

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YAPIM YÖNETİMİ EĞİTİMİNDE İNŞAAT HUKUKU

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mim. Ahu DAŞDELEN

Anabilim Dalı : MİMARLIK

Programı : PROJE VE YAPIM YÖNETİMİ

HAZİRAN 2006

YAPIM YÖNETİMİ EĞİTİMİNDE İNŞAAT HUKUKU

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mim. Ahu DAŞDELEN
(502041501)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 5 Mayıs 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 14 Haziran 2006

Tez Danışmanı : Yrd.Doç.Dr. Hakan YAMAN
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Veliye YANLI (B.Ü.)
Doç.Dr. Atilla DİKBAŞ (İ.T.Ü.)

HAZİRAN 2006

ÖNSÖZ

Yapım yöneticileri için inşaat hukuku bilgisi gereğinin ve taşıdığı önemin vurgulanmak istenildiği bu tez çalışması sırasında, değerli bilgileri ve fikirleriyle bana yardımcı olan ve yol gösteren, daima olumlu yönde yaklaşarak beni destekleyen ve yapıcı eleştirileri ile çalışmamı yönlendiren tez danışmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. Hakan YAMAN'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Yaşamım boyunca her an sevgi ve güvenlerini hissettiren sevgili annem Asuman Daşdelen ve babam Metin Daşdelen'e yanımda oldukları ve verdikleri maddi ve manevi destek için minnettarım. Babam Metin Daşdelen'e, tez kapsamında takıldığım hukuki konularda değerli hukuk bilgileri ve deneyimi ile çalışmama yaptığı olumlu katkılarından ötürü ayrıca teşekkürü borç bilirim.

Son olarak, varlığıyla bana güç veren kardeşim Anıl Daşdelen başta olmak üzere tez çalışmam sırasında emeği geçen herkese teşekkür ederim.

Mayıs 2006

Ahu DAŞDELEN

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR.....	v
TABLO LİSTESİ.....	vi
ŞEKİL LİSTESİ.....	vii
ÖZET.....	viii
SUMMARY.....	xi
1. GİRİŞ	1
1.1. Problemin Belirlenmesi.....	1
1.2. Tezin Kapsamı ve Sınırları.....	3
1.3. Tezin Arka Planı.....	6
1.4. Tezin Amacı ve Yöntemi.....	8
2. PROJE VE YAPIM YÖNETİMİ SÜRECİ	10
2.1. Proje ve Yapım Yönetimine İlişkin Kavramlar	10
2.1.1. Proje ve Yapım Yönetimi, Proje ve Yapım Yöneticisi Tanımları	10
2.1.2. Yapım Yöneticisinin Görev ve Sorumlulukları	12
2.1.3. Proje Teslim Sistemleri Açısından Yapım Yöneticisinin Görev ve Sorumluluklarının İrdelenmesi	15
2.2. Yapım Yönetimi ile İlgili Eğitim.....	18
2.2.1. Yapım Yönetimi Eğitiminin Dünya'daki Durumu	18
2.2.2. Yapım Yönetimi Eğitiminin Türkiye'deki Durumu	24
2.3. Bir Yapım Yöneticisi İçin Hukuk ve Yasal Mevzuat Bilgisi Gereği.....	27
3. İNŞAAT HUKUKU.....	32
3.1. Genel Kavramlar.....	32
3.2. İnşaat Hukuku.....	36
3.2.1. Eser Sözleşmesi (İstisna Akdi)	38
3.2.1.1. Eser (İstisna) ve Eser Sözleşmesi (İstisna Akdi) Tanım ve Unsurları	38
3.2.1.2. Eser Sözleşmesinde Şekil.....	41
3.2.1.3. Eser Sözleşmesinin Ayırıcı Özellikleri	43
3.2.2. Eser Sözleşmesinin Hazırlanmasında Yapım Yöneticisi İçin Hukuk Bilgisi	45
3.2.3. İnşaat Sözleşmeleri	47
3.2.3.1. Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri.....	49
3.2.3.2. Sözleşmelerin Tadili ve Uyarlanması	51
3.2.3.3. Sözleşmelerin Sona Ermesi.....	52
3.2.3.4. Yabancı Firmalarla Yapılan İnşaat Sözleşmeleri.....	55

3.2.3.5. İnşaat Sözleşmelerinde Teminat Mektupları.....	58
3.2.3.6. İnşaat Sözleşmelerinde Tahkim	60
3.2.4. FIDIC Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri (ABD-EU-TR)	62
3.2.5. AIA ve AGC Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri (ABD).....	65
3.2.6. KİK (Kamu İhale Kurumu) Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri (TR)	69
3.2.7. Sözleşme İdaresi Süreci	72
3.2.7.1. Sözleşme İdaresi Sürecinin Yapım Yönetim Sürecindeki Yeri ve Önemi.....	72
3.2.7.2. Hak Talepleri, Anlaşmazlıklar ve Hakem Kararı.....	75
4. YAPIM YÖNETİCİLERİ İÇİN İNŞAAT HUKUKU KONUSUNDA GENEL DEĞERLENDİRME	79
4.1. Yapım Yöneticileri İçin İnşaat Hukuku ve İnşaat Hukuku Eğitimi	79
4.2. Yapım Yöneticileri İçin İnşaat Hukuku Konusunda Sektörde Yapılan Görüşmeler	87
4.2.1. Görüşme ile İlgili Genel Bilgiler	87
4.2.2. Görüşme Sonucunda Elde Edilen Bilgiler	90
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	95
KAYNAKLAR.....	102
EKLER.....	109
ÖZGEÇMİŞ.....	132

KISALTMALAR

ACCE	: American Council for Construction Education
ADR	: Alternative Dispute Resolution
AGC	: Associated General Contractors of America
AIA	: American Institute of Architects
AIC	: American Institute of Constructors
ASCE	: American Society of Civil Engineers
BİYMED	: Bilgi Yönetimi Mühendislik Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri
CMCI	: Construction Manager Certification Institute
FIDIC	: Federation Internationale des Ingenieurs Conseils
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
ICE	: Institute of Civil Engineers
KİK	: Kamu İhale Kurumu
NCARB	: National Architectural Registration Boards
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 2.1. ABD’de Yapım Yönetim Eğitim Programlarında Verilen Hukukla İlgili Dersler.....	22
Tablo 2.2. Düzey 1 - Associate Constructor (AC) Certification (Genel Düzey Yapımcı Sertifikasyonu) Sınavının İçerdiği Konular ve Yüzdeleri.	23
Tablo 2.3. Düzey 2 - Professional Constructor (CPC) Certification (Profesyonel Düzey Yapımcı Sertifikasyon) Sınavının İçerdiği Konular ve Yüzdeleri.....	23
Tablo 4.1. Türk Hukuk Sistemine Göre Yapım Yöneticisi Tarafından Bilinmesi Gereken Yasalar ve İnşaat Sektörü Açısından Yasaların Düzenlediği Konular.....	82
Tablo 4.2. Türkiye’de Proje ve Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Eğitim Programlarında Verilmesinin Yararlı Olacağı Düşünülen Dersler..	85

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 2.1 : AGC 500 Serisi (Yapım Yönetim Belgeleri).....	17
Şekil 3.1 : Sözleşmesel İlişkiler (Contractual Relationship).	48
Şekil 3.2 : Sözleşmesel ve Dolaylı İlişliler (Contractual and Implied Relationship)	48
Şekil H.1 : AGC 200 Serisi.....	123
Şekil H.2 : AGC 400 Serisi.....	124
Şekil I.1 : AIA Sözleşme Serileri.....	125

YAPIM YÖNETİMİ EĞİTİMİNDE İNŞAAT HUKUKU

ÖZET

Bu çalışmada; yapım yöneticisi için inşaat hukuku bilgisinin önemi vurgulanmıştır. Bu çerçevede; yapım yöneticisi için inşaat hukuku bilgisi gereği ortaya konulmuş ve gerekli olan bilgi düzeyi saptanarak yapım yöneticilerinin inşaat hukuku konusunda gerekli bilgiyi elde edebilmeleri için, yapım yönetimi eğitimi sırasında verilmesi gereken dersler belirlenmeye çalışılmıştır.

İnşaat sektörü diğer sektörlerden çok farklı ve karmaşık bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla, diğer sektörlerde kolaylıkla yapılabilen genellemeler, inşaat sektörü için söz konusu olamamaktadır. Sektörün karmaşık yapısına karşın tüm yapım işlerinde ortak olan iki temel nokta bulunmaktadır ki bunlar; arsa ve inşaat (yapım) sözleşmeleridir.

Küreselleşen Dünya'nın gelişen koşulları inşaat sektörünü her geçen gün daha fazla etkisi altına almaktadır. Bu çerçevede günümüz yüklenici firmaları daha büyük projelere imza atmakta ve yurt dışına açılmaktadır. Türkiye'deki yüklenici firmalar ise, yakın geçmişte yalnızca Orta Doğu ve Arap ülkelerinde iş alabilirken, günümüzde Rusya, Avrupa Ülkeleri ve Amerika Birleşik Devletleri'nde iş alabilmekte ve çok da başarılı olmaktadır.

Değişen koşullarla birlikte artan rekabet ortamında tüm ölçekteki yüklenici firmalar için başarıya ulaşmak temel amaç olarak görünmektedir. Başarılı projelerin ise, başarılı sözleşmeler ile gerçekleştirileceği inancı sektörde giderek artmaktadır. Bu bağlamda inşaat sözleşmelerinin artan önemi dikkat çekmektedir.

İnşaat sözleşmeleri, yapım işine katılan tüm taraflar arasındaki yapımla ilgili her türlü ilişkiyi düzenleyen belgelerdir. Bilindiği gibi yapım sektörü diğer sektörlerden farklı olarak çok sayıda katılımcıya sahiptir. Dolayısıyla farklı katılımcıların ilişkilerinin düzenlenmesi oldukça önemli bir konudur.

Günümüz gereksinimleri doğrultusunda, inşaat sektöründeki katılımcı sayısı ve katılımcıların nitelikleri de giderek artmaktadır. Yapım yönetimi ve yapım yöneticisi kavramları özelliklerde son yıllarda büyük önem kazanmaktadır. Bu bağlamda, daha nitelikli yapım yöneticilerine olan gereksinim artarken, yapım yönetimi eğitim programlarına olan talep de artmaktadır.

Yapım yönetimi sürecinin en önemli konularından biri olan sözleşme hazırlığı ve sözleşme idaresi, yapım yöneticisinin de en önemli görevlerinden birisini oluşturmaktadır. Günümüzde, yüklenici firmalar inşaat sözleşmeleri sayesinde büyük kazançlar elde etmekte veya büyük zararlara uğramaktadır. Bu kadar büyük sorumluluk taşıyan sözleşme hazırlığı ve idaresi süreci, bu süreçte görev alacak yapım yöneticisinin veya sözleşme idarecisinin gerekli bilgilere sahip olmasını gerektirmektedir.

Yapım yönetimi görevinin başarıyla tamamlanması için, yapım yöneticisinin teknik bilginin yanı sıra hukuk bilgisine de sahip olması gerekmektedir. Özellikle sözleşme hazırlığı ve sözleşme idaresi sürecinde yapım yöneticisi için inşaat hukuku bilgisi gereği yadsınamaz bir gerçektir. Sözü edilen süreçlerin yapım yönetiminin temelini oluşturduğu ve bir inşaat sözleşmesinin teknik ve hukuk bütünlüğünden oluştuğu düşünüldüğünde, yapım yöneticisi için inşaat hukuku konusunun önemi daha iyi anlaşılmaktadır.

İnşaat hukuku Türk hukuk sisteminde eser sözleşmeleri (istisna akdi) kapsamında kabul edilmiş ve Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinde düzenlenmiştir. Borçlar Kanunu'nun inşaat hukuku ile doğrudan veya dolaylı olarak ilgili olan maddeleri incelendiğinde yapım yönetim sürecinde önem taşıyan konular olduğu dikkati çekmektedir. Dolayısıyla, bu süreci yönlendiren yapım yöneticisinin, yapım yönetim sürecine özellikle de sözleşmelere hâkim olabilmesi açısından inşaat hukuku konusunda temel düzeyde bilgi sahibi olması gerekmektedir.

Sözü edilen tüm bu konulardan hareketle, tez şekillendirilmiş ve beş bölüm halinde ele alınmıştır. Yapım yöneticisi için inşaat hukuku bilgisi gereğinin ve gereken bilginin düzeyinin ortaya konulmasının amaçlandığı tezde, amaca ulaşmak için öncelikle literatür çalışması yapılmıştır. Literatür verileri ile teorideki durumun ne olduğu ve ne olması gerektiği belirlendikten sonra, uygulamadaki durumun ne şekilde olduğu ve ne şekilde olmasının arzulandığı ortaya konularak, literatür ile elde edilen teorik bilgilerin ve varılan yargıların uygulamadaki durum ile desteklenmesi sağlanmıştır.

Tez çalışmasının ilk bölümünde; öncelikle problem tanımlanmıştır. Ardından, tanımlanan problemin kapsam, sınır ve amaçları belirlenmiş ve belirlenen amaçlara ulaşmak için kullanılacak yöntemler ortaya konulmuştur.

Tezin ikinci bölümünde; yapım yönetim süreci ele alınarak, bu süreçte ağırlıklı olarak yapım yönetimi ve yapım yöneticisi kavramları üzerinde durulmuştur. Yapım yöneticisinin görev ve sorumlulukları belirlenerek, yapım yöneticisinin bu görev ve sorumlulukların altından başarıyla kalkabilmesi için verilen yapım yönetim eğitiminin Türkiye'deki ve yurt dışındaki durumu irdelenmiştir. Yapılan çalışmalarla, yurt dışı yapım yönetimi eğitim programlarında inşaat hukuku ile ilgili derslerin önem taşıdığı görülürken, Türkiye'deki eğitim programlarının bu konudaki eksikliklerine dikkat çekilmiştir.

Tezin üçüncü bölümünde, öncelikle hukuk konusunda genel bilgiler verilmiş ardından inşaat hukuku konusu ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Türk hukuk sistemine göre Borçlar Kanunu'nun ilgili maddelerinde ele alınan inşaat hukuku konuları, yapım yöneticileri için gerekli olduğu düşünülen düzeyde ele alınmaya çalışılmıştır. KİK, FIDIC, AIA gibi farklı ülkelerin standart sözleşmelerine de değinilen bu bölümde ayrıca, sözleşme idaresi süreci ve bu süreçte yapım yöneticisi için inşaat hukuku bilgisi önemi vurgulanmıştır.

Tezin dördüncü bölümü ise, genel değerlendirme niteliği taşımaktadır. Bu bölümde öncelikle, yapılan literatür çalışmaları değerlendirilerek çıkarılan sonuçlar ortaya konulmaya çalışılmış ardından, sektörde özellikle sözleşme hazırlığı ve sözleşme idaresi sürecinde aktif olarak görev alan yöneticiler ile, konu kapsamında belirlenen sorular çerçevesinde yapılan karşılıklı görüşmelerle literatür bulguları arasındaki ilişkiler ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır. Yapım yöneticileri için gerekli inşaat hukuku konularının ve düzeylerinin net olarak ortaya konulduğu bu bölümde, Türkiye'deki proje ve yapım yönetim eğitim programlarında eksikliği hissedilen

inşaat hukuku konusunda, verilmesi faydalı olacağı düşünülen dersler, derslerin içerik ve amaçları belirlenmiştir.

Tezin son bölümünde ise, daha önceki bölümlerde ortaya konulan bulgular çerçevesinde sonuçlar çıkarılmış ve yapım yöneticileri için inşaat hukuku konusu çerçevesinde çeşitli önerilerde bulunulmuştur. Sonuç olarak, yapım yöneticisi için inşaat hukuku bilgisinin gerekli olduğu ve tez kapsamında önerilen ders başlıkları çerçevesinde, bu konuda gerekli düzeyde eğitimin Türkiye'deki yapım yönetimi eğitim programlarında verilmesi kanısına varılmıştır.

THE CONSTRUCTION LAW IN THE EDUCATION OF CONSTRUCTION MANAGEMENT

SUMMARY

In this study the importance of knowledge of the construction law for the construction manager has been emphasized. In this respect, the requirement of knowledge of the construction law for construction managers has been stated, and by determining the level of knowledge required, the subjects whom are to be given during the education of construction management are determined, in order for construction managers to obtain the necessary knowledge of the construction law.

The construction sector is different from, and has a much more diverse structure than other sectors. Thus, the generalization simply done in other sectors cannot be mentioned for the construction sector. Albeit its diverse structure there is two common points within the whole construction business; these are land and construction agreements.

The developing conditions of the globalization world, shows its effect upon the construction sector as each day passes. In this respect, today's contractor firms are putting their signature to bigger projects, and have been opening up business abroad. The contractor firms in Turkey which were previously taking jobs only from the Middle East and the Arab countries are now finding job opportunities from Russia, the European Countries and the United States of America, and, they have become very successful.

With the changing conditions and the increase in competition, being successful becomes the basic purpose for the contractor firms. The belief that successful projects can be fulfilled with successful agreements is gradually increasing. In this respect, the growing importance of construction agreements has become noticeable.

The construction agreements are documents which regulate the relationship of all the parties participating in the construction business. As it is known, the construction sector, being different from other sectors, involves a diversity of participants. As a result it is of great importance to regulate the relationship of these divergent participants.

Nowadays, as pursuant to the requirements, the number of participants in the construction sector and their attributes are generally increasing. Especially in recent years, the concept of construction management and construction manager has gained importance. In this respect, the requirement for more qualified construction managers and the demand for construction management education programs have both increased.

One of the most important subjects of the construction process, the preparation and management of agreement, is one of the major tasks of the construction manager.

Today, the contractor firms have either earned or lost big amounts of money with the construction agreements. The great importance of the process of preparing and managing the agreement requires the contractor manager or contract manager taking place in this process to have the necessary knowledge.

In order to fulfill the construction task, the construction manager has to possess technical knowledge as well as legal knowledge. Especially the legal knowledge of the construction manager within the process of preparation and management of the contract is an undeniable necessity. When taking into account that the mentioned processes constitute the basis for construction management and that a construction agreement consists of technical and legal integrity, the importance of the construction manager's construction law knowledge is better understood.

The Law of Construction has been accepted within the scope of hire of work agreement within the Turkish Legal System and has been regulated with the related articles of the Law of Obligations. When examining the articles directly or indirectly concerning the law of construction within the Law of Obligations, it is noticeable that there are some important issues concerning the construction management process. As a result, it is a must for the construction manager administering this process, to have a basic knowledge of construction law in order to be in command of the construction process and especially the construction agreements.

Concerning the topics mentioned above, the thesis has been configured and divided into five chapters. First of all, within the thesis, which aims to put forth for consideration the requirement of construction law knowledge and the level of this knowledge for the construction manager, a practical study has been done to fulfill this purpose. With the help of the literature data, the present and desired situation of the theoretical situation has been stated, and this has been followed by the present and desired situation of practice, thus enabling the theoretical data and conclusive opinions obtained from literature to be supported with the situation of practice.

In the first chapter of the thesis, first of all, the problem has been described. After the scope, limit and purpose of the problem being described, the methods for fulfilling the desired targets have been presented.

In the second chapter of the thesis, the process of construction management has been considered, with the focus given to the concept of construction management and construction manager. The tasks of the construction manager, together with the education given in Turkey and abroad in order to fulfill these tasks successfully, have been considered at length. Within the research conducted it has been found that in education programs abroad the subjects on the construction law have been seen as carrying importance, and thus attention has been drawn on the lack of Turkish education programs on this subject.

In the third chapter of the thesis, first of all, general information on law has been given, followed by construction law in detail. The construction law, which is regulated by the related articles of the Law of Obligations within the Turkish Legal System, has been considered with a level thought to be sufficient and satisfactory for the construction managers. The standard agreements of various countries such as KİK, FIDIC, AIA have been mentioned, together with paying attention to the importance of construction law knowledge of the construction manager.

The fourth chapter of the thesis constitutes as a general evaluation. Firstly, with the evaluation of the literature studies conducted, the results that have been concluded

from this study have been laid out, following that, within the subject scope of designated questions and with face to face discussions with the managers from the sector involved actively within the process of agreement preparation and administration, the relationship between the findings of the literature has been tried to be specified. In this chapter, which clearly states the issues of the construction law and the required levels of knowledge of it for the construction managers, the subjects that are considered to be lacking and are thought will be useful to be given for the project and construction management education programs in Turkey have been identified together with their scope and aim.

In the final chapter of the thesis, conclusions have been drawn taking into account the findings presented in the previous chapters, and different kinds of advice have been presented to construction managers on the subject of construction law. As a conclusion, a knowledge of construction law for construction managers is required, and it was of the opinion that a necessary level of education within the construction management education programs in Turkey, consisting of the subject headings recommended in this thesis, should be given.

1.GİRİŞ

1.1. Problemin Belirlenmesi

Yapım sektörü diğer sektörlerden farklı olarak çok geniş ve değişik bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla yapım sektörü için, homojen ve monolitik özellik gösteren sektörlerdeki genellemeler yapılamamaktadır. Yerine getirmekte oldukları işlev açısından yapılar incelendiğinde yapım sektöründeki faaliyetler konut ve konut dışı yapım işleri, mühendislik yapıları yapım işleri (köprüler, tüneller, barajlar gibi), endüstriyel tesislerin yapım işleri şeklinde gruplandırılabilir. Aslında bu tür bir sınıflandırma da oldukça kısıtlıdır ve daha fazlası gerekmektedir. Bu nedenle, gruptaki her bir maddeyi kendi içinde tekrar alt gruplara ayırmak mümkündür. Konut ve konut dışı yapım işleri, hafif (3 katlıya kadar) ve ağır (3 ve daha fazla katlı) biçiminde; mühendislik yapıları ise, yol, baraj vb. şeklinde gruplandırılabilir.

Tüm yapım işlerinde ortak olan iki temel nokta vardır ki bunlar; arsa ve yapım sözleşmeleridir. Yapı üretim süreci boyunca, mal sahibi, yüklenici, alt yüklenici, tedarikçi, tasarımcı, tasarım danışmanları, yapım yöneticisi, proje yöneticisi vb. gibi farklı katılımcılar arasında çeşitli sözleşmeler yapılmaktadır.

Projelerin git gide büyümesi, karmaşılaşması ve her geçen gün yeni uzmanlık dallarının ortaya çıkması ve küreselleşme sürecinin de etkisiyle özellikle son yıllarda yapım sektöründe, sözleşme idarecisi, proje ve yapım yöneticisi kavramlarının önemi hızla artmaktadır. Dolayısıyla büyük ve kapsamlı yapım işlerinin başarıyla yürütülebilmesi için doğru hazırlanmış yapım sözleşmelerine ve tüm bunların üstesinden gelebilecek bilgi ve deneyime sahip proje ve yapım yöneticilerine gereksinim duyulmaktadır.

Bilindiği gibi yapım sektörü katılımcı sayısı fazla olan bir sektördür bu nedenle, katılımcı taraflar arasında çeşitli anlaşmazlıkların çıkması gayet doğaldır. Taraflar arasında istenen kaliteye uygun olmayan işçilik, malzeme kalitesinin belirlenen standarda göre düşüklüğü, mal sahibi ya da yüklenici kaynaklı gecikmeler, ödemelerin miktarı, ceza uygulamaları gibi çeşitli anlaşmazlıklar yaşanabilmektedir.

Son yıllarda yapım sektöründe ortaya çıkan bu anlaşmazlıklar incelendiğinde, söz konusu anlaşmazlıkların çoğunun sözleşme belgelerinden kaynaklandığı görülmektedir. Hatta son zamanlarda yapım projelerinin başarılarının, taraflar arasında imzalanmış olan sözleşmelerdeki başarıya bağlı olduğu vurgulanmaktadır. Bu anlamda, yapım sektöründe sözleşme idaresi kavramı da giderek önem kazanmaktadır.

Yapım yöneticisinin hukuk bilgisine sahip olmaması, bunun yanı sıra herhangi bir hukuk danışmanlığı alınmaması durumunda sözleşme belgelerinin hazırlanması sırasında yapılan hata ve eksikliklerin, sözleşme idaresi sürecinde çeşitli sorunların ortaya çıkmasına neden olması gayet doğaldır. Proje ve yapım yöneticileri bir takım eksik bilgilerle, belli işlevleri yerine getirmek durumunda kalmaktadır.

Bir projenin yapım sözleşmesine uygun bir şekilde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin izlenmesi anlamında kullanılmakta olan sözleşme idaresi kavramı açısından en önemli konu sözleşme belgeleridir. Sözleşme belgelerinin hazırlanması sırasında, yapım yöneticisine çok önemli görevler düşmektedir. Sözleşmelerin, teknik bilgi ve hukuk bilgisi bütünlüğünden oluştuğu gözden kaçırılmamalıdır. Bu anlamda, yapım yöneticisinin hazırlanmış olan sözleşme belgelerine hâkim olabilecek derecede hukuk bilgisine sahip olması da bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır.

Öte yandan, ülkemizde proje ve yapım yönetim programı eğitimlerine olan ilgi son yıllarda artış göstermektedir. Üniversitelerin bu alanda eğitim veren programları en çok rağbet gören, talep edilen programlar arasındadır. Disiplinler arası bir dal olan “proje ve yapım yönetimi” programlarında, öğrencilere (mimarlık, inşaat mühendisliği, işletme gibi) pek çok farklı bilim dalının konusuna giren dersler verilmektedir.

Yurtdışında verilmekte olan proje ve yapım yönetimi eğitimleri incelendiğinde, söz konusu eğitim programlarında farklı alanlardan verilen dersler arasında inşaat hukuku ile ilgili çeşitli derslerin de mevcut olduğu görülmektedir. Oysa, yurtdışındaki benzer eğitim programları incelendiğinde hukuk derslerinin eksikliği göze çarpmaktadır.

Yurt dışındaki “proje ve yapım yönetimi” eğitim programları incelendiğinde, gerek lisans gerek yüksek lisans düzeylerinde ve ilgili akreditasyon kuruluşunun (ACCE)

önermekte olduğu eğitim programlarında hukuk bilgisinin önemi vurgulanmakta, inşaat hukuku ile bağlantılı derslere yer ayrılması gerektiği ve özellikle sözleşme idaresi konusuna ağırlık verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Bütün bunlar dikkate alındığında yapım yöneticisinin belirli bir düzeyde hukuk bilgisine sahip olması gerektiği söylenebilir. Türkiye’deki eğitim programlarında bu anlamda eksiklikler bulunduğundan daha önce söz edilmişti. Hukuk fakültelerinin, TMMOB Mimarlar Odası’nın, çeşitli eğitim kurumlarının ve özel bazı kuruluşların katkılarıyla düzenlenen proje ve yapım yöneticilerine yönelik çeşitli sertifika programlarında söz konusu eksiklikler giderilmeye çalışılmaktadır. Fakat doğru olanın, yapım yöneticisi adayları için gerektiği kadar hukuk bilgisinin, öğrencilerin eşit olarak yararlanabileceği gerek lisans ve gerekse yüksek lisans eğitimleri sırasında inşaat hukuku derslerinde verilmesi olduğuna inanılmaktadır.

1.2. Tezin Kapsamı ve Sınırları

Yapım sektörü, uygulamada çıkan ihtilafların ve bu konuda açılan davaların sayısı bakımından son yıllarda hukuksal mercilerde önemli bir yer edinmiştir. Bunun paralelinde gerek hukuksal açıdan, gerekse sektör içindeki teknik ve yönetsel kadrolar açısından inşaat hukuku kavramı önem kazanmıştır.

İnşaat hukuku, Türk hukuk sisteminde istisna akdi kapsamında kabul edilmiştir. Borçlar Kanunu’nda yapıma ilişkin olarak 360. maddenin 3. fıkrası ile, 363. ve 367. maddelerin 2. fıkralarında değinilen hükümler dışında özel bir düzenlemeye rastlanmamaktadır. Bu nedenle, inşaat hukuku ilişkilerinde, Borçlar Kanunu’nda istisna akdi ile ilgili 355. maddeden, 371. maddeye kadar olan hükümler ve aynı yasanın ilgili genel hükümleri uygulanmaktadır (Kostakoğlu, 1995).

Yukarıdaki açıklamadan da anlaşılabileceği gibi inşaat hukuku konusu kapsamında istisna (eser) kavramı ve istisna sözleşmeleri önem taşımaktadır. Ayrı bir proje yönetim ekibine sahip olan belli bir büyüklüğün üzerindeki yüklenici firmalarda, ya da mal sahiplerinin görev verdiği proje ve yapım yönetim firmalarında çeşitli danışmanların yanı sıra, inşaat hukuku ile ilişkili konularda belirli bir düzeyde bilgi sahibi olması gereken kişiler yine de proje ve yapım yöneticileridir. Çünkü yapım ile ilgili belgelerinin hazırlanması ve sözleşme idaresi sırasında yetkili ve görevli olan kişiler büyük çoğunlukla proje ve yapım yöneticileridir.

Geleneksel, tasarım-yapım ve yapım yönetimi proje teslim sistemlerinin hangisi uygulanmakta olursa olsun, yapım yöneticisinin inşaat hukuku konusunda belirli bir düzeyde bilgi sahibi olması gerekmektedir. Özellikle sözleşme belgelerinin hazırlanması aşamasında, yapım yöneticisinin teknik bilgisinin yanı sıra, inşaat hukuku bilgisi de yapım ile ilgili belgelerin mümkün olan en uygun şekli almasına katkı sağlayacaktır. Elbette bazı durumlarda bunun belirli sınırları vardır. Yapım yöneticisi, firmanın zararına olabilecek konuların farkına varabilir ve bu konuda düşüncelerini yükleniciye bildirebilir. Fakat bazı durumlarda yüklenici ile mal sahibi arasında pazarlık yapılamayabilir. Taraflar arasında yapılan sözleşme bir form sözleşme olabilir ve firmada bu işi almak istiyor olabilir, yine de yapım yöneticisinin uyarıları her durumda faydalı olacaktır. En azından firma nasıl bir işe girdiğini, hangi konuların kendi zararına olabileceğini bilebilir ve ona göre davranabilir.

Sözleşme yapıldıktan sonra herhangi bir uyuşmazlık çıkmadan önce de alınabilecek önlemler vardır. Örneğin, süre uzatımını gerektirecek birtakım nedenler ortaya çıktığında, bunun usulüne uygun olarak ve belli bir süre içerisinde karşı tarafa bildirilmesi gerekir. Bu konuda proje yöneticisi sözleşme uygulamaları konusunda gerekli hukuk bilgisine sahip olup, olayı takip edebilmeli ve gerekli yazıları uygun dilde yazabilmelidir.

Sözleşme hazırlığı sırasında, bir sözleşme taslağı oluşturulup kaleme alınması ve bu taslağın değerlendirilmesi, görev alan bir yapım yöneticisinin bu konuda ne kadar bilgili ve başarılı olduğu sözleşmenin uygulanmasında veya daha sonra hukuki sorunların ortaya çıkması veya çıkmaması durumunda anlaşılır. Yeterli bilgiye sahip olmayan bir yapım yöneticisinin fark edemeyeceği ve komplikasyonları ileride ortaya çıkacak bir hükmün sözleşmede yer alması veya buna benzer durumları önleyecek maddelerin sözleşmede bulunmaması halinde inşaat hukuku bilgisinin önemi ortaya çıkar.

Hukuk konusunda gereği kadar bilgiye sahip olmayan bir yapım yöneticisi sözleşmede bulunan herhangi bir maddenin ileride ne gibi sonuçlar doğuracağını kavrayamayabilir veya sözleşmenin uygulanması sırasında alınması gereken hukuki önlemler konusunda yetersiz kalabilir. Bu yetersizliğin faturası yüklenici firma veya mal sahibi tarafından çok ağır bir şekilde ödenir.

Yakın geçmişte Türk yüklenici firmaları sadece Orta Doğu ve Arap ülkelerinde iş alabilirken, günümüzde Rusya, Avrupa ülkeleri, Amerika Birleşik Devletleri'nde iş alabilmekte ve çok da başarılı olmaktadırlar. Özellikle uluslararası ekonomik ilişkilerin artması sonucunda yabancı firmalarla risk ortaklığı (joint venture) ve konsorsiyum türü işbirliği ilişkileri ortaya çıkmakta ve bunun sonucunda da bu projelerde yapılacak eser sözleşmesi ve söz konusu sözleşmenin izlenmesinde hukuk konusunda bilgili proje ve yapım yöneticilerine gereksinim duyulmaktadır.

Uluslararası unsurlar içeren bazı sözleşmelerde uyuşmazlıklar uluslararası tahkime tabi tutulabilmektedir. Bu tarz durumlarda, proje ve yapım yöneticisinin bu konulara uzak kalmayacak, olayları kavrayabilecek ve gereğinin yapılması konusunda yetkilileri uyurabilecek derecede hukuk bilgisine sahip olması gerekmektedir.

Görüldüğü gibi değişen ve gelişen Dünya koşulları karşısında proje ve yapım yöneticilerinin pek çok konuda bilgi sahibi olması gerekmektedir. Bu çalışma kapsamında, yurt dışındaki eğitim programları ve günümüz gereksinimleri gözden geçirildiğinde önemli olduğu anlaşılan fakat Türkiye'de eksikliği görülen "inşaat hukuku" konusunda bir yapım yöneticisinin sahip olması gereken bilgi düzeyinin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Tez kapsamında; inşaat hukukuna, inşaat hukukunun temelini oluşturan sözleşmelere, yapım yöneticisinin bilmesi gerektiği düzeyde hukuksal bakış, yapım yöneticisinin ne derece hukuk bilgisine sahip olması gerektiği, bu konuda yurt dışında verilen eğitimler ve içerikleri ile Türkiye'deki durum ve neler yapılması gerektiği üzerinde durulacaktır.

Tez kapsamında, yapı üretim sürecini sözleşme hazırlıkları evresi ile başlayıp yapım evresi ile devam eden aşamalarına ağırlık verilmesinden ötürü, sözü edilen tüm konulara proje yönetimi ve yöneticisi kavramından çok yapım yönetimi ve yapım yöneticisi kavramı üzerinde durularak yaklaşılacaktır. Yapı üretim süreci temel alınarak yapılacak yapım yönetimi faaliyetinde ise, yapım yöneticisinin, mal sahibinin görevlendirdiği uzman bir kişi veya ekip olabileceği gibi, yüklenicinin kendi bünyesinde bulunan bir kişi ve ekip de olabileceği düşüncesinden hareketle, tezin sınırlarının netleşmesi açısından mal sahibi tarafından görevlendirilen kişi veya ekip olduğu kabulü üzerinde durulacaktır.

1.3. Tezin Arka Planı

Yapım sektörünün gerek yarattığı istihdam, gerek ulusal gelire sağladığı katkı ve gerekse diğer sektörler ile arasındaki yoğun ilişkileri göz önüne alındığında, ekonominin en önemli sektörlerinden biri olduğu dikkati çekmektedir. Gelişen Dünya koşullarını takip etmek durumunda olan yapım sektöründe, büyük projeler ve büyük yüklenici firmaların sayısı da giderek artmaktadır.

Yüklenici firmalar, büyük yapım projelerinde kendi başlarına yer alabildikleri gibi, konsorsiyum ya da risk ortaklığı (joint venture) adı verilen ortaklıklar kurarak da projelerde yer alabilmektedirler. Dünya'ya açılımını büyük hızla sürdüren yüklenici Türk firmaları da yurt içindeki projelerin yanı sıra yurt dışındaki büyük projelere de gitgide artan oranlarda imza atmaktadır.

Hızla büyümekte ve gelişmekte olan yapım sektörü farklı bilgi düzeylerini ve uzmanlık dallarının sektör içinde kullanımını da zorunlu kılmaktadır. Proje yöneticisi, yapım yöneticisi, sözleşme idarecisi gibi görevlerin gereği giderek daha iyi anlaşılmakta ve özellikle büyük yapım projelerinde adı geçen kişilerden alınan destek gitgide artmaktadır.

Yapım sektöründe amaç, üstlenilen projenin belirli süre ve kaynaklarla, taahhüt edilen kalitede bitirebilmesidir. Bu amaca ulaşmanın en önemli koşulu ise, tarafların görev, borç, hak ve sorumluluklarının en iyi şekilde tanımlanmasıdır. Yapım sektöründe sözleşmeler proje tarafları arasındaki ilişkileri düzenleyen en önemli belgelerdir. Sektörde, başarının sadece tasarım ya da uygulama olmadığı; başarının kâğıt üzerinde de kazanılmasının bir başka deyişle sözleşme maddelerinin önemi açıkça görülür hale gelmektedir. Bu anlamda sözleşmelerin önemi giderek artmakta ve sözleşme hazırlama ve izleme konusunda bilgili kişilere de gereksinim duyulmaktadır. Bu konuda yapılan çeşitli çalışmalar da sözleşmenin önemini gözler önüne sermektedir. Örneğin, “Sözleşme Yönetimi” başlıklı tez çalışmasında sözleşmenin ve sözleşme yönetiminin artan önemi vurgulanmaktadır (Yurt, 2005).

Yapım sözleşmelerinin sadece yapımla ilgili teknik bilgi desteği ile hazırlanması sözleşmenin başarısına gölge düşürebilmektedir. Çünkü daha önce de vurgulandığı üzere, tüm sözleşmelerde olduğu gibi yapım sözleşmelerinde de sözleşmeyi belli bir temele oturtmak amacıyla belirli düzeyde hukuk bilgisi gerekmektedir. Yapım sözleşmelerinde teknik bilgi ve hukuk bilgisi bütünlüğü sağlandığında daha başarılı

sonuçlar elde edilebilir. Çünkü sözleşmeyi hazırlayan ve izleyen kişi, hangi prosedürlere uyması gerektiğini, neyi ne zaman yapabileceğini, olumsuz durumlarda hakkının ne olduğunu ve bunu ne şekilde arayabileceğini bilirse, herhangi bir olumsuzluk anında en az kayıpla ya da hiç kayıpsız gerekenleri yapabilir.

Yapım sektöründe özellikle büyük projelerde yaşanan olumsuzluklar sonrası oluşan uyuşmazlıklarla sıkça karşılaşilmektedir. “İnşaat Sözleşmelerinde Uyuşmazlıklar ve Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları” başlıklı çalışmada, yapım sözleşmelerinde uyuşmazlık çıkması halinde çözümün; resmi yargı, tahkim ya da ADR olarak adlandırılan müzakere, arabuluculuk, hakem-bilirkişi çözümü gibi yöntemlerle sağlanacağı ve her yöntemin kendine özgü yararları ve sakıncaları bulunduğu vurgulanmaktadır. Ayrıca, tarafların uygun çözüm yöntemini belirlerken proje özelliklerini ve uyuşmazlığın yapısını göz önüne almaları gerektiği şeklinde konuya değinilmektedir (Türk, 2005).

Yine aynı çalışmada, tarafların uyuşmazlık çözüm yöntemini belirlerken söz konusu öncelikli çıkarlarının yanında, uyuşmazlığın türünü ve niteliklerini de göz önüne almaları ve uyuşmazlıkların yaratacağı yıkıcı etkilerin asgariye indirilebilmesi için, tarafların uyuşmazlık çözüm yöntemleri hakkında bilgi sahibi olmaları, kendilerinin ve karşı tarafın çıkarlarını doğru ve eksiksiz analiz etmeleri gereği vurgulanmıştır.

“İnşaat Sözleşmelerindeki Anlaşmazlıklar, Çözüm Yolları ve Türkiye’de Yargı Yoluyla Çözülmüş Anlaşmazlıklar Üzerine Bir Araştırma” çalışmasında da, başlığından anlaşıldığı üzere yapım sözleşmelerindeki anlaşmazlıklara ve anlaşmazlık durumunda başvurulacak çözüm yollarına değinilmektedir (Eken, 2005). “İnşaat Sözleşmelerinde Uyuşmazlık Çözüm Yolları / Tahkim” çalışmasında uyuşmazlık çözüm yollarına, özellikle de tahkime yer verilmektedir (Soran, 2001).

Genellikle yapım belgesi kaynaklı olarak inşaatlarda yaşanan anlaşmazlıklar yabancı kaynaklarda da önemle üzerinde durulan konular arasındadır. “Harward Business Review“ süreli yayınında; “How to Avoid Construction Headaches” Davis ve White (1973), “Construction Engineering and Management” süreli yayınında; “Management Contracting-The Client’s View” Naum ve Langford (1986), “Advantages of Management Contracting-Critical Analysis” Ward ve diğ. (1991), “Fundamentals of Alternative Dispute Resolution in Construction” Cheung ve diğ. (2002), “Contruction Claims: Frequency and Severity” Diekman ve Nelson (1985),

“Construction Documentation in Arbitration” Kangari (1995) başlıklı makaleler, “Construction Management and Economics” süreli yayınında; “Conflict and Dispute in Construction” Fenn ve diğ. (1997), “At the Cutting Edge: Conflict Avoidance and Resolution in the US Construction Industry” Stipanowich (1997) başlıklı makaleler yapım sürecinde sözleşmeler, yaşanan çeşitli anlaşmazlıklar ve bunların çözüm yolları üzerinde durulan yabancı kaynaklı çalışmalara örnek olarak gösterilebilir.

Literatür incelendiğinde, genellikle sözleşme imzalandıktan sonra ve yapım aşamasında sözleşme idaresi sırasında karşılaşılan anlaşmazlık ve uyuşmazlıkların giderilmesine ilişkin daha pek çok çalışmanın bulunduğu görülmektedir. Ancak, burada unutulmaması gereken en önemli konulardan birinin, anlaşmazlık ve uyuşmazlıklara neden olmayacak veya en az anlaşmazlık ve uyuşmazlık doğuracak bir sözleşme hazırlanması olduğu da gözden kaçırılmamalıdır. Söz konusu durum da, ancak belirli bir düzeyde hukuk bilgisine sahip proje ve yapım yöneticilerinin yetiştirilmesi ile sağlanabilir.

1.4. Tezin Amacı ve Yöntemi

Gelişen dünya koşulları, yapım yönetimi ve yapım yöneticisi kavramlarının önemini arttırırken, proje ve yapım yöneticilerinin pek çok dalın ilgi alanına giren konularda bilgi sahibi olması gereğini de ortaya çıkarmıştır. Söz konusu konular, günümüzde yapım yöneticisi adaylarına lisans ve yüksek lisans eğitim programlarında verilmeye çalışılmaktadır.

Tezin amacı, yapılan literatür çalışması sonucunda yapım yöneticisinin görevlerini belirlemek ve söz konusu görevleri yapı üretim süreci dikkate alınarak sınıflandırmak; söz konusu görevler arasında bulunan yapım ile ilgili belgelerin hazırlanması ve sözleşme idaresi sırasında sahip olunması gereken teknik bilginin yanı sıra, edinilmesi gereken hukuk bilgisinin düzeyini saptamak ve saptanan bu düzeye ulaşmak için lisans ve yüksek lisans eğitimleri sırasında alınması gereken dersleri belirlemektir.

Söz konusu amaç çerçevesinde tez kapsamında, Türkiye ve ABD’deki yapım yönetimi lisans ve yüksek lisans eğitim programları karşılaştırılarak eksiklikler vurgulanmaktadır. Söz konusu eksiklikler, sektörde özellikle sözleşme hazırlığı ve

sözleşme idaresi konularında uzman olarak çalışmakta olan proje ve yapım yöneticileri ile yapılacak karşılıklı görüşmeler ile de desteklenmektedir.

Ayrıca söz konusu amaç çerçevesinde yöntem olarak yapım yönetimi kavramı, yapım yöneticilerinin görevleri, görevler arasında yapım sürecinde büyük öneme sahip yapım ile ilgili belgelerin hazırlanması ve takibi, bu konularda teknik bilginin yanı sıra gereken hukuk bilgisi, bu anlamda dünyada verilen eğitimler, yapım yöneticisi için yapım ile ilgili belgelerin hazırlığı ve takibi sürecinde gerekli olduğu düşünülen düzeyde inşaat hukuku konuları öncelikle literatür araştırması olarak ele alınmıştır. Ardından uygulamadaki durumun görülebilmesi için proje ve yapım yöneticileri ile karşılıklı görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Literatür araştırması ve uygulama incelemeleri sonrasında elde edilen bulguların değerlendirilmesi sonucunda sektörde ilgili kişilerin bilgilerine sunmak üzere özgün önerilerde bulunulmuştur.

2. PROJE VE YAPIM YÖNETİMİ SÜRECİ

Bu bölüm, proje ve yapım yönetimi kavramlarına genel bir bakış niteliğindedir. Proje ve yapım yönetimi ve proje ve yapım yöneticisi kavramları genel hatlarıyla ele alındıktan sonra, bu konuda yurt içi ve yurt dışında verilen eğitimler ve yapım yöneticisi için gereken hukuk ve yasal mevzuat bilgisi gereği incelenecektir.

2.1. Proje ve Yapım Yönetimine İlişkin Kavramlar

2.1.1. Proje ve Yapım Yönetimi, Proje ve Yapım Yöneticisi Tanımları

Yapım sektöründe genel olarak kabul görmüş bir yapım yönetim tanımı veya yapım yönetimini oluşturan profesyonel hizmetler seti yoktur. Yapım yönetim kavramını tam olarak anlayabilmek için yapım yöneticisinin gelişimini izlemek gerekir. Mimari literatür incelendiğinde, yapım sürecinin üç aşamadan oluştuğu görülmektedir. Bunlar, proje için mal sahibinin kararı (karar), projenin tasarımı (tasarım) ve projenin yapım ve teslimidir (dağıtım).

Yapım işleminin bu üç aşaması, “sıralı yaklaşım” olarak kabul görmektedir. 1960 ve 1970’lerde söz konusu sıralı yaklaşımı iki önemli faktör etkilemeye başlamıştır. Bunlardan ilki; ekonominin tahmini güç bir hale gelmesi ve enflasyonun iki basamaklı rakamlara ulaşması, diğeri ise, yapım teknolojilerinin giderek gelişmesi ve özelleşmesidir (Cushman, 1983).

1960-70’li yıllardan sonra mal sahipleri, gerçekleştirmeyi düşündükleri projeleri ne zaman ve ne şekilde yapacaklarına karar vermek için malzeme, yöntem, maliyet, uygun teklif alma, sözleşme gibi konularda kendilerine hizmet verecek uzman bir kişiye gereksinim duymaya başlamışlardır.

Yine bu dönemlerde tasarım, çoklu teklif, yapım stratejisi ve yapım sürecini kısma gereksinimlerinin bir proje üretiminin en temel gereksinimleri olduğunu anlayan mal sahipleri, işin paketlere bölünmesinde ve çoklu ana sözleşmelerin yapılmasında da uzman kişilerden yararlanmak istemeye başlamışlardır.

Geleneksel tasarım – teklif - yapım yöntemlerinde sözleşme idaresinden sorumlu katılımcı, hem yüklenici hem de aynı zamanda yapım sürecinin yöneticisi konumundaydı. Fakat farklı yükleniciler kavramının doğması, bu yüklenicilerin kimin tarafından yönetileceği sorunu da beraberinde getirdi.

Bütün bunların sonucunda mal sahipleri, gereksinim duydukları uzmanlık türlerini kendilerine bağlı bir profesyonelden almak istemişlerdir. Söz konusu profesyonel ise; kısaca projenin tasarım ve teslim sürecinde mal sahibinin vekili olarak çalışacak kişidir. İşte en basit tanımıyla “yapım yöneticisi”, sunduğu profesyonel hizmet karşılığında mal sahibinden ücret alan uzman kişidir. Bir başka ifadeyle “yapım yöneticisi”, yapım aşamasında yapılması gereken yönetim işlerinin en kısa zamanda ve doğru biçimde yapılması için mal sahibi tarafından seçilen kişidir.

Harvard Business Review’de yer alan bir makalede, profesyonel “yapım yöneticisi” tanımı; “yapım yönetiminin birçok farklı varyasyonları olmasına karşın bu kavramın temeli yapım yöneticisinin; mal sahibinin vekili ve tüm bina yapım sürecinin yöneticisi olarak açıklanmasında yatar” şeklindedir.

Yine başka bir tanıma göre, “yapım yönetimi”, yapım teknikleri, koşulları ve maliyetleri bilgisini projenin 3 aşaması olan “karar – tasarım – teslim” e uygulayan bir firmadır (Foxhall, 1976).

Bütün bu tanımlar sonucunda genel bir tanım oluşturmak gerekirse “yapım yönetimi”; zaman, maliyet ve kalite kontrolü sağlamak için başlangıç aşamasından bitime kadar projenin planlanması, tasarlanması ve yapımında etkili yönetim tekniklerinin sunulduğu profesyonel hizmetler bütünü, “yapım yöneticisi” ise, büyük projelerde başarılı uygulamaları desteklemek için yaratılan özel yönetim sistemini ve disiplini mal sahibi adına uygulayan kişidir.

Tam olmamakla birlikte proje yöneticisi kavramı da benzer anlamlı kullanılmaktadır. Aralarındaki farkı şu şekilde açıklamak mümkündür. “Proje yöneticisi” (project manager), mal sahibi adına tüm projeyi yöneten kişidir ve tasarım aşamasından başlayarak yapım işi sonlanana kadar her aşamada yer almaktadır. “Yapım yöneticisi” (construction manager) ise, yapım, yapım yönetim, yapım ekonomisi gibi yapım süreciyle ilgili çeşitli konularda uzman olan kişi veya kuruluştur. Yapım yöneticisi en yalın haliyle, mal sahibinin temsilcisi olarak görev yapmakta ve mal

sahibinin diğerk bir temsilcisi olan tasarımcı ile birlikte projenin, mal sahibi tarafından istenen şekilde tasarlanması ve yapımında rol almaktadır (Gould ve Joyce, 2000, Collier, 2001, Poage, 2000).

Proje yönetimi,

- Planlama/tasarım öncesi,
- Tasarım,
- İhale / sözleşme,
- İnşaat (yapım),
- İnşaat sonrası

olmak üzere çeşitli aşamalarda gerçekleştirilmektedir.

Tez kapsamında, yapı üretim süreci içerisinde sözleşme ile başlayıp yapım ile devam eden aşamalara ağırlık verileceğinden, proje yönetimi ve yöneticisi kavramı yerine yapım yönetimi ve yapım yöneticisi kavramları üzerinde durulmaktadır. Yapı üretim süreci temel alınarak yapılacak yapım yönetimi faaliyetinde yapım yöneticisi, mal sahibinin görevlendirdiği uzman bir kişi veya ekip olabileceği gibi, yüklenicinin kendi bünyesinde bulunan bir kişi ve ekip de olabilmektedir. Çalışmada, tezin sınırlarının netleşmesi açısından, yapım aşamasında devreye giren yapım yöneticisinin mal sahibi tarafından görevlendirilen kişi veya ekip olduğu kabulü üzerinde durulmaktadır.

2.1.2. Yapım Yöneticisinin Görev ve Sorumlulukları

İngilizce'deki “construction manager” kavramının karşılığı olarak kullanılan “yapım yöneticisi”, temel olarak en yalın haliyle projenin mal sahibinin öngördüğü zaman, bütçe ve kalite içinde tamamlanmasını sağlamak amacıyla planlama, planların yürütülmesi ve denetlenmesiyle görevli kişidir.

Yapım yöneticisi,

- Yapım işinin planlanma ve programlanmasında,
- Önemli malzemelerin satın alınması, bütçe ve değer tahminlerinin hazırlanmasında,
- Tekliflerin (ihale) takibi ve yüklenici belirlenmesinde,

- İnşaat sözleşmelerinin hazırlanması ve takibinde,
- Aylık ödemeler için yapımcı isteklerini gözden geçirme, ödemelerin düzenlenmesinde,
- Gereken belgeleri saklama ve yapım gelişim raporlarının hazırlanmasında,
- Yapım faaliyetlerinin tümünün koordinasyonunu ve proje katılımcıları arası işin denetlenmesinde görev almaktadır (Gould ve Joyce, 2000, Collier, 2001, Poage, 2000).

Yapım yöneticisinin en önemli görevi, yüklenicilerin belirli bir işi, belirli bir zaman diliminde ve belirli bir bütçe içinde tamamlaması için gerekli tüm işleri koordine etmektir. Dolayısıyla yapım yöneticiliği, insanları tanımak, birçok sözleşmeyi yönetmek, kuvvetli bir iş sezgisi ve organizasyonel beceri gerektirmektedir. Hesaplama, özel yazışmalar, zamanlama, gözleme ve belgeleme de bir yapım yöneticisi açısından önemli konulardır. Profesyonel uzmanlığa sahip olmaya ek olarak, bir yapım yöneticisi doğal bir dinleyici, pazarlamacı olabilmesinin yanı sıra hukuksal platform oluşturan anlaşma deneyimlerine de sahip olmalı ve gerektiğinde kriz yöneticiliği de yapabilmelidir.

Yapım yöneticisi işi koordine edebilmek için tasarım ve yapım süreçlerine tanıdık olmalıdır. Saha deneyimine sahip olmalı ve iş koordinasyonundan anlayabilmelidir. Her türlü sözleşmeye hâkim olabilecek, bu konuda herhangi bir sorunla veya olumsuz bir durumla karşılaştığında gerekeni yapabilecek bilgi düzeyine sahip olmalıdır.

Yapım yöneticisinin görevleri, yapım belgelerinde belirli standartların oturtulduğu ABD gibi ülkelerde standartlaşmış durumdadır. Yapım yöneticilerinin yerine getirmek zorunda oldukları görevler sözleşme ile belirli standartlar çerçevesinde belirlenir. Bu anlamda, AIA belgeleri ile AGC belgeleri örnek gösterilebilir. AIA belgelerinde maddeler arasında yapım yöneticisinin sorumluluğunun ele alındığı maddelerde bulunmaktadır. Temel olarak yapım öncesi aşama ve yapım aşaması görevleri olarak ikiye ayrılan görevler, sözleşme şekline göre farklılıklar göstermektedir.

AIA tarafından bir yapım yöneticisinin sahip olması gereken bilgi, beceri ve deneyimler şu şekilde özetlenmektedir:

- Güçlü yönetim becerisi,
- İyi iletişim ve anlaşma becerisi,
- İş ve sözleşmeler hakkında bilgi sahibi olmak,
- İnşaat malzemeleri ve metotları hakkında bilgi sahibi olmak,
- Sahada deneyimli olmak,
- Ayrıntılı maliyet tahmini hazırlama becerisi,
- Ayrıntılı iş programı geliştirmek (Demkin, 2001).

Yapım yöneticisinin görevleri başlığı altında buraya kadar sözü edilen tüm görev, bilgi ve becerilerin ışığında, AIA ve AGC belgelerinde yapım yöneticisine yüklenen görevler de dikkate alınarak, yapım aşamasında mal sahibinin temsilcisi olarak görev alan bir yapım yöneticisinin:

- Yapım işi için gerekli her türlü plan ve programı yapma,
- İhale ve teklif sürecinde mal sahibine yardımcı olma, gerekli koşulları belirleme ve belgeleri hazırlama,
- İhale ve teklif koşullarının değerlendirmesini yapma ve uygun yükleniciyi seçme,
- Belirlenen yüklenici ve gerekli olan tüm katılımcılarla ilgili sözleşmeleri hazırlama,
- Hazırlanan sözleşmenin süreç boyunca takibini yapma, sözleşmeyi yönetme,
- Sözleşme çerçevesinde gerekli kritik malzemeleri tedarik etme, maliyet ve bütçe hazırlama faaliyetlerini yürütme,
- Katılımcılar arası koordinasyonu sağlama ve katılımcıları denetleme,
- Günlük, haftalık, aylık gerekli takipleri yaparak, hakediş vb. ödemeleri mal sahibinin yararını gözeterek sözleşme paralelinde düzenleme,
- Süreç boyunca mali, hukuki, vs. her türlü evrakın takibini ve uygun şekilde belgelenmesini sağlama ayrıca, gerekli raporlama sistemini oluşturma,

- Karşılaşılan olumsuz durumlarda çözüm üretme,
- Mal sahibinin istekleri doğrultusunda tamamlanan işin kesin kabulünü gerçekleştirme

görevlerini yerine getirmesi gerekmektedir. Yapım yöneticisinin, söz konusu görevleri başarıyla yürütebilmesi için:

- Yönetim,
- Koordinasyon,
- İyi iletişim kurma,
- Anlaşma, uzlaşma
- Çözüm üretme,

becerileri ile birlikte,

- Teknik,
- Ekonomik,
- Sosyal,
- Hukuki konularda bilgi ve deneyim sahibi olması gerekmektedir.

Proje yönetimi daha öncede söz edildiği üzere çeşitli evrelere sahip olan bir süreçtir ve bu süreç içerisinde yapım yönetimi görevini üstlenen yapım yöneticisinin alacağı görevleri belirlemede önemli olan konulardan biri proje teslim sistemleridir. Proje teslim sistemi, yapım profesyonellerini sözleşmeler dahilinde bir araya getirerek, onların organizasyon içerisindeki rollerini ve üstlendikleri sorumluluk ve riskleri belirlemektedir. Dolayısıyla farklı proje teslim sistemlerinde görev alan yapım yöneticisinin de görev kapsamı ve üzerine aldığı riskler değişiklik göstermektedir.

2.1.3. Proje Teslim Sistemleri Açısından Yapım Yöneticisinin Görev ve Sorumluluklarının İrdelenmesi

Daha önce bahsedildiği üzere günümüzde yapım işleri farklı proje teslim sistemleri ile gerçekleştirilmektedir. Proje teslim sistemi konusunda mal sahibinin üstlenmeyi kabul ettiği risk türü (süre, kalite, maliyet) belirleyici rol oynamaktadır. Bu açıdan yapım yöneticisinin proje yönetim sürecindeki sorumluluk sınırları ve üzerine aldığı görevler farklı proje teslim sistemlerine göre de şekillenmektedir.

Başlıca üç temel proje teslim sistemi vardır:

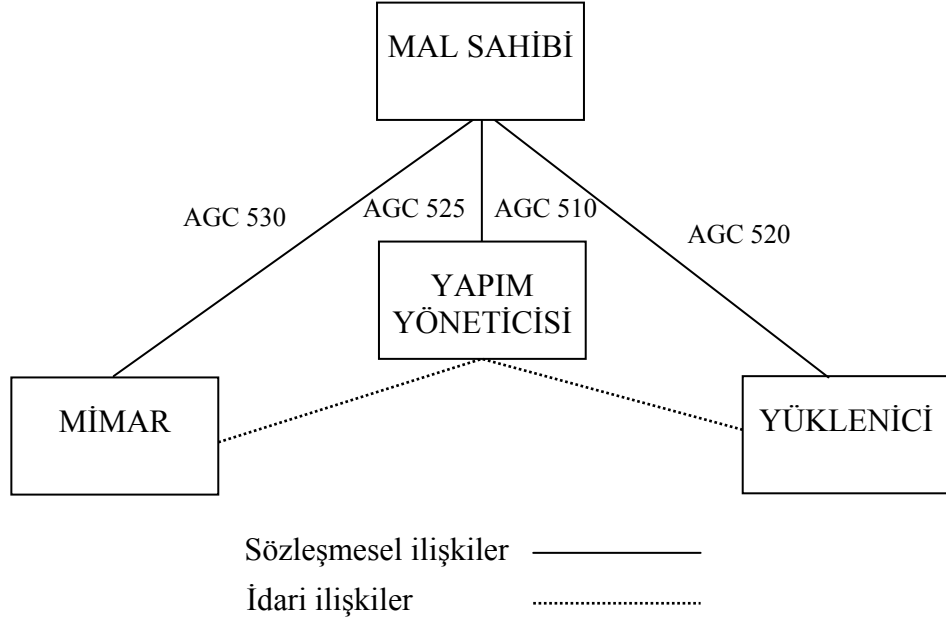
1. Geleneksel (Design-Bid-Build) proje teslim sistemi,
2. Tasarım ve Yapım (Design and Build) proje teslim sistemi,
3. Yapım Yönetimi (Construction Management) proje teslim sistemi,
 - a. Yapım yöneticisinin danışman olarak görev aldığı proje teslim sistemi,
 - b. Yapım yöneticisinin risk altında olduğu, yüklenici olarak görev aldığı proje teslim sistemi.

Geleneksel proje teslim sisteminde mal sahibi öncelikle tasarım için bir tasarımcı ya da tasarım firmasıyla anlaşır. Tasarımın tamamlanmasının ardından mal sahibi, tasarımcının yönlendirmelerine güvenerek yükleniciyi belirler. Genellikle uzman bir yapım yöneticisinin ya da yapım yönetim ekibinin yer almadığı bu teslim sisteminde, mal sahibi yapım aşamasında sözleşmeyi yönetmek ve kontrol etmek (işin istenilen kalitede yapılmasının denetimi, süreç içerisinde meydana gelen değişikliklerin yerine getirilmesi, yüklenicinin hakedişlerinin onaylanması ve mal sahibinin sözleşmede yer alan tanıma uygun bitmiş ürünü elde etmesi) için mimarı ya da bu sorumluluğu alabilecek bir çalışanını görevlendirebilir.

Tasarım – yapım proje teslim sisteminde tek bir firma tarafından tasarım ve yapım işi birlikte üstelenilir ve tüm sorumluluk bu firmaya aittir. Mal sahibinin uzman olmaması durumunda mal sahibi, sözleşmeleri denetlemek açısından uzman kişi veya ekip ya da kendi çalışanını görevlendirebilir. Fakat bu kişinin genellikle sadece denetleme yetkisi vardır. Çünkü işlerin koordinasyonu tasarım ve yapımı üstlenen firmaya aittir.

Yapım yönetimi proje teslim sisteminde mal sahibi, projenin yapım öncesi aşamasında hem bir tasarım firmasıyla, hem de bir yapım yönetimi firmasıyla anlaşma yapmaktadır. Yapım yönetimi proje teslim sisteminde tasarım uzmanları, tasarım konularındaki ana karar verici konumunu korumaktadır. Fakat yapım aşamasında tek bir sorumlu olmadığından, yapım yöneticisi koordinasyon ve programlamadan sorumlu olmaktadır. Temel olarak yapım yöneticisi, anlaşmazlıklarda arabuluculuk yapacak, ödemeleri belirleyecek ve farklı yüklenicilerin yaptıkları işlerin kabul edilebilirliğine karar verecek olan kişidir.

Farklı proje teslim sistemlerine göre taraflar arası ilişkilerin standartlaştırıldığı ABD kaynaklı belgelerden AGC belgelerinde, yapım yöneticisi ve diğer taraflar arası ilişkiler AGC 500 belge serisinde ele alınmaktadır. AGC 500 belge serisinde gösterilen taraflar arası ilişkiler Şekil 2.1’de gösterilmektedir.



Şekil 2.1 AGC 500 Serisi (Yapım Yönetim Belgeleri) (AGC 500 Belgeleri, 1997)

Danışman rolündeki yapım yöneticisi, genelde mal sahibi ile verdiği hizmetin karşılığı olarak bir ücret anlaşması yapmaktadır. Yapım yöneticisinin mal sahibinin danışmanı şeklinde görev yaptığı yapım yönetimi yaklaşımında, yapım yöneticisi mal sahibine danışmanlık hizmetinde bulunmakta, söz konusu hizmetin karşılığında ücret almakta ve hiçbir risk altına girmemektedir. Yapım yöneticisi mal sahibinin bir uzantısı gibi hareket etmektedir; Mal sahibinin vekilidir, esas yüklenici ile mal sahibi arasındaki birkaç ana sözleşmenin yönetimini sağlamaktadır.

Risk altındaki yapım yöneticisi proje teslim sisteminde ise, yapım yöneticisi, mal sahibinin yapmış olduğu bir yapım yönetimi sözleşmesi altındaki bir ya da birden fazla farklı yükleniciden haberdar olma ve yönetme görevlerinden ötürü yüklenici konumunda olabilmektedir. Yapım yöneticisi işin bir kısmını kendi gücüyle tamamlayabilmekte, ama projenin tamamlanmasından sorumlu olduğu için birden fazla ana yükleniciyi yönetme yeteneğine göre kar/zarar değerleri bağlamında risk altına girmektedir.

Görüldüğü gibi günümüzde önemi giderek artan yapım yönetimi kavramının sonucunda önem kazanan yapım yöneticilerinin büyük görev ve sorumlulukları bulunmaktadır. Yapım yöneticilerinin görev ve sorumlulukları da, çeşitli proje teslim sistemlerine göre yapılan sözleşmeler çerçevesinde farklılıklar göstermektedir. Ayrıca, görev ve sorumluluk kapsamı ne şekilde şekillenirse şekillensin bir yapım yöneticisinin pek çok bilgi, beceri ve deneyime sahip olması gerektiği de gözden kaçırılmamalıdır.

2.2. Yapım Yönetimi ile İlgili Eğitim

2.2.1. Yapım Yönetimi Eğitiminin Dünya'daki Durumu

Küreselleşen Dünya ile birlikte yapım yönetiminin önemi arttıkça bu konudaki eğitimin önemi de giderek artmaktadır. Doğal olarak bu konuda Dünya'nın farklı ülkelerinde farklı eğitimler mevcuttur. Fakat bu anlamda en kapsamlı, düzenli ve belirli bir sistematığe oturtulmuş çalışmalar ABD'de gerçekleştirilmektedir. Bununla birlikte, yapım yönetimi eğitimlerinin tümünde yapım yönetiminin disiplinler arası bir dal olması nedeniyle pek çok alan bilgilerinden sentez oluşturulmaya çalışılmaktadır.

ABD'de yapım yönetimi eğitimi konusunda önemli kuruluşlardan birisi, Amerikan Yapım Eğitimi Kurulu'dur (American Council for Construction Education). 1974 yılında kurulmuş olan ve kar amacı gütmeyen kuruluşun amacı, küresel düzeyde, kaliteli yapım yönetimi eğitime öncülük etmek ve yapım yönetimi eğitimlerini teşvik etmek, desteklemek ve denklik çalışmalarını yürütmektir. Bu amaçla, İngiltere'deki "Chatered Institute of Building" kurumu ile anlaşma imzalamışlar ve karşılıklı olarak birbirlerinin denkliklerini tanımışlardır.

Amerikan eğitim sisteminde, yapım yönetimi eğitimi 3 şekilde alınabilmektedir:

1. 2 yıllık enstitü ya da kolej eğitimi ile (associated degree),
2. 4 yıllık lisans eğitimi ile (baccalaureate degree),
3. 2 yıllık yüksek lisans eğitimi ile (master degree).

Bu eğitimleri alan kişiler, sıra ile "Associate of Construction Management", "Bachelor of Construction Management" ve "Master of Construction Management" belgelerine sahip olmaktadır.

Denklik için başvuru yapılmış eğitim programı mutlaka:

- Bir yüksek öğrenim enstitüsünün altında olmalı ve bu enstitü de bölgesel denklik kurulu tarafından tanınmış olmalıdır. Eğer kurum yurt dışında ise, enstitü, varsa, ülkenin denklik kurulu tarafından tanınmış olmalıdır.
- ACCE tarafından nesnel bir değerlendirmeye yeterlilik sağlayacak kadar uzun bir süredir inceleme altında olmalıdır.
- Profesyonel yapım eğitiminin önemli bir dalında 4 yıllık (baccalaureate degree) ya da 2 yıllık (associate degree) eğitim programlarından biri olmalıdır.

Enstitü ya da kolejlerde yapılan yapım yönetimi eğitimi 2 yıl sürmekte ve “Associate Degree” olarak isimlendirilmektedir. Programın denkliğinin kabul edilebilmesi için, 4 ana başlık altında toplanmış yapım yönetimi eğitimi derslerinin belirlenen minimum kredi dahilinde alınması gerekmektedir. Bu minimum kredi, Amerikan eğitim kurumları için 60, başka ülkelerdeki eğitim kurumları için de “dengi” olarak ifade edilmiştir.

Derslerin gruplandığı 4 ana başlık şu şekildedir:

1. Genel Eğitim Dersleri (General Education),
2. Matematik ve Bilim (Mathematics and Science),
3. İşletme ve Yönetim (Business and Management),
4. Yapım Tasarım Esasları ve Uygulamaları (Construction Design Principals and Practice).

İlgili ders gruplarının içeriklerine ilişkin ayrıntılı bilgiler Ek A’de görülmektedir. 4 ana başlık altında toplanmış dersler incelendiğinde, “İşletme ve Yönetim” ana başlığında gruplanan dersler kapsamında “Sözleşme Hukuku”, “Yapım Tasarım Esasları ve Uygulamaları” ana başlığındaki dersler kapsamında da “Yapım Güvenliği” gibi derslerde hukuk bilgisi verilmeye çalışıldığı göze çarpmaktadır.

Örneğin; Columbus State Community Kolej’in programında yer alan dersler incelendiğinde birinci dönem dersleri arasında “sözleşme belgeleri”, beşinci dönemde “yapım yasaları” ve altıncı dönem de seçmeli dersler ile hukuk konusunda çeşitli bilgilerin verildiği göze çarpmaktadır.

Üniversitelerde yapılan eğitim, 4 yıl sürmekte ve “Baccalaureate Degree” olarak nitelendirilmektedir. Denkliği sağlanacak (akredite olacak) okulların ders programlarında, 5 ana başlık altında toplanmış derslerin bulunması ve bu derslerin 120 olarak belirlenen minimum kredi saatinde alınmaları gerekmektedir. Minimum kredi koşulu başka ülke okulları için “denği” olarak ifade edilmiştir.

Derslerin gruplandığı 5 ana başlık şöyledir:

1. Genel Eğitim Dersleri (General Education),
2. Matematik ve Bilim (Mathematics and Science),
3. İşletme ve Yönetim (Bussiness and Management),
4. Yapım Bilimi (Construction Science),
5. Yapım (Construction).

Ek B’de ayrıntıları bulunan 5 ana başlık altında toplanmış dersler incelendiğinde, “İşletme ve Yönetim” başlığındaki derslerde “İş Hukuku”, “Yapım” başlığındaki derslerde “İhale Dosyası Hazırlama ve Teklif Verme”, “Güvenlik” başlığındaki derslerde “İncelemeler, Cezalar”, “Proje Yönetimi” başlığı altındaki derslerde “İş Saha ve Ofisinde Belge Hazırlama” gibi hukuk tabanına oturtulan konuların ele alınmasının yanı sıra, “Yapım Hukuku” ana başlığı ve altındaki dersler ile hukuk konusuna verilen önem görülmektedir. Bu başlık altında aşağıdaki dersler okutulmaktadır.

Yapım Hukuku:

- Yapım Sözleşmeleri, Bölümlerinin Görev ve Sorumlulukları,
- Çevresel Uygunluk ve Ruhsat,
- Kanunlar ve Yüklenicinin Hakları,
- Ulusal ve Bölgesel İşgücü Kanunları,
- İşletmede Uyuşmazlıkları Giderme İşleri.

Örneğin Lousiana State Üniversitesi’nin programında yer alan dersler incelendiğinde; “Yapım ile İlgili Yasalar”, “Yapım Güvenliği” ve sözleşme, ihale gibi konuların da içeriklerinde ele alındığı “Kapsamlı Yapım İşlerinde Planlama ve Maliyet Analizleri” ve “Ticari Yapım Tahminleri” gibi derslerde hukuksal konulara

değinildiği görölmektedir.Yüksek lisans eğitimi ise, 2 yıl sürmekte ve bu eğitim “Master Degree” olarak adlandırılmaktadır.

Yüksek lisans eğitimi konusunda örnek olması açısından (Virginia Polytechnic Institute, Lousiana State University, Pennsylvania State University gibi) birkaç üniversitenin eğitimine göz atılacak olursa, programlarında yer alan “Yapımda Disiplinler Arası Fonksiyonların Yönetimi” ve “Yapım Kanunları ve Proje Teslim Sistemleri”, “Genel Kanunlar ve Proje Tedariği”, “Hukuk İşleri”, “Vaka Çalışmaları” gibi çeşitli başlıklar altında şekillenen derslerde hukuksal noktalara değinildiği görölmektedir.

Yine başka bir örnek olarak Florida International Üniversitesi’nin Yapım Yönetimi dalındaki 30-36 kredilik master programı incelendiğinde, “Yapım Güvenlik Yönetimi”, “Yapım Yasa Vaka Çalışmaları”, “İleri Yapım Dokümantasyonu”, “İleri Tahmin ve İhale Stratejileri” gibi üçer kredilik derslerle yapımda hukuk bilgisi edindirmeye yönelik konuların da eğitim programı içerisinde önemli yere sahip olduğu anlaşılmaktadır.

ABD’de çeşitli kolej, enstitü, lisans ve yüksek lisans programları incelendiğinde hukukla ilgili derslerin pratikte yarar sağlayacağı düşünülerek ele alındığı ve konulara bu açıdan yaklaşıldığı görölmektedir. İncelenen birçok eğitim programı çerçevesinde oluşturulan Tablo 2.1’de, genel olarak ABD’de hukukla ilgili derslerde ele alınan konuların çerçevesi belirlenmeye çalışılmıştır.

Yapım yönetimi konusunda ABD’de çeşitli sertifika kuruluşları da mevcuttur. 1971 Yılında AIC (The American Institute of Constructors), çalışma hayatına yeni adım atmış pratisyen yapımcılar için, uzman bir kurum oluşturmak amacıyla kurulmuştur. 1994 yılında ise; AIC Construction Certification Commission (Yapım Sertifikasyon Komisyonu), sektör çalışanlarını vasıflandırmak için AIC’nin himayesinde kurulmuştur.

Tablo 2.1. ABD’de Yapım Yönetim Eğitim Programlarında Verilen Hukukla İlgili Dersler

TEMEL KONULAR		
1. Mevcut Yasa ve Kuralların Tanıtımı	a. Sözleşme İle İlgili Düzenlemeler	
	b. Yapım İle İlgili Düzenlemeler	
	c. Çalışma Standartları İle İlgili Düzenlemeler	1. Yaş
		2. Çalışma Süreleri
		3. Tatil Hakları
		4. Ücret, Tazminat
	d. Özürlülerle İlgili Düzenlemeler	
	f. Göçmenlerle İlgili Düzenlemeler	
	g. Güvenlik Düzenlemeleri	
	h. Sağlık Düzenlemeleri	
	i. Çevre Düzenlemeleri	
2. Yasaların Uygulanmasına Dönük Vaka Çalışmaları		
3. Yapım İle İlgili Belgeler	a. Yapım Belgeleri Hazırlık Süreci	
	b. Yapım Belgeleri Takip Süreci	
4. Anlaşmazlıklar, Uyuşmazlıklar		
5. Anlaşmazlık Çözüm Yöntemleri		

Sertifikasyon programında iki düzeyde sertifika verilmektedir. Bunlar;

Düzy 1. - Associate Constructor (AC) Certification (Genel Düzy Yapımcı Sertifıkasyonu)

Düzy 2. - Professional Constructor (CPC) Certification (Profesyonel Düzy Yapımcı Sertifıkasyonu)’dur.

Düzy 1 ve düzy 2 için yapılan sınavların içerikleri Tablo 2.1. ve Tablo 2.2’de bulunmaktadır.

Tablo 2.2. Düzey 1 - Associate Constructor (AC) Certification (Genel Düzey Yapımcı Sertifikasyonu) Sınavının İçerdiği Konular ve Yüzdeleri (Brayton ve American Institute of Constructors Constructor Certification Commission, 2001)

1. İletişim Becerisi	%	6
2. Mühendislik Konuları	%	9
3. Yönetim Konuları	%	4,5
4. Malzeme, Yapım Yöntemleri ve Plan Okuma	%	10,5
5. Teklif Verme	%	15
6. Maliyet Planlama	%	11
7. Planlama, Programlama ve Kontrol	%	17
8. Yapım Güvenliği	%	8
9. Raporlama ve Proje Planlama	%	4
10. Proje Yönetimi	%	15

Tablo 2.3. Düzey 2 - Professional Constructor (CPC) Certification (Profesyonel Düzey Yapımcı Sertifikasyon) Sınavının İçerdiği Konular ve Yüzdeleri (Brayton ve American Institute of Constructors Constructor Certification Commission, 2001)

1. Proje Ölçeği Gelişimi	%	18
2. İşçi / Personel Uygulamaları	%	6
3. İşleyen İlişkiler	%	6
4. İnşaat Başlangıcı ve Destek	%	6
5. Yapım Kaynak Yönetimi	%	18
6. Maliyet Planlama	%	18
7. Proje Bitişi	%	12
8. Yapım Güvenlik Yönetimi	%	13
9. Ahlak	%	3

2. Düzey – Profesyonel Yapımcı Sertifikasyonu sınavının içerdiği konular incelendiğinde, “Proje Ölçeği Gelişimi” başlığının içeriğinde; teklifler ve sözleşme türleri, “İşçi / Personel Uygulamaları” başlığında; prosedürler, ayrımcılık yasası gibi çeşitli yasalar ile sorumluluk ve dokümantasyon, işçi yasası, “Proje Bitişi” başlığında; bitiş işlemleri, prosedürler, dokümantasyon, garanti protokolü, “Yapım Güvenlik Yönetimi” başlığında ise; işçilere ödenecek tazminatlar gibi çeşitli konularda hukuksal anlamda da çeşitli bilgiler istenmektedir.

Yine bir Amerikan kuruluşu olan NCARB (The National Architectural Registration Boards)’nin sertifikasyon sürecinde verdiği eğitimlerde gerekli gördüğü ölçütler aşağıda görülebileceği gibi altı ana başlık altında toplanmaktadır.

1. Genel Eğitim Gerekleri (40 saat kredi/yarıyıl)
2. Tarih, İnsan Davranışları ve Çevre Gerekleri (16 saat kredi/yarıyıl)
3. Teknik Sistem Gerekleri (24saat kredi/yarıyıl)
4. Uygulama Gerekleri (5 saat kredi/yarıyıl)
5. Tasarım Gerekleri (50 saat kredi/yarıyıl)
6. Seçmeli Konular (135 saat kredi/yarıyıl)

Yine bu ana başlıklar altındaki ders içerikleri incelendiğinde; “Uygulama Gerekleri” altında; “Hukuk ve Kurallar” ve “Seçmeli Konular” altında da; “Hukuk” gibi çeşitli derslerde hukuksal konularda bilgiler verildiği görülmektedir.

Görüldüğü gibi ABD’de yapım yönetim eğitim programlarına oldukça önem verilmekte bunun sonucu olarak da eğitim belirli bir düzen içerisinde işlemektedir. Bu alanda yetişmek isteyen kişilere 2 yıllık kolej eğitimi, 4 yıllık lisans ve 2 yıllık yüksek lisans eğitimi alma olanağı yaratılmaktadır.

Eğitim programlarının içerikleri incelendiğinde ise temel bilimlerden başlayarak mimari, inşaat, hukuk, işletme, ekonomi gibi pek çok dalı kapsayan konularda dersler verildiği görülmektedir. Tez çalışmasının konusu itibari ile ders kapsamlarından söz edilirken özellikle hukuk temel bilgisi içeren dersler üzerinde durulmakla birlikte, ilgili kurumların resmi İnternet sitelerindeki dersler tümüyle incelendiğinde disiplinler arası bir dal olan yapım yönetiminin bu özelliğine uygun pek çok dersin varlığı dikkati çekmektedir.

Yapım yönetimi bilgisine sahip olmak isteyen kişilere kolej, lisans, yüksek lisans düzeyinde eğitim olanağı ya da ACCE (American Council for Construction Education) tarafından denklik çalışmalarının yanı sıra, NCARB (National Architectural Registration Boards), AIC (American Institute of Constructors) gibi kurumlarca da çeşitli sertifika programları düzenlenmektedir. Söz konusu sertifika programları ile de oldukça yoğun içeriklerle kişilere yapım yönetimi eğitimi verilmeye çalışılmaktadır. Düzenlenen eğitim programları, öğrencilere kariyerlerini yönlendirmede ışık tutarak, kariyerlerine başlama aşamasında yardımcı olmakla birlikte sektör ve eğitim kurumları arasında iletişimi de sağlamaktadır.

2.2.2. Yapım Yönetimi Eğitiminin Türkiye’deki Durumu

Türkiye’de yapım yönetimi alanında yaşanan gelişmeler yurt dışına oranla oldukça yavaş ilerlemektedir. Bu alanda ilk olarak 1967 yılında ODTÜ’de Prof. Dr. V.

Doğan Sorgu öncölüğünde “Yapım Stratejileri” dalında eğitim yapılmaya başlanmış fakat daha sonra bu girişim son bulmuştur. Aynı şekilde, 1976 yılında ODTÜ bünyesinde geleneksel inşaat mühendislerinden kesinlikle ayrı tipte bir yönetici mühendis yetiştirmek amacı ile “Yapım Mühendisliği Bölümü” kurulmasına karar verilmiş ise de bu gerçekleşmemiştir (Sorgu, 1993).

Bu alanda en önemli gelişmeler 1980'li yıllardan sonra özellikle 1990'lı yıllarda başlamış, birçok üniversitede inşaat mühendisliği lisans programlarında -yetersiz olsa da- yapım yönetimiyle ilgili dersler konulmaya başlanmıştır. En önemli gelişmeler ise yapım yönetimi alanında yüksek lisans programlarının açılması olmuştur (Berköz ve Kanoğlu, 1993).

Değişen ve gelişen Dünya koşulları paralelinde yapım yönetiminin önem kazandığı ve bu alanda yetişen uzman kişilere gereksinim duyulduğu bir gerçektir. Avrupa ve ABD merkezli projelerde bu konuya verilen önem göze çarparken, Türkiye’de de yapım yönetimi konusuna verilen önemin giderek arttığı fakat yapım yönetimi eğitimi konusunda Türkiye’de yapılan çalışmaların, özellikle oturttuğu başarılı düzeni ile örnek teşkil eden ABD’de yapılan çalışmalarla karşılaştırıldığında hala istenilen düzeye ulaşamadığı görülmektedir.

Öncelikle günümüzde yapım yönetimi konusunda Türkiye’de verilen eğitim düzeyi incelendiğinde, bunun sadece yüksek lisans düzeyi ile sınırlı kaldığı görülmektedir. Bir başka deyişle, yapım yönetimi konusunda Türkiye’de kolej ya da lisans düzeylerinde eğitim verilmemektedir. Bu konuda sadece yüksek lisans düzeyinde eğitim olanağı sunulmaktadır.

Türkiye’deki yüksek lisans programları incelendiğinde ise, “proje yönetimi” ve “yapım yönetimi” eğitiminin gerektirdiği dersler etrafında şekillenen üç yüksek lisans eğitim programı dikkati çekmektedir. Sözü edilen programlar; İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü’ne bağlı olarak, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yapı Bilgisi Anabilim Dalı, Proje ve Yapım Yönetimi birimi tarafından yürütölmekte olan “Proje ve Yapım Yönetimi Tezli Yüksek Lisans Programı”, İstanbul Teknik Üniversitesi Bilişim Enstitüsü’ne bağlı olarak İkinci Öğretim’de “İTÜ Proje Yönetim Merkezi”nde 2001 yılından bu yana yürütölmekte olan “İnşaat Yönetiminde Bilişim Tezsiz Yüksek Lisans Programı” ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü’ne bağlı olarak, MSÜ Yapı Mühendisliği ana bilim dalı

tarafından yürütölmekte olan “Yapım-Proje Yönetimi Tezli Yüksek Lisans Programı”dır. Ayrıca, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü’ne bağılı olarak, İTÜ İnşaat Faköltesi tarafından yürütölmekte olan “Yapı Mühendisliğı Tezli Yüksek Lisans Programı”nda da proje ve yapım yönetimine yönelik bazı dersler bulunmaktadır.

İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından yürütölmekte olan, “Proje ve Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Programı” ile, “İnşaat Yönetiminde Bilişim Yüksek Lisans Programı” ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi tarafından yürütölen “Yapım-Proje Yönetimi Yüksek Lisans Programı” içerikleri ekler içerisinde Ek C, Ek D ve EK E’de görölmektedir.

Adı geçen programlardaki dersler incelendiğinde, ABD’deki benzer eğitim programlarındaki çeşitliliğın tam olarak sağlanmadığı ve özellikle hukuksal konuları içeren derslere yeteri kadar yer verilmediğı görölmektedir. Sözü edilen programlar arasında, yalnızca İstanbul Teknik Üniversitesi Bilişim Enstitüsü tarafından yürütölmekte olan, “İnşaat Yönetiminde Bilişim Yüksek Lisans Programı” içeriğinde “Yapı İşletmesi Hukuku” başlığı altında tek bir seçmeli hukuk dersi bulunmaktadır.

Türkiye’de yapım yönetimi eğitimi, daha önce de belirtildiğı gibi yalnızca yüksek lisans düzeyinde verilmektedir. Kişilerin bu anlamda herhangi bir kolej ya da dört yıllık lisans eğitimi alma şansı bulunmamaktadır. Yüksek lisans eğitimi dışında ise, İstanbul Proje Yönetim Derneğı, Mimarlar Odası, MENTOR Proje Yönetimi Eğitim ve Danışmanlık, BİLGİNÇ IT Academy, BİYMED (Bilgi Yönetimi Mühendislik Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri) gibi çeşitli kurum ve kuruluşlar tarafından çeşitli seminer ve sertifika programları düzenlenmekte, kişiler bu şekilde bilgilendirilmeye çalışılmaktadır. Fakat seminer ve sertifika programları gerek ayrılan süreler, gerekse içerikleri ile bu anlamda oldukça yetersiz kalmaktadırlar. Örneğın; danışmanlık hizmeti sunan, özel bir kuruluş olan BİYMED tarafından çeşitli dönemlerde düzenlenen sertifika programları 2 gün sürmektedir ve sözü edilen programlardan birinin içeriğı aşağıdaki gibidir:

- Proje yönetimi prensipleri,
- Proje yönetimi adımları,
- Projenin tanımlanması,

- Projenin planlanması,
- Projenin yürütülmesi ve değerlendirilmesi,
- Projenin sona erdirilmesi.

Yine verilen seminerlere örnek olması açısından TMMOB Mimarlar Odası tarafından gerçekleştirilen seminer programının içeriği Ek F’de görülmektedir.

İçeriklerinden ve sürelerinden de anlaşıldığı üzere sertifika ve seminer programları yurt dışı karşılıkları ile kıyaslandığında oldukça yetersiz kalmaktadır. Genel konulara yüzeysel anlamda değinilirken, yapım yönetiminin ayrıcalıklı konuları ile, hukuk gibi farklı disiplin dalında bilgi veren pek çok konunun hiç ele alınmadığı görülmektedir. Dolayısıyla, Türkiye’de yapım yönetimi eğitimi almak isteyen kişinin en kapsamlı şekilde yararlanabileceği tek eğitim yolu yüksek lisans programları olarak görülmektedir.

2.3. Bir Yapım Yöneticisi İçin Hukuk ve Yasal Mevzuat Bilgisi Gereği

Yapım yönetimi eğitiminin Dünya’daki durumundan söz ederken temel hukuk bilgisi çerçevesinde çeşitli derslerin verildiği dikkati çekmektedir. Yapım yönetimi disiplinler arası bir dal olması nedeniyle, pek çok konu alanı hakkında bilgili olmayı gerektirmektedir. Bir yapım yöneticisinin elbette bir hukukçu kadar hukuk bilgisine sahip olması beklenemez fakat süreç içerisinde karşılaşılabilecek pek çok konuda temel bir hukuk bilgisi düzeyine sahip olması gerektiği de açıktır.

Seçilecek proje teslim sisteminin hukuksal avantaj ve dezavantajları, proje teslim sistemi seçildiğinde buna göre yapılacak sözleşmeler, sözleşmelerde belirtilecek maddeler, kullanılacak üslup, olumsuz durumlarla karşılaşılması durumunda hakların en doğru şekilde korunabilmesi, çözümsüz noktaların ne şekilde çözüme kavuşturulacağı, yasal sorumluluklar, işçilerin çeşitli prosedürleri, güvenlik konuları vs. hepsi belirli bir hukuk bilgisi çerçevesinde tam ve doğru olarak belirlenebilir.

Yabancı eğitim programlarında çeşitli konularda temel hukuk bilgisi verilmeye çalışılmakta ve özellikle sözleşme konularına ağırlık verilmektedir. Günümüzde başarılı yapım işleri için, teknik başarının yanı sıra sözleşme başarısının da önemli olduğu ortaya çıkmaktadır. Çünkü yapım işi oldukça karmaşık bir süreçtir ve bu sürecin tamamen sorunsuz bir şekilde tamamlanması neredeyse olanaksızdır.

Dolayısıyla, bu süreç içerisinde haklı olmak kadar hakkı iyi savunmak da büyük önem taşımaktadır. Herhangi bir sorunla ya da uyuşmazlıkla karşılaşıldığında sözleşme ile hakkını iyi savunan taraf kazançlı çıkar.

Yapım Yöneticisi Sertifikasyon Enstitüsü (Construction Manager Certification Institute) tarafından belirlenen ölçütlere göre, bir yapım yöneticisinin temel olarak yedi konuda bilgi ve becerisi olması gerekmektedir. Bunlar:

1. Yapım yöneticisi profesyonel uygulamaları,
2. Yapım yöneticisi proje yönetimi,
3. Maliyet yönetimi,
4. Süre yönetimi,
5. Kalite yönetimi,
6. Sözleşme idaresi,
7. Güvenlik yönetimi.

Bu temel konulardan “sözleşme idaresi” başlığı altındaki konuların tümü ve “yapım yöneticisi profesyonel uygulamaları” başlığı altındaki konulardan bazıları temel bir hukuk bilgisi gerektirmektedir. Başarılı bir yapım yöneticisinin bu temel yedi konu hakkında bilgi sahibi olması gerektiği düşünüldüğünde, hukuk konusunun da oransal olarak oldukça önemli olduğu ortaya çıkmaktadır.

“Yapım yöneticisi profesyonel uygulamaları” başlığı altında yapım yöneticisinin bilmesi gerekli olan yasal yükümlülüklerinden söz edilmektedir. Bunlar;

1. Profesyonel Uygulama Sorumlulukları,
 - a. Tasarım Kusurları,
 - b. Maliyet Tahmini,
 - c. Planlama ve Koordinasyon,
 - d. Denetleme,
 - e. Yüklenici Ödeme Uygulamaları,
2. Yapım Yöneticisinin Üçüncü Kişilere Karşı Yükümlülükleri,
 - a. Yüklenicinin Proje Koordinasyonu ve Planlama,
 - b. Personel Kazaları,

3. İş Uygulamaları ve İşçi İlişkileri,
 - a. İş Ayırım Yasaları,
 1. 1964 Yurttaşlık Hakları Yasası Madde 7,
 2. 1990 Amerikan Özürlüler Yasası,
 3. 1967 İş Yasalarındaki Yaş Ayırımı,
 4. 1963 Eşit Hak Yasası,
 5. 1866 ve 1871 Yurttaşlık Hakları Yasası,
 6. 1986 Göçmen Reformu ve Kontrol Yasası,
 7. İş Alanında İşçi Tartışmaları
4. İş Yerinde Uyuşturucu ve Alkol Kullanımları,
5. Federal tazminat yasaları,
 - a. Adil Emek Standartları Yasası,
 - b. Davis - Bacon Yasası,
 - c. İşçi Standartları Hizmet Sözleşmesi Yasası,
6. Aile ve Aileyle İlgili Haklar,
 - a. 1993 Aile ve Sağlık İzni Yasası,
7. İşçi Özel ve Bireysel Yasal Hakları,
8. Çevresel Kurallar
 - a. Çevre Ajansı'nın Rolü,
 - b. Çevresel Karşılık Kapsamı Tazminat ve Sorumluluk Yasası (CERCLA/Superfund),
 - c. Kaynak Koruma ve Geri Alma Yasası,
 - d. Temiz Hava Yasası,
 - e. Temiz Su Yasası,
 - f. 1969 Doğal Çevresel Politika Yasası,
 - g. Zehirli Madde Kontrol Yasası.

Görüldüğü gibi proje yöneticisinin yapım sırasında pek çok yasadan haberdar olması yasal gerek olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla yurt dışındaki yapım yönetimi eğitim programlarında, kişilerin bu yasal konular hakkında bilgili olmaları da sağlanmaktadır. Çünkü anlaşıldığı gibi söz konusu konular yapım yöneticisi olmanın gerekleri arasındadır.

Yine söz konusu temel yedi konudan biri olan ve mimarlık, mühendislik bilgisinin yanı sıra temel bir hukuk bilgisi gerektiren “sözleşme idaresi” konusu, Yapım Yöneticisi Sertifikasyon Enstitüsü (CMCI) tarafından bir süreç olarak ele alınmaktadır. Aşağıda görülebileceği gibi yedi evreden oluşan bu sürecin evrelerinin ayrıntılı içerikleri Ek G’de görülmektedir.

Sözleşme İdaresi:

1. Proje sözleşme formatı,
2. Tasarım aşaması sözleşme idaresi,
3. Tedarik,
4. Sözleşme belgeleri hazırlığı,
5. İletişim prosedürleri,
6. Yapım aşaması sözleşme idaresi,
7. Proje Kapanışı.

Tüm bu süreçler incelendiğinde sözleşmenin önemi ve ne kadar kapsamlı bir konu olduğu daha iyi anlaşılmaktadır. Türkiye’de yapım sektöründe yaşanan uyuşmazlıkların pek çoğunun, sözleşme hazırlığı aşamasında görev alan kişinin hukuk bilgisinin eksikliğinden kaynaklandığı düşünülebilir. Gerek tez kapsamında uzmanlarla yapılan görüşmeler sırasında, gerekse incelenen kaynaklardan edinilen bilgiler çerçevesinde, sözleşmelerden kaynaklanan sorunların yol açtığı dava sayısının yargı sürecinde giderek arttığı varsayılmaktadır. Oysa yapım yöneticisinin belirli yasal sorumlulukları olduğu ve inşaat hukuku konusunda bilgi sahibi olması gerektiği daha önce de vurgulanmıştı.

Diğer yandan, Türkiye’de yapım yönetimi konusunda verilen eğitim incelendiğinde sözleşmeler konusuna çok fazla yer verilmediği ve yer verilen kadarının da genellikle sadece teknik ağırlıklı olduğu görülmektedir. Dolayısıyla, sözleşme konusunda

önemli olan teknik bilgi ile hukuk bilgisinin bütünleştirilmesidir. Bu anlamda eğitim kurumlarında teknik bilginin yanı sıra sözleşme konusunda temel hukuk bilgisi oluşturan derslere gereksinim duyulmaktadır.

Yapım yöneticisinin yapım aşamasından itibaren gerçekleştirmekle sorumlu olduğu pek çok görevi vardır ve bunlar yapım yönetimi eğitiminin temel konuları arasında yer almaktadır. Yapım yönetim sürecinde yapım yöneticisinin hâkim olması gereken en önemli konulardan biri de sözleşmelerdir.

Çalışma kapsamında, yapılan incelemeler sonrasında özellikle büyük projelerde görev alan bir yapım yöneticisinin, sözleşme sürecinde hukuksal açıdan bilmesi gereken temel konular belirlenmiştir. Söz konusu konular, üçüncü bölümde ayrıntılı olarak incelenecektir. Elbette bu konuların pek çoğundan, Türkiye’de sunulan yapım yönetimi eğitim programlarında yapım yöneticisi adaylarına söz edilmektedir. Fakat burada amaç, sözü edilen konulara hukuksal açıdan yaklaşmak ve tıpkı Dünya’daki örneklerle benzer olarak hukuksal bir temel oluşturmaktır. Nasıl ki, Yapım Yöneticisi Sertifikasyon Enstitüsü (Construction Manager Certification Institute) tarafından yapım yöneticisinin yasal sorumlulukları çerçevesinde yapım yöneticisinin bilgi sahibi olması gereken yasalar belirlenmişse, buna paralel olarak Türkiye’deki bir yapım yöneticisinin ülkenin hukuk sistemine göre yapım yönetimi açısından inşaat hukuku ile ilgili bilmesi gereken yasa ve yönetmelik maddeleri belirlenerek, kendisine eğitim sırasında söz konusu yasalar ile ilgili bilgi verilmelidir.

3. İNŞAAT HUKUKU

Yapım yöneticileri için gerekli olduğu önceki bölümlerde ortaya konulan inşaat hukuku konusu, bu bölümde daha ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Öncelikle hukuk konusu genel anlamda incelenecek, ardından yapım yöneticileri için yeterli olabileceği düşünülen düzeyde inşaat hukuku konusu irdelenecektir. İnşaat hukuku kapsamında büyük öneme sahip inşaat sözleşmelerine ağırlık verilerek, bu anlamda Türkiye’de karşılaşılan inşaat hukuku düzenlemeleri ile yurt dışındaki sözleşme düzenlemeleri üzerinde durulacaktır.

3.1. Genel Kavramlar

İnsanlar hayatları boyunca çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır. Söz konusu sorunları çözmek için çeşitli kararlar vererek bunları uygulamaktadır. Karşılaşılan sorunların en önemlilerinden biri de “hukuk” ile ilgili sorunlardır. İş hayatı içinde de farklı bir öneme sahip olan hukuk sorunlarının, firmalar üzerinde büyük etkileri olabilmektedir. Bu anlamda hukuk sorunlarının kolaylıkla çözülebilmesi için “hukuk kuralları” oluşturulmuştur.

Hukuk konusunu ele alan tüm kitaplarda geçen ortak bir tanıma göre “hukuk”, “hak” kelimesinin çoğuludur. “Hak” ise insana ait olan şey, doğruluk, hakikate uygunluk gibi anlamlar taşır. Daha açık bir tanımla “hak”, kişilere ait hukuken korunan menfaattir (Yalçın, 2003, Bilge, 1972, Güriz, 1999, Keyman, 1981, Özden, 2005, Rado, 1997, Erem, 1997).

“Hukuk”, akli ve vicdani olarak doğruluğu kabul edilen, toplum içinde yaşayan insanların birbirleriyle ilişkilerini düzenleyen ve yasa gücüyle devlet yaptırımını olarak uyulması gereken sosyal kuralların tümüdür. Kısaca hukuk, toplumu düzenleyen ve devlet yaptırımını ile desteklenen kurallardır.

Hukuk kuralları, insanın vicdanına ya da toplumun beğenisine bağlı bir başka deyişle keyfi kurallar değildir. Uyulması zorunlu ve uyulmadığı takdirde devlet yaptırımını ile karşı karşıya kalınan kurallardır.

Hukuk kurallarının:

- Eksiksiz, doğru ifadeli, açık, net ve çelişkisiz,
- Geçerliliği olan bir başka deyişle uygulanabilir,
- Ayrım gütmeyen bir başka deyişle adil,
- İlgili olduğu bölümle ilgili temel yasalara ve evrensel hukuk kurallarına ters düşmeyen,
- En uygun yaptırımı öngören,
- Hukuki sisteme duyulan güveni ve hukuki istikrarı pekiştiren

bir yapıda düzenlenmiş olması gerekmektedir.

Hukuk kurallarının koyduğu emir ve yasaklara uyulmaması durumunda karşılaşılabilecek tepkilere yaptırım (müeyyide) denir. Her hukuk kuralının yaptırımı, genel olarak o kuralı koyan yetkili makamlar tarafından daha önceden belirlenmiştir. Başlıca hukuki yaptırımlar ise; ceza, cebri icra, tazminat, hükümsüzlük ve iptaldir.

Hukukun amacı gerek kişilerle kişiler gerekse kişilerle devlet arasında çıkabilecek çatışmaları azaltmak, ortadan kaldırmak ve adaleti sağlamaktır. Bu amaca ulaşmak için oluşturulan hukuk düzeninde ise, hukuk kuralları, bu kurallara uymayanlar için yaptırımlar (ceza, tazminat, iptal, hükümsüzlük vs.) ve bu yaptırımlar için karar vermekle görevli organlar (yürütme, yargı, infaz, icra vs.) mevcuttur.

Bir ülkede belirli bir süre içerisinde geçerli olan hukuk kurallarına “yürürlükteki hukuk” başka bir ifadeyle de “pozitif hukuk” denir. Hukukun temelini oluşturan hukuk kaynakları ise üç başlık altında incelenebilir:

A. Yazılı Kaynaklar,

- 1) Yasalar,
- 2) Yasa Hükmünde Kararnameler
- 3) Tüzükler,
- 4) Yönetmelikler.

B. Yazılı Olmayan Kaynaklar,

- 1) Örf ve Adet Hukuku

C. Yardımcı Kaynaklar

- 1) İlmi İctihatlar (Doktrin/Öğreti),
- 2) Kazai (Yargısal) İctihatlar.

Hukuk kuralları da üç bölüm altında incelenebilir. Bunlar:

A. Kamu Hukuku,

- 1) Anayasa Hukuku,
- 2) İdare Hukuku,
- 3) Ceza Hukuku,
- 4) Ceza Usul Hukuku,
- 5) Devletler Umumi Hukuku,
- 6) Genel Kamu Hukuku,
- 7) Mali Hukuk.

B. Özel Hukuk,

- 1) Medeni Hukuk,
- 2) Ticaret Hukuku,
- 3) Devletler Hususi Hukuku.

C. Karma Hukuk,

- 1) İş Hukuku Ve Sosyal Güvenlik Hukuku,
- 2) Medeni Usul Hukuku,
- 3) İcra ve İflas Hukuku,
- 4) Toprak Hukuku,
- 5) Fikri Hukuk,
- 6) Hava Hukuku.

Hukuk kuralları kadar bunların uygulanmasını ya da uygulama esnasında çıkan sorunların çözülmesi için karar verilmesini sağlayan organlar da önemlidir. Bu anlamda yargı organları hukuk düzeni içinde büyük önem taşımaktadır. Yargı organı olan mahkemeler, hukuk kurallarına göre yargılama yetkisine sahip, hakkın arandığı

ve yerine getirildiği, kuruluş ve çalışmaları özel yasalarla düzenlenmiş olan kuruluşlardır. Türk hukuk sistemindeki mahkemeleri altı ana başlık altında toplamak mümkündür. Bunlar:

A. Adli Mahkemeler,

1) Hukuk Mahkemeleri,

- a. Sulh Hukuk Mahkemeleri,
- b. Asliye Hukuk Mahkemeleri,
- c. Asliye Ticaret Mahkemeleri,
- d. İş Mahkemeleri,
- e. Kadastro Mahkemeleri,
- f. İcra Tetkik Mercileri,
- g. Tüketici Mahkemeleri,
- h. Fikri ve Sınai Haklar Hukuk Mahkemeleri,
- i. Deniz Müsadere Mahkemeleri,
- j. Aile Mahkemeleri.

2) Ceza Mahkemeleri,

- a. Sulh Ceza Mahkemeleri,
- b. Asliye Ceza Mahkemeleri,
- c. Ağır Ceza Mahkemeleri,
- d. Trafik Mahkemeleri,
- e. Çocuk Mahkemeleri,
- f. Fikri ve Sınaî Haklar Ceza Mahkemeleri.

B. İdari Mahkemeler,

- 1) İdare Mahkemeleri,
- 2) Bölge İdare Mahkemesi,
- 3) Vergi Mahkemeleri.

C. Askeri Mahkemeler,

- 1) Askeri Disiplin Mahkemeleri,
- 2) Askeri Mahkemeler.

D. Yüksek Mahkemeler,

- 1) Yargıtay,
- 2) Danıştay,
- 3) Askeri Yargıtay,
- 4) Askeri Yüksek İdare Mahkemesi,
- 5) Uyuşmazlık Mahkemesi,
- 6) Anayasa Mahkemesi.

E. Özel Mahkemeler,

- 1) Sayıştay,
- 2) Yüksek Seçim Kurulu.

F. İstisnai Mahkemeler,

- 1) Sıkı Yönetim Askeri Mahkemeleri,
- 2) Devlet Güvenlik Mahkemeleri.

3.2. İnşaat Hukuku

İnşaat hukuku, Türk hukuk sisteminde istisna akdi kapsamında kabul edilmiş ve Borçlar Kanunu'nda yapıma ilişkin olarak 360. maddenin 3. fıkrası ile 363. ve 367. maddelerin 2. fıkralarında değinilen hükümler dışında özel bir düzenlemeye rastlanmamaktadır. Bu nedenle, inşaat hukuku ilişkilerinde, Borçlar Yasası'nda istisna akdi ile ilgili 355. maddeden, 371. maddeye kadar olan hükümler ve aynı yasanın ilgili genel hükümleri uygulanır (Kostakoğlu, 1995). Fakat burada sözü edilen maddeler doğrudan inşaat hukuku ile ilgili olan maddelerdir, bunun dışında dolaylı olarak inşaat hukukunu ele alan maddelerde bulunmaktadır. Ayrıca görülen uyuşmazlıklarda olayın özelliğine göre Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri ile diğer kanunlar da (Türk Ticaret Kanunu, Miras Kanunu vs.) uygulanmaktadır.

Eser sözleşmesi nedeniyle karşılaşılan davalar, genellikle mal varlığı hukuku (mamelak hukuku) kaynaklı olup, konusu para ve para ile ölçülebilecek davalardır. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HUMK) madde 8/I'ya göre; iflas davaları ile vakfa ilişkin davalar hariç olmak üzere, mal varlığı hukukundan doğan değer ve miktarı 17.04.2004 tarihli ve 5219 sayılı Kanun ile 5000 Yeni Türk Lirasını (5milyarı) geçmeyen davalar için sulh hukuk mahkemeleri görevlidir. Bu miktarı geçen davalarda ise, asliye hukuk mahkemeleri görevlidir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 123. maddesine göre "her çeşit imal veya inşa" işi ticari nitelik taşımaktadır. Dolayısıyla, bu maddeye göre inşaat müteahhitliği ticari bir iş sayılmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 14. maddesine göre de yüklenici tacirdir. Yine Türk Ticaret Kanunu'nun 18. maddesine göre "Ticaret şirketleriyle, gayesine varmak için ticari bir işletme işleten dernekler ve kendi kuruluş yasaları gereğince hususi hukuk hükümleri dairesinde idare edilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere devlet, vilayet, belediye gibi amme hükmü şahısları tarafından kurulan teşekkül ve müesseseler dahi tacir sayılırlar." Bu durum çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu 4. maddesine göre, her iki taraf için ticari sayılan hususlardan doğan davalar ticari davadır. Olayın özelliğine göre eğer asliye hukuk mahkemesinin görevine giren uyuşmazlık bir ticari dava ise ve o yerde de ticaret mahkemesi varsa davaya asliye mahkemesinin yerine asliye ticaret mahkemesi de bakabilir.

Kurala göre, devletin taraf olduğu sözleşmelerde, sözleşmenin yapılması sırasında ya da sözleşmenin yapılmasından sonra görülen uyuşmazlıklarda, kamu otoritesi taşınarak işlemin yapılması söz konusuysa uyuşmazlığın çözüme kavuşturulacağı yer idari yargı, işlemin özel hukuka yönelik, kamu otoritesi taşınmaksızın yapılması söz konusu ise uyuşmazlığın çözüme kavuşturulacağı yer adli yargıdır. Genellikle Devletin inşaat sektöründe taraf olduğu sözleşmeler, kamusal otorite taşımayan dolayısıyla uyuşmazlıkların ortaya çıkması halinde adli yargının görev alanına giren sözleşmeler kapsamındadır.

İnşaat sözleşmeleri ile ilgili açılacak davalarda yetkili mahkeme ise, HUMK'nın 9. maddesine göre davalının ya da davalılar birden çok ise davalılardan herhangi birinin ikametgâh mahkemesinde açılabilirdiği gibi HUMK'nın 10. maddesine göre de, koşulların HUMK madde 22'ye göre, eğer kamu düzenine ait bir yetki söz konusu değil ise taraflar kendi aralarında yazılı bir yetki sözleşmesi düzenleyerek yetkisiz bir mahkemeyi de yetkili kılabilirler.

3.2.1. Eser Sözleşmesi (İstisna Akdi)

Borçlar Kanunu Madde 355'e göre, istisna, bir akit tir ki onunla bir taraf (müteahhit), diğer tarafın (iş sahibi) vermeyi taahhüt eylediği semen mukabilinde bir şey imalini iltizam eder.

Yapım sözleşmelerinde istisna hükümleri uygulandığından, bu sözleşmelere hâkim olabilmek için öncelikle istisna (eser) ve akit gibi kavramların üzerinde durmak gerekmektedir. Bir yapım yöneticisinin sözleşmeye hâkim olabilmesi açısından, istisna ve akit gibi kavramlar ışığında, istisna sözleşmesinin şekli ve ayırıcı özellikleri de genel olarak sözleşmeler hakkında bilgi sahibi olunması gereken diğer önemli konulardır.

3.2.1.1. Eser (İstisna) ve Eser Sözleşmesi (İstisna Akdi) Tanım ve Unsurları

İstisna; Arapça bir kelime olup, beceri ve sanat gerektiren emek sarfı ile “bir şey” meydana getirme, ortaya çıkarma anlamını taşır. Sonuçta ortaya çıkan şey, doktrinde ve yargı uygulamasında, emek ürünü olarak yapımı öngörülen ve maddi veya manevi varlığı sahip hukuki bir sonuç olarak nitelenen “eser”dir. Bir eserin ortaya çıkarılmasının hukuki ilişkiye konu olması durumu, Borçlar Hukuku’nda “istisna akdi” olarak tanımlanmaktadır.

Sözleşmeler, doktrinde olsun uygulamada olsun ‘mukavele’, ‘akit’, ‘istisna akdi’ ve ‘bağıt’ gibi çeşitli kavramlarla ifade edilmektedir. Hangi kelime kullanılırsa kullanılsın elbette ki anlamları aynıdır.

Akit (sözleşme), “iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun surette rızalarını beyan etmeleridir” (Borçlar Kanunu Madde 1).

Bu tanımdan da anlaşıldığı gibi bir sözleşmeden söz edebilmek için iki tarafın bulunması gerekmektedir. Rıza beyanı ise, tarafların iradelerini açıklamalarıdır. Ve sözleşme için en az iki taraf gerektiğinden ötürü en az iki de irade beyanı gerekir. Tarafların irade beyanları sözlü, yazılı ya da başka şekillerde gerçekleştirilebilir.

Sözleşmenin meydana gelmesi için iradesini ilk açıklayan kişiye “icapçı” bu kişinin irade beyanına da “icap”, icapçının irade beyanını uygun bulduğunu bildiren tarafın beyanına ise “kabul” denir. Yasadaki tarif uyarınca icap ve kabulün birbirine uygun olması şarttır (Karataş, 2004).

Bir eser oluşturmak, imal etmek taahhüdünde bulunan kişi müteahhit (yüklenici) ve bu eseri maddi bir değer ya da bir bedel karşılığında yaptıran kişi de iş (mal) sahibi olup, müteahhit ile iş sahibi arasındaki sözleşmeye de “istisna akdi” (eser sözleşmesi) denir.

Tez kapsamında bina, köprü yapım işi gibi büyük yapım işleriyle ilgili olarak eser sözleşmesine değinilmesine karşın, el emeği ile meydana getirilen bir tablo, bir seramik vazo da istisna (eser) sözleşmesinin konusunu oluşturmaktadır. Günümüzde en çok uygulama alanı bulan sözleşme türü eser (istisna) sözleşmesidir.

Eser sözleşmesini, Borçlar Kanunu’nun 355. maddesi aynen şu şekilde tarif etmiştir. “İstisna, bir akittir ki onunla bir taraf (müteahhit), diğer tarafın (iş sahibi) vermeyi taahhüt eylediği semen mukabilinde bir şey imalini iltizam eder.” (Burada semen; para, mukabilinde; karşılığında, iltizam etmek; borçlandırmak, gerektirmek anlamında kullanılmıştır.)

Yasanın tanımına bakıldığında; müteahhit, eserin imal edilmesini taahhüt eden, iş sahibi de bir bedel karşılığı esere sahip olacak kişidir. Dolayısıyla tanımdan yola çıkarak; iş sahibinin istediği eserin, işi bir bedel karşılığında yapacak müteahhit tarafından kabul edilmesi ile ortaya çıkan hukuki bağitta istisna akdidir. Buradan anlaşılacağı gibi bina ya da yol, köprü vs. gibi yapı imal eden müteahhit ile iş sahibi arasındaki ilişki bir eser sözleşmesidir.

Daha geniş kapsamlı bir tanıma göre ise; ”eser sözleşmesi, müteahhidin bir bedel karşılığında, bir eser meydana getirmeyi taahhüt ettiği, kural olarak geçerliliği şekle bağlı olmayan, rızai, ani edimli, tam olarak iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir” (Uygur, 1998).

Bu tanımdan da anlaşılacağı gibi eser sözleşmelerinin iki önemli özelliği vardır. Bunlardan ilki; eser sözleşmesinin ani edimli sözleşme olmasıdır. Eser sözleşmesinin ani edimli olması, müteahhidin bir sonucu gerçekleştirme borcu altına girmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Müteahhidin eseri tamamlaması ve bazen de iş sahibine eseri teslim etmesiyle birlikte eser sözleşmesinin edim (yerine getirme / yükümlülük) sonucu gerçekleşmiş olmaktadır. Teslim tek seferlik olduğu ve borç teslimle bittiği için eser sözleşmesi ani edimlidir.

Eser sözleşmesinin özelliklerinden ikincisi ise, iki tarafa da borç yükleyen sözleşme olmasıdır. Bu sözleşme ile her iki taraf da borç altına girerek birbirinin edimini

gerçekleştirmeye çalışmaktadır. Burada müteahhidin eser için çalışmalara başlaması ya da yaptığı hazırlık çalışmaları, borcunu gerçekleştirdiği anlamına gelmemektedir. Borcun ödenmesi eserin teslimi ile olmaktadır.

Bir eser sözleşmesinin ortaya çıkabilmesi için bir takım unsurlar vardır. Bu unsurlar şu şekilde sıralanabilir:

1. Eser,
2. İmal (Eseri Oluşturma, Meydana Getirme),
3. Ücret (bedel),
4. Anlaşma.

Eser kavramı konusunun daha önce geçmiş olması nedeniyle diğer unsurlara değinilecek olursa:

“İmal” kavramı ile bir eserin meydana getirilmesinden söz edilmektedir. Fakat burada esere konu olan imalat mutlaka yeni bir şey olmak zorunda değildir. Eski bir şeye yapılacak ilave, onarım ve değişiklikler de imalin konusu olabilir.

“Ücret” kavramında ise, borçlanma şekli kastedilmektedir. Daha açık bir ifadeyle, sözleşme ile müteahhidin bir şeyin imalini borçlanmasına karşılık, iş sahibi de ona karşı bir bedelle borçlanmaktadır. Burada sözü edilen bedel mutlaka para olmak zorunda değildir. Örneğin, arsa payı karşılığı yapım sözleşmeleri ya da kat karşılığı yapım sözleşmeleri gibi sözleşmelerde, iş sahibi müteahhide, oluşturacağı esere karşılık arsa payı veya kat olarak borçlanmaktadır. Yine sözü edilen ücretin mutlaka önceden kararlaştırılmış olması gerekmemektedir. Bu konuda Borçlar Kanunu’nun 366. maddesi, ileride yapılan şeyin kıymetine ve müteahhidin masraflarına göre ücret belirlenmesini olanaklı kılmaktadır.

“Anlaşma” kavramıyla da, eser sözleşmesinin rızai bir sözleşme olması nedeniyle tarafların rızalarının birbirine uygun olması vurgulanmaktadır. Burada tarafların karşılıklı olarak irade beyanları bulunmalı ve imal edilecek eser üzerinde anlaşmaları gerekmektedir. Mutlaka bir bedel üzerinde anlaşılma zorunluluğu ise yoktur. Taraflar arası anlaşmanın yazılı yapılması gerekmemektedir. Anlaşma sözlü de gerçekleştirilebilir fakat yazılı yapılan anlaşmalar ileride herhangi bir sorunla karşılaşıldığında ispat kolaylığı sağladığı için daha avantajlıdır.

3.2.1.2. Eser Sözleşmesinde Şekil

İş sahibi ile müteahhidin yapılacak işe dair karşılıklı iradelerini ortaya koymaları sonucunda oluşan sözleşmeler, Borçlar Kanunu'nda belirli bir şekle tabi tutulmamıştır. Sözleşmeler yazılı veya sözlü olarak yapılabilir, bir başka deyişle belirli bir şekle bağlı kalınmak zorunluluğu yoktur. Ancak, şekle bağlı olmaksızın yapılan sözleşmelerde ileride karşılaşılabilecek herhangi bir olumsuz durumda olayları çözüme kavuşturmak olanaksızlaşır. Dolayısıyla, bu konularda belirli bazı temel bilgiler çerçevesinde yazılı olarak oluşturulan sözleşme düzenlemeleri tercih edilmelidir.

Şekle bağlı olmayan yapım sözleşmelerinde çıkan herhangi bir olumsuz durumda karşı tarafın inkâr etmesi halinde, sözleşmenin varlığının ispatı usul hukukundaki kurallara göre mümkündür.

Günümüzde artan rekabet ortamında, iş hayatı içindeki tüm işletmeler yaptıkları anlaşmalarda çeşitli tatsız durumlarla karşılaşabilmektedir. Özellikle yapım sektörü katılımcı sayısı fazla olması nedeniyle süre, kalite ve maliyet açısından gerçekleşen olumsuzluklardan en çok etkilenen ve bu etkiyi çevresine en çok yayan sektörlerden biridir.

İstenen kalitede ürünün, istenen sürede ve istenen koşullarda ortaya çıkması için güven ortamının sağlanmış olması ve katılımcılardan herhangi biri nedeniyle kalınabilecek kötü durumlarda, firmanın zarar görmeden ya da en az zararla işin içinden çıkabilmesi için hukuki açıdan güvenilir koşulları kendine sağlamış olması gerekir. İşte sözleşmelerde şekil, taraflara düşünme imkânı ve ispat kolaylığı yaratmayı, taraflar arasında güven ortamı oluşturmayı ayrıca bu sayede hukuki güveni de sağlamayı amaçlamaktadır.

Sözleşmelerde şekil geçerlik şartı ve ispat şekli olarak ele alınmaktadır (Kostakoğlu, 1995, Uygur, 1998, Uygur, 1993, Karataş, 2004, Akipek ve Küçükgüngör, 2002).

Geçerlik şartı olarak şekil: Eser sözleşmesi kural olarak belirli bir şekle tabi tutulmamıştır, yazılı veya sözlü olarak yapılabilir. Yasaların belirli bir şekle uyulmasına ilişkin kuralların gerçekleştirilmesini şart koştukları sözleşmelerde geçerlik şartı aranmaktadır. Bu sözleşmeler yasaların belirlediği, istediği şartlara uygun olmazsa geçerli sayılmaz.

Örneğin; arsa payı devri karşılığı yapım sözleşmelerinin noterde düzenlenmesi bir yasadır ve sözleşmenin geçerli kabul edilebilmesi için bu şartın yerine getirilmiş olması gerekir. Burada sözleşmenin yazılı olarak ve noterde düzenlenmesi gereği onu resmi yazılı sözleşme şekline sokar.

İspat şartı olarak şekil: Arsa payı karşılığı yapım sözleşmeleri gibi bazı sözleşmeler kamu düzenini ilgilendirmeleri nedeniyle şekil olarak resmi yazılı şekil şartına bağlı ise de, kural olarak eser (istisna) sözleşmesi hiçbir şekle bağlı değildir. Eser sözleşmesi, sözlü yapılabileceği gibi yazılı olarak da yapılabilir.

Taraflar aralarındaki eser sözleşmesini inkâr etmedikleri sürece sorun yoktur. Ancak sözleşmenin varlığı inkâr edilirse, Borçlar Kanunu'nda ispat şartı olarak şekle ilişkin bir düzenleme olmamasına karşın, HUMK'nın 288. maddesine göre yapıldıkları değer 14.07.2004 tarihli ve 5219 sayılı Kanun ile 400 Yeni Türk Lirasını (400 milyonu) geçerse, sözleşmelerde yazılı şekil ispat şartı olarak zorunludur.

Bu konuda taraflar arasında yazılı sözleşme mevcut ise yasanın 289. maddesine göre açık muvafakat olmadıkça tanık dinlenemez. Bir başka deyişle taraflar arası yazılı sözleşmenin varlığında, herhangi bir uyuşmazlık sırasında taraflardan biri tanık dinlenmesini isterse diğer tarafın buna onay vermesi gerekir. Çünkü yazılı sözleşmede yazılı olanlar esastır.

İspat şartı olarak şekildeki amaç, herhangi bir olumsuz durum olduğunda gerekenleri ispat edebilmektir. Ancak, bu anlamda yazılı sözleşmeler daha uygun olur. Yazılı sözleşmelerde kendi içinde adi yazılı ve resmi yazılı olarak ikiye ayrılmaktadır.

Adi yazılı sözleşmeler, tarafların beyanlarının yazılı bir metinde açıklanması ve beyanda bulunan tarafından imzalanması ile oluşturulan yazılı sözleşmelerdir.

Resmi yazılı sözleşmeler ise, tarafların belirledikleri hususların yetkili memur huzurunda (noter, vs.) beyan edilmesiyle oluşturulan yazılı sözleşmelerdir.

Sözleşme yazılı şekilde oluşturulmamışsa bir başka deyişle yazılı bir delil yoksa herhangi bir olumsuz durumda mahkemelik olduğunda, yasaların öngördüğü şekilde haklılık kanıtlanmazsa son olarak yemin teklif hakkı kullanılır.

Günümüz değişen ve gelişen koşullarında büyüyen yüklenici firmalar ve büyüyen projelerde yazılı sözleşmeler tercih edilse de sözlü olarak yapılan sözleşmelerle de karşılaşılabilir. Bunlar daha çok alt yüklenici ile bu alt yüklenicinin anlaştığı

başka bir alt yüklenici ya da ana yüklenici ile güvendiği bir alt yüklenici arasında gerçekleşmektedir. Yazılı olmayan yapım sözleşmelerinde karşılaşılan uyumsuzluklar dört başlık altında toplanabilir.

1. Sözleşme ilişkisinin ve yapılan işin inkârı,
2. Sözleşme ilişkisinin inkârı ancak, yapılan işin müteahhitçe yapıldığının kabulü,
3. Sözleşme ilişkisinin kabulü ancak, iş bedeli üzerinde uyumsuzluk çıkması,
4. Sözleşmenin diğer bazı koşullarında anlaşmazlık çıkması.

3.2.1.3. Eser Sözleşmesinin Ayırıcı Özellikleri

İstisna (eser) sözleşmesi hizmet, vekalet, satım ve yayın sözleşmelerine benzerlik göstermesine karşın bu sözleşmelerle arasında ayırıcı özellikler mevcuttur. İstisna sözleşmesinin diğer sözleşmelerden ayrıldığı noktaları bilmek ve sözleşme düzenlenirken bu noktalara dikkat etmek, sözleşmelerde ileride karşılaşılabilecek sorunların daha kolay çözülmesine yardımcı olur.

İstisna sözleşmelerinde;

1. Belirli bir emeğin sonucunda ortaya çıkarılan bir eserin varlığı söz konusudur,
2. Yapım faaliyeti sırasında müteahhit iş sahibinden bağımsızdır,
3. Müteahhidin sadece iş yapma sözü değil, yapılan iş sonucunda bütün bir eser meydana getirip, teslim etmesi gerekir,
4. Eser teslimi karşılığında belirli bir bedel ödenir.

Genel anlamda bu özellikleri ile dikkat çeken istisna sözleşmelerinin benzer sözleşmeler ile arasındaki ayırt edici özellikleri daha kapsamlı bir şekilde aşağıdaki gibi sınıflandırılabilir.

Eser sözleşmesinin hizmet sözleşmesinden ayırt edilmesi: Bu iki sözleşmenin ayırıcı özelliklerini üç başlık altında incelemek mümkündür.

a. Konusu Açısından

Konusu insan emeği olan hizmet sözleşmesinde ücret genellikle gün, ay vs. gibi zaman esaslıyken, eser sözleşmesinin konusu emek karşılığı elde edilen eser olduğu için ücret esere göre belirlenir.

b. Bağımlılık Unsuru Açısından

Hizmet sözleşmesinde bağımlılık unsuru daha açık olduğundan, işveren, çalışanları denetleme ve çalışanlara talimat verme yetkisine sahipken, eser sözleşmesi ile iş sahibinin böyle bir yetkisi yoktur, bu yetki müteahhide aittir.

c. Zaman Unsuru Açısından

Hizmet sözleşmesinde bir iş için harcanan zamana göre ücret belirlenip verilirken, eser sözleşmesinde esas olan eserin teslimidir.

Eser sözleşmesinin vekalet sözleşmesinden ayırt edilmesi: Zaman unsurunun bulunmadığı vekalet sözleşmesinde işin özenle yapılması yeterlidir oysa, eser sözleşmesinde özen yeterli değildir, eserin meydana getirilmesi gerekir.

Eser sözleşmesinin satım sözleşmesinden ayırt edilmesi: Sözleşme sırasında satım sözleşmesinde satılacak ürünün hazır olması gerekirken, eser sözleşmesinde ürün mevcut değildir.

Eser sözleşmesinin yayın sözleşmesinden ayırt edilmesi: Yayın sözleşmesinde yayınlayan kişinin yayınlama yükümlülüğü olmasına karşın, eser sözleşmesinde müteahhidin yayınlama yükümlülüğü yoktur.

Burada sözü edilenlerin bir kısmını örnekle açıklamaya çalışırsak; bir otel projesinin yapım aşamasında inşaatta çalışmak üzere işe alınan yevmiyeli işçiler ile iş sahibi arasında yapılan sözleşmeler hizmet sözleşmesidir. İşçiler kendilerine verilen işi gerçekleştirirken karşılaştıkları herhangi bir olumsuz durumdan sorumlu değildir.

Örneğin; yapılan bir alçı imalatının yağmur nedeniyle suya maruz kalıp zarar görmesi sonucunda işçinin hiçbir sorumluluğu yoktur. İşçi normal çalışma hizmetine karşılık ücretini alır bir başka deyişle ücreti çalışma zamanına bağlıdır. Oysa otelin bir bölümünün yapılması veya tümünün teslimi taahhüdü eser sözleşmesi olup, müteahhit iş sahibinden bağımsız çalışmakta ve eserin teslimini etkileyecek her türlü zarar ve hasardan kendisi sorumlu olmaktadır.

Yine bu bağımlılık çerçevesinde hizmet sözleşmesine göre çalışan kişinin çevresine verdiği zarardan iş sahibi sorumludur. Oysa müteahhidin iş sırasında çevresine verdiği zarardan müteahhit sorumludur. Borçlar Kanunu'nun 55. maddesine göre "yapılacak iş götürü olarak müteahhide verilmişse iş sahibi ile müteahhit arasında

alışan – alıştıran ilişkisinin varlığından ve iş sahibinin sorumluluğundan söz edilemez.”

Daha öncede söz edildiği gibi eser sözleşmesinin önemli özelliklerinden birisi de karşılıklı taahhütleri içermesidir, bu anlamda müteahhit, iş sözleşme koşullarına uygun yaparak eseri teslim etmelidir, iş sahibi de inşaat yapılacak arsayı inşaata uygun teslim etme, gerekli bedeli ödeme ve sözleşmede kendi üzerine düşen maddeleri yerine getirmekle yükümlüdür.

Yine her iki tarafın edim borlusı olduğu eser sözleşmesinde, talepte öncelik hakkının kime ait olduğu büyük önem taşıtmaktadır. rnek olarak tasarlanan otel projesinin yapımı için yer teslimi yapamayan iş sahibi, müteahhitten işi gerçekleştirmesini bekleyemez. Dolayısıyla sözleşmede belirtilen maddelerle hangi borçlunun borcunu yerine getirmesi anlamında öncelikli olduğu belirlenir. İşte burada yine dikkati çeken husus şudur ki; istisna sözleşmesinin hazırlanması sırasında görev alan kişilerin, bu anlamda ileride herhangi bir olumsuzlukla karşılaşılmaması için sözleşme maddelerinde öncelik sonralık ilişkilerine ayrıca, sözleşmenin türünün eser sözleşmesi olduğunun netleşmesi açısından maddelerdeki inceliklere dikkat etmesi gerekmektedir.

3.2.2. Eser Sözleşmesinin Hazırlanmasında Yapım Yöneticisi İçin Hukuk Bilgisi

Günümüzde, yapım yönetimi ve yapım yöneticisi kavramlarının öneminin arttığı ve pek çok konuda bilgi sahibi olması gereken yapım yöneticilerine gereksinim duyulduğu daha öncede vurgulanmıştı. Yapım sürecinde yer alan yapım yöneticisinin en önemli görevlerinden birisi de yapım ile ilgili belgelerin hazırlanması ve takip edilmesidir. Bu anlamda karşımıza “inşaat (yapım) sözleşmeleri” çıkmaktadır.

Inşaat (yapım) sözleşmeleri eser (istisna) sözleşmesinin bir görünüm şeklidir. Dolayısıyla inşaat sözleşmesi hazırlık ve takibinde görev alacak yapım yöneticisinin ya da sözleşme idarecisinin eser (istisna) sözleşmesine hâkim olması gerekmektedir. Bu hkimiyet ise, ancak teknik bilginin yanı sıra gerekli hukuk bilgisine sahip olmakla kurulabilir.

Yapım yöneticisi, sözleşme hazırlanırken öncelikle eser sözleşmesinin tanımı, unsurları, şekli ve diğer sözleşmelerden ayırt edici özellikleri hakkında hukuki açıdan belirli düzeyde bilgi sahibi olmalıdır. Bu sayede hazırlanan inşaat sözleşmesi, herhangi bir karmaşıklığa olanak vermeksizin, tüm özellikleri ile hukuki açıdan tam

bir eser sözleşmesi niteliğinde olacağı gibi, ileride herhangi bir olumsuz durumla karşılaşıldığında da çözümü kolaylaştırıcı ve çözüm sürecini kısaltıcı avantajlar sağlar.

Öncelikle eser sözleşmesinin genel nitelikleri hakkında bilgi sahibi olması gereken yapım yöneticisinin ardından, sözleşmelerle ilgili çeşitli konularda da teknik bilginin yanı sıra hukuk bilgisine sahip olması gerekmektedir. Söz konusu konular sözleşme hazırlığı ile başlayıp sözleşme takibi ile devam eden ve sözleşmenin son bulması ile sona eren ya da yaşanan olumsuz durumlara göre farklı şekillerde karşılaşılan çözüm süreçlerini içermektedir. Yukarıda sözü edildiği üzere öncelikle eser sözleşmesi ve onun bir görüntüsü olan inşaat sözleşmeleri hakkında genel bilgi sahibi olması gereken yapım yöneticisinin, bu konuların ardından bilgi sahibi olması gerektiği savunulan diğer konular aşağıda bulunmaktadır:

- Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri,
- Sözleşmelerin Tadili ve Uyarlanması,
- Sözleşmelerin Sona Ermesi,
- Yabancı Firmalarla Yapılan İnşaat Sözleşmeleri,
- İnşaat Sözleşmelerinde Teminat Mektupları,
- İnşaat Sözleşmelerinde Tahkim.

Türk hukuk sistemine göre “inşaat hukuku”, temel olarak Borçlar Kanunu’nda düzenlendiğinden hukuk konusunda belirli bir düzeyde bilgi sahibi olması gerektiği düşünülen yapım yöneticisinin, bu kanunda ele alınan konular hakkında bilgi sahibi olması gerekmektedir. İnşaat hukuku, Borçlar Kanunu’nda madde 355 ile madde 371 arasında doğrudan ele alınırken, çeşitli maddelerde de dolaylı olarak ele alınmaktadır. Borçlar Kanunu’nun inşaat hukukunu doğrudan ya da dolaylı olarak ele alan maddeleri incelendiğinde, maddelerin yukarıda sözü edilen başlıklar çerçevesinde şekillendiği görülmektedir.

Büyük projelerin artış göstermesi ve buna paralel olarak da büyük yüklenici firmalarının artması sonucu bu konulara ek olarak, özellikle yurt dışı projelerine katılarak yabancı kaynaklı sözleşme sürecinde ya da kamu ihale sözleşmeleri sürecinde görev alan yapım yöneticilerinin aşağıdaki konularda da bilgi sahibi olması gerektiği düşünülmektedir.

- FIDIC Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri (ABD-EU-TR),
- AIA Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri (ABD),
- KİK (Kamu İhale Kurumu) Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri (TR).

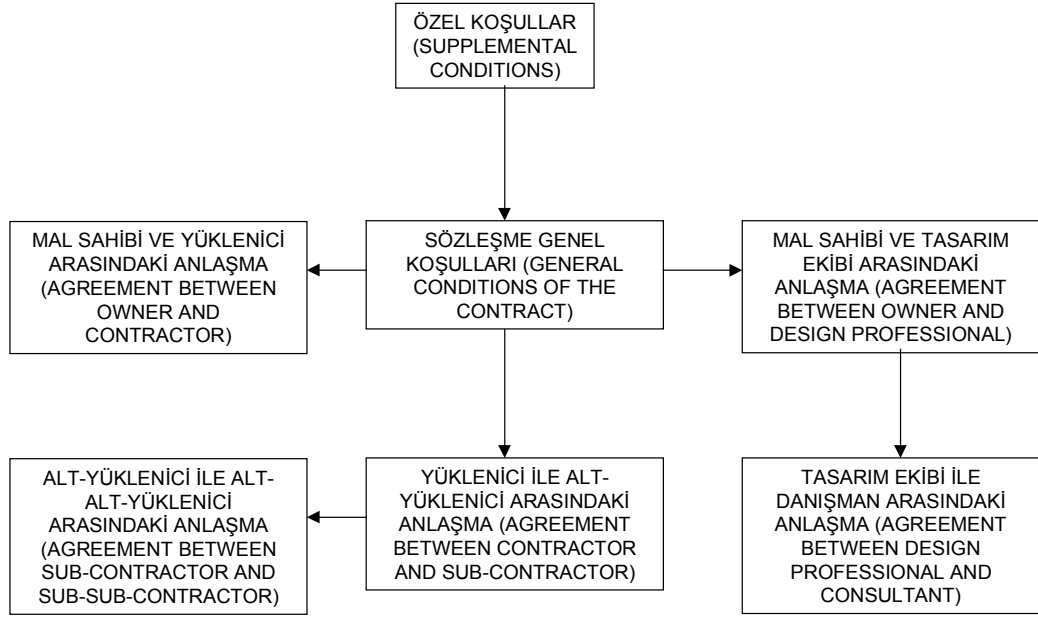
3.2.3. İnşaat Sözleşmeleri

“İnşaat sözleşmesi”, iş yaptıran taraf ile belirli bir bedel karşılığında bu işi yapacak en az iki veya daha fazla taraf arasında, söz konusu olan işin gerçekleştirilmesi konusunda yapılan anlaşmadır.

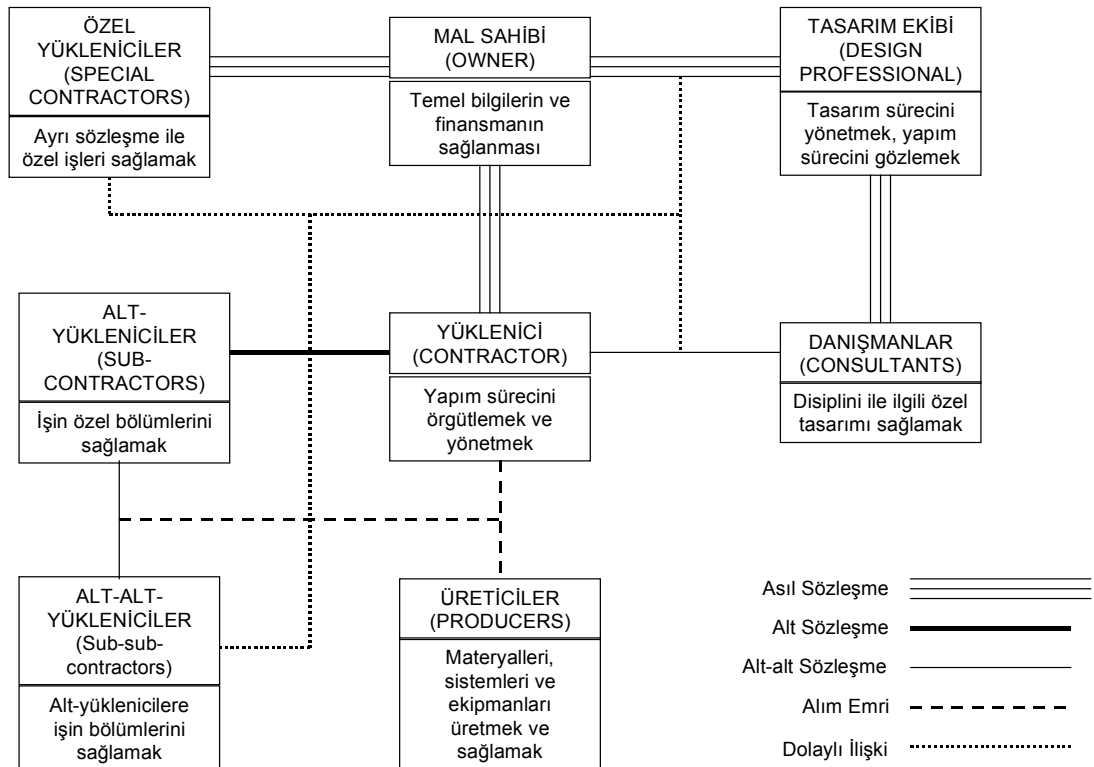
- Taraflar arasındaki karşılıklı ilişki tanımlanarak, isteklerin ve görevlerin belirlenmesi,
- Uygulama sırasında taraflar arasında sorun yaratabilecek konuların işin başında belirlenmesi,
- Yasal bir takım zorunluluklara dikkat edilmesi,
- Taraflar arasında belirli bir süreç boyunca karşılıklı yarar sağlanan özel bir ilişkinin doğması,
- Mal sahibinin onayı olmadığı takdirde kimsenin sözleşme formu imzalama veya formda değişiklik yapma hakkına sahip olamaması, sözleşme ile sağlanır.

Bir yapım projesinde, tüm katılımcılar her zaman tek bir katılımcı tarafından görevlendirilmeyebilir. Tasarımcıların mal sahibi, alt yüklenicilerin de yüklenici tarafından görevlendirilmesi bu konuya örnek olarak verilebilir. Burada yüklenici ile tasarımcı ve alt-yüklenici ile mal sahibi arasında doğrudan bir sözleşme ya da anlaşma bulunmamakla birlikte, sözleşmelerde doğrudan ilişkili olmayan katılımcılara da yer verilmelidir. Çünkü tüm katılımcılar arasında ileride çıkabilecek olumsuz durumlara, yanlış anlamalara karşı işin başında önlem alınmalıdır.

Aşağıda sözleşmeli ilişkiler ve dolaylı ve sözleşmeli ilişkiler şematik olarak Şekil 3.1 ve Şekil 3.2’de gösterilmektedir.



Şekil 3.1 Sözleşmesel İlişkiler (Contractual Relationship) (Poage, 2000)



Şekil 3.2 Sözleşmesel ve Dolaylı İlişkiler (Contractual and Implied Relationship) (Poage, 2000)

Tezin bu bölümünde, yapım sözleşmelerine hukuksal açıdan yaklaşılarak, bu kapsamda yapım sözleşmelerinin çeşitli konularına, yapım yöneticisi için gerekli olacak bilgi düzeyinde değinilecektir.

3.2.3.1. Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri

Eser sözleşmesinin en çok uygulama alanı bulan şekli “yapım sözleşmeleri”dir. Basit ölçekli bir yapım işi olan tek katlı bir konuttan, daha kapsamlı yapım işleri gerektiren otel, otoyol, köprü, gökdelen vs.ye kadar tüm yapılar bir veya daha fazla yapım sözleşmesinin konusunu oluşturur.

İnşaat sözleşmelerinin Borçlar Kanunu’na göre incelenmesi demek, istisna sözleşmesine bu açıdan yaklaşmak demektir. Çünkü Borçlar Kanunu’nda eser sözleşmesinden ayrı olarak yapım sözleşmeleri düzenlenmemiştir. Dolayısıyla yapım sözleşmesinin belirli bir tanımı bulunmamaktadır. Fakat eser sözleşmesi incelendiğinde, bazı maddelerinde dolaylı olarak yapım sözleşmesinden söz edildiği görülmektedir. Örneğin madde 363/II’de “taşınmaz inşaat” kavramından söz edilmektedir.

İnşaat sözleşmesi, müteahhidin, iş sahibinin ödemeyi borçlandığı bir bedel karşılığında taşınmaz bir yapı eseri meydana getirip, bunu teslim etmeyi borçlandığı sözleşmedir. İnşaat sözleşmesi, niteliği itibari ile istisna sözleşmesidir (Seliçi, 1978).

Eser sözleşmesinin tanımı gereğince sözleşmede iki taraf bulunmaktadır. İnşaat sözleşmesi açısından bakıldığında bu taraflar; müteahhit ve iş sahibidir.

Doktrin ve uygulamada müteahhide “yüklenici”, “ısmarlanan”; iş sahibine ise “ısmarlayan” adı verilmektedir (Tandoğan, 1982).

Müteahhit kavramı ile gerçek kişiden söz edilebileceği gibi tüzel bir kişiden de söz edilebilir. Burada müteahhit konumunda anonim, limited veya kolektif şirketler de yer alabilir. Küreselleşen Dünya’da günümüzde adi ortaklık girişimleri içerisinde en çok “risk ortaklığı” (ortak girişim, joint venture) ve “konsorsiyumlar” ile karşılaşilmektedir.

Dikkat edilmesi gereken bir nokta şudur ki; müteahhit kavramı ile ana müteahhit ya da alt müteahhitten (taşeron) söz ediliyor olunabilir. Ana müteahhit, eseri meydana getirme taahhüdünde bulunduğu için ana müteahhit ile iş sahibi arasındaki

sözleşmede, Borçlar Kanunu uyarınca geçerli olan eser sözleşmesi hükümleri uygulanır.

Eser sözleşmesinde konu edilen tüm unsurlar yapım sözleşmesi açısından ele alındığından burada tekrar aynı konulara değinilmeyecektir. Örneğin; eser, imal, ücret ve anlaşma, eser sözleşmesinin unsurları olduğu için bir eser sözleşmesi olan yapım sözleşmesinin de unsurlarıdır.

Burada eser kavramı ile yapım, yapı, yapı eseri, inşa eseri gibi kavramlar kastedilmektedir. İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinde yapı kavramı şu şekilde tanımlanmıştır: "Yapı, karada ve suda, sürekli veya geçici, resmi ve özel yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir".

İnşaatı taşınır ve taşınmaz inşaat olarak ikiye ayırmak mümkündür. İnşaat sözleşmelerinin konusunu taşınmaz inşaat oluşturmaktadır ve Borçlar Kanunu madde 363'te "taşınmaz inşaat"tan söz edilmektedir.

Eser sözleşmesindeki eser imali kavramı, yapım sözleşmesi açısından bakıldığında yapı inşa etme anlamına gelir. Eser sözleşmesinde söz edildiği üzere bu kavramla, mutlaka bir yapıyı sıfırdan oluşturmaktan söz edilmemektedir. İnşa etme kavramı ile;

- Yeni bir yapı yapma,
- Mevcut bir yapıda ilave ile ya da farklı bir yolla değişiklik yapma,
- Mevcut bir yapıyı onarma,
- Mevcut bir yapıyı yıkmak kastedilebilir.

Eser sözleşmesinin şekli konusunda söz edilen tüm açıklamalar, eser sözleşmesinin uygulamadaki bir görüntüsü olan yapım sözleşmeleri için de geçerlidir. Basit eser sözleşmesinde taraflar pek sözleşme üzerinde durmasa da günümüzde yapım sözleşmelerinde, özellikle büyük ve önemli olanlarında yazılı hatta resmi şekilde yapılan sözleşmeler tercih edilmektedir. Burada amaç, ileride karşılaşılabilecek olumsuz durumlarda tarafların kendini güvence altına alması, bir başka deyişle taraflar arası hukuki güven ortamının oluşmasıdır.

Eser sözleşmesi özellikleri gösteren yapım sözleşmesinin ayırıcı özelliklerini tekrar maddesel şekilde vurgulamak gerekirse;

İnşaat sözleşmesi, her iki tarafa da borç yükleyen bir başka deyişle çift edimli (yükümlülük) sözleşmedir: Müteahhidin eseri meydana getirme borcuna karşılık iş sahibinin de eserin bedelini ödeme borcu vardır.

İnşaat sözleşmesi ivazlı (karşılıklı, bedelli) bir sözleşmedir: Bir başka deyişle sözleşme ile müteahhidin eser oluşturma taahhüdüne karşılık iş sahibi bedel ödemek zorundadır. Sözleşmenin kurulması sırasında sadece ücret unsurunun kararlaştırılmış olması yeterlidir, miktarın belirlenmesi şart değildir. Eser (istisna) sözleşmesi uyarınca, ivaz kavramı olmadığı takdirde yapım sözleşmesinden söz edilemez.

İnşaat sözleşmesi ani edimli bir sözleşmedir: Eser sözleşmesi kapsamında söz edildiği gibi yapım sözleşmesi ani edimli (yükümlülük) bir sözleşmedir. İnşaat sözleşmeleri, müteahhidin meydana getireceği eserin uzun zamana yayılması açısından sürekli sözleşmelere (edimi zamana yayılmış sözleşmeler) benzese de sözleşmenin temeli eser olduğu için ani edimlidir.

3.2.3.2. Sözleşmelerin Tadili ve Uyarlanması

İnşaat sözleşmeleri daha önce söz edildiği üzere şekle tabi olmayan sözleşmelerdir. Ancak ispat gerekmesi durumunda ise Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu madde 288 gereğince yazılı belge aranmaktadır. Sözleşme yapıldıktan sonraki dönemler içinde, taraflar sözleşmelerde çeşitli değişiklikler yapmak isteyebilirler. Sözleşmelerde değişiklik yapılması “sözleşme tadili” kavramı ile açıklanmaktadır. Sözleşmelerin tadili hukuksal açıdan, maddi hukuk ve ispat hukuku yönünden ele alınmaktadır.

Maddi hukuk yönünden sözleşme tadiline bakıldığında; şekil şartı olmayan yapım sözleşmelerinin tadilinin de şekle bağlı olmadığı görülmektedir.

İspat hukuku yönünden sözleşme tadiline bakıldığında ise; yapım sözleşmeleri gibi sözleşme tadil anlaşmaları da şekle bağlı olmamakla birlikte, herhangi bir uyuşmazlık durumunda ispat hukuku açısından Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununu madde 288 gereğince, maddi hükmü değerine göre yazılı belge ile kanıtlanması gerektiği görülmektedir.

Borçlar Kanunu 12. maddesine göre de sözleşmede yapılan değişiklikler, sözleşmenin esasını bozan ve bozmayan değişiklikler olarak ikiye ayrılarak ele alınmıştır. Sözleşmenin esasını bozan ve değiştiren değişiklikler kapsamında genel

olarak şekle tabi olmayan inşaat sözleşmeleri değişiklikleri, Borçlar Kanunu 12. maddesine göre tarafların aralarında anlaşması durumunda her zaman şekle tabi olmadan gerçekleştirilebilirler. Sözleşmenin esasını bozmayan değişiklikler için ise herhangi bir kısıtlama yoktur.

İnşaat sözleşmelerinde taraf sayısının birden çok olması durumunda kural olarak, sözleşmenin tadili için tarafların birlikte karar verip hareket etmeleri gerekmektedir.

Sözleşme tadilinin dışında zaman içerisinde başlangıç koşullarına göre çok farklı koşullar gelişebilir. Özellikle Türkiye gibi gelişimini sürdürmekte olan ülkelerde sürpriz gelişmelerle karşılaşma olasılığı daha çoktur. Örneğin; yaşanan bir kriz sonrası ani yükselen enflasyon ile malzeme fiyatlarında meydana gelen aşırı artış, eğer sözleşmede net bir rakam olarak bedel üzerinde anlaşıldıysa yüklenici firmayı zor durumda bırakabilir hatta iflasın eşiğine getirebilir. Bu tür durumlarda, sözleşme ve yasaların olanak verdiği ölçüde, tarafların tacirlik sıfatları da gözetilerek, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması söz konusu olmaktadır. İşte sözleşmelerin değişen durum ve koşullara uydurulmasına “sözleşmenin uyarlanması” denilmektedir.

Sözleşme idaresi sürecinde yer alan sözleşme idarecisinin ya da proje yöneticisinin, özellikle Türkiye gibi koşulları ani olarak değişebilen ülkelerde sözleşme sırasında dikkatli olmaları gerekmektedir. İleride herhangi bir olumsuz durumla karşılaşıldığında sözleşmede bu anlamda kendilerine yardımcı olacak maddeleri düşünmeleri yararlarına olacaktır. Çünkü sözleşmelerin değişen koşullara uydurulması, sözleşme de bu konuda konulacak kurallarla gerçekleşebilmektedir. Eğer bu konuda sözleşmede kural belirlenmemişse, o zaman yasada mevcut olan kurallardan yararlanılmaktadır. Yasada mevcut olan kuralların olaya uygun olmaması durumunda ise, uyuşmazlık mahkemede çözüme kavuşturulmaktadır. Fakat şüphesiz ki bu seçenek daha yorucu ve zaman alıcı olmaktadır.

3.2.3.3. Sözleşmelerin Sona Ermesi

İnşaat sözleşmelerinin belirlenen maddelerine uygun davranılmadığında, bir başka deyişle sözleşmeye aykırı davranışlarda bulunulduğunda ve taraflardan birinin edim borcunu yerine getirmemesi halinde, diğer taraf sözleşmenin sona erdirilmesini (feshini) isteyebilir. Bu konuda Borçlar Kanunu 106/I. maddesi çeşitli yollar belirlemiştir.

Sözleşme açık irade beyanı ile son bulabilir. Borçlar Kanunu 101/I. ve 106/I. maddelerinde ele alınan sözleşmenin ihbarla sona erdirilmesinin dışında, Borçlar Kanunu 107. maddesinde bu kuralın istisnası olarak bir eylemle veya ihbarsız derhal fesihten söz edilmektedir. Sözleşmenin son bulmasına neden olan taraf, haklı tarafın yasaca belirlenen bir takım zararlarını, sözleşmede varsa seçimlik cezayı ve sözleşmenin son bulması durumu için kararlaştırılmış taahhütleri, Borçlar Kanunu 108. ve 158/I. maddeye göre ödemekle yükümlüdür. Sözleşme sırasında, sözleşme maddelerinde seçimlik ceza konusunda yapım yöneticisinin çok dikkatli olması gereği dikkati çekmektedir.

Haksız yere yapılan sözleşme son buldurma çalışmalarında ise, haksız talepte bulunan taraf diğer taraf için seçimlik cezayı ve tarafın kardan mahrum kaldığı miktarı ödemekle yükümlü olmaktadır.

Sözleşmenin son bulunması için girişimde bulunan tarafın bu isteği karşı taraf tarafından kabul edilirse, bir başka deyişle iki tarafta sözleşmenin son bulmasını uygun görürse herhangi bir hukuki girişime gerek kalmaz. Fakat taraflardan biri sözleşmenin son bulması girişimine itiraz ederse, o zaman olay mahkeme tarafından çözüme kavuşturulur. Bu konuda yine sözleşme maddelerinin önem kazandığı farklı iki uyumsuzluk durumu söz konusudur:

1. Sözleşmenin son bulmasına itiraz edilmesi,
2. Sözleşmenin son bulmasının kabulü fakat son bulma sebeplerine itiraz edilmesi.

Tarafların sözleşme sona erdirme isteği Borçlar Kanunu'nun mevcut maddelerine göre şu başlıklar altında toplanabilir.

1. İfa nedeniyle yapım sözleşmesinin sona ermesi: Müteahhit yapımını taahhüt ettiği yapı eserini sözleşmeye uygun şekilde ve zamanında yerine getirirse, iş sahibi de bunun için belirlenen bedeli öderse, taraflar borçlarını ifa etmiş (yerine getirmiş) olur, böylece sözleşme de ifa nedeniyle normal bir şekilde sona erer.

2. Sözleşmeden vazgeçmenin kararlaştırıldığı hallerde yapım sözleşmesinin sona ermesi: Sözleşme tarafları istediği takdirde, “karşı tarafın kusuru olmadığı halde, bir ceza karşılığında sözleşmenin sona erdirilebilmesi” maddesi sözleşmeye konulmuş ise, sözleşmeyi sona erdirebilirler. Bu konuda gerekli bilgiler Borçlar Kanunu madde 153/III’te bulunmaktadır.

3. Süresinde başlanmayan veya geciktirilen işler nedeniyle yapım sözleşmesinin sona ermesi: Müteahhit, başlaması kararlaştırılan sürede işe başlamadığında ya da işi tamamlanması gereken tarihe yetiştiremeyeceği açıkça görülür bir şekilde işleri geciktirdiğinde, sözleşme süresi sonu beklenmeden Borçlar Kanunu madde 358/I'e göre iş sahibi tarafından sözleşme sona erdirilebilir.

4. İş sahibinin isteğiyle, müteahhide tazminat karşılığında sebep gösterilmeksizin yapım sözleşmesinin sona erdirilmesi: Müteahhit sözleşme koşullarına aykırı davranmasa da, iş sahibinin dilediği müteahhidi seçme hakkı vardır. Dolayısıyla işin yapımı sırasında fakat iş tamamlanmamış olmak suretiyle iş sahibi keyfi olarak sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu konu Borçlar Kanunu 369. maddesinde ele alınmaktadır.

5. Taraflardan birinin temerrüdü nedeniyle yapım sözleşmesinin sona ermesi: Taraflardan herhangi biri sözleşme ile yükümlülük altına girdiği borcunu yerine getirmezse diğer taraf sözleşmenin sonlanmasını isteyebilir. Bu konuda Borçlar Kanunu'nun 106. maddesindeki genel hüküm, yapım sözleşmelerinde de uygulanmaktadır.

6. Eserin yok olması (ifa imkansızlığı) nedeniyle inşaat sözleşmesinin sona ermesi: Eserin meydana getirilişi daha sözleşme aşamasında imkansız olmasına rağmen sözleşme yapıldıysa, Borçlar Kanunu 20/I. maddeye göre sözleşmenin hukuki bir geçerliliği yoktur dolayısıyla, sözleşme var olmadığı için sona da eremez. Fakat eserin meydana gelişinin imkânsızlaşması sonradan gelişen olaylarla gerçekleşiyorsa, o zaman sözleşmenin sona ermesi söz konusu olabilir. Borçlar Kanunu madde 368/I'e göre inşaat yapısının meydana getirilişinin imkânsızlaşması durumunda sebep; ya beklenmeyen, olağanüstü bir olaydır ya müteahhidin ya da iş sahibinin bir davranışdır.

- Beklenmeyen bir olay nedeniyle eserin yok olması: Müteahhit eseri teslim etmeden önce meydana gelen yangın, sel, deprem vb. beklenmeyen olaylar nedeniyle yapılan işin yok olması durumunda müteahhit sözleşmeye son vermek isteyebilir. Bu konu Borçlar Kanunu madde 368'de ele alınmaktadır.
- Müteahhidin şahsında ortaya çıkan beklenmedik bir olay nedeniyle eserin yok olması: Sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan beklenmedik olaylar (müteahhidin ölmesi veya acze düşmesi) müteahhidin yapıyı tamamlamasını

engelleyebilir hatta imkânsızlaştırabilir. Borçlar Kanunu 371. maddesi bu konuda yardımcı olmaktadır.

- İş sahibinin şahsında ortaya çıkan beklenmedik bir olay nedeniyle eserin yok olması: İş sahibinin şahsında gerçekleşen bir takım olumsuzluklar ya da olumsuz eylemler (projeleri tamamlanan tasarım için yapımın gerçekleşeceği arsanın sonradan kamulaştırılması, imar planında konut alanının park alanına dönüştürülmesi gibi herhangi bir değişiklik yapılması ya da arsa için verilen kat sayısı izninin düşürülmesi) sonucunda eser yok olabilir. Bu konuda gerekli düzenlemeler Borçlar Kanunu madde 370’de yer almaktadır.

7. Yapı eserinin ayıplı olması nedeniyle sözleşmenin sona ermesi: Yapının kabul edilemeyecek derecede ayıplı, sözleşmeye aykırı olması durumunda ve yıkılmasının zorunlu olduğu hallerde, iş sahibi sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu konu ile ilgili ayrıntılar Borçlar Kanunu 360. maddesinde ele alınmaktadır.

8. Olağanüstü olaylar nedeniyle yapım sözleşmesinin sona ermesi: Götürü bedelle gerçekleştirilecek yapım için yapılan sözleşmenin, başlangıçta tahmin edilmeyen olağanüstü olayların (ithalat kısıtlaması, enflasyon oranı artışı, vs.) zaman içinde gerçekleşmesi neticesinde müteahhit tarafından, Borçlar Kanunu’nun 365/II. maddesine dayanarak sona erdirilmesidir.

9. Keşif bedeli için belirlenen miktarın çok aşılması nedeniyle yapım sözleşmesinin sona erdirilmesi: İnşaat için yaklaşık maliyet tahmini (keşif bedeli) üzerinde anlaşıldığında, bu değer yapım sırasında %10’un üzerinde aşıldıysa ve bu aşımada iş sahibinin bir etkisi yoksa sözleşme sona erdirme sebebi doğmuş olur. Bu konuda gerekli dayanak Borçlar Kanunu Madde 367/I-II’den sağlanmaktadır.

10. Kararlaştırılan erteleyici ve bozucu şart nedeniyle sözleşmenin sona ermesi: Sözleşmenin ertelenmesi taraflarca bir şarta bağlandıysa bu şartın gerçekleşmemesi halinde ya da yine taraflarca sözleşmenin bozulması belirli şartlara bağlandıysa bu şartların gerçekleşmesi durumunda sözleşme sona erer. Bu konudaki genel hükümler Borçlar Kanunu madde 149 ve 152. maddesinde bulunmaktadır.

3.2.3.4. Yabancı Firmalarla Yapılan İnşaat Sözleşmeleri

Basit yapıların dışında tünel, köprü, baraj, metro, gökdelen, kompleks alışveriş merkezleri, oteller vs. yapımı ülke ekonomilerini etkileyecek düzeyde büyük

projelerdir. Bu inşaatlar için zaman zaman yurt içi firmaları, uzmanlık alanı, teknoloji kullanımı vs. konularda eksiklik hissetmekte ya da ekonomik anlamda sıkıntıya düşmekte ve ellerindeki mevcut olanakların daha iyisine gereksinim duymaktadırlar. Bu tür durumlarla karşılaşan yurt içi firmaları, yurt dışı firmalarından destek alarak yapım işini gerçekleştirebilirler.

Çeşitli projeler için açılan ihalelere de yerli ve yabancı firmalar katılabilmekte, bunun sonucunda yapım işinde yerli müteahhit ile yabancı müteahhit birlikte çalışmak durumunda kalabilmektedir. Yerli müteahhit ile yabancı müteahhit birlikte de teklif verebilmekte, kendi aralarında risk ortaklığı (joint venture) ve konsorsiyum kurabilmektedirler.

Yapım sözleşmesinin uluslararası vasfına sahip bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi için iki temel ölçütün varlığı önem taşımaktadır. Bunlardan biri, tarafların milliyeti, sözleşmenin yapıldığı yer, yapı eserinin gerçekleştirileceği yer, sözleşmede kullanılan dil, eser için belirlenen bedelin yabancı para cinsinden ödenmesi gibi unsurları içeren hukuki ölçüt, diğeri ise yabancı ülkeden işin gerçekleştirildiği ülkeye ihracat yapıp yapılmadığını dikkate alan ekonomik kriterdir.

Uluslararası sözleşmelerde tarafların bir takım işleri takip etmeleri gerekmektedir. Teknik anlamda yaşanan sorunlar müteahhidin, iş bedelinin belirlenip temin edilmesi ve ödenmesi ise, iş sahibinin yükümlülüğündedir. İşin devamı sırasında iş sahibi, işleri takip ederek gerekli emir ve ikazları yapmalıdır. Bu anlamda mal sahibi tarafından görevlendirilen yapım yöneticisine sorumluluk düşmektedir. Ayrıca, müteahhidin yaptığı işler iyi takip edilmeli ve aylık hakedişler olarak gerekli ödemeler yapılmalıdır. Uluslararası sözleşmelerde önemli olan işin sözleşme maddelerine, teknik şartnamelere ve plan ve programlara uygun olarak gelişmesidir.

Günümüzde özellikle uluslararası sözleşmelerde yaygın olarak görülen, birden çok firmanın birleşerek oluşturdukları risk ortaklıklarını, iş ortaklığı, iş ortaklığı dışında kalan risk ortaklıkları, milletlerarası nitelik taşıyan risk ortaklıkları ve ticaret şirketi kurmak suretiyle oluşturulan risk ortaklıkları olarak incelemek mümkündür (Dayınlarlı, 1996).

Yabancıların Türkiye’de uluslararası ihalelere katılmak suretiyle belli bir iş için Türkiye’ye gelmeleri ve Yabancı Sermaye Kanunu’na tabi olmaksızın risk ortaklığı

(joint venture) kurarak faaliyet göstermeleri mümkündür (Dayınlarlı, 1996). Günümüz Türk yapım sektöründe de sıkça karşılaşılan bu risk ortaklığı türüne milletlerarası nitelik taşıyan risk ortaklığı denilmektedir.

Bir firmanın başka bir firmaya risk ortaklığı teklif etmesinin çeşitli nedenleri olabilmektedir. Özetle:

- Yapılacak yapım projesinin çok büyük olması nedeniyle işin hem teknik hem finansal açıdan tek bir firmayla yürütülememesi,
- İş sahibinin yapımın iki firma tarafından yapılmasını şart koşması,
- Firmanın özellikle yabancı firmaların, işe daha ucuz teklif verebilmek için ikinci firmaya gereksinim duyması (Örneğin; yabancı firmanın yerli firma ile risk ortaklığı kurması halinde malzeme, işçilik vs. konularda gerekenler yerli firma tarafından yerli olarak ayarlanabilmekte, bu da teklif fiyatını aşağı çekmektedir. Ayrıca, yabancı firma gideceği ülkenin prosedürlerini vs. yerli firmadan öğrenebileceği için zorluk çekmemekte ve işleri daha hızlı ilerlemektedir),
- İhale açan ülkenin, yabancı firmanın tek başına katılması durumunda alacağını söylediği vergi rakamını, yerli bir firmayla ortaklık kurması halinde aşağı çekeceğini bildirmesi gibi durumlarda firma karşı tarafa risk ortaklığı teklifinde bulunur.

Risk ortaklığında tarafların birbirine güvenmesi çok önemlidir. Risk ortaklığında tüm işler birlikte yapılırken, konsorsiyumda şirketler kendi aralarında iş paylaşımına girmekte ve her firma mali hesabını kendi tutmaktadır.

Borçlar Kanunu madde 534'e göre konsorsiyum ortakları birlikte akdettikleri eser sözleşmesinden, kendileri için doğan borçlardan, aksi kararlaştırılmadıkça müteselsilen (zincirleme) sorumludurlar. Sözleşme ile kazandıkları hakları da ancak birlikte talep edebilirler. Bir başka deyişle, mal sahibi adına görevli olan yapım yöneticisi, konsorsiyumun herhangi bir borcunu herhangi bir ortaktan gerçekleştirmesini isteyebilir ya da konsorsiyum ortağının bir talebini ancak tüm ortaklar tarafından istenirse dikkate almak durumundadır.

Borçlar Kanunu'nda geçen konsorsiyuma dair açıklamalar mevcut koşullara göre risk ortaklığı için de geçerli olabilmektedir, zaten borçlar yasası hem konsorsiyumu hem

risk ortaklığını birden çok müteahhidin yapı işini üstlendiği adi ortaklıklar olarak tanımlamaktadır.

Tüm bu ortak ilişkilerde özellikle de risk ortaklığında önemli olan, farklı kültürden insanların hepsini tek bir hedefe yönlendirebilmektir. Bu anlamda da yapım yöneticisine büyük sorumluluklar düşmektedir. Yapım yöneticisi, uluslararası sözleşmelerde borçların yerine getirilmesi, taleplerin gerçekleştirilmesi gibi hukuki konulardan ve ilgili kanunlardan haberdar olmalı olası muhtemel anlaşmazlık durumlarını tahmin edebilmeli ve bunları hukuki prosedüre uygun olarak sözleşmede maddeleştirebilmelidir.

3.2.3.5. İnşaat Sözleşmelerinde Teminat Mektupları

İnşaat sektöründe yapılan yatırımlar büyüdükçe tarafların risk faktörü de o oranda artmaktadır. Özellikle büyük ihalelerde ihale sahipleri, teklif veren müteahhitlerden (yüklenici firmaların) teminat mektubu istemektedirler.

Teminat mektuplarının taşıdığı hukuki niteliğin kefalet ya da garanti olduğu konusunda çeşitli kaynaklarda bir karmaşa gözlenmektedir.

Garanti sözleşmesi, “bir kimsenin başkasını belli bir hareket tarzına yöneltmek amacıyla bu hareket tarzından o kişi için doğacak tehlikeleri (risk) kısmen veya tamamen üzerine alması borcunu doğuran bağımsız bir sözleşme”dir (Tandoğan, 1987).

İnşaat sözleşmesindeki teminat mektubu garanti niteliği taşıdığı zaman garantiyi veren kişi veya kuruluş, müteahhidin borcunu yerine getirirken karşılaşacağı her türlü riski taşımaktadır.

Teminat mektupları işin tümü için değil bir kısmı için verilebilir. Örneğin; kullanılacak tüm malzemelerin ithal malzeme olması durumunda, bunların teslim edileceğine dair bir teminat istenebilir. Görülmektedir ki, ileride bir sorunla karşılaşılması için teminat mektuplarının hangi iş için yapıldığının sözleşme düzenlenmesinde görev alan yapım yöneticisi ya da sözleşme idarecisi tarafından açıkça dile getirilmesi önemli bir noktadır.

Teminat mektuplarının ödeme şekline bağlı olarak ortaya çıkan çeşitli kayıtlar bulunmaktadır. “İlk talepte ödeme” ve “herhangi bir itiraz olmaksızın ödeme” bunlardan bazılarıdır. “İlk talepte ödeme” ibaresi içeren teminat mektupları

kullanıma geçirildiğinde bankanın ispat isteme hakkı olmadan ödeme yapmak durumundadır. Uygulamada çoğunlukla kullanılan teminat mektubu bu tiptendir.

Yaygın uygulama alanı bulan “herhangi bir itiraz olmaksızın ödeme” şeklindeki teminat mektuplarında ise banka, herhangi bir işleme gerek kalmaksızın müşterisinin dahi (bankada teminat gösteren taraf) onayını almaksızın ödeme yapmak durumundadır.

Bu ibareleri ve bunların benzerlerini içermeyen banka teminat mektupları ise “basit garanti” sağlayan teminat mektupları olarak bilinmekte ve bankayı inşaat sektörü içerisinde yer almaya sevk eden zorlu bir süreç neden olduğu için pek tercih edilmemektedir.

Teminat mektubunun düzenlenmesi anlaşıldığı üzere oldukça önemli bir konudur. Sözleşme idaresi sürecinde yer alan sözleşme idarecisi ya da yapım yöneticisi bu hususta oldukça dikkatli olmalıdır. Özellikle “ilk talepte ödeme” ya da “herhangi bir itiraz olmaksızın ödeme” gibi bankanın herhangi bir araştırma yapmasına olanak vermeyen, karşı tarafın talepte bulunduğu anda ödeme yapılmasını gerektiren teminat mektubu çeşitleri, yüklenici firmalar açısından çok tehlikeli iken mal sahibi açısından avantajlıdır. Çünkü burada mal sahibi müteahhidin eseri tamamlayamadığını ya da teminat mektubu ile risk altına girilen olumsuz durumların gerçekleştiğini ve bunun için gösterilen teminatı istemekte, banka da herhangi bir araştırma yapmadan belirtilen tutarı, teminatı alan müteahhitten karşılamaktadır.

Bu anlamda teminat mektubu hazırlanmasının önemi açıkça görülmektedir. Bu mektupta, “sözleşme ile müteahhidin üstlendiği yükümlülüklerin yerine getirilip getirilmediğinin, tamamlaması gereken kısmın belirlenen niteliklerde tamamlanıp tamamlanmadığının resmi makamlarca kontrol edilip, onaylanması sonucunda elde edilecek resmi belgelerle teminatın karşılanması talep edilebilir” gibi ibarelerin yer alması müteahhidin haksızlığa uğramasını engellerken, mal sahibinin haklılığı durumunda ise hakkını elde etme sürecini uzatır. Çünkü böyle bir durumda mal sahibi bankadan teminat mektubu tutarını talep ederse banka, teminat mektubunda yazılı olan resmi belgeleri temin etmeden ödeme yapamamaktadır. Burada söz edildiği üzere, sözleşme idarecisi ya da yapım yöneticisi, müteahhidin ya da mal sahibinin temsilcisi olma durumuna göre güvence yaratacak maddeleri iyi belirlemeli ve bunların teminat mektubunda yer almasını sağlamalıdır. Teminat mektubundaki

tutarı talep isteği, Borçlar Kanunu madde 149'da söz edilen bir şarta da bağlanabilmekte ve böyle bir durumda şart gerçekleşmediği sürece mal sahibi teminatın karşılanmasını talep edememektedir.

3.2.3.6. İnşaat Sözleşmelerinde Tahkim

İnşaat sözleşmeleriyle ilgili yaşanan sorunlar neticesinde görülen davalara genel itibari ile Adliye Mahkemelerinde bakılmaktadır. Sorunların mahkemeye başvurmadan çözümü de mümkündür. Bu çerçevede, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu 516. ve 536. maddeleri arasında yer alan ihtiyari tahkim kavramı karşımıza çıkmaktadır.

Sözleşme taraflarının, aralarında çıkmış ya da çıkabilecek anlaşmazlıkların çözümü için verilecek kararları, belirledikleri bir veya birkaç kişiye bırakmaları olayına “tahkim” denir. Bir başka ifade ile “tahkim”, tarafların aralarında çıkan uyuşmazlığı bir hakem yoluyla çözmenin prosedürleri olarak tanımlanabilir. Tahkim, nizami mahkemelerin yetkilerine dahil olan, tarafların üzerinde herhangi bir baskı olmadan gönül rızası ile anlaştıkları hususlara ilişkin konuları kapsar. Bu şekilde tarafların serbest iradesine dayanan ve toplumlarda genel kabul gören tahkim türü “ihtiyari tahkim”dir.

Tahkim konusu yapım sözleşmesinde yer alabileceği gibi ki buna “tahkim şartı” denilmektedir, herhangi bir sorun çıktığında ya da sorun çıkma ihtimali baş gösterdiğinde taraflarca bir sözleşme şeklinde de yapılabilirler ki buna da “tahkim sözleşmesi” denilmektedir. Hangi şekilde yapılırsa yapılsın, tarafların haksızlığa uğramaması için yasa tarafından tahkim sözleşmeleri, özel bazı kayıt ve koşullara tabi tutulmuştur.

Tahkim sözleşmesinin veya şartının geçerli olabilmesi için yasaların uygun gördüğü koşulları aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz.

- İnşaat sözleşmelerinde geçerlik şartı olmamasına karşın tahkim sözleşme veya şartlarının adi yazılı şekilde yapılması resmi geçerlik şartıdır. Bu konuda gerekli bilgiler Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu madde 517'de yer almaktadır. Tahkim anlaşmalarında tarafların imzalarının bulunması da zorunludur.
- Tahkim kararının herhangi bir şüpheye meydan vermeksizin açık ve net bir şekilde sözleşmede ya da şartlarda yer alması gerekmektedir. Bu ifade açık

olmazsa herhangi bir problem durumunda mahkemeler görevli olacaktır. Tahkim kararının yanında yetkili mahkemenin de sözleşme ya da şartlarda yer alması da bu ifadenin açık ve netliğine şüphe düşürmektedir.

- Tahkim anlaşması tarafların uygun gördükleri uyuşmazlıkların çözümüne ilişkin olmalıdır. Taraflar, hangi uyuşmazlıklarda tahkimin görevli olacağını, hangi uyuşmazlıkları ise mahkemelerin çözümüne bıraktıklarını açık bir şekilde belirtmelidirler. Ayrıca, bu konuda ayrıntılı bilginin elde edilebileceği Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu 518. maddesinde, tahkim anlaşmasının kamuyu ilgilendiren konularda yapılamayacağı vurgulanmıştır.

Tahkim anlaşmaları için belirlenecek hakemin seçim şartları yasalara uygun olmak şartıyla belli kurallara bağlanmalıdır. Sözleşmelerde aksi yönde karar alınmadıkça hakem heyetleri üç kişiden oluşmaktadır. Hakem seçimi konusunda, sözleşme ya da şartlarda hakemler belirlenip isimleri yazılabilir, hakemlerin uyuşmazlık anında seçileceği belirtilebilir, ya da kimin seçileceği hiç kaleme alınmayabilir. Hakemle ilgili konularda Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu 520. maddesi ayrıntılı bilgileri içermektedir.

Tahkim sözleşmeleri veya şartlarının, uyuşmazlık çözümünde taraflara sağladığı bazı faydalar vardır. Bu faydaları şu şekilde sıralayabiliriz:

- Uyuşmazlık çözümü için tahkim yolunun seçilmesi, mahkemede sorunun çözülmesi girişimine göre oldukça zaman kazandırıcıdır. Ayrıca tahkim sayesinde, mahkeme başvurusu sırasında yapılacak harç vs. şeklindeki masraflara da gerek kalmamaktadır,
- Tahkim için taraflar kendi belirledikleri, güvendikleri kişileri hakem olarak belirleyebilmekte oysa mahkeme de böyle bir seçim olanağı olmamaktadır. Ayrıca taraflar, tahkim için hakem belirlerken uzlaşma ve çözüm konusunda deneyimli, meydana gelen yapım sorunu ile ilgili hukuksal anlamda özel bilgi sahibi yapımla ilgili kişileri ya da uzman hukukçu gibi olayı daha iyi kavrayabilecek kişileri hakem olarak belirleyebilmekte oysa mahkemelerde o konularda uzman olmayan kişiler incelemelerde bulunabilmektedir,
- Tahkimde tek bir olayın çözümüne odaklanan hakemler olayı derinlemesine inceleyebilmekte oysa mahkemelerde hâkimler, yüzlerce davayı çözüme

kavuşturmayaya uğraştıklarından olayı derinlemesine incelemek için yeterli zamana sahip olamayabilirler,

- Tahkim yolu ile taraflar istedikleri kısımların çözümünü gerçekleştirme olanağına sahiptirler. Tahkimle çözümünün çıkarlarına olacaklarını düşündükleri kısımları tahkim çözümüne, mahkeme çözümünün kendi çıkarlarına olabileceğini düşündükleri kısımları da mahkeme çözümüne bırakabilirler.

Günümüz yapım sektörünün yurt dışına açılma eğilimi tahkim konusunu da etkilemektedir. Bu anlamda tahkim genel olarak; iç tahkim ve dış tahkim olarak ikiye ayrılmaktadır. Bu ayrım, yerli tahkim, yabancı tahkim ve milletlerarası tahkim olarak da yapılabilmektedir. Türk hukukunda yer verilmemesine rağmen, çeşitli ülkeler kendi mevzuatlarında milletlerarası tahkime yer vermişlerdir.

Genel itibari ile milletlerarası nitelik taşımayan sözleşmelerde geçerli olan ve Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda da 516. ve 536. maddeler arasında yer alan tahkim iç tahkimdir. Dış tahkim ise milletlerarası unsurlar içeren tahkimdir ya da başka bir ifadeyle iç tahkim sayılmayan tahkimlerdir.

Görüldüğü gibi günümüzde sıkça karşılaşılan bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olan, ayrıntılı detayları Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu madde 516 ile 536 arasında yer alan tahkim anlaşmaları, inşaat hukuku açısından farklı prosedürleri içermektedir. Bu konularda temel bilgi sahibi olan yapım yöneticileri ya da sözleşme idarecileri, tahkim şartları ya da sözleşmelerinde daha dikkatli olarak kendi yararlarına olabilecek şekilde maddeleri saptayabilirler. Yapım yöneticileri ve sözleşme idarecileri, gerekli gördükleri kimi kısımları mahkeme çözümüne, kimi kısımları ise tahkim çözüme yönelterek ve tahkimi de geçerlik şartlarına dikkat ederek oluşturarak, bu süreçten avantajlı çıkılmasını sağlayabilirler.

3.2.4. FIDIC Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri (ABD-EU-TR)

Küreselleşen Dünya ile diğer sektörlerde olduğu kadar yapım sektöründeki firmalar için de dışa açılım önem kazanmaktadır. Daha öncede değinildiği üzere firmalar yurt içinden çok yurt dışında büyük yapım projelerini ya tek başlarına ya da yabancı ortaklarla gerçekleştirmektedir. Aynı şekilde yabancı firmalar da yurdumuzda çeşitli projelerde yer almaktadır.

Dil, din, hukuk, örf, adet vs. bakımından farklı olan, bir başka deyişle farklı kültürlerle üye grupların farklı anlayışta olmaları nedeniyle yerel olarak yapılan sözleşme girişimleri başarısız olabilmektedir. Bu anlayış farklılıklarının yaratabileceği sorunlar dikkate alınarak, tıpkı ülke içinde gereksinim duyulduğu için oluşturulan tip sözleşmeler gibi uluslararası tip sözleşmelere gereksinim duyulmuştur. “FIDIC”, bu uluslararası hizmeti sunmak için oluşturulmuş bir kuruluştur. FIDIC, İsviçre’nin Lozan kentinde 1913 yılında kurulan “Müşavir Mühendisler Uluslararası Federasyonu”nun (Federation Internationale des Ingenieurs Conseils) baş harflerinin oluşmaktadır. İlk FIDIC belgesi 1957 yılında hazırlanmış, geçirdiği gelişim sürecinin sonunda da 1987 yılında dördüncüsü ortaya çıkarılmıştır. 1988 ve 1992’de ufak değişiklikler yapıldıktan sonra son halini 1999’da oluşturulan tip belge ile almıştır.

FIDIC tip sözleşmelerinin gelişim sürecinde İngiliz tip sözleşmeleriyle birbirlerinden esinlendikleri ve FIDIC ile İngiliz tip sözleşmesi olan “ICE”in (Institute of Civil Engineers) birbirine çok yakın eser sözleşmeleri oldukları Dünya tarafından kabul edilen bir görüştür. Bunu destekler bir şekilde, FIDIC ile ilgili hizmet veren müşavir mühendis büroları da yoğun olarak İngiltere’de bulunmaktadır.

Türk yapım sektörü, ilk olarak dışa açılımını Arap ülkelerinde başlattığı zaman FIDIC ile tanışmıştır. Fakat o zamanlar bu konularda yeterli bilgiye sahip olmadıkları için haklarının ellerinden alınmasına ses çıkaramadıkları gibi bazen de bunun farkına dahi varamamışlardır. Günümüzde ise durum oldukça farklıdır. Artık Avrupa’da büyük projelerde yer alan yüklenicilerimiz, Dünya Bankası’ndan ve benzer şekilde uluslararası kredi kurum ve kuruluşlarından ekonomik açıdan destek sağlamaktadır. Bu şekilde uluslararası finans kaynağı olarak yardımda bulunan Avrupa kurum ve kuruluşları ise, sözleşmelerin FIDIC esaslı olmasını istemektedir.

FIDIC sözleşmeleri, uluslararası karakterli sözleşmeler olmasına karşın, ulusal ihalelerde de kullanılabilir. Ayrıca FIDIC sözleşmesi ile gerçekleştirilen yapımın tüm işlerinin uluslararası nitelikte olması söz konusu değildir.

FIDIC sözleşmelerinde birinci kısım içerisinde her ülkede uygulanabilecek genel hükümleri içeren “Genel Koşullar” yer alırken, ikinci kısımda işin yapıldığı yerin koşullarına göre zaruri olarak değişebilecek “Özel Uygulama Koşulları” yer almaktadır. Ayrıca sonradan, ikinci kısımda yapılacak değişikliklerin, birinci kısmın

hangi maddelerine yönelik olarak yapılması gerektiği konusunda yardımcı olacak “Tarama ve Dolgu” başlıklı kısım, ikinci kısma eklenmiştir. Bu kısımlardan başka teklif ve ekleri ile standart bir sözleşme metni de hazırlanarak FIDIC’e eklenmiş bulunmaktadır.

FIDIC’te tavsiye edilen bu genel ve özel koşulların herhangi bir bağlayıcılığı yoktur. Taraflar bu hükümleri aynen alarak sözleşmelerinde kullanabilecekleri gibi çeşitli değişiklikler ya da ekleme ve çıkarmalar da yapabilirler. Herhangi bir uyuşmazlık anında ise, belirledikleri hakemlere, kabul ettikleri ülkenin hukukuna ve en üst merci olarak da yüksek mahkemenin yorumuna başvurulur.

FIDIC sözleşmesinde meydana getirilecek olan büyük yapıların süreç içerisindeki gelişimi belli aşamaları içerir, bunlar:

- Yatırım kararından önceki aşama,
- Proje diye isimlendirdiğimiz “eser”in tarifi,
- İhaleye davet, tekliflerin incelenmesi ve sözleşme biçiminin seçimi,
- Projenin uygulanması,
- Projenin kabulü ve garanti süresi,
- Anlaşmazlıkların çözülmesi (Türegün, 1996).

Müşavir-Mühendisler Uluslararası Federasyonunun idealinde yukarıda saydığımız tüm aşamalarda müşavir-mühendis organizasyonlarının rol oynamaları fikri yatmaktadır (Türegün, 1996).

FIDIC sözleşmesi Müşavir Mühendisler Uluslararası Federasyonu tarafından hazırlandığı için sözleşme içerisinde “mühendis” kavramıyla sıkça karşılaşılmaktadır. “Mühendis” genel koşullarının tariflerle ilgili 1.1. maddesinde “sözleşme hükümlerine göre mühendis olarak faaliyette bulunmak üzere tayin edilen ve ismen belirtilen kişi” olarak tanımlanmaktadır. Mühendis gerçek veya tüzel kişi olabileceği gibi tek bir kişi yerine bir organizasyon grubu da olabilir.

FIDIC genel koşullarında “mühendis”, yüklenici ile iş sahibi arasında çıkabilecek teknik, idari, hukuki her türlü uyuşmazlıkta arabulucu yerine görev alan bir denge unsurudur. Bir başka deyişle mühendisin, teknik, mali, hukuki konularda duruma göre kesin karar, danışma ve uzlaştırma görevlerini yerine getiren kişi olduğu

görülmektedir. FIDIC genel koşullarında mühendis hakkında ve görev ve yetkileri konusunda ayrıntılı açıklamalar bulunmaktadır.

FIDIC genel koşullarına göre, teknik ve mali konularda her an sorumlu bulunan mühendis ayrıca taraflar arası bir uyuşmazlık çıktığında çözüme kavuşturma, bir başka deyişle uzlaştırma sorumluluğuna sahiptir. Yüklenici veya iş sahibi uyuşmazlık anında FIDIC genel koşulları 67. maddesine göre, mühendise başvurarak çözüm talebinde bulunur. Uzlaşma süreci ile ilgili ayrıntılı bilgiler FIDIC 67 ve ilgili hükümlerinde yer almaktadır.

FIDIC sözleşmelerinde mühendisin imzası yer almamasına karşın mühendis, bu sözleşmenin genel koşullarında belirtilen görevleri yerine getirmekle yükümlü olduğunu bilmelidir. Onun sorumluluğunda gösterilen herhangi bir konuda bir sorun çıktığında, iş sahibi veya müteahhidin bu konuda sorumluluğu olmadığı için mühendis görevini ihmal etmiş olarak kabul edilir.

FIDIC sözleşmesine göre mühendis, proje yapımına başlanmadan önceki evrede iş sahibi ile birlikte, projenin yapımına başladıktan sonra ve proje bitiminden sonra ise, yüklenici ve iş sahibi ile birlikte yer almaktadır. FIDIC sözleşmesinde yer alan hükümlere göre özellikle mühendis, sözleşmenin uygulanması sırasında etkin rol almaktadır. Bu anlamda incelendiğinde proje uygulanmasından, sözleşmenin sona erdirilmesine, sözleşmede değişiklik yapılmasından malzeme seçimine, süre uzatımından çıkan sorunların çözümüne, ödemelerden işin durdurulmasına kadar pek çok önemli konuda mühendisin önem taşıdığı görülmektedir.

Mühendisin etkin rol aldığı görevler incelendiğinde, Türkiye’de yapım yöneticisinin sorumluluğunda olan pek çok iş karşımıza çıkmaktadır. Bir başka deyişle, FIDIC’te konu edilen mühendis kavramına karşılık bir anlamda yapım yöneticisi söz konusu olabilmektedir. FIDIC sözleşmelerinde özellikle süre uzatımı, sözleşmede değişiklikler, uyuşmazlıkların çözümü, hakem kararı, sözleşmenin sona erdirilmesi vs. konularında etkin rol alan mühendisin – yapım yöneticisinin hukuksal anlamda bunların üstesinden gelebilecek temel bir bilgiye sahip olması gereği görülmektedir.

3.2.5. AIA ve AGC Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri (ABD)

FIDIC, Avrupa’da genel olarak kabul edilen tip sözleşmeyi tanımlarken, AIA ve AGC belgeleri ile yapılan sözleşmeler ise ABD’de genellikle uygulanmakta olan tip sözleşmelerdir. AIA ve AGC belgeleri taraflara farklı alternatifler sunan standart

formlardır. Dolayısıyla, sözleşme tarafları kendilerine uygun formu seçerek onu tamamen uygulamak durumunda kalmaktadır. AIA ve AGC sözleşmelerine göre FIDIC sözleşmeleri, değişikliklere fazlasıyla açık ve çok fazla bağlayıcı olmamaları nedeniyle oldukça esnek yapıda kalmaktadır.

ABD ile bağlantılı olarak gerçekleştirilecek yapım işlerinde AIA veya AGC standart belgelerinden yararlanmak gerekmektedir. Tüm uygulamalar, ilgili belge maddelerine göre gerçekleştirileceğinden tartışmaya açık durumlarla pek karşılaşılmemakta, yapım yöneticisi için daha standart bir düzen sağlanmaktadır. ABD’de bu anlamda oldukça oturmuş bir sistem olduğu görülmektedir.

AGC, 7500 genel yüklenici ve 26500 endüstri şirketi (alt yükleniciler, yükleniciler, tedarikçiler, malzeme imalatçıları ve profesyonel şirketler) ile ilgili 100 konudan fazla bir içeriğe sahiptir. Bu belgeler proje teslim yaklaşımları ile genel yüklenici, alt yüklenici, program yöneticisi, yapım yöneticisi ve tasarımcı - yapımcı arasındaki ilişkileri tanımlanmaktadır. AGC sözleşme belgeleri aşağıda görülebileceği gibi 5 seriden oluşmaktadır.

AGC SÖZLEŞME SERİLERİ

- 1) AGC 200 Serisi: Genel Sözleşme Belgeleri,
- 2) AGC 400 Serisi: Tasarım-Yapım Belgeleri,
- 3) AGC 500 Serisi: Yapım Yönetim Belgeleri,
- 4) AGC 600 Serisi: Alt Yüklenici Sözleşme Belgeleri,
- 5) AGC 800 Serisi: Program Yönetim Dokümanları.

AGC serilerinden bir kısmı örnek olması açısından ayrıntılı şekilde Ek H’de bulunmaktadır.

AGC ile paralellik gösteren AIA Sözleşmeleri de 5 gruba ayrılarak sınıflandırılmıştır. AIA serilerinin başlıkları aşağıdaki gibidir:

AIA SÖZLEŞME SERİLERİ

- 1) A Serisi: Mal sahibi-Yüklenici Belgeleri,
- 2) B Serisi: Mal sahibi-Mimar Belgeleri,
- 3) C Serisi: Mimar-Danışman Belgeleri,

- 4) D Serisi: Mimar-Sektör Belgeleri,
- 5) G Serisi: Mimari Büro ve Proje Formları.

AIA belgeleri ayrıntılı listesi Ek I’da bulunmaktadır.

Görüldüğü gibi AIA ve AGC belgelerinde oldukça sistematik bir sınıflandırma mevcuttur. İçinde bulunan şekil koşuluna göre uygun belgeler belirlenerek sözleşme imzalanır. AGC belgesi AIA belgelerine paralel belgelerdir, bir başka deyişle birinde bulunan konuların karşılığı diğerinde farklı numara sistemindedir. Örneğin; AIA belgesi A131 / CMc ile AGC 566 belgesi birbirine karşılık gelen belgelerdir. İkisi de, yapım yöneticisinin aynı zamanda yapımcı olduğu ve mal sahibi ile yaptığı ve ödemenin temelinin, işin maliyeti artı işin ücreti olduğu ayrıca maliyetin de bir garantisinin olmadığı, standart bir sözleşmeyi ifade eder.

AIA belgesi ile oluşturulan standart bir sözleşme formunun içeriğinin inceleneceği bu kısımda, “AIA Dokümanı A131 / CMc - AGC 566 belgesi”, içeriğin ne şekilde olduğunun görülmesi açısından örnek olarak kullanılmaktadır. Standart anlaşma formunda öncelikle, seçilen tip form hangisiyse onun tanımlaması yer almaktadır. Burada kısaca o belgenin hangi koşullar için geçerli olduğu ve hangi yıl baskısı olduğu belirtilmektedir. Aşağıda örnek olarak görülmektedir.

“AIA Belgesi A131 / CMc - AGC 566 Belgesinin Tanımı:

AIA Belgesi A131 / CMc–AGC 566 Belgesi (AIA Document A131 / CMc - AGC Document): Yapım yöneticisinin aynı zamanda yapımcı olduğu ve mal sahibi ile yaptığı standart bir anlaşmadır. Ödemenin temeli ise işin maliyeti artı işin ücretidir ayrıca maliyetin bir garantisi yoktur. – 1994 BASKISI”

Ardından gelen bölümde anlaşma ile ilgili genel bilgiler yer alır. Bu bölümdeki başlıklar aşağıdaki gibidir:

“A. Genel Bilgi (General Information) (1994 versiyonu, AIA Dökümanı A/131CM-c)

1. Arka Plan (Background),
2. Amaç (Purpose),
3. İlgili veya İlgisi Olmayan Belgelerin Kullanılması (Use of Related and Unrelated Documents),

4. Uzlaştırma ve Tahkim (Mediation and Arbitration),
5. Anlaşmanın Yazılı Formu (Letter Forms of Agreement),
6. Geçerli Belgenin Kullanılması (Use of Current Documents),
7. Sınırlı Çoğaltma İzni (Limited License for Reproduction),
8. Profesyonel Hizmetlerdeki Sınırlamalar (Limitations on Professional Services).”

Bu bölümün ardında, formda yapılan değişikliklerin işlendiği başka bir bölüm bulunmaktadır. Bu kısımda gösterilmeyen maddeler aynen kabul edilmiş sayılır. Bir sonraki bölümde anlaşma sayfası bulunmaktadır. Projenin adından yapılacağı yere, mimarından iş sahibine kadar tarafların ve işin bilgileri ve tarafların imzaları yer almaktadır. AIA-AGC belgeleri kapsamında örnek aldığımız AIA belgesi A131/CMc-AGC 566 belgesi içerik tablosunun aşağıda bulunan ana başlıklarının ayrıntıları Ek J’de görülmektedir.

“İÇERİK TABLOSU” (Table Of Context)

MADDE 1 Genel Koşullar

MADDE 2 Yapım Yöneticilerinin Sorumlulukları

MADDE 3 Mal Sahibinin Sorumlulukları

MADDE 4 Yapım Öncesi Evresi Hizmetleri İçin Tazminat ve Ödemeler

MADDE 5 Yapım Evresi Hizmetleri İçin Tazminat ve Ödemeler

MADDE 6 Yapım Evresi İçin İşin Maliyeti

MADDE 7 Yapım Evresi Ödemeleri

MADDE 8 Sigorta ve Senetler

MADDE 9 Çeşitli Koşullar

MADDE 10 Bitim veya Durdurma

MADDE 11 Diğer Şartlar ve Hizmetler

“İçerik Tablosu Açıklamaları” başlıklı son bölümde ise, içerikte yer alan konuların açıklamaları bulunmaktadır.

Görüldüğü gibi AIA ve AGC, işin başlangıcından sonlanmasına, hatta olası bir sorunda yararlanılacak çözüm yöntemi açıklamalarına kadar her türlü durumun düşünülüp maddeleştirildiği ve tüm uygulamanın bu maddeler çerçevesinde şekilleneceği sözleşmelerdir. Bu sözleşmelerde yine değişiklik yapılabilecek maddelerle ilgili kısmın varlığı sözleşme sırasında taraflara sunulan bir avantajdır. Çünkü bu kısımda dikkat edildiği takdirde, doğru saptanacak maddelerle, ileride herhangi bir sorun çıkması durumunda zararsız veya en az zararlı çözüm bulunabilir. Bu anlamda, mal sahibini yönlendirmesi açısından yapım yöneticisine büyük görev düşmektedir. AIA ve AGC belgelerinin kullanıldığı ülkelerde mal sahibi tarafından görevlendirilen yapım yöneticisinin, öncelikle standart sözleşmelerden uygun olanını belirleyerek mal sahibini yönlendirmesi, ardından da süreç boyunca tüm görevlerini bu standartlar çerçevesinde yerine getirerek gerekli takipleri yapması beklenmektedir.

3.2.6. KİK (Kamu İhale Kurumu) Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri (TR)

Ülkemizde adalet, eğitim, sağlık, ulaşım, güvenlik gibi alt yapı yatırımları devlet tarafından yürütülmektedir. Avrupa'ya bakıldığında tüm bu konularda yaşanan gelişmeleri, Türkiye'nin yaşadığı ekonomik sıkıntılar nedeniyle henüz yakalayamamış olduğu görülmektedir. Özellikle yurt dışına açılan büyük yüklenici firmalarımızın yaptığı yapımla ilgili faaliyetlere nazaran, devlet eliyle yapılan inşaatlarda siyasi engeller, yasal düzenlemeler ve teknik ekip ve ekipman sıkıntısı nedeniyle aynı başarı gözlenememektedir. Bu anlamda eski uygulama da “Devlet İhale Kanunu”, yeni uygulama da ise “Kamu İhale Kanunu” önemli konulardır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, alım, satım, hizmet, yapım, kira, kiralama, harcama gibi gelir ve gider grubunda yer alan işleri ortak olarak düzenlediği ve bu anlamda uygulamada pek çok sorun yarattığından dolayı Kamu İhale Kanunu gündeme getirilmiştir.

01.01.2003 tarihinde yürürlüğe giren 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhaleleri Sözleşmeleri Kanunu, hem uygulamadaki aksaklıkları gidermek hem de Avrupa Birliği, Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletler gibi uluslararası kuruluşların çağdaş standartlardaki uygulamalarına paralellik göstermek amacını taşımaktadır.

4734 sayılı kanun kapsamında; kamu harcaması gerektiren mal ve hizmet alımları ve yapım işleri konuları, uluslararası standartlar çerçevesinde sadece sözleşmelerin imzalanmasına kadar olan ihale süreci ile ilgili hükümler şeklinde yer almaktadır.

4735 sayılı Kamu İhaleleri ve Sözleşmeleri Kanunu ise, Kamu İhale Kanununa göre yapılan ihalelere ilişkin sözleşmelerin düzenlenmesi ve uygulanması ile ilgili esas ve usulleri belirlemektedir. Bu Kanun, Kamu İhale Kanununa tabi olan kurum ve kuruluşlar tarafından söz konusu Kanun hükümlerine göre gerçekleştirilen ihaleler sonucunda düzenlenen sözleşmeleri kapsamaktadır.

Söz konusu kanun kapsamında, uygulamada birlik sağlamak için mal veya hizmet alımları ile yapım işlerine ilişkin tip sözleşmeler oluşturulmakta ve oluşturulan tip sözleşmeler Resmi Gazete’de yayınlanmaktadır. İdareler tarafından yapılacak sözleşmeler tip sözleşme hükümleri esas alınarak düzenlenmektedir. Tip sözleşme esaslarına aykırı olmamak ve Kurum’un uygun görüşü alınmak koşuluyla, istekliler tarafından “mal ve hizmet alımları” için sözleşmeler hazırlanabilmektedir.

Kamu İhale Kanunu kapsamında üç sözleşme türü ile karşılaşılmaktadır. Bunlar:

- Anahtar teslimi götürü bedel sözleşme: Yapım işlerinde; uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak, işin tamamı için isteklinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden yapılan sözleşmelerdir.
- Götürü bedel sözleşme: Mal veya hizmet alımı işlerinde ayrıntılı, özellikleri ve miktarı idarece belirlenen işin tamamı için isteklinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden yapılan sözleşmelerdir.
- Birim fiyat sözleşme: Yapım işlerinde; ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine, mal veya hizmet alımı işlerinde ise işin ayrıntılı özelliklerine dayalı olarak; idare tarafından hazırlanmış cetvelde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için istekli tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan toplam bedel üzerinden yapılan sözleşmelerdir.

Kamu İhale Kanunu’na göre düzenlenecek sözleşmelerde yapım yöneticisinin madde 7’ye göre aşağıda gösterilen bulunması zorunlu unsurlar hakkında bilgi sahibi olması gerekmektedir.

a) İşin adı, niteliği, türü ve miktarı, hizmetlerde iş tanımı,

- b) İdarenin adı ve adresi,
- c) Yüklenicinin adı veya ticaret unvanı, tebligat esas adresi,
- d) Varsa alt yüklenicilere ilişkin bilgiler ve sorumlulukları,
- e) Sözleşmenin bedeli, türü ve süresi,
- f) Ödeme yeri ve koşullarıyla avans verilip verilmeyeceği, verilecekse koşulları ve miktarı,
- g) Fiyat farkının sözleşme konusu işler için ne şekilde ödeneceği,
- o) (Değişik: 4964/ 43 md.) Mücbir sebepler ve süre uzatımı verilebilme koşulları, sözleşme kapsamında yaptırılacak iş artışları ile iş eksilişi durumunda karşılıklı yükümlülükler,
- p) Denetim, muayene ve kabul işlemlerine ilişkin koşullar,
- r) Yapım işlerinde iş ve işyerinin sigortalanması ile yapı denetimi ve sorumluluğuna ilişkin koşullar,
- s) Sözleşmede değişiklik yapılma koşulları,
- t) Sözleşmenin feshine ilişkin koşullar,
- u)Yüklenicinin sözleşme konusu iş ile ilgili çalıştıracağı personele ilişkin sorumlulukları,
- v) İhale dosyasında yer alan bütün belgelerin sözleşmenin eki olduğu,
- y) Anlaşmazlıkların çözümü.

Kamu İhale Kanunu madde 8'e göre sözleşme imzalandıktan sonra içerisinde yer alan fiyat farkına ilişkin esas ve usullerde değişiklik yapılamaz. Madde 11 kapsamında da sözleşme sonrası eser teslimi yapılması ve eserin kabul edilmesi için idarelerce kurulacak en az üç kişilik muayene ve kabul komisyonları tarafından inceleme yapıp, onay verilir.

4735 sayılı Kamu İhaleleri Sözleşmeleri Kanunu'nun ayrıntılı olarak tüm içeriği Ek K'da bulunmaktadır.

Gelişen Dünya koşullarına uygun kamu hizmetine dahi başarılı projeler ortaya çıkarılması isteği ile oluşturulan Kamu İhale Kanunu'nda, sözleşmenin önemli bir kavram olduğunu görmekteyiz. Bu konuda görev alan yapım yöneticisi ya da

sözleşme idarecisinin yasa maddelerindeki hükümlere uygun olan sözleşmeler hazırlamaya ve tüm prosedürlere sağlıklı olarak uymaya özen göstermesi gerekmektedir. Aksi takdirde eser sözleşmesinin sonucunda oluşturulan eserin kabulü yapılmayabilir ve hukuk önünde hatalı görülecek taraf sözleşme işlemlerini koşullara göre yürütmeyen taraftır. Bu açıdan söz konusu yasa çerçevesinde çalışılmak durumunda olunan yapım işlerinde, özellikle sözleşmeyle ilgili olarak kanun hükümlerine çok dikkat etmek gerekmektedir.

3.2.7. Sözleşme İdaresi Süreci

“Sözleşme idaresi”, bir projenin sözleşmeye uygun olarak yapılıp yapılmadığının takip edilmesi işidir. Bu süreç, sözleşmenin oluşturulması ile başlayıp sözleşme son bulana kadar bir başka deyişle yapı tamamlanıp teslim edilene kadar devam etmektedir. Başarılı bir sonuç için; dikkatli, tam ve eksiksiz bir şekilde hazırlanan sözleşme ile sözleşmenin sıkı takibi oldukça önemlidir.

Bu süreçte bağımsız bir sözleşme idarecisi görev alabileceği gibi söz konusu proje için görevli olan yapım yöneticisi de aynı zamanda sözleşme idarecisi konumunda olabilmektedir. Çalışma kapsamında, sözleşme idaresi sürecinde yapım yönetimi, bu konuda hak talebi gibi önem taşıyan konular ve bu anlamda yapım yöneticisinin sahip olması gereken bilgi düzeyi ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

3.2.7.1. Sözleşme İdaresi Sürecinin Yapım Yönetim Sürecindeki Yeri ve Önemi

Küreselleşen Dünya etkisiyle değişen koşullar büyük yapım projelerini ve büyük yapım projeleri de sözleşmelerin önemini arttırmaktadır. Başarılı projeler kadar, sözleşme ve sözleşme uygulamalarının başarılı olması da işin genel başarısı için önem taşımaktadır. Bu çerçevede karşımıza sözleşme idaresi kavramı çıkmaktadır. “Sözleşme idaresi”, bir projenin sözleşmeye uygun olarak yapılıp yapılmadığının takip edilmesi işidir. Bu konu ile ilgili tüm kavramlara, örnek alınabilecek çalışmalar olan AIA belgelerinden, AIA 207–1997 belgesinin farklı maddelerinden ulaşılabilmektedir. (Örneğin; madde 4. sözleşme idaresi, madde 7. işte meydana gelen değişiklikler, madde 8. süre, madde 9. hakedişler ve bitirme, vs.)

Sözleşme idaresi, tanımından da anlaşılabileceği gibi bir süreci kapsamaktadır ve bu süreç içerisinde çeşitli alt birimler bulunmaktadır. Bu alt birimler:

- 1) Yapım hakkında bilgi ve belge toplanması,

- 2) Birim fiyat ve miktar çizelgelerinin oluşturulması,
- 3) Hak talebi ve anlaşmazlıkların oluşması,
- 4) Hak talebi ve anlaşmazlıkların çözümlenmesi,
- 5) Değişiklik (change order) yapılması,
- 6) Sözleşme süresinin takip edilmesi,
- 7) Sözleşmenin tamamlanması ve ödemeler,
- 8) Final ödemeleri,
- 9) Proje ve maliyet tamamlama raporları oluşturulmasıdır (AIA 207 belgesi, 1997).

Sözleşme idaresine ilişkin ana hükümler sözleşme belgelerinden “Genel Sözleşme Şartları” içerisinde bulunmaktadır. Söz konusu belgenin amacı, bütün tarafların yasal yükümlülükleri, hakları ve kısıtlamalarından haberdar olmalarını sağlamaktır. Mal sahibinin kendi özel sözleşmesi olabileceği gibi bu konuda hazırlanan AGC, ASCE, AIA gibi standart sözleşmelerden de yararlanılabilir.

Sözleşme idaresinden sorumlu olan sözleşme idarecisi ya da yapım yöneticisi bu süreçte oldukça dikkatli olmalıdır. Süreç boyunca gelişimi takip etmeli, uzlaşma ya da ihale sürecindeki çözümlenememiş konulara eğilmeli, çözüm yolu aramalıdır. İzlenecek yola karar verip bunu projeye uygun hale getirmeli ayrıca, süreç boyunca projenin çizelgelerini ve her an gereksinim olabileceğini göz önünde bulundurarak adres, telefon gibi projenin iletişim bilgilerini sürekli güncellemelidir.

Daha önce “Proje Teslim Sistemleri Açısından Yapım Yöneticisinin Görev ve Sorumluluklarının İrdelenmesi” başlığı altında ele alındığı üzere, proje teslim sistemlerine göre katılımcılar ve görevleri değişmektedir. Bu çerçevede farklı katılımcıların sözleşme idaresi görevini üstlenebildikleri görülmektedir. Mal sahibi, tasarımcı ve yüklenicinin bulunduğu ve mal sahibinin, tasarımcı ve yüklenici ile sözleşme imzaladığı geleneksel teslim sisteminde; mal sahibinin kendisi, görevlendirdiği bir danışman ya da mimar sözleşme idaresi görevini üstlenmektedir. Burada danışman; mimar veya yapım yöneticisi olabilir fakat geleneksel teslim sistemlerinde genellikle bir yapım yöneticisi bulunmamaktadır. Dolayısıyla, geleneksel proje teslim sisteminde, yapım yöneticisi olmayan bir sözleşme idarecisinin varlığı söz konusu olmaktadır.

Tasarım - yapım proje teslim sisteminde, mal sahibi sözleşmelerin denetlenmesi için bir danışman veya vekil atar ki bu vekil mal sahibinin güvendiği bir çalışan olabileceği gibi yapım yöneticisi de olabilmektedir. Sözleşmeye göre yönlendirme ise, genellikle tasarım ve yapımı üstlenen firmaya ait olmaktadır.

Yapım yönetimi proje teslim sisteminde ise, sözleşme idaresi görevini üstlenen yapım yöneticileridir.

Günümüzde yapım yönetimi kavramının öneminin artmasıyla, yapım yöneticisinin sözleşme idaresi görevini üstlendiği projelerin sayısı da giderek artmaktadır. Bu süreçte görev alan yapım yöneticisinin tez kapsamında daha önce pek çok yerde vurgulandığı üzere, sözleşmeye hâkim olabilmesi, başarılı sözleşme idaresi ve başarılı projeler için gerekmektedir.

Sözleşme idaresi görevini üstlenen yapım yöneticisinin ya da sözleşme idarecisinin sözleşme idaresi ile ilgili olarak ilgilenmesi gereken temel konular şunlardır:

- 1) Sözleşme hazırlanması,
- 2) Teminat ve sigortalar,
- 3) Saha ve yapımla ilgili genel gereksinimler,
- 4) Sözleşmeye uygun olarak iş takip ve denetimi,
- 5) Reddedilen işler ve yapılan işlerde kalite yetersizliklerinin çözülmesi,
- 6) İş değişiklikleri ve diğer modifikasyonlar,
- 7) Çeşitli problemlerde sözleşmede belirlenen gerekli yaptırımların uygulanması,
- 8) Evrak hazırlama ve takibi,
- 9) Yapımın koşullara göre hızlandırılması veya geciktirilmesi,
- 10) Finansman ve hakediş ödemeleri,
- 11) Koruma ve zararın tazmin edilmesi,
- 12) Hak talebi, anlaşmazlıklar ve hakem kararı.

Yapım yöneticisinin ya da sözleşme idarecisinin sözleşme idaresi sürecinde başarılı olabilmesi için tüm bu konularda bilgi sahibi olması gerekmektedir. Ayrıca, bu konularda karşılaşılabilecek sorunlar ve bunların özellikle çözümü için gerekli hukuki dayanaklara da özen gösterilmelidir.

Sözleşme idaresi görevini üstlenen yapım yöneticisinin ya da sözleşme idarecisinin sözleşmeye hâkim olup, sözleşmede yer alan temel konulara ilişkin maddelerin, yaptırımlarını anlayabilecek ve takip edebilecek düzeyde temel bir hukuk bilgisi olması gerekmektedir. Sözleşme idaresi sürecinde görev alan yapım yöneticisi veya sözleşme idarecisi, sözleşme hazırlanmış olduğu için eser sözleşmesinin temel unsurlarından ziyade ağırlıklı olarak aşağıdaki konularda bilgi sahibi olmalıdır:

- Sözleşmelerin tadili ve uyarlanması,
- Sözleşmelerin sona ermesi,
- Yabancı firmalarla yapılan inşaat sözleşmeleri,
- İnşaat sözleşmelerinde teminat mektupları,
- İnşaat sözleşmelerinde tahkim.

Fakat bu konularda ağırlıklı bilgi sahibi olması gereği, sözleşmenin temel konularında bilgisiz olunabileceği anlamına gelmemektedir. Sözleşmeyi idare edecek kişinin, sözleşmede yer alan maddelere hâkim olabilmesi için temel bir sözleşme bilgisine de sahip olması gerekmektedir. Sözleşme unsurları ve özellikle Borçlar Kanunu açısından inşaat sözleşmelerinin ne anlama geldiği bilinirse, sözleşme idaresi sürecinde uygulanması gereken prosedürler ve sözleşme takip işi kolaylaşır, olumsuzluklarla karşılaşma olasılığı azalır.

3.2.7.2. Hak Talepleri, Anlaşmazlıklar ve Hakem Kararı

Yukarıda yapım yöneticisinin ya da sözleşme idarecisinin sözleşme idaresi sürecinde ilgilenmesi gereken temel konular belirlenmişti. Söz konusu konular arasında, diğerlerine göre daha farklı ve ayrıntılı prosedürlere sahip olması nedeniyle “hak talepleri, anlaşmazlıklar ve hakem kararı” konusunun tez kapsamında daha ayrıntılı olarak ele alınması uygun görülmüştür.

“Hak talebi”, taraflardan herhangi birinin hakkını elde edemediğini düşündüğü konuları karşı taraftan talep etme girişimidir.

Genel olarak hak talepleri;

- Maddelerinde gelecekte yaşanabilecek durumların ele alınmadığı sağlıklı sözleşmelerde,
- Değişiklik ya da düzeltme olanağı sunmayan sabit sözleşmelerde,

- Sözleşme öncesi hazırlık yapılmadan gerçekleştirilen alt yüklenici ve tedarikçi sözleşmelerinde,
- Zahmet gerektiren gereksinimlere sahip genel işlerde,
- Yüklenici tarafından kabul edilmeyen değişikliklerde,
- Sözleşmede kararlaştırılan fakat gerçekleştirileceği zaman için gereğini yitiren ya da yapımı mümkün olmayan bölümlerde,
- Mal sahibinin keyfi olarak yüklenicinin karşısına işin ilerleyişini olumsuz yönde etkileyecek engeller çıkarması durumunda,
- Yüklenicinin taahhüt ettiği kalite ve performansı sergilememesi durumunda,
- İş alabilmek için yüklenici firmanın normalden düşük fiyatla ihale sözleşmesi yapması durumunda,
- Ön yargılı hakemlerin ya da tercümanların varlığı durumunda gündeme gelmektedir.

Tarafların hak talebinde bulunması, anlaşmazlıkların çıkması ve hakem kararına başvurulması olaylarını arttırmaktadır. Hak talebi konusunun sözleşmelerde sık sık sorun yaratmaya başlaması, bu konularda uzmanlaşma ve bunun sonucunda daha iyi sözleşmeler yapılması gereğini beraberinde getirmektedir.

Hak talepleri; sabit fiyat, birim fiyat ve maliyet + ücret sözleşmelerinde farklı olarak karşımıza çıkmakla birlikte, tüm hak taleplerinin doğduğu durumlarda, yaşanan herhangi bir anlaşmazlık hakem kararı ile veya mahkemeye gidilerek çözümlenmektedir. Sözleşme değişiklikleri, tasarımcının yorumları ve verdiği talimatlar, sözleşme koşullarından kaynaklanan sorunlar, işin performansı ve sözleşme eksiklikleri ana başlıklar halinde anlaşmazlık yaratan konuları oluşturmaktadır. Bu tür anlaşmazlık durumları ortaya çıktığında, taraflar sözleşmede hakem kararına başvurulması belirlenmiş olduğu takdirde, sözleşmeye uygun olarak hakem kararını uygulayabilirler.

Mahkemeye göre hakem kararının avantajları daha önce 3. bölümde “İnşaat Sözleşmelerinde Tahkim” başlığı altında ele alınmıştı. Avantajları dikkate alınarak taraflar, standart sözleşmelerde tüm anlaşmazlık çözümünü hakem kararına bırakabilmektedir. Sözleşmede hakem kararı ile verilen kararın son karar olduğu

belirtilebilmektedir. Özellikle, Amerikan AIA formları gibi standart sözleşmelerde hakem kararında herhangi bir açıklık kalmasın diye ayrıntılı düzenlemeler yapılmıştır.

Hakem kararının uygulanması sırasında takip edilmesi gereken bir takım prosedürler vardır. Bunlar:

- İstemeyen taraf tarafından hakem kararına itiraz edilmesi ve bu kararın engellenmesi,

Hakem kararının taraflarca kabul edilip uygulamaya geçilmesi durumunda ise;

- Hakem kararı oturum ayrıntılı yerinin kararlaştırılması,
- Anlaşmazlıkların birleştirilmesi (kişiler, konular),
- Hakem kararı sırasında yararlanılacak stratejilerin geliştirilmesi,
- Hakem kararı için jüri oluşturulması,
- İlk hakem kararı buluşmasının gerçekleştirilmesi,
- Devam eden süreçte sonraki hakem kararı oturumlarının yürütülmesi,
- Mahkeme kararı.

Tüm bu prosedürlerde dikkat edilmesi gereken çeşitli noktalar bulunmaktadır. Bu konularda takip edilmesi gereken süreç, tarafların hakları, taraflara tanınan süreler, sözleşme maddelerine uyum vs. hepsi bilinmesi gereken ince noktalar arasındadır. Yapım yöneticisinin ya da sözleşme idarecisinin tüm bu prosedürler ve incelikler konusunda bilgi sahibi olması, ona göre ne şekilde davranılacağını bilerek, gereken tedbirleri alması gerekmektedir.

Yapım yöneticisinin sözü edilen konularda bilgili olması ve gereken tedbirleri alıp bu süreci başarıyla yürütebilmesi için belirli düzeyde temel hukuk bilgisine gereksinimi vardır. Bu anlamda, “İnşaat Sözleşmelerinde Tahkim” konusu ayrıntılı olarak bilinmelidir.

Anlaşmazlıkların ortaya çıkması ise farklı sebeplerle gerçekleşebilmektedir. Örnek olarak, mal sahibi sözleşmeyi sona erdirmek isterken yüklenici buna karşı çıkabilir. Bu durumda “Sözleşmelerin Sona Ermesi” konusunda bilgi gerekli olurken, herhangi bir değişiklik talebi sonrası çıkan anlaşmazlıkta da “Sözleşmelerin Tadili” konusunda hukuk bilgisi gereği ortaya çıkmaktadır. Yine, teminatla ilgili yaşanan bir sorunun

varlığı durumunda “İnşaat Sözleşmelerinde Teminat Mektupları” konusu önem kazanırken, anlaşmazlık çıktığında taraflardan birinin yabancı olması, bir başka deyişle yabancı firmalarla yapılmış sözleşmenin varlığı durumunda ise “Yabancı Firmalarla Yapılan İnşaat Sözleşmeleri” konusu önem kazanmaktadır.

Diğer bir açıdan, devletin ortak olduğu bir projede “KİK (Kamu İhale Kurumu) Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri”, FIDIC sözleşmesinden yararlanılan bir projede “FIDIC Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri” ya da ABD firması ile ortak gerçekleştirilen ve AIA gibi ABD standart sözleşme formlarından yararlanılan bir projede ise “AIA Belgelerindeki İnşaat Sözleşmeleri” bilgi sahibi olunması gereken konulardır.

Görüldüğü gibi “Hak Talepleri, Anlaşmazlıklar ve Hakem Kararı” konusunda hukuk bilgisi gereği temelde “İnşaat Sözleşmelerinde Tahkim” konusunda ortaya çıkarken, anlaşmazlığın nedenine ve taraflar arasındaki sözleşme türüne göre farklı konularda da hukuk bilgisi gereği ortaya çıkmaktadır. Ayrıca “Hak Talepleri, Anlaşmazlıklar ve Hakem Kararı” konuları ile karşı karşıya kalacak yapım yöneticisinin ya da sözleşme idarecisinin, sözleşme konusunda genel anlamda temel düzeyde hukuk bilgisine sahip olması gereği de unutulmamalıdır.

4. YAPIM YÖNETİCİLERİ İÇİN İNŞAAT HUKUKU KONUSUNDA GENEL DEĞERLENDİRME

Bu bölüm, daha önceki bölümlerde literatür çalışmaları ile belirlenen bilgiler ile, uygulama alanından elde edilen uzman görüşlerinin bütünleşik olarak genel bir değerlendirmesi niteliğindedir. Bu bağlamda öncelikle, Türkiye’de görev yapmakta olan bir yapım yöneticisinin sahip olması gerektiği düşünülen hukuk bilgisi düzeyi somut olarak ortaya konulacak ve söz konusu düzeyin sağlanabilmesi için yapım yönetimi eğitim programlarında verilmesi gereğine inanılan dersler belirlenecektir. Ardından, bu çerçevede, sektörde aktif olarak sözleşme hazırlığı ve idaresi sürecinde görev alan proje ve yapım yöneticileri ile yapılan görüşmeler değerlendirilecektir.

4.1. Yapım Yöneticileri İçin İnşaat Hukuku ve İnşaat Hukuku Eğitimi

Küreselleşen Dünya ile yapım yönetimi ve yapım yöneticisi kavramlarının öneminin arttığı tez kapsamında daha öncede vurgulanmıştı. Disiplinler arası bir konu alanı olan yapım yönetimi, yapım yöneticilerine pek çok görev ve sorumluluk yüklemektedir. Yapım yönetimi ve yapım yöneticisi kavramlarının öneminin artmasıyla birlikte, yapım yöneticilerinin sorumluluğunda olan görevlerden beklenen kalite de her geçen gün artmaktadır.

Yapım sürecinde bir yapım yöneticisinin en önemli görevlerinden biri, sözleşme hazırlama ve hazırlanan sözleşmeyi yapım süreci boyunca izleme bir başka deyişle sözleşme idaresidir. Büyük boyutlu projelerde sözleşmenin taşıdığı önem de çok büyük olmakla birlikte, günümüzde küçük boyutlu projelerde bile sözleşmenin önemi giderek artmaktadır. İnşaat sektöründe yer alan firmalar tarafından artık başarılı projelerin başarılı sözleşmelerle gerçekleştirildiği bilinmektedir.

Sözleşmelerin önemi hukuk alanında da karşımıza çıkmaktadır. Uygulamada görev alan hukukçularla yapılan görüşmeler ve literatür incelemesi dikkate alınarak, tez kapsamında, özellikle son yıllarda inşaatla yönelik davalarda büyük artış olduğu ve

söz konusu davalarında büyük çoğunluğunun inşaat sözleşmelerindeki hata ve eksikliklerden kaynaklandığı kabul edilmektedir.

İnşaat sektöründe büyük önem taşıyan sözleşmeler teknik bilgi ve hukuk bilgisi bütünlüğünden oluşmaktadır. Dolayısıyla, proje ve yapım yönetim sürecinin en önemli konularından olan “sözleşme hazırlama ve sözleşme idaresi”dir. Bu durum, sözleşme idaresi sürecinde görev alan yapım yöneticisinin, teknik bilgisinin yanı sıra belirli bir düzeyde hukuk bilgisine de sahip olmasını gerektirmektedir.

Yapım yöneticilerinin sahip oldukları temel bilgiler, lisans ve yüksek lisans eğitimi sırasında verilmektedir. Bu çerçevede, yapım yönetim eğitiminin önemi ortaya çıkmaktadır. Tezin daha önceki bölümlerinde yapım yönetimi konusunda ABD’de verilen eğitimler ile Türkiye’de verilen eğitimlere değinilmiş ve bu kapsamda Türkiye’de hukuk konusunda eğitimdeki eksiklikler vurgulanmaya çalışılmıştır.

Yapım Yöneticisi Sertifikasyon Enstitüsü (Construction Manager Certification Institute) tarafından belirlenen, yapım yöneticisinin yasal sorumluluk alanı içerisinde bilinmesi gerekli olan yasalar, tez kapsamında 2. bölümde “Bir Yapım Yöneticisi İçin Hukuk ve Yasal Mevzuat Bilgisi Gereği” konusunda ortaya konulmuştur. Bu bağlamda ABD kaynaklı verilerin incelenmesi ve burada sözü edilen yasaların Türkiye’deki mevcut yasalara uyarlanması ve bunların da inşaat uygulamaları ile örtüştürülmesi sonucunda, Türk hukuk sistemine göre bir yapım yöneticisinin bilgi sahibi olması gerekli görülen yasalar belirlenmiştir. Sözü edilen yasalar şunlardır:

- TC Anayasası,
- Borçlar Kanunu (Madde 355–371 ile dolaylı yoldan ilgili maddeleri),
- 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Yasası,
- 4857 sayılı İş Yasası,
- 3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Yasası,
- 224 sayılı Sağlık Hizmetlerinin Sosyalleştirilmesi Hakkında Yasa,
- 5378 sayılı Özürlülerle İlgili Yasa,
- 506 sayılı Sosyal Sigortalar Yasası,
- 4447 sayılı İşsizlik Sigortası Yasası,

- 2822 sayılı Toplu İş Sözleşmesi ve Grev ve Lokavt Yasası,
- 4721 sayılı Türk Medeni Yasası,
- 2872 sayılı Çevre Yasası,
- 3194 sayılı İmar Yasası'dır.

İnşaat sektörü ile ilgili olabilecek konuları, T.C. Anayasası, Borçlar Kanunu (Madde 355–371 ile dolaylı yoldan ilgili maddeleri), 4857 sayılı İş Yasası, 506 sayılı Sosyal Sigortalar Yasası, 2872 sayılı Çevre Yasası ve 3194 sayılı İmar Yasası doğrudan düzenlerken, diğer yasalar dolaylı olarak düzenlemektedir. Söz konusu yasaların sektörle olan ilişkisinin daha açıkça görülebilmesi için Tablo 4.1 düzenlenmiştir.

Tablo 4.1’de sözü edilen tüm yasalar Türkiye’de görev yapmakta olan bir yapım yöneticisi tarafından bilinmesi gereken temel hukuk kurallarıdır. Tablo 4.1’den de anlaşılabilceği gibi, söz konusu kanunlar kapsamında inşaat hukuku ile ilgili olarak bilinmesi gereken konular, Borçlar Kanunu’nun ilgili maddeleridir.

Daha öncede vurgulandığı üzere “inşaat hukuku”, Türk hukuk sisteminde Borçlar Kanunu’nda istisna akdi çerçevesinde düzenlenmiştir. Dolayısıyla yapım yöneticisinin inşaat hukuku konusundaki bilgi düzeyi için belirleyici olan, Borçlar Kanunu’nun (madde 355–371 arası maddeleri ve dolaylı olarak ilgili maddeleri) ilgili maddeleridir. Bu bağlamda, Türkiye’deki bir yapım yöneticisinin “inşaat hukuku” bilgisi çerçevesinde bilgi sahibi olması gerektiği vurgulanan konular şunlardır:

- Eser (İstisna) Sözleşmesi,
- Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri,
- Sözleşmelerin Tadili ve Uyarlanması,
- Sözleşmelerin Sona Ermesi,
- Yabancı Firmalarla Yapılan İnşaat Sözleşmeleri,
- İnşaat Sözleşmelerinde Teminat Mektupları,
- İnşaat Sözleşmelerinde Tahkim.

Sözleşme hazırlama ve sözleşme idaresi sürecinde görev alacak yapım yöneticisi tarafından, eser sözleşmesi çerçevesinde şekillenen inşaat hukuku konusunda temel düzeyde bilgi birikimine sahip olmak demek, Borçlar Kanunu’nda düzenlenen inşaat

Tablo 4.1. Türk Hukuk Sistemine Göre Yapım Yöneticisi Tarafından Bilinmesi Gereken Yasalar ve İnşaat Sektörü Açısından Yasaların Düzenlediği Konular

YASA		YASANIN İLGİLİ OLDUĞU KONULAR
1	TC Anayasası	Kamulaştırma, tahkim, mahkeme, devletin yetkisi, işçi hakları, yüklenici hakları, vs. inşaatın her aşamasında düzenleyici rol oynamaktadır.
2	Borçlar Kanunu (Madde 355–371 ile dolaylı yoldan ilgili maddeleri)	İnşaatın her aşamasında karşılaşılan konuları, özellikle sözleşmeler çerçevesinde düzenlemektedir. Türk İnşaat Hukuku’nu oluşturmaktadır.
3	403 Sayılı Türk Vatandaşlığı Yasası	Yabancı ortaklarla ilgili çıkabilecek sorunlarda ya da benzer durumlarda uygulanacak düzenlemeleri kapsamaktadır.
4	4857 Sayılı İş Yasası	İşçi – işveren ilişkilerini (istihdam, ücret, mal sahibinin, yüklenicinin, alt yüklenicinin hukuki sorumlulukları, işveren hakları, kusur oranı, işçi güvenliği vs.) düzenlemektedir.
5	3359 Sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Yasası	Çalışma koşullarının sağlık koşullarına uygunluğu ve çalışan sağlık koşullarının sağlanması gibi konuları düzenlemektedir..
6	224 Sayılı Sağlık Hizmetlerinin Sosyalleştirilmesi Hakkında Yasa	Sosyalleştirilen kesim içerisindeki işçilerle ilgili düzenlemeleri kapsamaktadır.
7	5378 Sayılı Özürlülerle İlgili Yasa	Özürlü işçi istihdam koşulları ile ilgili konuları düzenlemektedir.
8	506 Sayılı Sosyal Sigortalar Yasası	İşçi – işveren ilişkilerinin düzenlenmesi, işçi sağlık, emeklilik ücreti, sakatlık hali ödemeleri, sigorta primi vs. konularını kapsamaktadır.
9	4447 Sayılı İşsizlik Sigortası Yasası	Kendi iradesi dışında işini kaybeden işçiler için öngörülen sigorta sistemi ile ilgili konuları kapsamaktadır.
10	2822 Sayılı Toplu İş Sözleşmesi ve Grev ve Lokavt Yasası	İşçi –işveren çalışma koşulları, ücret, gerektiğinde işçilere grev hakkı tanıyan, işverene de lokavt hakkı tanıyan düzenlemelerdir.
11	4721 Sayılı Türk Medeni Yasası	İnşaat sektörüne tabi kişilerin sözleşmeleri etkileyecek medeni ilişkilerini düzenlemektedir. (Ölüm, veraset, miras vs.)
12	2872 Sayılı Çevre Yasası	İnşaat faaliyetinin ve oluşan yapının her yönüyle çevreye zarar vermeyen, çevreye uyumlu olması vs. gereklerini düzenlemektedir.
13	İmar Yasası	Sağlıklı kentler için, sağlıklı yapılaşma ve sağlıklı kentleşme konularını düzenlemektedir.

hukukunun ilgili maddeleri hakkında bilgi sahibi olmak demektir. Elbette bir yapım yöneticisinin sözü edilen tüm bu konularda bir hukukçu kadar bilgili olması söz

konusu değildir. Burada sözleşmeye hâkim olabilmek açısından, tez kapsamında ele alınan içerikler çerçevesinde, temel düzeyde bir bilgi birikimi kastedilmektedir.

Yapım yöneticisinin yukarıda maddeler şeklinde vurgulanan, Borçlar Kanunu ile ele alınan “inşaat hukuku” konularında temel düzeyde bilgi sahibi olabilmesi için, yapım yönetim eğitim programlarına da sorumluluklar düşmektedir. Bu çerçevede, yurt dışı eğitim programları ile karşılaştırıldığında, Türkiye’deki “yapım yönetimi” eğitim programlarında inşaat hukuku konularını içeren derslere gereksinim duyulduğu görülmektedir. Bu kapsamda, Türkiye’deki mimarlık ve inşaat mühendisliği eğitimi verilen mevcut tüm lisans programları ile yapım yönetimi eğitimi için tıpkı yurt dışındaki gibi yakın gelecekte Türkiye’de de kurulması arzu edilen lisans programlarında verilmesinin uygun olduğu düşünülen;

- İş Hukuku,
- İmar Hukuku,
- İnşaat ile İlgili Yasalar (Sosyal Sigortalar Yasası ve Çevre Yasası ağırlıklı olmak üzere tablo 4.1’de değinilen yasalar),

zorunlu dersleri ile; hukuk kavramı ve inşaat hukuku kavramlarına ilişkin bir temel oluşturulduktan sonra “yapım yönetimi” yüksek lisans eğitim programlarında,

- İnşaat Hukuku Açısından Sözleşmeler,
- Sözleşme İdaresi Sürecinde İnşaat Hukuku ve Uygulamaları,
- Yapım Yönetim Sürecinde İnşaat Hukuku Vaka Çalışmaları,
- Uluslararası İnşaat Sözleşmeleri ve Uygulamaları,
- KİK, FIDIC, AIA Sözleşmeleri

gibi başlıklar altında toplanabilecek dersler yardımıyla “yapım yöneticileri”nin gereksinim duyduğu “inşaat hukuku” bilgi eksikliği tamamlanmalıdır. Belirlenen ders başlıkları, gerek yurt dışı örnek incelemeleri (Yapım Yöneticisi Sertifikasyon Enstitüsü (CMCI) tarafından belirlenen yapım yöneticisinin yasal sorumlulukları ve Amerikan Yapım Eğitimi Kurulu (ACCE) tarafından yürütülen denklik çalışmaları çerçevesinde tezin 2. Bölümü’nde “Yapım Yönetimi Eğitiminin Dünya’daki Durumu” konusunda incelenen ABD’de kolej, enstitü, lisans ve yüksek lisans düzeyinde eğitim sunan çeşitli kurumların ders içerikleri), gerekse Türk hukuk

sistemindeki mevcut inşaat hukuku konuları ile inşaat sektöründe uygulamada karşılaşılan sorunların çözümü için gereksinim duyulan bilgiler dikkate alınarak şekillendirilmiştir. Sözü edilen derslerin amaç ve içerikleri Tablo 4.2’de görülmektedir.

Ayrıntılı amaç ve içerikleri Tablo 4.2’de görülen ve yapım yönetimi yüksek lisans eğitim programlarında inşaat hukuku bilgisinin verilebilmesi amacıyla belirlenen derslerin şekillendirilmesi bir takım gerekçelere dayanmaktadır. Sözü edilen derslerin gerekçeleri aşağıdaki gibi özetlenebilir:

1. İnşaat Hukuku Açısından Sözleşmeler: ABD kaynaklı yapım yönetimi eğitim programlarında tez kapsamında 2. Bölüm’de “Yapım Yönetimi Eğitiminin Dünya’daki Durumu” konusunda bahsedildiği üzere, “Sözleşme Hukuku”, “Yapım Kanunları ve Proje Teslim Sistemleri”, “Sözleşme Belgeleri”, “Genel Kanunlar ve Proje Tedariği”, “Yapım ile İlgili Yasalar”, “Çevresel Uygunluk ve Ruhsat”, “Ulusal ve Bölgesel İş Gücü Kanunları”, “Yapım Yasaları” gibi başlıklar çerçevesinde şekillenen derslere dayanarak söz konusu ders şekillendirilmiştir. Ayrıca, sektörde eksik hazırlanan veya tam olarak eser sözleşmesi niteliği taşımayan sözleşmelerin uygulama aşamasında yarattığı sorunların önlenmesi ya da azaltılması konusu da, dersin uygulamadaki sorunların çözümü açısından en önemli gerekçesidir.

2. Sözleşme İdaresi Sürecinde İnşaat Hukuku ve Uygulamaları: ABD kaynaklı yapım yönetimi eğitim programlarında “İş Saha ve Ofisinde Belge Hazırlama”, “Kanunlar ve Yüklenicinin Hakları”, “İncelemeler, Cezalar”, “İşletmede Uyuşmazlıkları Giderme İşleri”, “İleri Yapım Dokümantasyonu”, “Hukuk İşleri” gibi derslerde şekillenen içerik ve konular, “Sözleşme İdaresi Sürecinde İnşaat Hukuku ve Uygulamaları” dersinin belirlenmesinde ana dayanağı oluşturmaktadır. Ayrıca, gerek literatür araştırmalarında gerekse sektörde aktif olarak görev alan yetkililerle yapılan görüşmeler sonucunda, sözleşme idaresi sürecinin önemi ve söz konusu süreçte hukuki sıkıntıların sektörde yarattığı sorunların azaltılması amacı, uygulamaya yönelik olarak dersin belirlenmesinde bir diğer dayanaktır.

3. Yapım Yönetim Sürecinde İnşaat Hukuku Vaka Çalışmaları: ABD kaynaklı yapım yönetim eğitim programlarında “Vaka Çalışmaları”, “Yapım Yasa Vaka

Tablo 4.2. Türkiye’de Proje ve Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Eğitim Programlarında Verilmesinin Yararlı Olacağı Düşünülen Dersler

DERSİN ADI	AMACI	İÇERİĞİ
1 İnşaat Hukuku Açısından Sözleşmeler ve Uygulamaları	Ders kapsamında öğrencilerin, içerikte yer alan tüm konular hakkında bilgi sahibi olması ana hedef olarak belirlenmiştir. Sözleşmeler, sözleşmede yer alması gereken asgari maddeler, sözleşme maddelerinin önemi ve taşıyabilecekleri olası anlamlar hakkında kişinin yorum bilecek düzeyde bilgi sahibi olması ve öğrenciye sözleşme sürecine teknik bakış açısının yanı sıra hukuki bakış açısının da kazandırılması amaçlanmaktadır. Ayrıca, öğrencilere farklı özellikler taşıyan sözleşmelerin hazırlanması çalışmaları ile teori kısmı desteklenmekle birlikte, uygulamaya yönelik temel oluşturulması hedeflenmektedir.	- Hak, hukuk, hukuk kaynakları, hak arama yöntem ve yerleri gibi genel hukuk konuları, - İnşaat hukuku, inşaat hukuku açısından sözleşmenin tanımı, unsurları, şekli, ayırt edici özellikleri, - İnşaat sözleşmeleri, proje teslim sistemlerine göre inşaat sözleşmeleri, buna göre sözleşmelerde dikkat edilmesi gereken unsurlar, sözleşmelerde ele alınan konuların ilgili olduğu kanunlara dair temel bilgiler (İş Kanunu, İmar Kanunu, Sosyal Sigortalar Kanunu vs.), Borçlar Kanunu açısından inşaat sözleşmeleri, - Teori konularını kapsayan farklı durum ve koşullar için farklı özellikteki sözleşmelerin uygulamalı olarak öğrencilere hazırlanması.
2 Sözleşme İdaresi Sürecinde İnşaat Hukuku ve Uygulamaları	Temel olarak, öğrencilerin ders içeriğinde yer alan tüm konular hakkında bilgi sahibi olması hedeflenmektedir. Bu çerçevede öğrencinin sözleşme idaresi sürecinde karşılaşılabileceği her türlü duruma hazırlıklı olması ve gerekli zamanlarda uygun çözümleri üretebilmesi amaçlanmaktadır. Uygulama çalışmalarının amacı ise teori kısmı ile verilen bilgilerinin desteklenerek öğrencinin uygulamaya hazırlanmasıdır.	- Sözleşme idaresi, sözleşme idaresinin önem taşıyan konuları, sözleşme idaresi sürecinde yapım yöneticisinin görevleri, - Sözleşme hazırlandıktan sonra takip sürecinde sözleşmenin tadili, uyarlanması, sona ermesi, teminat mektupları, tahkim konuları, - Farklı durumlara göre teminat mektubu, sözleşme tadili ve uyarlanması, sona ermesi, tahkim olayları gibi çeşitli konularda yararlanılacak evrak ve belgelerin öğrencilere uygulamalı hazırlanması.

3	Yapım Yönetim Sürecinde İnşaat Hukuku Vaka Çalışmaları	Doğrudan meslek pratiğine yönelik bir ders amaçlanmaktadır. Tamamen piyasada yaşanan gerçek olayların ve ayrıca kurgulanan sanal olayların inceleneceği derste, ele alınan örnek olaylar üzerinde yapılacak yorum ve çalışmalar ile öğrencilerin yapım yönetim sürecinde piyasada inşaat hukuku bilgisi gerektiren konularda, karşılaşılabilecekleri her türlü durumu görerek uygun çözüm ve davranış biçimini geliştirmeleri hedeflenmektedir. Bu kapsamda, sektörde aktif olarak çalışanlarının derse katılımının sağlanması da önem taşımaktadır.	- Piyasadaki gerçek olaylar veya kurgulanan sanal olaylar çerçevesinde, inşaat sözleşmesinin hazırlanmasındaki eksiklikler, duruma göre eksikliği hissedilen maddeler, sözleşmede yanlış veya eksik yapılan iş tanımları ve neden oldukları sonuçlar, sözleşme idaresi sürecinde yaşanan farklı durumlar, sözleşme sürecinde başta tahmin edilemeyen durumların yaşattığı sorunlar, sözleşmelerin çeşitli durumlara göre sona ermesi, tahkim koşulları ve çözümleri, teminat mektubu hataları, uluslar arası sözleşmelerde yaşanan çeşitli olumsuz durumlar, çözüm denemeleri gibi çeşitli örnek konular.
4	Uluslararası İnşaat Sözleşmeleri ve Uygulamaları	Öncelikli hedef, inşaat hukuku açısından yabancılarla yapılan inşaat sözleşmeleri konusunda içerik kısmında belirtilen konuların öğrenciler tarafından kavranmasıdır. Teori ile sağlanan temelin, uygulamaya yönelik olarak öğrencilere yaptırılacak uygulama çalışmaları ile desteklenmesi amaçlanmaktadır. Ders kapsamında, günümüzde önemi giderek artan uluslararası inşaat sözleşmeleri konusunda öğrencilerin teknik ve hukuki bilgi bütünlüğü sağlanacaktır.	- İnşaat hukuku açısından yabancılarla yapılan inşaat sözleşmeleri, inşaat hukukunda sözleşmeler çerçevesinde ele alınan tüm konulara (Borçlar Kanunu açısından inşaat sözleşmeleri, sözleşmelerin tadili uyarlanması, sona ermesi, teminat mektupları, tahkim gibi) yabancı firmanın varlığı durumunda yaklaşım. - Yabancı firmalar ile yapılacak örnek inşaat sözleşmelerinin hazırlanması, süreç boyunca yaşanan durumların analizi ve gerekli belgelerin hazırlanması
5	KİK, FIDIC, AIA Sözleşmeleri ve Uygulamaları	KİK, FIDIC VE AIA sözleşmeleri hakkında genel bilgi sahibi olunmasının ardından detaylı olarak yapılacak madde incelemeleri ile öğrencilerin, sözü edilen sözleşmeler ve maddeleri hakkında yorum yapabilecek hale gelmesi amaçlanmaktadır. Edinilen, teorik bilgilerin uygulama çalışmaları ile desteklenmesi hedeflenmektedir.	- KİK, FIDIC VE AIA sözleşmeleri gibi standart sözleşmeler, sözleşmelerde yer alan maddelerin ayrıntılı açıklamaları, maddelerin tartışılması, işleyen prosedürler ve süreçler, - Çeşitli durumlara göre sözü edilen sözleşme belgelerinin, öğrencilere hazırlanması, çeşitli örnek olayların analiz edilmesi.

Çalışmaları” başlıklı derslerin temel oluşturduğu “Yapım Yönetim Sürecinde İnşaat Hukuku Vaka Çalışmaları” dersinin belirlenmesinde bir diğer önemli dayanak noktası ise, eğitim ile sektör arasındaki birlikteliğin ve uyumun artırılması çabasıdır.

4. Uluslararası İnşaat Sözleşmeleri ve Uygulamaları: Ders, günümüz koşullarında yurt dışında iş yapmakta olan Türk inşaat firmalarında yapım yöneticilerinin, sektörde çağın gereği olarak gereksinim duydukları uluslararası inşaat hukuku bilgilerinin Türk hukuk sisteminde yer alan inşaat hukuku ile ilgili mevcut düzenlemelerle karşılaştırmalı olarak irdelenmesi temeline dayanmaktadır.

5. KİK, FIDIC, AIA Sözleşmeleri: ABD kaynaklı eğitim programlarında, tip sözleşme olması nedeniyle çoğunlukla AIA sözleşmeleri ve sözleşmelerle ilgili her türlü bilgi verilirken; FIDIC sözleşmeleri ile ilgili bilgi de verilmektedir. Avrupa’daki eğitim sırasında ise, FIDIC belgeleri ağırlıklı bir önem taşımakla birlikte, AIA Belgelerine de önem verilmektedir. Bu çerçevede yapılan incelemelerde, yurt dışındaki yapım yönetim eğitim programlarında, FIDIC ve AIA sözleşme belgelerinde yer alan her bir maddenin ayrıntılı olarak üzerinde durulduğu görülmektedir. Yurt dışındaki eğitim programlarında, kendi tip sözleşmeleriyle birlikte, diğer ülkelere özgü tip sözleşmeler hakkında da bilgilendirme yolunun seçildiği görüldüğünde; Türkiye’deki yapım yönetimi yüksek lisans eğitim programları için belirlenen “KİK, FIDIC, AIA Sözleşmeleri” dersi, sözü edilen temelde öğrencilere bilgi verme gerekçesine dayanmaktadır.

4.2. Yapım Yöneticileri İçin İnşaat Hukuku Konusunda Sektörde Yapılan Görüşmeler

4.2.1. Görüşme ile İlgili Genel Bilgiler

Türk inşaat sektöründe özellikle sözleşme hazırlığı ve idaresi sürecinde aktif olarak görev alan proje ve yapım yöneticileri ile yapılan görüşmelerle, literatür çalışmaları ile yapım yöneticisi için gerekli olduğu vurgulanmaya çalışılan “inşaat hukuku” konusunda uygulamadaki durumun ne olduğunun ortaya konulması amaçlanmıştır. Bu çerçevede görüşmeler sırasında ilgili görevlilere yöneltilen sorular şunlardır:

1. Şirketiniz ve bünyesinde yapılan işlerden bahsedebilir misiniz ? (İş tipi, proje tipi, yıllık ciro büyüklüğü, çalışan sayısı)
2. Şirket içindeki görev ve unvanınız nedir ? (Sözleşme idarecisi, yapım yöneticisi, proje yöneticisi, proje müdürü vb. gibi tanımlardan hareketle yürütmekte olduğunuz görevi nasıl tanımlarsınız ?)
3. Eğitim durumunuz nedir ? (Mezun olduğu üniversite, fakülte ve bölüm, mezuniyet tarihi)
4. Eğitim hayatınız sırasında ya da sonrasında “inşaat hukuku” konusunda temel bir bilgi birikimine sahip olabildiniz mi ? (Eğitim hayatınızda hukuk, inşaat hukuku konusunda bir ders aldınız mı, bir kursa katıldınız mı ?)
5. Proje ve yapım yönetimi sürecinde, “inşaat hukuku” konusunda özellikle sözleşme idaresinde eksiklik hissederek sıkıntıya düştüğünüz noktalar oldu mu ? Olduysa, ne gibi sıkıntılara düştüğünüzden ve bunları ne şekilde çözüme kavuşturma yoluna gittiğinizden bahsedebilir misiniz ?
6. Proje ve yapım yönetimi sürecinde, aşağıdaki başlıklardan hangileri hakkında “inşaat hukuku” açısından bilgiye gereksinim duydunuz ve hangileri hakkında bilgi sahibisiniz ?
 - Borçlar Kanunu açısından inşaat sözleşmeleri,
 - Sözleşmelerin tadili ve uyarlanması,
 - Sözleşmelerin sona ermesi,
 - Yabancı firmalarla yapılan inşaat sözleşmeleri,
 - İnşaat sözleşmelerinde teminat mektupları,
 - İnşaat sözleşmelerinde tahkim,
 - FIDIC belgelerindeki inşaat sözleşmeleri (ABD-EU-TR),
 - AIA belgelerindeki inşaat sözleşmeleri (ABD),
 - KİK (Kamu İhale Kurumu) belgelerindeki inşaat sözleşmeleri (TR).
7. Yapım ile ilgili belgelerin hazırlanması sırasında (teklif belgeleri ve sözleşme belgeleri gibi) firmanızın izlediği süreç nedir ? Bu süreçte bir hukuk danışmanı, avukat görev alıyor mu ? Yurt içi ve yurt dışı projelerde söz

konusu süreçte değişiklik veya farklılık oluyor mu ? Eğer oluyorsa ne gibi değişiklikler oluyor ve nedenleri nelerdir ?

8. Yapım yöneticisi için özellikle sözleşme idaresi sürecinde “inşaat hukuku” bilgisi gereğine inanıyor musunuz ? Yanıtınız evet ise nedenlerini belirtiniz.
9. Türkiye’de proje ve yapım yöneticilerine “inşaat hukuku” konusunda verilen eğitimlerin yeterli olduğunu düşünüyor musunuz ? Yanıtınız hayır ise nedenlerini belirtiniz.
10. Bir yapım yöneticisi olarak, yapım yönetimi alanında eğitim veren kurumlarımızdan, “inşaat hukuku”na yönelik hangi derslerin verilmesini talep edersiniz ? Söz konusu derslerde hangi konuların mutlaka yer almasını istersiniz.
11. Proje ve yapım yöneticileri için Türkiye’de sadece yüksek lisans eğitimi ile sunulan eğitim yeterli mi ? “İnşaat hukuku” konusunda ne gibi eğitim programları (lisans düzeyinde eğitim, sektörde düzenlenecek meslek içi kursları, firma içi özel eğitim programları gibi önerileri lütfen eleştirerek yanıtlayınız.) düzenlenmeli ? Genel olarak bu konudaki yorumunuz nedir?

İdari kadrosu (mimar, mühendis, idareci) 40 ile 100 kişi arasında değişen, proje yönetim, mühendislik müşavirlik, taahhüt. gibi farklı iş tanımlamalarına sahip, yüklenici firmalarla ve ağırlıklı olarak da mal sahibinin temsilcisi olarak iş yapan 4 proje ve yapım yönetim firması ve 6 yapım yöneticisi ile görüşülmüştür. Tez kapsamında görüşülen firmaların ve kişilerin adı, görüşmelerin gerçekleştirildiği kişilerin istekleri üzerine saklı tutulmaktadır.

Firmaların bünyesinde proje müdürü, mimari grup yöneticisi, teknik ofis yöneticisi ve direktör yardımcısı gibi unvanlara sahip görevliler, çoğunlukla yapım yönetimi görevini üstlenen, sözleşme hazırlama ve izleme sürecinde aktif olarak rol alan ve bugüne kadar çok sayıda yurt içi ve yurt dışı büyük ölçekli projelerde görev almış kişilerdir.

Yüksek mimar veya yüksek inşaat mühendisi olan görevlilerin lisans mezuniyet tarihleri 1983 ile 1974 yılları arasında değişmektedir. İstanbul Teknik Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi ve Boğaziçi Üniversitesi’nde lisans eğitimlerinin tamamlanmasıyla, genellikle yine bu üniversitelerde yüksek lisans eğitimi yapan

yapım yöneticileri arasında yurt dışında yüksek lisans eğitimi yapan da bulunmaktadır.

4.2.2. Görüşme Sonucunda Elde Edilen Bilgiler

Görüşme yapılan görevliler tarafından, gerek lisans ve gerekse yüksek lisans eğitimleri sırasında inşaat hukuku konusunda eğitim almadıkları vurgulanmıştır. Ayrıca 4 görevli, lisans ve yüksek lisans eğitimleri sırasında inşaat hukuku dışında hukuk konusunda da herhangi bir ders almadıklarını belirtmektedir. Hukuk dersi alan 2 görevli ise, İş Hukuku ve İmar Hukuku konularında lisans eğitimi sırasında ders aldıklarını dile getirmektedir.

Yurt dışında yüksek lisans eğitimi yapan tek yapım yöneticisi, yurt dışı eğitimi sırasında uygulamalı olarak hukuk dersleri aldığını ve söz konusu derslerin çok faydalı olduğunu belirtmektedir. Özellikle sözleşmeler konusunda pek çok dersin varlığına dikkat çeken yapım yöneticisi, bu çerçevede uygulamalı dersler sayesinde öğrencileri sektörde aktif olarak rol aldıklarında karşılaşılabilecekleri durumlara alıştırmının ve uygun çözümleri bocalamadan üretmelerini sağlamanın amaçlandığını ve başarıldığını vurgulamaktadır.

Lisans ve yüksek lisans eğitimlerinden sonra, meslek hayatı içerisinde seminerlere katılmayı çok istemelerine karşın zaman bulamadıkları için katılamadıkları, tüm görevlilerin ortak görüşüdür. Bu çerçevede, ancak görev yapmakta oldukları firma tarafından gönderildikleri seminerlere katılabildiklerini dile getiren görevliler, meslek içi seminer programlarının kaliteli olması gerektiğini vurgulamaktadır.

Görüşülen tüm görevliler, “inşaat hukuku” konusunda herhangi bir seminer programına katılmamış olmakla birlikte, firma bünyesine yeni katılan ve ileride proje yönetimi ve/veya yapım yönetimi görevini üstlenebilecek genç personelin, firmanın yurt dışı şubeleri tarafından düzenlenen seminer programlarına gönderilmeye başlandığını belirtmektedir. Yurtdışı seminer programlarında, inşaat hukuku konularında sözü edilen her maddenin ayrıntılı şekilde üzerinde durulduğu, çeşitli yorumlar yapıldığı ve bunların hukuk konusunda bilgisi olmayan yapım yöneticisi adaylarına faydalı olduğu vurgulanmaktadır.

Görüşülen görevlilerin, genellikle herhangi bir hukuk veya inşaat hukuku dersi almadıkları ve bu çerçevede herhangi bir seminer programına da katılmadıkları göz önüne alındığında; görevleri gereği mevcut bilgilerini yılların deneyimi ile elde

ettikleri kendileri tarafından dile getirilmektedir. Bu kapsamda, inşaat hukuku konusunda temel bilgiye sahip olunması halinde, mesleki kariyerde çok daha ileri düzeylere, çok daha erken yaşlarda ve daha az zorlanarak gelinebileceği de görevlilerin ortak görüşüdür.

Görüşülen görevliler, sözleşme idaresi sürecinde inşaat hukuku ile ilgili çeşitli konularda herhangi bir temel almadıkları için, belirli bir bilgi birikimine sahip oluncaya kadar sıkıntıya düştüklerini ve söz konusu sıkıntılardan ancak, yıllarca inşaat sözleşmeleri konusunda yapmış oldukları çalışmalarda elde ettikleri deneyimleri ile kurtulduklarını dile getirmektedir. Önceleri sürekli ilgili kitapları alıp okuduklarını, yapılmış örnek sözleşmeleri çok uzun süreler incelediklerini belirten görevliler, sözleşmedeki tek bir maddenin bile büyük önem taşıdığını zamanla kavradıklarını belirtmektedir. Bu çerçevede, sözleşmede geçen hukuki dile de sahip olmanın önemine dikkat çeken görevliler, herhangi bir temel hukuki bilgiye sahip olmayan yapım yöneticisinin sözleşme hazırlamasının ya da izlemesinin olanaksız olduğunu, böyle bir durumun gerçekleşmesi durumunda da sağlıksız sonuçlar ortaya çıkacağını vurgulamaktadır.

6. soru çerçevesinde sözü edilen konular hakkında genellikle bilgi sahibi olduklarını belirten görevliler, firmanın iş yapmakta olduğu sektöre bağlı olarak KİK, FIDIC, AIA sözleşmeleri konusunda bilgi sahibi olmakta veya olmamaktadır. Sözleşmelerde 6. soru çerçevesinde değinilen konuların çok önemli olduğu ve bu konularda bilgisi olmayan bir kişinin sözleşme hazırlama veya idaresi sürecinde yer alamayacağı vurgulanmaktadır. Örneğin; teminat mektubu konusunda sözleşmede belirtilen sürelerle dikkat edilmediğinde yaşanabilecek sorunlar, sözleşmenin sona erme koşulları, bu konularla ilgili sözleşme maddeleri, tanınan süreler, sözleşme maddelerinin açıklığı, sözleşme tanımının doğru yapılması, sözleşme unsurlarının tam olması gibi konuların büyük önem taşıdığı ve yapım yöneticisi tarafından bilinmesinin gerekli olduğu belirtilmektedir.

Firmaların tümü hukuk danışmanına sahip olmakla birlikte, sözleşme hazırlama konusunda sözleşmenin temel kısmının görevlilerin kendileri tarafından oluşturulduğu belirtilmektedir. Firmaların çoğu sözleşme hazırlığı sırasında takıldıkları noktalarda ve hazırlanan sözleşmenin son halinin incelenmesi konusunda hukuk danışmanından yardım alırken, sadece mahkemelik olunacak süreç

başladığında hukuk danışmanını devreye soktuklarını belirten firmalar da bulunmaktadır.

Her ne şekilde olursa olsun, sözleşmenin temelini yapım yöneticisi tarafından hazırlandığı ve idare işinin de tamamen yapım yöneticisinin sorumluluğunda olduğu dolayısıyla, yapım yöneticisinin sözleşmeye hâkim olması gereği görevliler tarafından vurgulanmaktadır. Ayrıca, sözleşme idaresi sürecinde yapılması gerekli yazışmaların da yapım yöneticisi tarafından gerçekleştirildiği; bu noktada işin hukukçuya devredilmesi durumunda ise, kullanılan dil nedeniyle karşı taraf tarafından “avukat yazısı” şeklinde tabir edilip işlerin çözümsüzlüğe doğru ilerlemesinin söz konusu olduğu dile getirilmektedir.

Yapım yöneticisinin sahip olduğu hukuk ve inşaat hukuku bilgisi sayesinde sözleşmeyi daha iyi idare edeceği ve bu sürecin hukukçu ağırlıklı işlemesi durumunda ise, teknik kısım eksik kalacağı için sağlıklı bir süreç izlenemeyeceği ve anlaşmazlık durumlarında dava açmaya yönelik çözümlerin ortaya çıkacağı vurgulanmaktadır. Oysa dava açma çözümü, genellikle inşaat sektöründe en son istenen çare olarak görülmektedir. Bu bağlamda, hukukçu ile yapım yöneticisinin görevinin nerede bitip nerede başladığının önemli olduğu, yapım yöneticisinin sahip olduğu hukuk bilgisi ile avukatın görevine müdahale etmek yerine, avukatın devreye girmesi gerekli görülen noktaya kadar olan kısım hakkında temel bilgi birikimi ile sözleşmeyi idare etmesinin kastedildiği, görüşülen görevliler tarafından da vurgulanmaktadır.

Yapım yöneticisi için inşaat hukuku bilgisinin çok gerekli olduğunu belirten görevliler, yapım yönetim işinin büyük kısmını sözleşme hazırlama ve sözleşme idaresinin oluşturduğunu, bu süreçte de başarılı olmanın tek yolunun inşaat hukuku konusunda bilgili olmaktan geçtiğini vurgulamaktadır. Yapım yöneticisinin asıl işinin sözleşme olduğunu ve sözleşme konusunda gerekli olan bilgilere sahip olunmadığında ise, kişilerin yapım yöneticisi olmak yerine, ancak şantiye şefi olabilecekleri de görevlilerin ortak görüşüdür. Firmalar için, özellikle günümüz koşullarında sözleşmenin çok önemli olduğu ve sözleşme hazırlığı ve idaresi için gerekli olan inşaat hukuku bilgisi sayesinde, firmanın para kazanacağı veya para kaybedeceği yine görevliler tarafından vurgulanmaktadır. Bu çerçevede, inşaat hukuku konusunda temel bilgisi olmayan yapım yöneticisinin, gerek hazırladığı

sözleşmede gerekse sözleşmenin izlenmesi sırasında yapacağı ufak bir yanlışın veya unutkanlığın firmalara büyük zararlar verdiğine de dikkat çekilmektedir.

İnşaat hukuku konusunda, Türkiye’de verilen eğitimlerin yeterli olmadığını bu çerçevede, kendilerinin hiçbir eğitim almadıkları için çok sıkıntıya düştüklerini vurgulayan görevliler, belirli düzeyde temel hukuk bilgisini öğrencilere lisans ve yüksek lisans eğitimleri sırasında verilmesi gerektiğini savunmaktadır. Özellikle, yapım yöneticisi olmak isteyen kişilerin yöneldiği “proje ve yapım yönetimi” yüksek lisans eğitim programlarında, “inşaat hukuku” konusunun mutlaka ders olarak ele alınmasının önemli olduğu, çünkü bu programdan mezun olacak kişilerin ileride proje ve yapım yönetimi sürecinde yer aldığı, en büyük görevlerinden biri olan sözleşme idaresi konusunda bilgili olması gerektiği de yine görevliler tarafından hassasiyetle belirtilmektedir. Eğitim hayatı sırasında oluşturulmayan temelin, sonradan kazanılmaya çalışılmasının oldukça zahmetli ve zaman alıcı bir süreç olduğunu dile getiren görevliler, bu çerçevede “inşaat hukuku” konusunun, bir “proje ve yapım yönetimi” eğitim programının vazgeçilmez konularından biri olması gerektiğini vurgulamaktadır.

Yapım yöneticileri için özellikle, sözleşme hazırlama ve sözleşme idaresi sürecinde gerekli olan inşaat hukuku konusunda öncelikle, “İş Hukuku”, “İmar Hukuku” gibi derslerle daha lisans eğitimi sırasında bir temel oluşturulması konusunda hem fikir olan görevliler, inşaat hukuku konularını içeren derslerin program yürütücüleri tarafından saatlerine göre belirli başlıklar altında toplanarak verilmesinden yana görüş bildirmişlerdir.

Bu çerçevede, sadece teorinin meslek hayatında pek de faydalı olamadığı düşüncesinden yola çıkarak, uygulamaya yönelik örneklerin incelendiği, yasaların, gerekli düzenlemelerin ayrıntılı olarak anlatıldığı, öğrencilere örnek uygulama yaptırılan pratiğe yönelik çalışmalara yer verilmesinin önem taşıdığı da görevliler tarafından vurgulanan bir başka konudur. Ayrıca, derslere zaman zaman sektördeki firmalarda aktif olarak görev alan yapım yöneticilerinin de çağırılmasının uygun olacağını dile getiren görevliler, dersler kapsamında soru 6 çerçevesinde şekillenen konuların verilmesinin uygun olduğunu düşünmektedir.

Yapım yönetimi için yurt dışında lisans düzeyinde başlayan eğitim programları dikkate alındığında, Türkiye’deki yüksek lisans eğitiminin yeterli olmadığı kanısında

birleşen görevliler, yüksek lisans eğitimi sırasında da yapım yöneticisi için gereken konuların tümüyle ele alınmasının faydalı olacağını düşünmektedir. Görüşülen görevliler, sözleşmeler çerçevesinde şekillendiği için, “proje ve yapım yönetim” yüksek lisans programlarında “inşaat hukuku” konusunun mutlaka ele alınması gereğini savunurken, hukuk ve inşaat hukuku konusunda lisans eğitimi sırasında da bir temel oluşturulmasının faydalı olacağını düşünmektedir. Görevlilerce, sözleşmelere giriş niteliği taşıyan ve daha yüzeysel temel bir inşaat hukuku bilgisinin, mezuniyetleri sonrası sektörde yer alacak olan mimarlık ve inşaat mühendisliği öğrencilerinin doğru adımları görmesi açısından yararlı olacağı düşünülmektedir. Görevliler bu sayede, ilgisi olan kişilerin de bunu fark etmesine olanak verilerek “proje ve yapım yönetim” yüksek lisans programına yönelmelerinin sağlanacağını vurgulamaktadır.

Lisans eğitimi sırasında olanak olmasa bile, proje ve yapım yönetimi yüksek lisans eğitim programlarında mutlaka inşaat hukuku konusunda dersler olması gerektiğine dikkat çeken görevliler, inşaat hukuku konusunda düzenlenebilecek kaliteli seminerlerin de faydalı olacağı kanısında birleşmektedir. Fakat özel kuruluşların sertifika programlarına ya da seminerlerine zaman ayırmanın güçlüğüne dikkat çeken görevliler, bu çerçevede çalışma saatlerine uygun olarak meslek odalarının ve firmaların kendi bünyesinde düzenleyeceği seminerlerin daha faydalı olacağı düşüncesini taşımaktadır.

Yapılan görüşmelerin sonucunda; yapım yöneticisi için sözleşme hazırlama ve sözleşme idaresinin önem taşıdığı, sözleşme hazırlama ve sözleşme idaresi için ise temel düzeyde inşaat hukuku bilgisinin önem taşıdığı ve bu çerçevede, “proje ve yapım yönetim” eğitim programlarının dersleri arasında mutlaka “inşaat hukuku” ile ilgili derslere de yer verilmesi gereği ortaya çıkmaktadır. Sözü edilen tüm bu konular, tezin önceki bölümlerinde ortaya konulmak istenen yapım yöneticisi için belirli düzeyde “inşaat hukuku” bilgisi gereğini destekler niteliktedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

İnşaat sektörü diğer sektörlerle göre daha farklı ve daha karmaşık bir yapıya sahiptir. Amacı, belirli sürelerde, belirli maliyetlerle, istenen kalitede ürün ortaya çıkarmak olan sektör, bu amaca ulaşmak için pek çok katılımcıdan destek almaktadır. Küreselleşen Dünya ile birlikte büyüyen ve karmaşıklaşan projeler paralelinde, sektör katılımcıların sayısı her geçen gün artmakta ve bununla birlikte katılımcıların bilgi düzeylerinin de artması beklenmektedir. Bu çerçevede, özellikle son yıllarda yapım yönetim ve yapım yöneticisi kavramları önem kazanmaktadır.

Zaman, maliyet ve kalite kontrolü sağlamak için, yapım işinin başlangıç aşamasından bitimine kadar projenin planlanması, programlanması ve yapımında etkili yönetim tekniklerinin sunulduğu profesyonel hizmetler bütünü “yapım yönetimi” olarak adlandırılırken, özellikle büyük projelerde başarılı uygulamaları desteklemek için yaratılan özel yönetim sistemini ve disiplini mal sahibi adına uygulayan kişi de “yapım yöneticisi” olarak adlandırılmaktadır.

Küreselleşen Dünya ile birlikte gelişen koşullar, büyük ve karmaşık projelerin sayısını arttırırken, projelerin başarıyla üstesinden gelebilmek için başarılı yapım yöneticilerine duyulan gereksinimi de giderek arttırmaktadır. Günümüzde başarılı projelerin ancak, başarılı yapım yönetimi ile gerçekleştirilebileceği kabul edilen bir gerçektir. Başarılı yapım yönetimi süreci de başarılı yapım yöneticileri gerektirmektedir.

Yapım yöneticilerinin en büyük görevlerinden biri, koordinasyonu sağlamaktır. İnşaat sektöründe koordinasyon ise, oldukça zorlu bir konudur. Çünkü inşaat sektörü diğer sektörlerden farklı olarak çok sayıda katılımcıdan oluşmaktadır. Katılımcılar arası koordinasyonun sağlanmasında en önemli araçlardan biri sözleşmelerdir. Dolayısıyla sözleşmeler yapım yönetim sürecinin en önemli konularından birini oluşturmaktadır.

Taraflar arasında yaşanan anlaşmazlıklar, yapım işlerinin çıkmaza girmesine neden olabilmekte ve firmaları büyük zararlara uğratmaktadır. Tez kapsamında, literatür

incelemeleri ile birlikte hukukçularla yapılan görüşmeler de dikkate alınarak inşaat sektöründe yaşanan anlaşmazlıkların ve dava açma çözümüne başvuruların arttığı, ayrıca mahkemelerde görülmekte olan davaların da çoğunun inşaat sözleşmelerindeki eksiklikler ve hatalarından kaynaklandığı kabul edilmektedir.

Yapım yönetim sürecinde, yapım işinin başından sonuna en ufak ayrıntıya kadar her şeyin belirli bir düzen ve süreç içerisinde işlemesi gerekmektedir. Bu çerçevede, inşaat sözleşmeleri büyük önem taşımakta ve tarafların sorumluluk ve görevlerini açıkça ortaya koymaktadır. Sözleşmeler sayesinde mal sahibi ne istediğinin, yüklenici de ne yapması gerektiğinin farkında olmakta ve her türlü sorunun çözümünde, sözleşme maddelerindeki tanımlardan yararlanarak taraflar yollarına ne şekilde devam edeceklerine karar vermektedir.

Günümüzde inşaat sözleşmelerinin taşıdığı önem giderek artmakta ve bu süreçte görev alan kişilerin sorumlulukları da giderek daha önemli hale gelmektedir. Sözleşme hazırlama ve izleme görevi ise, çoğunlukla yapım yöneticilerinin sorumluluğundadır. Dolayısıyla yapım yöneticilerinin sözleşmeye hâkim kişiler olması gerekmektedir.

İş yaptıran taraf ile belirli bir bedel karşılığında bu işi yapacak en az iki veya daha fazla taraf arasında, söz konusu olan işin gerçekleştirilmesi konusunda yapılan bir anlaşma olan “inşaat sözleşmeleri”, eser sözleşmesinin bir görünüm şeklidir. Dolayısıyla, inşaat sözleşmeleri teknik bilgi ile hukuk bilgisi bütünlüğünden oluşmaktadır. Bu çerçevede, sözleşme hazırlama ve sözleşme idaresi sürecinde görev alan yapım yöneticisinin ya da sözleşme idarecisinin, teknik bilgisinin yanı sıra, belirli düzeyde hukuk bilgisine de sahip olması gerekmektedir. Konuya bu açıdan yaklaşıldığında, “inşaat hukuku” bilgisi gereği karşımıza çıkmaktadır.

Yapım yöneticilerinin bilgi sahibi olması gereken temel bilgilerin lisans ve yüksek lisans eğitimleri sırasında verildiği düşünüldüğünde, lisans ve yüksek lisans eğitim programları inceleme konusu olmaktadır. Yurt dışında özellikle yapım yönetimi konusunda belirli bir standart oluşturan ABD’deki “yapım yönetim” eğitim programları incelendiğinde, dersler arasında hukuk ve inşaat hukuku konularına yer verildiği görülmektedir.

ABD’de enstitü ya da kolej, lisans ve yüksek lisans düzeylerinde yapım yönetim eğitimi verilmekle birlikte, çeşitli sertifikasyon kuruluşlarının ders toplamı 270 saati

bulan sertifika programları ile de yapım yönetim eğitimine destek verilmektedir. Tüm bu kurum ve kuruluşlarda verilen eğitimler incelendiğinde, tezin daha önceki bölümlerinde de vurgulandığı üzere ABD’deki yapım yönetim eğitim programlarında, “hukuk” ve “inşaat hukuku” konularının önem taşıdığı görülmektedir.

Türkiye’de “proje ve yapım yönetim” eğitimi yalnız yüksek lisans düzeyinde verilmekle birlikte, çeşitli kurum ve kuruluşlarca ders saati toplamı oldukça düşük olan hatta 2 gün gibi çok kısa süreleri içeren seminer ve sertifika programları düzenlenmekte ve katılımcılara sertifika verilebilmektedir. Fakat anlaşılabilirliği gibi, yurt dışında 270 saatlik sertifika programları ile verilen eğitimin, Türkiye’de 2 günlük bir sertifika programında verilebilmesi mümkün değildir.

ABD’de düzenlenen sertifika programlarının içeriğine bakıldığında, tıpkı kolej ya da enstitü, lisans ve yüksek lisans eğitimlerinde olduğu gibi yapım yönetimi programının disiplinler arası bir dal olmasına paralel olarak, pek çok dalın (mimarlık, inşaat mühendisliği, işletme, hukuk gibi) ilgi alanına giren konuları içeren dersler verildiği görülmektedir. Bu çerçevede, hukuk ve inşaat hukuku da önem taşıyan konular arasında yer alırken Türkiye’deki sertifika ve seminer programlarında ise, inşaat hukuku konusuna genellikle yer verilmemektedir. Özellikle, meslek odaları tarafından düzenlenen yapım yönetimi seminer programlarında, “proje teknik çizimlerinin geliştirilmesi” gibi çizim tekniklerine yönelik derslere ağırlıklı olarak yer verilmesi de bu konuda Türkiye’deki eğitimin eksikliklerini vurgular niteliktedir.

Tez kapsamında yapılan incelemeler sonucunda, ABD’deki enstitü, kolej, lisans ve yüksek lisans programlarında yer alan inşaat hukuku ile ilgili derslere, Türkiye’deki yüksek lisans programlarında yer verilmediği dikkati çekmektedir. Oysa yapım yönetim sürecinin en önemli konularından olan sözleşme hazırlama ve sözleşme idaresi sürecinde görev alacak yapım yöneticisinin, mutlaka temel düzeyde inşaat hukuku bilgisine sahip olması gerekmektedir.

Sözü edilen konular kapsamında, piyasada aktif olarak özellikle sözleşme hazırlama ve sözleşme idaresi görevlerini yerine getiren yapım yöneticileri ile yapılan görüşmelerde de yapım yöneticisi için “inşaat hukuku” bilgisinin gerekli olduğu, bu konuda gerekli temel bilgileri eğitim sırasında oluşturma sağlığı olduğu, sonradan bilgi edinmenin oldukça uzun ve zahmetli bir süreç olduğu desteklenmiştir.

Yapım Yöneticisi Sertifikasyon Enstitüsü (Construction Manager Certification Institute) tarafından belirlenen, yapım yöneticisinin yasal sorumluluk alanı içerisinde bilinmesi gerekli olan yasalar ve bu bağlamda diğer konular incelendikten sonra, sözü edilen yasaların Türkiye’deki mevcut yasalara uyarlanması ve bunların da inşaat uygulamaları ile örtüştürülmesi sonucunda, tez kapsamında Türk hukuk sistemine göre bir yapım yöneticisinin bilgi sahibi olması gerekli görülen yasalar belirlenmiştir. Sözü edilen yasalar şunlardır:

- T.C. Anayasası,
- Borçlar Kanunu (Madde 355-371 ile dolaylı yoldan ilgili maddeleri),
- 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Yasası,
- 4857 sayılı İş Yasası,
- 3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Yasası,
- 224 sayılı Sağlık Hizmetlerinin Sosyalleştirilmesi Hakkında Yasa,
- 5378 sayılı Özürlülerle İlgili Yasa,
- 506 sayılı Sosyal Sigortalar Yasası,
- 4447 sayılı İşsizlik Sigortası Yasası,
- 2822 sayılı Toplu İş Sözleşmesi ve Grev ve Lokavt Yasası,
- 4721 sayılı Türk Medeni Yasası,
- 2872 sayılı Çevre Yasası,
- 3194 sayılı İmar Yasası’dır.

Söz konusu yasalardan inşaat hukukunu ele alan Borçlar Kanunu’dur. Türk hukuk sisteminde inşaat hukuku, eser (istisna) sözleşmesi (akdi) kapsamında kabul edilmiştir ve Borçlar Kanunu 355–371. madde arası hükümleri ve ilgili genel hükümler ile düzenlenmektedir.

Tez kapsamında, yapım yöneticisi için gerekli olduğu savunulan inşaat hukuku bilgisinin çerçevesi, Borçlar Kanunu’nun bu konudaki maddelerine ve uygulamadaki gereksinimlere göre belirlenmektedir. Bu çerçevede, inşaat hukukunun temelini oluşturan aşağıdaki konular, yapım yöneticisi tarafından belirli düzeyde bilinmelidir.

- Eser (istisna) sözleşmesi,
- Borçlar Kanunu açısından inşaat sözleşmeleri,
- Sözleşmelerin tadili ve uyarlanması,
- Sözleşmelerin sona ermesi,
- Yabancı firmalarla yapılan inşaat sözleşmeleri,
- İnşaat sözleşmelerinde teminat mektupları,
- İnşaat sözleşmelerinde tahkim.

Sözü edilen konular çerçevesinde yapım yöneticisinin elbette bir hukukçu kadar bilgili olması beklenemez. Burada amaç, sözleşme hazırlama ve idaresi sürecinde sözleşmeye hâkim olmak açısından yeterli düzeyde bilgiye sahip olmaktır. Öncelikle, inşaat sözleşmesinin ne şekilde oluşturulduğu, unsurları, şekli, sözleşmenin Borçlar Kanunu açısından ne ifade ettiği, sözleşme maddelerinde Borçlar Kanunu'na göre nelere dikkat edilmesi gerektiği yapım yöneticisi tarafından bilinmeli ki, her yönüyle tam, eksiksiz ve herhangi bir olumsuz durumda karmaşıklık yaratmayacak açıklık ve özelliğe bir sözleşme hazırlanabilsin.

Ardından, yapım yöneticisi, sözleşmenin sona ermesi, tadili, teminat mektubu, tahkim gibi konularda bilgili olmalı ki, sözleşme idaresi sürecinde karşılaşılan durumlara göre ne şekilde davranılacağı, uygulanacak prosedürler, zamansal kısıtlamalar hakkında gerekenler uygulanabilsin. Yine unutulmaması gereken önemli bir nokta da sözleşme idaresi sürecinde yaşanabilecek her türlü durum en başından düşünülerek, hukuki prosedüre uygun bir şekilde sözleşmede yer almalıdır. Bu sayede, ileride oluşabilecek herhangi bir olumsuz durumda, mal sahibinin temsilcisi olarak yapım yöneticisi, mal sahibinin haklarının en iyi şekilde korunmasını sağlamakta ve karşı tarafın haksız taleplerini, sürenin uzamasına neden olacak karışık durumları önleyebilmektedir.

Yapım yöneticisi tarafından bilinmesi gereken Türk inşaat hukuku konularının paralelinde, KİK, FIDIC, AIA gibi standart sözleşmeler, söz konusu sözleşmelerde uygulanan prosedürler gibi konular hakkındaki bilgiler de yapım yöneticileri için özellikle, çalıştıkları firmanın yürütmekte olduğu iş türlerine ve ortaklıklarına bağlı olarak gerekli olabilmektedir.

Tez kapsamında “inşaat hukuku” konusu çerçevesinde, yapım yöneticisi tarafından bilinmesinin faydalı olacağı düşünülen konular belirlendikten sonra, bu konuların Türkiye’deki proje ve yapım yönetim eğitim programlarında ders içeriklerinde yer alması temenni edilmekte ve ders önerilerinde bulunmaktadır. Bu çerçevede, Türkiye’deki mimarlık ve inşaat mühendisliği eğitimi verilen mevcut tüm lisans programları ile yapım yönetimi eğitimi için tıpkı yurt dışındaki gibi yakın gelecekte Türkiye’de de kurulması arzu edilen lisans programlarında verilmesinin uygun olduğu düşünülen;

- İş Hukuku,
- İmar Hukuku,
- Yapım ile İlgili Yasalar (Sosyal Sigortalar Yasası ve Çevre Yasası ağırlıklı olmak üzere Tablo 4.1’de değinilen yasalar),

zorunlu dersleri ile, hukuk kavramı ve inşaat hukuku kavramlarına ilişkin bir temel oluşturulduktan sonra “yapım yönetimi” yüksek lisans eğitim programlarında,

- İnşaat Hukuku Açısından Sözleşmeler,
- Sözleşme İdaresi Sürecinde İnşaat Hukuku ve Uygulamaları,
- Yapım Yönetim Sürecinde İnşaat Hukuku Vaka Çalışmaları,
- Uluslararası İnşaat Sözleşmeleri ve Uygulamaları,
- KİK, FIDIC, AIA Sözleşmeleri

olarak adlandırılabilen derslerin okutulması önerilmektedir.

Belirlenen dersler, gerek yurt dışı örnek incelemeleri (Yapım Yöneticisi Sertifikasyon Enstitüsü (CMCI) tarafından belirlenen yapım yöneticisinin yasal sorumlulukları ve Amerikan Yapım Eğitimi Kurulu (ACCE) tarafından yürütülen denklik çalışmaları çerçevesinde 2. Bölüm’de “Yapım Yönetimi Eğitiminin Dünya’daki Durumu” konusunda incelenen ABD’de kolej, enstitü, lisans ve yüksek lisans düzeyinde eğitim sunan çeşitli kurumların ders içerikleri) ve gerekse Türk hukuk sistemindeki mevcut inşaat hukuku konuları ile inşaat sektöründe uygulamada karşılaşılan durumlara göre ihtiyaç duyulan gereksinimler dikkate alınarak ve yine benzer paralellikle gerekçelere dayanılarak şekillendirilmiştir.

Sözü edilen derslerin sadece yüksek lisans programlarında değil, ayrıca yapım yönetimi sertifika ve seminer programları ile meslek içi kurslarında da katılımcılara verilmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. Ayrıca lisans eğitimi sırasında, ayrıntıya girilmeden genel olarak “inşaat hukuku” başlığı altında tüm konuların, öğrencileri haberdar etme anlamında verilmesinin de faydalı olacağı düşünülmektedir. İnşaat sektöründe yer alan herkesin, sözleşme sürecinde yer alsın veya yer almasın, doğru adımlar ve doğru kalemleri öğrenmesi açısından temel düzeyde bilgilenmesi, sektörde kalitenin artması ve sorunların azalması açısından yararlı olacaktır. Ayrıca, öğrencilerin yapım yönetim konusuna ilgi düzeylerini anlamaları ve yapım yönetim yüksek lisans programlarına yönelme kararı vermeleri açısından da lisans düzeyindeki sözleşme süreci konuları yönlendirici olabilir.

Özet olarak, tez kapsamında “inşaat hukuku” konusunun, öncelikle literatür çalışmaları ile ortaya konulan bulgular ardından, piyasada aktif olarak görev alan yapım yöneticileri ile yapılan görüşmelerin de bu bulguları desteklemesi sonucunda, yapım yöneticileri için gerekli olduğu savunulmaktadır. Bu çerçevede, “inşaat hukuku” kapsamında yer alan konulara, (yüksek lisans, seminer, sertifika programı, meslek içi kurs gibi) yapım yönetim eğitim programlarının derslerinde yer verilmesi önerilmektedir. Ayrıca, öğrencileri haberdar etme anlamında lisans düzeyinde de “inşaat hukuku” konusunun verilmesi faydalı olacaktır. Lisans düzeyinde “inşaat hukuku” konusunun sürekli ders olarak verilme olanağı olmadığı takdirde, öğrencilere en azından seçmeli ders olanağı yaratılarak sunulmalıdır. Eğitim konusunda sertifika ve seminer programlarından çok, herkesin eşit olarak yararlanma olanağına sahip olabilmesi açısından, lisans ve yüksek lisans programlarının daha büyük önem taşıdığı unutulmaması gereken bir gerçektir.

Sonuç olarak, yapım yöneticisi için “inşaat hukuku” bilgisi gereklidir ve bu konuda, daha önce önerilen ders başlıkları çerçevesinde gerekli düzeyde eğitimin, Türkiye’deki “proje ve yapım yönetimi” eğitim programları tarafından verilmesi önerilmektedir.

KAYNAKLAR

- Akçalı, Ü.**, 2004. Yapım Yasaları ve Şartnameleri Dökümü, Yapı Mevzuatı El Kitabı, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Adalet Bakanlığı Eğitim Dairesi Başkanlığı**, 1986. Borçlar Kanunu ve İlgili Mevzuat, Adalet Bakanlığı Yayınları Kanunlar Seri No:72, Yarı Açık Cezaevi Matbaası, Ankara.
- Adalet Bakanlığı Eğitim Dairesi Başkanlığı**, 1990. Türk Ticaret Kanunu ve İlgili Mevzuat, Adalet Bakanlığı Yayınları Kanunlar Seri No:95, Yarı Açık Cezaevi Matbaası, Ankara.
- Adalet Bakanlığı Eğitim Dairesi Başkanlığı**, 1990. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ve İlgili Mevzuat, Adalet Bakanlığı Yayınları Kanunlar Seri No:66, Yarı Açık Cezaevi Matbaası, Ankara.
- Akipek, Ş. ve Küçükgüngör, E.**, 2002. Sözleşmeler Rehberi, Yetkin Yayınevi, Ankara.
- Aral, F.**, 2003. Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yetkin Yayınevi.
- Barrie, D.S. and Paulson, B.C.**, 1992. Professional Construction Management, McGraw Hill Inc., New Jersey.
- Berköz, S. ve Kanoğlu, A.**, 1993. Türkiye'de Yapım Yönetimi Eğitimi, *XII. İnşaat Mühendisliği Teknik Kongresi*, Ankara.
- Bilge, N.**, 1972. Hukuk Başlangıcı, 6. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara.
- Boyacılar, İ.**, 2002. Yapım Yönetimi Tipi Proje Teslim Sistemlerinde Sözleşme Özellikleri (ABD Örneği) ve Yapım Yöneticisinin Görevleri, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Bozkurt, M.**, 2002. İnşaat Uyuşmazlıklarının Tahkim Yolu İle Çözümü, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Brayton, E.M. and American Institute of Constructors Constructor Certification Commission**, 2001. Associate Constructor Study Guide Level 1: Construction Fundamentals, American Institute of Constructors Constructor Certification Commission Inc., USA.

- Brayton, E.M. and American Institute of Constructors Constructor Certification Commission**, 2001. Certified Professional Constructor Study Guide Level 2: Advanced Construction Applications, American Institute of Constructors Constructor Certification Commission Inc., USA.
- Cheung, Sai-On., Suen, H.C. and Lam, Tsun-Ip.**, 2002. Fundamentals of Alternative Dispute Resolution in Construction, *Journal of Construction Engineering and Management*, September/October, 409-417.
- Collier, K.**, 1994. Managing Construction; the Contractual View Point, Delmar Publishers Inc., USA.
- Collier, K.**, 2001. Construction Contracts, Prentice Hall Inc., USA.
- Cushman, R.F., Stover A. B., Sneed W.R. and Palmer W.J.**, 1983. Construction Management Form Book, McGraw – Hill Inc., New York.
- Davis, W. and White, L.**, 1973. How to Avoid Construction Headaches, *Harward Business Review*, March/April, 89-90.
- Dayınlarlı, K.**, 1996. Yabancı Firmalar ile Yapılan İnşaat Sözleşmeleri, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Dayınlarlı, K.**, 1996. Eser Sözleşmesinden Doğan İhtilafların Çözümünde İç Tahkim, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Demkin, J.A., 2001.** The American Institute of Architects, The Arcihitect's Handbook of Professional Practice, John Wiley & Sons Inc., New York.
- Demkin, J.A., 2001.** The American Institute of Architects, The Arcihitect's Handbook of Professional Practice, John Wiley & Sons Inc., New York.
- AIA Document A131/CMc – AGC Document 566,*
- AIA Document A121/CMc – AGC Document 565,*
- AIA Document B144/Arch-CM,*
- AIA Document B141/Cma,*
- AIA Document A101/Cma,*

AIA Document 207,

AIA Document D200 Project Checklist.

- Diekmann, J.E. and Nelson, M.C.,** 1985. Contruction Claims: Frequency and Severity, *Journal of Construction Engineering and Management*, **111/1**, 74-81.
- Eken, B.,** 2005. İnşaat Sözleşmelerindeki Anlaşmazlıklar, Çözüm Yolları ve Türkiye’de Yargı Yoluyla Çözölmüş Anlaşmazlıklar Üzerine Bir Araştırma, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erem, F.,** 1997. Adalet Psikolojisi, Adil Yayınevi, Ankara.
- Eren, F.,** 1994. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.I., İstanbul.
- Eren, F.,** 1996. İnşaat Sözleşmesinin Sona Ermesi, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Erdoğan, Y.,** 1996. Milletlerarası Sözleşmelerde Tahkim Şartı, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Ersöy, Y.,** 1996. Eser Sözleşmelerinin Hazırlanmasında ve Uygulanmasında Mühendis – Hukukçu İlişkileri, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Fenn, P., Lowe, D., and Speck, C.,** 1997. Conflict and Dispute in Construction, *Construction Management and Economics*, **15**, 513-518.
- FIDIC,** 1999. Conditions of Contract for Construction, FIDIC Publication, Geneva.
- Foxhall, W.B.,** 1976. Profesyonel Construction Management and Project Administration, McGraw – Hill Inc., New York.
- Gilbreath, R.D.,** 1992. Managing Construction Contracts: Operational Controls for Commercial Risks, Wiley Inc., New York.
- Gould F.E. and Joyce N.E.,** 2000. Construction Project Management, Prentice Hall Inc., New Jersey.
- Güriz, A.,** 1999. Hukuk Başlangıcı, 7. Baskı, Siyasal Kitabevi, Ankara.
- Hinze, J.,** 1993. Construction Contracts, McGriww-Hill Inc., New York.

- Kalpsüz, T.**, 1996. İnşaat Sözleşmelerinde Tahkimin Genel Esasları, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Kangari, R.**, 1995. Construction Documentation in Arbitration, *Journal of Construction Engineering and Management*, June, 201-208.
- Karataş, İ.**, 2004. Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, Sözkese Matbaacılık, Ankara.
- Karayalçın, Y.**, 1996. FIDIC Sözleşmesi Genel Şartlarında Mühendisin Hukuki Durumu, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Karayalçın, Y.**, 1996. Matematik – Mantık Açısından Mühendis ve Hukukçu, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Keyman, S.**, 1981. Hukuka Giriş ve Metodoloji, Doruk Kitabevi, Ankara.
- Kostakoğlu, C.**, 1995. İċtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Beta Yayınevi, 2. Bası, İstanbul.
- Krol, J.P.**, 1992. Construction Contract Law, John Wiley & Sons Inc, USA.
- Kuru, B.**, 1995. Hukuk Muhakemeleri Usulü El Kitabı, Alfa Basım Yayınevi, İstanbul.
- Liebing, R.W.**, 1998. Construction Contract Administration, Printice Hall Inc., New Jersey.
- Murdoch, J.R. and Hughes, W.**, 1992. Construction Contracts: Law and Management, E & FN Spon Inc., London.
- Naum, G.S. and Langford, D.**, 1986. Management Contracting-The Client's View, *Journal of Construction Engineering and Management*, September, 379-381.
- Özden, Y.G.**, 2005. Hukuk Rehberi, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Poage, W.S.**, 2000. The Building Professional's Guide to Contract Documents , R.S. Company Inc., Kingston.
- Rado, T.**, 1997. Roma Hukuku Dersleri Borçlar Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Seliçi, Ö.**, 1978. İnşaat Sözleşmelerinde Müteahhidin Sorumluluğı, İstanbul.
- Soran, Ö.**, 2001. İnşaat Sözleşmelerinde Uyuşmazlık Çözüm Yolları / Tahkim, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sorguç, D.**, 1993. Yapı İşletmesi Ders Notu II., İ.T.Ü. Matbaası, İstanbul.

- Stipanowich, T.,** 1997. At the Cutting Edge: Conflict Avoidance and Resolution in the US Construction Industry, *Construction Management and Economics*, **15**, 505-512.
- Şanlı, C.,** 1996. Uluslararası Ticari Akitlerin Hazırlanması ve Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği Yayınları, İstanbul.
- Tandoğan, H.,** 1982. Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.II, 2. Bası, Ankara.
- Tandoğan, H.,** 1987. Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, C.II., 3. Baskı, Ankara.
- Tekinay, S., Akman, Ş., Burcuoğlu, H. ve Altop, A.,** 1993. Borçlar Hukuku (Genel Hükümleri), İstanbul.
- Theodore, J. and Trauner, J.,** 1993. Managing The Construction Project : a Practical Guide for the Project Manager, John Wiley & Sons Inc., New York.
- Türegün, N.,** 1996. FIDIC Açısından İnşaat Sözleşmeleri, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Türk, D.,** 2005. İnşaat Sözleşmelerinde Uyuşmazlıklar ve Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Uyanık, N.,** 2004. İnşaat İşlerinde Sözleşme Yönetimi, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Uygur, T.,** 1993. Açıklamalı – İçtihatlı İnşaat Hukuku, Eser ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Adalet Matbaacılık, Ankara.
- Uygur, T.,** 1998. Açıklamalı – İçtihatlı İnşaat Hukuku, Sözleşmeden Doğan Borçlar ve Eser Sözleşmesi, Cilt 1, Adil Yayınevi, Ankara.
- Ward, C.S., Curtis, B. and Chapman, C.B.,** 1991. Advantages of Management Contracting-Critical Analysis, *Journal of Construction Engineering and Management*, June, 195-211.
- Yalçın, A.,** 2003. Benim Avukatım, 10. Baskı, Geçit Kitabevi, İstanbul.
- Yeşin, E.,** 1996. Milletlerarası Sözleşmelerde Tahkim Şartı, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici – İşletmeci – Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, Ankara, Mart 18-29.
- Yurt, A.,** 2005. Sözleşme Yönetimi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Tezde Yararlanılan Web Sayfaları:

American Council for Construction Education, <http://www.acce-hq.com> (13.10.2005)

American Institute of Architects, <http://www.aia.org> (07.02.2006)

American Institute of Constructors, <http://www.aicnet.org> (27.10.2005)

American Institute of Constructors Constructor Certification Commission,
<http://constructorcertification.org> (27.10.2005)

American Society of Civil Engineers, <http://www.asce.org> (28.10.2005)

Arizona State University, <http://www.asu.edu> (19.10.2005)

Associated General Contractors of America, <http://www.agc.org> (03.11.2005)

BİLGİNÇ IT Academy, <http://www.bilginc.com> (05.11.2005)

BİYMED (Bilgi Yönetimi Mühendislik Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri),
<http://biymed.com> (05.11.2005)

Bringham Young University, <http://www.byu.edu> (19.10.2005)

Colombus State Community College, <http://www.csc.edu> (15.10.2005)

Construction Manager Certification Institute, <http://cmaanet.org> (03.12.2005)

Florida International University, <http://www.fiu.com> (19.10.2005)

Florida State University, <http://www.fsu.edu> (19.10.2005)

Hukuk sitesi, <http://www.abchukuk.com> (07.01.2006)

Hukuk sitesi, <http://www.ankahukuk.com> (07.01.2006)

Hukuk sitesi, <http://www.hukukcu.com> (07.01.2006)

Hukuk sitesi, <http://www.hukuk.gen.tr> (07.01.2006)

Hukuk sitesi, <http://www.turkhukusitesi.com> (07.01.2006)

International Federation of Consulting Engineers, <http://www.fidic.org>
(03.02.2006)

İstanbul Proje Yönetim Derneği, <http://www.ipyd.org.tr> (05.11.2005)

İstanbul Teknik Üniversitesi, <http://www.itu.edu.tr> (05.11.2005)

İ.T.Ü. Proje Yönetim Merkezi, <http://www.pym.itu.edu.tr> (05.11.2005)

Kamu İhale Kurumu, <http://www.kik.gov.tr> (01.02.2006)

Lousiana State University, <http://www.cm.lsu.edu> (18.10.2005)

MENTOR Proje Yönetimi Eğitim ve Danışmanlık, <http://www.mentor.com.tr>
(05.11.2005)

Michigan State University, <http://www.msu.edu> (19.10.2005)

Mimarlar Odası, <http://www.mo.org.tr> (05.11.2005)

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, <http://www.msu.edu.tr> (05.11.2005)

National Council of Architectural Registration Boards, <http://www.ncarb.org>
(25.10.2005)

Pennsylvania State University, <http://www.psu.edu> (18.10.2005)

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, <http://www.tmmob.org.tr> (05.11.2005)

Virginia Polytechnic Institute, <http://www.vt.edu> (18.10.2005)

EKLER

Ek A – ACCE Tarafından Denklik Kabulü İçin 4 Ana Başlık Altında Toplanmış Yapım Yönetimi Eğitimi Dersleri

Ek B – ABD’de 4 Yıllık Üniversite Eğitiminde Denklik Kabulü İçin 5 Ana Başlık Altında Toplanmış Yapım Yönetimi Eğitimi Dersleri

Ek C – İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Yapı Bilgisi Anabilim Dalı, Proje ve Yapım Yönetimi Birimi tarafından yürütülmekte olan “Proje ve Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Programı” İçeriği

Ek D – İstanbul Teknik Üniversitesi, Bilişim Enstitüsü tarafından yürütülmekte olan “İnşaat Yönetiminde Bilişim Yüksek Lisans Programı” İçeriği

Ek E – Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Yapı Mühendisliği Anabilim Dalı Tarafından Yürütülen “Proje-Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Programı” İçeriği

Ek F – TMMOB Mimarlar Odası Tarafından Proje ve Yapım Yönetimi Konusunda Düzenlenen “Proje ve Yapım Yönetimi” Başlıklı Seminer Program İçeriği

Ek G – Construction Manager Certification Institute Tarafından Belirlenen Sözleşme İdaresi Süreci

Ek H – AGC Belgeleri Örnekleri

Ek I – AIA Sözleşme Belgeleri Listesi

Ek J – AIA Dokümanı A131/CMc–AGC Belgesi 566’nın İçerik Tablosu

Ek K – 4735 Sayılı Kamu İhaleleri Sözleşmeleri Kanunu İçeriği

**Ek A – ACCE Tarafından Denklik Kabulü İçin 4 Ana Başlık Altında Toplanmış
Yapım Yönetimi Eğitimi Dersleri**

1. Genel Eğitim Dersleri (General Education)

- Yazılı İletişim,
- Sözlü İletişim,
- Sosyal Bilimler.

2. Matematik ve Bilim (Mathematics and Science)

- Fiziksel ya da Çevresel Bilim,
- Matematik.

3. İşletme ve Yönetim (Bussiness and Management)

- Finans/Muhasebe,
- Finansal Dökümler,
- Sözleşme Hukuku.

**4. Yapım Tasarım Esasları ve Uygulamaları(Construction Design Principals
and Practice)**

- Strüktür Tasarımı,
- Elektrik Tesisatı,
- Mekanik Tesisat,
- Su Tesisatı,
- Yapım Tahminleri,
- Yapım Programlama,
- Bina Kodları ve Standartlar,
- Yapım Grafikleri/Taslak Okuma,
- Yapım İncelemesi (Surveying),
- Yapım Malzemeleri ve Yöntemleri,
- Yapım Güvenliği,
- Etik.

Ek B – ABD’de 4 Yıllık Üniversite Eğitiminde Denklik Kabulü İçin 5 Ana Başlık Altında Toplanmış Yapım Yönetimi Eğitimi Dersleri

1. Genel Eğitim Dersleri (General Education)

- İletişim,
- Etik,
- Toplum ve İnsan Bilimleri,
- Sosyal Bilimler,

2. Matematik ve Bilim (Mathematics and Science)

- Analitik Fiziksel Bilim,
- Matematik ve/veya İstatistik,

3. İşletme ve Yönetim (Business and Management) Ekonomi,

- Yönetimin Esasları,
- Muhasebe,
- İş Hukuku,

4. Yapım Bilimi (Construction Science)

- Tasarım Teorisi,
Strüktürel Mekanik,
Elektrik,
Termodinamik,
Zemin Mekaniği,
- Yapım Sistemlerinin Analizi ve Tasarımı
İnşaat,
Elektrik,
Mekanik,
Strüktürel,
Bina Kodları ve Standartlar,
- Yapım Grafikleri
Temel Eskiz ve Çizim Teknikleri,
Grafik Alfabesi,
Detay Hiyerarşisi, Ölçek, İçerik,
Notlar ve Şartnameler, Referans Anlaşmalar,
Bilgisayar Uygulamaları,

- Yapım İncelemeleri(Construction Surveying)
İnceleme, Düzenleme ve Hizalama Kontrolü,
Saha Organizasyonu ve Gelişmesi,
- Yapım Metotları ve Malzemeler (Beton, Çelik, Ahşap ve Kerpiç)
Birleşim ve Özellikler,
Terminoloji ve Ölçü Birimleri,
Standart Gösterimler ve Büyüklükler,
Referanslara Uyum Sağlama ve Test Teknikleri,
Ürünler ve Sistemler,

5. Yapım (Construction)

- Maliyet Tahmini (Estimating)
Tahmin Çeşitleri ve Kullanımları,
1. Keşif (Quantity Takeoff),
İşgücü ve Ekipman Verimlilik Faktörleri,
Fiyat ve Fiyat Veritabanları,
Doğrudan ve Dolaylı Maliyetler,
İhale Dosyası Hazırlama ve Teklif Verme,
Bilgisayar Uygulamaları,
- Planlama ve Programlama
Proje Planlamayı Etkileyen Parametreler,
Programlama Bilgisi,
Şebeke Diyagramları ve Kritik Yol Tekniği CPM (Critical Path Method)
ile Hesaplama,
Kaynak Tahsisi ve Yönetimi,
Bilgisayar Uygulamaları,
- Yapım Muhasebesi ve Finans
Maliyet Muhasebesi ve Endüstri Formatları,
Sabit ve Değişken Maliyetler: sigorta, teminat, pazarlama, genel ve yönetim harcamaları,
İhale ve Tedarik Uygulamaları,
Kayıt ve Rapor Uygulamaları,
Ana Ekipman, Değer Kaybı(Amortisman) ve Harcamalar,
Maliyet Öngörülleri, Nakit Akışı Koşulları,
Ödeme İşleri ve Paranın Zaman Değeri.

- Yapım Hukuku
Yapım Sözleşmeleri, Bölümlerinin Görev ve Sorumlulukları,
Çevresel Uygunluk ve Ruhsat,
Kanunlar ve Yüklenicinin Hakları,
Ulusal ve Bölgesel İşgücü Kanunları,
İşletmede Uyuşmazlıkları Giderme İşleri,
- Güvenlik
Güvenlik Uygulamaları,
Hak ve Yetki İşleri, Eğitim, Kayıtlar ve Bakım,
İncelemeler ve Cezalar,
- Proje Yönetimi
İçerik, Görev ve Sorumluluklar,
İşgücü İlişkileri,
İşletme Sistemleri ve İşleri,
Maliyet Kontrol Verileri ve İşleri,
İş Saha ve Ofisinde Dokümantasyon,
Kalite Kontrol Felsefesi ve Teknikleri,
Bilgisayar Uygulamaları.

Ek C – İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Yapı Bilgisi Anabilim Dalı, Proje ve Yapım Yönetimi Birimi tarafından yürütülmekte olan “Proje ve Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Programı” İçeriği

Mimarlık ABD Proje ve Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Programı			
Proje ve Yapım Yönetimi Programı Yüksek Lisans Dersleri			
	Güz	Bahar	
Zorunlu	<u>Proje ve Yapım Yönetimine Giriş</u>	<u>Yapım Projelerinin Planlanması ve Programlanması</u>	3
	<u>Management and Organization</u>	<u>Quantitative Decision Making Techniques in Construction Management</u>	3
	<u>Research Methodology in Construction</u>		
Seçmeli	<u>İnşaat Firmaları Yönetiminde Güncel Yaklaşımlar</u>	<u>Bilgisayar Destekli Maliyet Modelleri</u>	3
	<u>Methods of Economic Evaluation in Construction</u>	<u>Uluslararası İnşaat Projeleri Yönetimi</u>	3
	<u>İnşaat Sektörünün Güncel Sorunları</u>	<u>Örgütsel Davranış ve İnsan İlişkileri Yönetimi</u>	3
	<u>Design Data Management in Architecture</u>	<u>Yapımda Maliyet Yönetimi</u>	3
	<u>İnşaat Sektöründe Kültürel Farklılıklar</u>	<u>Yapım Teknolojisi</u>	3
		<u>Tasarımda ve Yapımda Kalite Yönetimi</u>	3
		<u>Yapımda Güvenlik Yönetimi</u>	3
		<u>Information Systems in Construction Projects Management</u>	3
		<u>Yapım Ekonomisi</u>	3

Ek D – İstanbul Teknik Üniversitesi, Bilişim Enstitüsü tarafından yürütülmekte olan “İnşaat Yönetiminde Bilişim Yüksek Lisans Programı” İçeriği

I. Yarıyıl Dersleri

Ders.Kodu	Dersin Adı	Türü
<u>IYB551B</u>	Yönetim ve Mühendislik Ekonomisi	Zorunlu
<u>IYB553B</u>	İnşaat Yönetiminde Veri Yapıları, Algoritmalar ve Temel Programlar	Zorunlu
<u>IYB555B</u>	Bilgi Teknolojilerine Giriş	Zorunlu
<u>IYB556B</u>	İnşaat Yönetimi İçin Sayısal Araştırma Yöntemleri	Zorunlu
<u>IYB557B</u>	İnşaat Proje Yönetimi	Zorunlu
<u>IYB559B</u>	Örgüt Kuramının Gelişimi ve İnşaat Yönetimine Etkileri	Zorunlu

II. Yarıyıl Dersleri

Ders.Kodu	Dersin Adı	Türü
<u>IYB552B</u>	İnşaat Yönetiminde Örnek Olay Çalışmaları	Zorunlu
<u>IYB554B</u>	Bilgi Sistemlerinin Analiz ve Tasarımı	Zorunlu
<u>IYB558B</u>	İnşaat Yönetimi İçin Bilgi Sistemleri	Zorunlu
<u>IYB560B</u>	İnşaat Sektöründe Üst Düzey Yönetimi ve Grupların Karar Verme Yaklaşımları	Zorunlu

III. Yarıyıl Dersleri

Ders.Kodu	Dersin Adı	Türü
<u>IYB521B</u>	Yapım Yönetiminde Bilgisayar Uygulamaları	Seçmeli
<u>IYB522B</u>	Sözleşme Yönetimi	Seçmeli
<u>IYB523B</u>	Karar Destek Dizgeleri	Seçmeli
<u>IYB524B</u>	Yapım Yönetiminde Süre ve Maliyet Yönetimi	Seçmeli
<u>IYB525B</u>	Bilgi Sistemlerinin Analiz ve Tasarımı II	Seçmeli
<u>IYB526B</u>	Yapı İşletmesi Hukuku	Seçmeli
<u>IYB527B</u>	Bilgi Sistem Projelerinin Yönetimi	Seçmeli
<u>IYB528B</u>	Kalite Yönetimi ve Yalın İnşaat	Seçmeli
<u>IYB529B</u>	Veri İşleme ve Optimizasyon	Seçmeli
<u>IYB530B</u>	Türk ve Dünya Pazarlarında Güncel Ekonomik Sorunlar	Seçmeli
<u>IYB532B</u>	Operasyonel Yönetim ve Proje Kontrolü	Seçmeli
<u>IYB534B</u>	İnşaat Sektöründe Örgütsel Davranış ve İnsan Kaynakları Yönetimi	Seçmeli
<u>IYB536B</u>	Yapım Yönetiminde Yeni Eğilimler	Seçmeli
<u>IYB538B</u>	İnşaat Sektöründe Güncel Problemler	Seçmeli
<u>IYB540B</u>	Uluslararası Finansman	Seçmeli
<u>IYB542B</u>	Pazarlama Yönetimi	Seçmeli

Ek E – Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Yapı Mühendisliği Anabilim Dalı Tarafından Yürütülen “Proje-Yapım Yönetimi Yüksek Lisans Programı” İçeriği

1. YARIYIL	MSGSU	AKTS	2. YARIYIL	MSGSU	AKTS
CM 501 Proje Yönetimine Giriş	3	9	CM Seminer	0	2
Seçmeli Dersler		21	Seçmeli Dersler		28
Toplam		30	Toplam		30

3. YARIYIL	MSGSU	AKTS	4. YARIYIL	MSGSU	AKTS
Tez Çalışma Raporu		30	Tez Sunum		30
Toplam		30	Toplam		30

SEÇMELİ DERSLER

1. YARIYIL	MSGSU	AKTS	2. YARIYIL	MSGSU	AKTS
CM 503 Yapımda İnsan Kaynakları Yönetimi	3	7	CM 506 Yapım Şantiye Yönetimi	3	7
CM 505 Yapımda Proje Teslim Yaklaşımları	3	7	CM 512 Yapım Sözleşmesinin Yasal Yönleri	3	7
CM 509 Sözleşme Yöntemleri	3	7	CM 516 Yapımda Kalite Yönetimi	3	7

**Ek F – TMMOB Mimarlar Odası Tarafından Proje ve Yapım Yönetimi
Konusunda Düzenlenen “Proje ve Yapım Yönetimi” Başlıklı Seminer Program
İçeriği**

A. Merkezi ve Yerel Yönetimlerle İlişkiler

B. Proje yönetimi – şantiye yönetimi – büro yönetimi

- Proje yönetimi,
- Ofis yönetimi,
- Proje ve inşaat yapım yöntemleri,
- Ofis teknolojileri,
- Halkla ilişkiler,

C. Mimarın Ortakları

- Mimarın yapı sektöründeki disiplinlerle ilişkisi

D. Maliyet

- Yapılarda maliyet planlama,
- Proje fizibilite değerlendirme raporu: - ihtiyaç programı - maliyet, fizibilite, zaman -toplumsal maliyetin kavranması,

E. Mimarlık Hizmet Sunum Standartlarının Yükseltilmesi

- Proje çizim tekniklerinin geliştirilmesi,

F. Alternatif yapım teknikleri

G. CE Standartları / 4703 Sayılı Yasa

H. Bilgisayar Eğitimi

Ek G – Construction Manager Certification Institute Tarafından Belirlenen Sözleşme İdaresi Süreci (“Construction Management Core Competencies / 6. Contract Administration”) (<http://cmaanet.org>)

A. Proje Sözleşme Formatı

1. Uygun teklif sisteminin kararlaştırılması için değerlendirme,
2. Risk paylaşım yöntemlerini anlama,
3. Her teslim sistemi altındaki bölümlerin rol ve sorumlulukları tanımlama,
4. Her teslim sisteminin avantaj ve dezavantajlarını tanımlama.

B. Tasarım Safhası Sözleşme İdaresi

1. Tasarım sürecini ve prosedürlerini anlama,
2. Takım üyelerinin iletişiminin ve katılımının önemi,
3. Proje planlama dönüm noktalarını anlama,
4. Takım üyelerinin tasarım safhası aşaması dönüm noktalarını, görev ve sorumluluklarını tanımlama,
 - a. Çeşitli tasarım dönüm noktaları için tasarım gereklerini anlama (konsept, sistematik, tasarım gelişimi, vs.)
5. Farklı tip tasarım eleştirilerinin gereklerini anlama (program, teknik, inşa edilebilirlik, vs.),
6. Proje yasal gereklerini kendilerine ait olan şartnamelerle ilişkilendirmek,
7. Tasarım eleştirilerinin ve aynı iletişimlerin sonuçlarını takım üyeleri için belgeleme.

C. Tedarik

1. Proje teslim yöntemlerini anlama,
2. Teklif paketleri kavramı ve paket ara yüz gerekleri,
 - a. Proje gereksinimleri ve piyasa koşulları ile ilişkili teklif koşulları.
3. Tartışmalardan kaçınma prosedürü ve ortaklık (partnering) kavramları,
4. Yapım sözleşme tedarik planı gelişimi,
5. Sözleşme belgelerini okuma ve anlama,
6. Pazar inceleme teknikleri ve prosedürleri,
7. Yapımcı (yüklenici) ön yeterlilik belirleme teknikleri,
8. Proje reklamları hazırlama,
9. Sözleşme süreci protokolünü anlama,
 - a. Kamu sektöründeki teklif koşulları (yasalar),
 - b. Teklif sürecindeki tutarlılığın önemi,

- c. Teklif ve performans senetleri, kredi mektupları gibi teklif ve performans garantileri.
10. Teklif paketi sınır (kapsam) ve maliyetini tanımlama,
 - a. Teklif süreci içindeki proje gereksinimlerini anlama,
 - b. Uyuşmazlık prosedürlerinin teklif verenin kararlaştırdığı anlaşılan kapsam sınırlarıyla karşılaştırılması.
 11. Yüklenicinin teklif vermek için gereksinim duyduğu konular,
 12. Teklif değerlendirme için prosedür oluşturmak,
 13. Sözleşme için öneriler hazırlamak.

D. Sözleşme Belgeleri Hazırlığı

1. Sözleşme hazırlıkları, genel koşullar ve özel koşullar ve onların etkileri ve öncelikleri (üstünlükleri, önemleri),
 - a. Vergi muafiyet durumu için uygulanabilir hazırlıklar, ücretler,
2. Proje ve yargılama izni, sigorta ve işçi gerekleri,
3. Üretim ve proje teslimi boyunca gereken denetlemeler de dahil sözleşme şartname gerekleri.

E. Haberleşme Prosedürleri

1. Projenin tüm yönleri için gereken belgelerin tanımlanması.

F. Yapım Safhası Sözleşme İdaresi

1. Yapım sözleşme biçimleri,
 - a. Sabit fiyatlı sözleşmeler,
 - b. Maliyet artı sabit fiyat sözleşmeleri,
 - c. Maksimum fiyat garantili sözleşmeler,
 - d. Karşılıklı görüşmelere dayanan sözleşmeler,
 - e. Süre ve malzeme sözleşmeleri.
2. Sözleşmeler için kontrol listesi oluşturmak,
3. Sözleşme gereklerinden yüklenicinin itaat etmesi gerekenlerin yayınlanması,
4. Projenin tüm yönleri için belgeleme gerekleri,
 - a. Sözleşme belgeleri için sistem tanımlamak,
 - b. Proje prosedür kılavuzu için proje iletişim miktarları (payları),
 - c. Bilgi, mal sahibi emirleri, ekler (submittals), değişiklikler, periyodik sözleşme yayınları, fotoğraflar, ödeme için sözleşme doküman gerekleri ve ilişkili belgeler arasında etkileşim amacı.
5. Sunum ek süreci için takım üyelerinin sorumluluklarının anlaşılması,
 - a. Tüm sunumlar için devam eden süreci tanımlamak,

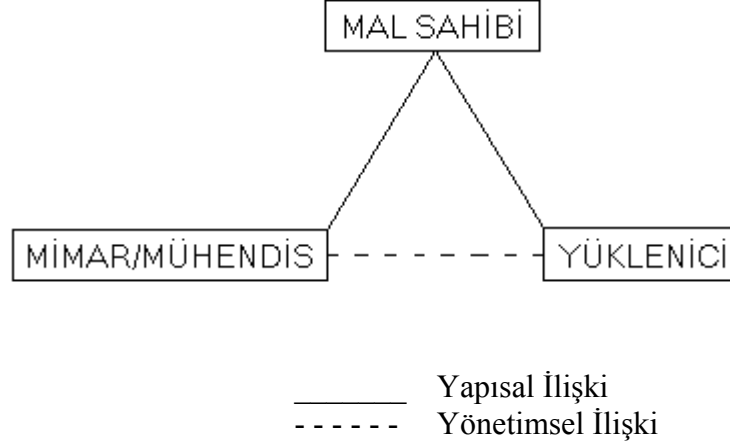
- b. Sözleşme değişikliklerini tanımlamak,
 - c. Proje çizimleri ile ilgili gerekler,
 - 1. Yapım tekrar ve onay sürecini tanımlamak.
 - d. Büro çizimleri, koordinasyon çizimleri, değişiklikler, saha gerekleri, bilgi istekleri vs. gerekleri.
6. Teslim ve üretim boyunca gerekli denetlemeleri içeren sözleşme şartnameleri gerekleri,
 7. Yüklenici veya mal sahibi tarafından, yüklenicinin tedarik, hızlandırma, teslim ve yerleştirme sürecinin malzeme ve mobilya teçhizatıyla karşılaştırılması,
 8. Kalite için yüklenicinin sorumluluklarının tanımlanması,
 - a. Yapımda kalite için kriter ve bilinmeyen kriterler,
 - b. Eksik ve uygun olmayan işler için düzeltici prosedürler.

G. Proje Kapanışı

1. Proje kabulü ve kapanışıyla takım üyelerinin sorumluluklarını ve aralarındaki ilişkileri karşılaştırmak,
2. Kabul ve kapanış boyunca gerekli belgeleri ve süreci oluşturmak,
3. Eksik işler listesi hazırlamak ve idare etmek,
 - a. Garantileri, kefaletleri, eksik işler listesi gereklerini anlama,
 - b. İş denetleme ve düzeltme için uygulanacak yöntemi, süreci tanımlama,
 - c. Denetleme ve düzeltme için takım üyelerinin sorumluluklarının ve zamanlamaların tanımlama.
4. Garanti ve yönetmelik çıkaran kurumların kapanış ve kabul sürecindeki rolleri,
5. İşletme ve bakım bilgisi için öneri, montaj gerekleri,
6. Yayınlanan belgelerle karşılaştırılan sözleşme belgelerini anlama,
 - a. Proje dosyaları ve eklerinde mal sahibi tarafından yüklenicinin alacaklarının kesin kabule kadar alı konulması için proje şartları,
 - b. Mal sahibi tarafından yüklenicinin alacaklarının kesin kabule kadar alı konulması için proje dosyalarının yasal gerekleri,
 - c. Ciro için belgeleme gerekleri.
7. Tüm kapanış konularını izleyici bir prosedür kurmak,
 - a. Değişiklikler, talepler, eğitim, yapılacak işler listesi, garantiler, gerçek tamamlanma sertifikası, final ipotek feragatleri gibi gereken sonlandırma maddeleri.
8. Değişiklik ve talep için karar sürecine ait sonuçlar,
9. Uygulama eğitimi için gerekler,

- a. Eğitim performanslı planlama ve belgeleme.
- 10. Final ödemeleri için öncelikli tamamlanan proje gerekleri,
 - a. Projenin raporlu kayıtlarını anlama.
- 12. Kullanım/başlama gerekleri.

Ek H – AGC Belgeleri Örnekleri (AGC of America/Contract Documents/ 200 Series and 400 Series) (<http://agc.org>, AGC 200 Document, AGC 400 Document)



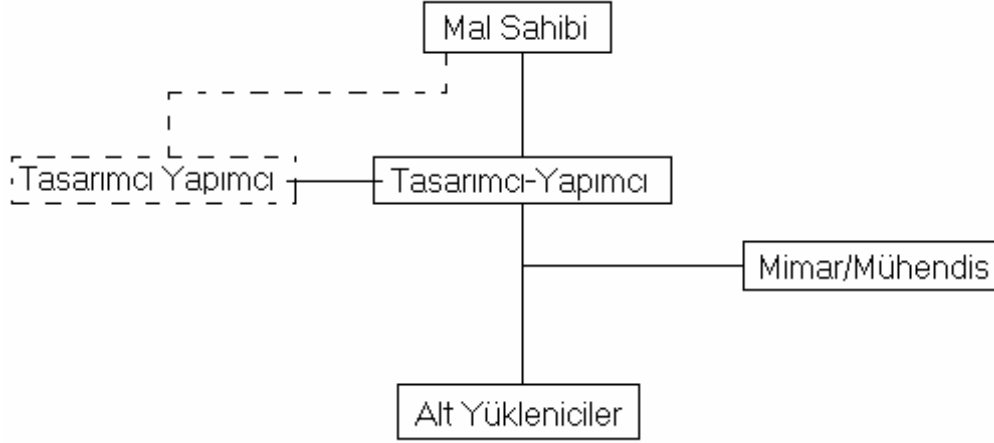
Şekil H.1 AGC 200 Serisi (AGC 200 Dokümanı, 2000)

Mal Sahibi ve Genel Yüklenici Arasındaki Sözleşmeler

- Anlaşma ve Genel Koşullar Formu: AGC 200
- İş Değişiklikleri Formları: AGC 202 ve 203
- Performans Teminatı: AGC 260
- Ödeme Teminatı: AGC 261
- Teklif Teminatı: AGC 262
- Özel Bir İşte Teklifi Verene İlişkin Bilgiler: AGC 270
- Yapımda Yüklenicinin Nitelikleri İfadesi: AGC 220
- Özel Bir Proje İçin Nitelikler Üzerine Yüklenicinin İfadesi: AGC 221
- Spesifik Bir Proje İçin Mimar/Mühendisin İfadesi: AGC 222
- Tamamlama Sertifikası: AGC 260, 261, 280 ve 281
- Ödeme Başvuruları: AGC 291 ve 292
- Genel Koşullar ve Anlaşma Formu (Ödeme işin maliyeti ise): AGC 230 ve AGC 235
- Genel Koşullar ve Anlaşma Formu (Ödeme, Garantili Maksimum Fiyat ise): AGC 250
- Risk Ortaklığı (Joint Venture) Proje Anlaşması: AGC 299
- Değerler Programı: AGC 293

Mal Sahibi ve Mimar/Mühendis Arasındaki Sözleşmeler

AGC 240 ve 245 bu tip anlaşmalardır. Bu anlaşmalarda ücretler, spesifik teminat limitleri gibi çeşitli bilgiler yer almaktadır.



Şekil H.2 AGC 400 Serisi (AGC 400 Dokümanı, 1999)

Mal Sahibi ve Tasarımcı-Yapımcı Arasındaki Sözleşmeler

- Hazırlayıcı Tasarım Yapım Anlaşması: AGC 400
- Genel Koşullar ve Tasarım-Yapım Anlaşma Formu (Ödeme, garantili maksimum ücret, maliyet + kar usulüne ve götürü usulüne dayanıyorsa): AGC 410 ve 415
- Koşullar belgesi: AGC 421
- Performans Teminatları: AGC 470 ve 471
- Ödeme Teminatları: AGC 472 ve 473
- Ödeme Talepleri: AGC 491 ve 492
- Değişiklikler (Change Order) Formları: AGC 495 ve 496
- Takım Anlaşmaları: AGC 499

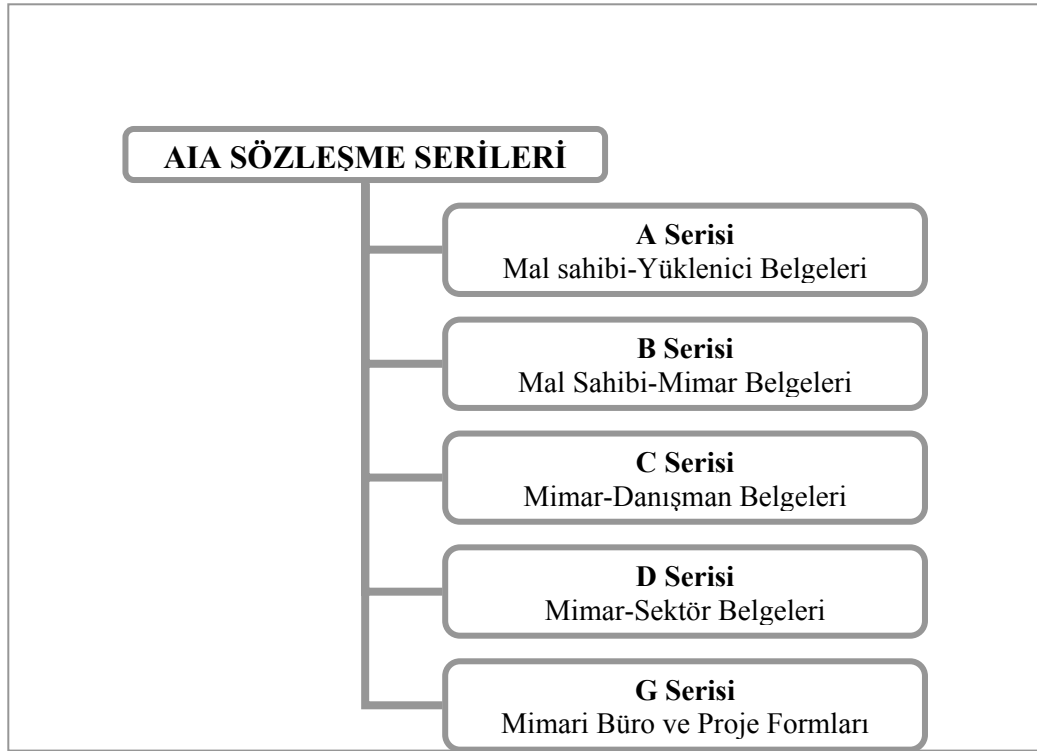
Tasarımcı-Yapımcı ve Mimar/Mühendis Arasındaki Sözleşmeler

- Tasarım-Yapım Projesi İçin Hak ve Sorumluluklar Formu: AGC 420

Tasarımcı-Yapımcı ve Alt Yüklenici Arasındaki Sözleşmeler

- Tasarımcı-Yapımcı Ödeme Riskini Üstleniyorsa: AGC 450
- Tasarımcı-Yapımcı ve Alt Yüklenici Riski Üstleniyorsa: AGC 455
- Garantili Maksimum Ücret Varsa ve Tasarımcı-Yapımcı Riski Üstleniyorsa: AGC 460
- Garantili Maksimum Ücret Varsa ve Tasarımcı-Yapımcı ve Alt Yüklenici Riski Üstleniyorsa: AGC 465

Ek I – AIA Sözleşme Belgeleri Listesi (AIA Contract Documents) (Demkin, 2001, <http://www.aia.org>)



Şekil I.1 AIA Sözleşme Serileri (Demkin, 2001)

1. A SERİSİ (Mal Sahibi – Yüklenici Belgeleri)

- Mal Sahibi ve Yüklenici Arasındaki Ödemenin Sabit (Fix) Ücret Olduğu Formlar: A 101, 101 CMA, A 105 ve A 107
- Mal Sahibi ve Yüklenici Arasındaki Ödemenin Garantili Maksimum Ücret ve Maliyet + Kar Usulü Olduğu Formlar: A 111 ve A 114
- Mal Sahibi ve Yapım Yöneticisi Arasında, Yapım Yöneticisinin Aynı Zamanda Mal Sahibi Olduğu Formlar: A 121 ve A 131
- Mal Sahibi ve Mobilya, Mefruşat ve Araç Satıcısı Arasında Sabit Ücret Formu: A 175 ID
- Mal Sahibi ve Tasarımcı -Yapımcı Arasındaki Anlaşma Formu: A 191 DB
- Yapım Sözleşmesi Genel Koşulları: A 201ve 201 CMA ve 201 SC
- Mobilya, Mefruşat ve Araç Sözleşmesi Genel Koşulları: A 275 ID
- Yüklenici Nitelikleri Raporu: A 305
- Teklif Teminatı: A 310
- Performans ve Ödeme Teminatı: A 312
- Yüklenici ve Alt Yüklenici Arasında Sorumluluklar Formu: A 401
- Tasarımcı-Yapımcı ve Yüklenici Arasında Anlaşma Formu: A 491

- Ek Koşullar İçin Rehber: A 511 ve 511 CMa
- Teklif Bilgileri: A 701
- Mobilya, Mefruşat ve Araç Piyasası İçin Bilgiler: A 775 ID

2. B SERİSİ (Mal Sahibi – Mimar Belgeleri)

- Mal Sahibi ve Mimar Arasındaki Mimar Hizmetleri Formu: B 141 ve 141 CMa
- Mal Sahibi ve Mimar Arasındaki Tasarım Hizmetleri Formu: B 163
- Mal Sahibi ve Mimar Arasındaki Mimari İç Tasarım Hizmetleri Formu: B 171 ID
- Mal Sahibi ve Mimar Arasında Mobilya, Mefruşat ve Araç Hizmetleri Formu: B 175 ID
- Mal Sahibi ve Mimar Arasında Konut Hizmetleri Formu: B 181
- Mal Sahibi ve Mimar Arasında Konut Projeleri İçin Sınırlı Mimari Hizmetler Formu: B 188
- Mimar Otoritesinin Görev, Sorumluluk ve Sınırlamaları: B 352
- Mimarın Koşulları Raporu: B 431

3. C SERİSİ (Mimar – Danışman Belgeleri)

- Mimar ve Danışman Arasında Ücret Bilgi Formu: C 141 ve 142
- Mimar ve Danışman Arasında Özel Hizmetler Formu: C 727
- Profesyonel Hizmetler İçin Joint Venture Anlaşması: C 801

4. D SERİSİ (Mimar – Sektör Belgeleri)

- Alan ve Hacim Hesaplama Metotları Formu: D 101
- Proje Kontrol ve Görev Listesi: D 200

5. G SERİSİ (Mimari Büro ve Proje Formları)

- Mal Sahibi ve Alan Ölçümcüsü Arasında Teklif Alanı ve Yüzölçümü İçin İstek Formu: G 601
- Teklif ve Jeoteknik Hizmetler İçin İstek Formu: G 602
- Değişiklik Bildirisi: G 605, G 606 ve G 607
- Mal Sahibinin Teklif, Bono, Teminat ve Sözleşmeyi Uygun Mimara Açıklaması: G 612
- Değişiklik (Change Order) Formu: G 701 ve 701 CMa
- Ödeme Sertifikası ve Başvuru Formu: G 702, 702 CMa ve G 703
- Tamamlama Sertifikası: G 704 ve G 704 CMa
- Yüklenicinin Talep ve Borç Ödeme Yeminli Belgesi: G 706
- Yüklenicinin Hacizden Kurtulma Belgesi: G 706A
- Son Ödeme Teminatı Muvaffakatnamesi: G 707 ve G 707A
- İş Değişiklik Talebi: G 709

- Mimarın İlave Bilgileri: G 710
- Mimarın Alan Raporu: G 711
- Çizim ve Kayıt: G 712
- Yapım Değişim Direktifi: G 714 ve 714 CMa
- Teminat Sertifikası: G 715
- Teklif Doküman Kaydı: G 804
- Alt Yükleniciler Listesi: G 805
- Proje Parametreleri Kağıdı: G 806
- Proje Takım Direktörü: G 807
- Proje Datası ve Yapım Sınıflandırma Kağıdı: G 808 ve 808 A
- Proje Özeti: G 809

Ek J – AIA Dokümanı A131/CMc–AGC Belgesi 566’nın İçerik Tablosu (AIA Document A131/CMc and AGC Document 566 / Table of Contents) (AIA Document A131/CMc and AGC Document 566, <http://www.aia.org>)

İÇERİK TABLOSU (Table Of Context)

MADDE 1 GENEL KOŞULLAR

(General Provisions)

- 1.1 Gruplar Arası İlişkiler (Relations of Parties)
- 1.2 Genel Koşullar (General Conditions)
- 1.3 Toplam Tutar Anlaşması , Süre Anlaşması ve İşteki Değişiklikler (Contract Sum , Contract Time and Changes in the Work)

* **1991 Baskısında** (AIA Belgesi A121/CMc) Madde 1.3. bulunmamaktadır.

MADDE 2 YAPIM YÖNETİCİLERİNİN SORUMLULUKLARI

(Construction Manager’s Responsibilities)

- 2.1 Yapım Öncesi Evresi (Preconstruction Phase)
- 2.2 Keşif Kontrolü ve Anlaşma Süresi (Control Estimate and Contract Time)
- 2.3 Yapım Evresi (Construction Phase)
- 2.4 Profesyonel Hizmetler (Professional Services)
- 2.5 Tehlikeli Malzemeler (Unsafe Materials)

- **1991 Baskısında** Madde 2.2. Garantili maksimum ücret ve anlaşma süresidir.

MADDE 3 MAL SAHİBİNİN SORUMLULUKLARI

(Owner’s Responsibilities)

- 3.1 Bilgi ve Hizmetler (Information and Services)
- 3.2 Mal Sahibinin Atanmış Temsilcisi (Owner’s Designated Representative)
- 3.3 Mimar (Architect)
- 3.4 Yasal Gerekler (Legal Requirements)

MADDE 4 YAPIM ÖNCESİ EVRESİ HİZMETLERİ İÇİN TAZMİNAT VE ÖDEMELER

(Compensation and Payments for Preconstruction Phase Services)

- 4.1 Tazminat [Compensation]
- 4.2 Ödemeler [Payments]

MADDE 5 YAPIM EVRESİ HİZMETLERİ İÇİN TAZMİNAT VE ÖDEMELER

(Compensation for Construction Phase Services) (1994)

- 5.1 Tazminat (Compensation)
- 5.2 İşteki Değişiklikler (Changes in the Work)

5.3 İŖteki Değişiklikler

MADDE 6 YAPIM EVRESİ İÇİN İŞİN MALİYETİ

(Cost of the Work for Construcion Phase)

- 6.1 Geri Ödenir Olanlar İçin Maliyetler (Costs to Reimbursed)
- 6.2 Geri Ödenir Olmayanlar İçin Maliyetler (Costs Not To Be Reimbursed)
- 6.3 İndirimler , Geri Ödemeler (Yapılan Ödemenin Bir Miktarının veya Fazla Olan Kısımının Geri Ödenmesi) , Geri Ödemeler (Tüm Paranın Geri Ödenmesi) (Discounts , Rebates and Refund)
- 6.4 Muhasebe Kayıtları (Accounting Records)

MADDE 7 YAPIM EVRESİ ÖDEMELERİ

(Construction Phase Payments)

- 7.1 Süreç Ödemeleri (Progress Payments)
- 7.2 Son Ödemeler (Final Payments)

MADDE 8 SİGORTA VE SENETLER

(Insurance and Bonds)

- 8.1 Yapım Yöneticisi İçin Gereken Sigorta (Insurance Required of the Construction Manager)
- 8.2 Mal Sahibi İçin Gereken Sigorta (Insurance Required of the Owner)
- 8.3 Performans Senedi ve Senet Ödemeleri (Performance Bond and Payment Bond)

MADDE 9 ÇEŞİTLİ KOŞULLAR

(Miscelleneous Provisions)

- 9.1 Yapım Öncesi Evresi İçin Anlaşmazlık Çözümleri (Dispute Resolution for the Preconstruction Phase)
- 9.2 Yapım Evresi İçin Anlaşmazlık Çözümleri (Dispute Resolution for the Construction Phase)
- 9.3 Diğer Koşullar (Other Provisions)

MADDE 10 BİTİM VEYA DURDURMA

(Termination or Suspension)

- 10.1 Mal Sahibinin Tahmini Kontrol Onayı Öncesi Bitim (Termination Prior to the Owner's Approval of the Control Estimate)
- 10.2 Mal Sahibinin Tahmini Kontrol Onayı Sonrası Bitim (Termination Subsequent to the Owner's Approval of the Control Estimate)
- 10.3 Bitim İlanı (Notice of Termination)
- 10.4 Durdurma (Askıya Alma) (Suspension)

MADDE 11 DİĞER KOŞULLAR VE HİZMETLER

(Other Conditions and Services)

Ek K – 4735 Sayılı Kamu İhaleleri Sözleşmeleri Kanunu İçeriği

• BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

Birinci Bölüm

Amaç, Kapsam, Tanımlar ve İlkeler

MADDE 1 Amaç

MADDE 2 Kapsam

MADDE 3 Tanımlar

MADDE 4. İlkeler

İkinci Bölüm

Sözleşmelerin Düzenlenmesi

MADDE 5. Tip Sözleşmeler

MADDE 6. Sözleşme Türleri

MADDE 7. Sözleşmede Yer Alması Zorunlu Hususlar

• İKİNCİ KISIM

Sözleşmenin Uygulanması

Birinci Bölüm

Fiyat Farkı, Sigorta, Mücbir Sebepler, Denetim, Muayene ve Kabul İşlemleri

MADDE 8. Fiyat Farkı Verilebilmesi

MADDE 9. İş ve İşyerinin Sigortalanması

MADDE 10. Mücbir Sebepler

MADDE 11 Denetim, Muayene ve Kabul İşlemleri

İkinci Bölüm

Kesin Teminata İlişkin Hükümler

MADDE 12. Ek Kesin Teminat

MADDE 13. Kesin Teminat ve Ek Kesin Teminatların Geri Verilmesi

MADDE 14. İade Edilemeyen Teminatlar

Üçüncü Bölüm

Sözleşmede Değişiklik, Sözleşmenin Devri ve Feshi

MADDE 15. Sözleşmede Değişiklik Yapılması

MADDE 16. Sözleşmenin Devri

MADDE 17. Yüklenicinin Ölümü, İflası, Ağır Hastalığı, Tutukluluğu veya Mahkumiyeti

MADDE 18. Yüklenicinin Ortak Girişim Olması Halinde Ölüm, İflas, Ağır Hastalık, Tutukluluk veya Mahkumiyet

MADDE 19. Yüklenicinin Sözleşmeyi Feshetmesi

MADDE 20. İdarenin Sözleşmeyi Feshetmesi

MADDE 21. - Sözleşmeden Önceki Yasak Fiil veya Davranışlar Nedeniyle Fesih

MADDE 22. Sözleşmenin Feshine İlişkin Düzenlemeler

MADDE 23. Mücbir Sebeplerden Dolayı Sözleşmenin Feshi

• **ÜÇÜNCÜ KISIM**

Yasaklar ve Sorumluluklar

MADDE 25. Yasak Fiil ve Davranışlar

MADDE 26. İhalelere Katılmaktan Yasaklama

MADDE 27. Yüklenicilerin Ceza Sorumluluğu

MADDE 28. Görevlilerin Ceza Sorumluluğu

MADDE 29. Bilgi ve Belgeleri Açıklama Yasağı

MADDE 30. Yapım İşlerinde Yüklenicilerin ve Alt Yüklenicilerin Sorumluluğu

MADDE 31. Yapı Denetim Görevlilerinin Sorumluluğu

MADDE 32. Danışmanlık Hizmeti Sunucularının Sorumluluğu

MADDE 33. Tedarikçilerin Sorumluluğu

MADDE 34. Hizmet Sunucularının Sorumluluğu

• **DÖRDÜNCÜ KISIM**

Çeşitli Hükümler

MADDE 35. Teminat

MADDE 36. Hüküm Bulunmayan Haller

MADDE 37. Tebligat

MADDE 38. Değişiklik Yapılması

• **BEŞİNCİ KISIM**

Son Hükümler

MADDE 39. Uygulanmayacak Hükümler

MADDE 40. Yürürlük

MADDE 41. Yürütme

ÖZGEÇMİŞ

Ahu DAŞDELEN, 02.06.1981 tarihinde Sivas'ta doğdu. 1987'de Van'da başladığı ilk öğrenimine 1990 yılından itibaren Ankara'da Çiğiltepe İlköğretim Okulu'nda devam etti. Ardından, 1995 yılında Bursa Kız Lisesi Yabancı Dil Ağırlıklı Bölümünde başlayan orta öğretimi, 1999 yılında son buldu. Yine aynı yıl Uludağ Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümüne girdi ve bu bölümden 2003 yılında mezun oldu. 2004 yılında İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Proje ve Yapım Yönetimi Programında yüksek lisans eğitimine başladı.