyla ilk kez yazıldı. Daha sonra kullanım kolaylığından dolayı uygulaması dünyada yaygınlaştı. Avrupa Teknik Konstrüksiyon Agreement Birliği -UEAtc- kuruldu ve İngiltere Agreement Birliği de bunun üyesidir.

detaylı hazırlanarak tasarımcı ve danışman grubunun eksik ya da hatalarının saptanması kolay olmaktadır. Tasarımcı ve danışman grubunun sorumluluk sınırı kesin olarak çizilmiş olur.

Türkiye'de ise yapım işlerine taraf olan kişi ve kurumların tümünden oluşan, yurt dışındaki üretici (producer) terimine paralellik gösterecek üretici kavramı yoktur. Ama bu anlamda özellikle akademik kariyeri olan kişilerin yürüttüğü bilirkişilik müessesesi vardır.

BÖLÜM 3.

HASARLARIN GİDERİLMESİ İÇİN GELİŞTİRİLMİŞ SİSTEMLERDE SORUMLULAR VE ARAÇLAR

3.1. SORUMLULAR

Kusur ve hasarlara karşı sorumluluk ve denetim sistemlerinde sorumlular genel olarak üreticilerdir. Ama üretici kavramı içine yapıyı birebir oluşturan yüklenici gruba taşeronlar, malzeme temincileri ve hatta müşteri ve kontrolörler de dahil edilmektedir.

3.1.1. MÜŞTERİ

Hasar tespiti için geliştirilmiş sistemlerde müşteri farklı tanımlarla ele alınmaktadır. Pekçok sistemde, dolayısıyla ülkede, müşteri; ihale dosyasını, sözleşmeyi hazırlayan, koşulları belirleyen kişi olarak geçmektedir. Bazı ülkelerde ise sadece mal sahibi olarak kabul görmektedir. Avustralya'da bina kimin için yapılıyorsa yani mal sahibi kimse müşteri de odur. Mal sahibi binayı kiraya vermesi durumunda kiracı da müşteri pozisyonuna geçer, ama hatalı yapım ya da performans sapması büyük ölçekli değilse ve sadece maddi kayıp söz konusu ise üreticiden birşey talep edemez (Freehill, Hollingdale, Page, 1993).

Belçika'da ise durum farklıdır. Fransızca konuşan ülkelerin pekçoğu etkisi altında oldukları kültürün ve dolayısıyla dilin de etkisiyle hasara karşı kurdukları sistemlerde benzerlikler göstermektedirler. Belçika'da binayı sadece üretenler değil, kendisi için yapan ya da yaptıran müşteriler aynı zamanda üreticidirler ve oluşacak hasarların giderilmesi konusunda 10 yıl sorumluluk taşımaktadırlar. Belçika'da pekçok diğer sistemden farklılık gösteren bir başka konu ise doğal afetten veya üçüncü şahıslardan doğacak hasarlar konusudur. Yapım işleri sürerken bu tür hasarlar oluşursa şantiyeyi yeterince koruyamadığı düşünülerek yüklenici sorumlu tutulmaktadır. Kesin kabulden sonra ise yüklenicinin bu konudaki tüm sorumluluğu mal sahibine geçer. Belçika kanunlarına göre suçlanan tarafın suçu kanıtlanana kadar masumdur, buradan yola çıkarak oluşmuş hasarlarda yüklenicinin hatası olduğunu ispatlama işi mağdur tarafa, yani müşteriye düşmektedir (Flamme, Flamme, 1993).

İngiltere'de müşteri kesin olarak binanın ilk sahibidir. Genel uygulamaya göre ev kiraya verildiğinde kiracı binayı terkederken teslim aldığı durumda bırakmakla sorumludur. Zaman içinde oluşan hasarları kiracı giderir, ama bunlar büyük ölçekliyse ve kesin olarak yüklenicinin hata ya da ihmaliinden dolayı oluşmuşsa, kiracı parasını yükleniciden talep edebilir (Baster, 1993).

Japonya'da ihale yöntemiyle bina yaptırmak, halk arasında pek kullanılmamaktadır. Daha çok tasarım- yapım geçerlidir. Müşteri mimarlık bürosuna proje hazırlatmakta, yüklenici ile sözleşme yapmaktadır. Hükümet ve kamu kurumları ise işleri için ihale açmaktadır. İhale yönteminde müşteri, yüksek kaliteli bina istemekte, yüklenici ise yüksek kaliteli binayı düşük fiyata maletmek istemektedir. Ama yasal ihalede en çok kırım yapan taraf işi almaktadır. Pekçok ihale, yasal olmadığı halde, pazarlık usulüyle yapılmaktadır. Son yıllarda düzene giren Japon ihaleleri, daha önceleri Türkiye'dekine benzer birtakım yolsuzluklara meydan vermektedir.

Japonya inşaat endüstrisi Amerika'dan yüksek ve tüm Avrupa ülkelerinin toplamına yakın bir yatırım gücüne sahiptir. Buna rağmen gelenekselliğe çok bağlı olan Japonlar, batı sorumluluk ve denetim sistemini benimseyememiştir. Müşteri, tanıdığı ve daha önce çalıştığı yükleniciye işi vermeyi tercih etmektedir. Tüm sorumluluk ve riski yüklenici üstlenmektedir. Yine de anlaşmazlıklar, mahkemeye intikal etmeden, İnşaat Bakanlığı ya da yerel yönetimler tarafından çözülmektedir (Kawagoe, Nakamura, 1993).

Hollanda'da müşteriden, yüklenicinin iyi niyetle davranılacağı düşünülerek, iyi niyet beklenmektedir. Müşterinin şantiyeye gelen mallar arasından kendi seçim yaptıkları varsa ve bunlarda hata ortaya çıkarsa, bu hasardan müşteri sorumlu tutulur. Aynı şekilde, kullanma evresinde müşteri, yüklenicinin tarif edip teslim ettiği cihazları yanlış kullanması sonucu hasar oluşursa bundan da müşteri sorumluluk taşımaktadır (van Werven, 1993).

Kanada Quebec'te müşteri zararı bildirdikten sonra yüklenicinin tamir edeceği süreye kadar hasar daha ağır hale gelecekse, mal sahibi hasarı mümkün olduğunca zararsız hale getirmekle yükümlüdür (Dagenais, 1993).

3.1.2. TASARIMCI

İngiltere, Galler ve Kuzey İrlanda'da mimar ve hatta mühendis ve danışmanlar müşteriyle doğrudan sözleşme yaptıkları için müşteriye karşı yaptıkları işlerin mesleki bilgi ve beceriye uygunluğu, ve kendi yaptıkları üretimden dolayı oluşacak hasarlardan sorumlu tutulurlar (Baster, 1993).

Avustralya da İngiltere'nin oldukça etkisi altındadır. Mimar, binayı tasarlayan ve/veya inşaatı denetleyen (superviser) kişidir. Her eyalette çalışan mimar, o eyaletin Mimarlar Odasına üye olma ve bu üyeliğin gereklerini yerine getirmek durumundadır. Avustralya'da mimar müşteriye hizmet sunduğu için genel anlamda üreticidir. Aynı zamanda mal sahibi adına binanın projeye uygunluğunun denetimini yapar ve genelde geçici kabulü mimar imzalar (Freehill, Hollingdale, Page, 1993).

Belçika'da malzeme ve yapım evrelerinin kararlarını mimar vermektedir. Bu aşamada olacak hatalardan mimar sorumludur, ancak ana yüklenici tasarım evresinde olabilecek hataları tespit etmek ve mimarı uyarmakla yükümlüdür (Flamme, Flamme, 1993). Bu durumun Türkiye'de oluşturulacak sisteme uyarlanması mümkün değildir. Resmi ihaleler dışında yüklenicilerden müteahhitlik belgesi ya da mimar veya mühendis olması beklenmemektedir. Bu durumda özellikle yap-satçı müteahhitlerin mimara tasarım aşamasında herhangi bir katkıları olması beklenemez.

İtalya'da mimarın yapım sonrası sorumluluğu ise hata ve hasarlara karşı değil sadece ölüm ve yaralanmalara karşıdır (Sinopoli, 1993). Japonya'da yüklenici basit yapılar için 5, çelik ve betonarme yapılar için oluşacak hasarlara karşı 10 yıl sorumludur. İç dekorasyon, ankastre ürünler, mobilyalar bu sorumluluğa dahil değildir. Sorumluluk taşıyan üretici grupları, ana yüklenici, şantiye şefi ve tasarımcılardır. Tasarımcı ile sadece mimar değil, makine, elektrik, statik projelerini hazırlayan mühendisler de kastedilmektedir.

Amerika'da tasarımcının eksik ya da hatasının sınırları net olarak çizilmiştir (American Society of Civil Engineers, 1988). Tasarım grubu, genellikle yükleniciye değil, mal sahibine bağlı çalışmaktadır (Antill, 1970). Japonya'da mimardan ve diğer tasarımcılardan doğan hatalar için yüklenici herhangi bir sorumluluk taşımamaktadır (Kawagoe, Nakamura, 1993).

Norveç'te tasarımcı grup ve teknik danışmanlar sadece ihmal ya da görevini kötüye kullanmaktan dolayı sorumlu tutulmaktadır. Hata ve kusur yönünden sorumluluk taşımamaktadırlar (Urbye, 1993).

Kanada Quebec'te mimar ve mühendisler, tasarım görevlerinde değil, ancak yaparlarsa denetim görevinden sorumluluk taşımaktadır (Dagenais, 1993).

3.1.3. ANA YÜKLENİCİ

Pekçok ülkedeki sorumluluk sistemleri binayı sadece sivil mimarinin insanların birebir içinde yaşayıp yemek, alışveriş, eğlence gibi diğer temel sayılabilecek ihtiyaçlarını karşılayabilecek yapılar kastedilmektedir. Belçika'da ise bina kavramına spor sahası, asansör, drenaj gibi pekçok ülkede yapım sorumluluğu kapsamı dışında olan 'ana yapımlar' da dahildir. Yüklenici bu tür büyük ölçekli imalatlardan 10 yıl süreyle hasara karşı sorumludur. Minör işler olarak kabul edilen tavan, zemin baca, bölme duvarlar, döşeme içinde kalan tesisat gibi işlerden ise kısa bir süre sorumludur (Flamme, Flamme, 1993).

Danimarka'da danışman ve yüklenicilerin yasalarla sınırlanmış sorumlulukları yoktur ama sözleşmelerdeki tüm gerekleri yerine getirmekle yükümlüdürler. Ayrıca 'Bina ve Sivil Mimaride İşçilik ve Malzemenin Genel Koşulları' ve 'Danışmanlık Hizmetleri için Genel Koşullar' konulu dökümanlara uymak gerekmektedir. Danimarka'da çalışan yükleniciler, taşeronlardan, üçüncü şahısların verdiği hasarlardan, ve beklenmedik kazalardan sorumlu değildir. Tasarım ve hesaplar ise müşterinin bilgisi dahilinde yapıldıysa yüklenici onlarda olacak hatalardan da sorumlu değildir. Bunlardan müşteri

sorumludur. Müşteri, yüklenicinin hata ya da ihmali sonucu oluşan hasarların tamiri için gerekli finansı ya hakedişten keser ya da teminata el koyarak karşılamaktadır. Yüklenicinin sorumluluğu ve dolayısıyla yapım sonrası sorumluluk süresi yasal olarak belirtilmemiştir, ama geleneksel uygulamada beş yıldır. Hasarlar yapım sırasında değil de kullanım evresinde oluştuysa bu süre de dikkate alınmadan yüklenicinin sorumluluğu düşer (Flemming, 1993).

İngiltere'de yüklenicinin yapım sonrası sorumluluk süresi kesin kabulden bağımsızdır. Geçici kabulle başlamaktadır. Sorumluluklar yasa ile değil yine resmiyet taşıyan yönetmeliklerle belirlenmiştir ve büyük ölçüde yerel yönetimlerle denetlenmektedir. Yönetmeliklerde her iş ayrı ayrı tarif edilmemekte sadece işlerin amaca uygun, istenen performansı sağlayan şekilde olması gerekliliği vurgulanmaktadır. Bu tanım çok geniş kapsamlı olduğu için yüklenicilerin İngiltere ve Galler'de ağır denilebilecek sorumluluk ve zorunlulukları vardır (Baster, 1993). İskoçya'da İngiltere'deki uygulamanın sınırları dahilinde, ama kendisine özgü sorumluluk yaptırımları bulunmaktadır (Allan, 1994).

Yüklenicilerin yapım sonrası sorumluluğu Fransa'da 1804'te Medeni Kanun ile düzenlenmiş ve 1978 Ocak'ta revize edilmiştir. Üreticiler için tüm sorumluluk süreçlerinin başlaması kesin kabulle imzalanan belgedir. Kabulden sonra hasar ve eksik gidermeyi kapsayan garanti süresi bir yıldır, gerekirse uzatılır ama kısılamaz. Fransız yasaları, saptanan kusurların bu bir yıllık süre zarfında giderilmesini öngörür, bunun yapılmaması durumunda gerekli tadilat yapıp maddi karşılığı yükleniciden tahsil edilmektedir. Müteahhitin bu sürede ölmesi ya da işi bırakması durumunda sigortacısı giderleri karşılamaktadır. Son uygulamalara göre tüm yükleniciler artık sigortalanmak zorundadır. Ödenen prim tüm yapım sonrası sorumluluk sürecinde ortaya çıkacak hasarları karşılar. Sorumluluk süresi işçilik hataları ve işin ayrılmaz parçası olan malzemeler için kesin kabulden sonra on yıldır (Desmadryl, 1993).

Fransa'da olduğu gibi İtalya'da da yüklenicinin yapım sonrası sorumluluğu Medeni Kanun'la belirlenmiştir. Sözleşmenin herhangi bir maddesiyle bu hafifletilemez. İtalya'da hasardan sorumlu olan tek üretici, ana yüklenicidir. Diğer teknik ekibe sorumluluk veren iki yasa daha çıkmıştır ama Medeni Kanun hükümleri henüz revize edilmemiştir. Bu iki kanundan ilki bina içindeki tüm kullanımların fiziksel engelli kişiler

tarafından rahatça kullanılabilirliğini öngörmektedir. Diğer ise yeni çıkan teknik yapım şartnamelerine uyumu şart koşturmakta, bunlara imalatında yer vermeyen yüklenicinin bu hatayı üçüncü tekrarından sonra lisansı iptal edilmektedir.

İtalya'da geçici kabulden sonraki garanti süresi mal sahibi adına denetim yapan müfettişin raporu dikkate alınarak 'zenaat ve sanatına uygun' yapılmamış işleri kapsamaktadır. Yüklenici, denetçinin raporunda belirttiği tüm eksik ve hasarları gidermekle yükümlüdür. Bu durum, yasal olarak yükleniciye alternatifi olmayan bir zorunluluk, denetleyiciye çok geniş kapsamlı inisiyatif vermektedir. Yüklenici bu işleri yapmayı geciktirir ya da reddederse masrafı ondan alınmak üzere iş başka bir yükleniciye yaptırılmaktadır. Yüklenici bu işleri yapamayacak durumda ya da ölmüşse sigorta mecburi olmadığı için, masrafları mal sahibi, müşteri karşılamaktadır. Yüklenici Medeni Kanunun 1667 no.lu maddesine göre minör işlerden ve projeden sapmalardan iki yıl, 1669 no.lu maddesine göre iş tesliminden itibaren büyük ölçekli işler için on yıl sorumludur. Minör kusurlar iş bitiminden sonra en geç 60 gün, majör hasarlar bir yıl içinde bildirilmelidir. Fakat mahkemeye intikal eden olaylar on yılı bile aşan sürelerde sonuçlanmaktadır. Bu sebeple her iki tarafça da onaylanan bir bilirkişinin sorunu çözmesi yoluna gidilir (Sinopoli, 1993). Türkiye'de de mahkemelerin uzun sürelerde sonuçlandığı dikkate alınırsa otoriteler ve taraflarca uygun görülen bilirkişiler sorunları mahkemeye yansıtmadan çözümleyebilir.

Hollanda'da Medeni Kanun uygulanmakta olmakla birlikte revize edilme aşamasındadır. Birtakım hükümler, değişen günün koşulları da gözönüne alınarak Avrupa Birliği'ne uyum da düşünülerek yenilenmektedir. Hollanda'da bina yapım yasaları 1838 Fransız Medeni Kanunu'ndan beri değişiklik göstermemiştir. Bu kanunlara göre, sözkonusu ürün bina olsun ya da olmasın, aksi sözleşmede belirtilmedikçe her üretici yaptığı işin yirmi yıl süreyle yapım sonrası sorumluluğunu taşımaktadır. Hollanda'da yasalar kadar 'iyi niyet' (good faith) te geçerlidir. Yüklenicinin ve meslek adamlarının işlerini tamamen iyi niyet üzerine kurmaları ve müşterilerin de buna uymaları genel davranış biçimi haline almıştır.

Hollanda'da yüklenici için bina yapım standartlarının iki temel koşulu bulunmaktadır. Bunlardan birincisi mal sahibinin bütün çizimleri kararlaştırılan zamanda yükleniciye

teslim etmesidir. Diğer i se işlerin yürütölmesinin mal sahibi adına denetlenmesidir. Ana yükleniciler mtlaka müşteriyle sözleşme yapmaktadır. Ama müşteriyle doğrudan sözleşmesi olmayan malzeme satıcıları ve alt taşeronlar ortaya çıkmış olan hasar oldukça büyük te olsa fazla sorumluluk taşımazlar.

Hollanda Medeni Kanunu sorumluluk süresi söz konusu olduğunda yoruma açıktır. İnşaat işlerinde genel bir 20 yıllık yapım sonrası sorumluluk süresi olduğu halde, binada kısmen ya da tamamen bir tahribat oluşursa yüklenici bundan on yıl süreyle sorumludur. Bu noktada, on ile yirminci yıllar arasında yüklenicinin hiçbir sorumluluğu yokmuş gibi yorumlanmaktadır. Karşılaşılan durumların örneklenmesinden çıkan sonuca göre i se, tahribat olma durumunda ilk on yıl yüklenici hatası olmadığını kanıtlamak durumundadır. İkinci on yıllık süre içinde i se hatanın yüklenicide olduğunu ispatlamak işi müşteriye düşmektedir.

Hollanda'da sözleşme bu aşamada önem taşımaktadır. Yüklenicinin sorumluluğunu kısıtlayabilir. Yine de iyi niyetli davranış belirleyici etkendir (van Werven, 1993).

Norveç'te ana yükleniciler, ihmal dışındaki tüm hatalardan ve gecikmelerden tamirle sorumludur (Urbye, Barbo, 1993).

Portekiz'de Türkiye gibi sorumluluğu tamamiyle tanımlayan bir yasa bulunmamaktadır. Ana yüklenici, üreticiler arasında en fazla sorumluluğa sahip olandır. Üreticiler arasında kabul edilen tasarımcı grup i se yükelicilerin aksine pek sorumluluk taşımamaktadır. Yine Türkiye'deki uygulamaya benzerlik taşıyan yönü, devlet binalarında oldukça sıkı sorumluluk ve denetim bulunmasına rağmen özel işlerde bu titizlik aranmamaktadır.

Yüklenicinin özellikle özel işlerde yaptığı hataları tamir etmeden izini kaybettirmesi halinde, olay mahkemeye intikal etmekte, yine de uzun süren mahkemeler sonuçlanana kadar, olayın üzerinden çok süre geçmekte ve tazminat alınsa bile değerini oldukça yitirmektedir. Genelde i se uzun süren yargıyı beklenmeyen müşteriler, tamirleri yaptırıp olayı uzatmama yolunu seçmektedir. Devlet eliyle yapılan ihalelerde de durum bundan pek farklı olmamaktadır. Yüklenici işi yarıda bırakıp gitse bile ağır bir yaptırım

uygulanmamaktadır. Diğer Avrupa ülkelerine oranla Portekiz'de teminat süresi daha uzun olup genelde iki yıldır. Yükleniciler genelde sadece bu süre zarfında eksiklerini gidermektedir, çünkü yapım sonrası sorumluluk kavramı bu ülkede gelişmemiştir (Borges, 1993).

Portekiz, uygulamaları açısından Türkiye'nin bugünkü durumunu andırmaktadır. Yine de ülkemizde bina yapımındaki hasarların, performans sapmalarının üzücü boyutları daha net görüldükçe, sorumluluk, denetim ve sigorta konusundaki çalışmalar da artmaktadır. Ekler bölümünde Türkiye İnşaat ve Tesisat Mütahhitleri İşveren Sendikası'nın kanun tasarısının yanısıra 26.5.1998 tarihinde Mimarlar Odası'nın görüşlerini almak üzere TMMOB'a ulaşan Bayındırlık Bakanlığı'nın hazırladığı kanun tasarısı da yer almaktadır (bkz.ekler).

Kanada, eyaletleri açısından bu çalışma kapsamında bütünüyle değil sadece ayrı bir eyalet olan Quebec (Kebek) 'teki uygulamayla incelenmiştir. Kanada Quebec'te yüklenici binayı üçüncü şahıslar için yapıyorsa 5 yıl süreyle kamu yönetmeliğine göre garantilemektedir. Ayrıca, süresi sözleşmede belirtilen bir doğal sorumluluğu da vardır. Yapım sırasında şantiyede bina dışında yapılan şantiye işlerinde hata olursa ondan da yüklenici sorumlu tutulmaktadır. 1993 te yürürlüğe giren yeni Medeni Kanun binanın 5 yıl içinde kısmen veya tamamen tahrip olması durumunda yüklenicinin ağır sorumluluk taşıdığını belirtmektedir. Seramiklerin kalkması, sıhhi tesisatın kaçak yapması, donan kiremitler gibi her ne kadar yapı kullanıcılarını rahatsız etse de küçük ölçekli olup yapının geneline zarar vermeyen hasarlar yüklenicinin ödeme zorunluluğu dahilinde değildir (Dagenais, 1993).

Türkiye'de Yapı, Tesis ve Onarım İşleri İhalelerine Katılma Yönetmeliği'ne göre devlet daire ve kuruluşları, karma bütçeli daireler, il özel idareleri ve belediyelerce yaptırılacak her türlü yapı, tesis ve onarım işleri ihalelerine katılmak için yüklenicilerden ihaleye katılma yeterlik belgesi aranmaktadır. Bu belgeyi almak için Bayındırlık Bakanlığınca onaylanmış müteahhitlik karnesi gerekmektedir. Müteahhitlik karnesi gerçek veya tüzel kişinin ihalesine katılabileceği, işin grubunu ve keşif bedelinin tamamını göstermektedir.

Türkiye’de üstlenilen yapım ve hizmet işlerinin her türlü sorumluluğu, kesin kabul işlemlerinin idarece onaylanması tarihine kadar tümüyle müteahhite aittir. Bu nedenle müteahhit, gerek malzemenin kötülüğünden ve gerekse yapım ve hizmet işlerinin kusur ve eksiliklerinden dolayı idarece gerekli görülecek bütün onarım ve düzeltmeleri, sürekli bakım işlerini kendi hesabına derhal yapmak zorundadır.

Müteahhitin yaptığı işlerde kesin kabul tarihinden başlayarak 5 yıl içinde malzemenin hileli olmasından veya işin teknik gereklerine uygun yapılmamasından dolayı zarar ve kayıplar oluştuğu takdirde bu zarar ve kayıplar 2886 sayılı kanunun (87.) maddesi uyarınca müteahhite tamamlattırıp ödettirilir.

3.1.4. ALT YÜKLENİCİ

İngiltere’de alt yükleniciler genelde müşteriyle direkt sözleşme imzalarlar. Arada böyle bir sözleşme olmasa da müşteriye karşı yaptıkları işlerden sorumludurlar (Baster, 1993).

Belçika’da ise taşeronlar, yükleniciyle sözleşme imzalarlar. Bu durumda oluşacak hasarları ana yüklenici adına müşteri için giderirler. Taraflar arasında sözleşme yoksa yüklenici bunu talep edemez, zararı kendisi karşılar (Flamme, Flamme, 1993).

İtalya’da uygulanan sisteme göre alt yükleniciler hasarlara karşı değil, sadece ölüm ve kişisel yaralanmalara karşı sorumludur (Sinopoli, 1993).

3.1.5. KONTROLÖR

3.1.5.1. MAL SAHİBİ ADINA

Türkiye'de resmi ve büyük kapsamlı inşaatlarda mal sahibi adına şantiyede işlerin zamanında, istenen ihalede belirtilen malzemeye ve doğru yöntemlerle yapılmasını denetleyen kontrol teşkilatı vardır. Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliğinde tanımlanan ve üyelerinin görevleri belirtilmiş olan bu teşkilat işleri doğru yaptırmakla görevlidir ve sonuçlarından sorumludur. Kontrol örgütü, işveren makam veya vekili ile kontrol amiri, işin büyüklük ve önemine göre yeterli sayıda kontrol şefleri, kontrol mühendisleri, kontrol yardımcıları ve sürveyanlar ile diğer yardımcı elemanlardan oluşmaktadır.

Kontrol Amirliği, işin idari ve teknik ilişki durumuna göre idarenin mühendis veya mimarları tarafından yapılmaktadır. Kontrol amirleri, devlet eliyle yapılan ihalelerde bölge müdürleri veya başmüdürleri, illerde teknik şube müdürleri, inşaat müdürleri, fen işleri müdürleri, başmühendisler veya servis şefleri ile işin özelliğine göre doğrudan doğruya idareye bağlı olarak görevlendirilen kişilerden oluşmaktadır. Bir kontrol amirinin sorumluluğunda birden fazla işin sorumluluğu toplanabilmektedir.

Kontrol teşkilatı, ilk olarak sözleşme ve eklerindeki hükümlere aykırı olmamak şartı ile, yükleniciye bütün işleri vereceği talimatlarla yaptırabilir.

İkinci olarak, yüklenicinin kullanacağı her türlü malzemeyi kontrol edip iş için olduğunu onaylar. Malzemenin teknik şartnamelere uygun olup olmadığını inceleyip, gözden geçirmek için kontrol teşkilatı istediği şekilde deneyler yapabilir ve ister iş yerinde ister özel veya resmi laboratuvarlarda olsun, bu deneylerin giderleri sözleşmede başka hüküm yoksa yüklenici tarafından karşılanır. Yüklenici deneylerin işyerinde yapılmasını ister ise bunun için gerekli araç ve teçhizatı kendisi sağlamak zorundadır.

Kontrol teşkilatı üçüncü yetkisini kabul ettiği malzemedan mümkün olanların örneklerini mühürleyerek işin sonuna dek sağlamak için kullanmaktadır.

Yüklenicinin işyerine getirdiği malzemenin teknik şartnamesine veya daha önce alınmış mühürlü örneğine uygun ve işe elverişli olmadığı takdirde yüklenici, kontrol teşkilatının bu husustaki yazılı tebligat tarihinden başlamak üzere onbeş gün içinde bu malzemeyi işyerinden kaldırıp uzaklaştırmak zorundadır. Bunu yapmadığı takdirde kontrol teşkilatı, bu malzemeyi bütün zarar ve giderleri yükleniciye ait olmak üzere işyeri çevresi dışına çıkartmaya yetkilidir.

Beşinci olarak, kontrol teşkilatı, yüklenici tarafından kötü ve kusurlu yapıldıkları kesin olarak anlaşılan iş kısımlarını yıktırıp yeniden yaptırmakta yetkilidir. Yüklenici bu konuda kendisine yazılı olarak verilen talimat üzerine belirtilen süre içinde söz konusu iş kısımlarını ayrıca bir bedel istemeksizin yıkıp yeniden yaptırmak zorundadır. Bu hususta bir gecikme olursa sorumluluğu yükleniciye aittir.

Yüklenici ise, kontrol teşkilatının işler ile ilgili her türlü çalışmaları ve gerektiğinde yatıp kalkmaları için sözleşmesinde belirlenen şartlar altında uygun yerler, bina ve barakalar hazırlayıp bedelsiz olarak idareye teslim etmek zorundadır. Yüklenicinin sözleşme gereği bedelsiz olarak yaptırmak zorunda olduğu binalar dışında, idarece istendiği takdirde yüklenici kontrol teşkilatı için gerekli olan başka binaları da bedeli karşılığında yapmak durumundadır.

Bu binaların proje ve özel şartnamelerinde yükleniciye verildiği tarihten başlamak üzere sözleşmesinde belirtilen süre içerisinde tamamlanarak kontrol teşkilatına teslim etmeleri gerekmektedir. Bina ve barakaların teslimi gecikirse bunlar için sözleşmede yazılı cezalar uygulanmaktadır.

Bina ve barakalar ister bedeli karşılığında, ister bedelsiz olarak yapılmış olsun işin bitiminde idarenin malı olmaktadır. Kontrol teşkilatı için yapılacak binalar idarenin göstereceği yerlerde yapılacaktır.

Kontrol amiri, kontrol şefi, kontrol mühendis ve yardımcısı, ile sürveyanların görevlendirildikleri işten sürekli veya işin akışını etkileyecek sürede ayrılmalarında, bu zamana kadar iş için tutulması gereken her türlü röleve, ataşman, yeşil defter, tutanak vb. leri tamamlamış olmaları gerekmektedir. Kontrol görevlisi, görevi süresinde yaptığı işlerden sorumludur.

Kontrol amiri, kontrol şefi, kontrol mühendisi ve yardımcısı iş yerlerinde doğal afet, kaza, yangın gibi hallerde gerekli önlemlerin alınmasını sağlamakla görevlidirler (Arlı, 1985).

Türkiye'de idare olarak anılan müşteri adına kontrol amiri işin büyüklüğüne göre yeterli sayıda kontrol şefi, kontrol mühendisi, kontrol yardımcısı, sürveyan ve diğer yardımcı elemanları almaktadır. Kontrol amiri mühendis veya mimarlar arasından görevlendirilir. Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği'ne göre kontrol teşkilatının görevleri tanımlanmıştır.

Yurt dışındaki uygulamalarda mimar genellikle mal sahibine danışmanlık yapmaktadır. Ayrıca tüm organizasyonu yapan ve denetleyen büyük ölçekli danışmanlık firmaları bulunmaktadır. Ülkemizde ise, özel sektörde özellikle son yıllarda proje yönetim firmalarının bu işi üstlendikleri görülmektedir¹⁵.

Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi bölüm 4e göre kontrolörlük hizmetleri, işlerin kontrolü, madde13, sözleşmeye bağlanan her türlü yapım ve hizmet işleri idare tarafından görevlendirilen kontrol teşkilatının denetimi altında ve kontrol yönetmeliğine uygun olarak müteahhit tarafından yönetilir ve gerçekleştirilir. Herhangi bir işin kontrol teşkilatının denetimi altında yapılmış olması müteahhitin üstlenmiş olduğu işi bütünüyle projelerine, sözleşme ve şartnamelerine, teknik ve sanat kurallarına uygun olarak yapmak hususundaki yükümlülüklerini ve bu konudaki sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

¹⁵ Ülkemizde büyük ölçekte proje yönetimi yapan firmalardan Proye Yönetim A.Ş. gösterilebilir.

Müteahhit bütün işleri kontrol teşkilatının, sözleşme ve eklerindeki hükümlere aykırı olmamak şartı ile vereceği talimata göre yapmak zorundadır.

Müteahhit, üstlenmiş olduğu işleri, sorumlu bir meslek adamı olarak teknik ve sanat kurallarına uygun olarak yapmayı kabul etmiş olduğundan kendisine verilen projeye ve/veya teknik belgelere göre iş yapmakla bu projenin ve/veya teknik belgelerin iş yerinin gereklerine, teknik ve sanat kurallarına uygun olduğunu, ayrıca işin yapılacağı yeri, kullanılacak her türlü malzemenin nitelik bakımından yeterliliğini incelemiş, kabul etmiş ve bu suretle işin teknik sorumluluğunu üstlenmiş sayılmaktadır.

Bununla birlikte müteahhit, kendisine verilen projelerin ve/veya teknik belgeleri teslim edilen iş yerinin veya malzemenin veyahut talimatın, sözleşme ve eklerinde bulunan hükümlere aykırı olduğunu veya teknik ve sanat kurallarına uymadığını ileri sürerse bu husustaki karşı görüşlerini teslim edilmiş veya talimat alış tarihinden başlayarak onbeş gün içinde (nitelik ve özelliği bakımından incelenmesi uzun sürebilecek işlerde, müteahhitin isteği halinde bu süre idarece arttırılabilir) hem kontrol teşkilatına hem de idareye yazı ile bildirmek zorundadır. Bu süre aşılmıca müteahhitin itiraz hakkı olamaz.

Müteahhitin iddia ve itirazlarına rağmen, idare işi kendi istediği gibi yaptırdığı takdirde müteahhit, bu uygulamanın sonunda doğabilecek sorumluluktan kurtulmaktadır.

İtalya'da herhangi bir taraf için denetim yapanlar hasarlara karşı değil, sadece yaralanma ve ölümlerle sonuçlanan hasarlara karşı sorumluluk taşımaktadır. Japonya'da ise malzeme ve kullanımını incelemek üzere saha mühendisi görev yapmaktadır.

3.1.5.2. YÜKLENİCİ VE/VEYA ALT YÜKLENİCİ ADINA

Ülkemizde yükleniciler kendi yaptıkları işleri ve alt-yüklenicileri, kendi bünyelerindeki elemanlarla denetlemektedirler. Yükleniciler denetimleri şantiye şefleri ile yapmaktadır. Denetimin yetersiz olması ya da gözden kaçan durumlarda hasarların

ortaya çıkmasına karşın önlem olarak sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası yapılmaktadır.

Türkiye'de resmi işlerde müteahhit, bir vekil tayin etme hakkına sahiptir. Kendisi iş yerini tekedemez. Ancak vekili iş yerinde olduğunda ayrılabilir. Her ikisinin de işyerinden ayrılmak istemesi halinde kontrol amirinden izin alması gerekmektedir. Vekil, yüklenici adına işleri takip eder, yaptırır ve işçileri denetler.

Alt-yükleniciler de kendi yaptıkları işleri, bünyelerindeki teknik elemanlarla denetlemektedirler.

3.1.5.3. SİGORTA ŞİRKETİ ADINA

Pekçok sigorta şirketinin kendi denetim mekanizması vardır. Bazıları ise bina standardını belirleyen kuruluşlara danışarak sadece kesin kabulü kontrol ederler. Bu konuda geniş bilgi 3.2 no.lu başlık altında bulunabilir.

3.1.5.4. KAMU ADINA

Avustralya'da yerel otorite bina inşaatlarına fazla müdahale etmez, ama ruhsat veren, onaylayan ve tamamen kabulü yapan şehir konseyidir. Hükümet temsilcileri sözleşmede mal sahibi adıyla tanımlanmaktadır, ve hatalı yapım için mal sahibi ve kiracılara karşı sorumluluk taşımaz (Freehill, Hollingdale, Page, 1993).

Belçika'da ise kamu adına denetim yapan genel ya da yerel büro yoktur (Flamme, Flamme, 1993).

İngiltere, Galler ve Kuzey İrlanda'da yerel yönetimler denetim yapmazlar, ama kamu adına kalitenin sağlanması için sürekli standartları hazırlamaktan sorumlu olan İngiliz

Standartlar Enstitüsü olarak görev yapmaktadır¹⁶. Bu enstitü bağımsız olarak çalışır. İngiltere'de BSI, bina denetim otoriteleri, genelde yerel yönetimler, test laboratuvarları ve İngiliz Agreement Kuruluşu¹⁷ denetime konu olacak şartname ve standartları hazırlamaktadır (Baster, 1993).

Norveç'te yerel yönetimler bina inşaatı başlamadan önce ruhsat vermektedirler. Yapımı denetleme hakları vardır, ama mecburiyetleri bulunmamaktadır (Urbye, Barbo, 1993).

Alman sorumluluk sistemi, tamamen kamu adına denetim yapan kontrol teşkilatları altında anlatılmıştır. Bu denetimin giderleri her ne kadar mal sahibi tarafından ödenmekteyse de sistemin ilk oluşumundaki ana fikir kamu yararını sağlamak olduğundan genel amacı itibariyle denetim kamu adına yapılmaktadır. Almanya'daki sorumluluk sistemi tamamen denetime dayandırılmıştır. Projelendirilmeden başlayarak inşaatın bitimine kadar çok sıkı bir denetim bulunmaktadır. Yapı sigortası boyutu yok denecek kadar azdır, ama sorumluluk sigortası kavramı bulunmaktadır. Bürokratik engeller büyük ölçüde ayıklanmış, temelde 'prüfingenieur' olarak adlandırılan denetim mühendislerine bırakılmıştır. Özel mülkiyetli binalar; belediye ve küçük yerleşim birimleri inşaat müdürlükleri yetkisindedir. Çok küçük binalar dışında her bina için onay istenmektedir. Ama eyaletler arasında uygulama farklılıkları olmaktadır.

Almanya'da denetimin alt grupları bulunmaktadır. Yüksek ve özel yapılar, tip projeler üst denetim kurullarında ve eyalet statik bürolarında denetlenmektedir. Kamu yapıları için ise ruhsat zaten gerekmemektedir, ama bütün kurumların bünyelerinde inşaat müdürlükleri bulunmaktadır. Her bina beş yıl sigortalanmaktadır. Denetim mühendislerinin her konuda yetkili, bilgili ve sorumluluk sahibi olmaları beklenmektedir. Bu yüksek standartları sağlayabilmek için adaylar kapasiteli kişilerden seçilmekte, daha sonra titiz bir eğitimden geçmekte ve inşaat piyasasında da uygulama alanı bulan rüşvet olaylarından da korunmak için bu mühendisler oldukça yüksek maaş almaktadır.

¹⁶ İngiliz Standartlar Enstitüsü: BSI- British Standards Institution.

Alman hasar giderme sisteminde sivilleşmiş yapı polisi örgütü denetimde önemli bir yere sahiptir. Günümüz yapı polisi örgütü, yüksek öğrenim görmüş, uzun adaylık dönemi ile devlet sınavını kazanmış, hatta doktora çalışmasını yapmış, saygın teknik personelden oluşmaktadır. Yapı polisinin yetki ve sorumlulukları çok geniştir.

Alman sisteminin bir diğer özelliği, devlet adına denetim yetkisi verilen inşaat mühendisleridir (prüfingenieure für baustatik). Bunlar özel meslek ve kişilik nitelikleri aranan adaylar içinden tarafsızca seçilen jürilerce saptanmaktadırlar. İleri uzmanlık isteyen yapı polisinin değerlendiremediği projeleri onaylamakta ve inşaatları denetlemektedir. Aynen yapı polisi gibi onayladıkları proje ve inşaatın yapı güvenliği sorumluluğunu taşımaktadırlar.

Yerel yönetimlerce, kent planına uygunluk açısından incelenen projeler, yapı polisine aktarılmaktadır. Kamunun ilgili birimlerinin de görüşlerini alarak projeyi değerlendiren yapı polisi, projeyi onaylamakta ve yapım iznini vermektedir. Proje onayı, Projenin yapı güvenliği açısından sorumluluğunu da üstlenmek anlamını taşımaktadır. Yapı polisinin yapı üretim sürecindeki yetkileri de çok geniştir. Yapı polisi nitelsiz inşaatı durdurabilmekte, yetersiz gördüğü işçi ve teknisyenlerin değiştirilmesini veya şantiyede uzman danışmanlar bulunmasını isteyebilmektedir. Gerekli gördüğünde malzeme deneyi yaptırabilmektedir. Buna karşılık ta kullanım izni verdiği yapının yapı güvenliği açısından tüm sorumluluğunu taşımaktadır.

Alman yapı denetim sisteminin bir diğer özelliği da yapı mevzuatında yapılan göndermelerle, yapı standartlarının (DIN normları) malzeme ve bileşen üretiminde, bina inşaatında uyulması zorunlu kurallar haline getirilmesidir.

Kullanıcılar, tüm yapıların güvenli ve sağlam olduğundan emin olmalıdır. Hiçkimse bir binanın, bir köprünün ya da barajın stabilite güvenliğinden kuşku duymamalıdır. Bu, genel güvenlik duygusu ve doğal olarak algılanan güven hem devletin sorumluluğuna hem de mevcut tüketiciyi koruma ve kalite garantisi kurallarına dayanmaktadır.

¹⁷ İngiliz Agreement Kuruluşu: British Board of Agreement.

Yapı nizamnamesi hukukuna ilişkin güvenlik talepleri Almanya'da eyalet yasalarıyla düzenlenmiştir. Berlin'deki yapı nizamnamesine ilişkin düzenlemeler, stabilite güvenliği, neme, korozyona ve hasarata karşı korunma, yangından korunma, ısı ve ses izolasyonu, sarsıntıdan korunma, yangın duvarları, yapı denetimi, kontrol mühendisinin ücretlerini kapsamaktadır.

Bütün saptamalar, genel kabul görmüş yapı tekniği düzenlemeleri çerçevesinde yapılmalıdır. Belirlenen normlar (DIN ve Avrupa normları) yapı tekniğinin genel kabul görmüş kuralları olarak geçmektedir.

Yapı başvurularının teknik kontrolü özel bir kararname ile düzenlenmiştir. Buna göre, yapı kontrol kurumları yapı kontrol işlemini hızlandırabilmek için yapı statikliğiyle ilgili bir kontrol mühendisi çalıştırabilmektedirler.

İzin zorunluluğu bulunan yapı projelerinin inşaatı gerekli ölçüde denetlenmektedir. Denetleme arada bir alınan örneklerle gerçekleştirilmektedir. Yapı denetleme dairesi belli inşaat aşamalarının başlangıcının ve bitişinin bildirilmesini istemektedir.

Yapı denetleme dairesi ve bu kurumca görevlendirilen kişiler yapı maddelerinden ve yapı parçalarından, gerekirse tamamlanmış yapı parçalarından örnekler alabilirler ve bunları kontrol ettirebilirler.

Kontroller her an için yapı izinlerini, ruhsatları, kontrol belgelerini, yapı malzemelerinin ve yapı parçalarının kontrolüne ilişkin sertifika ve çizimlerinin, gündelik defterleri ve diğer öngörülen çizimleri görebilmektedirler.

Yapı denetleme dairesi teknik yönden zor inşaatların kontrolü için özel bilirkişiler çağırabilmektedirler. Yapımcının oluruyla diğer inşaat kısımları için de özel bilirkişiler devreye sokulmaktadır. Bu bilirkişilerin, kontrol amacıyla alınan örneklerin ve aranan belgelerin ücretini yapımcı üstlenmektedir.

Almanya'da 1618-1648 arası yapılan 30 yıl savaşlarından önce 'önce yap ve sonra kontrol et, hatalar varsa gider' şeklindeki mevcudu kontrol etme yöntemi yerini,

savaşlardan sonra koruyucu yöntem, yani 'önce kontrol et, izin ver ve inşa et' mantığına bırakmıştır.

Almanya'da yapı denetimi sorumluluğu eyaletlerin yüksek imar ve yapı dairelerinde bulunmaktadır. Bütün eyaletlerin imar ve yapı yönetmelikleri, küçük farklılıklar gözardı edilse de özde benzerdir. Bu yönetmelikler, bir yapının tasarımından anahtar teslimine ve hatta servis ömrünün belli bir aşamasına kadar geçecek süreçte yer alan kişilerin hak ve görevlerini tarif etmektedirler.

Bu yönetmelikler uyarınca, her ruhsat müracaatı özel bir durum söz konusu değilse, ilgili belediyenin imar ve yapı müdürlüğü tarafından sonuçlandırılmaktadır. Bu daireler, ruhsata konu olan yapının statik hesaplarını ve inşaat resimlerini, ses ve ısı yalıtım tasarımı hesap ve önlemlerini ve yangına karşı emniyetin sağlanıp sağlanmadığını kontrol eder. Günümüzde bu kontrol görevlerinin hepsi denetim mühendisliğine aktarılmaktadır.

Her mühendislik yapısının denetimi yasal zorunluluktur.

Konut yapıları, büro binaları, sanayi yapıları, istinat duvarları, temel çukurları ve derin kazı iksaları, rıhtımlar, yapı takviye önlemleri, tüneller, sesten koruma duvarları, kreyn hatları, kalıp ve iskeleler vb. her türlü yapı denetime tabidir. Aynı şekilde mevcut yapıda düşünülen tadilatlar da yine denetimden geçme zorunluluğunu taşımaktadırlar.

Bazı eyaletlerde içinde bir ailenin yaşadığı küçük konutlar ve bir takım önemsiz tarım amaçlı yapılar denetim dışı bırakılmıştır.

Denetim mühendisi ilgili belediyenin imar ve yapı müdürlüğü nam ve hesabına çalışmakta yani kamu görevi yapmaktadır. Denetim mühendisi, görevini tarafsız olarak ve ilgili standart, norm, yönetmelik, kararname ve tekniğin ve yapı sanatının genel kabul görmüş kural ve yöntemleri doğrultusunda yetkin ve dürüst olarak yapmakla yükümlüdür. Denetim mühendislerinin bilgi ve görgülerini sürekli yüksek tutmak gibi yasal yükümlülükleri bulunmaktadır.

Yönetmeliğin 20. Maddesi denetim mühendisinin attığı imza ile analiz ve boyutlandırma hesaplarının ve inşaat resimlerinin yapı tekniğinin genel kabul görmüş kurallarına uygunluğunu ve sayısal sonuçların da doğruluğunu tasdik ettiğini ve sorumluluk yüklendiğini belirtmektedir.

Binalarda yapılan teknik kontroller genel olarak kalite konusunda büyük katkı sağlasa da, bu işlemin elbette mal sahibine veya yükleniciye ve devlete olan maliyeti yüksektir. Bu maliyetin hasardan korunmada oldukça önemsiz kaldığı görülmektedir.

Bu konuda karar vermek için yapıların teknik verimliliği konusunda maliyet- yarar ilişkisi bir ölçü birimi olmaktadır. Emniyet ve ekonomi arasındaki hedef tartışmasında emniyet öncelik kazanmak zorunda da olsa, uğraşların en az harcama ile en büyük başarıyı kazanma doğrultusunda olması gerekmektedir.

Kontrol mühendisinin yapı sahibinden talep ettiği ücret, serbest piyasa kurallarına uygun bir tarzda olmayıp kontrol mühendislerinin bir fiyat tarifesine göre tespit edilen bir ücrettir. Kontrol mühendisliği yarı resmi bir kurum olduğundan talep ettiği ücret bildirimi de resmi bir belge özelliğini taşıyıp ilgili mahkemeye yapılacak bir şikayette de geçerliliğini korumaktadır.

Yapı sahibi ile kontrol mühendisi arasında hiçbir hukuksal ilişki bulunmamaktadır. O halde kontrol mühendisi için çok büyük önemi olan bağımsızlık anlamına gelen sözleşme ilişkisi de bulunmamaktadır. Berlin eyaletinin yapı mevzuatına göre, yapı sahibiyle kontrol mühendisi arasında sadece bir borçlu ile fiyata güvenen kişi ilişkisi mevcuttur. Bu hukuk yapısı resmi kuruma bir yönetim kolaylığı getirdiği gibi kontrol mühendisine ödemesi gereken parayı da ortadan kaldırmaktadır.

Kontrol mühendisi yapacağı iş için tahmin edilen ücrete göre bir avans talep etme hakkına sahiptir. Avans ödenmediği takdirde kontrol mühendisi işi almak zorunda değildir. Kontrol mühendisi işi bitirdiğinde yapı sahibine ücret bildirimini belirtmektedir. Bu miktar yapı sahibi tarafından ödenmediği takdirde, kontrol mühendisinin müracaatı halinde resmi kurum tarafından icra yoluyla tahsil edilmektedir.

Kontrol mühendislerinin ücretlendirme sistemi yapının güçlük derecesine göre ayarlanmaktadır. Ücretin belirlenmesinde temel teşkil edecek hususlar, kaba inşaat tutarı, güçlük derecesi kontrol hizmetlerinin kapsamı, ve özel hizmetler gözönüne alınmaktadır.

Kaba inşaat tutarı, kaba inşaatı meydana getirebilmek için gerekli tüm işlem - imalat ve nakliyenin toplam tutarı olarak anlaşılmaktadır. Burada özel işlem ve iskontolar hesaba katılamazlar. Kaba inşaat tutarı ne kadar yüksekse kontrol ücreti de o kadar yüksek olmaktadır. Ancak kontrol hizmetleri lineer bir şekilde artmayıp kaba inşaat tutarlarıyla orantılı bir şekilde artmaktadır. Bir yapının kaba inşaat tutarı tam olarak formüle edilememekte ise veya kontrol daha küçük yapı elemanlarının kontrolüne dayanmaktaysa o zaman kontrol ücreti harcanan saat bazında olabilmektedir.

Denetlenecek yapıların statik ve konstrüktif açıdan zorluk dereceleri üç sınıfa ayrılır. Her sınıf için fiyat düzeyinde gruplandırma özellikleri tanımlanmıştır. Olağanüstü zor taşıyıcı elemanların statik hesap ve proje kontrolü ile şantiyede denetimleri söz konusu olduğunda ilave ücret istenebilmektedir. Şayet bir inşaat güçlük derecesi farklı yapı elemanlarından oluşmuşsa güçlük derecesi ve harcanan sürelerle uygun bir şekilde sınıflandırılmaktadır. Statik hesaplar ne kadar zorsa kontrol ücreti de o kadar yüksek olmaktadır.

Özel durumlarda ses ve ısı izolasyonu araştırmalarının kontrolü ve aynı şekilde taşıyıcı, takviye edici veya hacim kapatıcı yapı elemanlarının yangına dayanım süreleri tahkiklerinin kontrollerinin ücretleri de ilave edilebilmektedir.

Mevcut yapım tesislerinin tadilat ve değişikliklerinin, prefabrik yapıların eleman planlarının ve ahşap ve çelik yapıların detay planlarının kontrolleri ile yüklerin ön kontrolleri özel hizmetler olup bunlar için ilave ücret talep edilmektedir.

Yapı tekniği açısından yapılan denetimin can hasarı tutarı hesaba katılmadan bile milli ekonomiye olan yararı kolayca görülmektedir. Bununla beraber tehlikeye karşı korunmanın devlete maliyeti sıfırdır. Yapı tekniği açısından kontrol milli ekonomiye

yararın büyük olmasının yanında tehlikeye karşı korunmadaki yüksek performansına rağmen resmi yönetim tarafından masrafsız yürütülmektedir.

Kontrol mühendisleri, kontrol işi için ücreti yapı sahibinden direkt olarak tahsil etmektedir. Bunun yönetime olan masrafı ise sadece işin verilmesi sırasında ve mesleki denetimden dolayı oldukça minimal bir düzeyde kalmaktadır.

Berlin'deki yapı statiği kontrol dairesindeki denetimler %5 ten daha az olduğunda ücret gelirleri nedeniyle en azından masrafı karşılayabilmesi mümkün olmaktadır. Kontrol dairesi kontrol mühendisinden farklı olarak kontrol işini kendisi seçebildiğinden masraflarının %100 lük kısmını aslında her iş için karşılama imkanına sahiptir (İzmir İnşaat Mühendisleri Odası, 1994).

Denetimin esas amacı yapıların kalitesini arttırmaya yöneliktir. Denetim ne kadar az yapılırsa denetim harçlarının o kadar düşük olacağı açıktır. Ancak buna karşın hatalı uygulamalar ve denetim olmayışından kaynaklanan hasarlar nispeten daha fazla olacak ve bu hasarların giderilmesi için de o kadar fazla kaynak boş yere harcanacaktır. Sigorta sistemi ile güvenceye alınmış bir denetim mekanizmasında bunun anlamı çok açıktır. Teknik denetim ne kadar az yapılırsa sigorta primleri o kadar fazla tutulmaktadır.

Bu bağlamda yapılan masraflar, hasarlar ve bunların bertaraf edilmesi dolayısıyla oluşan masraflar, sigorta primleri ve teknik denetim harçlarından oluşmaktadır. Toplam masrafın en azı sadece sigorta sistemi olan ülkelerde kaba inşaatın %5'i, denetim mühendisleriyle teknik denetim yapılan Almanya'da sadece %3 dolayındadır (İnşaat Mühendisleri Odası Bülteni, 1994).

Bu konuyu en iyi açıklayan değer, hasar bildirimine ve onun istatistiksel değerlendirilmesine dayanan etüdlerdir. Denetim mühendisleri tarafından yapılan kontroller sonucu saptanan ve önlenen en önemli hata kaynakları ve oranlarıyla şöyledir:

Yük analizlerinde yapılan hatalar	%13
Asıl yapı elemanlarına olan yüklerin dikkate alınmaması	%15

Yanlış taşıyıcı sistem seçimi	%20
Uygulama ve detay resimlerindeki hatalar	%20
Taşıyıcı sistemde yeterli uzay rijitlik bulunmaması	%13
Yatay yüklerin dikkate alınmaması	%8
Temel zemininden kaynaklanan hatalar	%11

Almanya'da devletin kamuya ait yapılarının, devletin emrindeki kendi yapı denetlene kurumlarınca denetlenmesine gerek yoktur. Buna rağmen kamu yapıları yapı müdürlüğü, demiryolları vb. kurumlar resmi kuruluş tarafından denetlenir. Kapasite yetersizliği ve aciliyet nedeniyle uygulamada bu gibi kontroller resmi olarak görevlendirilen kontrol mühendisleri tarafından yapılmaktadır. Bu uygulama geçmişte de çok başarılı olmuştur.

Alman inşaat firmalarının veya danışman mühendislerinin yurt dışında büyük inşaat projelerini planlamaları veya bizzat yapmaları durumunda genellikle yapı teknik kontrolü Almanya'da olduğu gibi uygulanmaktadır. Normal olarak bunun için yapı statikliğiyle ilgili kontrol mühendisleri özel bir sözleşmeyle görevlendirilmektedir. İran ve Suudi Arabistan'da gerçekleştirilen çok sayıdaki projelerde bu yöntem çok başarılı olmuştur. Zaman kısıtlamaları nedeniyle ortaya çıkan teknik planlama hataları ve uygulama hataları teknik kontrol sistemi sayesinde ortaya çıkarılarak zamanında önlenmeleri sağlanmıştır.

Yapıların teknik olarak denetlenmesi sistemi olabilecek hata ve tehlikelerin önlenmesini sağlar. Burada gösterildiği gibi bugünkü standartlara göre hazırlanan planlama evrakı ve yapılan uygulamalar fazla sayıda hatalar içermektedir. Bu sistemle çok az hasar meydana gelmiştir.

Almanya'da politikacılar basit inşaatlar için (müstakil veya iki daireli evler için) yapı teknik kontrolünü kaldırmayı düşünmektedirler. Bunun gerçekleştirildiği bazı eyaletlerde yapılarda çok sayıda hasarlar meydana gelmiştir. Bu hasarlar usulüne göre yapılmış teknik kontrollerle önenebilirdi.

Yurt dışındaki büyük inşaat projelerinde görevlendirilen danışmanlar veya genel idareciler çoğunlukla yapı statığı kontrol mühendislerinden yararlanarak yaptıkları çalışmaları denetlemektedirler. İran'daki veya Suudi Arabistan'daki büyük inşaatlarda kalite emniyetini sağlayan bu önlemlerle işverenin memnuniyeti sağlandığı gibi ekonomik başarı da gerçekleştirilmiştir.

Alman yapı denetim sisteminin getirdiği avantajlar şöyle tespit edilmiştir:

Yetkili denetim mühendislerinin üstün performansı, aynı zamanda denetimin etkin ve kaliteli olmasının birinci nedenidir.

Yetkili denetim mühendisleri eliyle gerçekleştirilen yapı denetimi, tüketicinin korunabilmesinin esas faktörüdür. Tarafsız denetim mühendislerinin yaptığı tasarım ve yapı denetimi, realize edilen yapıların yüksek standart ve kalitede olmasını sağlamıştır.

Denetim mühendisi sadece kontrol mercii değildir. O, aynı zamanda deneyimsiz mühendisin müşaviri ve yardımcısıdır. Bir projenin gerçekleşmesinde denetim mühendisi, tasarım ve yapım ekibi zincirinde yer alan vazgeçilmez bir kişidir.

Denetim mühendisleri yerel yönetimler tarafından proje bazında görevlendirildiklerinden, bağımsız ve tarafsız konumlarını her zaman muhafaza ederler.

Yerel yönetimlerin imar durumu ve yapı ruhsatı veren birimleri, kontrol yükünü denetim mühendislerine aktardıklarından, dikkatlerini sadece idari işlere yoğunlaştırabilirler. Sözü geçen birimlerde personel sayısının en alt seviyede tutulması sağlanmaktadır.

Denetim mühendisi sadece yetki aldığı disiplinle ilgili denetim yapar. Teknik açıdan komplike projelerde özel bilgilerle donanmış yetkili mühendislerle görev verilmektedir.

Denetim mühendisi adaylarında aranan yüksek bilgi düzeyi, denetimin kaliteli ve etkin olmasının esas sebebidir.

Federal birliğin zorunlu üyesi oldukları için denetim mühendisleri yapı standart, yönetmelik ve yasalarında yapılan değişikliklerden zamanında haberdar olmakta ve bilgilerinin güncel kalması sağlanmaktadır.

Denetim mühendislerinin denetim görevleri dolayısıyla tahsil ettikleri harçlar cüzi miktardadır. Kaba inşaat maliyetinin yaklaşık %1.5 oranında tüm tasarım ve yapım denetimi için harç ödemek gerekmektedir.

Sistemin en önemli dezavantajı, bazı federal eyaletlerde nispeten küçük yapıların denetim dışı bırakılmış olmasıdır. Herhangi bir hasar durumunda inşaaata katılmış tüm taraflar suçlanabilmektedir.

Yerel yönetimlerce denetim mühendislerine aktarılan projelerin tümünde yapım denetimi olmayabilmektedir. Belediyelerin ilgili birimleri genellikle inşaat firmasınca gerçekleştirilen öz denetimle yetinmektedir. Bu durum, konunun hala iyi anlaşılmamasından kaynaklanan ve hata veya hasatların ana nedeni olan bir husustur. Oysa sahada yapılan kontrol, hataların bulunması ve olası hasarların önüne geçmek için en son şanstır.

Almanya'da denetim mühendislerince gerçekleştirilen yapım denetimi, genellikle kaba inşaatın denetimini kapsar. Daha sonra yapılan değişikliklerin bu sistemle takip edilmesi mümkün olmamaktadır. Özellikle de ısı ve ses yalıtım önlemlerinin ince inşaat işlerinin bitimine doğru kontrol edilmesi gerekmektedir.

Yapı yasa, yönetmelikleri uyarınca denetim mühendisleri norm, özel ruhsatlı yöntemlere uymak zorundadır. Yeni yapım yöntemleri veya yapı malzemeleri hakkında görüş bildirmek ve uygulamak durumunda değillerdir. Bu hak, federal eyaletlerin yüksek imar ve yapı daireleri tarafından sadece Berlin yapı tekniği enstitüsüne devredilmiştir. Bu enstitüden özel bir malzeme veya yapım yöntemi için ruhsat almak çoğunlukla zaman ve para harcamak ve sonsuz sabır göstermek pahasına

olabilmektedir. Bu sistem gerçi tüketicinin korunması açısından güvenli, ancak doğası gereği esnek değildir. Denetim mühendisi alışılmışın dışına çok az çıkan yöntem ve malzemelere onay verebilir. Her durumda nedenlerini yazılı açıklamak durumundadır.

Denetim mühendisinin bir yapı sahibine veya bir inşaat firmasına yakınlığı yapacağı denetim görevine gölge düşürebilir. Ancak Almanya'da bu tehlike nispeten sınırlıdır. Sebebi de inşaat sektörünün büyük çoğunluğunun orta büyüklükteki firmalardan oluşması ve ayrıca denetim mühendislerinin etkinliğinin yerel yönetimlerin ilgili birimleri tarafından kontrol edilmesidir.

Alınan harçlar her zaman reel ekonomik gelişmenin arkasında kalmıştır. Harçların yetersizliği de kontrol hizmetinin eksik olmasına yol açabilmektedir.

Alman sisteminin özellikle de yapı malzemeleri üretim sektöründe sadece öz denetimle yetinmesi ve bağımsız ve yabancı denetimi dışlaması, tespit edilen hasarların ana nedenidir ve uzun vadede de bu olgu, yapı sektörünün de aleyhinedir.

Türkiye'de de Almanya'da uygulandığı gibi yapıların teknik kontrolünü mümkün kılacak bir sistem düşünülerek, edinilmiş olan deneyimlerden yararlanılması düşünülebilir (Ürgüplü, 1994).

3.1.6. MALZEME ÜRETİCİLERİ VE SATICILARI

Genel olarak Britanya Krallığında malzeme temincileri müşteriyle değil ana yüklenici ile sözleşme yaparlar. Yine de malzeme satıcıları, özellikle üretici firmaysa müşteriye karşı sorumludurlar (Baster, 1993).

Avustralya'da malzeme temincilerinin yapım sonrası sorumluluğu taraflararası sözleşmeyle belirlenmektedir. Bunun ötesinde, ihmalkarlık halindeki yasa maddeleriyle de desteklenir. Ticari Uygulama Hükümleri, Adil Ticaret Hükümleri, Kota Hükümleri, Sözleşmenin Tekrarı Konusundaki Hükümler, Mal Satışı Hükümleri ve Profesyonel

Mühendislik Hükümleri de sorumluluğu tanımlamaktadır (Freehill, Hollingdale, Page, 1993).

Danimarka'da Ticaret Kanunu 1906 no.lu maddeye göre malzeme üretici ve temincileri müşteriye karşı sorumluluk taşımaktadırlar (Flemming, 1993).

Fransa'da malzemeciler için sorumluluk süresi sözleşmede belirtilir ve iki yıldan az olamaz (Desmadryl, 1993).

Türkiye'de malzeme üreticilerinin uymaları gereken sıkı normlar bulunmamaktadır. Üreticiler, 'üreteyim, nasıl olsa satarım, satamazsam başka malzeme üretirim' düşüncesiyle hareket etmektedir. Türk Standartları Enstitüsü (TSE) belgesi nve bazen de ISO normlarına uygunluk belgesi olan malzemeler yine de tercih edilmektedir. Yurt dışından iki çeşit malzeme ülkemize getirilmektedir. Doğu ülkelerden daha çok ince yapıda gözükmeyen tesisat malzemeleri gelmekte, bunların kalitesi hakkında hem ithalatçı firma, hem de kullanıcının yüksek beklentileri bulunmamaktadır. Diğer çeşit malzeme özellikle İtalya, İspanya, Fransa ve Almanya'dan gelen lüks ince yapı malzemeleridir. Bunlar daha çok, seramik, vitri,fiye, duş sauna sistemleri gibi birinci dereceden gözle görülür malzemeler olduğu ve fiyatları da Türk muadillerinden oldukça yüksek olduğu için istenen performansı sağlamaktadır. Bu malzemeler, ihraç edildikleri ülkelerde genelde DIN, ISO gibi katı normlara uygun üretilmektedir.

3.2. ARAÇLAR

3.2.1. BİNA SİGORTASI

Bu bölümde bahsedilen sigorta, bir poliçe sahibinin -genelde müşteri, mal sahibi veya binanın sonraki sahibi, bazen de kiracı- binayı kısmen ya da tamamen etkileyen bir kusur ya da hasara karşı mağdur olma endişesiyle yapılan ürün sigortası olarak ele

alınmaktadır. Üçüncü şahıslar, yangın, su baskını, hırsızlık gibi bina içi sigortaları bu konunun kapsamına dahil edilmemektedir.

Avustralya'da genelde ürün, konu olarak özelde bina sigortası yasal olarak zorunlu değildir. Sigorta poliçesi müşteri adına düzenlenir. Sigorta şirketleri proje hakkında teknik bilgi toplarlar. Sigortacılık açısından binanın coğrafi konumu da önem taşımaktadır. Özellikle Kuzey Avustralya'da hortumlar, seller sıklıkla oluşur. Altı katı aşan binalar bu yönden özel ilgi alanına girer. Sigorta şirketleri, teknolojiyle değil ama kullanılan malzemelerle ilgilenir. Genel olarak yüklenicilerin yetersizlikleriyle ilgilenmezler ama yüklenici bireysel çalışıyorsa mesleki deneyimleri hakkında bilgi edinirler. Sigortacılar genellikle kendi bünyelerinde sürveyan barındırırlar. Kontrol için kendi organizasyonlarını kurarlar. Müşteri adına ve kamu adına denetim yapanlara danışılır. Avustralya Sigortacılar Grubu'nun kendi teknik danışmanları vardır. Türk Standartları Merkezi muadili olan Standart Kurulu başta olmak üzere teknik şartname ve standartları oluşturan kurumlara danışılır. Geçici kabulde gözden kaçan kusurlar sigorta kapsamı dışındadır. Hasara dönüşmeyen kusurlar da hariçtir. Bina satıldığında ise sigortanın devredilmesi söz konusu değildir, yeni mal sahibi için yeni poliçe hazırlanır (Lancaster, 1993).

İsveç'te zorunlu bina sigortası bulunmamaktadır (Albrecht, 1993). Belçika'da da bina sigortası zorunlu değildir. Müstakil konutlarda nadiren kullanılır, apartman, ofis, endüstri yapıları ve sivil mimaride ise sıkça kullanılır. Bina sigortası kapsamında Belçika'da iki tip sigorta uygulanır. Bunlar all-risk sigorta ve denetim- süpervizyon-sigortasıdır. All risk sigorta yıllık olarak yenilenir ve her yeni şantiyede ek madde koyularak devam eder. Denetim sigortası ise her bir şantiye için yeni yapılır, on yıllık sorumluluk süresini kapsar. All risk sigorta tüm yapımları, ve hatta malzemeleri denetim sigortası ise şantiye aşamasında denetlenen yapımları kapsar. Bazı all risk sigortaları, hasar gerçekleşmesi durumunda ödemenin hasar gören tarafa, yani müşteriye yapılacağını sözleşme aşamasında belirtir, komplike projelerde ise tüm taraflar görüşmeye çağırılır, sigorta şirketi ve kreditorler giderilecek hasara göre ödeme yapacakları tarafı seçer. Ekonomi Bakanlığı'nın bir kuruluşu olan Sigorta Denetim Ofisi, şirketlerarası rekabeti serbest bıraksa da poliçe genel şartlarını denetler. All risk sigortanın şantiye üzerinde kontrolü azdır ve şantiyeyi sigortalar, denetim

sigortasının süresi on yıldır ve bu uzun süreyi sigortalamanın sonucu olarak sıkı denetim yapar (Fontaine, 1993).

Danimarka Bina Kusur Vakfı kar amacı gütmeyen konutlaşmayı koruyan bir kurumdur. Vakıf, hasarı ilk safhalarda saptayarak büyümeden giderilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur. Vakıf, koruması altındaki binalarda beş yıl boyunca hata tespiti ve koruma sağlar, bu yolla kalitenin yüksek tutulması sağlanır. Vakıf, müşteri adına çalışır. Dolayısıyla primi lehtar, müşteri öder. Üretici grubundan herhangi bir yüklenici hatalı bulunursa ödemeyi kendisi ya da sigortası karşılar. Mal sahibi tarafından vakfa ödenen prim toplam bina maliyetinin yüzde biri kadardır. Bu fonun yarısı beş yıllık denetime, diğer yarısı oluşacak hasarların tamirine ayrılır. Vakıf, kusur niteliği taşıyan çoğu işin tutarını yirmi yıl boyunca ödemeyi taahhüt eder. Sözleşmede belirtilen malzemeden farklı malzeme kullanılması, yakıt giderlerinin imalat ve tasarımdan dolayı yüksek olması gibi değişmesi zor olan kusurları ise ödemez. Vakfın beş yıllık denetim süresi, malzeme satıcıları ve danışmanların sorumluluk sürelerinin beş yıl olması ile tespit edilmiştir. Bina Kusur Vakfı, uzun süredir verdiği bu hizmeti boyunca karşılaştığı hataları ve bunların oluşmadan önce önlenmesi yöntemlerini periyodik olarak yayınlamakta ve sektörü bu yolla bilgilendirmektedir (Flemming, 1993).

İngiltere, Galler ve Kuzey İrlanda'da mal sahipleri binalarını bazı tehlikelere, örneğin yangın, patlama, sele karşı sigortalamaktadır. Bu tür sigorta kapsamında kusurdan doğan hatalar yoktur. 1987 den itibaren üç büyük sigorta şirketi, teslimde gözükmeyip zamanla ortaya çıkan hasarlar için sigorta poliçesi satmakradır. Bu poliçe, on yıl süreyle iptal edilmemektedir. 1990 dan sonra başka sigorta şirketleri de bu konuda çalışmaktadır. Bugün onikiden fazla şirket zaman içinde ortaya çıkan hasarlara karşı poliçe satmaktadır. Lloyds adlı sigorta şirketi bu konuda en kapsamlı hizmeti vermektedir. Bazı şirketler mühendislik hizmetlerini de kapsam içine almış ve sigorta süresini on yıla kadar uzatmışlardır.

İngiltere'de Ulusal Konut Yapım Konseyi¹⁸ konutların yüzde doksanbeşini koruma kapsamına alır. Mal sahipleri, evlerini ipotek etmek istediklerinde bankalar ve finans

¹⁸ Ulusal konut yapım konseyi: National house building council. NHBC.

kuruluşları bu evleri NHBC kapsamında olma şartını arar. NHBC evleri bünyesine almak için kesin kabulde kendi standartlarının uygunluğunu kontrol eder. Yeterli kalitede olan binaları 35 yıl garanti kapsamına alır (Madge, Doyle, 1993).

Ürün sigortası İtalya'da zorunlu değildir (Sinopoli, 1993). Japonya'da hiç uygulama alanı yoktur (Kawagoe, Nakamura, 1993). Fransa'da 1 ocak 1983'ten beri devlet, sigortacılık sektörünü, başarıyla uyguladığı bir gelişme planıyla çok geliştirmiştir. Ama genel sigortacılık gelirlerine göre bina sigortacılığı çok az para devrettiği için pekçok sigortacı bu alanda çalışmak istememektedir. Bina sigorta primleri, toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %1.5 kadardır (Desmadryl, 1993).

Hollanda'da mal sahibinin mülkünü yapım hatalarına karşı ürün sigortası ile koruma uygulaması yoktur ve imkansızdır. Sadece pekçok diğer ülkede de uygulanan all-risk sigorta yapılır, ancak bu ürün sigortası kapsamına alınmamaktadır (van Werven, 1993).

Norveç'te ürün sigortası uygulanmamaktadır (Urbye, Barbo, 1993). Kanada Kebek'te ise all-risk sigorta dahilinde yangın ya da su baskını için yüklenici ya da mal sahibinin hatasının olup olmadığı araştırılsa da bu, ürün sigortası kapsamında değildir (Dagenais, D., A., 1993).

Türkiye'de ise yüksek iş hacmi olan ve genelde yurt dışında, özellikle Rusya'da iş yapan yüklenici firmalar bina sigortası talebi yapmaktadır. Şubat 1998 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanmasıyla tüm okul binası inşaatlarının sigortalanması zorunluluğu yürürlüğe girmiştir.

Türkiye'de bina sigortası kavramı yoktur ama resmi işlerde tam anlamıyla bina sigortası olmasa da Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi madde7'ye göre işyerinin, yapılan işlerin, tüm ekipman ve çalışanları sigortalanması gerekmektedir.

Bayındırlık Bakanlığı iş ve işyerlerinin korunması ve sigortalanması hakkında madde 7 şu şekildedir: Yapım ve hizmet ile ilgili iş yerlerinde her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makinaları taşıtlar vb ile 43. Madde hükümleri dikkate alınmak şartı ile

kesin kabul tarihine kadar, sözleşme konusu yapım ve hizmet işinin korunmasından müteahhit sorumludur.

Bu nedenle müteahhit, sözleşme veya eklerinde aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, iş yerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler vb ile yapılan işin bütün kısımlarını, özellik ve niteliklerine göre, deprem, su baskını, toprak kayması, fırtına, yangın hırsızlık vb tehlikelerden idarece gerekli görülenlere karşı (all risk) sigorta ettirmekle yükümlüdür. Bu yükümlülüğün teminat süresi içinde devam edip etmeyeceği veya ne ölçüde devam edeceği 43. Madde hükümleri de gözönünde tutularak sözleşme veya eklerinde belirtilir.

Sigortaya esas alınacak bedeller, işin kendisi için yıllık fiyat farkları ile birlikte hakediş tutarları; tesis, makine, araç, taşıt vb işin piyasa raiflerine göre hesaplanan bedellerdir.

Müteahhitin sözleşme ile üstlendiği sorumluluk ve yükümlülükler söz konusu (all risk) sigortalarla sınırlandırılmamıştır. İnşaat sigorta poliçelerinin genel şartlarının 'temina dışında kalan haller' maddesinde de belirlenen, müteahhitin kusurlu olan hallerde, kusur nedeniyle sigortanın ödemediği bedeller için müteahhit idareden bir istekte bulunamaz.

Söz konusu sigortalara ilişkin poliçeleri müteahhit geçici hakediş raporlarının düzenlenip taakkuka bağlanmasında önce idareye vermek zorundadır. Aksi halde hakediş tutarı ödenmez¹⁹.

3.2.2. SORUMLULUK VE MESLEKİ TAZMİNAT SİGORTASI

Avustralya'da sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası yasal mecburiyet değildir, ama genelde ipotek ve finans kuruluşlarınca istenir. Sigorta şirketleri konu hakkında teknik bilgi toplar, poliçedeki konu başlıkları ve terimler bu yönde hazırlanır. Binaının coğrafi

¹⁹ Bkz. Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi Madde7.

konumu, yüksekliği, inşaatında kullanılan malzeme ve teknoloji, üreticilerin beceri düzeyinin saptanması, sigortacının kendi denetim mekanizmasının olup olmamasına göre değişir. Sigortalanan tarafın daha önceki raporları özellikle dikkate alınır. Projenin yeni bir teknolojiyi kapsaması durumunda özellikle büyük kapsamlı projelerde reasürans²⁰ yurt dışına, genelde Londra'ya gider. Avustralya'da bu tür sigortayı uygulayan, üçü yabancı olmak üzere beş şirket vardır (Lancaster, I., 1993). Türkiye bu konuda Avustralya'ya benzer bir durumdadır. Mesleki sorumluluk sigortası nadiren talep edilmekte, ve böyle bir talep ancak Türk sigorta şirketlerinin yurt dışından poliçe satın almasıyla yapılmaktadır.

Belçika'da sorumluluk sigortası yapım sırasında ve sonrasında olacak hasarları, denetim sigortası ise on yıllık sorumluluk sigortasında ortaya çıkabilecek hasarları kapsar, bu anlamda bir tür ürün sigortası işlevini de görür (Fontaine, P., 1993).

İngiltere'de sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası yasada yoktur, ama genel ve yazılı olmayan uygulamada geçerlidir. Yüklenici ile müşteri arasında imzalanan sözleşmeler genelde standart matbu evraktır ve bu belgede sorumluluk sigortası istenmektedir. Toplum anlayışı da genelde bu yöndedir. Büyük ölçekli projelerin finansörleri özellikle bu tür sigortayı ister. Sorumluluk sigortası, İngiltere'de hasar tamir masraflarını değil, profesyonelin hatası sonucu üçüncü şahıslara verilen fiziki hasar ve incinmeleri kapsar. Yasal olarak yaptırma mecburiyeti yoktur. Aynı koşullar mesleki tazminat sigortası için de geçerlidir. Bu sigortalar, binanın konumuna, kullanılan teknolojiye, sigortacının yaptırdığı denetime bakmaz, yüklenicinin daha önceki hasar kayıtları ile ilgilenir. Proje büyük ölçekli ya da çok riskli olmadıkça sigorta şirketi kendi denetim yapmaz. İngiliz sigortacıları daha çok ulusaldır, birbirleriyle rekabet içindedir, ve mesleki tazminat sigortaları hakkında hemen her meslekte araştırmacı ve uzmandır. İngiliz Mimarlar Odası²¹ mimarlar için tip sigorta poliçeleri hazırlar (Madge, P., 1993). İskoçya'da sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası zorunlu olmamakla birlikte mimar, mühendis gibi meslek adamları tarafından sıkça alınmaktadır (Gibbs, 1994).

²⁰ Reasurans: re-insurance (İng). Risklerin paylaştırılması.

Fransa'da 4 Ocak 1987 tarihli 78.12 no.lu yasa sorumluluk taşıyan herkesin sigortalanma görevi olduğunu tarif eder. Aynı yasa müşterilerin hasar sigortası alması gerekliliğini de belirtir. Bu sigorta tam olarak ürün sigortası değildir, sadece sorumluluk sigortasına ön finans sağlamanın bir yoludur. Bu iki basamaklı sigorta genel olarak Fransa'daki yapım sigortası sistemine verilen isimdir²². Bu hasar sigortası, ürün sigortası görevini de görür. Esas süresi bir yıllık garanti süresinin sonunda başlar, ama kabulde belirtilen eksik ve hatalar giderilmemişse veya kabulden önce yazılı ihtar verildiği halde üretici hatalı davranmaya devam ediyorsa sigorta hasarı karşılar. Yüklenicinin sorumluluk sigortasının lehtarı müşterinin hasar sigortacıdır ve hasar sigortasının lehtarı ilk mal sahibiyle daha sonraki mal sahipleridir. 1993ten beri sigortacılar, hasar sigortasının primlerini her şantiyeye göre farklı balirlerler. OPQCB isimli organizasyon sorumluluk sigortası için üreticileri, ofisteki konumu ve yeterliliğine göre sınıflar. Bir inşaat şirketinin sigorta sözleşmeleri yapacağı işlerin toplamını sınırlar ya da miktar aşımına gidilir.

Her yeni şantiye açıldığında sigortalanan taraf sigorta şirketine işin maliyeti, yapım teknolojisi gibi konularda bilgi vermekle yükümlüdür. Sigorta şirketinin teknik müfettişleri, hükümet tarafından onaylanarak çalışabilirler. Teknik müfettişler, büyük ölçekli projelerde şarttır, ayrıca denetim sigorta primlerinin düşmesini sağlar. Bina Kalitesinin Yükseltilmesi ve Hasarın Önlenmesi Ajansı, yapım hataları hakkında bilgi toplar, bina sigortalayan üyelerini uyarır ve bilgilendirir.

Sigortacılar tüm işleri sigortalamakla yasal olarak yükümlüdür. Primi belirlemek için Yapım Sigortası Maliyet Hesap Ofisi vardır. İnşaat sigortasında ciro, diğer sigortalara göre düşük olduğundan pekçok sigortacı bu komplike pazara girmeyi tercih etmemektedir. Yine de 1983ten itibaren süregelen tekel yokolmuştur.

Fransa'da yüklenici eksik işlerini kendi tamamladığı sürece sigortaya gerek olmaz, ama üretici zararını sigortadan talep edebilir. On yıllık sürede hem hasar, hem sorumluluk sigortası devam eder. Sorumluluk sigortasının primleri, tüm maliyetin %2'si, hasar sigortasının primleri ise %1.5 oranındadır.

²¹ İngiliz Mimarlar Odası: Royal Institute of British Architects- RIBA (İng.).

Hasar sigortasında sigortalı poliçe kapsamındaki hasarı en geç 5 gün içinde rapor etmelidir. Hasarı sigortalayan işin karşılığında verilecek bedeli 90 gün içinde tespit eder ve önerir. Sigortalanan taraf, bu teklifi kabul edip etmediğini en geç 15 gün içinde bildirir. Kabul edilirse 15 gün içinde ödeme yapılır, ya da sigortalının ödeme yapmasına gerek kalmayacak şekilde taksitlendirilir (Desmadryl, J., 1993).

İtalya'da ürün sigortası gibi sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası da mecburi değildir. Eğer yapılırsa sigortacı ile üretici arasında özel anlaşma gibidir. Standardı yoktur, her poliçe birbirinden çok farklıdır (Sinopoli, N., 1993).

1983 yılında Japonya'ya Amerika'dan gelen sorumluluk sigortası, yanlış çizim ve yanlış yönlendirmeden doğan hataları kapsar. Japon Mimarlık Ofisleri Federasyonu, bürosu olan mimarlardan üye kabul eder. Katılımın mecburi olmadığı bu federasyona, 1993 itibarıyla mimarlık bürolarının %15 kadarı kayıtlıdır (Kawagoe, K., Nakamura, H., 1993).

Hollanda'da sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası, yükleniciler tarafından pek kullanılmamaktadır. Genelde mimar, tasarım ekibi ve teknik danışmanlar mesleki hatalarına karşı kendilerini bu yolla sigortalamaktadır (van Werven, D., E., 1993).

Norveç'te sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası uygulanmamaktadır (Urbye, H., J., Barbo, J., E., 1993). Portekiz'de ise 1991 yılından itibaren özel işlerde tasarım ekibi ve ana yüklenicileri yapımdan sonra en az 5 yılı kapsamak üzere sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası satın almaları zorunlu tutulmaktadır. Fransa'da doğup pekçok ülkede kullanılan agremenlar Portekiz'de de kullanılmaktadır, ancak sigorta şirketleri bu konuda pasif davranarak bunlardan yararlanmamaktadır (Borges, J., F., Mascarenhas, A., T., 1993).

Kanada Quebec'te sorumluluk ve mesleki tazminat sigortası sadece mimar, mühendis, zemin mühendisi ve diğer meslek sahipleriyle müfettişler için geçerlidir. Risk yüksek

²² a double détente: iki basamaklı sigorta(Fr).

olduğu için maliyetlerin de yüksek olacağı düşünülerek hiçbir sigortacı yüklenicileri sigortalamamaktadır. Yükleniciler tek tip iş yapmadıkları için işlerin sınırları yeterince çizilmiş değildir.

Kanada'da mesleki sigorta yapılması mecburi olmadığı halde tüm meslek adamları tarafından alınmaktadır. Bazen projelendirme bazında da yapılan bu sigorta kişinin tüm meslek yaşamı boyunca yapacağı hataları sigorta kapsamına almaktadır (Dagenais, D., A.,).

Türkiye'de bu tür hatalar son yıllarda büyük sorunlar yaşanmasına sebep olmaktadır. Yine de mesleki sigorta özellikle tıp doktorları tarafından satın alınmakla birlikte kullanımı yaygın değildir ve poliçeleri çoğunlukla yurt dışından getirilip risk reasürans şirketlerine dağıtılmaktadır.

3.3 DÜNYADA UYGULANAN HASAR GİDERME SİSTEMLERİNİN SORUMLULUK, DENETİM VE SİGORTA KRİTERLERİ YÖNÜNDEN ANALİZİ

Dünyada uygulanan hasar giderme sistemlerini tespit etmek ve analizini yapmak için yaklaşık yirmi kadar ülkedeki uygulamalar incelenmiş ve aşağıdaki tablodaki sonuçlara varılmıştır.

Tablo 3.1

ÜLKELER alfabetik sırayla	SORUMLULUK		DENETİM		SİGORTA		
	üreticinin sorumluluğu	malsahibi adına	sigorta şirketi adına	ürün sigortası	sor.mes.taz.sigortası		
ALMANYA	1	1	0	0	1		
AMERİKA	1	1	0	0	0		
AVUSTRALYA	1	1	1	0	0		
BELÇİKA	1	1	1	0	0		
DANİMARKA	1	1	1	0	0		
FRANSA	1	1	1	1	0		
HOLLANDA	1	1	0	0	1		
İNGİLTERE	1	1	0	0	0		
İSKOÇYA	1	1	0	0	0		
İSPANYA	1	1	0	0	0		
İSVEÇ	1	1	0	0	0		
İTALYA	1	1	0	0	0		
JAPONYA	1	1	0	0	0		
KANADA	1	1	0	0	0		
NORVEÇ	1	1	0	0	0		
PORTEKİZ	1	1	0	0	0		
SİNGAPUR	1	1	0	0	0		
TÜRKİYE	1	1	0	0	0		

ANALİZ LEJANTI

- 0 MEVCUT DEĞİL YA DA ÇOK AZ SAYIDA UYGULAMASI VAR
 1 MEVCUT YA DA ÇOK YAYGIN UYGULAMASI BULUNMAKTA

Tablo 3.1, Türkiye'nin de içinde bulunduğu, farklı kıta, dil ve kültürlerden oluşan onsekiz dünya ülkesinin sorumluluk, denetim ve sigorta açısından incelenmesi, ortak noktalarının olduğu konuları ortaya koymak amacıyla yapılmış bir analiz çalışmasını göstermektedir.

Analizde açıkça görülebileceği gibi, Türkiye de dahil her ülkede üretici mal sahibi ve kamuya karşı sorumluluk taşımaktadır. Tabloda 1 olarak gösterilen tüm sorumluluk değerleri, sadece sorumluluk kavramının yaygınca mevcut olduğunu belirtmektedir. Bu varlığın içinde, bazı ülkelerde bu kavramın süresi, sınırları ve yaptırımları oldukça ağır ve uzun süreliken bazı ülkelerde sadece yapım esnasında ve esnek yaptırımlarla geçerlidir. Örneğin Portekiz'de yapım sonrası sorumluluk kavramı gelişmemiştir. Tabloda görülen 1 bulgusu, sadece yapım sırasındaki sorumluluğa işaret etmektedir. Aynı şekilde Türkiye de hemen tüm kriterde, sorumluluk, denetim ve sigorta ana kriterlerinde mevcut olarak görülmektedir. Gerçekten Türkiye'de Bayındırlık Bakanlığı tarafından Genel Şartnamede ve Kontrol İşleri Yönetmeliğinde bu üç konu da açıkça belirtilmektedir, ancak bu yasal düzenlemeler sadece devlet eliyle yapılan ihalelerde uyulmasını zorunlu olan, dolayısıyla kısıtlı uygulama alanı bulmuş durumlardır.

Analizde görüldüğü gibi, mal sahibi adına denetim tüm ülkelerde yapılmaktadır, yine de Fransa, İngiltere NHBC, Almanya denetim mühendislerinin yaptığı denetim baz alınacak olursa, diğer pekçok ülkede denetimin geliştirilmesi gerektiği söylenebilir.

Analizden ve Bölüm 3'teki açıklamalardan, ortak tarih ve geçmişi olan ya da bir zamanlar birbirine sömürge olmuş ülkelerdeki uygulamaların benzerlik taşıdıkları görülmektedir. Bunun nedeni genel toplum davranış biçimlerinin ortak olması ve çoğu uygulamaları Medeni Kanun'dan alan ülkelerin ilk yasalarını birlikte oluşturmuş olmalarıdır.

Sigorta uygulamalarının 0 verilerinin çokluğu nedeniyle zayıf olduğu düşünülebilir. Oysa, özellikle sorumluluk ve mesleki tazminat sigortasında, eşit ağırlıklı bir paylaşım görülmektedir. Meslek sahibi olan mimar, mühendis, teknik danışman ve kontrolörler mesleki hatalarına karşı bu poliçeyi büyük çoklukla satın alırken, yükleniciler bu sigortaya rağbet etmemekte, sigorta şirketleri de yüklenicilerin ağır sorumluluklarına karşılık bina sigortasını önermektedir.

Bina (ürün) sigortası, tüm dünya ülkelerinin henüz geliştirmeye çalıştığı bir kavramdır. Yine de yüklenicileri hata ya da ihmallerine karşı kullanılan sigorta çeşidi olarak all-risk sigortadan da geniş kapsamlı olan bir türdür. Ayrıca ürün sigortası mecburi olmadığı halde kredi ve finans kurumları garantör olarak ürün sigortasını yapan sigorta şirketleriyle muhatap olmaktadır. Bu da bina sigortasının kısa zamanda ortaya çıkıp gelişmesinin ve hala üzerinde çalışılmakta olmasının sebebidir.

Kamu adına denetim konusunda çalışmanın kısıtlamalarına bağlı olarak yeterince kaynağa ulaşamamıştır. Bu nedenle tabloda yer almamaktadır. Sadece Almanya ve Türkiye’de kamu adına denetim olduğu, bu denetimin özellikle Almanya’da tüm hasar giderme sisteminin temelini teşkil ettiği saptanmıştır.

BÖLÜM 4.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında bina inşaatlarında arzu edilen performanstan sapmaların hasarlara yol açması durumunda, tarafların sorumluluklarının sınırlarının tanımlanması ve bu hasarları, oluşmasına yol açmadan ya da oluştuktan sonra giderme yolları ile amaçlanan performans değerlerine ulaşılması yaklaşımları araştırılmıştır.

Türkiye'deki durum bu çalışma kapsamında incelenmiş, ve devletin ihaleye açtığı kamu binaları ile özel sektörde yapılan inşaatlar arasında yasal yönetmelik ve yaptırımlar arasında büyük fark olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ülkemizde Bayındırlık Bakanlığı şartname ve yönetmeliklerinde sorumluluk konusu denetim ve sigortaya da değinilerek tanımlanmıştır. Özel sektörde ise, standart şartname, tasarımda -mimarın uyması gereken çizim teknikleri dışında- kısıtlamalar, yüklenicinin sorumluluğunu belirleyen – sözleşme dışında- sınırlamalar ve tüm bu işlerin sigortalanması gerekmemektedir. Yine de ülkemizde binaların arzu edilen performansa yeterince ulaşamamasının nedenleri, yasal eksiklikler dışında toplum yapısının ve nüfus artışının değişime uğramasına, ekonomik ve sosyo-kültürel değerlere de dayanmaktadır. Bu anlamda, Türkiye'deki gelişimi kısaca incelemek, nedenleri saptama ve çözüme ulaşma konusunda mutlak suretle gereklidir.

Türkiye, sosyo-ekonomik yapısı ile iklim ve coğrafi koşulların farklılık göstermesinden meydana gelen karma bir kültürel yapıdadır. Nüfus artış hızının azalmış olmasıyla birlikte, genç nüfusun oransal yoğunluğu konut ve işgücü konularında sıklıkla

giderilmesini engellemektedir. Türkiye'deki bina yapım işlerinin %70 kadarını konut inşaatları oluşturmaktadır. Konut yapım sorununun yoğun olarak yaşandığı ülkemizde sorunu çözmek için bazı konut sunum biçimleri geliştirilmiştir. Yapsatçılık, kooperatifler ve toplu konutlar yoluyla bu açık kapanmaya çalışılmıştır. Konut dışı sivil mimarlık yapılarında ise bu sunum sistemleri olmasa da ihtiyacı ve yükselen hayat standartlarını karşılamaya yönelik olarak bina sayıları artmaktadır. Tüm bu gelişmelere karşın Türkiye'deki binaların yüksek kaliteli olduğundan söz etmek mümkün değildir. Bu anlamda, binayı tasarım evresinden kullanma evresine kadar geçen zaman içinde olaya dahil olan tarafların bina yapımına katkı oranları ve bu katkıyla ortaya çıkan sorumluluk kavramı bu çalışma kapsamında incelenmiştir.

Türkiye'de imalata yönelik iş kollarının %60 kadarını mühendislik işleri oluşturmaktadır. Bu işlerin ise %70 kadarını bina inşaatı oluşturduğu gözönüne alınırsa Türkiye kapsamında bina yapımının büyük yer tuttuğu görülmektedir. Konut açığı her sene artmakta, şehirler büyümektedir. Eskiye binalar yenilenmektedir. İmara açılan arazinin artmasıyla belediyeler ve şehir bölge planlamacıları mevcut çevre kriterlerine göre şehirleşmeyi yönlendirmektedir. Şehir planlaması ölçeği, işin oldukça geniş bir kapsamda ele alınmasında incelenecek bir konudur. Dolayısıyla çalışma kapsamında sınır daraltılıp binaların yapımı ele alınmıştır. Binalar açısından yapılaşmada da sorunlar yaşanmaktadır. Özellikle konut ve işyeri ihtiyacı bina sayısının her yıl artmasına sebep olmaktadır. Oysa zaman ve bölgelere göre değişim gösterse de bu binalarda müşterilerin -ilerideki kullanıcıların- arzu ettikleri performanslara ulaşamadıkları gözlenmektedir. Bu durum performans sapması veya kalite düşüklüğü olarak tanımlanmaktadır. Performans sapmasının başlıca nedenleri amaç kısmında açıklanmıştır. Amaca ulaşmak için kullanılan yöntemle hasar olarak ortaya çıkan performans sapmalarında sebep ve süreçler, taraflar bu çalışma kapsamında incelenmiştir.

İncelemeler üretim sürecinin her evresinde hasarın oluşabileceğini ortaya koymuştur. Bu hasarları oluşturmada bina yapmak ve oluştuktan sonra gidermek için sistemler geliştirilmiştir. Bölüm 3te ayrıntılı biçimde incelenen farklı ülkelerin sistemlerinin tümünün sorumluluk (liability) ilkesine dayandırıldığı görülmüştür. Sorumluluk,

tasarım evresinde müşteri ve tasarım ekibi arasındaki ilişki ile başlamaktadır. Mal sahibi, binanın kullanıcıları, kiracılar ya da bina yapım işini ihaleye açmış olan taraf, kısaca müşterinin, ihtiyaçları belirlenmekte ve mimar, inşaat, makine ve elektrik mühendislerinden oluşan tasarım ekibi projeleri detaylı olarak hazırlamaktadır. Bu evrede her meslek sahibinin mesleğinin asgari bilgi ve yeteneğine sahip olması ve bunu tasarımda uygulaması beklenmektedir. Bu aşamada proje çizim tekniklerinden ince yapı malzemelerinin tarifine kadar tüm işlerin meslek genel kural ve ahlakına uygun olarak yapıldığı varsayılmaktadır. Dolayısıyla tasarım evresinde mühendis ve mimarlar odaları ve yerel yönetimlerce kontrol edilip onaylanan proje yapımına temel teşkil etmektedir. Bu aşamada genel mesleki kurallara uyulup uyulmadığı ve projenin araziye, imar durumuna, performansın temel ihtiyaçlarına cevap verip vermediğine bakılmaktadır. Bina için seçilen yapım tekniği ve malzemeler belirlenmiş olmasına rağmen detaylı bir denetimden geçmemekte, yine de bu seçimlerin doğruluğu için proje müellifi sorumluluk taşımaktadır.

Farklı ülkelerde incelenen hasar giderme sistemlerindeki gerçekleştirme hazırlığı evresinde müşteri projeyi optimum şekilde -genelde en yüksek kaliteyi en düşük fiyata- yapacak yükleniciyi saptamak için işi ihaleye açmakta veya teklifler almaktadır. Bu aşamada herhangi bir denetim olmadığı halde ihaleyi hazırlayan ve işi sonuçlandıran müşteri sorumluluk taşımaktadır. Yüklenici işin gerçek fiyatının çok altında bir rakama işi alıp kaliteden ödün verirse, müşteri yanlış seçim yaptığı için oluşacak hasar ve diğer tüm performans sapmalarından sorumlu tutulmaktadır.

Üretim sürecinin gerçekleştirme evresi, tüm taraflar için yapım aşamasında ve Fransa, İngiltere gibi ülkelerde görüldüğü gibi, yapımdan sonraki ortalama on yıllık süre içinde oluşacak hasarlardan sorumlu olacaklar için, maddi ve manevi kayıpları minimize etme amacıyla sıkı bir denetim uygulamak gerekmektedir. Denetim, sorumluluk taşıyan tarafın, hasara yol açmamasını sağlamak amacıyla kullanılan bir araçtır. Üretim aşamasının tüm evrelerinde hasarı önlemeye ve gidermeye yönelik her sistem farklılık göstermektedir. Ama yapım aşamasındaki denetim, hasarı gidermek için her ülkede farklı uygulanan araç olarak kullanılmaktadır.

Hasar, performans sapması ya da düşük kalite şeklinde tanımlanan maddi ve manevi zarar, ilk bakışta müşteriye korumaya yönelik gibi görülmektedir. Oysa müşteriye korurken ülke ekonomisine ve genel planlama doğruluğuna uygunluk sağlamak için ürünü, yani binayı da korumaktadır. Üretici ise korunan üçüncü ögedir. Çünkü denetim, yanlış seçimler, yanlış imalat teknolojisi, tarafların ihmalleri, kötü niyetle yol açılmış zararlar ve hatalar için olan sorumluluğun yükünü hafifletmektedir. Denetim mekanizması iyi çalışan bir şantiyede, ana yüklenicilerin, taşeron firmaların, malzeme üreticilerinin hata ve ihmalleri minimize edilecek, sonuç ürün de olumlu olacaktır. Bu anlamda, ağır sorumluluk taşıyan üretici grup ta korunmuş olacaktır.

İncelenen hasar giderme sistemleri içinde olumlu sonuçlar verenlerin ortak uygulamaları gözönüne alındığında çıkan sonuca göre, denetim başlıbaşına bir sorumluluk kavramı taşımaktadır. Kontrolörlük teşkilatı, prensipte yükleniciye gerekli uyarıları yaparak imalatı müdahale etme yetkisine sahiptir. Yetki ise her zaman sorumluluğu da beraberinde getirmektedir.

Yapım işleri tamamlanınca sırasıyla geçici kabul, teminat süresi ve kesin kabul gerçekleşmektedir. Geçici kabul sırasında saptanan, denetim sırasında gözden kaçmış ya da uyarı yapıldığı halde düzeltilmemiş hata ve eksikler, garanti süresinde tamamlanmaktadır. Kesin kabulde birlikte yapı, yükleniciden mal sahibine geçmektedir. Tüm denetim aşamalarına rağmen hata ve eksikler birer kusur olarak yapıda kalabilir. Bu kusurların hasara dönüştüğü ve görünür hale geldiği evre kullanma evresidir. Bu süreçte diğer ülkelerde olumlu bir yaklaşım olan ve ülkemizde de olması gereken sorumluluk kavramı ve yaptırımlarına göre yirmi yıla kadar uzayan sürelerle hasarlar, sorumluları tarafından giderilmelidir. Bu aşamada da hemen her ülke ve dolayısıyla bina hasarlarına karşı geliştirilmiş her sistem aralarında farklılık göstermektedir. Kiminin ağır yaptırımları varken kimi olayı sorumlu tarafın değerlendirmesine bırakmaktadır.

Bina, dayanıklı tüketim malları içinde en pahalı ve en uzun ömürlü ürünlerden biridir. Dolayısıyla yapım ve yirmi yıla kadar uzayan yapım sonrası sorumluluk döneminde giderilmesi gereken her hasar oldukça yüksek maliyetlidir. Tüketiciyi koruma ilkesi esas alınarak, bu ağır maliyetleri karşılamak için sigortalama kanalıyla riski

paylaştırmak yoluna gitmek pekçok hasar önleme ve giderme sisteminde tercih edilmektedir. Hem ürün hem de üretici için hasar ve sorumluluk sigortaları, geliştirilmiştir. Türkiye, tüm bu evreler ve araçlar için yüksek kaliteyi amaçlayarak kendi sistemini kurmuştur. Pekçok sistem, özellikler gelişmişlikleri açısından sağlam zemine oturtulmuş olan Avrupa ülkelerinde geliştirilmiş sistemlere göre Türkiye'deki sistemde yasal düzenleme ve yaptırımların sadece resmi işlerde olması ve bunların da yetersizliği gibi bir takım hata ve eksikler olduğu belirlenmiştir.

Üretim sürecinde hasar tespiti yetersizliği açıkça görülmektedir. Projelerin, özellikle belediyelerdeki ruhsat evrelerinde imar durumuna, projenin aplikasyona uygunluğu konusunda sık sık olumsuzluklar görülmektedir. Rant elde etmek amacıyla ruhsatı verecek ve onaylayacak taraflar hata veya kötü niyetle denetimlerinde yetersiz kalmaktadır. İmara açık olmayan, hazineye ait olan arazilerdeki yapılaşma, imar durumuna, toplam inşaat alanı gibi önceden belirlenmiş kriterlere uymayan yapılaşmanın hem zaman içinde yıkım kararlarının alınması gecikmekte hem de yıkımın genel ülke bütçesine olan reel zararı gözardı edilmektedir. Kurallar, yasalar çerçevesinde belirtildiği halde yaptırımların ağır olmaması, cezai yaptırımlar için açılan davaların uzun yıllarca sonuçlanmaması, caydırıcılığın etkisini oldukça hafifletmektedir.

Devlet İhale Kanunu'nda, gerek kamu kurumları ve genel olarak ülke çıkarları için Türkiye'de yerel yönetimlerin yaptığı denetim, gerekse mal sahibi adına kontrolörlük teşkilatının yaptığı denetim mekanizması son derece kesin hatlarla tüm yetki ve sorumluluklarıyla tanımlanmıştır. Özellikle fenni mesullük ile denetim teşkilatı en küçük ölçekli şantiyede bile garantilenmek istenmiştir. Binaların arzulanan performansa ulaşamamasının nedeni, bu tanımların yetersizliğinden çok, resmi işler dışında bu tanım ve sınırlamaların uygulama zorunluluğu olmamasındandır. Oysa Türkiye'de TMMOB'nin her sene yayınladığı asgari mimarlık- mühendislik hizmet bedellerinin bile inşaatçılık piyasasında tam yerini bulduğu söylenemez. Hatalı yapımın imar durumu ile çakıştığı yerde belediye denetimlerinde şantiyeye verilen toplam cezanın %20 kadarı fenni mesule ait olduğu halde resmi ve büyük ölçekli imalat dışındaki inşaatlarda bu denetim de az olmaktadır. Sınırları net olarak çizilmiş bu görev yetki ve sorumluluk ilerideki aşamalarda takibi tam yapılmadığı için anlamını

yitirmektedir. Resmi işlerde de bu yaptırımlar olmasına karşın istenen performansa ulaşılabilirdiğini söylemek genelde çok güç görülmektedir. Bu anlamda yaptırımın önemli olduğu ama yaptırımın işlerliğini sağlamanın da gerekli olduğu söylenebilir.

Bina inşaat sektörünün yarısından çoğunu oluşturan konut inşaatları, giriş bölümünde de anlatıldığı gibi, büyük oranda yapsatçılıkla, müteahhitlik yetki belgesi²³ aranmaksızın yapılmaktadır. Yüklenicinin mimar, mühendis gibi mesleki bilgiye sahip olması aranmamaktadır. Bu koşullarda inşaat yapmak tamamen yasaldir. Durum böyle olunca ortaya çıkan sonuçlar, yapılardaki performans saptmaları olması doğaldır. Yeterli mesleki ahlak ve anlayışa sahip olmayan ana ve alt yüklenicilerin yaptığı inşaatlar istenen performans değerlerine sahip değildir. Bu aşamada Türkiye'nin pekçok diğer ülkeden farklılaştığı görülmektedir.

Türkiye'de binalarda yapım sırasında ve kullanım evresinde oluşan ve ortaya çıkan hasarların önlenememe ve giderilmemesinin başka yetersizliklerle de ilişkisi bulunmaktadır. Mimarın yaptığı hizmetin toplum içinde hala anlaşılammış olması ve yerini bulamaması önemli bir yetersizliktir. Fikir ve Sanat Eserleri Yasası'nın hiçe sayılarak müellifin mal sahibinin baskısı sonucu, yasal prosedürü dışında projede ve uygulama aşamasında değişiklik yapmak zorunda kalması önemli bir performans saptması nedenidir. Ülkemizde projeyi değiştirerek, bina faydalı alanını oldukça büyütülmesi artık olağan karşılanmakta, buna göz yumulması dışında kaçak olarak ilave edilen kısımlara yapı kullanma izin belgesi bile düzenlenmekte, bu belge aranmaksızın da bina kullanıma açılmaktadır. Hatta özellikle 1980'li yılların ortasından itibaren kaçak elektrik, su kullanımının önlenmesi amacıyla, iskan ruhsatı aranmamaya başlanması da bu uygulamayı hızlandırmıştır.

Mimarlık ve mühendislik asgari birim fiyatlarının düşüklüğü, bunun pazarlığının fiyatları %50lere kadar düşürmeye varan boyutları, ve genel olarak toplumda en ucuz fiyata en kaliteli hizmeti sunma endişesinin yok olması meslek uygulamalarını olumsuz yönde etkilemektedir. İstanbul ve İzmir gibi büyük şehirlerimizde bile belediyeler tarafından protokollerin feshedilip Mimarlar Odası denetiminin kaldırılması bile

²³ bkz. Müteahhilik yetki balgesi şartnamesi

profesyonel olarak mesleğini yapan tasarımcı ekibi ve yüklenicileri zor duruma düşürmektedir. Tüm bu sorunlara toplumdaki meslek ve ticaret anlayışının düşmesi ve sorunları çözümlenmeye yönelik yargı organlarındaki tıkanıklık eklenince, sorun bütün boyutlarıyla ortaya çıkmaktadır. Önemli olan tüm bu olumsuzlukları kabul edip onları gidererek bina kalitesini yükseltmek olmalıdır.

Mesleği inşaatla ilgili olmayan bir üreticinin mesleki riskini ya da ortaya tesadüfen çıkardığı ürünü sigortalamak tabii ki mümkün olmamaktadır. 1998 yılında yürürlüğe giren bir kararname ile resmi okul ihalelerinde inşaatı sigortalamak zorunlu tutulmuştur. Ama Türkiye’de okul inşaatlarının tüm bina yapımına olan oranı gözönüne alınırsa bu adım oldukça küçük kalmaktadır. Bu konuda sigortacılık sektörü de diğer ülkelere göre az gelişmiştir. Mesleki sorumluluk ve tazminat sigortası poliçeleri, büyük ölçüde yurt dışından satın alınmaktadır.

Sonuç itibariyle yurt dışında incelenen sistemlerde matris değerlerinden de anlaşılacağı gibi, sorumluluk kavramı denetim ve sigortayı da kapsayan en geniş yükümlülüktür. Yaptırımlar ise ülkelere göre farklılaşmıştır.

Türkiye’de sorumluluk sisteminin denetim ve sigorta yoluyla kurulması amacıyla bu çalışma sonucu bazı öneriler getirilmiştir.

1. Sorumluluk sistemlerinin yapı taşları olan mimar ve mühendisler, tasarım konusunda hiçbir sorumluluk yüklenmemişlerdir. Sorumluluk duyan mimar ve mühendisleri engelleyen konu ise sorumluluk taşımadıkları için yetkileri de olmamasıdır. Bu anlamda yapılmakta olan meslek kanunu çalışmaları hızlandırılmalı, bu meslek sahipleri yetki ve dolayısıyla sorumluluk sahibi olmalıdırlar.
2. Aynı şekilde, Mimarlar Odası yeterli yetkiye sahip değildir. İstanbul ve İzmir’de Mimarlar Odası onay yetkisi bile büyükşehir belediyelerince iptal edilmiştir. Bu protokollerin yenilenmesi gerekmeli, toplumca çok iyi bilinmeyen mimarlık hizmetleri hakkında halk bilinçlendirilmelidir.

3. Resmi kurumlar ile mevkileri veya maddi durumları özenilir pozisyonda olanlar bu imkanları, kuralları kendi çıkarlarına göre oluşturmak için kullanmaktadırlar. Bu azınlık dışında kalanlar tümüyle güvencesizdir. Özel işlerde de resmi işlerdeki gibi, rekabeti yoketmemek, köreltmemek şartıyla tip sözleşmeler hazırlanmalıdır ve bu sözleşmelerle sorumlu kişiler belirlenmelidir.
4. Sorumluluk sistemi oluşturulurken Türkiye'nin coğrafyasına göre sosyal, ekonomik ve kültürel farklılıklar gözönüne alınmalıdır.
5. Doğal afetler konusunda atılan en büyük adım İnşaat Mühendislerini yakından ilgilendiren yeni deprem yönetmeliğidir. Projeler bu yönetmeliğe uygun yapılmaktadır. Olumlu ve olumsuz sonuçları ise zamanla görülecektir. Bu önlemler artarak devam etmelidir.
6. Türkiye'de sorunların mahkemelerde uzun yıllarda çözümlenebilmeleri gözönüne alınarak olaylar yargıya intikal etmeden bilirkişiler ile çözülmesi sağlanmalıdır.
7. 1980'li yıllarda yeminli mimarlık müşavirlik (YMM) büroları açılmış, yasaya aykırı olmasından dolayı kapatılmıştır. Bu uygulama revize edilerek tekrarlanmalı, denetim açısından serbest mimarlık, mühendislik bürolarına yeminli denetim müşavirlik bürosu statüsünde olma hakkı verilmelidir. Mal sahibi ve kamu adına denetim yapabilmelilerdir. Yükleniciler kadar bu bürolar da sorumluluk taşımalıdır.
8. Sigorta çeşitleri yurt dışındaki uygulamalara paralellik göstermeli, uluslararası alanda çalışma kolaylığı getirilmelidir. Sigorta şirketlerinin de aldıkları riske yönelik inşaat denetim hakları olmalıdır. Her sigorta şirketinin birkaç teknik eleman istihdam etmesi zor olacağı için meslek odalarından belli bir ücret karşılığında eğitim, denetim mühendisi desteği gibi hizmet alabilirler.
9. Tasarım aşamasından anahtar teslimine kadar konuya taraf olanlar üretici olarak sorumluluk taşımalıdır. Üretici grubuna mimar, mühendis, danışman, kontrolör, yüklenici, alt-yüklenici, malzeme satıcısı ve ithalatçısı da dahil olmalıdır.

10. Projeler tüm denetimlerden geçtikten, yapım tamamlandıktan sonra, kullanma evresinde mal sahibine kullanım kolaylığı ve ilerideki revizyonlarda yol göstermesi açısından teslim edilmelidir.
11. Yüklenici sıfatı, maddi güçten çok teknik bilgi ve tecrübeyle ilişkilendirilmeli, müteahhilik hükümleri meslek yasaları dahilinde yeniden düzenlenmelidir.
12. Bina kesin kabulünde mimarın projeye uygunluk onayı aranmalıdır.
13. Türkiye’de devlet eliyle yapılan ihalelerde Bayındırlık Bakanlığı Genel Şartnamesi ve Kontrolörlük Hizmetleri Yönetmeliğince aslında sorumluluk, denetim ve sigorta ilişkilerinin temeli oluşturulmuştur. Bu uygulamalar, daha esnek kurallar çerçevesinde özel nitelikli işlere de uygulanmalıdır.

KAYNAKLAR

AKTÜRE, T., (1994), Konutta Kalite, MESA, Ankara.

AKYURT, U., (1992), Şantiye El Kitabı, İzmir İnşaat Mühendisleri Odası, İzmir.

ALBRECHT, H., JUTEHAMMAR, K., KLEBERG, A., LINANDER, B., SKAGERBERG, C., (1993), Sweden, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.321-344 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

ALLAN, J., (1994), Building Better Houses, Livability, Quality, Productivity, paper presented to the European Network for Housing Research Conference, University of Glasgow, Scotland.

American Society of Civil Engineers, (1988), A Guide for Owners, Designers and Constructors, Quality in the Constructed Project, vol 1, New York.

ANSAL, A., KARADEMİR, D., KARAESMEN, E., TAPAN, M., ÖZKAN, O., ÇUMRALI, P., SARI, S., (1994), Yapı Denetimi ve Sigortası, panel, 17 Şubat 1994, Yapı Endüstri Merkezi (YEM), İstanbul.

ANTILL, J., (1970), Civil Engineering Management, American Elsevier Publishing Company Inc., New York.

ARLI, S., (1985), Yapı İşleri Uygulaması, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü, TC Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik El Kitapları 5, Başbakanlık Basımevi, Ankara.

BASTER, J., (1993), Liability, England, Wales, and Northern Ireland, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.143-151 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

BORGES, J., MASCARENHAS, T., (1993), Portugal, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.245-252 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

CHIRONIS, N., (1969), Management Guide for Engineers and Technical Administrators, McGraw Hill Book Company, USA.

DAGENAIS, D., (1993), Quebec, Canada, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.252-271 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

DESMARYL, J., (1993), France, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.167-180 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

ERIKSSON, J., (1994), Dwelling Values, Aspects of Housing Quality, paper for the ENHR Conference, Glasgow, 29 Aug.- 2 Sept. 1994, Royal Institute of Technology, Department of Built Environment, Sweden.

FLAMME, M., FLAMME, P., (1993), Liability and Appendix 2, Belgium, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.91-110 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

FONTAINE, P., (1993), Insurance and Appendix 1, Belgium, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.110-127 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

FREEHILL, HOLLINGDALE, PAGE, (1993), Liability, Australia, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.75-83 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

GIBBS, K., MUNRO, M., (1994), Housebuilding in Scotland: Opportunities and Constraints, University of Glasgow, Centre for Housing Research, Training and Employment Research Unit, Glasgow.

HABİTAT 2, (1996), Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı, Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Haziran 1996, Habitat Kent Zirvesi, İstanbul.

ILO, (1992), Safety and Health in Construction, International Labour Office, Geneva (ILO), Geneva.

İNTES, (1990), Yapıda Denetim, Sorumluluk ve Sigorta, 16 Ekim 1990, panel, İNTES, Ankara.

IRELAND, V., JUBELIN, K., (1987), 1987 Annual Report, July to Dec., Building Services Corporation, Sydney.

İzmir İnşaat Mühendisleri Odası, (1994), İnşaat Mühendisliğinde Denetim, Çağdaş Yaklaşımlar, 15-16 Haz. 1994, seminer, Atatürk Kültür Merkezi, İzmir.

KARAESMEN, E., İZMİR, H., BOYACI, N., (1989), Yapıda Denetim, Sorumluluk ve Sigorta, İNTES Raporu, Ankara.

KAWAGOE, K., NAKAMURA, H., (1993), Japan, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.191-199 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

KNOCKE, J., (1985), Post- Construction Liability and Insurance Systems- England and Wales, M85:13 bulletin, The National Swedish Institute for Building Research, Gavle, Sweden.

KNOCKE, J., (1993, a), Paper on Commission of the European Communities.

KNOCKE, J., (1993, b), Post-Construction Liability and Insurance, CIB, E&FN SPON; London.

KURDİK, A., (1994), Yapıda Denetim, Sorumluluk ve Sigorta, Mimarlık Dergisi, sayı 258.

LANCASTER, I., (1993), Insurance, Australia, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.83-90 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

LAVERS, A., (1993), Liability, Singapore, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss. , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

LETHAN, F., (1993), Denmark, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.129-142 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

MADGE, P., (1993), Liability and Professional Indemnity Insurance, England, Wales and Northern Ireland, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.151-168 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

MANSO, A., (1993), Spain, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.313-319 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

MILLER, J., FELL, M., (1993), United States, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.345-356. , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

SINOPOLI, N., (1993), Italy, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.181-190 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

THOMAS, G., (1993), Insurance, Singapore, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.293-312 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

Türkiye Ulusal Komitesi, (1995), Habitat 2, Türkiye Ulusal Raporu ve Eylem Plan Taslağı, Kasım 1995.

UÇKUN, S., KULE, S., (1993), Proje ve Yapı Denetimi Sempozyumu, 14-15 Ekim 1993, İzmir İnşaat Mühendisleri Odası, İzmir Ticaret Odası, İzmir.

URBYE, H., BARBO, J., E., (1993), Norway, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.227-244 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

VOLPE, S., VOLPE, P., (1991), Construction Building Management, Volpe Construction Co., a Wiley- Interscience Publication, Malden, Massachusetts.

van WERVEN, D., (1993), the Netherlands, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.201-226 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

WIGHTMAN, A., (1993), Scotland, (J. Knocke ed.), Post-Construction Liability and Insurance, ss.273-292 , International Council for Building Research Studies and Documentation (CIB), E&FN SPON, London.

YILDIRIM, F., K., (1986), Mühendisler, Mimarlar ve Bilirkişiler için Mevzuat El Kitabı, Devlet İhale Kanunu, ss.80-99, Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği, Yapı, Tesis ve Onarım işleri İhalelerine katılma Yönetmeliği, ss.239, 267, Müteahhitlik

Karnesi Alacaklardan İstenen Belgeler, ss.268-269, Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi, ss.304- 327, Mayıs 1986, Ankara.



EKLERLİSTESİ**Sayfa No****Ek A****83****İNTES Yapıda denetim, sorumluluk, sigorta kanun önerisi****Ek B****99****Mayıs 1998 tarihli Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanan
yapı denetimi ve sigorta kanun tasarısı**

EKLER

EK 1:İNTES- TÜRKİYE İNŞAAT VE TESİSAT MÜTEAHHİTLERİ İŞVEREN SENDİKASI

YAPIDA DENETİM, SORUMLULUK, SİGORTA KANUN ÖNERİSİ

1. BÖLÜM: AMAÇ, KAPSAM, TANIMLAR

Madde 1- AMAÇ

Bu kanunun amacı: inşa edilen her türlü binanın yapı denetimini sağlamak ve yapıdan dolayı sorumluluk getirmek suretiyle, binanın yapımı sırasında veya sonradan meydana gelecek zararlardan dolayı, zarar gören aynı hak sahiplerinin koruma altına alınması, inşaatın yapımına katkıda bulunan taraflar arasındaki hukuki ilişkilerin düzenlenmesidir.

Madde 2- KAPSAM

Bu kanunun inşaat müteahhitleri ve alt müteahhitler, inşaat malzemesi imalatçıları, inşaat kontrol şirketleri, sigortacılar ve zarar görenler arasındaki çeşitli hukuki, ilişkileri ve duruma göre bunların birbirine karşı rücu haklarını düzenler.

Bu kanun atıfta bulunduğu kanunlarda düzenlemeler yapmak üzere kanunun yayınlanmasını müteakip üç ay içinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanan bir yönetmelik çıkarılır.

Madde 3- TANIMLAR

Bu kanunun uygulanmasında,

Bina: Konut veya işyeri olarak inşa edilerek kişilerin kullanımına sunulmuş yapıları,

Binaya gelen zarar: Binanın hatalı yahut kötü yapımından ve bu kanunda belirtilen doğal afetler sebebiyle binaya galan zararı,

İnşaat müteahhiti: Her çeşit binanın yapım işini üstlene gerçek veya tüzel kimi müteahhitleri,

Alt yüklenici: Her çeşit bina yapımında, inşaat müteahhitine bağı olarak inşaatın belirli bölümlerini gerçekleştirmeyi üstlenen gerçek veya tüzel kişı müteahhitleri,

Proje müellifleri: Her çeşit binanın plan ve projeslerini hazırlayan mimar ve mühendisler ile tüzel kişiliğı Olsun veya olmasın mimar ve mühendislik bürolarını,

İmalatçı: İnşaat malzemesi üreten veya ithal eden gerçek ve tüzel kişileri,

Yapı yüksek denetim kurulu: Bu kanunla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı nezdinde kurulması öngörülen kurula,

Mahalli idareler: Mücavir alan sınırları içinde yapılacak inşaatlar için belediyeyi, mücavir alan sınırları dışında yapılacak inşaatlar için valilikleri,

İnşaat kontrol şirketleri: Bir bina inşaatının başlangıcından sonuna kadar olan sürede inşaatın her türlü kontrolünü üstlenen ve Bayındırlık Bakanlığında alınan yetkiyle çalışan ve sigorta şirketleri tarafından görevlendirilen mühendislik firmalarını,

Sigorta şirketleri: İlgili mevzuat ve bu kanun hükümleri çerçevesinde özellikleri belirlenen ve zorunlu yapı sigortası yapan şirketleri,

Zarar gören: Binada meydana gelen hasarlar sebebiyle zarara uğrayan malik veya bina üzerinde aynı hak sahibi olan diğerkimseleri ifade eder.

2. BÖLÜM: SORUMLULUK

Madde 4- SORUMLU KİŞİLER

Binanın yapım işini üstlenen inşaat müteahhitleri ve alt müteahhitler, inşaatın plan ve projelerini hazırlayan proje müellifleri, inşaatıta kullanılan malzemeleri üreten ve ithal eden firmalar, iskan izninin alındığı veya geçici kabulün yapıldığı tarihten itibaren, bu kanunda öngörülen süreler içinde, inşaatın yapımından dolayı, inşaatın devamı süresince inşaatıta ve kişilere gelecek zararlardan veya inşaat bittikten sonra binada ortaya çıkacak zararlardan dolayı sorumludurlar.

Yüklenici kendisine yardımcı olan kişilerin kusurundan da kendi kusuru gibi sorumlu olur.

Hasar nedeni önceliği tespit edildiği takdirde, sorumluluğun başlangıcı bu önceliktir.

Madde 5- ZARAR VERENLERİN BİRDEN FAZLA OLMASI

Binaya ve binanın yapımı sırasında kişilere gelecek zararlardan dolayı birden fazla kişi sorumlu ise, bunlar zarardan müteselsil olarak sorumludurlar.

Madde 6- SORUMLULUĞUN SINIRI VEYA DARALTILMASI

Sorumlu kişiler, ancak kusurlarının bulunmadığını, zararın mücbir sebepten ya da zarar görenin veya üçüncü kişinin ağır kusurundan meydana geldiğini ispat ederse sorumluluktan kurtular.

Sorumluluktan kurtulamayan taraflar, zararın meydana gelmesiyle zarar görenin de kusuru olduğunu ispat ederse hakim icabı hale göre tazminat miktarını indirebilir.

Binanın yapımına katılacak kişilerin sorumluluklarının çıkarılan yönetmelikte gösterilir.

Madde 7- SORUMLULUĞA İLİŞKİN ANLAŞMALAR

Bu kanunla öngörülen hukuki sorumlulukları ve müteselsil sorumluluğu kaldıran veya kısıtlayan bütün anlaşma maddeleri geçersizdir.

Madde 8- SAKLAMA MÜKELLEFİYETİ

Bu kanun kapsamında sorumluluk taşıyan taraflar inşaata ait her türlü sözleşmeyi, inşaat plan ve projelerini, statik hesapları, satın alınan malın numune ve faturalarını sözleşmenin yapıldığı, plan ve projelerin onaylandığı ve malzemenin satın alındığı tarihten itibaren sorumlulukları süresince saklamak ve istek halinde lgililere her zaman göstermekle yükümlüdürler.

Madde 9- SORUMLULUĞUN SÜRESİ

Binanın yapımında sorumluluk üstlenen tüm taraflar, binanın plan ve projelerindeki hatalardan, taşıyıcı sistemdeki aksaklıklardan diğer bir deyim ile ana yapısını oluşturan elemanlardaki bir kusur ya da ayıptan meydana gelecek zararlardan ... (örneğin on yıl) yıl süreyle sorumludur.

Binanın yapımında kullanılacak diğer malzemelerden doğacak zararlar için sorumluluk süresi 2 yıldan az olmamak üzere, o malzeme için üretici firmanın verdiği garanti süresi ile sınırlıdır.

..... şiddetine kadar olan depremler ve diğer doğal afetler sebebiyle binanın taşıyıcı sisteminin zarar göemesi halinde ise sorumluluk süresi ... (örneğin 50 yıl) yıldır.

Sorumluluk süresine, şekline, ve doğal afetlerde sorumluluklara ilişkin detaylar yönetmelikte gösterilir.

Madde 10. İNŞAAT MALZEMESİ ÜRETEN VE İTHAL EDENLERİN SORUMLULUĞU

Bina yapımında kullanılan inşaat malzemelerini üreten veya ithal eden kişi veya şirketler bu mallarının ayıplı olması neticesinde, binaya gelecek zararlardan diğer sorumlu taraflarla birlikte müteselsilen sorumludur.

Madde 11. BİNANIN EL DEĞİŞTİRMESİ

Binanın tamamı veya bağımsız bölümleri üzerindeki aynı hak sahiplerinden meydana gelecek değişiklikler, ilgili tarafların sorumluluklarını kısıtlamaz ve ortadan kaldırmaz.

2. BÖLÜM TEKNİK KONTROL KURULUŞLARI

Madde 12. İNŞAAT KONTROL ŞİRKETLERİ

İnşaatın başlamasından bitimine kadar teknik kontrolü, inşaat kontrol şirketlerince yapılır.

İnşaat Kontrol Şirketleri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yetkilendirilen inşaat işlerinde uzmanlaşmış mühendislik firmalarıdır.

İnşaat Kontrol Şirketlerinin kuruluşları, görev ve yetkileri ve yapacakları kontrole ilişkin detaylar hazırlanacak yönetmelikte gösterilir.

Madde 13. KONTROLÜN ESASLARI

İnşaat Kontrol Şirketleri inşaatın plan ve projelerine uygun olarak inşa edilip edilmediğini, inşaatın yapılış tekniğini ve inşaatla kullanılan malzemelerin kalitesini kontrol ederler.

İnşaat Kontrol Şirketleri plan ve projeye aykırı inşaatlar ile ayıplı inşaat malzemesinin kullanıldığı ve bunlar dışında herhangi bir sebeple devamında zarar doğacağı ihtimali bulunan binaları olayın öğrenildiği tarihten itibaren bir hafta içinde binanın bulunduğu yerin mahalli idaresine bildirmekle yükümlüdürler. Böyle bir bildirim halinde inşaat

ilgili mahalli idarece durdurulur. İlgili kontrol şirketlerinden olumlu rapor alınmadıkça durdurulan binanın inşasına yeniden izin verilmez.

Kontrol şirketi, inşaatın durdurulması için bildirimde bulunduğunu ve sebeplerini içeren ayrıntılı bir raporu ilgili sigorta şirketine bildirmekle yükümlüdür.

Madde 14. RAPOR VERME ZORUNLULUĞU

Kontrol şirketleri inşatta yaptıkları denetimlerin maliyetini ve gidişatını göstermek üzere her ay mahalli idareye ve sigorta şirketine rapor verir.

3. BÖLÜM. SİGORTA

Madde 15. ZORUNLU YAPI SORUMLULUK SİGORTASI YAPTIRMA ZORUNLULUĞU

Müteahhitlerin bu kanunun kapsamındaki sorumlulukların karşılanmasını sağlamak üzere zorunlu yapı sorumluluk sigortası yaptırmaları zorunludur.

Zorunlu yapı sorumluluk sigortasına ilişkin primlerin tamamı, inşaatın başlangıcından itibaren iskan izni alınıncaya veya geçici kabul yapılmıncaya kadar ödenir.

İskan izni alınmasında veya geçici kabulün yapılmasında sigorta primlerinin tamamının ödenmiş olması şarttır. Aksi taktirde söz konusu belgeler verilmez.

Madde 16. ZORUNLU YAPI SORUMLULUK SİGORTASININ KAPSAMI

Binayı oluşturan asal yapı elemanları iskan izni alınmasından veya geçici kabulden itibaren, (örneğin 10 yıl) yıl süreyle zorunlu yapı sorumluluk sigortası kapsamındadır.

Binanın diğer ekipmanları ve bölümleri 2 yıldan az olmamak üzere kullanılan malzeme ve ekipmanın üretici ve ithal eden firmalar tarafından tespit edilmiş garanti süreleri boyunca zorunlu yapı sorumluluk sigortası kapsamındadır.

.... Şiddetine kadar olan depremler ve doğal afetler sebebiyle binanın taşıyıcı sisteminden kaynaklanacak zararlar için de ... (örneğin 50 yıl) yıl süre ile zorunlu mali sorumluluk sigortası yaptırılmak zorundadır.

Madde 17. SİGORTA SÖZLEŞMESİ YAPMAYA YETKİLİ SİGORTA ŞİRKETLERİ

Bu kanunun öngördüğü zorunlu yapı sorumluluk sigortası yalnızca bu dalda sigorta poliçesi düzenlemek üzere oluşturulan ve HDTM tarafından onaylanmış ve yeterlik belgesi almış sigorta şirketleri tarafından düzenlenir.

Bu kanunun uygulanmasında zorunlu yapı sorumluluk sigortası yapmaya yetkili şirketin poliçe düzenleyeceği işlerle ilgili olarak seçilecek reasürans firmasının ve/veya firmalarının uygunluğu HDTM tarafından onaylanır. Bu madde hükümlerine uygun olmayan sigorta şirketleri zorunlu yapı sorumluluk sigortası poliçesi düzenleyemezler.

Madde 18. POLİÇELERİN HAZIRLANMASINA DAİR ESASLAR

Bu kanunda öngörülen sigorta poliçesinin esasları ve kapsamı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, HDTM ve 17. Maddede tanımlanan yetkili sigorta şirketleri tarafından belirlenir. Uygulanacak poliçelerin bu tip sözleşmeye aykırı hükümleri geçersizdir.

Ancak sigorta ettirenin ek teminat talebi ile pacağı poliçeler bu kanun hükümlerine aykırı hükümler taşımamak şartıyla istisnadır.

Madde 19. DOĞRUDAN DOĞRUYA TALEP VE DAVA HAKKI

Zarar gören zorunlu yapı sorumluluk sigortasında öngörülen sınırlar içinde doğrudan doğruya sigortacıya karşı talepte bulunabileceği gibi dava da açabilir.

Madde 20. SİGORTA PRİMLERİNİN TESPİTİ, HESABI, TAHSİLİ VE ASGARİ SİGORTA TUTARI

Sigorta primlerinin tespiti ve tahsili bu kanunda öngörülen sigorta poliçelerini düzenleyecek sigorta şirketleri HDTM ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı temsilcilerinden oluşacak bir sigorta prim tespit kurulu tarafından belirlenir.

Sigorta tespit kurulu çalışma usullerine ilişkin esaslar, çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Zorunlu yapı sorumluluk sigortasının asgari tutarı inşaatın keşif bedelidir. Bu miktar hiçbir zaman inşaatın niteliğine göre, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen inşaatın başladığı yıla ait birim fiyatların altında olamaz.

Madde 21. TAZMİNATIN AZALTILMASI VEYA KALDIRILMASI SONUCUNU DOĞURAN HALLER

Sigorta sözleşmesinden veya sigorta sözleşmesine ilişkin kanun hükümlerinden doğan ve tazminat yükümlülüğünün kaldırılması veya miktarının azaltılması sonucunu doğuran haller, zarar görene karşı ileri sürülemez.

Madde 22. ZORUNLU YAPI SORUMLULUK SİGORTASINI AŞAN ZARARLAR

Zorunlu yapı sorumluluk sigortası kapsamını aşan zararlar Borçlar Kanunu ve Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde tahsil edilir.

Madde 23. ZARARIN TESPİTİ

Zarar gören kişi zararın meydana gelmesinden veya öğrenilmesinden itibaren 15 gün içinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bünyesinde kurulacak Yapı Yüksek Denetim Kurulu'na başvurarak durumun bir raporla tespitini istemek ve aynı süre içinde ilgili sigorta şirketini de haberdar etmek zorundadır.

Yapı Yüksek Denetim Kurulu, başvuru tarihinden itibaren en fazla 15 gün içinde raporunu vermek zorundadır.

Yapı Yüksek Denetim Kurulu'nun kuruluşuna ve işleyişine ait esaslar da çıkarılacak yönetmelik te gösterilir.

Madde 24. TAZMİNAT VE GİDERLERİN ÖDENMESİ

Sigorta Yapı Yüksek Denetim Kurulu'nun 23. Madde çerçevesinde vereceği tespit raporunun merkez veya şubelerinden birine verilmesinden itibaren 8 gün içinde zorunlu mali sorumluluk sigortası içindeki miktarı zarar görene ödemek zorundadır.

Ödemeyi süresi içinde haksız yere yapmayan sigorta şirketi bu gecikmeden dolayı zarar görenin uğrayacağı diğer tüm zararlardan da ayrıca mesul olur.

Sigortada metdana gelecek gecikme süresince mevduata uygulanan en yüksek aylık faiz oranını, sigortacı zarar görene ödemek zorundadır.

Madde 25. ZORUNLU YAPI SORUMLULUK SİGORTASI DIŞINDA KALAN HUSUSLAR

Aşağıda belirlenen hususlar dışında kalan tüm zararlar, zorunlu yapı sorumluluk sigortası kapsamı içindedir.

- a. Manevi tazminata ilişkin talepler.
- b. Binada oturmaya başlandıktan sonra binada bulunan eşyaların uğrayacağı zararlar.
- c. Sigortalıların kasti fiillerinden doğan zararlar.
- d. Binanın yapımındaki bir bozukluktan kaynaklanmayan yangın ve infilakların sebep olduğu her türlü zararlar.
- e. Sorumlu kişilerin eşinin, usul ve furuğunun, kendisine evlat edinme ilişkisi ile bağlı olanların uğrayacağı zararlar.

Madde 26. SİGORTACININ HALEFİYETİ

Sigortacı ödediği tazminat miktarı kadar zarar görenin inşaatta kusuru veya ihmal ve tedbirsizliği olan kişilere karşı yöneltebileceği haklarına sahip olur.

Sigortacı kendisine yöneltilen tazminat taleplerini veya açılan tazminat davalarını ikinci maddede gösterilen sorumlu şahıslara ihbar ederek davaya dahil olmalarını isteyebilir.

6. BÖLÜM. ORTAK HÜKÜMLER

Madde 27. ZAMAN AŞIMI

Sigorta kapsamında yer alan bir zarar için sigortacıya karşı zararın meydana geldiği tarihten itibaren iki yıl içinde talepte bulunması gerekir.

Madde 28. MADDİ VE MANEVİ TAZMİNAT

Maddi ve manevi tazminata ilişkin konularda Borçlar Kanunu'nun haksız fiillere ilişkin hükümleri uygulanır.

Madde 29. MAHALLİ İDARELERCE VERİLECEK RUHSATLAR

Zorunlu yapı sorumluluk sigortası poliçesinin ibraz edilmesi mahalli idarelerden alınacak her türlü ruhsatın verilmesine esas teşkil eder ve poliçe olmadıkça sözkonusu ruhsat verilemez.

Ayrıca iskan ruhsatı alınması sırasında poliçenin yanısıra inşaata ait tüm sigorta primlerinin ödendiğine dair makbuzların da ibraz edilmesi şarttır. İnşaata ilişkin tüm sigorta primlerinin ödendiğine dair makbuzların da ibraz edilmesi şarttır. İnşaata ilişkin tüm sigorta primleri ödenmedikçe inşaatın geçici kabulü de yapılamaz.

Madde 30. DENETİM DEFTERİ

Müteahhit inşaatın yapılması sırasında noter tarafından onaylanmış, denetim şirketlerince de onaylanmak kaydı ile kullanılabilecek bir denetim defteri tutar ve her altı ayda bir sigorta şirketlerine bu defteri onaylattırır.

Denetim defteri inşaatın plan ve projelerine uygun olarak yapımını, kullanılacak malzemelerin uygunluğunun takibine kolaylık sağlamak üzere düzenli olarak tutulur.

Denetim defterinde yeralan kayıtlar aksi ispat edilmedikçe geçerli kabul edilir.

Madde 31. YETKİLİ MAHKEME

Bu kanun kapsamında doğacak hukuki sorumluluğa ilişkin davalar inşaatın bulunduğu sigortacının merkez, şube veya sigorta sözleşmesini yapan acetanın bulunduğu yer mahkemelerinde açılabileceği gibi, zararın meydana geldiği yer mahkemesinde de açılabilir.

Madde 32. GARANTİ FONU

Bu kanun kapsamında zorunlu yapı sorumluluk sigortasına tabi inşaatlarda meydana gelecek zarardan doğacak sorumlulukların, zorunlu sigorta kapsamı içinde karşılanması amacıyla HDTM tarafından bir garanti fonu oluşturulur.

- a. Zorunlu yapı sorumluluk sigortası yaptırmamış inşaatlar sebebiyle doğacak ve
- b. Zararın meydana geldiği tarihte ilgili sigorta şirketinin iflas etmiş olması halinde meydana gelecek zorunlu sigorta kapsamı içindeki zararlar garanti fonundan karşılanır.

Bu durumların zararın giderilmesini müteakip ortadan kalkması halinde garanti fonu tüm ilgililere rücu edebilir. Sigortacının iflas masasına garanti fonunun katılma hakları saklıdır.

Fonun gelirleri ve tahsil şekli bu konuda öngörülen sigorta prim tesbit kurulu tarafından belirlenir.

Fonun kuruluş ve işleyişine ilişkin esaslar yayınlanacak yönetmelikte gösterilir.

SON HÜKÜMLER

Madde 33. YÜRÜRLÜK VE UYGULAMA

Bu kanun Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yürütülür.

Geçici madde 1. Bu kanunun uygulanmasına pilot bölgelerden başlanır. Pilot bölgelerin genişletilmesine Bayındırlık Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu karar verir.

Geçici madde 2. Yürürlükteki tüzük ve yönetmelikler bu kanunun yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içinde kanuna uygun hale getirilir.

Gerekli değişiklikler yapıncaya kadar mevcut tüzük, yönetmelik ve iç yönetmeliklerin bu kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur.

EK 2: MAYIS 1998 TARİHLİ BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA HAZIRLANAN YAPI DENETİMİ VE SİGORTA KANUNU TASARISI

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL ESASLAR

AMAÇ

Madde 1. Bu kanunun amacı, kamu yararına uygun olarak can ve mal güvenliğini sağlayıcı, kaynak israfı ile plansız kalitesiz ve kontrolsüz yapılaşmayı önleyici,

Ülkemizde ağdaş, norm ve standartlarda yapı üretimini sağlayıcı, zararları tazmin edici, önlemlerin alınması; bağımsız denetim kurumlarının özendirilmesi ile yapıda aynı hak sahibi olan tarafların, ileride olabileceği düşünülen, herhangi bir yönden gelen zararlara karşı korunmasıdır.

KAPSAM

Madde 2. Bu kanunun, birinci maddesinde belirtilen amaçlarla, yapı sahipleri, proje müellifleri, yapı müteahhitleri, yapı malzeme imalatçıları ve satıcıları, yapı denetim şirketleri ve zarar görenler arasındaki müteselsil sorumlulukların belirlenmesi dahil, her türlü hukuki ilişkileri düzenler.

TANIMLAR

Madde 3. Bu kanunun uygulanmasında:

Yapı: Karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi, yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisleri,

Yapının Bitimi: Yapının amaçlarına ve proje tanımlarına uygun biçimde tamamlanarak kullanıma hazır olduğu ve ilgili mevzuat uyarınca yapı kullanım izninin alındığı tarihi,

Yapısal Hasarlar: Yapının dayanım, kullanım ve görüntüsü ile yapıda öngörülen fonksiyonları bozacak şekilde kendini gösteren özür, hasar ve deformasyonlar ve çatlaklardan oluşan yapı kusurlarının, doğal afet ve benzeri etkilerden proje karakteristiğinde öngörülenin ötesinde, yapının dayanımını ilgilendirebilecek biçimde geçen, hasar onarımları ile gerekirse güçlendirilerek giderilme mecburiyetinin doğuracağı hasarları,

Zarar Gören: Yapıda ortaya çıkan kusurlar veya doğal afet ve diğer etkilerden dolayı zarara uğrayan malik veya yapı üzerinde aynı hak sahibi diğer tarafları,

Yapı Sahibi: İlgili mevzuat uyarınca yapı ruhsatını almak zorunda bulunan gerçek veya tüzel kişileri,

Yapı Müteahhidi: Yapının inşaatını, sözleşme ve eki projesi ile şartname, standart ve yönetmeliklere, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmasını sağlayan kalitesini ve yapımını iş sahibine karşı taahhüt eden gerçek ve tüzel kişiyi,

Proje Müellifi: Mimarlık, mühendislik, tasarım hizmetlerini münhasıran iştigal konusu olarak seçmiş, yapının projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişileri,

İmalatçı ve Satıcılar: Yapı malzemesi, hazır beton ve prefabrik elemanlar üretenler dahil, üreten, ithal eden veya satan gerçek veya tüzel kişileri,

Yapı Denetim Eleman ve Şirketleri (Teknik Sorumlu): Yapının projesinin incelenmesi, uygunluğunun belirlenmesi ile yapının başlangıcından sonuna kadar olan sürede her türlü kontrolü üstlenen ve ilgili kurumlardan alınan yetki ile çalışan ve münhasıran bu işle uğraşan gerçek ve tüzel kişileri,

Teknik Sorumluk: Kanun, tüzük ve yönetmeliklere göre çalıştırılan aylıklı, ücretli, yevmiyeli veya bunların kuracağı ortak girişimlere ücret karşılığında yaptırılan her türlü planlama, istikşaf, fizibilite, tasarım parçası olan sondaj, etüd, tasarım, metraj, keşif, teknik ve idari şartnameler, ihale dosyası hazırlama, ihale değerlendirme, mesleki kontrollük, yapım kontrollüğü, tasarım kontrollüğü, teknik eğitim, yönetim müşavirliği, teknik danışmanlık ve benzeri hizmetleri,

İlgili İdareler: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediyeleri, mücavir alan sınırları dışında ise Valilikleri,

Yapı Sigortası: Bu kanuna göre yapılması öngörülen sigortayı,

Sigorta Şirketleri: Bu kanun hükümleri çerçevesinde özellikleri belirlenen ve ilgili yönetmeliklerle tesbit edilerek yapının başlangıcından itibaren bitimi ve bitiminden sonraki dönemler için yapı sigortası yapan şirketleri ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

SORUMLULUKLAR

SİGORTA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Madde 4. Yapının projelerini hazırlayan proje müellifleri, yapım işini üstlenen müteahhitleri veya doğrudan gerçekleştiren yapı sahipleri, yapı kontrolleri, yapı malzemelerinin imalatçı ve satıcıları, bu kanunun 3. Maddesinde tanımlanan yapısal hasarların karşılanması için yapı ruhsatı almak üzere ilgili idareye başvurma tarihinden itibaren bu kanunla öngörülen süreler içinde sorumluluk sigortası yapmakla yükümlüdürler.

SORUMLULUK SÜRESİ

Madde 5. Sigorta şirketleri, işin bitim tarihinden itibaren standart ve şartnamelere göre belirlenen proje karakteristiğinde ve yapının taşıyıcı sisteminde kullanım ve dayanım bozukluğu yaratmaksızın, yapıdan ayrılmayan parçalarda ortaya çıkacak yapısal hasarların tanziminden 10 yıl süre ile sorumludur. Bunlar dışında kalan diğer yapı elemanlarında meydana gelecek hasarlar için ise bu süre 2 yıldır.

SORUMLULUĞA İLİŞKİN ANLAŞMALAR

Madde 6. Bu kanunla öngörülen hukuki sorumlulukları kaldıran veya kısıtlayan bütün anlaşmalar hükümsüzdür.

YAPININ EL DEĞİŞTİRMESİ

Madde 7. Yapının tamamı veya bağımsız bölümleri üzerinde aynı hak sahiplerinde değişiklikler olması halinde, ilgili tarafların sorumluluklarını kısıtlamaz ve ortadan kaldırmaz, sigortanın sağladığı aynı haklar kesintisiz devam eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İNŞAAT DENETİM ŞİRKETLERİ

Madde 8. Teknik kontroller veya teknik müşavirler, yapım safhasında karşılaşılabilecek çeşitli aksaklıklardan yapıyı korumakla görevlidir. Teknik kontrollük, yapı tasarımı, uygulaması ve ekspertiz faaliyetleri bir arada yapılamaz.

Yapı, projesinin incelenmesi ve uygunluğunun belirlenmesi ile yapının başlamasından bitimine kadar, teknik kontrol denetiminde yapılır.

Yapı denetim sorumluları görev ve yetkileri ile yapacakları kontrol hizmetlerine ilişkin esaslar, hazırlanacak yönetmelikle belirlenir. Yapı işinde görev alacaklar, işe başlamadan evvel bu kanunun öngördüğü esaslar doğrultusunda sigortalanmış olduklarını, ilgili idareye kanıtlamak zorundadır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

SİGORTA

YAPI SİGORTA SORUMLULUĞU

Madde 9. Devlet tarafından yaptırılan her türlü yapı, içinde insan çalışan ve yaşayan bütün yapılar ile toplam inşaat alanı brüt 60 m²'yi aşan her yapının mal sahipleri ve yukarıda tanımlanan sorumluları, yapı sigortası yaptırmak zorundadır.

YETKİLİ SİGORTA ŞİRKETLERİ

Madde 10. Bu kanunun öngördüğü yapı sigortası, Hazine Müsteşarlığı ve Dış Ticaret Müsteşarlığı tarafından yeterlik belgesi almış sigorta şirketleri tarafından yapılır.

Yeterlik belgesinin alınmasına ilişkin esaslar, çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

SİGORTA PİRİMLERİNİN ASGARİ TUTARI

Madde 11. Yapı sigortası poliçe teminatının asgari tutarı keşif bedelidir. Bu miktar hiç bir zaman inşaatın, niteliğe göre Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca belirlenen inşaatın başladığı yıla ait birim fiyatları ile oluşacak keşif bedelinin veya yapı yaklaşık maliyetine esas birim maliyetine göre hesaplanacak bedelin altında olamaz.

Ödenecek hasar bedeli, teminat belirtildiği yıldan, ödemenin yapıldığı tarihe kadar, teminatın, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından belirlenen müteahhitlik ve iş bitirme belgeleri katsayı ile çarpımından fazla olamaz.

Defaten ödenmeyen sigorta pirimleri, taraflara kararlaştırılan sürede ödenmediği takdirde, sigorta edenin müracaatı üzerine yapım, ilgili idareler tarafından durdurulur.

İlgili idareler, ödenmeyen sigorta pirimlerini, 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulüne İlişkin Kanun Hükümleri uyarınca sorumlulardan tahsil ederek sigorta edene ödedikten sonra, yapıma izin verilir.

Bu kanunla getirilen maddeler ile proje karakteristiği sebep gösterilerek yapım işleri engellenemez. Gerekçe belirtmek suretiyle projesinde ve yapımında düzeltilmesi istenilen hususlar mümkün olan en kısa sürede sonuçlandırılır.

Sigorta pirimlerinin tesbit ve tahsiline ilişkin esaslar deprem bölgeleri özellikleri de dikkate alınarak yönetmelikle gösterilir.

TAZMİNAT VE GİDERLERİN ÖDENMESİ

Madde 13. İlgili sigorta şirketi hasarın tespitinden itibaren 30 gün içinde yapı sigortası kapsamı içindeki miktarı zarar görene ödemek zorundadır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ORTAK HÜKÜMLER

YETKİLİ MAHKEME

Madde 15. Bu kanun kapsamında doğacak hukuki sorumluluğa ilişkin davalar, zararın meydana geldiği yer mahkemesinde açılır.

ALTINCI BÖLÜM**SON HÜKÜMLER****YÜRÜRLÜK**

Madde 16. Bu kanunun yayımı tarihinden itibaren 1 yıl sonra yürürlüğe girer.

UYGULAMA

Madde 17. Bu kanunu Bakanlar Kurulu uygular.

Geçici Madde 1. Yukarıda adı geçen yönetmelikler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca bir yıl içinde hazırlanarak yürürlüğe konulur.

Yürürlükteki tüzük ve yönetmelikler, bu kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde bu kanuna uygun hale getirilir.

Gerekli değişiklikler yapılıncaya kadar mevcut tüzük, yönetmelik ve iç yönetmeliklerin bu kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur.

ÖZGEÇMİŞ

Ayşe Dürrin Alper (Ulema), 1969 yılında İzmir’de doğdu. Ortaöğrenimini İzmir Özel Amerikan Kız Lisesi’nde 1987 yılında tamamladı. Şubat 1993 tarihinde İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi’nden ‘mimar’ ünvanıyla mezun oldu. 1993 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Bina Yapım Yönetimi Programında Yüksek Lisans Eğitimine başladı. Goethe Institute Almanca Dil Sertifikası, Salzburg Sommerakademie für Bildende Kunst diploması ve Bilgisayar Kullanım Sertifikası vardır. 1994 yılından beri serbest mimar olarak çalışmaktadır.