

**TÜRKİYE VE İNGİLTERE İNŞAAT
SEKTÖRLERİNDE KULLANILAN
SÖZLEŞMELERİN YAPILARININ KİK VE JCT
DOKÜMANLARI ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mim. Çiğdem Bilgen ÇELİK
502031503**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 8 Mayıs 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 14 Haziran 2006**

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Atilla DİKBAŞ
Diğer Jüri Üyeleri Y. Doç. Dr. Uğur MÜNGEN (İ.T.Ü)
Prof. Dr. Zeynep SÖZEN (İ.T.Ü.)**

MAYIS 2006

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın ortaya çıkmasında bana yol gösteren, her aşamasında yakın ilgi, destek ve sabrını esirgemeyen değerli hocam Doç Dr. Atilla Dikbaş'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Hayatım boyunca her anımda, bana güvenerek her alanda, destekleri ile yanımda olan, sevgili annem ve babam Sevgi ve Ümit Çelik'e, kardeşim Erman Çelik'e ve tüm arkadaşlarıma çok teşekkür ederim.

Çalışmam süresince değerli görüşlerini benimle paylaşan ve desteğini esirgemeyen Sayın Hakan Kabalak'a teşekkür ederim.

Çiğdem Bilgen ÇELİK

Mayıs, 2006

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	ii
İÇİNDEKİLER	iii
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
KISALTMALAR	viii
ÖZET	ix
SUMMARY	xi
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Arka Planı	1
1.2. Çalışmanın Amacı ve Yöntemi, Kapsam	3
2. TÜRKİYE VE İNGİLTERE HUKUK SİSTEMLERİNDE SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN KAVRAMLAR	8
2.1. Türk Hukuk Sistemi ile İlgili Genel Kavramlar	9
2.2. İngiltere Hukuk Sistemi ile İlgili Genel Kavramlar	12
2.3. Türk Hukuk Sisteminde Sözleşmeler Hakkında Kavramlar	20
2.3.1. Sözleşmenin Kuruluşu	21
2.3.2. Sözleşmenin Şekli	22
2.3.3. Sözleşmenin Konusu	22
2.3.4. Sözleşmenin Tarafları	23
2.3.5. İrade Uyuşmazlığı	23
2.4. İngiliz Hukuk Sisteminde Sözleşmeler İle İlgili Genel Kavramlar	25
2.4.1. Sözleşmenin Kuruluşu	27
2.4.2. Sözleşmenin Şekli	28
2.4.3. Sözleşmenin Tarafları	29
2.4.4. İrade Uyuşmazlığı	30
3. TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNDE SÖZLEŞMELER	35
3.1. Türkiye’de İnşaat Sözleşmesi Kavramı	35
3.2. Mal sahibi- Yüklenici Sözleşmeleri ve Genel Şartnameleri	37
3.3. KİK Mal sahibi-Yüklenici Sözleşmeleri ve Genel Şartnameleri	38
3.3.1. KİK/ATBGS ve KİK/YİGS Yapısı	40
3.4.1.1. KİK/ATBGS Yapısı	41
3.4.1.2. KİK/YİGS Yapısı	60
3.4. Yapım İşlerinde Uygulanan İdari Şartnameler	62
4. İNGİLTERE İNŞAAT SEKTÖRÜNDE SÖZLEŞMELER	66
4.1. İngiltere’de Kullanılan Sözleşme Formları	66

4.2. Jct 98 İnşaat Sözleşmeleri Standart Formu	70
4.2.1. Sözleşmenin Başlıkları	72
4.2.2. Anlaşmazlıkların Halli	74
4.2.3. Bildirme	74
4.2.4. Ekler	74
4.3. Jct 98 İçersinde Yer Alan Koşullar	74
4.3.1. Yorumlar ve Tanımlar	75
4.3.2. Yüklenicinin Yükümlülükleri	78
4.3.3. Mimarın Talimatları	79
4.3.4. Sözleşme Dokümanları	80
4.3.5. İnşaat Sahasında Antikaların Bulunması	82
4.3.6. Anlaşmazlıkların Halli- Hakemlik-Tahkim-Yasal İşlemler	83
4.4. İnşaat Sırasında İşin Kalitesi	84
4.4.1. Yasal Zorunluluklar, Bildiriler ve Ödemeler	85
4.4.2. CDM Gereksinmelerinin Kullanılması	86
4.4.3. Seviyeler ve İşin Yapılma Sırası	86
4.4.4. İş, Materyal ve Kullanılacak Malzemeler	87
4.4.5. Telif Ücretleri ve Patent Hakları	90
4.4.6. Çalıştırılan Personel	90
4.4.7. Mimar İçin Sahaya Giriş İzni	91
4.4.8. İşin Katipleri	91
4.4.9. Performans Belirlenmiş İşler	92
4.5. İnşaatın Maliyeti	93
4.5.1. Sözleşme Bedeli, Eklemeler ve İndirimler	95
4.5.2. Değişiklikler ve Ara Hakedişler	95
4.5.3. Değişiklik Talimatı	100
4.5.4. Sözleşme Bedeli	101
4.5.5. Sabit Olmayan ya da Saha Dışında Olan Malzemeler	102
4.5.6. Tamamlamamadan Dolayı Zararlar	103
4.5.7. İşin Düzenli Sürecini Maddi Olarak Etkileyen Sebeplerden Kaynaklanan Zarar ve Ziyan	104
4.5.8. Hak edişler ve Ödemeler	106
4.6. İnşaatın Zaman Faktörü	116
4.6.1. Pratikte Tamamlama ve Kusurların Giderilmesi Zorunluluğu	117
4.6.2. Yüklenicinin Kısmi Mülkiyeti	119
4.6.3. Tam Mülkiyet Tarihi, Tamamlama ve Erteleme	119
4.6.4. Ek Süre Talebi	120
4.6.5. Mal Sahibi Tarafından Yüklenicinin İşine Son Verme	125
4.6.6. Yüklenici Tarafından Sözleşmeye Son Verilmesi	129
4.6.7. Mal Sahibi ya da Yüklenici Tarafından İşin Sona Erdirilmesi	132
4.7. Diğer Kişiler Tarafından Yapılan İşler	134
4.7.1. Alt Yükleniciler ve Tayin Edilmeleri	136
4.7.2. Mal Sahibi Tarafından Yapılan İşler	137
4.7.3. Atanmış Alt Yükleniciler	138
4.7.4. Atanmış Tedarikçiler	144
4.8. Hasarlar ve İşlerin Sigortalanması	145
4.8.1. Kişilere ve Mülklere Gelecek Zararlar ve Mal Sahibine Tazminat	146
4.8.2. Kişilerin ve Mülklerin Zarar Görmesine Karşı Sigorta Yapılması	147
4.8.3. İşlerin Sigortalanması	148

4.8.4. Nakde Dönüştürülmüş Zararlar Sebebiyle Mal Sahibinin Kaybının Sigortalanması	149
4.8.5. Birleşik Yangın Kuralları – Uygunluk	149
4.9. Maliyetlerde Meydana Gelen Dalgalanmalar	150
4.9.1. Dalgalanmalar	150
4.9.2. Katkı Payı, Vergi ve Harç Dalgalanmaları	150
4.9.3. İşçi ve Malzeme Fiyatlarında ve Vergilerindeki Dalgalanmalar	152
4.9.4. Fiyat Dengelemesi Formülünün Kullanılması	152
4.10. Finansal Olaylar	153
4.10.1. Katma Değer Vergisi Ek Koşullar	153
4.10.2. İnşaat Sektörü Düzenlemeleri	155
5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	156
KAYNAKLAR	163
EK A KİK/ATGBS	165
EK B KİK/YİGŞ	180
EK C JCT Tarafından Yayınlanan Standart Sözleşme Dokümanları	210
EK D JCT98 İnşaat Sözleşmeleri Standart Formu	214
ÖZGEÇMİŞ	215

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1.1. JCT formlarının kullanılma oranları.....	6
Tablo 5.1. KİK ve JCT98 yapısal karşılaştırması.....	159

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 1.1.	1990 Yılında Uluslararası İnşaat Sektöründe Müteahhit Firmaların Ülkeleri Bazında Sözleşme Tutarları.....	2
-------------------	---	---

KISALTMALAR

JCT	: Joint Contracts Tribunal
KİK	: Kamu İhale Kanunu
ATGBS	: Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşme
YİĞŞ	: Yapım İşleri Genel Şartnamesi
MK	: Türk Medeni Kanun
BK	: Türk Borçlar Kanunu
ACA	: Association of Consultant Architects
RIBA	: Royal Institute of British Architects
IFC	: Intermediary Form of Building Contract
BPF	: British Property Federation
ICE	: Institution of Civil Engineering
FIDIC	: International Federation Of Consulting Contract
ECC99	: The Engineering and Constructing Contract
MW98	: Agreement for Minor Building Works
WCD98	: Standard Form of Building Contract with Contractors Design
EDI	: Electronic Data Intechange
CDM	: Construction Design Management Requirements
SMM7	: The Standart Method of Measurement of Building Works 7th Edition
CIMAR	: The Construction Industry Model Arbitration Rules
NEDO	: National Economic Development Office
VAT	: Value Added Tax
KDV	: Katma Değer Vergisi
CIS	: Construction Industry Sheme
NSC/A	: Nominated Sub-Contract Aggreement
NSC/C	: Nominated Sub-Contract Conditions
NSC/T	: Nominated Sub-Contract Tender
NSC/W	: Nominated Sub-Contract Works

İNGİLTERE VE TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRLERİNDE KULLANILAN STANDART SÖZLEŞMELERİN YAPILARININ JCT VE KİK DOKÜMANLARI ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ

ÖZET

İnşaat sektörünün, yarattığı istihdam, ulusal gelire katkısı ve diğer sektörlerle iş hacmi yaratma kapasitesi düşünüldüğünde ülke ekonomilerinin en önemli iş sahalarından birisidir. Dünya inşaat sektöründe söz sahibi birisi İngiltere’dir. Türkiye ise son yıllarda kan kaybetmiş olmasına rağmen sektörde kendisine yer arayan ülkelerden biri durumundadır.

İnşaat sektörünün başarılı olabilmesi kalite, zaman ve maliyet açısından başarıyla tamamlanan projelere bağlıdır. Bu noktada başarılı hazırlanan ve yürütülen inşaat sözleşmelerinin önemi ortaya çıkmaktadır.

İnşaat sözleşmelerinin esaslarını uygulandıkları çevredeki hukuksal yapı oluşturmaktadır. Sözleşmelerin amacı sözleşme taraflarının birbirine karşı olan hak ve sorumluluklarının, uygulamadaki yasalar çerçevesinde, adil bir şekilde düzenlenmesi ve tanımlanmasıdır.

İnşaat sözleşmeleri belirlenen iş için özel olarak hazırlanırlar ya da daha sıklıkla gördüğümüz biçimiyle; standart sözleşme formlarının ihtiyaca göre uyarlanması sonucunda oluşturulurlar. Standart sözleşme formları inşaat sektöründe faaliyet gösteren çeşitli kuruluşlar tarafından hazırlanırlar. Bu formlar ayrıntılı düşünülmüş ve test edilmiş olduklarından kullanılmalarının pek çok avantajı bulunmaktadır.

Bu çalışmada, İngiltere ve Türkiye inşaat sektörlerinde kullanılan standart sözleşmelerin yapılarının JCT ve KİK dokümanları çerçevesinde incelenmesi ele alınmaktadır.

Birinci bölüm olan giriş bölümünde, bu çalışmaya başlarken hangi sebeplerle İngiltere ve Türkiye örneklerinin ele alındığı, böyle bir çalışma yapılmasının amacı, bu ülkelerden seçilen standart formların hangi sebeplerle seçildiği gibi unsurlarla çalışmanın amacı ve yöntemi ele alınmıştır.

İkinci bölümde İngiltere ve Türkiye Hukuk Sistemlerinde sözleşmelere ilişkin kavramlara değinilmiştir. İlk olarak iki ülkenin de hukuksal yapıları çok genel hatlarıyla incelenmiştir. İkinci olarak iki ülkenin de hukuk yapılarında sözleşmelere ilişkin kavramlar, sözleşmelerin unsurları bakımından ele alınarak incelenmiştir.

Üçüncü bölümde Türkiye’de inşaat sözleşmesi kavramı ele alınmıştır. Bu çalışmanın kapsamı doğrultusunda, Türkiye inşaat sektöründe kullanılan standart sözleşme dokümanları arasından belirlenen Kamu İhale Kurumu (KİK) tarafından yayınlanan Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşme (ATGBS), bu formun ayrılmaz parçaları olan Yapım İşleri Genel Şartnamesi (YGIŞ) ve Yapım İşleri İdari Şartnamesi, detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Dördüncü bölümde İngiltere’de inşaat sözleşmesi kavramı ele alınmıştır. İngiltere’de kullanılan standart sözleşme dokümanları arasından belirlenen Birleşik Sözleşmeler Mahkemesi (JCT) tarafından yayınlanan JCT98 İnşaat Sözleşmeleri Standart Formu belirlenen kavramlar çerçevesinde detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Son bölümde ise, önceki üç bölümde incelenen kavramlar bir çerçeve kapsamında karşılaştırılmıştır ve bir değerlendirme yapılmış, çeşitli sonuçlara ulaşılmıştır.

EXAMINING THE STRUCTURE OF STANDART CONTRACT DOCUMENTS IN ENGLAND AND TURKEY CONSTRUCTION INDUSTRIES FROM THE POINT OF JCT AND KIK DOCUMENTS

SUMMARY

The construction industry is one of the most important sectors of economy, with its contribution to national income, great employment opportunities and capacity to trigger other industries. One of the most leading countries in the world construction industry is to be England. Turkey, even though its bad times in recent years, is said to be the one of the growing countries in the industry.

A successful construction industry is based on the projects which are completed exactly on time, in costs defined and in quality precised. At this point the importance came out of the successfully prepared and executed construction contracts.

The Essentials of construction contracts are constituted from the legal points of law in which society they are executed. The aim of the contracts is to define the authority, rights and responsibilities of the participants in a good, fair and workmanlike manner. In the first chapter, which is the introduction part, the importance of the energy preservation is explained and the need for designing of an energy efficient building is emphasized.

Construction contracts are even prepared specially for the work determined or in a most common way; they are formed from the revision of a chosen standard form of building contract. These forms are published by the different construction specialists. There are many advantages to be gained by using a standard form of contract. The standard form is usually negotiated between the different bodies that make up the industry. Using a standard form avoids the cost and time of individually negotiated contracts.

In this study examining the structure of standard contract documents in England and Turkey construction industries from the point of JCT and KIK documents is chosen as a research approve.

In the first chapter, which is the introduction part, the aim of the study is expressed. By the way, the reasons for chosen countries and focused standard form of building contracts are determined.

In the second chapter, contractual procedures are expressed in Turkey and England legal systems. Firstly the way of legal systems in both countries is examined. Secondly the legal procedures of contract strategies from the point of contract essentials are expressed.

Third part is about examining the construction contract procedures in Turkey. The form published by Public Procurement Authority (KIK) is determined as a sample standard form of building contracts in Turkish construction industry. This form is consists of Standard Lump Sum Contract between Owner and Contractor (ATGBS) and General Conditions of the Construction Contracts (YIGS).

In the fourth part, construction contract procedures in England are expressed. The determined standard form of building contracts used in England is to be the form which is published by Joint Contracts Tribunal (JCT). The section expressed in this study is the JCT98-Standard Form of Building Contracts. Its parts are examined in detail.

In conclusion, the data coming from the previous parts are gathered together and comprised in certain steps.

1. GİRİŞ

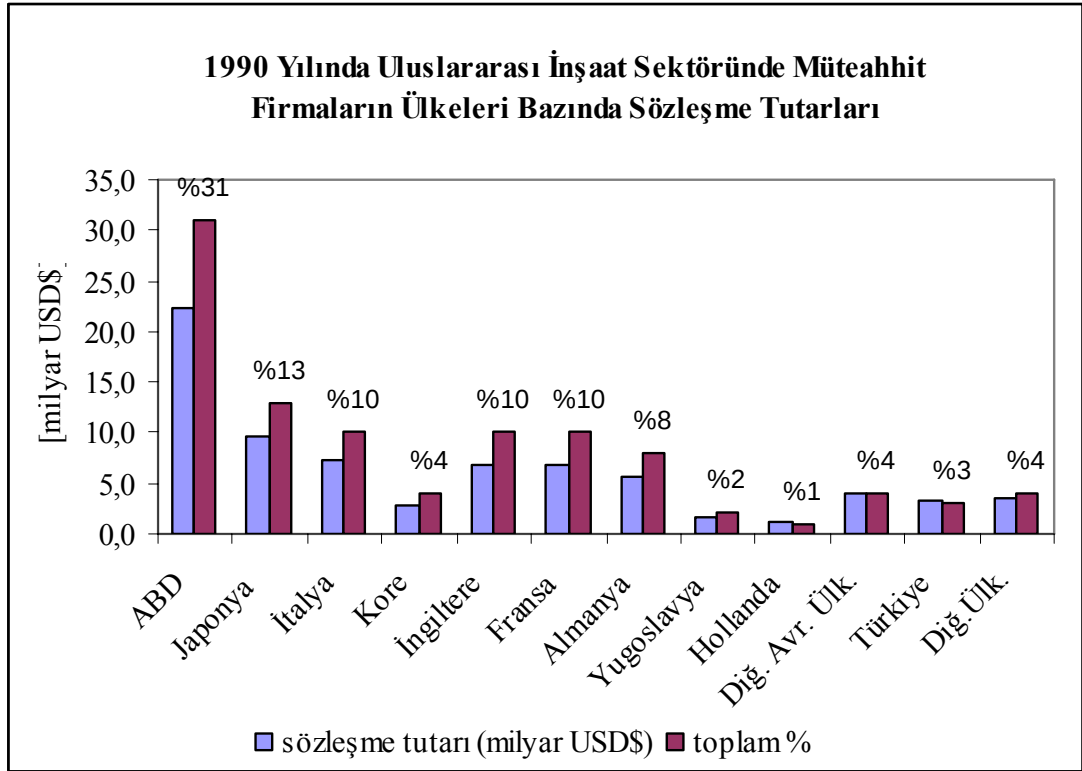
1.1. Çalışmanın Arka Planı

Tüm dünyada ve ülkemizde inşaat sektörü ekonomilere önemli katkı yapan sektörlerdendir. İnşaat sektörünün ulusal gelire yaptığı katkı, yarattığı büyük istihdam ve diğer sektörlerle yakın ilişkilerde bulunduğu göz önüne alındığında, bu sektörün ülkeler ekonomisinde bir “lokomotif sektör” olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye’nin geçirdiği ağır ekonomik krizden sonra “lokomotif sektör” olması gereken inşaat sektörü sürekli bir daralma içine girmiştir. İnşaat sektörü, son 10 yıllık dönemde ekonomik büyümeden nasibini alamamış tersine en keskin küçülmeyi yaşamıştır. 1993–2003 döneminde Türk ekonomisi %26,13 oranında büyürken inşaat sektörü, ana sektörler arasında küçülen tek sektör olmak üzere %22,4 oranında küçülmüştür.

Dünya inşaat sektörü son yıllarda inişli çıkışlı bir görünüm sergileyerek zaman zaman daha önce ulaşılmamış boyutlara yükselirken zaman zaman da uzun dönemli durgunluk devreleri geçirmiştir. 1999 yılındaki hızlı büyümeden sonra 2000 yılında inşaat sektörü %6 küçülmüştür. Bu durum 2001 ve 2002 yıllarında da devam etmiş ve Pazar 1999–2003 arasında %20 oranında küçülmüştür. 2003 yılından itibaren sektör toparlanmaya başlamıştır.[1]

Dünya inşaat sektörünün toplam üretimi yıllık 3 trilyon doları bulmaktadır ve üretimin %72’si 10 ülkede gerçekleştirilmektedir. AB üyesi ülkelerde ise bu üretimin %30’u gerçekleştirilmektedir. [2] “Şekil 1.1”de de görüldüğü gibi İngiltere dünya inşaat sektöründe, özellikle Avrupa birliği üyeleri ülkeler arasında, lider rolü oynayan ülkelerden birisi durumundadır. Uluslararası pazarda Türk inşaat firmalarına göre teknolojik ve yönetsel yetenekleri daha gelişmiş olan ülkelerden birisidir.



Şekil 1.1: 1990 Yılında Uluslararası İnşaat Sektöründe Müteahhit Firmaların Ülkeleri Bazında Sözleşme Tutarları [2]

İnşaat sektöründe bir projenin başarılı kabul edilebilmesi için, projenin belirlenen sürede, belirlenen maliyette ve belirlenen kalitede tamamlanması gereği açıktır. Bu başarıya ulaşmanın temel koşulunda proje risklerini eşit dağıtmayı gözeterek şekilde tarafların yetki, hak ve sorumluluklarının iyi tanımlanmasıdır. Bu noktada inşaat sözleşmeleri, proje katılımcıları arasındaki ilişkileri tanımlayan ve taraflar üzerinde yaptırım gücü bulunan belgeler olarak önem kazanmaktadır. İnşaat projelerinde anlaşmazlıkların oluşmasını engelleyecek sözleşme formları hazırlamak ve projenin ilerleyen noktalarında ortaya çıkabilecek muhtemel anlaşmazlık noktalarını henüz bu hazırlık aşamasında tahmin edip çözmek, projenin taraflarının kayıplarını önlemek açısından oldukça faydalı olacaktır.

Küresel dünyada inşaat sektöründe yer edinmek isteyen bir ülke olarak, İngiltere gibi dünya inşaat sektöründe lider konumda olan bir ülkenin sözleşme ilişkileri, ileriki dönemlerde yapılacak yatırımlarda zaman, kalite ve maliyet faktörleri üzerinde daha başarılı adımlar atılmasını sağlamak adına incelenmeli ve anlaşılmalıdır.

1.2. Çalışmanın Amacı ve Yöntemi

İnşaat sözleşmeleri gerek Türkiye’de gerekse yurt dışında ülkelerin ekonomisini büyük ölçüde etkileyen bir faaliyet sahasıdır. En küçük bir yapım işinden, bina, fabrika, karayolu, tüneller, metro inşaatları, havaalanı inşaatları ya da çok yüksek katlı ticari yapıların inşaat işleri, inşaat sözleşmeleri kapsamında yürütülmektedir. Sözleşmelerin hazırlanma amacı, sözleşme taraflarının birbirlerine karşı olan hak ve sorumluluklarının, uygulamadaki yasalar çerçevesinde düzenlenmesi ve tanımlanmasıdır. Bütün inşaat sözleşmeleri o ülkenin yasalarına uygun olmak zorunda olduğu gibi eğer ihale uluslararası bir niteliğe sahip ise aynı zamanda o ülke tarafından imzalanan uluslararası anlaşma ve kurallara uygun olmalıdır. Doğal olarak ülkenin konu ile ilgili yasaları bu konudaki en önemli rolü oynamaktadır.

İnşaat sözleşmeleri ya belli bir inşa işi için özel olarak hazırlanırlar ya da daha önce uygulanmış standart sözleşme formlarını saptanmış olan gereksinime göre değiştirmek suretiyle oluşturulurlar. Standart sözleşme formları sektörde faaliyet gösteren ve sektörle ilgili yoğun birikimleri olan çeşitli kuruluşlar tarafından yayımlanırlar.

Bu formların kullanılması ve yürütülmesi hemen hemen ayrı bir meslek dalı oluşturmaktadır. İnşaat sahiplerinin bir proje için ne büyük yatırımlar yaptıkları düşünülürse kullanılacak formun özenli seçilmesinin ve dikkatli yürütülmesinin önemi daha iyi anlaşılacaktır. Ancak standart formları kullanmanın avantajları ve dezavantajları uzun yıllardır tartışılan bir konu olmuştur. Standart form kullanmanın en büyük avantajı, sık sık bu formu kullanan kişinin forma alışması ve kullanırken daha kolay, seri ve düzgün kullanabilir hale gelmesidir. Kullanıcılar formun zayıf ve güçlü noktalarını oldukça iyi öğrenip, ileride anlaşmazlık doğurabilecek potansiyeldeki noktaları tahmin ederek, önlemlerini erkenden alabilme şansına sahip olmaktadır. Ayrıca ilgili oldukları proje için formun uygunluğunu kolayca belirleyebilmektedirler.

İnşaat sözleşmelerinin esasları, uygulandığı ülkedeki ilgili hukuksal mevzuat, öngörülen organizasyon ve gerçekleştirilecek işin özelliklerine göre belirlenmektedir.

Türkiye’deki inşaat sözleşmeleri hükümleri de 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı kamu ihale sözleşmeleri kanunu, 355–371 sayılı Türk Borçlar Kanunu maddelerine göre düzenlenmektedir.

Ülkemizde, 8.9.1983 tarihli ve 2886 sayılı devlet İhale Kanununun Günümüzün değişen ve gelişen ihtiyaçlarına cevap veremediği, uygulamada ortaya çıkan aksaklıkları gidermede yetersiz kaldığı, bütün kamu kurumlarını kapsamadığı, Avrupa birliği ve uluslar arası ihale uygulamalarına paralellik göstermediği hususları gerekçe gösterilerek 4743 sayılı kamu ihale kanunu 1 Ocak 2003 tarihinden itibaren uygulamaya konulmuş bulunmaktadır. Ayrıca 2886 sayılı kanundan farklı bir anlayışla; sözleşmenin uygulanması, sözleşme ilişkileri ve sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanan anlaşmazlıkların çözümü konularında müstakil bir kanun yapılması gereği duyularak, bu konuları düzeltmek üzere 4735 sayılı kamu ihale sözleşmeleri kanunu da aynı tarihte yürürlüğe konmuştur. [3]

Her iki kanunu da birlikte incelediğimizde, büyük ölçüde Dünya Bankası ve Avrupa Birliğinin, kamu ihaleleri ve sözleşmeleri konularında uygulamakta olduğu kurallar ve direktiflerin uyarlamalar yapılmak suretiyle ortaya çıkarıldığını görmekteyiz. Bu durum her iki kanunun dili ve üslubuna büyük bir ölçüde yansımış bulunmaktadır.

1 Ocak 2003 tarihinden itibaren uygulamaya konulmuş bulunan 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu kamu ihale sisteminde köklü değişiklikler yapmakla birlikte, önemli tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Özellikle her iki kanunun öngördüğü uzun süren ihale süreçleri, ağır ve gereksiz formaliteleri görevlileri aşırı derecede çekimser kılan sorumluluk ve cezalar, madde metinlerinde bulunan boşluklar ve çelişkili ifadeler gibi ek çok açıdan önemli tenkitlere uğrayan ihale mevzuatı, bütün kesimlerde değişiklik yapılması gerektiği yönünde beklentiler doğmasına neden olmuştur. [3]

Ortaya çıkan beklentiler, uzun müzakereler sonucunda hazırlanan ve 15.08.2003 tarihli resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4964 sayılı “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile gerçekleştirilmeye çalışılmış bulunmaktadır. Yapılan yeni düzenlemelerle, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale sözleşmeleri Kanununun birçok maddesinde önemli ve iyileştirici değişiklikler yapılmıştır. Ancak bu amaçlarla hazırlanan bu dokümanların inşaat sektörünün mevzuattan ileri gelen sorunlarını ne kadar gidereceği sorusu akla gelmektedir. [3]

KİK 4734 sayılı kamu ihale kanununun 53. maddesine göre; bu kanuna ve kamu ihale sözleşmeleri kanununun uygulanmasına ilişkin bütün mevzuatı, standart ihale

dokümanlarını ve tip sözleşmeleri hazırlamak, geliştirmek ve uygulamayı yönlendirmekle görevlidir.

İngiltere’de inşaat işleri için kullanılmak amacıyla yayımlanan pek çok kurumsal sözleşme formu bulunmaktadır. Uzun süre önce 1964 senesinde yayınlanan The Banwell Report, uygulama açısından pratik olduğunu öne sürerek inşaat sektöründeki sözleşmeler için tekil bir formun kullanılması gerektiğini önermiştir. Şimdilerde Latham Report (1994) ve Egan Report (1998) bu iddiaları desteklemektedir. O zamandan beri pek çok kurum tarafından katılımcıların ihtiyaçlarını karşılamak için çok sayıda sözleşme formu oluşturulmuştur. İnşaat sektörü bu bağlamda çeşitli değişiklikler yaşamış ve bugünkü halini almıştır. Uygun sözleşme formları sektör katılımcılarının bakış açılarını göz önüne alarak yazılan formlardır. Çeşitli kullanıcıların ortak çabalarıyla zamanla doğru forma ulaşmak için oldukça yol kat edilmiştir. Uluslar arası kapsamda yapılan projeler göz önüne alındığında farklı tipte sözleşme formlarının kullanılması gereği düşünülmek zorundadır. Farklı ek formların gereği, farklı hukukların mevcudiyeti ve inşaat süreçlerinin farklılığı gibi olgular sebebiyle uluslararası düzeyde kullanılan formların İngiltere de kullanılanlardan farklı olması kaçınılmazdır. İngiltere ve İskoçya’da bile kullanılan hukukun farklı bakış açıları bulunmaktadır. Ancak yinede kullanılan sözleşme formlarının ana hatlarıyla birbirlerine benzediklerini söyleyebiliriz. Detaylar bazında bakılacak olursa oldukça farklılıklar göstermektedirler.[4]

İngiltere’de inşaat sektöründe trendleri inceleyen pek çok kuruluş bulunmaktadır. RICS adına iki senede bir yapılan bir alan araştırması sektörde en çok kullanılan formların JCT tarafından yayınlanan formlar olduğunu ve bu talebin yıllar geçtikçe daha çok arttığını ortaya koymuştur. Tablo 1.1’de görülebilecek bu araştırma sonucunda İngiltere’de 1998 senesinde yapılan inşaat sözleşmelerinin %91’i gibi çarpıcı bir oranda JCT kullanılarak oluşturulduğu görülmektedir. Bu form daha çok inşaat sözleşmeleri standart formu olarak bilinmektedir. JCT formları sektörde yer alan pek çok kuruluşun üyeliği ile yayınlanmaktadır.[4]

Tablo1.1: JCT formlarının kullanılma oranları [4]

	1984	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1998
Sözleşme sayıları ile (%)	84	81	86	81	78	82	85	91
Sözleşme tutarları ile(%)	75	70	74	81	61	80	76	68

Tüm bu bilgiler ışığında sektörde lider konumunda bulunan, yapım işlerinde dokümantasyon ile ilgili konularda uzun yıllardır çalışmalar yapmış, sistemini ve süreçlerini açıkça tanımlayabilmiş olan İngiltere inşaat sektöründe, sektörün büyük çoğunluğu tarafından kullanılan JCT standart sözleşme formlarının ve Türkiye’de yasal otoritelerce kullanılması uygun bulunan KİK standart sözleşme formları ve dokümanlarının, sözleşmelerin düzenlenmesinde ve yürütülmesinde yasal yönlerinin de önemli olduğu, bu bilgilerin inşaat sektörü çalışanları açısından gerekli bilgiler olduğu hususları önemsenerek, hukuksal yapılarıyla birlikte incelenmesi yoluna gidilmiştir. Bu bağlamda amaç İngiltere gibi öncü bir ülkeden elde edilecek çıkarımlar ışığında Türkiye’de bu konu ile ilgilenen yapılara bilgi sağlayarak Türk inşaat sektörünün daha iyi yerlere gelebilmesi ve rakipleriyle aynı platformda koşabilmesi için gerekli ipuçlarının yakalanmasında bir temel oluşturmaktır. KİK tarafından hazırlanan sözleşme dokümanlarının eksiklerinin ortaya konması, ikinci planda kalmakla beraber, sektöre faydalı olacağı düşünülerek amaçlar arasına alınmıştır.

Bu amaçlar doğrultusunda çalışma hazırlanırken KİK tarafından hazırlanan Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşme Dokümanları ve JCT tarafından yayınlanan JCT98 İnşaat Sözleşmeleri Standart Formu – JCT98 Standart Form of Building Contracts, karşılaştırma yaparken aynı türde formlarla karşılaştırma yapılması gereği düşünülerek, bu dokümanların her ikisinin de götürü bedel sözleşme dokümanları olması sebebiyle, birlikte ele alınmışlardır.

Çalışmada yöntem olarak literatür taranmış ancak daha önce JCT98 ve KİK formlarının incelemeye alındığı bir çalışma bulunamamıştır. Ancak KİK dokümanlarının Amerika’da kullanılan standart sözleşme formlarıyla birlikte ele alındığı pek çok çalışmaya rastlanmıştır. Ancak İngiltere’de JCT formlarının önde gelen inşaat dokümanları olması sebebiyle İngiltere’de bu formların kullanılması ile ilgili pek çok kaynağın yayınlandığı tespit edilmiş ve çalışma kapsamında bu

kaynaklardan faydalanılmıştır. Türkiye’de daha önce incelenmediği için JCT form örneklerine rastlanmamış ve bu form İngiltere ile bağlantıya geçerek temin edilmiştir. KİK dokümanları ile ilgili çalışmalar yürütülürken daha önce yapılan akademik çalışmalardan ve ülkemizde yayınlanan kitaplardan faydalanılmıştır.

Tez kapsamında öncelikle bir sözleşmeye taraf olurken bulunulan ülkenin genel hukuk kavramlarının ve sözleşmelerinin yasal yönlerinin inşaat sektörü katılımcıları tarafından bilinmesinin gerekliliği göz önünde bulundurularak Türkiye ve İngiltere devletlerinin hukuk yapıları çok genel hatlarıyla incelenmiştir. Tarafların sözleşme hazırlarken ve bu sözleşmeleri yürütürken, sözleşmelerin yasal yapılarının bilinmesi gereği düşünülerek söz konusu ülkelerde uygulanan sözleşmelerin genel olarak yasal yönlerine değinilmiştir.

Üçüncü bölümde Türkiye’de inşaat sözleşmesi kavramına odaklanma yapılmış, yine yasal yönleri ile birlikte incelenmiş ve sonrasında Türkiye’de kullanılan standart sözleşme formlarından seçilen KİK/Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşme Formu ve bu formun ayrılmaz bütünü olan Yapım İşleri Genel Şartnamesi ve İdari Şartname yapıları, uygulama tarafları ile birlikte ele alınarak, tek tek maddeleri çerçevesinde incelenmiştir.

Dördüncü bölümde İngiltere’de kullanılan standart inşaat sözleşmesi formlarına genel bir bakışın ardından bu formlar arasından seçilen JCT98 inşaat sözleşmeleri standart formunun yapısı ve uygulama kuralları belirlenen bölümler çerçevesinden tek tek formun maddelerine göndermeler yaparak incelenmiştir. Form incelenirken tek başına madde içeriklerinin incelenmesinin tezin amacına ters düşeceği düşünülerek sadece madde kapsamlarına değil uygulama yönlerine de değinilmesine özen gösterilmiştir.

Son bölümde ise ilk üç bölümde incelenen kavramlar genel olarak Türkiye ve İngiltere çerçevesinde karşılaştırılıp çeşitli tespitler yapılmıştır. Buna göre, İngiltere’den bazı ipuçları elde edilmeye çalışılmış ve Türkiye özelinde bazı eksiklikler tespit edilmiş ancak bu eksikliklerin giderilmesi için öneriler yapılması tezin amaç, kapsam ve sınırlarını aşan bir olgu olduğu için, bu kavram daha ilerideki çalışmalara konu olacak şekilde bırakılmıştır.

2. TÜRKİYE VE İNGİLTERE HUKUK SİSTEMLERİNDE SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN KAVRAMLAR

Hukuk, toplumda şahısların davranışlarını ve ilişkilerini düzenleyen ve uyulması devlet yaptırımına bağlanan kurallar bütünüdür. Hukuk kuralları toplum biçiminde yaşayan insanların uymak zorunda oldukları en önemli kurallardır. Bunlar genellikle yapılması veya kaçınılması gereken davranışların neler olduğunu gösterirler. [5] İnşaat sözleşmeleri özel hukuk hükümlerine tabi sözleşmelerdir ve bu bağlamda hukukun inşaat sektörünün bir parçası olduğu kabul edilmektedir.

Sözleşme metinleri ya belli bir eser sözleşmesi için özel olarak hazırlanır veya genelde yapıldığı gibi daha önce hazırlanmış sözleşme formlarını veya daha önce uygulanmış sözleşme metinlerini, saptanmış olan gereksinime göre değiştirilmesi suretiyle oluşturulurlar. [6] İnşaat sözleşmesi konusu işlerin teknik niteliğini hukukçuların, hukuki yönlerini de mühendis ve mimarların tam olarak değerlendirilmesi beklenemez. Ancak bir sözleşmenin iyi bir şekilde hazırlanıp yürütülebilmesi için bu iki meslek grubunun birlikte çalışması şarttır ve bunu yaparken hukukçunun ve mühendisin sözleşmelerin uygulanmasında ve yürütülmesinde bir takım kavram ve kuralları bilmeden birlikte çalışabilmeleri mümkün değildir. Hukukçunun bazı mühendislik kavramlarını bilmesi, mühendisin de hukuk kavramlarına hakim olması gerekmektedir.

Sözleşmeyi imzalayan tarafların ne gibi yasal yükümlülükler altına girdiklerini bilmeleri gerekir. Örneğin bir eser sözleşmesine imza atan tarafların girmiş oldukları ilişkinin bir özel hukuk ilişkisi olduğunu bilmeleri gerekir. Hukuk kavramlarının bilinmesi sözleşmelerden kaynaklanan anlaşmazlıkların lehte çözülmesi için son derece faydalı olmaktadır. Eser sözleşmelerinin oldukça büyük çaplı işlerle ilgili olması sözleşme hazırlanması aşamasından itibaren çok dikkatli davranılması gereğini ortaya çıkarmıştır. İlgili alanda yetişmiş hukukçuların sözleşme hazırlık ve uygulama aşamalarında konuya hukuksal açıdan da hakim mühendislerle birlikte çalışmaları, gelecekte ortaya çıkabilecek ve sözleşmenin iki tarafını da yıpratıcı nitelikteki uyuşmazlıkların asgariye indirilmesi bakımından bir zorunluluktur. [6]

Ancak sözleşmenin yürütüldüğü her dakika mühendisin yanında bir hukukçunun bulunması imkansız olabilir bu nedenle karşı tarafla yapılan ani görüşmeler veya sahada yaşanan aksaklıklarda mühendisin o anda bir takım kararlar alması gerekebilir. Bu bakımdan mühendisin içinde bulunduğu sözleşmeyi hem teknik hem hukuksal açıdan oldukça iyi yorumlayabilmesi önemlidir. Bugün şantiyelerde genellikle rastlanılan, proje yöneticisinin veya şantiye yöneticisinin sözleşme yönetimini de üstlendiği ve sözleşmenin uygulanmasına ilişkin yazışmaları da yaptığıdır. Bazen şantiye yönetimi iş sahibinden gelen ve işle ilgili memnuniyetsizlikleri dile getiren, işin gecikmesinden yakınan, iş zamanında bitirilmediği takdirde sözleşme hükümlerinin, ceza hükümlerinin işletileceği ihtarını taşıyan sert içerikli yazılara en iyi cevabın daha sert içerikli yazılar yazmak olduğunu düşünmekte ve bunun sonucu olarak iki taraf arasında sertlik dozu devamlı artan bir yazışma süreci meydana gelmektedir. Oysa sert içerikli yazılarla bu süreci uzatarak zaman kaybetmek yerine hukuk içeriğine sahip birkaç yazışma sorunun çok daha uygun biçimde halledilmesine imkan verecektir. Bu yazışmaların zamanında yapılmaması ve içeriklerine hukuki bakımdan gerekli özenin gösterilmemesi sonradan birtakım hak kayıplarına sebep olabilmektedir. [6]

Uluslararası bir sözleşmeye katılmadan evvel sözleşme incelenirken ve daha sonrasında sözleşme yürütülürken o sözleşmenin yazıldığı dilin ve o ülkede hakim olan genel hukuk kurallarının bilinmesi bir uyuşmazlık çıktığında tarafın kendisini bilinçli bir şekilde savunabilmesi gerekmektedir. Sözleşmeyi yürütürken ne gibi haklarının olduğunu iyi kavraması inşaat sektörü gibi para ve zaman kavramlarının oldukça önemli olduğu bir sektörde hem zaman hem de para kaybını önleyecektir. Tüm bu bilgiler doğrultusunda burada İngiltere de ve Türkiye’de sözleşme kavramlarını incelerken bu iki ülkenin de hukuksal yapılarının ve sözleşmelere yasal bakış açılarının incelenmesi bu sözleşmelerin anlaşılabilmesi açısından gerekli görülmüştür.

2.1. Türk Hukuk Sistemi ile İlgili Genel Kavramlar

Türk hukuk sisteminde Hukuk kaideleri, konuları göz önünde tutularak iki ana gruba ayrılır. Bunlar Kamu Hukuku ve Özel Hukuk’tur. Medeni hukuk, medeni hukukun alt bölümü olan borçlar hukuku ve ticaret hukuku gibi hukuk dalları özel hukuk kapsamındadır.[7]

Türk hukuk sistemimiz ile ilgili ana prensipler, 1982 Anayasasının Yargı başlıklı üçüncü bölümünde 138 ve 160'inci maddeler arasındaki 23 ayrı maddede yer almaktadır. Mahkemelerin bağımsızlığı başlıklı 138'inci madde de, hakimlik ve savcılık teminatı başlıklı 139'uncu madde de, hakimlik ve savcılık mesleği başlıklı 140'inci maddenin 2'nci fıkrasında, duruşmaların açık ve kararların gerekçeli olması başlıklı 141'inci madde de, mahkemelerin kuruluşu başlıklı 142'inci madde de, hakim ve savcılarının denetimi başlıklı 144'üncü madde de yer verilen hususlar, yasama ve yürütme sistemimiz ile ilgili önemli prensipleri vurgulamaktadır. [8]

Yazılı hukuk birbirinden farklı değerde birçok hukuk kaynağını içermektedir. Bu hukuk kaynakları arasında mutlak bir kademelenme bulunup, her bir hukuk kaynağı kendisinden üstteki kurallara uygun kurallar içermek zorundadır. Yazılı hukuk kaynakları ve hukukun yardımcı kaynakları aşağıdaki gibi sıralanmaktadır:

- **Kanunlar ve Yasama**

Anayasa: Bir devletin temel yapısını, kuruluşunu, iktidarın işleyişini ve devlet karşısında bireylerin özgürlüklerini düzenleyen belgedir. En üstün değerdeki hukuk kaynağıdır.

Uluslararası Sözleşmeler: Anayasanın hazırlanmasında kaynak oluştururlar. Türk hukukunda uluslar arası sözleşmeler kanunlardan üstün durumdadırlar, hatta bunlar hakkında Anayasaya aykırılık iddiasıyla Anayasa Mahkemesine başvurulamaz.

Kanunlar ve Kanun Hükmünde Kararnameler: Kanunlar Yasama organının yarattığı hukuk kaynağıdır. Kanun hükmünde kararnameler yasama organının bir kanun ile verdiği yetki üzerine Bakanlar Kurulunun oluşturduğu aslında kararname fakat kanun hükmünde olan hukuk kaynaklarıdır.

Tüzük: Bakanlar Kurulu, kanunların uygulanmasını göstermek üzere, kanunlara aykırı olmamak kaydıyla tüzük çıkarır.

Yönetmelik: Başbakanlık, bakanlıklar ve kamu tüzel kişileri kendi görev alanlarını ilgilendiren kanun ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak üzere, bunlara aykırı olmamak kaydıyla yönetmelik çıkarırlar.

Tebliğ, karar, genelge: Bir kanuna tüzüğe veya yönetmeliğe dayanarak çıkarılırlar. Sık değişen ve detay isteyen konularda ihtiyaç duyulan bir hukuk kaynağıdır. Kanunda değişiklik yapamazlar. [7]

- Gelenek Hukuku

Gelenek hukuku, toplumun yapısından doğan, sürekli uygulama sonucunda bağlayıcılık kazanan ayrıca devlet tarafından da benimsenen yazılı olmayan davranış kurallarıdır. Gelenek hukuku, özel hukuk sistemimizde bir hukuk kaynağı olarak kabul edilmiş ve yargıç yasada herhangi bir boşluğun olduğu durumlarda gelenek hukukuna başvurmakla zorunlu tutulmuştur. [5]

MK md. 1, bir uyuşmazlıkla ilgili olarak uygulanacak kanun hükmü yoksa veya kanunda hüküm bulunmasına rağmen hükmün lafzıyla ruhunu bağdaştırmak mümkün değilse veya hükmün yazıldığı şekliyle uygulanması dürüstlük kuralına aykırı olacaksa, kısaca kanunda boşluk varsa, hakim hukukun diğer kaynaklarına başvuracaktır. Öncelikle örf ve adet hukukunda bir kaide bulunup bulunmadığına bakacaktır. Buradan bir sonuç alınmazsa kendisi kanun koyucu olsa idi ne şekilde karar verecekti ise ona göre hüküm verecektir şeklinde açıklamaktadır. [7]

Gelenek hukukunun yasa boşluklarını doldurma görevi yanında yasaların veya irade açıklamalarının yorumlanması bakımından da önemi ve yararı vardır. Gelenek hukuku hukuk sistemimizde tamamlayıcı kaynak olarak nitelendirilmektedir. [5]

- İctihat Hukuku

İctihatlar, yargı organının hukuksal uyuşmazlıkları çözümleyen ve belli bir görüşü yansıtan kararlarıdır. Mahkemelerin her türlü kararları gerekçeli olarak yazılır. Buna göre mahkemeler uyuşmazlıkları çözümlerken hukuk kurallarının uygulanması ve yasa maddelerinin nasıl anlaşılması gerektiği yolunda görüşlerini belirtirler, açıkçası yorum yaparlar. Bu yorumlar benzer bir davada yargıya varmaya çalışan yargıca yol gösterir. Yargıç yargılarında içtihatlardan yararlanmalıdır (MK.1/2.). Ancak Türk hukuk sisteminde içtihatlar genel olarak yargıcı bağlamaz, bu nedenle hukukun ancak yardımcı bir kaynağı sayılır. [5]

- Avrupa Birliği Hukuku

Avrupa birliği üyeliği ile birlikte Türk hukukunun topluluk hukukundan bütünüyle etkileneceği ve üyeliğin Türk hukuk sistemi açısından önemli sonuçlar doğuracağı açıktır. Bu üyelik sonucunda topluluk organları Türkiye bakımından bağlayıcı kurallar koyma, yargı kararları verme, topluluk kurallarının ihlali durumunda para cezasını da içerecek yaptırımlar uygulama ve uyarılarda bulunma yetkisine sahip olacaklardır. Avrupa birliğine katılım sonucunda türe hukuk yaşamının yeni bir

çerçevede yer alması son zamanlara kadar mevcut olan gelenek ve davranış kalıplarının köklü biçimde değişikliğe uğramasını gerekli kılmaktadır. [8]

2.2. İngiltere’de hukuk sistemi ile ilgili genel kavramlar

İnşaat sektöründe, kariyerlerinin herhangi bir bölümü sırasında, profesyonel olarak hukuk davası, tahkim, muhakeme gibi mevzulara dahil olacak pek çok katılımcı bulunmaktadır. İnşaat sektöründe uygulanan kanunların hem genel hem de özel nitelikleri bulunmaktadır. Bütün yasal kararlara uygun olmak ilkesini kapsadıklarından dolayı genel hukuk niteliği taşımaktadırlar. İnşaat sözleşmelerinin yorumlanması özel bir inşaat sektörü bilgisi gerektireceği için özel niteliktedirler. Unutmamak gerekir ki, yasaların uygulanması ya da yorumlanması, yayımlanmış yasal prensiplere veya mevcut içtihat oluşturan olaylara karşı yada zıt nitelikte olmamalıdır. Bu noktada İngiliz yasal sistemini kısaca incelemek uygun olacaktır

Hukuk, kanuni anlamda, doğa kanunları, tabii hukuk ve ahlak kuralları olarak ayırt edilmelidir. Ahlak yönünden bakıldığında, yasal kurallar ve ahlaki ilkeler arsında kesin bir sınır çizmek oldukça zordur. Yasal kuralların doğru ahlak kurallarını takiben oluşturulduğunu söyleyebiliriz. Bazı bakış açılarına göre bir ülkenin hukuku mevcut ahlaka rağmen, ortak bir görüş birliği (konsensüs) doğrultusunda yürütülür. Hukuku, ilgili otoritelerce yürütülen ve insan davranışlarına yol gösteren bir teşekkül olarak tanımlamak uygun olacaktır. [4]

İngiliz yasal sisteminde temel ayrım ceza hukuku ve medeni hukuk arasındaki çizgidir. Genellikle bu fark açıktır. Ceza savunması için mahkemeye verilmek veya medeni bir yanlışlık için dava açmak aradaki farkı oluşturmaktadır. Eğer davayı gündeme getiren kişinin amacı savunma tarafını cezalandırmak ise bu muhtemelen bir ceza davasıdır. Ancak amaç bir tazminat ya da bir benzer bir fayda elde etmek ise bu genellikle medeni hukukla ilgili bir davadır. Sınıflandırmayı oluşturmak için alternatif yollar düşünmek de mümkündür. Bu bağlamda kamu ya da özel hukuk olmasına göre sınıflandırılabilir. Kamu hukuku devletin kendisiyle ilgilidir. Özel hukuk ise kişilerin hak ve hürriyetleriyle ilgili konuları kapsamaktadır. [4]

- Mahkemeler

İngiliz hukuk sisteminde davalar ilk olarak ülke mahkemelerinde yada yüksek mahkemede görülecektir eğer temyiz gerekli görülürse, dava temyiz mahkemelerine gönderilecektir. Eğer dava hala çözülemez ise “”Lordlar Kamarası’na” taşınacaktır. Teknik içerikli davalar ilk olarak şimdiki adıyla “Teknoloji ve İnşaat Mahkemesi” olan sorumlu hakemin mahkemesinde görülecektir.

İngiltere’de ve Galler bölgesinde her ay en az bir davanın görüldüğü 340 bölge bulunmaktadır. Bunlar her birinde kendi hakimi bulunana 60 ayrı parçaya bölünmüştür. Bir Ülke Mahkemesi her türden medeni davayla ilgilenebilir. Yargılama yetkileri; cezası £5,000’a kadar ulaşan sözleşmelerle ilgili davalar, yıllık geliri £1,000’u geçmeyen arsa davaları, ederi £30,000’u geçmeyen adalet yöntemi davaları ve bazı iflas davaları ile sınırlandırılmıştır. Bir davayı Ülke Mahkemesi’nde yürütmenin avantajı fiyatının ucuz olması ve mahkeme başlamadan önceki bekleme süresinin kısa oluşudur. Mahkeme bağımsız bir yargıç ve ona asistanlık yapan en az 7 yıl deneyimli bir dava avukatından oluşmaktadır. Avukat genellikle yönetsel mevzularla uğraşır. Ancak hakimin izni olmak kaydıyla küçük çaptaki davalarla ilgilenebilir.

Yüksek Mahkemelerde daha önemli olan medeni davalar görülmektedir. Yüksek Mahkeme “Adaletin Yüce Mahkemesi” dahilindedir ve 1873-1875 arasında adalet yasaları sonucunda kurulmuştur. Üç bölümden oluşmaktadır. Bu üç bölümün her birinin eşit derecede yargılama yetkisi vardır. Davaların sevki iş yoğunluğu doğrultusunda yapılmaktadır. Ancak bazı özel mevzuların hangisinde görüleceği belirlenmiştir;

- The Queen’s Bench Division; borçlar ve sözleşmeler gibi bütün ortak hukuk konularıyla ilgili davalarla ilgilenmektedir. Bu en meşgul bölümdür. İnşaat sektörüyle ilgili davalar genellikle bu yüksek mahkemede görülür. “Lord Chief Justice” tarafından başkanlık edilen mahkemede 40-50 kadar daha aşağı seviyede hakim bulunmaktadır. Bu hakimlere “Puisne” hakimleri denilmektedir. Bu bölüm kapsamında iki özel mahkeme bulunmaktadır. “Ticari Mahkeme” büyük ticari anlaşmazlıklarla ilgilenir. “Amirallik Dairesi Mahkemesi” denizcilik hukuku konusu kapsamında meydana gelen anlaşmazlıklarla ilgilenir.

- The Chancery Division; mutemetlik, ipotekler, senetler, vergiler ve ortaklık mevzuları ile ilgili davalarla ilgilenmektedir. Bu bölüm “Lord Chancellor” ve “Master Of The Rolls” tarafından yönetilir ve bir başkan yardımcısı ve 12 kadar yardımcı hakim tarafından yürütülür.
- The Family Division; miras ve boşanma gibi aile anlaşmazlıkları ile ilgilenir. Bir başkan ve üç hakim tarafından idare edilir.

Yüksek Mahkeme normalde Londra’da Strand’da bulunmaktadır. Ancak yüksek mahkeme mensubu hakimlerin ortak hukuk davalarını görmek için seyahat edebilecekleri 15 şehir bulunmaktadır.

Bir dava görüldükten sonra taraflardan biri temyiz gereğine kanaat edebilir. Bu davanın temyiz mahkemesine taşınacağı anlamına gelmektedir. Yüksek mahkemenin temyiz isteğini reddetme hakkı vardır. Medeni hukuk davalarında, temyiz için başvuracak tarafın, yargılamanın tamamlandığı günden itibaren temyiz mahkemesine başvurmak için 6 hafta süresi vardır. Temyize başvuran taraf temyize gitmesinin sebeplerini açıkça belirtmek durumundadır.

Çoğu temyiz davaları üç hakim tarafından görülür. Sadece Ülke Mahkemeleri’nden gelen temyiz davaları iki hakim tarafından görülebilir. Karar üç hakim tarafından hemfikir olunması kaydıyla verilir. Mahkemenin başkanı İngiliz Yasal Sisteminde en kuvvetli organ olan “Master Of The Rolls” dur.

Temyiz Mahkemesi kararlarının sonucunda tekrar temyiz talebinde bulunulan davalar Lordlar Kamarası’nda görülür. Ancak bunun gerçekleşebilmesi için çok zor verilen bir iznin alınması gerekmektedir. İzin, sadece temyiz genel yasal önem teşkil ettiği durumlarda verilir. Bu mahkeme “Chamber Of The House Of Lords” da bulunmaktadır. Ancak 1948 senesinden itibaren “Palace Of Westminster” içinde bir komite odasında temyiz komitesi olarak da yer almaktadır. Bir davanın Lordlar Kamarası’nda görülebilmesi için muhakkak temyiz mahkemesinde görülmüş olması gerekmektedir. Ancak bu oldukça yavaş ilerleyen bir hukuki hiyerarşidir. Bazı istisna durumlarda temyiz mahkemesini atlamak söz konusu olabilir ancak bu oldukça seyrek rastlanan bir durumdur.

Bütün mahkemeler karaları verirken yasaları uygulamak zorundadır ve genel olarak bir üst mahkemede verilen bir karar bir alt mahkemeyi bağlamaktadır. Lordlar Kamarası’nda alınan bir karar ancak bir parlamento kararı ile değiştirilebilir.

- **Hukuk Adamları**

İngiltere’de yasalarla ilgilenen pek çok meslek bulunmaktadır; avukatların çoğu dava vekilleridir. İngiltere’de ve Galler bölgesinde 80.000’in üzerinde dava vekili bulunmaktadır. Dava vekilinin, mahkemelerde konuşma dilinin Normandiya Fransızcası olduğu ve davacıların çevirmenlik yapacak bir temsilciye ihtiyaç duydukları 12. yüzyıla dayanan, mesleki bir hikayesi bulunmaktadır. Bu temsilci daha sonra davlarda, davacının adına yer almaya başlamıştır. Bugün dava vekili olarak bilinmektedirler.

Dava vekilleri yasal mesleklerinin genel uygulamacıları olarak toplum tarafından en çok ihtiyaç duyulan avukatlardır. Bir dava vekilinin mahkemede ve mahkeme dışında olmak üzere iki ana çalışma alanı bulunmaktadır. Mahkeme dışı çalışmaların toplamı işlerinin üçte birini oluşturacak niteliktedir. Bir dava vekili, pek çok açıdan bir işadamı gibi hareket eder. İşletecek bir ofisi, görüşeceği müşterileri ve cevaplanacak yazışmaları bulunmaktadır. Genellikle en büyük kazanç kaynakları mülkiyet ve vasiyet davalarıdır.

“Dava Vekilleri Kararı 1974”, dava vekillerine üç mesele hakkında tekel vermiştir. Bunlar; dava açma ve mahkeme süreçlerini başlatma , devir ve temlik davaları ve vasiyetnamelerin resmen onaylanmasıdır.

“The Law Society”, dava vekillerinin profesyonel kuruluşudur ve iki rolü vardır.

1. dava vekillerinin temsilci kuruluşu olarak hareket etmek
2. uygun profesyonel standartların uygulanıp uygulanmadığını ve dava vekillerinin disiplinlerini kontrol etmek.

Dava vekillerinin radyo ve televizyonda reklamlarının yapılmasına şimdilerde izin verilmektedir. Ancak kendileri hakkında ne söylediklerine dikkat etmeleri gerekmektedir. Dava vekillerine ait bir firma, bu yolla diğerlerinden daha iyi iş yaptığı konusunda bir iddiada bulunamaz.

İngiltere’de de ve Galler bölgesinde yaklaşık 8.000 savunma avukatı bulunmaktadır. Bunlar müşterilerinin davalarını idare etmekte uzmanlaşmış, yüksek kalitede ve rekabetçi özel savunmacılardır. Savunma, tavsiye veya tahkim konusunda İngiliz veya Avrupa Birliği hukukunu içeren olaylarda, İngiliz Barosu yetenekli, uzman ve özelleşmiş savunmacılardan oluşmaktadır.

Savunma avukatları uzman savunmacılar ve yasal mevzularda uzman tavsiyecilerdir. Dava vekilleri daha alt mahkemelerde görev yaparlarken savunma avukatlarının daha yüksek mahkemelerde yer alma tekelleri bulunmaktadır. İşlerinin bir kısmı, zor davalarda ve bu özel davanın nasıl yürütüleceği konusunda danışmanlık yapmak gibi mahkeme dışındaki işleri de kapsamaktadır.

Savunma avukatları, diğer savunma avukatlarıyla ortaklık kuramazlar. Ancak birkaç savunma avukatı bir araya gelerek bir oda oluşturabilir, büro işlerini yapması için eleman çalıştırabilir ve aralarında bir katip tayin edebilirler. Ancak bunlar dava vekillerinin yaptığı şekilde kazançlarını paylaşamazlar.

Pek çok Avrupa ülkesinde uygulananın aksine İngiltere’de ve Galler bölgesinde hakimlik ayrı bir kariyer gerektirmemektedir. Hakimler yasal meslek adamlarının bütün branşlarından tayin edilebilirler. Lordlar Kamarası’nda, Temyiz Mahkemesi’nde, Yüksek Mahkeme’de ve Krallık Mahkemesi’nde bölge hakimleri olarak görev yapmaktadırlar.

Eyalet hakimleri -circuit judges-, Kraliyet Mahkemeleri’nde ceza hukuku davalarına bakmak için, Ülke Mahkemeleri’nde de medeni hukuk davalarına bakmak için bulunurlar. Bölge hakimleri Ülke Mahkemeleri’nde bulunurlar. Yasal konularda hizmet vermek için her branştan part-time hakimlerde bulunmaktadır.

Adaletin bütün üyeleri, devletin bir üyesi ve Lordlar Kamarası’nın sözcüsü olan “Lord Chancellor” tarafından atanmaktadır. “Lord Chancellor” adalet bakanına benzer bir görev yürütmektedir. Ancak adalet işlerinin yönetilmesi ile ilgili bazı hususlar kurul sekreterinin sorumluluğu altındadır.

Atandıktan sonra hakimler yasama meclisinden bağımsızlardır ve adaleti sağlamakta politik müdahalelerden ve korkulardan uzak hareket ederler. [4]

İngiliz yasaları kaynakları geçmişteki otoritelere uzanan köklü yasalardır. İngiliz hukukunun kaynaklarını aşağıdaki gibi sınıflandırabiliriz:

- **Kanunlar ve Yasama**

Yeni yasaların pek çoğu parlamento kararlarının yazılı dokümanları olarak yapılmaktadır. Kanunlar (yasalar), İngiliz hukukunun her zaman kaynağı olmuşlardır ve 19. yüzyıldan itibaren kararlaştırılmış davaların sonuçlarının kaynak olarak kullanılması hususuna rekabet etmiştir. Yasalar ve geleneklerin çıktığı noktalarda

yasalar her zaman geçerli olan olacaktır. Çünkü mahkemeler parlamento kararlarını asla sorgulayamazlar. Mahkemeler tarafından parlamentonun üstünlüğünün kabul edilmesi tarih boyunca bir mesele olmuştur ancak bugün hukukun yeni kaynağıdır çünkü,

- Ticari ve endüstriyel hayatın karmaşık yapısı sebebiyle kanunlara ihtiyaç duyulmuştur.
- Uyuşturucu ve motorlu taşıtlar gibi pek çok modern icat yasal düzenlemeler gerektirmiştir.
- Modern halkın tavırlarının değişmesi sonucu, örneğin kadın hakları v.s, hukukun halkla yakın adımlar içerisinde olması gerekmiştir.

Bir yasal ölçütün kanun olması için aşağıdaki süreçten geçmesi gerekmektedir.

- Bir ölçüm öncelikle idari memurlar tarafından yasa tasarısı haline getirilmeli, avam kamarasına ve lordlar kamarasına önerge olarak sunulmalıdır.
- Bu sunumdan önce tasarının bütün maddeleri, ilgili devlet kuruluşu tarafından kabul edilmiş ve onaylanmış olmalıdır.

Önergenin parlamento kararı haline dönüşmesinden önce her kamarada aşağıdaki 5 aşamadan geçmesi gerekmektedir.

- İlk okuma (first reading), önergenin kamaraya tanıtılması
- İkinci okuma (second reading); önergenin genel koşulları üzerinde genel bir müzakerenin yapılması
- Komite safhası (committee stage); önergenin her maddesinin detaylı biçimde incelenmesi
- Rapor safhası (report stage); kamaranın yapılan değişiklikleri gündeme getirmesi
- Üçüncü okuma (third reading); bu safhada sadece detaylarla ilgili mevzuların değişiklikleri yapılacaktır.

Bir önergenin bu adımlardan geçmesi için gereken süre önergenin uzunluğuna ve politik açıdan ne gibi tartışmalar yaratacağına bağlıdır. Bir önerge bütün kamaralarca onaylandıktan sonra kanun olabilmesi için kraliyet iznine -royal assent- ihtiyaç duyacaktır.

Kanun hükmünde kararname parlamentonun özel yetkisiyle ikincil kurulların kanun yapması sonucunda oluşur. Bunlar;

- Kabine kararları
- Kanuni vesikalar
- Tüzükler

Bütün yasamalar yorum gerektirmektedir. Yorumun niteliği parlamentonun kararda ne ifade etmek istediğini doğrulamaktır. Lordlar kamarasına veya yüksek mahkemelere intikal eden pek çok davada yasal yorumlamalarla ilgili sorular mevcuttur. Ve bu davaların pek çoğunda yasamayı yapan kişinin doğruyu bulma niyetine rağmen bunu başarması imkansız olmuştur. Davaların çoğu mahkemelerde daha önce benzerlerine rastlanmamış davalar olabilmektedir. Oysa İngiliz yasalarında örnek olayların kararlar üzerinde etkisi büyüktür. Bu durumda yasamayı yapan kişi parlamentonun böyle bir durumda nasıl hareket edeceği konusu üzerinde bir karar vermelidir. [4]

- Gelenek Hukuku

İngiliz yasal sisteminin oluşumu sırasında ortak hukuk ülkenin farklı bölgelerinde kurulmuş olan hukukların birleştirilmesi ile elde edilmiştir. Bunlar bütün ülkeye hakim ulusal bir hukuk sistemini oluşturabilmek için düzenlenmişlerdir. Bölgeler arasındaki farklılıkların her bölgenin geleneksel yasalarından kaynaklandığı düşünülürse ortak hukukun düzenlenmesindeki ana kaynağın gelenekler olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Gelenek kelimesinin üç farklı kabul edilebilir anlamı bulunmaktadır.

- Genel gelenekler; ülkenin çoğunda var olan gelenekler
- Ticari gelenekler; uluslar arası tabanda kullanılan prensipler
- Yerel gelenekler; ülkenin belli bir bölümünde uygulanan gelenekler

Bir geleneğin kanun olarak kabul edilmesi için aşağıdaki koşulların sağlanması gerekmektedir;

- Çok eski tarihlerden beri var olmalıdır. Bunun için belirlenmiş tarih 1189 dur.
- Özel bir bölgeyle sınırlı olmalıdır.
- Sürekli olarak yani hiç kaybolmadan yürütülmüş olmalıdır.

- Hukukun gözünde makul koşullara sahip olmalıdır.
- Açıkça denenmiş ve kullanılmış olmalıdır.
- Mevcut hukuk kurallarına ters düşmemeli ve bu bağlamda tutarlı olmalıdır.

Bazı ülkelerde yasal kaynak oluşturacak kişilerin yazıları hukuk adına önemli bir kaynak oluşturmaktadır. İngiltere’de geleneklerden dolayı hukuk yazıcılığına çok az önem verilmiştir. Mahkemelerde bunlar pek örnek olarak gösterilememektedir. Ancak istisnalar her zaman söz konusudur. İçtihat kabul edilebilecek örnek olayları içeren “otorite kitapları” bulunmaktadır. Ancak çoğunlukla bunların tarihleri oldukça eskidir. Bazılarının 20. yüzyıldan evvel tarihleri oldukları dikkat çekmektedir. [4]

- **İçtihat Hukuku**

İçtihat hukuku çoğunlukla adli emsal olarak nitelendirilmektedir. Bu durumda hakimler kendilerinden önce benzer bir konuda meydana gelen anlaşmazlıklar sonucunda alınmış kararları temel olarak kullanırlar. Adli emsalin doktrinde “stare decisis” olarak bilinmektedir ve literatürde anlamın “emsallere dayanmak” olarak belirlenmiştir. Bu durumda uygulamada karar veren bir hakim mutlaka geçmiş davalarda nasıl bir karar verildiğine dönüp bakmak durumundadır. Bu durumda verilecek karar mevcut yürürlükteki kanunlarla uyum içersinde olmalı ve ileride oluşacak benzer davlar için yol gösterici nitelik taşımalıdır. Burada bir önemli nokta tanımlanmalıdır, ancak bir üst mahkemece alınan kararlar bir alt mahkemede içtihat olarak kullanılabilecektir.

Böyle bir dava sonucunda alınacak kararın ileridekilere ışık tutması açısından özenli bir biçimde raporlanması gerekmektedir. Sonuçta İngiliz yasal sisteminin içersinde yüzyıllardan bu yana taşınan çok fazla sayıda bu tip rapor mevcuttur. İnşaat profesyonelleri arasında pek çok değişik firma tarafından sektörle ilgili hukuk raporları toplayanlar ve yayımlayanlar mevcuttur. Bazıları tarafından bu raporlara ulaşılabilmesi için bilgisayar ve internet ortamında erişimi sağlayan programlar hazırlanmıştır. [4]

- **Avrupa birliği hukuku**

Parlamento Avrupa birliği yasaları 1972 kullanmaya başladıktan sonra İngiliz yasalarının tamamen yeni bir kaynağı oluşturulmuştur. Bunun sonucunda İngiliz Mahkemeleri Avrupa Birliği yasalarını tanımış olmaktadır. Bu yasalar topluluk hukuku hükümlerince uygulanacaktır. 1972’deki parlamento kararı yasa haline

geldikten sonra bazı İngiliz yasaları Avrupa birliği yasalarıyla uyumlu hale getirilmesi adına düzenlenmiştir. [4]

2.3. Türk Hukuk Sisteminde Sözleşmeler Hakkında Genel Kavramlar

Borçlar Hukuku, Medeni Hukukun kişiler arasındaki borç ilişkilerini düzenleyen kısmıdır. Borçlar Hukukunun kaynağını Borçlar Kanunu oluşturur.

Borç ilişkisi, bir kimsenin (borçlunun), diğer bir kimseye (alacaklıya) karşı, bir verme, yapma ya da yapmama yükümlülüğu altına sokan hukuki ilişkidir. Borç ilişkisinin konusu olan bir şey verme, yapma yada yapmama yükümlülüklerine kısaca “edim” adı verilir. Borç ilişkisinde alacaklının, borçludan edimini yerine getirmesini isteme yetkisine ise “talep” adı verilir.[7]

Sözlük anlamı olarak sözleşme ,”Hukuki sonuç doğurmak amacıyla iki veya daha çok kişinin veya kuruluşun karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla gerçekleşen işlem, bağıt, akit, mukavele, kontrat” olarak tanımlanmıştır. [9] Borçlar kanununun 1. maddesine göre sözleşme “iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun suretle rızalarını beyan etmeleridir”, seklinde tanımlanmıştır. [10] Yani sözleşme, iki tarafın karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı ile oluşan iki taraflı hukuki muameledir. Sözleşme iki tarafın hukuki sonuca yönelik irade beyanlarını gerekli kıldığı için iki taraflı bir hukuki muameledir.

Genel kabule göre sözleşme, belirli bir bedel karşılığında iş yaptıran taraf ile bu işi gerçekleştirmeyi taahhüt eden; en az iki veya daha fazla taraf arasında, söz konusu işin gerçekleştirilmesi konusunda yapılan anlaşmadır. Bir sözleşmenin geçerli olabilmesi için en az aşağıdaki özellikleri taşıması gerekir ; [11]

- *İçerik:* Sözleşme maddelerinin olabildiğince açık ve anlamlı olması, yanlış anlamalara ve çelişkilere yol açmayacak nitelikte olması gerekir.
- *Form:* Sözleşmenin belirli bir düzeni olmalıdır.
- *Anlatım:* Sözleşmede hatalı, yanlış ve abartılı anlatımlara yer verilmemelidir.
- *Yasallık:* Sözleşme yürürlükteki yasalara ters düşmemelidir.
- *Kapasite:* Sözleşme, imzalayan kişilerin sahip olduğu yetki ve gücü aşmayacak nitelikte olmalıdır.

Sözleşmelerin hazırlanma amacı, sözleşme taraflarının birbirlerine karşı olan hak ve sorumluluklarının, uygulamadaki yasalar çerçevesinde düzenlenmesi ve tanımlanmasıdır.

2.3.1. Sözleşmenin Kuruluşu

BK. md. 1. gereği sözleşmenin kurulması için karşılıklı olarak birbirlerine yönelmiş rıza beyanlarının birleşmesi gerekir. Yasadaki rıza beyanından maksat tarafların irade açıklamalarıdır. O halde sözleşme tarafların irade beyan etmeleri ve en az iki irade açıklamasının var olması ile meydana gelir. Sözleşmenin meydana gelmesi için iradesini ilk açıklayan kişiye “ıcapçı” bu kişinin irade beyanına da “ıcap”, ıcapçının irade beyanının uygun bulduğunu bildiren tarafın beyanına ise kabul denir. Yasadaki tarif uyarınca ıcap ve kabulün birbirine uygun olması şarttır. [10]

Bir kimsenin yaptığı teklif sadece karşı tarafın bir ıcapta bulunmasını tahrik amacını güdüyorsa ıcap değil, “ıcaba davet” olur. Örneğin fiyat belirtmeksizin eşya teshiri durumunda, katalog verilmek suretile yapılan teklifler ıcaba davettir. [7]

İcap hukuki bir kavramdır ve yapanın serbestçe vazgeçeceği bir beyan değildir. Şayet “karşılıklı ve birbirine uygun iki irade beyanı” akdin konusu ve onun esaslı noktalarında birleşmiş ise, sözleşme meydana gelmiş sayılır.[10]

Eğer bağlı olmama iradesi başlangıçta belirtilmemişse veya bağlı olma süresi konulmamışsa kanunun koyduğu sürelerle göre ıcapla bağlılık vardır. İcap aleni mükafat vaadi veya ödüllü yarışma şeklinde de yapılır. Bu durumda kamuya yapılmış ve şarta bağlanmış ıcap bulunduğundan şartın gerçekleşmesi ile sözleşme kurulacaktır. Fakat her halde sözleşmenin meydana gelip gelmediği sonucuna varmak için “olayın özelliği, hal ve şartları MK. 2’deki “dürüstlük kuralları ve güven ilkesine” bakmak gerekir. [12] Sözleşmenin esaslı noktaları ise, “sözleşmenin niteliğine genel iş anlayışına ve koşullara göre tarafların mutlaka uyması gereken noktalardır. Sözleşmenin esaslı noktalarında anlaşılan taraflar, ikinci derecedeki noktaları tartışmamışlar veya tartıştıkları halde anlaşmamışlarsa ve fakat sözleşmenin kabul ettikleri esaslı noktalar ile tamam olduğunu kararlaştırmışlarsa, sözleşme meydana gelmiş sayılır. [13]

2.3.2. Sözleşmenin Sekli

Kural, sözleşmenin kurulması için herhangi bir sekil şartının olmadığıdır. Yani kanunumuzda esas kural şekilsiz olup, sözleşmeyi kuran irade beyanları icap ve kabul kural olarak kanunen bir sekle bağlanmamışlardır. BK. md. 11/1 hükmüne göre “akdin sıhhati kanunda sarahat olmadıkça hiçbir şekle tabi değildir. Taraflar iradelerini yazılı ve sözlü olarak açıklayabilecekleri gibi bunu bir başka şekilde de açıklayabilirler. Buna “Şekil Serbestisi” adı verilir. Ancak kanun belli değeri aşan iddiaların mahkeme önünde ispatını yazılı belge bulunması şartına bağlamıştır.[10]

İstisnai olarak kanun taraflardan birinin yada her ikisinin, bazen de üçüncü kişilerin veya kamunun menfaatini korumayı, hukuki güvenliği sağlamayı amaçlamışsa şekil zorunluluğu getirebilir. Söz konusu hallerde eğer kanunda öngörülen sekil şartına uyulmazsa, sözleşme geçersiz olacaktır. Özellikle kanun tarafları bir kez daha düşünmeye sevk etmek, acele ederek zararlı çıkmalarını önlemek için sekil şartı getirmiştir. Örneğin eser sözleşmeleri hiçbir şekle bağlanmamışken yasa, gayrimenkul satım sözleşmesinin geçerli olmasında resmi şekil koşulu aramıştır. [11]

2.3.3. Sözleşmenin Konusu

Kural olarak taraflar kanunda belirtilmiş olan sınırlamalara uymak kaydıyla, diledikleri konuda, istedikleri şekilde sözleşme yapabilirler. Diğer ifadeyle bir sözleşmede borçlunun yerine getirmekle yükümlü olduğu edim ve diğer davranış tarzları ile alacaklının davranışlarını diledikleri gibi belirleyebilirler. Buna “Sözleşme Özgürlüğü” ilkesi denilmektedir (BK. md. 19).

Sözleşme özgürlüğü tarafların sözleşme yapıp yapmamada özgürce karar vermeleri ve yapacakları sözleşmenin konusunu, taraflarını dilediklerince seçebilme özgürlüğünü ifade eder. Ancak bu özgürlüğün de sınırları vardır. Sözleşmenin konusu; [7]

- Emredici hukuk kurallarına, şahsiyet haklarına aykırı olmamalıdır.
- Kamu düzenine aykırı olmamalıdır.
- Ahlak ve adaba aykırı olmamalıdır.
- Sözleşmenin konusu imkansız olmamalıdır.
- Sözleşme muvazaalı olmamalıdır.

2.3.4. Sözleşmenin Tarafı

Bir kişi, dilediği kimse ile sözleşme kurabilir. Buna sözleşme kurma (akit yapma) serbestisi denir. Kimse, kural olarak kimseyle sözleşme kurması için zorlanamaz.

Bu kuralın iki istisnası vardır. Birisi tekel biçiminde yada kamu hizmeti niteliğinde iş gören işletmeler için sözleşme kurma mecburiyeti vardır.

Sözleşmede taraf seçme serbestisinin ikinci istisnası “sözleşme vaadi” veya “ön sözleşme” denilen bir sözleşmenin yapıldığı haldir. Bir kimseye bir sözleşme kurma vaadinde bulunan kimse, o şahısla sözleşme kurmak zorundadır. Sözleşme vaadi yapan kişi bu sözleşme ile konusu belli bir sözleşmeyi yapma borcu altına girer. Örneğin gayrimenkul satım vaadi sözleşmesinde, vaat borçlusu, alacaklısına karşı o gayrimenkulle ilgili satım sözleşmesi yapma borcu altına girmiş olur.[7]

2.3.5. İrade Uyuşmazlığı

Borçlar kanunu hükümlerine göre sözleşmenin geçerli olarak kurulabilmesi veya varlığını devam ettirmesi iradelerin sağlam ve uyumuş olması şartına bağlıdır. Başka bir anlatımla tarafların karşılıklı ve birbirlerine uygun irade açıklamaları, yoksa diğer unsurlar eksiksiz olsa bile, sözleşme meydana gelmez. Tarafların açıkladıkları iradelerinin gerçek arzularına uygun düşmesi gerekir. Yoksa iç irade ve açıklanan irade arasında çelişki meydana gelmiş olacaktır. Bu durum taraf veya tafralarca isteyerek meydana getirilebileceği gibi istenmeden de ortaya çıkabilir. Bu tür bozukluklara irade uyumsuzluğu denir. Bu konu ile ilgili düzenlemeleri borçlar kanununun 23–31 maddeleri arasında görmekteyiz. Borçlar Kanunu’nun bu genel hükümleri eser sözleşmelerinde uygulanacaktır. [10] İrade uyumsuzluğu halleri aşağıdaki gibidir;

- Muvazaa

Tarafların yapmadıkları bir sözleşmeyi dışarıya karşı yapmış gibi görünmeleri veya yaptıkları sözleşmeyi olduğundan farklı bir sözleşme olarak göstermeleri. Muvazaalı sözleşme kesin olarak hükümsüzdür ve bu hükümsüzlük her zaman ileri sürülebilir.

- Hata

Hata; gerçeğe uymayan bir bilgi veya düşünceye sahip olunması sonucu, gerçeği ifade zannı ile hakikate uymayan o bilgi veya düşüncenin açıklanmasıdır. Kısaca bir kimsenin iradesi ile beyanı arasında istemeyerek meydana gelen uygunsuzluktur.

Bazen hata, iradenin oluşmasına yol açan saiklerde olabilir. Bu kişinin tasavvurunun gerçeğe uymamasıdır ve saikte hata adını alır. [12]

Kanun sözleşmenin niteliğinde, miktarda, şahısta, konusunda hataya düşen tarafı korumuştur. Saik hatalarında ise ancak hata edilen unsur sözleşmenin önemli unsurunda ise ticaret hayatında geçerli olan kurallar da bu unsuru o sözleşme için önemli sayıyorsa korumuştur. Hataya düzen taraf hatayı öğrenmesinden itibaren 1 yıl içinde sözleşme ile bağlı kalmama beyanında buluna bilir. Hata sözleşmeyi geçersiz hale getirir ve hataya düşen tarafa sözleşmenin iptalini isteme hakkı verir. Ancak borçlar kanunu'nun 26. maddesi uyarınca sözleşmenin iptalinde kusuru bulunmayan karşı tarafın uğradığı zararlar da giderilmelidir. Bu tazminatın istenebilmesi için kusurun hataya düşen tarafta bulunması, karşı tarafında hataya düştüğünü bilmemesi veya bilmesi gereken kişi olmaması gerekir. [10]

- **Hile**

Hile tanım olarak bir kimseyi belirli bir hususu yapmaya sevk etmek, o yönde bir irade açıklamasında bulunmasını sağlamak kastıyla o kimsede yanlış bir kanı uyandırmak yada esasen var olan yanlış (hatalı) fikrinin devamını sağlamaktır. [12] Sözleşmelerde ise taraflardan birinin veya sözleşmeyle ilgisi olmayan üçüncü kişinin sözleşmenin diğer tarafını aktif veya pasif hareketlerle hataya düşürmesi hiledir. Hatada, dıştan bir etki olmaksızın kişi kendisi irade uyuşmazlığına düşmüştür. Bu uyuşmazlığın sebebi kişinin kendi hatasıdır. Hilede de kişinin iradesi ile beyanı arasında bir uyuşmazlık doğmuştur. Ancak bu uyumsuzluğun sebebi kişinin kendi yanılgısı değil, yanıltılmasıdır.

Taraf hilesi sözleşmeyi sona erdirme hakkı verirken üçüncü şahsın hilesi ancak sözleşmenin diğer tarafının hileyi bilmesi koşulu ile sözleşmeyi sona erdirme hakkı verir.

Hileye uğrayan taraf bunu öğrenmesinden itibaren 1 yıl içinde sözleşme ile bağlı kalmama beyanında bulunabilir. [14]

- **Tehdit (Korkutma)**

Sözleşme yapan kişide oluşan iradenin bir tehdit, korkutma eseri olmasıdır. İç irade ve açıklanan irade arasında bilerek fakat istemeyerek meydana gelen uyuşmazlıktır. Burada sözleşmenin taraflarından bir akdi yapmadığı takdirde kendisine veya

yakınlarından birine zarar verileceği tehdidi altındadır. Şahıs bu akdi korku altında yapmış, iradesini zor altında açıklamıştır.

Yapılan tehdit ağır ve derhal vuku bulacak bir tehlikenin mevcut olduğu kanaatini uyandırıyorsa hukuken sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı verir. BK. md. 29 uyarınca da diğer tarafın veya üçüncü bir şahsın korkutmasıyla bir sözleşme yapan kimse o sözleşmeyle bağlı olmaz, sözleşmeyi iptal ettirebilir. Tehdit sözleşmenin tarafı olan şahsa veya yakınlarının canına veya malına yönelik yani ciddi olmalıdır. Ancak ciddi olması durumunda karşı taraf üzerinde gerçek bir tehlikenin varlığı endişesi doğar.

Tehdide maruz kalan taraf tehdidin kalkmasından itibaren 1 yıl içinde sözleşme ile bağlı kalmama beyanında bulunabilir. [10]

- Gabin

Hukuk dilinde daha farklı tanımlansa da gabin sözcük olarak aldatmak anlamındadır. Borçlar kanunu'nun 21. maddesi gabin ile ilgilidir. Sözleşmenin her iki tarafına da borç yükleyen sözleşmelerde (örneğin alım satım) tarafların borçlandıkları edimler arasında normal olarak bir denge olmalıdır. Eğer edimleri arasında aşırı bir nispetsizlik olup, bu nispetsizlik bir tarafın tecrübesiz olmasından, hafifliğinden yada zor durumda bulunmasından istifade edilerek meydana getirilmişse buna gabin denir. Kısaca tariflersek gabin; taraflardan birinin borçlandığı edimin, diğerinin ediminden açık bir şekilde fazla veya az olması durumudur. Örneğin o an ameliyat yapılmazsa ölecek olan hastadan, o andaki mecburiyetinden istifade edilerek, ameliyat parası olarak normal çok üstünde ücret alınması. Gabine uğrayan taraf, sözleşmenin kurulmasından itibaren bir yıl içinde akdi iptal edebilir. Başlangıçta geçerli olan sözleşme (akit), iptal beyanıyla geçersiz hale gelir. [10]

2.4. İngiliz Hukuk Sisteminde Sözleşmeler Hakkında Genel Kavramlar

İngiltere'de birden fazla parlamento kararı inşaat sözleşmelerini etkilemektedir. Sadece içinde bulunduğumuz yüzyıl içerisinde bunlar etkin rol oynamaya başlamışlardır. Tarih boyunca sözleşmelerin hukuku hukuki kararlar doğrultusunda evrim geçirmiştir. Sonuç olarak bugün bütün inşaat sözleşmelerine etki eden bir prensipler bütünü mevcuttur. Bu prensipler daha önce mahkemelerce tartışılmış davaların sonuçları baz alınarak hazırlanmıştır.

Sir William Anson tarafından sözleşme “iki ya da daha fazla taraf arasında, diğerinin ya da diğerlerinin rolleri ve hoşgörüsü doğrultusunda, biri ya da birileri tarafından kazanılan haklar hususunda yapılan bağlayıcı bir anlaşmadır” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tarifi temel elemanları; [4]

- *Yasal bağlayıcılık*; bütün anlaşmalar yasal olarak bağlayıcı özellik taşımazlar. Yasal anlaşmalar düzenleme niyeti olmadan sosyal anlaşmalar yapmakta mümkündür.
- *İki yada daha çok taraf olması*; bir anlaşmanın söz konusu olabilmesi için en az iki taraf gerekmektedir. Hukukta bir kişi kendi kendine pazarlık yapamaz.
- *Kazanılan haklar*; bir sözleşmenin temel özelliği kazanılacak hakların bulunmasıdır. Taraflardan biri bir borcu yerine getirmeyi diğeri de bunun karşılığında bir şey yapmayı kabul eder.
- *Hoşgörüler*; hoşgörü bir şeyi yapmaktan çekinmek anlamına gelmektedir. Bir tarafın diğer tarafça yapılmaması için söz verilen bir şey üzerinden bir fayda elde etmesi gerekmektedir.

Bağlayıcı bir sözleşmenin ana unsurlarından biriside karşılığıdır. Anlaşma bir karşılık ile bağlanmalıdır. Karşılığın en çok kullanılan formları; para ödemesi, malların teminatı ve işin performansısıdır. İnşaat sözleşmelerinde yüklenicinin karşılığı işi sözleşme dokümanları ve mal sahibinin ödeyeceğı fiyat doğrultusunda yürütmektir. Karşılık hususunda aşağıdaki kuralları ekleyebiliriz; [4]

- Her tekil sözleşme geçerli sayılabilmesi için bir karşılık gerektirmektedir.
- Karşılık hukukun gözü karşısında değeri teşkil eden bir şekilde oluşmalıdır. Mahkemeler ortada bir pazarlığın var olup olmamasıyla ilgilenmezler. Ancak uygulamada pazarlığın varlığı bir gerçektir.
- Taraflardan her biri taahhüt ettiği şeyin karşılığında bir şey elde etmelidir. Bu şey şimdiden belirlenmiş olmalıdır aksi halde bir karşılık niteliğı taşımaz.
- Karşılığın mevcut hukuk kurallarıyla çatışan bir durumu olamaz.
- Karşılık geçmişteki bir olayla ilişkilendirilemez.

2.4.1. Sözleşmenin Kuruluşu

Sadece bir anlaşma var olduğu için, zorla oluşturulmuş bir sözleşmenin mevcudiyeti kabul edilemez. İngiliz hukuku bir sözleşmenin gerçekleşmesi için tarafların yasal ilişkiler kurmaya niyetli olmalarını gerektirir. Bunlar mahkemelerde yürütülebilecek ve tartışılabilecek ilişkilerdir. Eğer böyle bir niyetin var olmadığı gösterilebilirse anlaşmanın var olmasına rağmen, mahkemeler müdahil olmayacaklardır. Ticari anlaşmalarda mahkemeler tarafların niyetlerinin olduğunu varsayarlar. (Bu mahkemelerce yasal ilişkilere girmekte niyetin bulunmadığının varsayıldığı genel kurallar kapsamındaki, sosyal, aile ve diğer iç anlaşmalardan farklıdır).

Sözleşme hukukunda ne üzerinde anlaşma yaptığımızı bilmemiz gerekir. İki taraf içinde farklı şekilde yoruma açık cümleler kullanmak imkan dahilindedir. Böylelikle aslında bir konu üzerinde anlaşma yapıldığında aslında aynı anlamlar kastedilmiyor olabilir. Aslında iki tarafın aynı fikir üzerinde anlaşmaları oldukça önemlidir.

Sözleşmenin ana unsuru anlaşmadır ve bu iki bölümden meydana gelir; teklif ve kabul. Ayrıca en küçük ölçekte bile olsa bir sözleşmeye yasal olarak bağlayıcı bir teklif ve kabulün yapılması için gereklilikler yasalarda belirtilmiştir. [4]

- Teklif

Teklif görüşme yada pazarlık için yapılan bir girişimden farklı değerlendirilmelidir. Eğer kabul edilirse, teklif bağlayıcı bir sözleşme halini alacaktır. Yüklenicileri tekliflerini sunmaya davet etmek, firmaları işi yapmak için tekliflerini sunmaya davet etmektir.

Bir teklif yapan kişi tarafından, kabul edilmesinden evvel istenilen zamanda geri çekilebilir. Yani yüklenici sözleşmenin çekiciliği unsurları doğrultusunda başarılı bir teklif sunmalıdır. Yinede yüklenici, resmi kabulden önce teklifini geri çekebilir.

İnşa işleri için verilen teklifler sınırsız süre ile geçerli değildirler. Kabul edilmez işler, makul bir zaman diliminde zaman aşımına uğrarlar. Sonra bir zamanda kabul edilmeleri durumu oluşursa bu zamanla doğru orantılı olarak bir düzenlemeye tabi tutulmaları gerekecektir. Ancak mal sahibi tarafından ihaleye katılan firmalara tekliflerinin belirlenen bir süre zarfında sabit tutmaları konusunda bir şart koşulabilir.

İnşaat projeleri için yapılan teklifler detaylı koşullar ve şartlar doğrultusunda hazırlanırlar. Sözleşmenin tarafları bu şartlarla sınırlandırılırlar. Bu koşullar, firma

tarafından okunmasa da ve detaylar konusunda firma kendisini bilgilendirmese de teklif esnasında biliniyor olarak kabul edilecektir. [4]

İnşaat sözleşmelerinde pek çok örnekte görüldüğü gibi teklif şart koşulan bir prosedürü takip etmek zorundadır. Bu prosedürler genellikle; teklifin belirli bir günde ve saatte teslim edilmesini, yazılı olmasını, özel bir form üzerinde olmasını, özel bir zarf içinde sunulmasını ve üçüncü bir tarafa ifşa edilmemesini içerirler. Bu prosedürleri yerine getirmekte başarısız olunması teklifin baştan reddedilmesi ile sonuçlanacaktır.

- Kabul

Anlaşılabilir makul bir teklif yapıldığında, sözleşmenin meydana gelebilmesi için bu teklifin kabul edilmesi gerekmektedir. Teklifin kabulü kayıtsız şartsız olmalıdır ve teklifi yapan kişiyle görüşülerek yapılmalıdır. Kabulün kayıtsız şartsız koşulları teklifin unsurları ile tam olarak uyuşmalıdır. Uygulamalarda taraflar teklifin unsurları üzerinde müzakereler yapabilmektedirler. Örneğin, bina sahibi, işin bir ay önce tamamlanmasını talep edebilir ancak bu yüklenici toplam bedelin arttırılması anlamına gelecektir. Bu durumda “karşı teklif” olarak bilinen yeni bir teklif yapılacaktır ve uygulanacak koşullara bu teklif yansıtılacaktır. [4]

Resmi olarak bir sözleşme üzerinde anlaşılmadığı sürece hiçbir bağlayıcı sözleşme etkin hale gelmeyecektir. Bu durumda sözleşme için yapılan bir teklifin kabul edilse bile bir sözleşme niteliği taşımayacağı açıktır.

2.4.2. Sözleşmenin Şekli

Bir sözleşmenin hazırlanması hususunda herhangi bir zorlayıcı format mevcut değildir. Taraflar arasında bağlayıcı niteliği olan bir sözleşme detaylı hazırlanmış yazılı dokümanların imzalanması sonucunda oluşturulabileceği gibi, sadece mektupların imzalanması ile de oluşturulabilir. Bazı durumlarda bağlayıcı bir sözleşme centilmence sadece ağızdan çıkan sözlerle de oluşturulabilir. Ancak büyüklüğü ne olursa olsun bir sözleşmenin uygulanmış ve kabul edilmiş bir sözleşme formu kullanılarak yapılmasının pek çok sebebi gösterilebilir. Örneğin inşaat sözleşmeleri genellikle standart formlardan birini kullanarak, yazılı olarak hazırlanırlar. Standart formların kullanılmasının pek çok avantajı bulunmaktadır. Bu

formların kullanılması zorunlu olmamakla beraber pek çok durum için tavsiye edilmektedir ve yaygınlaştırma çalışmaları devam etmektedir.

“Form” kelimesi pek çok resmi uygulamada yada eşlik eden prosedürlerde anlaşma anlamına gelmektedir. İngiliz hukukunda resmi sözleşme mühür altındaki sözleşmedir. Sözleşme imzalanarak, mühürlenerek ve dağıtılarak etkili hale getirilir.[4]

- *İmza*; imzanın gerekliliği koşuluyla şüpheler ifade edilmektedir. Bazı yasalar imzayı bir gereklilik olarak kabul etmektedirler.
- *Mühür*; bugün mühür kurumsal kimliğin kağıttaki yansıması olarak kabul edilmektedir. Taraflar birbirlerini bu mühür doğrultusunda tanıyacaklardır.
- *Dağıtım*; artık bu yasal etkinlik açısından gerekli değildir. Dokümanı edim doğrultusunda tarafların tanınması, yasal etkinliği anında oluşturmaktadır.
- *Şahitler*; bunlar dokümanı imzalayarak sözleşmenin kanıtları olurlar ancak yasal olarak bulunmaları gerekli değildir. [4]

2.4.3. Sözleşmenin Tarafı

Genel olarak bütün kişilerin, seçeceği herhangi bir sözleşmeye girmekte, bütün yasal hakları mevcuttur. Ancak bu genel kuralın istisnaları bulunmaktadır. Çocuklar ve ergin olmayanlar (18 yaşının altında bulunanlar), Aile Hukuku Reform Kararı 1969’a tabi tutulurlar ve herhangi bir gereksinim ya da fayda söz konusu olmadıkça sözleşme yapamazlar. Zihinsel Sağlık Kararı 1959’da tanımlandığı üzere sağlıksız bir zihne sahip olan kişiler, asla geçerli bir sözleşme yapamazlar. Sarhoş veya diğer uyuşturucu maddeler etkisinde bulunan kişilerde aynı şekilde değerlendirilirler. Tüzel kişiler bir hukuk süreci sonucunda kurulmuş oluşumlardır. Bir firmanın kendi iş konusu dışında bir sözleşme yapması tartışılacak bir davadır. Buradaki varsayım sözleşmeye girecek bir firmanın nesneler hükümlerinin içeriğini biliyor olması gereğidir. Sonuç olarak bu türde bir firmayla sözleşme yapıldığında ve bir anlaşmazlık meydana geldiğinde suçlanacak tek taraf sözleşmeyi bu firmayla yapan kişi olacaktır. [4]

2.4.4. İrade Uyuşmazlığı

Yapılan bir sözleşmenin geçerli olabilmesi taraflarının iradelerinin uygunluğuna bağlıdır. Bir sözleşme altında birleşen tarafların açıkladıkları unsurların, gerçekteki niyetleriyle uyuşması gerekmektedir. Aksi halde irade uyuşmazlığı halleri meydana gelecektir. Bunlar;

- Gabin

Bir sözleşmenin hukuksal tabanı anlaşmadır. Sözleşme gerekli olduğunda mahkemelerde yürütülecek yasal yükümlülükler getiren bir anlaşmadır. Modern sözleşmelerdeki pek çok prensip 18. ve 19. yüzyıllardan buraya taşınmıştır. Bu yıllarda sözleşmelerin konsepti, pazarlık etmek ve bir anlaşmaya ulaşmak için bir araya gelen ve mahkemelerce onaylanması istenilen, eşitliklerdir. Hala bir sözleşme oluşturmak için tarafların bir araya gelmeleri hususu gerçektir. Ancak her ne kadar hukuk eşit oldukları yönünde kabul yapıyor olsa da, pek çok sözleşme eşit olmayan taraflar arasında gerçekleşmektedir. Son yıllarda sözleşme hukuku konusunda yapılan en büyük eleştiri, varlıklı, deneyimli ve yasal olarak danışmanları bulunan kuruluşların, kısıtlı kaynaklarla ve yasal olarak çok zayıf temsil edilen taraflarla pazarlık etme şansına sahip olmaları konusundadır. Bundan dolayı sözleşme hukuku yavaş yavaş yürütülen toplam bir taahhüt olmaktan uzaklaştırılmaya çalışılmaktadır. Parlamento zayıf tüketicileri, yüksek pazarlık gücü olan büyük firmalardan korumak için tasarlanan yeni yasalar getirmiştir. [4]

- Zorlama ve Aşırı Tesir

Zorlama, sözleşmeye taraf olunması için fiziki ya da tehdit edici bir baskı yada sınır yaratmaktır. Bir sözleşme zorlama ya da tesir etkisinde yapılmış ise bu sözleşme zan altında bir sözleşmedir, çünkü yapıldığı varsayılan anlaşma sürecinde rızanın özgür bir biçimde verilmediği açıktır. Tarafın görüşü doğrultusunda sözleşme geçersiz hale getirilebilir. Ancak bu tip davalara İngiltere’de çok sık rastlanmamaktadır. [4]

- Yürürlüğe Konamayacak Sözleşme

Sözleşmeler geçersiz, iptali mümkün ve yürürlüğe konamayacak sözleşmeler olarak tanımlanabilir. Geçersiz (hükümsüz) sözleşme, yasal haklar oluşturmaz ve bu doğrultuda bu sözleşmeler üzerinden yasal işlemler yürütülemez. Bir sözleşme, sözleşmenin doğasına aykırı bir hata yapılmasından veya kanunlarca yasaklanmış bir eylemin gerçekleştirilmesini içeriyor olmasından dolayı geçersiz sıfatı kazanır.

Ayrıca çocuk davalarında olduğu gibi taraflardan birinin fiili ehliyetsiz olmasından dolayı da bir sözleşme geçersiz olabilir.

Sözleşmenin iptalinin mümkün olması sadece taraflardan birinin haksız avantaj elde ediyor olması koşulu ile mümkündür. Hileli beyan içeren davalarda, aldatılan tarafın sözleşmeyi geçersiz kılma yetkisi bulunmaktadır. [4]

Yürürlüğe konamayacak sözleşmeler ise geçerli (muteber) sözleşmelerdir ancak formalitelerin ihmalinden dolayı sözleşme eksiktir.

- **Hata**

Bazı durumlarda bir sözleşme oluşturulmuş olmasına rağmen, hukuk tarafından taraflardan biri ya da her ikisinin de sözleşmeyi yürütemeyeceğini kabul edebilir. Taraflar arasında uyuşmazlık söz konusudur ve bu sözleşme yapılması olasılığını engellemektedir. Hata aşağıdaki gibi sınıflanabilir. [4]

- *Konunun kimliği meselesi*; bu taraflardan birinin sözleşmeye bir bakışla, diğerinin ise başka bir bakışla katılmaya niyet etmeleri sonucunda oluşur. Bu durumdaki tarafların zihinlerinde aynı olgu bulunmamaktadır ve sözleşme oluşamayacaktır.
- *Tarafların kimliği meselesi*; tarafların kimliği göz önüne alınmaktadır ve bu sözleşmenin kurulmasını yadsıyacaktır.
- *Sözleşmenin ilkeleri*; eğer taraflar sözleşmede bulunacak ilkelerin mevcudiyeti doğrultusunda bir sözleşmeye giriyorlar ise ancak bu ilkeler mevcut değilse sözleşme geçersiz olacaktır.
- *Sözleşmenin ifade edilmesi*; eğer yazılı bir sözleşme tarafların üzerinde anlaştıkları niyetlerini açıklayabilmekte başarısız oluyor ise; sözleşme yürürlüğe konamayacak türde bir sözleşme olacaktır. Ancak mahkemeler tarafların asıl niyetlerini ifade edip, ıslah edilmiş sözleşmeyi yürürlüğe koyabilirler.

- **Hileli Beyan**

Hileli beyan, taraflardan birinin sözleşmeye katılmasına sebep olan, doğru olmayan bir söz, ifade, durum öne sürmektir. Bu ifade bir görüşü bildirmekten çok bir olaya bir olguya değinmek zorundadır. Aldatılan taraf bu ifade içinde yer alan bir olay,

olgu sebebiyle sözleşmeye katılmış olmalıdır. Bu iptali mümkün olan bir sözleşme sınıfında yer alacaktır ve iptali ancak aldatılan tarafça mümkün olacaktır. Ancak iptali gerçekleşene kadar sözleşme geçerliliğini korur. Hileli beyan şu şekilde sınıflandırılabilir. [4]

- *Kasıtsız hileli beyan*; doğru olmayan bir ifade, doğru olduğu düşünülerek verilmiştir.
- *Kasıtlı hileli beyan*; doğru olmayan bir ifade doğru olmadığını bile bile yada doğru olup olmadığının önemini umursamadan verilmiştir.
- *Dikkatsiz hileli beyan*; doğru olmayan bir ifade, dürüst bir niyetle fakat doğru olduğunu gösterecek makul temeller gösterilmeden verilmiştir. Bu zararsız hileli beyanın özel bir durumudur. Verilen ifadenin doğru olduğuna inanılmasına rağmen bunu kontrol etmek için yeterli özen gösterilmemiştir.

Hileli beyan durumu oluştuğunda etkilenen tarafın birkaç opsiyonu bulunmaktadır.[4]

- Etkilenen taraf sözleşmeyi tekrarlayabilir, bu durumda iki taraf içinde sözleşme durumu devam edecektir.
- Etkilenen taraf mevcut sözleşmeyi tanımaz ve hileli beyanı savunma olarak kullanabilir.
- Sözleşmenin fesih edilmesi ve şimdiye kadar sözleşme koşulları altında harcanmış olan tutarın tazmin edilmesi için bir süreç başlatılması mümkündür.
- Etkilenen taraf zararları için bir hareket başlatabilir. Ancak zarar talebi ancak kasıtlı hileli beyan durumları için geçerlidir.

- **Bilgilerin Açığa Vurulması**

Bir sözleşmeye girildiğinde mevcut bütün bilgileri açığa vurmak gerekli değildir. Bir taraf, diğer tarafın etki altında kalacağını bilse bile, bazı bilgilerin açığa vurulması konusunda dikkatli davranmalıdır. Ancak bazı durumlarda konuyla ilgili bir bilginin açığa vurulmaması, sözleşmenin geçerliliğini etkileyecek sonuçlar doğurabilir.

- Açıklayıcı ve İma Edici Terimler

Sözleşmenin terimleri açıklayıcı veya ima edici oluşlarına göre sınıflandırılabilirler. Sözleşme dokümanlarında yazılı olarak yer alan yada taraflarca sözlü olarak ifade edilen terimler açıklayıcı terimlerdir. Bunlar sözleşme koşulları ve garantilerdir. Sözleşme yapıldığı anda, zihinlerde biliniyor olmasına rağmen, taraflarca üzerinde durulmayan terimler ima edici terimlerdir. Yani sözleşmede açık açık yazılı olmasa bile taraflarca biliniyor olması gereken ve bir dava söz konusu olduğunda mahkemelerce taraflarca bilindiği kabul edilen terimlerdir. Mahkemeler inşaat sözleşmeleri için genellikle aşağıdaki koşulları uygulurlar, [4]

- Sözleşme dokümanlarında konu hakkında hiçbir şey belirtilmemiş ise, yükleniciye sahanın mülkiyeti en kısa ve makul zamanda verilmelidir.
- Mal sahibi yükleniciyi sebepsiz yere işini tamamlamasından alıkoyacak davranışlarda bulunamaz.
- Yüklenici işi centilmence ve iş ahlakı kuralları çerçevesinde yürütecektir.

Karar verilmiş davalar sonucunda elde edilen “ima edici terimler” için kararlar bundan sonraki davalar için kaynak oluşturacaktır. İma edici terimler sözleşmelere yasalar, gelenekler ve mahkemeler tarafından uygulatılabilirler. [4]

- Hareketlerin Sınırları

Genel olarak konuşulacak olursa, anlaşmazlıkların mahkeme yoluyla çözümü, mahkemeler ve anlaşılmayan hususlar arasındaki zaman uzadıkça daha da maliyeti artan ve gereksiz zaman israfına yol açan bir çözüm yoludur. Ayrıca bir olayın sonuçlanması için sonsuza kadar beklenemez. Tarafların ortak isteği bir sonuca bir an evvel kavuşturulmalarıdır. Bu nedenle parlamento tarafından mahkemelerin başlangıç ve bitiş tarihlerine sınırlamalar getiren bir “kısıtlamalar yasası” çıkarılmıştır. Hareketlerin sınırlandırılması konusundaki kurallar ve prosedürler Kısıtlama Yasası 1980 içersinde ele alınmıştır. Bir hareketten oluşturmaktan vazgeçme hakkı üç şekilde olur; [4]

- Sözleşmenin tarafları haklarından vazgeçer ise
- Konu mahkemenin kararına bağlanır ise
- Zaman aşımı ile

Eğer bir olay belirli bir zaman içerisinde ilgili makamlara iletilmez ise dava açma hakkı yanacaktır. Basit bir sözleşmedeki (mühürlü) bir hareket altı sene içinde, mühür altındaki sözleşmelerdeki davalar ise 12 yıl süre sonunda yasal olarak sınırlandırılacaktır.

- **Adil Olmayan Sözleşme Maddeleri Yasası (1977)**

Taraflardan birini, açıklayıcı ya da ima edici terimlerin yerine getirilmesi borcundan beraat ettirmek (kurtarmak) için tasarlanan sözleşme maddeleridir. İngiltere’de ilk olarak 19. yüzyılda ortaya çıkmışlardır.

Ortak hukuk konuya, tarafların hukuk kuralları çerçevesinde istedikleri gibi pazarlı ve anlaşma yapmaları şansı vardır gibi bir bakış açısıyla yaklaşarak, buna pek engel olmaya çalışmamıştır. Bu günümüzde de çoğunlukla geçerli bir kuraldır. Ancak büyük ticaret şirketlerinin hızla büyümesi diğer şirketlerin sert zararlara uğramasına sebep olmuş ve bu konu hakkında bazı kısıtlayıcı ve dışlayıcı kurallar geliştirilmiştir. Bu doğrultuda “Adil Olmayan Sözleşme Maddeleri Yasası 1997” yayımlanmıştır. Yasa sadece iş konusundaki zorunluluklara müdahale etmektedir, kişiler arası olaylara karışmamaktadır. Aşağıdakiler bu yasa kapsamındadır; [4]

- Sınırlayıcı ya da zahmetli koşullar için yasal sorumluluk oluşturmak
- Bazı hakları ve faydaları sınırlamak ya da istisna etmek
- Prosedürleri sınırlamak ya da istisna etmek
- Yasayı hükümlerinden ikincil bir sözleşme ile kurtulmak yasaklanmıştır

3. TÜRK İNŞAAT SEKTÖRÜNDE SÖZLEŞMELER

Sözleşme metinleri ya belli bir eser sözleşmesi için özel olarak hazırlanır veya genelde yapıldığı gibi daha önce hazırlanmış sözleşme formlarını veya daha önce uygulanmış sözleşme metinlerini, saptanmış olan gereksinime göre değiştirmek suretiyle oluşturulurlar. Ülkemizde kamu ihale kurumu tarafından yayınlanan formlar mevcuttur. Bu formların yeterli düzeyde oldukları ve her türlü gereksinimi karşılayabileceklerini söylemek mümkün değildir. Ancak ülkemizde sözleşme hukuku ve ihale hukuku alanlarında çalışmaların çok sınırlı olması nedeniyle burada kamu ihale kurumu tarafından yayınlanan tip sözleşme formu incelenecektir.

3.1 Türkiye’de İnşaat Sözleşmesi Kavramı

İnşaat sözleşmesi, yüklenicinin iş sahibinin ödemeyi, borçlandığı bir bedel karşılığında taşınmaz bir yapı eseri meydana getirip, bunu teslim etmeyi borçlandığı sözleşmedir. Bu niteliğiyle inşaat sözleşmesi bir istisna sözleşmesidir. Hatta inşaat sözleşmesi istisna sözleşmesinin en çok uygulama alanı bulan bir görünüş şeklidir. [11]. Bu sözleşme ile yüklenici, bir inşa eseri meydana getirmeyi borçlanırken, iş sahibi de bir bedel ödemeyi borçlanmaktadır.[15] Taraflar ancak, yazılı olarak beyan ettikleri veya fiili olarak yerine getirdikleri olaylardan sorumlu tutulabilirler. Küçük bir yapının inşasından baraj, otoyol, tünel, köprü ve gökdelenlerin inşasına kadar irili ufaklı tüm bu yapılar, inşaat sözleşmesinin konusunu oluşturur.[16]

Kanun açısından bakılırsa, Borçlar kanunu inşaat sözleşmesini düzenlemediği için bunun tanımını da yapmış değildir. Borçlar kanunu istisna sözleşmeleriyle ilgili bazı maddelerinde inşaat sözleşmesinden dolayı olarak bahsetmiştir. Borçlar kanunu 355.madde, “İstisna, bir akittir ki onunla bir taraf (müteahhit), diğer tarafın (iş sahibi) vermeği taahhüt eylediği semen mukabilinde bir şey imalini iltizam eder” hükmüyle inşaat sözleşmesinin taraflarını iş sahibi ve yüklenici olarak tanımlamaktır. Buna göre, iş sahibi sözleşmenin konusu olan işi öneren, tanımlayan ve ücreti karşılığında yaptıran taraftır. Yüklenici ise sözleşme konusu olan işi belirlenen kriterlere göre

imal veya inşa eden ve imal ettiği şeyi de iş sahibine teslim etme yükümlülüğü altına giren taraftır. Yüklenici, genel yüklenici olabileceği gibi, alt yüklenici (taşeron) de olabilir.[16] İstisna (eser) sözleşmesi, karşılıklı edimleri içeren bir “iş görme” sözleşmesidir. Yüklenicinin edimi, eser meydana getirerek teslim etmek, iş sahibinin karşı edimi ise bedel (ücret) ödemektir. Eser sözleşmelerinde en tipik unsur “eseri meydana getirme” unsurudur. Borçlar kanunu 58. maddesinin ifadesinden çıkan sonuçlara göre “bina” kavramının daha genel bir kavram olan “eser” kavramının bir alt kavramı olduğu yolundadır. Kanunun bu ifade tarzı, bugün için genel bir kavram olarak benimsenmiş olan eser kavramına da uygun düşmektedir. Dolayısıyla eser kavramı altında hem “bina” hem de “diğer inşa eserleri” anlaşılmalıdır (bina sahibinin sorumluluğu). Eser, yüklenicinin emek sarfı ile gerçekleştirdiği bir sonuçtur. Burada yüklenici bu eseri ortaya çıkarmak için mal sahibine karşı bir faaliyeti taahhüt etmektedir. [10]

İş sahibi veya yüklenici, gerçek kişi olabileceği gibi, tüzel kişi ve özellikle anonim, limitet veya kolektif şirket şeklinde bir ticari ortaklıkta olabilir. Hatta yüklenicilerin adi ortaklık şeklinde bir araya gelip inşaatı birlikte yapmaları da mümkündür. Adi ortaklık şeklinde oluşturulan bir birlikteliğin uygulamada en çok görülen türleri “joint venture =ortak girişim” ve “konsorsiyum” halleridir.[11]

Yüklenicinin iş organizasyon bakımından tutumunu, özellikle proje ve teknik belgeler konusundaki ağır sorumluluğu belirler. Hazırlanacak projeler, uygulama projeleri, vs. yükleniciye ait ise ve bu hizmetleri iş sahibinin istediği düzeyde gerçekleştirmenin kendi kadrosu ile mümkün olamayacağı sonucuna varırsa, yüklenicide bir sözleşme ile bu işlerin sorumluluğunu bağımsız bir müşavir-mühendis firmaya verebilir.[15]

İnşaat işleri sözleşmelerinde, mal sahibi ve yüklenici hedeflenen projenin gerçekleştirilebilmesi için kararlaştırdıkları organizasyon çerçevesinde birleşerek, proje, maliyet ve süre konularında anlaştıklarını belgelemelidirler. İnşaat sektöründe sözleşme yapılmasının başlıca iki temel amacı vardır.

- Tarafların proje, zaman ve maliyet konularında anlaşmaya vardıklarını belgeleyerek, ileride doğabilecek anlaşmazlıkları önlemek.
- İnşaat yapım süresi için kanuni ve idari hak ve yükümlülüklerinin tanımlandığı bir temel oluşturmak [17]

İnşaat işlerinin çeşitli faaliyetler içermesi ve farklı gruplardan meslek adamlarının bir arada çalışmasını gerektiren kompleks bir yapı göstermesi, sözleşmelerin de farklı konulara açıklık getirebilen kapsamlı bir yapıda olmasını gerektirmektedir. Bu nedenle sözleşmenin yanında, sözleşmenin eki olan proje, şartname, iş programı ve şantiye dokümanları da önem kazanmaktadır. Sözleşmede de, bu dokümanların işlerliğini arttırıcı tedbirler alınarak, sözleşmenin uygulamadaki etkinliğinin arttırılmasına yönelik düzenlemeler öngörölmelidir.

Sözleşme konusu olan “iş” den bağımsız olmak üzere, tüm inşaat sözleşmeleri aynı temel yapıya sahiptir. Bu yapıyı oluşturan bölümlerden birinin değişmesi veya çıkartılması, proje sürecinde büyük anlaşmazlıkları doğurabilir.

Bir inşaat sözleşmesinde yer alan temel başlık ve konular şunlardır.[18]

- Tabınlar ve başlıklar,
- Tarafların yetki ve yükümlölükleri,
- İşin süresi,
- İşlerin kontrolü,
- Ödemeler
- Kanuni yükümlölükler,
- Kaza, hasar ve sigorta yükümlölükleri,
- İşin teslimi.

İnşaat sözleşmelerinin esasları, uygulandığı ülkedeki ilgili hukuksal mevzuat, öngörölen organizasyon ve gerçekleştirilecek işin özelliklerine göre belirlenmektedir. Türkiye’deki inşaat sözleşmeleri hükümleri de 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 4735 sayılı kamu ihale sözleşmeleri kanunu, 355–371 sayılı Türk Borçlar Kanunu maddelerine göre düzenlenmektedir.

3.2. Mal Sahibi – Yüklenici Sözleşmeleri ve Genel Şartnameleri

Mal sahibi-Yüklenici Sözleşmeleri ve Genel Şartnameleri, bir inşaat projesi için “yapım görevini üstlenen” yüklenici ile “yatırımı yapan” mal sahibi arasında, görev ve sorumlulukları, inşaatın kapsam, maliyet ve süre bilgilerini ve işin yapılması ve yürütölmesi ile ilgili özel şartları içeren dokümanlardır. Mal sahibi-

Yüklenici sözleşmesinin imzalanmasıyla mal sahibi, yapılmasını istediği iş'in sözleşmeleri için, inşaat sözleşmelerinin anahtar bileşenidir denilebilir, çünkü genel olarak bu sözleşme, diğer tüm dokümanları (sözleşme formları, genel şartname, çizimler, şartnameler ve zeyil name) bir araya getiren ve onları birbirine bağlayan dokümandır.

Ülkemizde kullanılan şartnameler, Yapım İşleri Genel Şartnamesi ve İdari Şartname olarak ikiye ayrılmaktadır ve İdari Şartnameler de ihale yönetimine göre; Açık İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname, Belli İstekliler Arasında İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname, Belli İstekliler Arasında İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Ön Yeterlilik Şartnamesi, Pazarlık Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname olarak dört tiptir. İdari Şartnamelerde ihale sürecinin ve sözleşmenin uygulamasının idare açısından daha kolay yürütülebilmesini sağlayacak maddeler bulunmaktadır. [19]

3.3. KİK Mal Sahibi-Yüklenici Sözleşmeleri ve Genel Şartnameleri

İdareler, ihale dokümanı kapsamında sunulacak sözleşme tasarısı metninin hazırlanmasında esasen kamu ihale kurumunca hazırlanarak yayınlanan tip sözleşmeleri esas almak zorundadırlar. Kamu ihalelerinde uygulanacak sözleşmeler ile ilgili ayrıntılı düzenlemeler 4735 sayılı kamu ihale sözleşmeleri kanununda yer almaktadır. Bu kanuna göre sözleşmeye bağlanan işlerin yürütülmesinde uygulanacak genel usul ve esasları belirlemek amacıyla, 4734 sayılı kamu ihale kanunu kapsamında, KİK tarafından genel şartnameler yayınlanmıştır. [3]

KİK, mal sahibi ile Yüklenici arasında imzalanan sözleşmelere ilişkin 2 farklı standart sözleşme formu ve bu formlarla kullanılmak üzere 1 genel şartname ve 4 farklı idari şartname hazırlamıştır. KİK tarafından yayımlanan bu dokümanlar şunlardır; [20]

- Anahtar Teslimi Götürü Bedel İşler İçin Yapım İşlerine Ait Tip Sözleşme (ATGBS)
- Teklif Birim Fiyatlı İşler İçin Yapım İşlerine Ait Tip Sözleşme
- Yapım İşleri Genel Şartnamesi (YİĞŞ)

- Açık İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname
- Belli İstekliler Arasında İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname
- Belli istekliler arasında İhale Usulü ile Yapılacak Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip Ön Yeterlilik Şartnamesi
- Pazarlık Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname

KİK tarafından tasarlanan iki adet standart sözleşme, “Ödeme Yöntemi” esas alınarak hazırlanmıştır ve başka bir parametre de düşünülmemiştir. Genel Şartname olarak da bu iki tip sözleşme ile de kullanılabilen tek tip standart genel şartname tasarlanmıştır. Ancak dört farklı tipte idari şartname tasarlanmıştır. İdari şartnameler yapılmış olan ihale usulü göz önünde bulundurularak tasarlanmıştır. Aşağıda, KİK tarafından Mal sahibi-Yüklenici grubuna ilişkin tasarlanmış sözleşme ve genel şartname dokümanları daha ayrıntılı açıklanmaktadır. [19]

- *Anahtar Teslimi Götürü Bedel İşler için Yapım İşlerine Ait Tip Sözleşme:* Kamu İhale Kanunu’na göre yapılan ihaleler sonunda, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu’nun 6.’ncı maddesi uyarınca, yapım işlerinde, uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak, işin tamamı için isteklinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden anahtar teslimi götürü bedel sözleşme düzenlenebilir.
- *Teklif Birim Fiyatlı İşler İçin Yapım İşlerine Ait Tip Sözleşme:* Kamu İhale Kanunu’na göre yapılan ihaleler sonunda 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu’nun 6.ncı maddesi uyarınca, yapım işlerinde, ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine dayalı olarak; idarece hazırlanmış cetvelde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için istekli tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucunda bulunan toplam bedel üzerinden birim fiyatlı sözleşme düzenlenebilir.
- *Yapım İşleri Genel Şartnamesi:* Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 1. maddesi, bu şartnamenin amacını belirtmektedir. Bu maddeye göre, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 53.’cü maddesinin (b) fıkrasının 2. bendine

dayanılarak hazırlanmış olan bu Genel Şartnamenin amacı 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan her türlü yapım işinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları tespit etmektir (Yapım İşleri Genel Şartnamesi-Md.1). Bu şartnameler sözleşme imzalanmasından sonra sözleşme hükümlerinin yürütülmesini düzenlemek amacıyla kullanılır. [3] Ayrıca, Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 2.maddesi, bu şartnamenin kapsamını ve niteliğini belirtmektedir. Bu maddeye göre, bu şartname 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler tarafından bu Kanun hükümlerine göre ihalesi yapılan 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre götürü bedel veya teklif birim fiyat üzerinden sözleşmeye bağlanan yapım işlerini kapsar.

- *Açık İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname:* Bu idari şartname, ihale usulünün Açık İhale usulü olması durumunda, isteklilere talimatları ve işin nasıl idare edileceğini gösteren dokümanlardır. İdari şartnamelerde bulunması zorunlu hususlar, Kamu İhale Kanununun 27. maddesinde açıklanmıştır.
- *Belli İstekliler Arasında İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname:* Bu idari şartname, ihale usulünün Belli İstekliler Arasında İhale Usulü olması durumunda, isteklilere talimatları ve işin nasıl idare edileceğini gösteren dokümanlardır. İdari Şartnamelerde bulunması zorunlu hususlar, Kamu İhale Kanunu'nun 27.maddesinde açıklanmıştır.
- *Pazarlık Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname:* Bu idari şartname, ihale usulünün Pazarlık Usulü olması durumunda, isteklilere talimatları ve işin nasıl idare edileceğini gösteren dokümanlardır. İdari şartnamelerde bulunması zorunlu hususlar, Kamu İhale Kanununun 27. maddesinde açıklanmıştır.

3.3.1. KİK/ATBGS ve KİK/YİĞŞ

KİK tarafından hazırlanan sözleşme ve genel şartname dokümanları, birbirinden ayrı olarak hazırlanmıştır ancak birlikte kullanılmak üzere tasarlanmıştır. Bu bölümde her iki dokümanın da yapıları ayrı ayrı incelenmektedir.

3.3.1.1. KİK/ATBGS Yapısı

Kamu ihale kanununa göre yapılacak ihalelere ilişkin sözleşmelerin düzenlenmesi, yorumlanması ve uygulanması ile ilgili esas ve usulleri belirlemek üzere 20.01.2001 tarihli resmi gazetede 01.01.2001 tarihinde kamu ihale kanunu ile eş zamanlı yürürlüğe giren kamu ihale sözleşmeleri kanunu yayımlanmıştır. [3] Kanunun 4'üncü maddesinde sözleşme düzenlenirken esas alınacak ilkeler yer almıştır. Bu maddeye açıklık getirecek bir düzenleme de tip sözleşmelerin KİK tarafınca hazırlanarak Resmi Gazetede yayınlanması usulüdür. Uygulamada birliği sağlamak adına idarelere, yapılacak sözleşmelerde tip sözleşme hükümlerini esas almak zorunluluğu getirilmiştir.

Kanun kapsamında aşağıdaki ilkeler göz önüne alınarak tip sözleşme düzenlenmesi gerekmektedir;

- Kamu sözleşmelerinin taraflarının sözleşme hükümlerinin uygulanmasında eşit hak ve yükümlülöklere sahip olacağı
- Sözleşmelere, ihale dokümanında yer alan şartlara aykırı hükümler konulamayacağı
- Sözleşme hükümlerinde değışiklik yapılamayacağı (kanunda belirtilen haller dışında)
- Ek sözleşme düzenlenemeyeceğı (kanunda belirtilen haller dışında)
- Kanunun yorum ve uygulamasında eşitlik prensibine aykırı davranılamayacağı.[3]

KİK 4734 sayılı kamu ihale kanununun 53. maddesine göre; bu kanuna ve kamu ihale sözleşmeleri kanununun uygulanmasına ilişkin bütün mevzuatı, standart ihale dokümanlarını ve tip sözleşmeleri hazırlamak, geliştirmek ve uygulamayı yönlendirmekle görevlidir. [3]

4735 sayılı kamu ihale sözleşmeleri kanununun 7. maddesinde sözleşmelerde yer alması zorunlu hususlar yirmi iki fıkra olarak sayılmıştır. KİK tip sözleşmeleri hazırlarken zorunlu hususların yanında gerekli gördüğü diğör hususlarında sözleşmede bulunmasını isteyebilir. Bu kanuna göre düzenlenecek sözleşmelerde aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur.

- İşin adı, niteliğı, türü ve miktarı, hizmetlerde iş tanımı.

- İdarenin adı ve adresi.
- Yüklenicinin adı veya ticaret unvanı, tebligata esas adresi
- Varsa alt yüklenicilere ilişkin bilgiler ve sorumlulukları.
- Sözleşmenin bedeli, türü ve süresi.
- Ödeme yeri ve şartlarıyla avans verilir verilmeyeceği, verilecekse şartları ve miktarı
- Sözleşme konusu işler için fiyat farkı ödenecekse fiyat farkının ne şekilde ödeneceği
- Ulaşım, sigorta, vergi, resim ve harç giderlerinin hangi sözleşme bedeline dahil olacağı
- Vergi, resim ve harçlar ile sözleşmeyle ilgili diğer giderlerin kimin tarafından ödeneceği
- Montaj, işletmeye alma, eğitim, bakım-onarım, yedek parça gibi destek hizmetlerine ait şartlar
- Kesin teminat miktarı ve kesin teminatın iadesine ilişkin şartlar
- Garanti istenilen hallerde süresi ve garantiye ilişkin şartlar
- İşin yapılma yeri, teslim etme ve teslim alma şekli ve şartları
- Gecikme halinde alınacak cezalar
- (değişik: 4694/43 md.) mücbir sebepler ve süre uzatımı verilebilme şartları, sözleşme kapsamında yaptırılacak iş artışları ile iş eksilişi durumunda karşılıklı yükümlülükler
- Denetim, muayene ve kabul işlemlerine ilişkin şartlar.
- Yapım işlerinde iş ve iş yerinin sigortalanması ile yapı denetimi ve sorumluluğuna ilişkin şartlar.
- Sözleşmede değişiklik yapılma şartları
- Sözleşmenin feshine ilişkin şartlar.
- Yüklenicinin sözleşme konusu iş ile ilgili çalıştıracağı personele ilişkin sorumlulukları.

- İhale dokümanlarında yer alan bütün belgelerin sözleşmenin eki olduğu
- Anlaşmazlıkların çözümü

Bu doğrultuda KİK tarafından hazırlanan tip sözleşmeler, maddeler ve onların altındaki alt maddelerden oluşmaktadır. KİK 'in Anahtar Teslim Götürü Bedel İşler İçin Yapım İşlerine Ait Tip Sözleşmesi toplam otuz üç maddeden oluşmaktadır. Bu maddeler şunlardır:

- Madde1- Sözleşmenin Tarafları
- Madde2- Taraflara ilişkin Bilgiler
- Madde3- İşin Adı, Yapılma yeri, Niteliği, Türü ve Miktarı
- Madde4- Sözleşmenin Dili
- Madde5- Tanımlar
- Madde6- Sözleşmenin Türü ve Bedeli
- Madde7- Sözleşme Bedeline Dahil Olan Giderler
- Madde8- Vergi, Resim ve Harçlar ile Sözleşme ile İlgili Diğer Giderler
- Madde9- Sözleşmenin Ekleri
- Madde10- İşe Başlama ve Bitirme Tarihi ve Gecikme Halinde Alınacak Cezalar
- Madde11- Teminata İlişkin Hükümler
- Madde12- Ödeme Yeri ve Şartları
- Madde13- İş Programı
- Madde14- Avans Verilmesi, Şartları ve Miktarı
- Madde15- Fiyat Farkı
- Madde16- Alt Yüklenicilere İlişkin Bilgiler ve Sorumluluklar
- Madde17- Montaj, İşletmeye Alma, Eğitim, Bakım, Yedek Parça gibi Destek Hizmetlerine Ait Şartlar
- Madde18- İş ve İşyerinin Korunması ve Sigortalanması
- Madde19- Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları

- Madde20- Teslim, Muayene ve Kabul İşlemlerine İlişkin Şartlar
- Madde21- Teminat Süresi
- Madde22- Yapı Denetimi ve Sorumluluğuna İlişkin Şartlar
- Madde23- Yüklenicinin Teknik Sorumluluğuna İlişkin Şartlar
- Madde24- Teknik Personel Bulundurulması
- Madde25- Sözleşmede Değişiklik Yapılma Şartları
- Madde26- Taahhüdün Yerine Getirilmemesi
- Madde27- Sözleşmenin Feshine İlişkin Şartlar
- Madde28- Öngörülemeyen Durumlar Nedeniyle işin Tasfiyesi
- Madde29- Yüklenicinin Sözleşme Konusu İş ile İlgili Çalıştıracığı Personele İlişkin Sorumlulukları
- Madde30- Geçici Kabul Noksanları
- Madde31- Diğer Hususlar
- Madde32- Anlaşmazlıkların Çözümü
- Madde33- Yürürlük

Bu maddeler altındaki alt maddelerde konu ile ilgili şartlar açıklanmaktadır. Bu sözleşmede yer alan bu maddelerin konuları ile ilgili kısa açıklamalar aşağıda verilmektedir:

Madde 1- Sözleşmenin Tarafları maddesinde, sözleşmenin tarafları olan mal sahibi ve yüklenicinin isimleri ticaret unvanları ile birlikte yazılmaktadır. Bu kısımda isimler yazılırken kısaltma yapılmadan teşkilat kanunlarında yer aldığı şekliyle yazılmalıdır.

Madde 2- Taraflara ilişkin Bilgiler maddesinde, yüklenicinin ve mal sahibinin adresi, telefon ve faks numaraları ve e-mail adresi tam ve eksiksiz bulunmalıdır. Her iki taraf belirtilen adreslerin tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa yapılmadıkça, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış varsayılacaktır. Yüklenicinin ortak girişim olması durumunda; ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişi ortakların her birisinin, adı veya ticaret unvanı ile tebligata esas adresi, söz konusu işteki

ortaklık hisseleri belirtilecektir. Ortak girişim adına pilot ortağın tebligata esas adresine yapılacak bütün tebligatların, ortak girişimin gerçek veya tüzel kişi ortaklarının hepsine ayrı ayrı yapılmış kabul edileceği belirtilir. [3]

Madde 3- İşin adı, yapılma yeri, niteliği, türü ve miktarı maddesi, sözleşmeyle bağlanan işin adı, yapılma yeri, bu işin niteliği, türü ve miktarı bilgilerini içerir. İşin tanımı, iş kalemi veya iş grupları, miktarı, tip, özellik ve diğer bilgileri ile ihale konusu işin ihale dokümanı, şartname ve bu sözleşmede belirlenen şartlar doğrultusunda yüklenici tarafından taahhüt edildiği yer almalıdır. [3]

Madde 4- Sözleşmenin dili maddesinde, sözleşme dilinin Türkçe olduğunu ve Türkçe ile birlikte başka dilde de hazırlanabileceğini ve bu durumda sözleşmenin yorumunda Türkçe olan metnin esas alınacağı hususları yer almaktadır.

Madde 5- Tanımlar maddesinde, sözleşme dokümanında geçerli olan tanımları ve bunların bulunduğu kaynakları açıklamaktadır. Bu tip sözleşmelerin uygulanmasında 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ile Yapım işleri genel şartnamesinde ve ihale dokümanlarını oluşturan belgelerde yer alan tanımlar geçerlidir. İdare ihale edilen yapım işinin özelliğine göre varsa açıklanmasını gerekli gördüğü diğer terimlere ilişkin tanımlara burada yer verecektir.

Madde 6- Sözleşmenin Türü ve bedeli maddesi, sözleşmenin toplam bedelinin rakamla ve yazıyla yazıldığı maddedir. Bu sözleşme anahtar teslimi götürü bedel sözleşmedir. İhale dokümanında yer alan uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak işin tamamı için yüklenici tarafından teklif edilen bedel ve akdedildiği toplam bedel rakam ve yazıyla belirtilir. Ayrı bir husus olarak yapılan işlerin ödenmesinde yüklenicinin teklif ettiği toplam bedelin esas alınacağı belirtilir.

Madde 7- Sözleşme bedeline dahil olan giderler maddesi, taahhüdün yerine getirilmesine ilişkin, ulaşım, sigorta, vergi, resim ve harç giderlerinin ve Katma Değer Vergisinin ödenmesiyle ilgili şartları içerir. Bu unsurlardan hangilerinin sözleşme bedeline dahil olduğu belirtilir. Tabi ki bunun idari şartnamede bulunan aynı başlıklı madde ile uyum içersinde olması gerekmektedir. Çünkü idari şartnamedeki bu maddeye göre yüklenici teklif yapmış idarede bunu kabul etmiştir. Katma değer vergisinin sözleşme bedeline dahil olmadığı, idare tarafından yükleniciye ayrıca ödeneceği belirtilmektedir.

Madde 8- Vergi, Resim ve Harçlar ile Sözleşme ile ilgili diğer giderler maddesinde, yükleniciye ait olan giderler yer almaktadır. Sözleşmenin düzenlenmesine ilişkin bütün vergi, resim ve harçlarla ilgili diğer giderlerin hangi tarafa ait olduğu belirtilir. İdare veya ihale konusu işe ait bir muafiyet ya da istisna var ise burada belirtilir. Sözleşme giderleri olarak da isimlendirilen bu giderlerin, ihale dokümanının bir eki olan idari şartnamede kimin tarafından karşılanacağı belirtilmiş ise sözleşmede de aynı tarafça karşılanacağı yer alacaktır. İdareler bu maddeyi idari şartnamede yer alan esaslara uygun olarak düzenlemekle yükümlüdürler. [3]

Madde 9- Sözleşmenin ekleri maddesinde, ihale dokümanını oluşturan dokümanlar tek tek sıralanır ve onlarla ilgili açıklamalar yapılır. İhale dokümanı kanunda; “ihale konusu mal veya hizmet alımı ile yapım işlerinde; isteklilere, talimatları da içeren idari şartnameler ile yaptırılacak işin projesini de kapsayan teknik şartnameler, sözleşme tasarısı ve gerekli diğer belgeler ve bilgiler” olarak tanımlanmıştır.[3] İhale dokümanı sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olup idareyi ve yükleniciyi bağlar. Ancak, sözleşme hükümleri ile ihale dokümanını oluşturan belgelerdeki çelişki yada farklılık olması halinde, ihale dokümanında yer alan hükümler esas alınır.

İhale dokümanını oluşturan belgeler birbirlerinin tamamlayıcısı ve açıklayıcısı olduklarının kabul edilmesine karşın, anlam ve yorumlar arasında belirsizlik ya da farklılık olması halinde sözleşmede yer aldıkları sıranın aynı zamanda öncelik sırası kabul edileceği burada belirtilecektir.[3] Zeyilname düzenlenmesi halinde zeyilnamenin eki olduğu dokümanın öncelik sırasına sahip olacağı da belirtilmiştir. İhale dokümanını oluşturan belgeler arasındaki sıralama aşağıdaki gibidir.

- yapım işleri genel şartnamesi
- idari şartname
- sözleşme tasarısı
- uygulama projesi
- mahal listesi
- özel teknik şartname
- genel teknik şartname
- açıklamalar (varsa)

- diğ er ekler

İdareler iş in özelliğ ine göre ihale dokümanına baş ka belge eklemek istediklerinde öncelik sırası yukarıdakilerden sonra gelmek üzere burada tek tek saymaları gerekmektedir.

Bu madde iç ersinde yüklenicinin iş in yapımı sırasında yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik ve benzeri diğ er mevzuat hükümlerine uymakla yükümlü olduğu v.b belirtilir.

Madde 10- İş e baş lama ve bitirme tarihi ve gecikme halinde alınacak cezalar maddesi, iş e baş lama ve bitirme tarihlerini, yer teslimi iç in uyulması gereken süresel kısıtlamaları, havanın ç alışmaya uygun olmadığı zaman aralıklarına ilişkin prosedürleri, süre uzatımı verilebilecek durumları ve iş lerin kısmi olarak gecikmesi ya da bütünüyle gecikmesi halinde yükleniciye verilecek cezaları iç erir. Bu madde altında, sözleşmenin süresi yer teslimi ve iş e baş lama tarihinden itibaren kaç gün, kaç ay veya kaç yıl olduğu açık anlaşılr ve tereddüde yol açmayacak şekilde belirtilmelidir. Yer tesliminin yapılacağı tarih açıkça belirtilmelidir. İhaleye yabancı isteklilerin teklif verebileceği öngörölmüş ve ihaleye teklif vereceklerin tekliflerini Türkçe ile beraber baş ka dilde verebilecekleri belirtilmiş ise, burada belirtilen gün kavramının o dildeki anlamının da açıklanması uygun olacaktır. [3]

Yüklenicinin taahhüdünü sözleşmede belirtilen sürede tamamlayamadığı hallerde alınacak gecikme cezasının ne olacağı, taahhüdün bir kısmının tamamlanamaması halinde kısmi ceza alınıp alınamayacağı, gecikmenin hangi sürelerce ceza kesilerek kabul edileceği veya hangi sürelerde yüklenicinin taahhüdünü tamamlayamayacağının anlaşılmış olacağı, hata-kusur gibi yükleniciye atfı mümkün durumlarda ne tür bir işlem yapılması öngörölüyorsa burada açıklanacaktır. Ayrıca kısmi gecikme cezası ile gecikme cezasının birlikte uygulanıp uygulanmayacağı da belirtilmelidir. Gecikme cezasının hangi bedel üzerinden (örneğin ödenecekse fiyat farkının buna dahil olup olmaması) ne şekilde hesaplanacağı yer alır. [3]

4735 sayılı kamu ihale sözleşmeleri kanunun da ve kamu ihale kurumu tarafından çıkarılan ikincil mevzuatta, gecikme halinde uygulanacak cezalarda idarelerin esnek davranmaları ve uğ ranılacak muhtemel zararları dikkate alarak hareket etmeleri imkanı tanınmıştır. Yapım İş leri İliş kin Tip Ş artname’de idarelerin sözleşme konusu iş in, sözleşmesinde öngörölen süreye göre tamamının belirtilememesi halinde, geciken her takvim günü iç in, sözleşme bedelinin on bin de üçünden

(%0,03) az, on bin de altısından (%0,06) fazla olmamak üzere gecikme cezası oranı belirleyerek sözleşmeye yazacakları ifade edilmiştir.[3]

Yapım işleri tip sözleşmesinde kısmi gecikme cezasının uygulanabilmesi öngörülmüştür. İşin muhtelif kısımlarına ait tarihleri ve bu tarihlerde bitirilmemeleri halinde, sözleşme bedeli içindeki ağırlıkları oranında uygulanacak kısmi gecikme cezaları bu bölümde tek tek belirtilecektir. kısmi gecikme cezaları ve işin tümüne ait gecikme cezaları, hak edişlerden yükleniciye hiçbir ihtarda bulunmaya ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesileceği belirtilir. Bu cezaların hak edişlerden karşılanmadığı takdirde yükleniciden ayrıca tahsil edileceği belirtilmiştir.

Başka bir alt maddede de işin tümünün süresinde bitmemesi halinde, işin tamamına ilişkin günlük gecikme cezası alınacağı ve ayrıca kısmi gecikme cezası uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Madde 11- Teminata ilişkin hükümler maddesi, kesin teminat ve ek teminata ilişkin bilgileri, teminatların banka mektubu olarak verilmesi durumu ve taahhüdün sözleşme hükümlerine uygun yerine getirilmesi durumunda ek ve kesin teminatın geri verilme prosedürlerini içerir. Sözleşme imzalanmadan önce alınan kesin teminatın tutarı ve teminat olarak kabul edilen değerlerden hangisi ile verilmişse bu açıkça burada belirtilecektir. Kesin teminat banka mektubu olarak verilmiş ise, kesin teminat mektubunun süresi tarih veya gün, ay, yıl gibi ifadelerle yazılır. İş süresinin uzatılması halinde banka teminat mektubunun süresinin de aynı şekilde uzatılacağı sözleşmede ifade edilir. [3] Kesin teminat, yüklenicinin taahhüdün ihale dokümanları ve sözleşme hükümlerine uygun şekilde yerine getirilmesi amacıyla ihale bedelinin %6'sı oranında 4734 sayılı kamu ihale kanununda belirtilen değerler üzerinden alınmaktadır. Böylece doğabilecek idare zararına karşılık bir tutar idarenin elinde bulunmuş olacaktır.

Fiyat farkı verilmesi öngörülen veya iş artışı meydana gelen sözleşmelerde, bu durumların ortaya çıkması halindeki ihale bedeli de ödenecek fiyat farkı ve iş artışı kadar artmış olacaktır. Dolayısıyla idare için ihale bedeli üzerinden belli bir oranda alınan teminatın tutarı bu güvenceyi tamamlamak için ödenecek fiyat farkının ve iş artışının %6'sı oranında, teminat olarak kabul edilen değerler üzerinden ek kesin teminat alınır. Fiyat farkı olarak ödenecek bedel üzerinden hesaplanan ek kesin teminat hak edişlerden kesinti yapmak suretiyle de karşılanabilir. [3]

Ek kesin teminatın teminat mektubu olması halinde, ek kesin teminat mektubunun süresi, kesin teminat mektubunun süresinden kısa olmamak şartıyla idarece belirlenir.

Yüklenici tarafından verilen kesin teminat ve ek kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

Sözleşmede kesin teminatın geri verilmesi için aşağıdaki şartların yerine getirilmesi gereği belirtilmiştir:

- Taahhüdün, sözleşme ve ihale dokümanı hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesi
- Yüklenicinin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığına tespiti
- Geçici kabul tutanağının onaylanması, varsa eksik ve kusurların giderilmesi

Bu şartlar yerine getirildiğinde kesin teminat ve varsa ek kesin teminatın yarısı yükleniciye iade edilir. Kesin teminat ve varsa ek kesin teminatın yarısı ise;

- Sosyal sigortalar kurumundan ilişkisiz belgesinin getirilmesi,
- Kesin kabul tutanağının onaylanmasından sonra,

yükleniciye iade edilir. yüklenicinin bu iş nedeniyle idareye veya sosyal sigortalar kurumuna olan borçları ile ücret ve ücret sayılan ödemelerde yapılan kanuni vergi kesintilerinin kesin kabul tarihine kadar ödenmemesi halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatlar paraya çevrilerek borçlarına karşılık mahsup edilir, varsa kalanı yükleniciye geri verilir.

Her ne suretle olursa olsun, idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Madde 12- Ödeme yeri ve şartları maddesi, yükleniciye yapılacak hakediş ödemelerini yapacak birimi, hakediş raporlarının düzenlenme sürelerini, hakedişlerin ödenme sürelerini ve sözleşme tutarının yıllara bağlı ödeme miktarını içerir. Yüklenicinin hak edişini ödeyecek birimin açık adı belirtilir. Hak ediş raporlarının ihale dokümanı üzerinden ve bu sözleşmenin eki olan yapım işleri genel şartnamesinde düzenlenen esaslar çerçevesinde, kanuni kesintilerde yapılarak kaç günde bir düzenleneceği ve idarece onaylandıktan sonra kaç gün içinde tahakkuka bağlanarak kaç gün içinde ödeneceği belirtilir). Yapım İşleri Genel Şartnamesi'nin

40. maddesine göre; yüklenicinin yaptığı işler ile ihrazattan doğan alacakları, metrajlara göre hesaplanarak sözleşme hükümleri uyarınca kesin ödeme niteliğinde olmamak ve kazanılmış hak sayılmamak üzere geçici hak ediş raporları ile ödenir. Metrajlar yeşil defter ve eklerinde gösterilir. Yüklenici, idarenin isteği halinde, kesin hesapları da yapı denetim görevlisinin denetimi altında işe paralel olarak yürütmek zorundadır. Bu halde geçici hak ediş raporlarının düzenlenmesinde bitmiş iş kısımları için kesin metrajdaki miktarlar dikkate alınır.[3] Gerek bu madde hükümlerine göre gerekse 41. madde hükümlerine göre kesin hesap ve kesin hak ediş raporlarının hazırlanması ve gerekli ölçmelerin ve bunlarla ilgili diğer hizmetlerin yapılması için yüklenici yeterli sayıda personeli bedelsiz olarak yapı denetim görevlisinin emrine verir. [3] Söz konusu iş için sözleşme bedeli üzerinden bir ödenek tablosu tespit edilir. Yüklenici iş programına nazaran daha fazla iş yaparsa, idare bu fazla işin bedelini imkan bulduğu takdirde öder. Yüklenici, her türlü hak ediş ve alacaklarını idarenin yazılı izni olmaksızın başkalarına temlik edemez.

Madde 13- İş programı maddesi, yüklenicinin, iş kısımları ve bitirme tarihleri ile yıllık ödeme miktarlarını da dikkate alarak hazırlayacağı iş kalemlerini ve iş gruplarını, aylık imalatı ve iş miktarlarını, yıllık ödenek dilimlerini ve bunların aylara dağılımını gösteren ayrıntılı iş programlarının hazırlanması ile ilgili koşulları içerir. İş programının hazırlanması ve uygulanması ile ilgili hususlarda yapım işleri genel şartnamesi hükümleri uygulanır. Buna göre yapım işleri genel şartnamesinin 18. maddesine göre, yüklenici sözleşme veya eklerinde belirlenen süre içinde, idarece verilen örneklerle uygun ve sözleşmede belirtilen iş kısımları ve bitirme tarihleri ile yıllık ödeme miktarlarını da dikkate alarak hazırlayacağı iş kalemlerini ve iş gruplarını, aylık imalatı ve iş miktarlarını, yıllık ödenek dilimlerini ve bunların aylara dağılımını gösterir ayrıntılı iş programlarını (en az dört nüsha) hazırlayarak onaylanmak üzere idareye teslim edecektir. Tip Sözleşmede bu süre on beş gün olarak belirlenmiş ve iş kısımları ve bitirme tarihleri de 10. maddede belirtilmiştir. Yapım işleri genel şartnamesinin 4. maddesine göre teslim edilen iş programında, tespit edilen toplam sözleşme bedeli, öncelikle iş gruplarına göre paylaştırılır (yüzde olarak). Ardından her bir iş grubu içindeki alt imalatların toplam sözleşme bedeline oranı tespit edilerek (yüzde olarak), iş programında her ay hangi imalat kısmından hangi oranda (sözleşme bedelinin yüzde kaçı) iş gerçekleştirileceği belirlenir. Böylelikle örneğin yılın 6. ayında yapılacak bütün imalat kısımlarının yüzdesi dikey

olarak toplandığında, bu ayda sözleşme bedelinin toplam yüzde kaç oranında hak ediş bedeli ödeneceği önceden belirlenecektir.

Madde 14- Avans verilmesi, şartları ve miktarı maddesi, iş için avans verilip verilmeyeceği, eğer avans verilecekse karşılığında alınacak banka teminat mektupları ve hangi durumlarda avans verilebileceğini, avansın hangi tarihlerde ne tutarda verileceğini belirten maddedir. Sözleşme konusu için iş avansı verilmeyecekse burada “bu iş için avans verilmeyecektir” ibaresi yer alacaktır. Avans verilecek ise “bu iş için aşağıdaki şartlarda avans verilecektir” ibaresinden sonra avans verilme şartları düzenlenecektir. [3] Buna göre tip sözleşmede bu yer teslimi yapıldıktan ve iş programı onaylandıktan sonra yüklenicinin yazılı isteği üzerine 4734 sayılı kanun hükümlerine uygun verilecek avansla aynı miktar (iş programında ön görülen hak ediş ödemeleri üzerinden hesaplanan avansa mahsubunun bitiş tarihine süreli) teminat mektubu (avans teminat mektubu; kamu ihale kurumu tarafından belirlenen kapsam ve şekle uygun olacaktır.) veya hazine müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler karşılığında;

- Şantiyenin kurulması, lüzumlu makine ve ekipmanın nakli
- Makine, ekipman malzeme ve cihazların satın alınması ve siparişe bağlanması, gibi işler için gerekli giderleri karşılamak üzere sözleşme bedelinin idari şartnamede belirtilen oran (yüzde) tutarında avans verileceği belirtilmiştir.

Avansın ne şekilde ve hangi tarih dilimlerinde ödeneceği belirtilir. Avansın muhtelif sebeplerle geç ödenmesinden dolayı yüklenici idareden hiçbir suretle süre uzatımı, tazminat ve benzeri taleplerde bulunmamayı taahhüt edecektir. Yüklenici aldığı bu avansı bildirdiği yerlerde sarf ettiğini gösteren fatura suretleri ve benzeri geçerli belgeleri en kısa sürede idareye verecektir. Ayrıca tip sözleşmede avansın daha sonra nasıl mahsup edileceğine dair hükümlere de yer verilmektedir. Buna göre avans mahsup oranı (idari şartnamede yer alan oran) belirtilmelidir. Avanslar, avansın verildiği tarihten itibaren her bir hak edişin sözleşme bedeline ait tutarına, avans mahsup oranı uygulanarak hak edişlerden kesinti yapmak suretiyle mahsup edilir. Mahsup edilen miktar kadar avans teminatı iade edilir. İşin tasfiye edilmesi halinde, yüklenici tasfiye kabul tarihinden itibaren otuz gün içerisinde avans bakiyesini nakden ödemek zorundadır. Bu süre sonunda ödeme yapılmadığı takdirde, avans bakiyesi avans teminatı nakde çevrilerek mahsup edilir. Son hüküm olarak avansların

hiçbir suretle başkalarına temlik edilemeyeceği, avans teminatlarının haczedilemeyeceği ve üzerine ihtiyati tedbir konamayacağı hususları yer almaktadır.

Madde 15- Fiyat farkı maddesi, yüklenicinin fiyat farkı talebinde bulunamayacağı durumları ve fiyat farkı verilebilecek durumları içerir. Kamu ihale sözleşmeleri kanununa göre sözleşme türlerine göre fiyat farkı verilebilmesine ilişkin esas ve usulleri tespiti kamu ihale kurumunun teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir. İdareler fiyat farkı ile ilgili düzenlemeleri, 31.12.2002 tarihli ve 24980/3. mükerrer sayılı resmi gazetede yayımlanan bakanlar kurulu kararları eki esaslarındaki hükümlere uygun olarak yapmak zorundadırlar. Sözleşmede yer alan fiyat farkına ilişkin esas ve usuller belirlenirken çok dikkatli hazırlanması gerekmektedir. Çünkü sözleşmenin imzalanmasından sonra fiyat farkına ilişkin esas ve usullerde değişiklik yapılamayacağı sözleşmede belirtilir. [3] İdari şartnamede, teklifin Türk lirası veya yabancı para birimi cinsinden verilebileceğinin öngörülmüş olması, fiyat farkı ödenip ödenmemesini etkilemeyecek olup bu husus ödemenin yapılacağı para cinsine göre şu şekilde uygulanacaktır.

- Türk lirası cinsinden ödeme yapılması öngörülen ihalelerde, idareler fiyat farkı ödeyip ödememe hususunda takdir yetkisine sahiptirler. Bu yetkiyi nasıl kullanacaklarını idari şartname ve sözleşmede açıkça belirteceklerdir.
- Yabancı para cinsinden ödeme yapılmasını öngörülen ihalelerde ise, fiyat farkı ödeyip ödememe hususunda idarenin takdir yetkisi bulunmamaktadır. Bu tür ihalelerde fiyat farkı ödenmeyecektir. Aksine yapılan düzenlemeler fiyat farkı kararnamelerine aykırı olacaktır. [3]

Tip sözleşmede idari şartnamede fiyat farkı ödenmesinin ön görülmediği hallerde madde metninin şu şekilde düzenleneceği ifade edilmektedir; “yükleniciye fiyat farkı verilmeyecektir. Ancak mücbir sebepler veya idarenin kusuru sonucu işin bitim tarihinin süre uzatımı verilmek suretiyle uzatılması halinde, 31.12.2002 tarih ve 5039sayılı bakanlar kurulu kararı eki 4734 sayılı kamu ihale kanununa göre ihalesi yapılacak olan yapım işlerine ilişkin fiyat farkı hesabında uygulanacak esasların 12. maddesi uyarınca fiyat farkı ödenir. Bu durumda fiyat farkı hesaplanırken temel indeks ve güncel indeks olarak Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayımlanan ‘1994=100’ bazlı tablo 2, toptan eşya fiyatları indeks sayıları tablosunun “genel” satırındaki sayı esas alınır”.

İdari şartnamede fiyat farkı ödemeyi öngörüyorlar ise madde metnine “sözleşmenin yürütülmesi sırasında yükleniciye fiyat farkı verilecektir” yazacaktır. Ayrıca fiyat farkı ödemesi öngörülen işlerde idareler, 31.12.2002 tarih ve 5039 sayılı bakanlar kurulu kararı eki 4734 sayılı kamu ihale kanununa göre ihalesi yapılacak olan yapım işlerine ilişkin fiyat farkı hesabında uygulanacak esasların fiyat farkının hesabı ve ödenmesine ilişkin hükümlerini (5–12 maddeler), madde metnine dahil edeceklerdir.

Madde 16- Alt yüklenicilere ilişkin bilgiler ve sorumluluklar maddesi, işin tamamının yüklenici tarafından üstlenilemeyeceği durumlarda, işlerin bazı bölümlerinin alt yükleniciye yaptırılması durumu ile ilgili açıklamaları içermektedir. İdarelerin işin özelliği nedeniyle idari şartnamede yüklenicinin alt yüklenici çalıştırmasını öngörmedikleri işlerde, bu maddeye bu işte alt yüklenici çalıştırılmayacağı ve işlerin tamamının yüklenicinin kendisi tarafından yapılacağı hususu açıkça yazılır. Alt yüklenici çalıştırılmasının idarenin iznine tabi olan işlerde, idarenin izin verdiği alt yüklenicilerin listesi ve yapacakları iş bölümleri ile bu alt yüklenicilerin çalıştırılması ve sorumlulukları bakımından yapım işleri genel şartnamesindeki hükümlerin uygulanacağı yazılacaktır. İdare alt yüklenici tarafından yapılan işlerin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olmadığını tespit ederse alt yüklenicinin değiştirilmesini veya bu kısmın bizzat yüklenici tarafından yapılmasını her zaman isteyebilir. [3]

Madde 17- Montaj, işletmeye alma, eğitim, bakım, yedek parça gibi destek hizmetlerine ait şartlar maddesi, yapım işleriyle birlikte gerçekleştirilmesi istenen montaj, işletmeye alma, eğitim, bakım, onarım gibi hizmetlere ilişkin şartları içeren maddedir. Bu sözleşme kapsamında yapım işiyle ifası istenen montaj, işletmeye alma, eğitim, bakım-onarım, yedek parça gibi destek hizmetlerine ait teminat ve/veya garanti sürelerini de belirten şartlar, bu maddeye ayrıntılı olarak yazılacaktır. Garanti süresi gün/ay/yıl olarak belirtilmeli, garanti süresi içinde bakım onarım giderlerinin hangi hallerde ücrete tabi olduğu, garanti süresi içinde garanti kapsamında sayılmayacak haller, gibi şartlar bu madde altında toplanmalıdır. Garanti süresi içinde yükümlülüklerini yerine getirmeyen yükleniciler için uygulanacak yaptırımlar burada belirtilmelidir. [3]

Madde 18- İş ve işyerinin korunması ve sigortalanması maddesi, iş yerindeki her türlü araç, malzeme, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar ve tesisler ve doğal afetler için işin ve iş yerinin sigortalanması ile ilgili şartları içermektedir. 4735 sayılı kamu

ihale sözleşmeleri kanununun 9. maddesi ve yapım işleri genel şartnamesindeki hükümler dahilinde; yüklenici işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihrazat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ile yapılan işin biten kısımları için, özellik ve niteliklerine göre işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçen süre içerisinde oluşabilecek deprem, su baskını, toprak kayması, fırtına, yangın gibi doğal afetler ile hırsızlık, sabotaj gibi risklere karşı ihale dokümanında belirtilen şekilde (all risk) sigorta yapmak zorundadır. Yüklenicinin iş ve iş yerinin korunması ve sigortalanması ile ilgili sorumlulukları konusunda yapım işleri genel şartnamesinde yer alan hükümler uygulanır.

Madde 19- Süre uzatımı verilebilecek haller ve şartları maddesi, mal sahibinin süre uzatımı verebilmesinin koşullarını içeren maddedir. Sözleşmede öngörülmeyen durumlar nedeniyle sözleşme bedelinin %10'na kadar oran dahilinde bir iş artışının zorunlu olduğu hallerde ilave işin gerektirdiği ek süre yükleniciye verilir.

Mücbir sebep halleri kamu ihale sözleşmeleri kanunu madde 10 uyarınca aşağıdaki haller olarak belirtilmiştir.

- doğal afetler
- kanuni grev
- genel salgın hastalık
- kısmi veya genel seferberlik ilanı
- gerektiğinde kurum tarafından belirlenecek diğer haller

Ancak bu sayılan hallerin, iş süresinin uzatılmasında mücbir sebep sayılabilmesi için, bu hallerin yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi gereklilikleri sözleşmede belirtilir. Yüklenicinin mücbir sebebin meydana geldiğini izleyen yirmi gün içinde yazılı olarak idareye bildirimde bulunması ve bu durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur. İşin süresi ve süre uzatılması ile ilgili diğer hususlarda yapım işleri genel şartnamesi hükümlerin uygulanır.

Madde 20- Teslim, muayene ve kabul işlemlerine ilişkin şartlar maddesinde, işin teslim etme, teslim alma şartları ile kısmi kabul, geçici kabul ve kesin kabul işlemlerine ilişkin şartlar için Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümleri geçerli

olacağı belirtilmiştir. Yani sözleşmenin eki olan genel şartnameye atıf yapılarak bu husus açıklanmıştır. Kamu ihale sözleşmeleri kanununda taahhüdün tamamlanan ve müstakil kullanıma elverişli bölümleri için kısmi kabul yapılabileceğine müsaade edilmiştir.

Muayene işlemlerine ilişkin olarak kamu ihale kurumu tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulan yapım işleri muayene ve kabul yönetmeliği mevcuttur.

Madde 21- Teminat süresi maddesi, teminat süresinin başlama zamanının belirtildiği maddedir. Teminat süresi yapım işleri genel şartnamesinin hükümlerine göre idarece belirlenerek burada belirtilir.

Madde 22- Yapı denetimi ve sorumluluğuna ilişkin şartlar maddesi, yapılan işin denetlenmesi ve denetlemeyi yapacak birime ait şartları içerir. İşin sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılması, taahhüdün devamı süresince işyerinde bulundurulacak idare görevlilerinden oluşan yapı denetim görevlisi tarafından denetlenir. Bu görevlinin vereceği talimatlara yüklenici uymak zorundadır. İşin yapı denetimi görevlisi denetimi altında yapılmış olması, yüklenicinin üstlenmiş olduğu yükümlülüklerini ve bu konulardaki sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. İşlerin denetimi, yapı denetim görevlisinin yetkileri, yüklenici ve yapı denetim görevlisi arasındaki anlaşmazlıklar ve diğer hususlarda yapım işleri genel şartnamesi hükümleri uygulanır.

Madde 23- Yüklenicinin teknik sorumluluğuna ilişkin şartlar maddesi, yüklenicinin sorumlu bir meslek adamı olarak yapım işini üslenirken uyması gereken kurallarla ilgili şartları içerir. Bu madde altında yüklenici üstlenmiş olduğu işi sorumlu bir meslek adamı olarak sözleşme ekleri ve fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmaya mecburdur. “Kamu İhale Sözleşmeleri Yasası Madde 30” altında yapım işlerinde yükleniciler; yapının fen ve sanat ilklerine uygun olarak yapılması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkacak zarar ve ziyandan, yapının tamamı için işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine, kesin kabul tarihinden itibaren on beş yıl süreyle müteselsilen sorumludurlar. Ortaya çıkan zarar ve ziyan genel hükümlere göre yüklenici ve alt yüklenicilere tazmin ettirilir. Ayrıca haklarında yüklenicilere ait ceza sorumluluğu hükümlerine ait müeyyideler uygulanır. [3]

Yüklenicinin teknik sorumluluğuna ilişkin hususlarda yapım işleri genel şartnamesinde yer alan hükümler uygulanır.

Madde 24- Teknik personel bulundurulması maddesi, yüklenicinin işe başlamasından itibaren yanında bulundurması gerekli teknik personelin, sayısını, pozisyonunu, mesleki özelliklerini ve mesleki pozisyonunu içeren liste ile bu teknik personelin iş başında bulunmadığı günler için kesilecek cezaları, bunların vekil bırakma koşullarını, teknik elemanların mal sahibine bildirilme prosedürlerini içeren maddedir. Yüklenici işe başlama tarihinden itibaren ihale dokümanında önceden adet ve unvan olarak belirlenmiş olan teknik personel hakkındaki bilgileri ayrıntılı biçimde yazarak bildirmek zorundadır.

Ayrıca yüklenici bu personeli iş başında bulundurmadığı her gün için ödeyeceği ceza miktarları da ytl/gün olarak belirtilmelidir. Bu ceza bir sonraki hak edişten kesilecektir.

Yüklenici belirttiği teknik elemanların isimlerini ve belgelerini teknik personel bildirisi ile birlikte sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren beş gün içinde idareye bildirmek zorundadır. İdare bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra kabul edip etmediğini on gün içinde yükleniciye bildirmelidir. Eğer bildirmez ise bu elemanlar kabul edilmiş sayılır. Yüklenici idarenin bildirilerine uymak zorundadır aksi halde belirtilen cezalar uygulanır ve idare herhangi bir ihtar yapmaksızın işi durdurma yetkisini kullanabilir.

İşin devamı sırasında geçici olarak iş yerinde bulunması gereken teknik personelle ilgili olarak; bu kişilerin iş başında bulunma zamanı ve süresi yapı denetim görevlisi ve yüklenici arasında düzenlenen bir protokolle tespit edilir. Yüklenici bu kişileri de idareye bildirmek zorundadır. İdarede bu elemanlarla ilgili incelemeleri yaptıktan sonra kabul edip etmediğini yükleniciye bildirir.

Madde 25- Sözleşmede değişiklik yapılma şartları maddesi, sözleşmenin imzalanmasından sonra sözleşmede değişiklik yapılabilmesi koşullarını içeren maddedir. 4735 sayılı kamu ihale sözleşmeleri kanununun sözleşme ilklerinden bir tanesi de kanunda belirlenen haller dışında sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılamayacağıdır. Bu esas ilkenin kanunda belirtilen tek istisnası 15.maddedir. Bu madde uyarınca tip sözleşmede yer alan husus; sözleşme imzalandıktan sonra sözleşme bedelinin aşılması ve idare ile yüklenicinin karşılıklı olarak anlaşması kaydıyla aşağıdaki belirtilen hususlarda sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılabilir.

- İşin yapılma yeri

- İşin süresinden önce yapılması kaydıyla işin süresi ve bu süreye uygun olarak ödeme şartları

Sözleşme hükümlerinde yukarıdaki şartlarda yapılacak değişiklikler için ek sözleşme düzenlenecektir. Bu iki durumda sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılmasının dışında sözleşme hükümleri değiştirilemez ve ek sözleşme düzenlenemez.

Madde 26- Taahhüdün yerine getirilmesi maddesi, yüklenicinin taahhüdünü ihale dokümanı ve sözleşme koşullarına uygun yerine getirmemesi durumunda ya da işin zamanında bitirilmemesi durumunda uygulanacak cezai şartları ve sözleşmenin feshi ile ilgili hükümleri içerir. Yüklenicinin taahhüdünü ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi;

- Yer teslimine yanaşmaması
- İşin bütünü tek alt yükleniciye yaptırması veya onaya tabi işlerde izinsiz alt yüklenici çalıştırması
- Sözleşmenin izinsiz devri
- Süresi biten teminat mektubunun süresinin uzatılmaması
- İş programının ciddi boyutta aksatılması,

gibi sözleşme ye aykırı davranışlar veya işi süresinde bitirmemesi hallerinde, ihale dokümanında belirlenen oranda gecikme cezası uygulanmak üzere, idarenin en az yirmi gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı halin devam etmesi durumunda ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Madde 27- Sözleşmenin feshine ilişkin şartlar maddesi, sözleşmenin feshine ilişkin şartlarla ilgili olarak uygulanacak hükümleri belirten maddedir. Sözleşmenin idarece veya yüklenici tarafından fes edilmesine ilişkin şartlar ve sözleşmeye ilişkin diğer hususlarda 4735 sayılı kamu ihale sözleşmeleri kanunu ile yapım işleri genel şartnamesi hükümleri uygulanır. Kanunda sözleşmenin fesih nedenleri 17, 18, 19, 20, 21, 22 ve 23. maddelerde yedi ayrı grup olarak açıklanmıştır. Buna göre;

- Madde 17- yüklenicinin ölümü, yüklenicinin iflası, yüklenicinin ağır hastalığı, tutukluluğu veya mahkumiyeti

- Madde 18- pilot ortağın ölümü, ortak girişim olan yüklenicinin pilot veya koordinatör ortağının iflas, ağır hastalık, tutukluluk veya mahkumiyeti veya dağılması
- Madde 19- yüklenicinin sözleşmeyi feshetmesi
- Madde 20- yüklenicinin kusurlu durumu nedeniyle fesih (yasaklı fesih ve yasaksız fesih)
- Madde 21- sözleşmeden önceki yasaklı fiil ve davranışlar nedeniyle fesih
- Madde 23- mücbir sebeplerden dolayı fesih
- Madde 22- sözleşmenin feshine ilişkin düzenlemeler (kesin teminatların gelir kaydedilmesi, hesabın genel hükümlere göre tavsiyesi, sözleşmenin feshi nedeniyle idarenin zararlarının tazmin edilmesi, sözleşmenin feshi halinde yüklenicinin mallarının satın alınması)

unsurları açıklanmıştır.[3]

Madde 28- Sözleşme kapsamında yaptırılacak ilave işler, işin eksilişi ve işin tasfiyesi maddesi, işin daha önceden tahmin edilemeyecek sebeplerden dolayı hesaplanandan daha yüksek bir fiyata çıkması durumu için uygulanacak prosedürleri içeren maddedir. Bu maddeye göre yapım sözleşmelerinde, öngörülmeyen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde, Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 22 ve 48. madde hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir.

Madde 29- Yüklenicinin sözleşme konusu iş ile ilgili çalıştıracağı personele ilişkin sorumlulukları maddesi, yüklenicinin yanında çalıştıracağı personele ilişkin sorumlulukları için Yapım İşleri Genel Şartnamesine atıfta bulunan maddedir.

Madde 30- Geçici kabul noksanlar maddesi, mal sahibinin geçici kabulde olabilecek eksiklikler için elinde tuttuğu bedel ve bu bedele uygulanacak fiyat farkı ile ilgili şartları içeren maddedir. Bu madde hükümlerine göre geçici kabul geçici kabul noksanları için sözleşme bedelinin yüzde üç (%3)'üne karşılık gelen kısmı tutulur. Bu tutar geçici kabul noksanı bulunmayan işlerde geçici kabul onay tarihinden sonra, geçici kabul noksanı bulunan işlerde ise bu eksikliklerin tamamlanmasını takiben, geçici kabul onay tarihinden itibaren yükleniciye ödenir. Fiyat farkı ödenen işlerde bu tutar, sözleşme tarihinden itibaren aylık TEFE (başbakanlık devlet istatistik

enstitüsü tarafından yayınlanan toptan eşya fiyatları indeksi) üzerinden güncelleştirilir.

Madde 31- Diğer hususlar maddesi, sözleşmede yazılı olmayan ancak eklenmesi gereken özel şartların uzunluk ya da madde sınırlaması olmaksızın yazılabildiği maddedir. Ancak burada yazılacak maddelere, 4734 ve 4735 sayılı kanunlara, Yapım İşleri Genel Şartnamesine, diğer düzenleyici mevzuata ve emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak ve bu tip sözleşme hükümlerinde değişiklik yapmamak veya sonuçları ortadan kaldırmamak şartları ile yer verilebilir.

Madde 32- Anlaşmazlıkların çözümü maddesi, işin yürütülmesi sırasında çıkabilecek anlaşmazlıkların çözümü için başvurulacak makam ve yöntemleri içeren maddedir. Sözleşmede, sözleşmenin yürütülmesi sırasında taraflar anlaşmazlıkların çözümünde, esas olarak Türk Mahkemelerini kabul edeceklerdir. Burada idarenin bulunduğu yer mahkemesi ve icra daireleri belirtilir. Ancak idareler, uluslararası katılıma açık şekilde yaptıkları ihalelerde ihaleyi kazanan istekli ile imzalanacak sözleşmelerde, sözleşmenin yürütülmesi sırasında taraflar arasında çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümüne ilişkin olarak aşağıdaki haller uygulanacaktır.

- 4686 sayılı milletlerarası tahkim kanununun 2. maddesinin 1.fıkrasının 1 no'lu bendinde sayılan hallerin dışındaki tüm hallerde bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlığın çözümünde idarenin bulunduğu yer mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.
- 4686 sayılı milletlerarası tahkim kanununun 2. maddesinin 1.fıkrasının 1 no'lu bendinde sayılan hallerin varlığında, idare ve yüklenici arasında karşılıklı müzakere yoluyla giderilemeyen her türlü fikir ayrılığı ile sözleşme kapsamındaki hükümlerin tatbiki, yorumlanması ve benzeri konulara ilişkin anlaşmazlıklar, 21.06.2001 tarih ve 4686 sayılı milletlerarası tahkim kanunu hükümlerine göre çözülecektir. Tahkim heyeti üç hakemden oluşur. Taraflardan her biri bir hakem seçer ve bu iki hakem otuz gün içinde üçüncü hakemi belirler. Üçüncü hakem başkan olarak görev yapar. Anlaşmazlığın esasına ilişkin maddi hukuk kuralları Türk hukukuna tabi olacaktır. Tahkimin dili Türkçedir. Tahkim yeri idarenin bulunduğu yerdir. Yetkili mahkeme ise idarenin bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesidir.

İdare ve yüklenici tarafından hakeme başvurulmuş olması halinde dahi yüklenici işlere devam etmek ve işin yürütülmesine ilişkin olarak idarece alınan kararları uygulamak zorundadır.

Madde 33- Yürürlük maddesi, tarafların imzalarını, sözleşmenin imzalandığı ve yürürlüğe gireceği tarihi ve sözleşmenin kopyaları ve onların bırakılacağı kişileri belirten maddedir.

Bu maddeler, bir sözleşme formunda bulunması gereken maddeleri belirtmektedir ve üzerinde herhangi bir değişiklik yapılamamaktadır. Sadece farklı bilgiler, yukarıda da belirtildiği gibi madde 31 deki Diğer Hususlar kısmında herhangi bir sayfa ya da madde sınırlaması olmaksızın sıralanmaktadır.

KİK/ATGBS formu Ek A' da görülmektedir.

3.3.1.2. KİK/YİĞŞ Yapısı

KİK tarafından tasarlanan Yapım İşleri Genel Şartnamesi (YİĞŞ) ana bölümler ve bu ana bölümlerin altındaki maddelerden oluşmaktadır. Bu Genel Şartname, on ana bölüm ve bu bölümlerin altında toplam elli iki madde içermektedir. Genel şartnamedeki ana bölümler şunlardır`;

- 1.Bölüm – Genel Hükümler
- 2. Bölüm- İş yerleri
- 3. Bölüm- Projeler
- 4.Bölüm – Yapı denetim Hizmetleri
- 5. Bölüm- İşin Yürütülmesi
- 6. Bölüm – Malzeme Ocaklarının Kullanılması, Yıkma ve Kazılar
- 7. Bölüm – Yüklenicinin Çalıştırdığı Personel
- 8. Bölüm – Hakediş Raporları
- 9. Bölüm – Kabul İşlemleri
- 10. Bölüm – Sözleşme İlişkileri

Bu maddeler altındaki alt maddelerde konuyla ilgili şartlar açıklanmaktadır. Bu sözleşmede yer alan bu maddelerin konularıyla ilgili kısa açıklamalar aşağıda verilmektedir:

1.Bölüm – Genel Hükümler, bu şartnamenin, amacı, kapsamı, şartnamede ve diğer ihale dokümanlarında sıklıkla karşılaşılabilecek olan bazı terimlerle ilgili tanımları ve mal sahibi, yüklenici ve yapı denetim görevlisi arasındaki her türlü iletişime, onaylama, bildirme hususlarına ilişkin maddeleri içerir.

2.Bölüm – İşyerleri, işyerinin yükleniciye teslimi, yüklenicinin kendi ihtiyaçları için kullanacağı yerler, malzemelerin temin edileceği malzeme ocakları, iş ve işyerinin korunması ve sigortalanması, işyerlerinin temizlenmesi ve tesislerin kaldırılması konuları ile ilgili şartlar içeren bölümdür.

3. Bölüm – Projeler, anahtar teslimi götürü bedel sözleşmeleri ve teklif birim fiyat sözleşmelerinin uygulama projelerinin yükleniciye teslimi, projelerin uygulanması ve projelerin tesliminde gecikmeler olması konularını içerir.

4.Bölüm – Yapı Denetim Hizmetleri, işyerinin yapı denetim görevlileri tarafından nasıl denetleneceği, yapı denetim görevlisinin yetkileri ve yapı denetim görevlisi için gerekli binaların yapılması konularıyla ilgili esasları içerir.

5. Bölüm – İşin Yürütülmesi, iş programı, yüklenicinin işin başında bulunması, işin yürütülmesi için gerekli personel ve araçlar, alt yüklenicilerin çalıştırılması ve sorumluluklar, işin sözleşme bedelinin altında tamamlanması sözleşmede bulunmayan işlerin birim fiyatlarının tespiti, sözleşme ve eklerine uymayan işler, hatalı kusurlu, eksik işler, yüklenicinin bakım ve düzeltme sorumlulukları, yüklenicinin kusuru dışındaki hasar ve zararlar, yükleniciye ait giderler, ataşmanlar ve ilgili diğer defterler ve işin süresi ve süre uzatımı konularıyla ilgili şartları içeren bölümdür.

6.Bölüm – Malzeme ocaklarının kullanılması, yıkma ve kazılar, inşaat işleri için gerekli olan yapı malzemelerinin malzeme ocaklarından temin edilmesi durumunda, malzeme ocaklarının kullanma şartları ve ocak değişikliklerine, mevcut yapıların yıkılmasına, kazı ve yıkmalarda bulunan değerli eşyalara ve kazılardan devlete ait yıkmalardan çıkarılan malzemelere ilişkin şartların bulunduğu bölümdür.

7. Bölüm – Yüklenicinin çalıştırdığı personel bölümü, yüklenicinin yanında çalıştırdığı personelin haklarına ve çalışma şartlarına, çalışanların sağlık işlerine, çalışanların kazaya uğramaları durumunda yapılacak işlere, çalışanların yiyecek ve içeceğine ve yüklenicinin yanında iş için uygun olmayan kişileri çalıştırmalarına ilişkin şartları içeren bölümdür.

8. *Bölüm – Hakediş raporları* bölümü, kesin ve geçici hakediş raporlarının düzenlenme, imzalanma, düzeltme ve ödenme ilkelerine ilişkin şartları içerir ve hesap kesme işlemlerini açıklar.

9. *Bölüm – Kabul işlemleri*, Geçici ve kesin kabule ilişkin şartların yanında, teminat süresini, teminat süresindeki bakım ve giderleri içeren bölümdür.

10. *Bölüm – Sözleşme ilişkileri*, sözleşmenin devri, feshi ve tasfiye durumları, yüklenicinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya mahkumiyeti sırasında yapılacak işlemleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin maddeleri içerir.

KİK/YİĞŞ tez kapsamında EK B olarak sunulmuştur.

3.4. Yapım İşlerinde Uygulanan İdari Şartnameler

İdari şartnameler genel olarak, ihaleyi yapacak idare ve ihale konusu ihtiyaç ile, uygulanacak ihale yöntemleri ve tarafların uyması gerekli oldukları esasları ve ihalede uygulanacak kriterleri ayrıntılı olarak düzenleyen belgelerdir. 4734 sayılı kamu ihale kanunun 27. maddesine göre, idari şartnamede ihale konusuna göre asgari aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur.

- işin adı, niteliği, türü ve miktarı, hizmetlerde iş tanımı
- idarenin adı, adresi, telefon ve faks numarası
- ihale usulü, ihale tarih ve saati ile tekliflerin nereye verileceği
- isteklilere talimatlar
- ihale dokümanında açıklama istem ve yapılma yöntemleri
- tekliflerin geçerlilik süresi
- ihale konsorsiyumlarının teklif verip veremeyeceği, ihale konusu işin tamamına veya bir kısmına teklif verilmesinin mümkün olup olmadığı, mal alım ihalelerinde alternatif teklif verilip verilemeyeceği, verilebilecekse alternatif tekliflerin nasıl değerlendirileceği
- ulaşım, sigorta, vergi, resim ve harç giderlerinden hangisinin teklif fiyatına dahil olacağı
- tekliflerin alınması, açılması ve değerlendirmesinde uygulanması gereken ve bu kanunda belirtilen usul ve esaslar

- ihale kararının alınmasından sözleşmenin imzalanmasına kadar uygulanması gereken ve bu kanunda belirtilen usul ve esaslar
- ihalenin sadece yerli isteklilere açık olup olmadığı ve yerli istekliler lehine fiyat avantajı uygulanıp uygulanamayacağı
- teklif ve sözleşme türü
- geçici ve kesin teminat oranları ve teminatlara ait şartlar
- ihale saatinden önce ihalenin iptal edilmesinde idarenin serbest olduğu
- bütün tekliflerin reddedilmesi ve ihalenin iptal edilmesinde idarenin serbest olduğu
- ihale konusu işin başlama ve bitirme tarihi, yapılma yeri, teslim şartları ve gecikme halinde alınacak cezalar
- ödeme yeri ve şartlarıyla avans verilip verilmeyeceği, verilecekse şartları ve miktarı ile sözleşme konusu işler için eğer ödenecekse fiyat frakının ne şekilde ödeneceği
- süre uzatımı verilebilecek haller ve şartları ile sözleşme kapsamında yaptırılacak iş artışları ile iş eksilişi durumunda karşılıklı yükümlülükler
- vergi, resim ve harçlar ile sözleşme ile ilgili diğer giderlerin kimin tarafından ödeneceği
- denetim muayene ve kabul işlemlerine ilişkin şartlar
- anlaşmazlıkların çözümü [3]

Kamu ihale kanununun 53. maddesinde Kamu İhale Kurumunun yetki ve görevleri arasında, tip idari şartnamelerin hazırlanması da sayılmış olup, kurum kanundan aldığı yetkiyi kullanarak tip idari şartnameleri hazırlamış ve yayımlamıştır. İdari şartnameler, işin, yapıldığı ihale yönetimine göre, [3]

- Açık İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname,
- Belli İstekliler Arasında İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname,

- Belli İstekliler Arasında İhale Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip Ön Yeterlilik İdari Şartnamesi,
- Pazarlık Usulü ile İhale Edilen Yapım İşlerinde Uygulanacak Tip İdari Şartname,

şeklinde dört tiptir ve idare tarafından iş hangi ihale yöntemiyle ihale edilmişse ona göre, idari şartname kullanır. Dört tip idari şartnamede de bulunan bölümler şunlardır:

I – İhalenin konusu ve teklif vermeye ilişkin hususlar: Bu bölümde, iş sahibi idareye ilişkin bilgiler, ihale konusu işe, ihaleye, ihale dokümanının teminine, ihale dokümanının kapsamına, tekliflerin verileceği yere, saate ilişkin bilgiler bulunmaktadır.

II – İhaleye katılmaya ilişkin hususlar: Bu bölümde, ihaleye katılabilmeleri için yüklenicinin sağlaması gereken belgeler ve yeterlik kriterleri, ihaleye katılamayacak davranışlar, işyerinin görülmesi, ihale dokümanları için açıklama isteme, ihale dokümanlarında değişiklik yapma, idarenin gününden önce ihaleyi iptal etmesi, alt yüklenici çalıştırma gibi konuları açıklayan hükümler bulunmaktadır.

III – Tekliflerin hazırlanması ve sunulmasına ilişkin hususlar: Bu bölümde, teklifin ve sözleşmenin türü, teklifin dili, teklif ve ödemelerde geçerli para birimi, tekliflerin sunulma şekli, teklif mektubunun şekli ve içeriği, tekliflerin geçerlilik süreleri, teklife dahil olan masraflar, teminat için kabul edilebilecek değerler, geçici teminat, geçici teminatın teslim yeri ve geçici teminatın iadesine ilişkin hükümler bulunmaktadır.

IV – Tekliflerin Değerlendirilmesi ve Sözleşme yapılmasına ilişkin hususlar: Bu bölümde, tekliflerin açılmasına, değerlendirilmesine, idarenin teklif verenlerden açıklama isteme hakkına, en avantajlı teklifin belirlenmesine, bütün tekliflerin reddedilmesine, ihalenin karara bağlanıp onaylanmasına, kararın teklif veren tüm katılımcılara bildirilmesine, teklif sahibine bildirilmesine, ihalenin sözleşmeye bağlanmasına ilişkin hükümler bulunur. Ayrıca bu bölümde, sözleşme yapılmasında teklif verenin ve idarenin sorumlulukları da belirtilmektedir.

V – Sözleşmenin uygulamasına ilişkin hususlar: Bu bölüm, sözleşmenin yapılmasından sonraki süreci ele almaktadır. Bu bölümde, ödeme yeri ve şartları, avans verilmesi, şartları ve miktarı, işe başlama ve bitirme tarihi, verilebilecek fiyat

farkı ile ilgili şartlar, inŖaatta hava koŖullarından dolayı alıŖılamayacak zaman aralığı, süre uzatımı verilecek haller, gecikme halinde verilecek cezalar, iŖyerinin ve iŖin sigortalanması, iŖin denetimi ve muayene ve kabul iŖlemlerine yönelik şartlar, yapım iŖinin kısmi kabulü ve anlaşmazlıkların çözümü konularında hükümler bulunmaktadır.

4. İNGİLTERE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜNDE SÖZLEŞMELER

Sözleşme taraflar arasında imzalanan basit bir mektup ya da uzun ve detaylı bir doküman olabilir. Ancak bu doküman hazırlanırken tarafların, sözleşme unsurları üzerinde çalışmaları ve bunları yazılı doküman haline getirmeleri, yönetsel incelik gerektiren ve oldukça yorucu bir süreçtir. Bazı şirketlerin sözleşme prosedürleri uzun, bazılarının ki ise kısa ama karmaşık olabilir. Böyle durumlarda şirketlerin daha önceden hazırlanmış bazı formları kullanmaları gerekli olmaktadır. Genel unsurları ortaya koyan önceden hazırlanmış sözleşmeler, standart sözleşmeler olarak isimlendirilmektedir. Bu inşaat sektörü içinde uygulanan bir kavramdır. Sektördeki firmaların bu formları kullanmalarının pek çok avantajı bulunmaktadır. [21]

İngiltere’de pek çok kuruluş tarafından inşaat sözleşmeleri standart formları yayınlanmaktadır. Bu bölümde İngiltere’de çok yaygın kullanılan ve Birleşmiş Sözleşmeler Mahkemesi (JCT) tarafından yayınlanan form incelenecektir. JCT, 1931 senesinde kurulmuştur ve 75 senedir standart sözleşme formları, yol gösterici notlar ve inşaat sektöründe kullanılan diğer standart dokümanları yayınlamaktadır. 1998 senesinde limited şirket halini almıştır. [22]

4.1. İngiltere’de Kullanılan Sözleşme Formları

İngiltere’de inşaat işleri için kullanılmak amacıyla yayımlanan pek çok kurumsal sözleşme formu bulunmaktadır. Ancak bu formları kullanmanın pek çok avantajı olduğu gibi dezavantajları da bulunmaktadır. Bu formların kullanılması ve yürütülmesi hemen hemen ayrı bir meslek dalı oluşturmaktadır. İnşaat sahiplerinin bir proje için ne büyük yatırımlar yaptıkları düşünülürse kullanılacak formun özenli seçilmesinin ve dikkatli yürütülmesinin önemi daha iyi anlaşılabacaktır. Sözleşme formlarının resmi ve yasal olması, çalıştırılacak insanların çok özenli biçimde işini bilen insanlardan seçilmesi ve sözleşme koşullarının projenin en başından itibaren açık ve şüphelere meydan vermeyecek biçimde hazırlanması gibi unsurlar yapılacak

yatırımın büyüklüğü göz önüne alındığında işin sahadaki uygulaması kadar önemli arka plan unsurlarıdır.

Uzun süre önce 1964 senesinde yayınlanan The Banwell Report, uygulama açısından pratik olduğunu öne sürerek inşaat sektöründeki sözleşmeler için tekil bir formun kullanılması gerektiğini önermiştir. Şimdilerde Latham Report (1994) ve Egan Report (1998) bu iddiaları desteklemektedir. Ancak geçmişten bu yana bu iddiaların tam tersini öne süren iddialarda ortaya atılmıştır. O zamandan beri pek çok kurum tarafından katılımcıların ihtiyaçlarını karşılamak için çok sayıda sözleşme formu oluşturulmuştur. İnşaat sektörü bu bağlamda çeşitli değişiklikler yaşamış ve bugünkü halini almıştır. Uygun sözleşme formları sektör katılımcılarının bakış açılarını göz önüne alarak yazılan formlardır. Çeşitli kullanıcıların ortak çabalarıyla zamanla doğru forma ulaşmak için oldukça yol kat edilmiştir. [4]

Uluslararası kapsamda yapılan projeler göz önüne alındığında farklı tipte sözleşme formlarının kullanılması gereği düşünölmek zorundadır. Farklı ek formların gereğı, farklı hukukların mevcudiyeti ve inşaat süreçlerinin farklılığı gibi olgular sebebiyle uluslararası düzeyde kullanılan formların İngiltere’de kullanılanlardan farklı olması kaçınılmazdır. İngiltere ve İskoçya da bile kullanılan hukukun farklı bakış açıları bulunmaktadır. Ancak yinede kullanılan sözleşme formlarının ana hatlarıyla birbirlerine benzediklerini söyleyebiliriz. Detaylar bazında bakılacak olursa oldukça farklılıklar göstermektedirler.

Kullanılacak formun türü aşağıda belirtilen birkaç husus bağlamında değişiklik göstermektedir. [4]

- Yapılacak işin türü
- Projenin büyüklüğü
- Tasarımcının durumu
- Özel ya da kamu sektörü oluşu
- Kullanılacak ihale metodu

Standart form kullanmanın en büyük avantajı, sık sık bu formu kullanan kişinin forma alışması ve kullanırken daha kolay, seri ve düzgün kullanabilir hale gelmesidir. Kullanıcılar formun zayıf ve güçlü noktalarını oldukça iyi öğrenip,

ileride anlaşmazlık doğurabilecek potansiyeldeki noktaları tahmin ederek, önlemlerini erkenden alabilme şansına sahip olmaktadır. Ayrıca ilgili oldukları proje için formun uygunluğunu kolayca belirleyebilmektedirler.

- **Ana Sözleşme Formları**

Kullanımda olan sözleşme formları arasında yapılan araştırmalara göre İngiltere’de en çok kullanılan form JCT98 olmuştur. Bu form daha çok inşaat sözleşmeleri standart formu olarak bilinmektedir. JCT80 in yayınlanması Association of Consultant Architects (ACA), kendi formlarını yayınlamak konusunda teşvik etmiştir. Bu daha önce yayınlanan 1963 Royal Institute of British Architects (RIBA) formuyla oldukça benzerlikler taşıyan bir form olmuştur. Ayrıca JCT80 kullanmanın karmaşıklığı dolayısıyla daha küçük işler için JCT tarafından Intermediate Form of Contract (IFC), 1984 senesinde yayınlanmıştır. Buda JCT98 ile birlikte revize edilerek IFC98 halini almıştır. Uygulamada küçük çaplı projelerde JCT98 yerine IFC98 kullanmanın daha çok tercih edildiği görülmektedir. Bunların dışında genel olarak bakıldığında İngiltere’de sözleşme formu yayınlayan kuruluşlardan en önde gelenler; [4]

- British Property Federation (BPF)
- General Conditions of Government Contracts for Building and Civil Engineering Works Published by The Stationary Office (GC/Works/1 ve GC/Works/2)
- Institution of Civil Engineers (ICE)
- Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils (FIDIC87)
- The Engineering and Constructing Contract (ECC99)

olarak sıralanabilir.

- **Joint Contracts Tribunal (JCT) Formları**

JCT, inşaat sektörü içersinde oldukça geniş olarak temsil edilen bir kuruluştur. Bileşen kurulları aşağıdaki gibidir. [4]

- Royal Institute of British Architects
- Construction Confederation
- Royal Institute of Chartered Surveyors

- Association of Country Councils
- Association of Metropolitan Authorities
- Association of District Councils
- Confederation of Associations of Specialist Engineering Contractors
- Federation of Associations of Specialists And Subcontractors
- Association of Consulting Engineers
- British Property Federation
- Scottish Building Contract Committee

Tüm JCT sözleşme formları Nisan 1998’de, Barınma Yardımları (Housing Grants), İnşa ve Yenileme Kanunu 1996 ve Latham Raporu uyarınca düzeltilmiştir. Bütün formlar 1998’in sonunda yeniden basılmıştır. JCT80, IFC84, MW80 ve CD81; sırasıyla JCT98, IFC98, MW98 ve WCD98 haline dönüşmüştür. [23]

CD81 (şu an WCD98) müteahhitlerin inşaat işinin dışında tasarım da yapabilmelerini sağlamak için piyasaya sürülmüştür. Temel yapısı ve bazı içeriğinin bazı bölümleri JCT80 üzerine kuruludur ve halen JCT98 ve WCD98 büyük benzerlik taşımaktadırlar. WCD98’in geleneksel sözleşme formlarıyla temel farklılıklar içermesi nedeniyle bir ayrım oluşmaktadır. Aslında, sözleşmenin genel yapısı, mal sahibinin, ya kendisi ya da bir aracı kurum yolu ile yüklenicinin karşılamak zorunda olduğu bir performans şartnamesi oluşturmasına dayanır. Yüklenicinin tekliflerini hazırlayarak bunun nasıl yapılacağını gösterir. Bu tip sözleşmeler, normal şartlara ek olarak, tamamlayıcı şartlar da içermektedir. [23]

IFC84 (şimdiki IFC98), JCT80 (şimdiki JCT98) ve MW80 (şimdiki MW98) arasındaki boşluğu doldurmak için ortaya çıkmıştır. Önerilen üst fiyat sınırı 375,000 Pound (2001 fiyatlarına göre) ve maksimum sözleşme süresi on iki aydır. Ancak, sözleşmenin süresi ve fiyatı önemli faktörler değildir. IFC98, JCT98’den biraz daha kısadır, fakat kompleks olmasına rağmen mizanpajı daha iyi olması nedeniyle okunması daha kolaydır. JCT98 için daha kullanıcı dostu bir mizanpaj hazırlanmaktadır. [23]

MW98, maksimum 100.000 Pound (2001 fiyatlarına göre) değerindeki projelerde kullanılmak üzere hazırlanmıştır. Karmaşık işler için uygun olmayıp, alt-sözleşmeler için herhangi bir madde bulunmamaktadır. Çok daha önemlisi, yükleniciler ihtiyaç

duyduğu sürece zararların veya maliyetlerin tazmin edilmesi için sadece bir madde bulunmaktadır. Böyle durumlarda kamusal hukuk kurallarına dayanarak işlem yapılabilir. Bu form oldukça popüler olup sadece küçük işler için kullanılmamaktadır, büyük miktartlı işler için, hiç de uygun olmamasına rağmen kullanıldığı bilinmektedir. Popülerliğinin nedeni kuşkusuz kısa ve basit olmasıdır. Ancak basitliği özellikle fazla dikkat etmeyen kişiler için tuzaklarla doludur.

Hangi form kullanılırsa kullanılsın, yüklenici, işlerin sözleşme belgelerine uygun olarak yürütölmesi için gerekli önlemleri almak zorundadır. [23]

JCT tarafından yayınlanan standart sözleşme formları Ek C de göröllebilir.

4.2. JCT98 İnşaat Sözleşmeleri Standart Formu

İngiltere’de inşaat sözleşmelerinin standart formu denilince ilk akla gelen JCT98 – Standard Form of Building Contract 1998 Edition olmaktadır. Form Ek D de göröllebilir.

Form son 20 yılda defalarca değışikliğı uğramış olan JCT80 formunun güncellenmiş halidir. İnşaat sektörü değıştikçe buna sektöre hakim olan yasalar değışmek zorunda kalmaktadır ve bu değışikliklere bağılı olarak sektörün sürekli yenilenmesinin sonucunda jct80 sürekli revize olmak zorunda kalmıştır. JCT80 ise 1963 senesinde yayımlanmış olan ve RİBA olarak bilinen formun yerine getirilmiş bir formdur. Şu anda JCT98, 1963 deki baskının neredeyse iki katından fazla genişliktedir. İnşaat sözleşmelerinin standart formu yüz dört sayfa ve buna bağılı ek belgelerle sekiz yüz bin kelimeyi bulmaktadır. [4]

JCT98 inşaat sözleşmelerinin endüstrileşmiş standart formudur. Riski, onu kontrol etmeye daha eğimli olan taraf üzerine adil bir şekilde dağıtmayı hedef alan genel varsayım üzerine kurulmuştur. Ancak riskin bu şekilde dağılması sonucu adil olabilmesi, formun doğru kullanılabilmesine ve pratikte doğru yorumlanabilmesine bağılıdır. Form aslında her açık noktayı örtebilmek amacıyla tasarlanmıştır ve bir anlaşmazlık ortaya çıktığında izlenecek yolların prensipleri belirtilmiştir. Ancak inşaat sektörü kullanıcıları üzerinde yapılan birkaç çalışma işaret etmiştir ki, genellikle kullanıcılar formun asıl anlamından uzakta kalmaktadırlar ve formu gereksiz karmaşık ve birazda belirsiz olarak nitelemektedirler. Form aslında

anlaşılması kolay olmayan bir dille yazılmıştır. Alt yüklenicileri belirleme yöntemleri hakkında da bir takım eleştiriler sürmektedir.

JCT98 formunun içeriği; [4]

- Sözleşmenin başlıkları
- Koşullar
 - o Bölüm1-genel koşullar
 - o Bölüm 2- atanmış alt yükleniciler ve atanmış tedarikçiler
 - o Bölüm 3-dalgalanmalar
 - o Bölüm 4- anlaşmazlıkların halli
 - o Bölüm 5-performans- tanımlanmış imalatlar
- Uygulama kuralları
- Ekler
- ek1: teminat koşulları
- Ek koşullar (vat antlaşması dahil)
- ek2; EDI için ek koşullar

şeklindedir.

Prensip olarak form, kendisine ek koşullarla düzenlenmiş bütün bir sözleşmeyi ifade eder. Yasal otoriteler ve özel sektör müşterilerinin kullanabileceği farklı edisyonlar bulunmaktadır. Her edisyonun üç farklı tipi bulunmaktadır:

- Metraj tablosu bulunan
- Metraj tablosu bulunmayan
- Yaklaşık metraj tablosu bulunan

Sonuç olarak toplamda altı farklı form bulunmaktadır. Ancak bunların arasındaki farklılıklar çok fazla değildir. Finansal olarak bakıldığında bir götürü bedel sözleşme tip formudur. Sözleşmenin iki tarafı mal sahibi ve yüklenicidir. Mal sahibinin temel görevi, işi başarılı bir şekilde sözleşme maddelerinde yer alan koşullara uygun olarak bitirmekle yükümlü olan yükleniciye ödeme yapmaktır. Ödemenin koşulları da yine sözleşme formunda belirtildiği şekilde olacaktır. Ne mimar, ne de hesap uzmanı, bu

sözleşmenin tarafları değildirler. Ancak sözleşme maddelerinde isimlerinden oldukça fazla bahsedilmekte ve sözleşmede güçlü bir rol oynamaktadırlar. Mimar daha çok mal sahibinin adına hareket eder ancak gerekli olduğunda, yüklenici için tarafsız davranabilir. Hesap uzmanı ise tarafsızdır. Proje öncesinde, proje sırasında ve proje sonrasında meydana gelen finansal hareketleri tarafsız bir şekilde hesaplamakla yükümlüdür. [4]

4.2.1. Sözleşmenin Başlıkları

Sözleşmenin başlıkları, sözleşmenin koşullarından önde yer alırlar ve her sözleşmede yer alması gereken bilgileri içerirler. Sözleşmede yer alacak aktörleri tanımlarlar ve anlaşmazlık halinde izlenecek süreci ve yöntemi belirtirler. Sonuçta aşağıdaki maddeler sözleşmenin başlıkları bölümünde yer almalıdırlar.

- *Tarih*, sözleşmenin yapıldığı günü belirtir. Teklifin tarihi değildir. Projenin sahada başlayacağı tarih değildir. Bu tarih, işin aidiyetinin, mülkiyetinin başladığı günü ifade eder ve madde 1 içinde yer alır.
- *Taraflar*, sözleşme mal sahibi ve yüklenici arasındadır. Bu kişilere ait isimler ve adresler mutlaka sözleşme başlıkları içinde yer almalıdır. Beyan edilen isimler sözleşmenin koşulları içersinde sürekli olarak kullanılacaktır. Ayrıca beyan edilen adresler yasal kayıtlı ofis adresleri olmak zorundadır.
- *İşler*, mal sahibi, yükleniciden işleri çizimlere ve metraj cetvellerine uygun olarak tamamlamasını talep etmektedir. İş aslında projeyi inşa etmektir. Ancak sözleşmenin koşullarında bulunan maddeler sahayı işaret edebilir. Projenin bir tanımı ve yapılacağı arazinin adresi verilmelidir.
- *Çizimler ve metraj cetvelleri*, bunlar ve sözleşme formu birlikte sözleşme dokümanlarını oluşturmaktadırlar. Madde 1’de tanımlanmışlardır ve Madde2’de sözleşmenin koşullarında tartışılmaktadırlar. Çizimler formal olarak numaralandırılmalı ve taraflarca imzalanmalıdır. Metraj cetvellerinin fiyatlandırılmasıyla oluşan sözleşme keşifleri de taraflarca imzalanmalıdır.
- *Mimar* (madde 3), çizimler ve metraj cetvelleri sözleşme öncesi mimarın talimatları doğrultusunda hazırlanmaktadır. Çizimlerin hazırlanması yüklenicinin değil mimarın sorumluluğudur. Bazı sözleşmelerde mimar, işin sahadaki danışmanlığını yapan aktör olmayabilir. Mimarın sözleşme koşullarındaki yeri bu durumun varlığına göre belirlenir. Mimarın ölmesi ya

da bu işini sürdürebilecek durumda olması koşulunda, mal sahibi bu görev için yeni birisini atamakla yükümlüdür. Eğer yüklenicinin, mimar için geçerli bir neden göstermek kaydıyla bir itirazı söz konusu ise mal sahibi yüklenicinin onaylayacağı bir mimarı işe atamak zorundadır. Böyle bir atama yüklenici tarafından yerine getirilmiş olan kararları iptal etmemelidir. Ancak tabii ki yeni atanan mimar bazı inşa edilmiş binalarda değişiklik isteme hakkına sahiptir. Böyle bir durumda yüklenici makul bir ödeme alma hakkını elde eder. Mimarın sahadaki danışman olmadığı durumlarda, mühendis ya da bir uzman ‘danışman’ sıfatıyla tanımlanır ve bu görevi yerine getirmekle sorumlu kılınır.

- *Hesap uzmanı* (Madde 4), ölümünde ya da yerine bir mimar atandığında, bu atama mutlaka yüklenicinin onayı ile yapılmalıdır. Yüklenici tarafından yapılacak itirazlar hakemle anlaşmazlıkların halli koşullarına uyacak biçimde olmalıdır.
- *Sözleşme bedeli* (madde 2), işverenin temel zorunluluğu, iş yapıldıkça yüklenicinin ödemesini gerçekleştirmektir. Madde 14, toplam miktarı sözleşme bedeli olarak tanımlamaktadır ve bu miktar madde 30’da da belirtildiği gibi taksitler halinde ödenecektir. Her ne kadar bu miktar tafiralarca baştan kararlaştırılmış ve sözleşmede belirtilmiş olsa da, şimdiye kadar neredeyse hiçbir sözleşmenin baştan belirlenen miktarla tamamlandığı gözlenmemiştir. Sözleşmenin madde 30’da yer alan koşullarına bağlı kalınarak bu miktar üzerinde mutlaka değişiklikler yapılacaktır.
- *İşveren* (mal sahibi), mal sahibinin statüsü, yasal vergi indirimi düzenlemelerinin yapılabilmesi için eklerde mutlaka belirtilmelidir.
- *Yüklenicinin sorumlulukları*, yüklenicinin görevi, projeyi sözleşme dokümanlarında belirtilen biçimde yürütmek ve tamamlamaktır. Bunlar madde 2’de belirtilmişlerdir.
- *Planlama şefi*, Construction Design Management Regulations (CDM) yönetmeliklerinin 6(5) maddesi uyarınca görevlendirilen kişidir. Mimarın kendisi ya da başka biri bu iş için görevlendirilebilir.
- *Ana Yüklenici*, CDM yönetmeliklerinin 6(5) maddesi uyarınca ana yükleniciyi ifade eden kişidir.

4.2.2. Anlaşmazlıkların Halli

Mal sahibi ve yüklenici arasında anlaşmazlıklar yada fikir ayrılıkları olduğu zaman, taraflar anlaşmazlığı çözülebilmek için öncelikle JCT98 formunun 41. maddesinde yer alan hakemlik yoluyla hareket etme eğilimindedirler. Eğer Ekler'in girişinde madde 41b'nin mevcudiyeti belirtilmişse ve bu madde sonradan silinmemişse sorunların çözülememesi durumunda tahkime gidilebilir. Ancak bu maddenin silinmiş olması durumunda anlaşmazlıklar hakem yoluyla halledilemiyorsa, anlaşmazlıkların halli yasal prosedürlere devredilecek demektir.

4.2.3. Bildirme

JCT formlarının 11. sayfası bildirme sayfasıdır. Tarafların imzaları bu sayfada yer alır. Sözleşmenin geçerli olabilmesi için imza atan kişilerin yasal olarak imza atmaya gerekli yetkileri bulunan kişiler olması gerekmektedir. [4]

4.2.4. Ekler

Ekler proje için büyük önemi olan sözleşme bilgileri hakkında önemli ölçüde bilgi sağlarlar. Buradaki amaç pek çok detay sayılabilecek bilginin bir platformda toplanmasını sağlamaktır. Eklerin tamamlanması sözleşme koşullarına tam anlaşılabilmesi için oldukça önemlidir. Ekte belirtilmiş her özne, ilgili madde içerisinde detaylı bir şekilde tartışılmaktadır. Yine de bazı bölümlerin davranış prensipleri arasında bazı farklılıklar mevcuttur. Bazılarının bir anlam ifade edebilmesi için tamamen doldurulmuş olması gerekmektedirken, bazıları boş bırakılabilir. Bir başka kullanılışı ise tavsiye niteliği taşımasıdır ve eğer zıttı belirtilmemişse burada yazılan esas alınacak demektir. [4]

4.3. JCT98 İçerisinde Yer Alan Koşullar

JCT98'de yer alan aşağıdaki koşullar, genel olarak uygulanan koşullar oldukları için bir araya toplanmışlardır.

- Madde 1 yorumlar, tanımlar, v.s
- Madde 2 yüklenicinin yükümlülükleri
- Madde 4 mimarın talimatları
- Madde 5 sözleşme dokümanları

- Madde 34 antikalar
- Madde 41 anlaşmazlıkların halli-hakemlik-tahkim-yasal işlemler

Madde 1, 2, 4 ve 5 sözleşmenin genel görünümünü belirleyen, geniş kapsamlı maddelerdir. Örneğin madde 1 sözleşme boyunca kullanılacak tanımların geniş bir listesini sağlamaktadır. Bu madde sözleşmenin pratikte kullanımı ve yorumlanması ile ilgili oluşabilecek gereksiz karışıklıkları önlemek amacı taşımaktadır. Madde 2 açık bir şekilde sözleşmenin diğer yükümlülükleri ve mimarın talimatları doğrultusunda yüklenicinin yükümlülüklerini tariflemektedir.

Sahada antikaların keşfedilmesi (madde 34) küçük bir olasılık değildir. Son yıllarda pek çok arkeolojik keşifle karşılaşmıştır. Pek çok yüklenicinin hayali çalışmaları sırasında Romalılardan kalma bir vazoyu gün ışığına çıkarmaktır. Ancak unutulmamalıdır ki İngiliz yasalarına göre vazonun değeri arsa sahibinin olacaktır. Tarihi yapılaşmaların bulunduğu bilinen bölgelerde bu madde daha sıklıkla inşaatçılar tarafından kullanılacaktır.[4]

4.3.1. Yorumlar ve Tanımlar

Anlaşmanın maddeleri ve eklerde yer alan koşullar bir bütün olarak ele alınmalıdırlar, çünkü bunlar birlikte inşaat sözleşmesinin standart formunu oluşturmaktadırlar. Bu sebeple bağımsız olarak kullanılmazlar ve pek çok örnekte rastladığımız gibi birbirleri üzerinde ilintili olabilirler. Örneğin eklerde tamamlanan detaylarla genelde ilişkili maddede belirtilen özel gereksinimleri değiştirebilmek mümkündür. Ekler sözleşme için önerilerde de bulunurlar. Ancak taraflar ilgili maddelerde önerilen miktarlar ve zamanlar hususunda değişiklik yapma hakkına sahiptirler.

- Madde 1.3 içersinde yer alan tanımlar

Belirtilen tanımlar sözleşme içinde yer alan ilişkili maddelere, madde numaraları vasıtasıyla atıflarda bulunurlar ve gerekli oldukları yerlerde detaylı bir şekilde incelenirler.

Tüm riskler sigortası: madde 22.2'ye referans gösterir

Ekler: taraflarca doldurularak sözleşmeye katılan koşulları içeren kısım

Başlangıç tarihi: madde 38,39 ve 40 referans gösterilir

<i>CDM gereksinimleri:</i>	CDM 1994, (inşaat sektörü tasarım ve yönetim gereksinimleri 1994), sözleşmenin imzalanması sırasında yapılan değişiklikleri de içerir. Yüklenici revizyonlara uymakla yükümlüdür ancak bu sebeple doğacak fiyat artışları kendisine ödenecektir
<i>Tamamlama tarihi:</i>	kararlaştırılan ve eklerde belirtilen tamamlama tarihi ya da madde 25 altında veya 13A teklifi'nin onaylanmış kabulü ile belirlenen tarih
<i>Koşullar:</i>	madde 1–37 arası ayrıca madde 38, 39 veya 40, madde 41 ve 42 ve ek koşullar
<i>Sözleşme metrajları:</i>	yüklenici tarafından fiyatlandırılan ve sözleşme taraflarınca imzalanmış ilk hesaplarda bahsedilen metraj cetvelleridir.
<i>Sözleşme dokümanları:</i>	sözleşme çizimleri, sözleşme metrajları, anlaşmanın maddeleri, koşullar ve ekler
<i>Sözleşme çizimleri:</i>	ilk etapta bahsedilen, sözleşme taraflarınca imzalanmış sözleşme çizimleri
<i>Yüklenici:</i>	anlaşmanın maddelerinde yüklenici olarak bahsedilen kişi ya da firma
<i>Tamamlama için tarih:</i>	eklerde kararlaştırılan ve belirtilen tarih
<i>Mülkiyet için tarih:</i>	madde 23.1 uyarınca eklerde belirtilen tarihtir.
<i>Kusur giderilmesi süreci:</i>	madde 17.2 uyarınca eklerde belirtilen tarihtir
<i>Mal sahibi:</i>	anlaşmanın maddelerinde mal sahibi olarak bahsedilen kişi ya da firma
<i>Kabul edilen riskler:</i>	iyonlaşmış radyasyon veya herhangi bir nükleer yakıttan ya da atıktan kaynaklanan radyoaktiviteden zehirlenme
<i>Final kabul:</i>	madde 30.8 i referans gösteren ve sözleşme altında hazırlanacak en son belgedir

<i>Sağlık ve güvenlik planı:</i>	ana yüklenici tarafından sağlanması gereken ve eklerde yer alan plan
<i>Sıralı dokümanlar:</i>	alt yüklenicilik anlaşma maddelerini referans gösterir
<i>Planlama danışmanı:</i>	bu görevi yerine getirmek üzere kararlaştırılan ve sözleşme maddeleri 6.1 içersinde adı belirtilen mimar ya da başkası
<i>Pratikte tamamlama:</i>	işler madde 17.1 de tanımlandığı gibi tamamlandığında
<i>Belirlenmiş tehlikeler:</i>	kabul edilen riskler haricinde yangın, yıldırım düşmesi, patlamalar, fırtına, tayfun, sel, su tankları ve boru hatlarının taşması ya da patlaması, deprem, uçak ya da diğer hava cisimlerinin düşmesi, toplumsal kargaşa veya ayaklanmalar
<i>İşler:</i>	projenin sözleşme dokümanlarında tanımlandığı şekilde inşa edilmesi

- Yüklenicinin Sorumlulukları

Bu madde sözleşme koşulları altında yüklenicinin sorumluluklarını ve yükümlülüklerini pekiştiren maddedir. Aslında, madde 2 altında, mimarın mal sahibine karşı yayınladığı yükümlülükler aldırmayarak, mal sahibi işler için katip atamış ya da atamamış olsa bile, ne olursa olsun mutlaka yüklenicinin işin yürütülmesinden ve tamamlanmasından sorumlu olacağı belirtilir. JCT98 altında mimara, yüklenicinin yürütmek ve tamamlamakla yükümlü olduğu işler için nezaret etme sorumluluğu verilmemiştir. Mimarın yada işin katibinin denetimine açılan işlerde de yüklenicinin sorumluluğunun eksilmesi söz konusu değildir.

Mal sahibi planlama danışmanını yada ana yüklenici olarak atanmış bir alt yükleniciyi değiştirmek isterse bunu yazılı olarak yükleniciye bildirmekle yükümlüdür.

Sözleşme dokümanlarında aksi belirtilmedikçe bildiriler firmaların yönetim ofislerine postalanır.

- Günlerin Periodlarının Hesaplanması

Sözleşme koşulları altında taraflardan biri tarafından bu işlem talep edilir ise, zaman süreci, özel sürecin başlangıcından itibaren hemen hesaplanır. Eğer bu zaman

dilimine denk gelen resmi bir tatil söz konusu ise bu süre hesaplanan perioddan düşölür.

- **Mal Sahibinin Vekili**

Mal sahibi bu gereksinimi karşılamak için, sözleşme koşulları uyarınca, birini görevlendirebilir. Yüklenici bu durumdan haberdar edilmelidir. Çatışan rollerin sonucunda meydana gelecek anlaşmazlıkları önlemek adına ne mimar ne de hesap uzmanı bu göreve atanmamalıdır.

- **Uygulanabilir Hukuk**

Aksi belirtilmedikçe İngiliz yasaları sözleşmeye uygulanacaktır. Eğer taraflar sözleşmeyi farklı yasal sistemler altında yürütmek isterlerse bu maddede (madde 1.10) düzenlemeler yapılmalıdır.

- **Elektronik Bilgi Değiş Tokuşu**

Sözleşme eklerinde belirtilmiş ise, sözleşmeye ilıstirilen “Supplementary Provisions for EDI” – EDI için Ek Koşullar, kullanılır.

4.3.2. Yüklenicinin Yükümlölükleri

Yüklenici işleri aşğıdaki dokümanlar uyarınca yürütecek ve tamamlayacaktır.

- Sözleşme çizimleri
- Sözleşme metrajları
- Anlaşma maddeleri
- Sözleşme koşulları
- Sözleşme koşullarına ekler
- Sıralı dokümanlar (alt yüklenici anlaşmaları)

Yukarıdakiler sözleşme dokümanları olarak bilinmektedir. Yüklenici belirlenen malzemeleri ve iş standartlarını kullanmak zorundadır. Malzemelerin kalitesinin ve işlerin standardının onaylanıp onaylanmamasına mimar tarafından karar verilecektir. Bunlar makul derecede memnun edici olmalıdır. Ancak yinede mimar sözleşme dokümanlarında tanımlanan standartları talep edebilir. Malzemelerin seçiminde ve işlerin belirlenmesinde mimar ve dokümanlar eksiksiz olmalıdır.

- Sözleşme Metrajları

Aksi belirtilmedikçe, JCT98 tarafından metrajların hazırlanmasında SMM7 kullanılacağı kabul edilmektedir. Eğer başka yöntemler kullanılacaksa bu sözleşme koşullarında açıkça belirtilmektedir. Eğer hesap uzmanı SMM7 kullanarak hesaplama yapmak istemez ise buda ayrıca belirtilmelidir. Sözleşme metrajlarında sonradan hesap yöntemleri sebebiyle oluşmuş bir hata bulunursa bu hemen düzeltilmelidir. Bu hataların düzeltilmesi işlemi otomatik olarak yapılacaktır ve mimardan değişiklik talimatı gerektirmeyen bir işlemdir. Bunlar sözleşme metrajlarının hazırlanması sırasında hesap uzmanları tarafından yapılan hatalardır. Yüklenici tarafından yapılan hatalar sebebiyle fiyatlandırmada meydana gelen yanlışlıklar bu tanım kapsamında değildirler ve sözleşme imzalandıktan sonra düzeltilmeyeceklerdir. Bunun olabilmesi için farklı ve uzun bir prosedür izlenecektir.

- Sözleşme Dokümanları Arasında Farklılıklar ve Çelişkiler

Yüklenici tarafından aşağıdaki dokümanlar arasında farklılıklar ya da çelişkiler bulunursa mimar bu durumdan haberdar edilmelidir.

- Sözleşme çizimleri
- Sözleşme metrajları
- Mimarın talimatları
- Ek çizimler veya dokümanlar
- Sayılı dokümanlar

İşlerin yürütülebilmesi için mimar tarafından yükleniciye farklılıkları veya çelişkileri giderecek talimatlar gönderilir.

4.3.3. Mimarın Talimatları

Yüklenici mimar tarafından yayınlanan bütün talimatlara, uymamak için makul bir sebebi yazılı olarak bildirmediği sürece, uymak zorundadır. Örneğin makul bir itiraz, bir alt yüklenicinin atanmasına, daha önce yapılmış bir iş çerçevesinde yaşanmış kötü ilişkiler sebebiyle yüklenicinin itiraz etmesi olabilir.

Yüklenici, mimarın belirli konularda talimatlar yayınlama otoritesini sorgulayabilir. Böyle bir durumda mimardan sözleşme koşullarında kendisine bu yetkiyi veren hükmü yazılı olarak göstermesi talep edilebilir. Mimar bu talep için gereken şeyleri

yapmak zorundadır. Eğer taraflar bu husus konusunda fikir birliğine varılamaz ise, bu anlaşmazlık için hakeme başvurulacaktır.

Mimar kendisi tarafından yayınlanan bir talimata anında uyulmasını yükleniciden yazılı bir şekilde talep edilebilir. Yüklenici tarafından bildirinin alınmasını takip eden yedi gün içerisinde bir hareket görülmez ise mal sahibi işin başkası tarafından yürütülmesini isteyebilir. Bu iş için gerekecek maliyetler yüklenicinin teminatından kesilecektir. Daha nadir davalarda yüklenicinin işi talimatlara uygun yürütememesi halinde mal sahibi yüklenicinin işini madde 27 uyarınca durduracaktır.

Mimarın talimatlarının sözleşmesel bir etkiye sahip olabilmeleri için, yazılı olmaları gerekmektedir. [4]

Mimar tarafından yinede sözlü olarak talimatlar verilir ise aşağıdaki prosedür uygulanacaktır. [4]

- Yüklenici tarafından yedi gün içerisinde mimara kanıtlayıcı bir belge gönderilmelidir.
- Bunu takip eden yedi gün içerisinde mimardan karşı bir talimat gelmez ise bu sözleşme koşulları altında mimarın bir talimatı olarak kabul edilecektir.
- Alternatif durumda mimar yedi gün içinde sözlü talimatını yazılı olarak onaylar ise yine yüklenici tarafından bu mimarın talimatı olarak kabul edilecektir.
- Mimar tarafından verilen sözlü talimat üç yolla da yazılı olarak onaylanmaz ancak yüklenici işi bu talimat doğrultusunda yürütür ise, final kabulün yapılmasından evvel herhangi bir zaman diliminde mimar tarafından onaylanabilir.

4.3.4. Sözleşme Dokümanları

JCT98 metraj cetvelli sözleşme formları ile kullanılan sözleşme dokümanları aşağıdaki gibidir.

- *Sözleşme çizimleri*; taraflarca ya da taraflar adına imzalanan çizimlerdir.
- *Sözleşme metrajları*; yüklenici tarafından hazırlanan ve fiyatlandırılan, taraflarca ya da taraflar adına imzalanan metraj cetvelleri ve/veya keşif özetleridir.

- *Sözleşme formu*; tam anlamıyla doldurulan JCT98 formudur.

Metraj cetvelleri hazırlanmaz ise, birim fiyat tarifeleri veya şartnameler sözleşme dokümanı haline gelirler. Bu durumda sözleşme formunun metraj cetvelleri olmayan edisyonu kullanılır.

Sözleşme formları ve sözleşme metrajları mal sahibinin denetimi altında tutulmalıdır. Ancak her makul zamanda yüklenici tarafından kontrolüne izin verilmelidir. [4]

- **Dokümanların Kopyaları**

Sözleşme imzalandıktan sonra mimar yükleniciye ücret talep etmeden aşağıdakileri sağlamak zorundadır.

- Sözleşme dokümanlarının mal sahibi tarafından onaylanmış bir kopyası
- Sözleşme çizimlerinin ikişer kopyası
- Fiyatlandırılmamış metraj cetvellerinin ikişer kopyası

Makul bir zaman dilimi içerisinde mimar yükleniciye tanımlayıcı çizelgeler (tarifeler) ve gerekli detay çizimleri gibi sözleşme çizimlerini güçlendirecek gerekli bilgileri sağlamalıdır. Bu ek çizimler sözleşme dokümanlarında yer alan diğer çizimler gibi yükümlülük getirmeyecektir. Yükleniciden beklenen işi daha net açıklamak için gereklidir. [4]

Ana programı hazırlayarak mimara iki kopyasını göndermek yüklenicinin sorumluluğudur. Eğer süre uzatımı söz konusu olur ise bu programın güncellenmesi ve mimara bir kopyasının gönderilmesi gerekmektedir. İş programının bir kopyası sürekli sahada tutulmalıdır.

- **Çizelge (information relase Schedule)**

Bu JCT98 içerisinde yeni bir tanımdır. Bu çizelge, mimardan bilgilerin ne zaman elde edilebileceğini gösteren programdır. Bu çizelge sözleşmeye eklenmiş değildir. Ancak yinede mimar belirlenen bu çizelge doğrultusunda yükleniciye bilgilerin ulaştığından emin olmak zorundadır. Pratikte mimar bu çizelgeyi yüklenicinin iş programı çerçevesinde koordine etmelidir.

Sözleşme çizimlerini açıklamak için gerekli olan bütün ek çizimlerin ve detayların ikişer kopyasının mimar tarafından yükleniciye teslim edilmesi gerekmektedir. Bu

yüklenicinin işleri uygun biçimde yürütebilmesi ve mimarın memnuniyeti için gereklidir. Yüklenici bazı durumlarda talebinin makul sebebini ifade ederek mimardan bir takım ek çizimler için talepte bulunabilir.

Yüklenici sözleşme çizimlerinin, fiyatlandırılmamış metraj cetvellerinin ve diğer tanımlayıcı çizelgelerin ve doküman ve çizimlerin birer kopyasını sahada mimarın veya mimarın temsilcisinin makul olan her zamanda sahaya yapacakları ziyaretlerde kullanmaları açısından tutmak zorundadır. Mimar tarafından işlerin inşa edilmesi için hazırlanan bütün çizimlerin kopyaları yüklenicinin ve mimarın kullanması için sahada tutulmak zorundadır. İş programının bir kopyası da bütün bu çizimler ve detaylar ile birlikte sahada tutulmalıdır.

- Çizimlerin Geri Dönmesi

Sözleşme koşulları altında yüklenicinin son ödemeyi almasını takiben, mimarın adını taşıyan bütün çizimleri ve detayları mimara geri göndermesi istenebilir. Tasarımın telif hakkı mimara verilmiştir. Eğer mal sahibi yada yüklenici tasarımı tekrar etmek isterse mimar bunun için bir ödeme talep etme hakkına sahiptir.

Bahsi geçen dokümanların hiç biri söz konusu olan sözleşme dışında bir amaç için kullanılamazlar.

4.3.5. İnşaat Sahasında Antikaların Bulunması

İşlerin kazılarının yapılması sırasında sahada bulunabilecek fosiller yada diğer değerli görülebilecek nesneler antika kapsamındadır. Bu bulunan cisimler mal sahibinin mülkü haline gelirler. Bulunmaları halinde yüklenici;

- Nesneyi zedelememek adına elinden gelenin en iyisini sergilemelidir. Gerekli görülen durumlarda mimardan aksi talimat gelene kadar inşaat sahası ve çevresinde bütün inşa çalışmalarını durdurmalıdır.
- Uzmanlar gelip gözlemlerini yapana kadar nesnenin meydana gelebilecek muhtelif zararlardan korunması için gerekli önlemleri almalıdır.
- Mimarı ve işin katibini bu buluştan ve sahadaki tam konumundan haberdar edilmelidir.

Antikaların sahadan taşınması için mimar tarafından talimat yayınlanmalıdır. Bu iş nesneyi inceleyecek, kazacak veya taşıyacak arkeologlar gibi üçüncü bir tarafı

içerebilir. Bu kişiler alt yüklenici olarak değerlendirilmez, mal sahibi tarafından doğrudan iş verilen kişiler olarak değerlendirilirler.

- **Doğrudan Zarar veya Ziyan**

Mimar tarafından bu durumda yüklenicinin, sözleşmenin başka hiçbir yerinde karşılaşılmayan bir şekilde doğrudan zarar ve ziyana maruz kaldığı kanaatine varılabilir. Bu durumda mimar ya da hesap uzmanı tarafından bu zarar ve ziyanın miktarı hesaplanarak bu miktar sözleşme bedeline eklenecektir. Eğer mimar sözleşmenin süre uzatımının söz konusu olabileceğine kanaat ederse bu durumda süre uzatımı madde 25 altında incelenecektir.

4.3.6. Anlaşmazlıkların Halli – Hakemlik, Tahkim, Yasal İşlemler

JCT98 içersinde tanımlanan anlaşmazlık çözüm yolları hakemlik, tahkim ve yargıdır. Başka yollarla yürütölmek istendiğinde mahkemeler bunun için bilgilendirilmelidir. Taraflar aralarında alternatif anlaşmazlık çözüm yollarını kullanmak için görüş birliğine varabilirler.

- **Madde 41A: Hakemlik**

Bu madde taraflardan birin bir anlaşmazlığın hakemlik ile çözölmelerini talep etmesi sonucunda uygulanacaktır. Hakem taraflar arasında mutabık kalınmış bir kişi olacaktır. Bu kişinin ataması normal şartlarda yedi gün içersinde yapılır. Hakemin rahatsızlanması ya da görevini yapamayacak olması durumunda taraflarca yeni bir hakem üzerinde görüş birliğine varılması gerekmektedir.

Talebi yapan tarafça, yedi gün içersinde hakeme anlaşmazlığın sebeplerini belirten bir rapor gönderilmelidir. Bunun bir kopyası da diğer taraf gönderilmelidir. Hakem kararını yirmi sekiz gün içersinde taraflara göndermelidir. Hakem kararı için sebepler göstermek zorunda değildir. Olayları ve hukuku inceleyerek bir karara varacaktır. [4]

- **Madde 41B: Tahkim**

Hakemlikten sonra ikinci alternatif anlaşmazlığın tahkim yoluyla çözölmesidir. Bu süreç hakemlikten daha uzun ve maliyetlidir. Tahkim yasası 1996 ve bunda yapılan düzenlemelerin hükümleri bu davalarda uygulanacaktır. Tahkim, İnşaat Endüstrisi Model Tahkim Kuralları (The Construction Industry Model Arbitration Rules, CIMAR) JCT98 edisyonu rehberliğinde uygulanacaktır. [4]

- **Madde 41C: Yasal İşlemler**

Yasal işlemler en son başvurulması tercih edilen anlaşmazlık çözüm yoludur. Sonuçlanmaları oldukça uzun zaman almakta ve maliyette oldukça yüksek olmaktadır. [4]

4.4. İnşaat Sırasında İşin Kalitesi

Sözleşme koşullarından aşağıda yer alan maddeler, işin yapılma biçimi üzerinde etkilidirler. Bu nedenle bitmiş projenin kalitesi ve standartlarının oluşumunda etkin rol oynarlar.

- Madde 6; yasal zorunluluklar, bildiriler, fiyat ve ödemeler
- Madde 6a; eklerde CDM yönetmeliklerine uyulacağı belirtildiği takdirde hükümler
- Madde 7; seviyeler ve işi yapma sırası
- Madde 8, iş, materyaller ve mallar
- Madde 9; telif ücreti ve patent hakları
- Madde 10; çalıştırılacak meslek adamları
- Madde 11; mimarın sahaya girme hakkı
- Madde 12; işin katipleri
- Madde 42; performans ve özelleşmiş işler

Bir yapımda yüklenicinin işi yasal hükümlere ve işin daha önceden belirlenmiş spesifikasyonlarına uygun yaptığını garantiye almak, o binanın istenen standartlara ve beklenen kaliteye ulaşarak tamamlanacağı anlamına gelmektedir. Buna ek olarak sözleşme formlarında bulunan bir hüküm işin katipler tarafından düzenli, mimar tarafından ise sınırsız bir şekilde denetlenmesine olanak vermektedir. Ayrıca eğer talep edilirse atölyelerde üretilen malzemenin üretim yerinde denetlenmesini sağlayacak bir tedbir maddesi de eklenebilir. Mimardan talimatları alacak, sahanın günlük yönetiminden ve sahada çalışan insanların denetiminden sorumlu bir kişinin sürekli olarak proje sahasında bulunması zorunludur. Bunlardan başka projenin belirlenen başlama ve bitiş tarihinde yürütülebilmesini sağlamak adına işin seviyeleri ve iş yapma sırasını kontrol eden maddelerde bulunmaktadır. Mimarın gerekli

gördüğü hallerde işi denetime açma hakkı mevcuttur. Sözleşme bu denetimin sonucunda işin belirlenen spesifikasyonlar doğrultusunda yapılıp yapılmadığına göre sonuçlarını belirleyen maddeler içerir. [4]

4.4.1. Yasal Zorunluluklar, Bildiriler ve Ödemeler

Yüklenici, yapacağı işe ilişkin olarak, her hangi bir parlamento kararının, parlamento kararı altında yayımlanan herhangi bir kural yada emirin, herhangi bir yönetmelik, yerel otorite veya yargılama yetkisi olan yasal bir üstlenici tarafından yayımlanan herhangi bir yerel yasanın, gerekli gördüğü bütün bildirileri vermek ve bunlara uymak zorundadır. Ancak yapılan işin bu yasal durumlarla bağdaşır bir tarafı yok ise yüklenici o zaman bu gereksinimlere uymak zorunda değildir. Yüklenici kasten veya bilerek bu gereksinimlere uygun olmayan işler yapmamalıdır. Diğer taraftan yüklenici mimarın işini düzgün ve etkin yapıp yapmadığının bekçiliğini yapmak zorunda değildir.

Eğer yüklenici, yasal gereksinimler ve sözleşme dokümanlarından herhangi biri veya mimarın talimatları arasında ayrılıklar keşfederse, mimar anında bu çelişkiyi gösteren bir yazı yazılarak bilgilendirilmelidir. Mimar bildiriye aldıktan yedi gün içerisinde çelişkiyi oluşturan talimatları veya sözleşme dokümanının ilgili bölümünü açığa çıkarmak zorundadır. Bu işlemler sonucunda, talimatlar işin değişikliğini getiriyorsa, bu bir şekilde diğer değişikliklerin yer aldığı madde 13 kapsamına alınarak halledilecektir.

Bazı durumlarda, yüklenicinin acilen bir yasal gereksinime uyarak hareket etmesi gerekebilir. Örneğin, sahada yapılmış olan bir strüktür çökme tehlikesiyle karşı karşıya olabilir ya da bir şekilde sağlık konusunda bir tehlike oluşmuş olabilir. Bu durum yükleniciyi, mimardan gerekli talimatları alarak işi yürütme durumuna sokacaktır. Ancak durumun aciliyeti nedeniyle yüklenici o anda yasal gereksinimler ne ise onlara uygun olarak işini yapacak ancak mimarı bu durumdan derhal haberdar edecektir. Böyle bir durumda kullanılan malzemeler ve iş gücü ve bunun sonucunda oluşan iş madde 13 altındaki değişikliklerle beraber değerlendirilecektir.

Yüklenici sözleşme maddelerine uygun olarak yaptığı işin sonradan bir yasal gereksinime uygun olmadığının fark edilmesi durumunda işverene karşı sorumlu olmayacaktır. [4]

Başlangıç gününden sonra yasal gereksinimlerde bir takım değişiklikler olursa, bunlar işlerde bir takım modifikasyonlara ya da değişikliklere yol açabilirler. Bu durum madde 13.2. altında bir varyasyon olarak değerlendirilecektir.

4.4.2. CDM Gereksinimlerinin Kullanılması

CDM gereksinimleri; CDM 1994 ve bunların sonradan yapılan değişikliklerini içerir. Mal sahibi aşağıdaki koşulları garantiye almalıdır.

- Planlama şefinin (madde 6.1 de belirtilen bir kişi yada mimar) CDM gereksinimleriyle ilgili işleri doğru yaptığı,
- Yüklenicinin ana yüklenici olmaması durumunda, ana yüklenicinin işlerini ve sorumluluklarını yerine getirdiği,

Yüklenici, bir ana yüklenici olarak CDM gereksinimleri 15(4)'de yer alan sağlık ve güvenlik planının gerekliliklerini yerine getirmek zorundadır. Yüklenici tarafından bu planda her hangi bir değişiklik yapılmak istenirse mal sahibine bildirilmek zorundadır. Mal sahibi de mimarı ve planlama şefini konu hakkında bilgilendirecektir. Ayrıca yüklenici sahada bulunan diğer alt yüklenicilerinde güvenlik ve sağlık kuralları doğrultusunda çalışmalarını sağlamak durumundadır.

Ana yüklenici CDM gereksinimleri 14'ün sahada uygulanmasını sağlamakla yükümlüdür. Bu proje için sağlık ve güvenlik dosyasını oluşturacaktır.

4.4.3. Seviyeler ve İşin Yapılma Sırası

Mimar yükleniciye, işin zemin üstü seviyesinden başlayabilmesi ve devam edebilmesi için gerekli olan bütün bilgileri sağlamak zorundadır. Bu bilgi tam manasıyla hazırlanmış ve boyutlandırılmış olan çizimlerden ve seviyelerden(kotlar) oluşmalıdır. Bu bilgileri elde ettikten sonra işin aktüel olarak gerçekleştirilmesi yüklenicinin sorumluluğundadır. Eğer bu süreçte hatalar yapılırsa yüklenici bunları işverene herhangi bir maliyet yada ödeme oluşturmadan halletmelidir. Mimardan bilginin gelmesi ile oluşacak ertelemeler zaman uzatımı talebiyle sonuçlanabilir. Oluşabilecek muhtemel bir problem ise, plankote uygulamasının yanlış yapılması sonucu, komşu parsel sahibinin arazisine izinsiz girilmesi olabilir. Bu durumda yüklenici madde 20 uyarınca mal sahibinin zararını temin etmek zorundadır. Ancak mal sahibinin rızasıyla mimar, bu tip hataların sonucu oluşacak tazminatın tahsil

edilmeyeceğini ancak son sözleşme bedeli üzerinden uygun bir indirim yapılması şeklinde son bedele yansıtılması için bir talimat verebilir. [4]

4.4.4. İş, Materyal ve Kullanılacak Malzemeler

Bu madde, kullanılacak materyallerin kalitesinin ve işin standartlarının sözleşme cetvellerinde yer aldığı gibi uygulanmasını sağlamak içindir. Böylelikle keşif ve metraj cetvellerinde yer alan bilgilerin takviye edilmesini sağlar. Yüklenici tarafından performans ve özelleştirilmiş işleri de içerir. Bütün işler yüklenici tarafından düzgün, iş ahlakı özeni güdüler ve sağlık ve güvenlik kuralları planı doğrultusunda yürütülmelidir.

Belirlenmiş kalitenin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde, bir alternatif uygulamaya başlamadan önce yüklenici mimardan talimatlar talep etmelidir. Yüklenici gerek olduğunda, kullandığı materyallerin belirlenen gereksinimlere uygun olduğunu kanıtlamak zorundadır (madde 2.1). Bu mimara uygulanabilir rayiçleri ve faturaları göstererek olabilir. Yüklenici mimarın rızası olmadan performansı belirlenmiş materyallerin muadillerini kullanamaz.

Mimar gerek duyduğunda kullanılan malzemelerin, belirlenen spesifikasyonlara uygun olup olmadığına dair belgeler görmek isteyebilir. Yüklenici bu durumda kullandığı malzemelere ait makbuz, fatura gibi birtakım belgeleri sunmak zorundadır. Sözleşmeyle uyum göstermeyen iş, bu bağlamda mimar tarafından geri çevrilebilir. Bu yüklenici tarafından kullanılan malzemenin yanlış seçilmiş olması yada sözleşme maddelerinde belirlenen standartlarla uyuşmayan standartta işin uygulanmış olması sonucu olabilir. Mimarın bu durumdaki memnuniyetsizliği, işin yapılmasından sonra ortaya çıkmış ise bunu makul bir zaman diliminde belirtmek durumundadır. [4]

- Denetim ve Testler

Mimar yükleniciye malzemeler ve iş üzerinde testlere ilişkin talimatlar gönderebilir. Testler sözleşme cetvellerinde tanımlanmış olan ve yüklenicinin malzemeler, mallar ve iş üzerinde test yapmasını gerekli kılan testlerdir. Eğer mimar daha önceden belirlenmemiş bir testin yapılmasını talep ediyor ise, bu test yüklenici tarafından karşılanacak ancak tutarı sözleşme bedeline eklenecektir. Rutin testler ve düzenli aralar genellikle yeterli ve ayrıntılı bir şekilde sözleşme cetvellerinde tanımlanmıştır. Yüklenici bu testlerin bazılarının mutlak bir şekilde gerekli olacağını düşünerek

hareket etmeli ve hesaplarını bu doğrultuda düzenlemelidir. Farklı durumların oluşması hali düşünülerek önceden sözleşme maddelerine olağan dışı testler için öngörülen geçici bir bedelin yerleştirilmesi faydalı olacaktır.

Mimar final kabulünün oluşturulması için, işin herhangi bir bölümü üzerinde denetim ya da test talep etme hakkına sahiptir. Bu yüklenicinin işleri denetime yada testlere açma halini gerektirir. Bu denetimin yapıyor olmasının amacı işin sözleşmede belirlenen haliyle yürütülüyor olduğundan emin olmaktır. Eğer testler sonucu işin sözleşme gereklilikleri doğrultusunda yürütülmediği açığa çıkarsa, işi teste açmanın bedeli yüklenici tarafından karşılanacaktır. Eğer işlerin belirlendiği şekilde yürütüldüğü anlaşılırsa bu durumda bu bedel sözleşme bedeline eklenecektir. Ayrıca bu durumun zaman uzatımı talebi (madde 25.4.5.2) yada gider ve masraf için talepte bulunma hakkı (madde 26.2.2) gibi başka yansımaları da oluşacaktır. [4]

- Mimarın Güçleri – Sözleşmeye Uygun Olmayan İşler

Mimar sözleşmeye uygun olmayan bir şekilde malzemelerin sahadan uzaklaştırılması durumunda, talimat bildirebilir. Malzemeler inşaat sahasına bir kere getirildiğinde mimarın izni olmadan sahadan taşınamazlar (madde 16). Sahadan uzaklaştırılan malzemelerin yerine mutlaka uygun malzemeler getirilmelidir ve bunların sözleşmeye herhangi ekstra bir bedel oluşturmaması gerekmektedir. Bu tip kusurlu malzemelerin varlığının keşfedilmesi durumu için zaman açısından bir kısıtlama yoktur. Mimar işlerin sürecini makul bir şekilde sürekli olarak denetleyebilme hakkına sahiptir. Eğer tesislerdeki bir hata bina tamamen bitmeye yakın bir hale geldiğinde ortaya çıkmış ve bu hatanın kusurlu malzeme kullanılmış olmasından dolayı oluştuğu belirlenmiş ise; yüklenici problemi düzeltmek için mimara karşı sorumlu olacaktır ve bu hatayı mimarın tatmin olacağı bir şekilde onarmakla yükümlü olacaktır. Mimar iş tekrar yapıldıktan sonra makul bir zaman içinde yeniden yapılan işten memnun olmadığını belirtme hakkına sahiptir (madde 8.2).

Eğer bir iş, bir materyal ya da mal sözleşmeye uygun değilse mimarın aşağıdaki hakları mevcuttur;

- Ortadan kaldırılması için talimat bildirebilir.
- Yapılan böyle bir işin kalmasına izin verebilir ve bunu yazılı bir biçimde yükleniciye bildirebilir. Bu bir değişiklik olarak yorumlanmayacaktır. Ancak sözleşme bedelinden uygun bir miktarın eksilmesi ile sonuçlanacaktır.

- Değişiklik isteyen bir talimat yayınlayabilir ancak bu talimat sonucunda sözleşme bedeline bir ekleme ya da zaman artışı talebi oluşturulamayacaktır.
- Aşağıda belirtilen uygulama kuralları doğrultusunda işi denetime açma talimatı yayımlayabilir.

Madde 8.4.4. teki uygulamaları desteklemek amacıyla bir “Uygulama Kuralı” (Code of Practice) yazılmıştır. Mimar ve yüklenici aşağıdaki kriterler doğrultusunda işlerin denetime açılması için bir bedel ve metot üzerinde görüş birliğine varmalıdırlar.

- Uygunsuzluğu oluşturan olay tekliği ve bir daha tekrarlanmayacak gibi oluşu
- Temel strüktürel bir elemanda meydana gelen uygunsuzluğun iş standartlarının başarısızlığı yüzünden mi ve/veya kullanılan malzemelerin başarısızlığı yüzünden mi olduğu özenli testlerle açığa çıkarılmalıdır. Eğer uygunsuzluk çok önemli etkiler doğurmayacaksa basitçe tamir edilebilir.
- Uygunsuzluğun etkinliğinin olduğu işin doğasıyla birlikte ele alınması
- Benzer bir uygunsuzluğun binaları güvenliği açısından sonuçları, kullanıcılar üzerindeki etkileri, komşu mülkiyete etkileri, halka etkisi ve yasal gereksinimlerle uyumsuzluğu
- Yüklenici tarafından denetimin seviyesi ve standartları ve işin kontrolü.
- Yüklenicinin konuyla ilgili kayıtları ve denetim sonucunda ilişkili bir alt yüklenici ve bunlarla ilgili kontroller
- Uygunsuz iş, materyal ya da mallara uygulanabilir herhangi bir “Uygulama Kuralı” yada sorumluluk sahibi bir kuruluş tarafından yayınlanan bir tavsiyenin olup olmadığı
- Yüklenici tarafından sözleşme dokümanlarında yer alan bir testin uygulanması sırasında bir hatanın yapılıp yapılmadığı
- Ortaya çıkarılmış uygunsuzluğun nedeni
- Uygunsuzluk doğrultusunda yüklenicinin almış olduğu herhangi bir teknik tavsiyenin olup olmadığı
- Geçerli sayılan test prosedürleri

- Benzer bir uygunsuzluğun oluşmasının makul ve muhtemel oluşunun ileri test teknikleri kullanılarak kanıtlanmasının uygulanabilirliği
- Eğer alternatif test metotları mevcut ise, bu alternatif test metotları için gereken zaman ve sonuç maliyetler
- Yüklenicinin herhangi bir önerisi
- Benzer olayların mevcudiyeti

Yüklenicinin işi düzgün, işadamı ahlakı tavırları içersinde ve sağlık ve güvenlik planı doğrultusunda yürütememesi durumunda (madde 8.1.3), mimar işin uygunluğunu sağlamak için bir takım talimatlar yayımlayabilir. Bu talimatlar sonucunda sözleşme bedeline herhangi bir ekleme oluşmayacak ve süre uzatımı verilmeyecektir.

Mimar herhangi bir kişinin sahadan uzaklaştırılması için talimat yayımlayabilir. Bu tabi ki nedensiz bir biçimde ya da yükleniciye kasten yapılan bir davranış olmamalıdır. Yüklenicinin gerekli düzeltici önlemleri alabilmesi için bu muhtemel durum hakkında önceden uyarılmış olması gerekmektedir. Bu pek sık rastlanan bir durum değildir. Ancak iş standartlarının sürekli düşük olması durumunda ya da yüklenicinin çalışanlarının mimarın talimatlarını istenilen biçimde uygulamakta başarısız oldukları durumlarda oluşabilir. [4]

4.4.5. Telif Ücretleri ve Patent Hakları

Sözleşme cetvellerinde yer alan telif ücreti ya da benzeri ücretler sözleşme tutarına yüklenici tarafından ödenecek olarak yansıtılacaktır. Ayrıca yüklenici telif ücretleri nedeniyle oluşabilecek terslikler sonucunda mal sahibini tazmin etmek durumundadır. Örneğin yüklenicinin yapı iskelesi kurarken kullandığı patentli bir sistemin, tüm telif hakları ve bu konuda oluşabilecek davalar yüklenicinin sorumluluğu altındadır. Bu konuda yapacağı bir yanlışlığın bina üzerinde mal sahibini etkileyecek bir sonucu doğarsa bunu mal sahibine tazmin etmekte yüklenicinin sorumluluğundadır. Yüklenici mimarın yayımladığı bir talimat doğrultusunda patentli bir sistem kullanmak zorunda ise, bu durumda ödenmesi gereken telif ücretleri sözleşme bedeline eklenecektir.

4.4.6. Çalıştırılan Personel

Yüklenici sahada sürekli bir saha müdürü bulundurmak zorundadır. Bu kişi sahanın günlük düzeninden ve işleyişinden sorumlu olacak, mimar ve işin katipleri tarafından

gelecek talimatları alacaktır. İnşaat sektöründe bu kişi için proje müdüründen, genel müfettişe kadar uzanan pek çok isim kullanılmaktadır. Sözleşme yöneticisi ise pek çok sahadan sorumludur. Saha müdürü tanımıyla uyuşmamaktadır. Sözleşme yöneticisi sürekli sahada bulunan kişi değildir. Mimar tarafından sözleşme müdürüne verilen talimatlar yükleniciye teslim edilmiş olarak kabul edilir. Bu durumdan ötürü oluşacak terslikleri önlemek adına proje müdürü kendisinin yokluğunda talimatları teslim alacak bir asistan atayabilir. “sürekli sahada” terimi işin düzgün yürütüldüğü ve mimardan talimatların alındığını garantiye almak içindir. [4]

4.4.7. Mimar İçin Sahaya Giriş İzni

Mimar ve mimarın temsilcileri, her makul zamanda sahaya ve yüklenicinin atölyelerine giriş iznine sahiptirler. Bu madde aynı zamanda altyüklenicilerin atölyeleri hakkında kontrolü sağlamak içindir. “mimar ve mimarın temsilcisi” terimi hesap uzmanlarını ve değişik türlerden mühendisleri de ifade etmektedir. Bazı durumlarda, örneğin bir strüktür mühendisinin çelik işlerini yapan alt yüklenicinin atölyesine giriş izni alabilmesi açısından önemlidir. Bu maddenin amacı işi yapan firmaların genel anlamda kalite kontrollerinin sağlanmasıdır. Ancak unutulmamalıdır ki tedarikçiler bu madde kapsamında değildirler. Onlarla yapılan sözleşme bir hazırlanmış malların satış sözleşmesi niteliğindedir ve özellikle toplu üretim fabrikasyon mallar üzerinde denetim uygunsuz ve gereksiz bulunabilir. [4]

4.4.8. İşin Katipleri

Mal sahibi kendisi adına “sadece denetçi olan” bir kişiyi görevlendirme hakkına sahiptir. Bu kişiye “işin katibi” (clerk of the work) denmektedir. Katip, bu iş için mimarın direktifleri altında atanmıştır. Belirlenen görevin yerine getirilebilmesi için mal sahibi katibini bütün işlerle ilişkilendirmelidir. Ama katip mimarın temsilcisi seviyesinde görevlendirilmiş olamaz, işi sadece denetimleri yürütmektir. Katip tarafından yükleniciye talimat verildiğinde, bunlar yazılı olsalar dahi, mimarın onayını taşımadıkları sürece sözleşmesel açıdan çok az önem taşıyacaklardır. Mimarın işle ilgili bir talimatı niteliğini taşıması için, katibin talimatını yazılı olarak ve iki iş günü içerisinde yapması gerekmektedir. Eğer mimar katibin önerisini sözlü olarak kabul ederse, bu öneriyi yazılı hale getirmek için gereken prosedürler mimar yada yüklenici tarafından yürütülecektir (madde 4). Katipler genellikle sahada işlere

hakim bir noktada ikamet ederler. Yüklenici kendi iyiliği için katiplerden tavsiyeler almalıdır.

4.4.9. Performans – Belirlenmiş İşler

“Performans – belirlenmiş iş” teriminin anlamı;

- Eklerde tanımlanmış
- Yüklenici tarafından sağlanacak olan
- Kesin gereksinimleri önceden belirlenmiş ve sözleşme çizimlerinde gösterilmiş olan
- Mal sahibinin böyle bir işten beklediği performansı olan ve metraj cetvellerinde aşağıdaki iki maddeden biri olarak yer alan
 - o Yüklenicinin fiyatlandığı iş
 - o Sözleşmede geçici miktar olarak içerilen iş

Uygulama Notu 25 (JCT80) performans-belirlenmiş iş olarak nitelendirilemeyecek olan işleri tanımlamıştır. Bu hala JCT98 altında da geçerlidir. Böyle bir işi gerçekleştirmeden önce yüklenici mimara “Yüklenicin Teklifi” (Contractors Statement) adı verilen bir doküman teslim etmek durumundadır. İş bundan sonra onaylanan bu dokümanın koşulları ve maddeleri doğrultusunda yürütülecektir. Doküman, yüklenicinin teklifini eksiksiz açıklayabilmesi için, yeterli biçimde detaylandırılmış olmalıdır. Planları ve çizimleri içerebilir. [4]

Eğer yüklenicinin teklifi yeterli değilse, mimar bunun değiştirilmesi için gereksinim duyabilir. Böyle bir yetersizlik işin mal sahibinin talep ettiği biçimde yapılması için gereken performansa ters etkiler oluşturacaktır. Mimar hemen yükleniciye eksiklikleri işaret eden bir bildiri göndermelidir.

Aşağıda belirtilen bilgiler sağlanırsa bu tip bir işin geçici bir miktar sözleşme bedelinde yer alacaktır.

- Mal sahibinin bu işten beklediği performans
- Bu işin binadaki yeri
- Aşağıdakilere izin vermek için yeterli bilginin sağlanmış olması
 - o Yüklenicin programının hazırlanması

o Uygun maliyeti belirlemek için ön hazırlıklar

Eğer sözleşme cetvellerinde bu işin bedeli ile ilgili bir hata yapılmış yada bir bilgi atlanmış ise, mimar tarafından yayımlanacak olan bir değişiklik talimatı ile düzeltilmelidir. Ayrıca bu işin hayal edilen şekilde olabilmesi için sözleşme maddelerinde değişiklik yapma ihtiyacı doğuyorsa, mimarın bununla ilgili bir talimat yayımlama ve gerekli düzenlemeleri yaptırabilme hakkı mevcuttur. Eğer sözleşme metraj cetvellerinde bu tip bir iş için analiz mevcut değil ise, mimar on dört gün içerisinde tamamlanması kaydıyla bu iş için bir analiz isteyebilir.

Yüklenici, bu işi genel standartlar çerçevesine bağlı kalarak yürütebilmek için bu işin koşullarına ve hükümlerine dikkat etmelidir. Ayrıca bu işi yapabilmek için gerekli olan beceriyi iyi etüt etmelidir. Performans-belirlenmiş iş boşa harcanacak bir efor olarak algılanmamalıdır. Bu madde işin bir alt yüklenici tarafından yapılmasını kabul etmemektedir.

4.5. İnşaatın Maliyeti

İnşaat sözleşmelerindeki önemli faktörlerden biriside sonuç maliyetin hesaplanması ve mal sahibi tarafından yükleniciye ödenmesidir. Sözleşme bedelinin sonuç miktarla ilişkisiyle beraber ödemelerin zamanlamasının önemi bu bölümde tartışılacak olan konuları oluşturmaktadır.

- Madde 3; sözleşme bedeli-eklemeler ve indirimler-düzenlemeler ve geçici (ara) hak edişler
- Madde 13; değişiklikler ve geçici hak edişler
- Madde 13A; Değişiklik talimatı-yüklenicinin talimata uymak için teklifi
- Madde 14; sözleşme bedeli
- Madde 16; belirlenmemiş yada hatalı malzemeler
- Madde 24; tamamlanmama zararları
- Madde 26; işin seyrini maddi açıdan etkileyen koşullar yüzünden zarar ve ziyanlar
- Madde 30; hak edişler ve ödemeler

Proje belirlenen bir sözleşme bedeli ile başlar ve bu miktarın doğruluğu sözleşme koşullarında açıklanır. İşin süreci sonucunda bu miktarın değişmeden kalması ve olduğu gibi ödenmesi çok nadir olarak rastlanılan bir durumdur. Yüklenicinin kontrolünde değişiklikler yapılacaktır ve bunlar sözleşme toplamına uygun bir şekilde eklenecektir. Sözleşme bedelindeki değişiklikler aşağıda belirtilen maddeler uyarınca gerçekleştirilecektir.

- Temel altı strüktürü maddeleri, yüklenici sahadaki işine başlayana kadar tam olarak netlik kazanamazlar.
- Geçici hak edişlerin yeniden ölçülmesi
- Atanmış altyüklenicilerin ve tedarikçilerin hesaplarındaki düzenlemeler.
- Mal sahibi ya da mimar nadiren de yüklenici tarafından teşvik edilmesi sonucu tasarımda değişiklik yapılması.
- Günlük hesaplara yapılan eklemeler.
- Sözleşmesel hak taleplerinin belirlenmesi ya da “ex gratia”-lütuf ödemeleri

Bu değişikliklerin maliyetlerinin nasıl değerlendirileceği konusunda bir takım kurallar hazırlanmıştır. Yüklenici bir ek ödemenin eksik yapıldığını düşünüyorsa ve bunu kanıtlayabiliyorsa, sözleşme hükümlerinde bunun düzeltilmesi hususunda bir madde bulunmaktadır. Başka bir durum ise mal sahibinin yükleniciden işi geç tamamlamış olması dolayısıyla bir zarar tazminini talep edebilmesidir. Çok sık rastlanan bir durum olmasa da final miktarı belirlemek için, bu husus hakkındaki düzenlemeleri içeren hükümler sözleşmenin maddeleri içersinde yer almaktadır. Bu duruma pek sık rastlanmaz, çünkü her yüklenici işin gecikmesini kamufle etmek için mutlaka geçerli mazeretler üretecektir. Sözleşme hangi büyüklükte olursa olsun, yükleniciler ara hak edişler veya hesaplarına mahsuben ödemeler olmadan işleri bitiremezler. Madde 30, inşaat süresince ve sözleşmenin final kapanışı için yapılan maliyet hesaplamalarının yapılma prosedürünü içermektedir. Değişiklik periodları, alıkoyma ve ödeme yapılması için müsaade edilen zaman gibi bazı durumlarda bu madde içersinde yer almaktadırlar. [4]

4.5.1. sözleşme bedeli-eklemeler ve indirimler-düzenlemeler ve geçici (ara) hak edişler

Eğer sözleşme şartları, sözleşme bedeli üzerinden eksiltme ya da arttırma yapılmasına izin verecek biçimde düzenlenmiş ise; bir düzenleme yapıldığında bunun ödemesi bir sonraki hak ediş üzerinden yapılmalı ve bedeli de bu hak edişe yansıtılmalıdır. Sözleşme üzerinde yapılan değişikliklerin neden olacağı ekstra maliyetler için pek çok hüküm bu hükme gönderme yapmaktadır. Bazıları aşağıdaki gibidir.

- Madde 6; yasal yükümlülükler, bildiriler, ücret ve ödemeler
- Madde 7; seviyeler ve işin yapılma sırası
- Madde 8; denetime açma ve testler
- Madde 9; telif ücretleri ve patent hakları
- Madde 17; kusurların tamiri, mimar tarafından kabul edilen maliyetler
- Madde 21; kesin sigorta hususları

4.5.2. değişiklikler ve ara hak edişler

Dünyanın pek çok ülkesinde ve İngiltere’de hemen hemen uygulanmakta olan bütün tip sözleşmeler, projenin çeşitli safhalarında değişikliklerin yapılmasına izin vermektedirler. Sözleşme koşullarında böyle bir hükmün bulunmaması durumunda, her değişikliğe ihtiyaç duyulduğunda yeni bir sözleşme yapılması gerekecektir. Böyle bir hükmün bulunmasının dezavantajı ise mimari grubun ya da diğer tasarımcıların bazı kararları almayı, işin son noktası gelene kadar erteleyebiliyor olmalarıdır. Bunun projenin planlaması ve işlerin etkin biçimde yürütülebilmesi üzerinde pek çok dezavantajı bulunmaktadır.

Mal sahibi, mimar tarafından verilen herhangi bir değişikliğe, mimar sözleşme maddeleri arasında yer alan sınırlarını aşmadığı sürece, bağlı kalacaktır.

“Bir değişikliği oluşturan nedir?” sorusu sıklıkla akla gelen sorulardan birisidir. Madde 13 bir değişikliğin oluşabileceği halleri tanımlamaktadır. Ancak pratikte bu değişiklik talimatları üzerinde mutlaka bir limitin olacağı akılda bulundurulmalıdır. Eğer sözleşme dokümanlarında tanımlanan işin özellikleri ile uygulana işin özellikleri “yeteri kadar çok değişik” (substantially different) bulunursa, yüklenici bu

doğrultuda işi yeniden fiyatlandırmak üzere yetkilendirilir. Ancak bu durumun oluşması genellikle mahkemelerin karar vermek zorunda olduğu davalarla sonuçlanmıştır. Bir pencerenin büyüklüğünü arttıracak bir değişiklik göz ardı edilebilir. Ancak zeminin 200 m2 den 2000 m2 ye çıkarılması konusunda yapılan bir fiyat arttırma talebi bir değişiklik olarak kabul edilemeyecektir. Çünkü işin özelliği başlangıçta öngörülenden çok farklı olarak değişmiştir. [4]

Sözleşmeden doğan bir değişiklik, gerçekleştirilecek işin değişmesinden ya da gerçekleştirilecek işin içinde bulunduğu durumların değişmesinden kaynaklanmaktadır. İlk kategori, tasarımda, işin kalitesinde ya da miktarında oluşacak değişiklikleri ve modifikasyonları kapsamaktadır.

- Herhangi bir işin eklenmesi, atlanması ya da başka bir işle değiştirilmesi
- Malzeme türlerinde ya da standartları yapılan bir değişiklik
- Daha önceden sözleşme dokümanlarında yer alan ancak sonradan değişiklik yapılmış olan malzemelerin inşaat sahasından kaldırılması

Gerçekleştirilecek işin içinde bulunduğu koşulların değişmesi sonucu oluşan değişiklikler ise aşağıdaki ifadeleri kapsamaktadırlar.

- Sahaya giriş ve sahanın kullanılması
- İş sahasının kısıtlamaları
- İş saatlerinin kısıtlamaları
- İşin yapılma sırasına yapılan değişiklikler

Madde 13.1.3 mimara değişiklik talimatı belirlemek için yürüteceği sistemde bazı kısıtlamalar getirmektedir. Sözleşme cetvellerinde ana yükleniciye verilmiş olan bir iş (ya da yükleniciye ait alt yüklenicilerden birine devredilmiş olan iş) atlanamaz ve sonradan başka bir atanmış alt yükleniciye verilemez. İş tamamen iptal edilir ve sözleşme bitiminden sonra başka bir yükleniciye yaptırılır ya da doğrudan mal sahibinin işvereni olduğu bir firmaya, yüklenicinin bu iş süresince iş sahasına giriş izni vereceği varsayılarak, verilebilir.

Mimar değişiklik gerektiren talimatları saptayabilir. Madde 4.1.1. de belirtildiği gibi, yüklenicinin makul sebepler göstererek itiraz etme hakkı vardır. Yüklenicinin fiyat belirleme yöntemi madde 13.4.2.1 de yer alan şekli ile değil ise; değişikliklerin fiyatlandırılması normal kurallarla madde 13.4.1.1 de belirtildiği gibi yapılacaktır.

Mimar, yüklenici tarafından yapılan bir değişikliği yazılı olarak kabul edebilir. Bu işlem iki tarafın çıkarları için yapılır. Pratikte yükleniciler mimarın açık bir şekilde izni olmaksızın bir değişiklik yapmamalıdır.

Sözleşmedeki bir değişikliği içeren bütün mimardan gelen bütün talimatlar yazılı olarak verilmelidir. Bu madde 4.3 ün devamı niteliğindedir. Hesap mühendisinin bu yazılı talimat olmadan, değiştirilmiş bir işi ölçme ve fiyatlandırma yetkisi bulunmamaktadır (madde 13.4). Mimar ya da yüklenici tarafından yapılmış olan bir değişiklik(madde 13.2.4), final sertifikası oluşturulmadan önce herhangi bir zamanda yazılı olarak konfirme edilebilir (madde 4.3.2.2).

Sözleşme metrajları ve alt yükleniciler konusunda geçici bedel giderleri için mimardan talimatlar istenir (madde 13.3).

- Değişiklikler ve Geçici Bedelli İşlerin ve Yaklaşık Bedelli İşlerin Değerlendirilmesi (fiyat belirlenmesi)

Aşağıdaki durumlar için belirtilen kurallar uygulanır.

- Bütün değişiklikler, mimardan talimat gelmesini gerektirir ya da sonradan yazılı olarak onaylanır.
- Sözleşme kapsamındaki bütün işler değişiklik gerektirdiklerinde madde 13.2. kapsamında değerlendirilirler.
- Mimarın talimatları doğrultusunda yüklenici tarafından yürütülen, geçici bedellerin masraflarını gerektiren bütün işler.
- Sözleşme metrajlarında bir yaklaşık bedeli yer alan ve yüklenici tarafından yürütülen bütün işler.

Değişikliklerin değerlendirilmesi aşağıdaki iki alternatif yöntem doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

- Alternatif A – Yüklenicin Fiyat Teklifi

Yüklenici, mimardan değişiklik için talimatını aldıktan sonra ya da sözleşme metrajlarında geçici bedeli hesaplanmış bir işe başladıktan sonra yirmi bir gün içerisinde bir fiyat teklifi yapar.

Fiyat teklifi direkt olarak zarar ve ziyanın masraflarını içerebilir (madde 26) ya da işin bitiş gününün değiştirilmemesi durumunda yapılacak olan düzenlemelerin

getireceği masrafları içerebilir. Hesap uzmanı, mimarla konsulte ettikten sonra, yükleniciyi fiyat teklifinin kabul edilip edilmediği konusunda bilgilendirmek zorundadır. Eğer fiyat teklifi kabul edilmezse, yükleniciye bunun sebepleri bildirilmelidir. Sonrasında hesap uzmanı tarafından yeni bir tespit yapılacaktır. Eğer iki taraf bu şekilde anlaşamaz ise olay madde 41A (anlaşmazlıkların halli) kapsamında değerdendirtecektir.

- Alternatif B – Değerlendirme Kuralları (fiyat belirleme)

Aşağıdaki durumlar kapsamındadır.

- Eğer ek yapılan iş ya da işin yerine yapılan iş aynı karakterde, sözleşme metrajlarındaki ifadelerle aynı koşullarda ve miktarlarda ise, metrajlardaki rayiçler ve fiyatlar değışikliğin değerdendirilmesinde kullanılacaktır.
- Eğer ek yapılan iş yada işin yerine yapılan iş aynı karakterde ama farklı koşullar altında yapılacak ve oluşacak işte miktarlar belirgin bir şekilde değışecek ise; metrajlardaki rayiçler ve fiyatlar değışikliğin değerdendirilmesinde sadece baz olarak kullanılacaktır.
- Eğer ek yapılan iş yada işin yerine yapılan iş metrajlardaki ifadelerden tamamen farklı ise, değışikliklerin fiyatlandırılması için genellikle “star rate” olarak bilinen adil bir yöntem kullanılacaktır.
- Eğer bir geçici bedel iş sonunda oluşacak miktarlara kabul edilebilir bir şekilde yakın ise, geçici bedel için belirlenmiş oranlar kullanılacaktır.
- Eğer geçici bedel iş sonunda oluşacak miktarlara kabul edilebilir biçimde yakın değil ise, geçici bedeli belirlemek için kullanılmış olan oranlar baz olarak kullanılacaktır ve farklılıklar için adil bir miktar eklenecektir.
- Eğer kalan miktarları çok büyük değil ise atlanan işler metraj oranlarında hesaplanır. Ancak büyük ise yeniden değerdendirilmeleri gerekebilir.

Ölçüm yapılması gerektiğinde sözleşme metrajlarının hazırlanmasında kullanılan prensiplerden bazıları adapte edilmelidir (madde 13.5.3.2). Eğer sözleşme dokümanlarında bir yüzde ya da götürü bedel için düzenlemeler yapılmışsa, değerdendirme hesabı için yeniden düzenlenmeleri ve kullanılmaları gerekebilir. Ayrıca değışikliklerin sonucu olarak başlangıç elemanlarının değerinde bir değışiklik olmuş ise bunlar içinde düzenlemeler yapmak gerekecektir. Başlangıç elemanları

genellikle götürü bedel, zaman odaklı (time-related) ya da yöntem odaklı (method-related) masraflar olarak fiyatlandırılırlar. Bunların düzenlemeleri genellikle başlangıç hesaplama yöntemleri takip edilerek yapılır. [4]

JCT80'e ek olarak 1988 senesinde yayınlanan "Düzeltilme Formu 7", sözleşme metrajlarında yer alan yaklaşık bedeller konusundaki eksiklikleri gidermek amacıyla, bu kuralları genişleterek ele almaktadır. Eğer yaklaşık bedeller makul mantıkta belirlenmiş değillerse, bedeli belirlemede kullanılan yöntem, yeniden fiyatlandırma yaparken sadece bir baz oluşturmak amacıyla kullanılacaktır. Uçlardaki durumlarda, örneğin geçici bedeller değişmezse ya da sözleşme ile uygulama arasında yüzde yüze yakın bir farklılık oluşuyorsa yukarıda ifade edilen kuralları uygulamak çok kolay olacaktır. Ancak uçlar arasında kalan gri alanlarda, konuyla ilgili taraflarca makuliyet testleri yaptırılması gerekebilir. Bu prensip değişiklik yapılan işin sadece miktarının değiştirildiği durumlarda kullanılamaz. Mimar, sözleşme metrajlarında yaklaşık bedelleri belirtilmiş bir işin yapılması için ayrıca özel bir talimat vermek zorunda değildir. Bu prensip uygun olduğu yerlerde alt yüklenicilerin işlerini yürütmesi içinde kullanılabilir.[4]

Değişikliği yapılan işin tam olarak ölçülememesi ya da fiyatlandırılmaması durumunda yükleniciye günlük iş bazında (yevmiye) ödemeler yapılacaktır. Bu durumda kullanılacak doküman, sözleşme metrajlarında belirlenen yüzdeler ile birlikte 'Royal Institution of Chartered Surveyors and The Building Employers Confederation' (şimdi 'The Construction Confederation') tarafından yayınlanan bir inşaat sözleşmesi kapsamında yapılacak işin günlük birim fiyat olarak belirlenmesi tarifesidir. Eğer iş, elektrik, ısıtma veya havalandırma gibi uzman bir ticaret grubunu tarafından yürütülen bir iş ise, yüklenici tarafından metrajlarda belirlenen yüzdeler ve günlük iş için tanımladıkları uygun değerler, kullanılmalıdır. İş için harcanan günlük zamanı, çalışan kişilerin isimlerini, kullanılan malzemeleri gösteren puvantaj defterleri onaylanmalıdır. Bu defterlerin haftalık olarak mimarın temsilcisi tarafından onaylanması ve işin katibine açıklanması tavsiye edilir. Bunun haftalık olarak doğrulanmasının sebebi her iki taraf içinde atlanabilecek veya sonradan unutulabilecek ufak detaylar sonucu yaşanacak kargaşanın engellenmek istenmesidir. Onaylanmış bir puvantaj defteri sadece üzerinde anlaşmaya varılmış bir kayıttır. Yeniden fiyatlandırma yönteminin günlük iş bazında olacağını göstermez. Bu hesap uzmanı tarafından belirlenecek bir olaydır. [4]

Geçici bedellerin yeniden değerlendirilmesi için, ana yüklenicinin sözleşme metrajlarındaki fiyat belirleme yöntemini takip eden bir süreç izlenir. Örneğin “ahşap merdiven tamirâtı” için belirlenmiş bir geçici bedel sözleşme metrajlarında yer alıyorsa ve günlük iş bazında ödeme (yevmiye) yapılması üzerinde anlaşılmışsa, bu durumda günlük iş bazında fiyatın yeniden belirlenmesi için yukarıda açıklanan kurallar uygulanacaktır. [4]

Performans-belirlenmiş işlerin yeniden fiyatlandırılması için de benzer yöntemler kullanılır. Gerekli çizimlerin, programların ve diğer dokümanların hazırlanması ve yapılması için gereken maliyette yeniden fiyatlandırılan bedel içersine alınır.

Teklif sürecinde işi fiyatlandıran yüklenici, işi başlangıç adetleri için de fiyatlandırmış olarak varsayılır. Eğer bu işlerin uygulanması bir fiyat değişikliğini gerektiriyorsa, başlangıç adetleri için de bir düzenleme yapılması gerekecektir. Mimar tarafından ortaya konulan bir değişiklik sonucunda direk bir kayıp ve zarar oluşuyor ise bu madde 26 kapsamında tartışılır ve masraflar bu doğrultuda tazmin edilir.

Değişiklikler genellikle sahada ortaya çıkarılmış işin ya da çizimlerin yeniden ölçülmesini gerektirir. Madde 13.6 yükleniciye bu ölçümler yapıldığı sırada orada bulunma hakkını verir.

4.5.3. Değişiklik talimatı

Mimar tarafından verilen talimatlarda değişikliğin değerlendirilmesinin ve uygulanmasının madde 13A (madde 13.2.3) uyarınca yürütüleceği hususu özellikle belirtilmemiş ise, normal hallerde değişikliklerin değerlendirilmesi madde 13.4.1 prosedürlerini izleyecektir.

Bu madde ancak yüklenicinin onay verdiği hallerde mimarın talimatları doğrultusunda uygulanabilir. Ancak yüklenici karşı çıkarsa, bunu yazılı bir biçimde talimat eline ulaştıktan sonraki yedi gün içersinde mimara bildirmek zorundadır. Bu adımdan sonra değişikliğin uygulanması için 13.4.1. değerlendirme kuralları baz olarak alınacaktır.

- Yüklenicinin 13A Teklifinin İçeriği

Madde 13A yapılan işin ilerlemesi durumuna göre yükleniciye değişiklikler için bir teklif belirleme iznini verir. Bu teklif aşağıda belirtilen ifadeleri baz almalıdır.

- Konuyla ilgili olarak sözleşme metrajlarında fiyatlar ve oranlar belirtilmiş ise, bu fiyat ve oranlar
- Eğer uygun koşullar mevcut ise ön hazırlık teklif öğelerinin yeniden düzenlemesi,
- İşlerin tamamlanabilmesi için gereken zamanda yapılacak düzenlemeler
- Madde 26.1 altında yer alan direkt zarar ve ziyan hususu için ödenmiş olan bir miktarın olup olmayışı
- Teklifi hazırlamakla ilgili olarak makul ve adil bir miktar

Mimarın talimatı yüklenicinin gerekebilecek ek kaynakların belirlenmesini ve değişikliği oluşturmak için planladığı yöntemi belirlemesini gerektirebilir. Teklif, mal sahibi tarafından işin yeterince değerlendirilebilmesi için gerekebilecek yeterli bilgiyi içermelidir.

Bir teklif oluşturulması talep edilmiş ancak iş bu yolla yürütülmemiş ise, yüklenici sözleşme bedeline bu teklifi oluşturabilmek için yaptığı masrafları makul bir şekilde ekleyebilir.

Madde 13A teklifinin kabul edildiği bir durumda, mimar tarafından bu işi etkileyebilecek yeni değişiklik istendiğinde, hesaplama mühendisi tarafından madde 13.5. kuralları kullanılmadan asil ve makul bir tabanda fiyatlandırma yapılacaktır.

Değişikliklerin değerlendirilmesinin etkisi, burada oluşacak tutarların durumlarına göre sözleşme bedeline eklenecek ya da çıkarılacak olmasıdır.

4.5.4. Sözleşme Bedeli

Sözleşme bedelinin, işlerin kalitesinin ve miktarının metraj cetvellerinde tariflendiği halleri baz alınarak oluşturulduğu kabul edilir.

Miktar incelemesi sürecinin bir parçası sözleşme bedelinin aritmetik ve teknik olarak doğruluğunun kanıtlanmasıdır. Metrajlar, sayfa tutarlarının toplanması ve çeşitli toplam sayfalarının ve özetlerin doğru olarak tamamlanması sonucunda poz tutarlarının doğru sunulduğunu görmek amacıyla kontrolden geçirilmelidirler. Yüklenicinin oranlarının yeterliliği, final miktarın hesaplanması sırasında doğabilecek anlaşmazlıkların önlenmesi amacıyla gözden geçirilmelidir. Bununla birlikte hesap uzmanının işini becerikli bir biçimde yapamamasından dolayı oluşacak

hatalar, yükleniciyi mal sahibine herhangi bir tazminat ödemek zorunda bırakmazlar. Teklifin yeterliliğini kanıtlamak yüklenicinin sorumluluğudur. Ancak sözleşmenin ilerleyen aşamalarında yer alabilecek fiyatlandırma hatalarını da kabul edip bedelini ödemelidir. Hesap uzmanı yada yüklenici tarafından sözleşmenin imzalanmasından önce ortaya çıkarılan bir hatayı düzeltmek için seçici teklif prosedürlerinden birinde yer alan alternatif yöntemlerden biri kullanılabilir. Sözleşmenin imzalanmasından evvel hesap uzmanının fiyatların durumları konusunda tatmin olmuş olması mantıklı olacaktır. [4]

Sözleşme metrajlarının hazırlanması sırasında hesap uzmanı tarafından yapılan hatalar düzeltilebilir (madde 2.2). Büyük ihtimalle bu hatalar, miktarlardaki ve tanımlamalardaki eksiklikler ya da atlanan pozlar yüzünden oluşacaktır. Eğer metrajlar belirlenen ölçüm yönteminden ayrılıyorsa ve bu yüklenicinin dikkatine sunulmamış ise bunlar da düzeltilmesi gereken hatalar olarak algılanacaktır.

4.5.5. Sabit Olmayan ya da Saha Dışında Olan Malzemeler ve Mallar

Sahaya teslim edilmiş ya da yapılacak işin üzerine veya yakınına yerleştirilmiş olan malzemeler, mimarın yazılı izni olmaksızın sahadan uzaklaştırılamazlar. Bu malzemelerin değerleri bir kez bir ara hak ediş içersinde değerlendirilmiş ve mal sahibi tarafından ödemesi yapılmış ise bunlar artık mal sahibinin mülkü haline gelmektedirler. Bu konu hakkında önemli sayıda örnek davalar oluşmuştur. Ancak madde 22B ve 22C yürürlükte olduğu sürece, yüklenici bu malların uğrayacağı zarar ve ziyandan ve bunların sigortasından sorumlu kılınacaktır. Mal sahibinin bu malların gerçek sahibi haline gelmesine rağmen, yüklenicinin bu konudaki borcu kendisinin malların sahibi olarak varsayılp sayılmayacağı sorusunu gündeme getirir. Mal sahibi, yüklenicinin bu konudaki hakkını kötüye kullanmadığından emin olma ihtiyacı hissedecektir. [4]

Saha dışında depolanan ancak işler için kullanılmak üzere hazırlanmış malzemelerin değeri bir ara hak ediş içersinde ele alınmış ve mal sahibi tarafından ödemesi yapılmış olabilir. Bu durumda bu hazırlanmış malzeme ve mallar mal sahibinin mülkü halini alırlar. Listelenmiş bu mallar madde 30.3 altında ele alınırlar ve yüklenicinin listesinde yer alarak sözleşme metrajlarına katılırlar. Yüklenici bu malzemeleri bulundukları yerden, genellikle imalat yerlerinden, kullanılacakları proje haricinde bir amaç için çıkarmamalıdır. Bununla birlikte, madde 22B ve 22C yürürlükte olduğu sürece, yüklenici bu malların uğrayacağı zarar ve ziyandan ve

bunların sigortasından sorumlu durumdadır. Böyle durumlarda, saha dışındaki malzemenin ödemesi için mimarın madde 30 uyarınca kullanacağı bir seçeneği vardır. Bu maddenin endüstriyel binalarda kullanılan fabrika-üretimi parçalara özel bir ilgisi bulunmakta ve önem vermektedir. Bu durumda yüklenici fabrikada üretilen marangoz kalemlerini (ahşap doğramalar), sahaya kullanılma vakitleri gelmeden önce teslim etmekte isteksiz olacaktır. Bu malzemelerin ödemesinin yapılması seçeneği yüklenicinin nakit akışı için destek olacaktır ve madde 30 un bütün gereklilikleri yerine getirildiği takdirde hiçbir sorun yaşanmayacaktır. Ancak bu liste sadece ilgili proje için özel, yerinde sadece yerleştirme ve sabitleme gerektirecek fabrika üretimi kalemleri içermektedir.

4.5.6. Tamamlamamadan Dolayı Zararlar

Yüklenici işleri daha önceden belirlenen süre içerisinde tamamlayamazsa, mimar bu sebeple hemen bir rapor hazırlamalıdır.

Madde 24.1 altında hazırlanan bu belge, mal sahibinin eklerde belirlenen oranlar doğrultusunda, yüklenicin ödemesi gereken nakte çevrilmiş ve kesinleştirilmiş zararlardan çıkartma yapmasına izin verir. Talep edilen zararın miktarı, işin belirlenen bitiş tarihi ve pratikteki bitiş tarihi arasındaki zaman uzunluğuna bağlıdır. Eğer mal sahibinin yükleniciye daha önceden kalmış bir borcu var ise ve yüklenici bu borcu gecikme tazminatını dengelemek için kullanacak ise ancak bu borcun büyüklüğü gecikme tazminatını kapatmaya yetmiyor ise, mal sahibi bir düzenleme yaparak bu miktarı tazminat miktarından düşer ve kalan bakiyeyi yüklenicinin ödemesi gereken borç olarak tazmin edebilir.

Eklerde nakte çevrilmiş ve kesinleştirilmiş zararlar için belirlenen miktarlar, mal sahibinin geçekten uğrayacağı zarar miktarı ile ilişkili, akla uygun, geçekçi miktarlar olmalıdır. Eğer belirlenen miktarın kasten zarar vermek için yüksek tutulduğu (penalty) gösterilir ise, mahkemelerce bu miktar adil ama yüklenicinin ödeyebileceği bir miktar olarak yeniden belirlenecektir. [4]

Mimar tarafından sonradan daha ileri bir bitirme tarihi saptar ise, mal sahibi tarafından yükleniciden alınan meblağ uyarlanır ve gerek olduğunda yükleniciye geri ödeme yapılır.

4.5.7. İşin Düzenli Sürecini Maddi Olarak Etkileyen Sebeplerden Kaynaklanan Zarar ve Ziyar

Bu maddenin ana amacı zarar ve ziyanın oluştuğı ve sözleşme maddelerine göre başka bir yerde geri ödenemeyeceğinin belirtildiğı durumlarda yükleniciye geri ödeme yapmaktır. Zarar ve ziyan talebi, projenin düzenli inşa sürecini yeterince çok etkileyen olaylar söz konusu olduğunda yapılabilir. [4]

Yüklenicinin bir geri ödeme talebi yapabilmesi için öncelikle bunu mimara yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir. Bu yazışmalar sürecinde, doğrudan zarar ve ziyan getiren soruna işlerin yürütüldüğü sırada maruz kalındığı ve bu yeterli geri ödemenin sözleşmenin başka hiçbir hükmü altında yapılamayacağı, açıkça belirtilmelidir. Talebin temeli, bu sorundan dolayı işlerin düzenli sürecinin bozulmuş olduğu ve bunun sonucunda zarar ve ziyanın oluştuğudur. Bu bağlamda zarar (loss); yüklenicinin yaptığı iş sonucunda yeterli geri ödemeyi alamamış olması anlamına gelmektedir. Ziyar (expense) ise; işi tamamlamak için ek kaynakların gerekiyor olması anlamına gelmektedir. Yüklenici;

- İşin düzenli sürecinin etkilendiğini ya da etkileneceğini gördüğü anda gerekli başvuruları yapmalıdır.
- Mimarın bir fikir oluşturabilmesi adına yaptığı başvurusunu yeterli bilgiyle desteklemelidir.
- Mimara ya da hesap uzmanına finansal zarar ve ziyanı içeren detayları sunmalıdır.

- Sebeplerin Listesi

Bir sözleşmenin koşulları işlerin düzenli sürecini etkileyecek pek çok sebepleri sıralayabilir. Yüklenici aşağıdaki kalemlerden birini ya da birkaçını zarar ve ziyan talebini desteklemek adına sebep olarak göstermelidir.

- Mimardan talimatların (ara hak edişlerin harcamalarını da içeren), çizimlerin, detayların ya da kesitlerin alınmasının gecikmesi. Ancak yüklenicinin bu bilgiyi sahada uygulamaya geçilmesinden yeterli bir zaman önce yazılı olarak talep etmiş olması gerekmektedir.
- İşin denetime açılması ve kullanılacak malzemelerin testlere tabi tutulması, sonuçlandırılması ve bunların iyileştirme süreçleri için gereken zaman.

- Sözleşme çizimleri, sözleşme metrajları ve yazılı dokümanlar arasında çelişki ve ayrılıkların var olması.
- Mal sahibinin direkt işvereni olduğu firmaların yaptıkları işi aksatmaları, aynı zamanda mal sahibi tarafından tedarik edilecek malzeme ve malların aksamasını da içerir.
- Sözleşme hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilmesi gereken bir işin ertelenmesi.
- Madde 13.2 altında mimar tarafından talimatı verilen değişiklikler ya da performans- belirlenmiş iş kalemleri için yapılan ara hak edişler için gereken masraflar.
- Sözleşme metrajlarında yaklaşık miktarı belirlenmiş ancak bu tahminin makul ve mantıklı bir şekilde yapılması gereken iş için doğru miktarları ifade etmediği, bir işin yürütülmesi.
- Yüklenicinin madde 6A (eklerde bütün CDM hükümlerine uyulması gerekliliğinin bulunduğu durumlar için hükümler) ile uyuşması yada uyuşmaması durumu

Yükleniciden yazışmaların alınmasının üzerine, mimar talebin savunulabilir bir talep olup olmadığı yargısına varmalıdır. Öncelikle, belirtilmiş olan konuyla ilişkili olayların gerçekten projenin inşaatının düzenli sürecini etkileyip etkilemeyeceği kanısına varılmasında fayda vardır. Belki de yüklenicinin bu amaçla hazırladığı ana programı üzerinde bir danışmanlık almak gerekecektir. Projenin belirlenen programın gerisinde yürütülmesinin sebebi belki de yüklenicinin işleri yapmakta yeteri kadar beceri sahibi olamamasından kaynaklanıyor olabilir. Bu iddianın doğruluğu kanıtlanır ise gecikme sürecinde bir gecikme cezasının alınması gerekebilir.

İkinci olarak, mimar yada hesap uzmanı tarafından yüklenicinin bildirmiş olduğu zarar ve ziyan miktarının doğruluğunun tespit edilmesi gerekmektedir. Uygulamada mimarın, yüklenicinin davasının geçerli olduğunu saptaması ve finansal miktarın saptanması işini ise hesap uzmanına bırakması uygun olanıdır. [4]

Yüklenicinin yazılı başvurusu işlerin düzenli yürütülme sürecinin etkileneceği ortaya çıktığı anda hemen yapılmalıdır. Mimarın bir fikir oluşturabilmesi için talebi

destekleyen yeterli bilgilerin mimara sunulmuş olması gerekmektedir. Ayrıca yüklenici maruz kaldığı zarar ve ziyan miktarını kanıtlamak için bazı belirtiler sağlamalıdır. Eğer mimar tarafından madde 25 hükümleri doğrultusunda bir zaman uzatımına gidilmesi için karar verilmiş ise, bu doğrultuda yüklenici bilgilendirilmelidir. Bu yüklenicinin talebinin hesaplanmasını ve değerinin biçilmesini etkileyebilir.

- Atanmış Alt Yükleniciler

Bir atanmış yüklenici de, yapacağı işlerin düzenli sürecini bozacak bir olay ile karşı karşıya geldiğinde zarar ve ziyan talep edebilir. Böyle bir talep öncelikle yükleniciye sunulmalıdır. Eğer yerinde bir talep ise yüklenici değerlendirmesi için bunu mimara yönlendirecektir. Bundan sonra bu talep yukarıda belirtilen sürecin bir benzerinde ilerleyecektir

Bu madde kapsamında yapılan her hangi bir talep sonucunda, mimarın yükleniciye ödenmesi için onay verdiği her miktar, sözleşme bedeline eklenecektir. Eğer talep edilen işin yürütülme sürecinde talep hakkında bir karara varılmış ise bu bir sonraki değerlendirmede ele alınacaktır.

4.5.8. Hak Edişler ve Ödemeler

Geçici hak edişler mimar tarafından hazırlanır. Mimar tarafından daha sık aralıklarla istenmesine rağmen (madde 30.1.2.), sözleşme geçici hak edişler için maksimum bir period öngörecektir. Her sözleşme için doldurulan ekler, geçici hak edişler için uygun süreyi bir ay olarak önermektedir ancak taraflar üzerinde anlaşabildikleri bir zaman dilimini kullanmakta özgürdürler. JCT98’de başka karşılaştırılabilir bir madde henüz bulunmamaktadır. Eğer ihtiyaç duyulursa ek koşul olarak sözleşme formuna sokulabilir. Zaman aralıklarının çok uzun bırakılmadan geçici hak edişlerin yapılmasının önerilmesinin sebebi, yüklenicinin işlerin düzenli sürecine uygun hareket ettiğinden emin olmaktır. Çok geniş projelerde yüklenicinin nakit akışını doyurmak adına haftalık periodlarla yaklaşık değerler belirleyerek ara hak ediş düzenlemek faydalı olacaktır. Eğer böyle bir adım uygun görülürse bu sözleşmenin eklerinde belirtilmelidir. Ancak daha doğru rakamları içeren hak edişler yine aylık görüşmelerle yapılmaya devam edilmelidir. Aynı zamanda bu yönteme bir inşaat projesinin en yoğun inşa sürecinde de ihtiyaç duyulabilir. Örneğin yaz aylarında

yapılan büyük bir kazı çalışması sözleşmesi için gerek duyulabilir. Bazı sözleşmelerde madde 30.2 uyarınca aşamalı ödeme sistemi de kullanılabilir. [4]

Hak ediş şunları belirtmelidir;

- Yükleniciye mal sahibi tarafından ödenecek miktar
- Bu miktarın neleri ifade ettiği
- Miktarın hesaplanması sırasında nelerin baz alındığı
- Son ödeme tarihi (her geçici hak ediş yapıldıktan sonra on dört gün içerisinde)

Mal sahibi ara hak ediş düzenlendikten 5 gün içerisinde yükleniciye, ödeme miktarını, bu miktarın neleri içerdiğini ve miktarı hangi yolla hesapladığını belirten yazılı bir bildiri göndermek zorundadır. Hak edişin son ödeme gününden en geç 5 gün önce, mal sahibi yükleniciye hak edişte ödemeyi iptal ettiği bir miktar var ise bu miktarın büyüklüğünü ve ödeme iptali için geçerli sebebini yazılı bir bildiriyle duyurmalıdır. Eğer yazılı bir biçimde bunu bildirmez ise hak edişte belirlenen rakamı ödemek zorundadır.

Mal sahibinin öngörülen zaman diliminde hak ediş çerçevesinde onaylanan miktarı ödeyememesi halinde ödenmeyen miktara faiz eklenecektir. Faiz miktarı basit faiz hesabı baz alınarak hesaplanacaktır. Faiz oranı yüklenicinin doğru zamanda doğru ödemedenden feragat etmeyi tercih edeceği şeklinde yorumlanmamalıdır. Yüklenicinin sözleşme performansını askıya alma ya da işe son verme hakkı vardır.

- **Avans Ödemesi**

Bazı sözleşmelerde yükleniciye bir avans ödemesi yapmak uygun olabilir. Proje başlangıç maliyetlerinin aşırı yüksek olduğu ve bu maliyetlerin normal yollarla yüklenici tarafından geri alınmasının kolay olmadığı durumlarda kullanılabilir. Bu konuyla ilgili hükümler mevcut ise bunlar sözleşme eklerinde belirtilir. Yükleniciden güvence olarak bir avans teminatı hazırlaması talep edilir. British Bankers Association ve JCT tarafından maddeleri üzerinde anlaşılmış olan bu form mal sahibi tarafından onaylanır. [4]

- **Geçici Değer Bıçme**

Geçici değerlendirmeler mal sahibinin hesap uzmanı tarafından yüklenicinin hesap uzmanı ile anlaşarak hazırlanır. Değerlendirmeler, işin pratikte bitiş kabulü yapıldıktan

kadar aylık periodlarla ya da sözleşme eklerinde farklı bir süre belirtilmişse bu periodla yapılır. İş eğer bu aşamada doğru olarak değerlendirilmişse geriye sadece ihtiyat kesintisi kalacaktır ve buda kesin kabul tutanağı ile birlikte serbest bırakılacaktır. Böylelikle bu iki belge arasındaki zamanda başka bir belge talebine gerek duyulmayacaktır. Bu bağlamda işin fiilen bitiş kabul belgesi (geçici kabul) genellikle sondan bir önceki kabul belgesi olarak görülmektedir. Ancak sözleşme formlarında bu belgeden sonra başka bir belge düzenlenmesi konusunda herhangi bir yasaklama bulunmamaktadır. Ancak gerçek sözleşme durumunda genellikle işin tam anlamıyla değerlendirilmiş olması mümkün olamamaktadır. Bu yüzden ileri aşamalarda başka belgelerin hazırlanması gerekmektedir.

Madde 40 altında ki formül düzenlemelerinin kullanıldığı durumlarda, bu geçici değer biçmelerin zamanlamasının etkilerinin tartışılması gerekir. Geleneksel fiyat dalgalanmaları metodu kullanılıyor ise; örneğin artan maliyet gazeteleri, bunlar ölçümü yapılan işin değerinden bağımsızdırlar. Sözleşme işlerinin geçici değerlendirmeleri sonuca giden bir araç olarak değerlendirilirler ve tamamen makul bir biçimde doğru olmaları beklenen sonuçtur. Yüklenici işi karşılığında makul bir şekilde ödeme tutarının yapılmasını ve mal sahibi de bütün belgelerin makul bir şekilde hazırlanmasını beklemektedir. NEDO formüllerinin kullanılmaya başlanması, geçici değerlendirmelerin daha doğru yapılması zorunluluğunu getirmiştir. Eksiltmeleri ya da arttırmaları hesaplarken uygun yüzdeler kullanılıyorsa bunların ölçümleri yapılırken de değerlendirme tutarları kullanılır. Geçici değerlendirme vaktinde indisler geçici olabilir ama değerlendirilen iş gerçek ve bitmeye çok yakın bir aşamada olmalıdır. Fiyat artışlarını hesaplarken geleneksel yöntemin kullanılması halinde, yüklenicinin ana ilgisi yaptığı işlerin fiyatını mümkün olduğunca yüksek değerlendirmektir. Çünkü bu yüklenicinin nakit akışını oldukça destekleyecektir. Formül yönteminin adapte edilmesi daha fazla bir kapsamlı ödemeyle sonuçlanacaktır ve bu durumda yüklenici değerlendirmeye girecek işleri mümkün olduğunca uzağa ertelemeye çalışacaktır. [4]

- Geçici Kabullerin Hazırlanması

Geçici kabuller, eklerde belirtilen geçici kabul periodlarında, işin pratikte bitiş kabulüne bağlı olarak ve bu kabulde içerecek biçimde hazırlanırlar. Son kabul, bütün kusurların giderildiğini gösteren bir belgedir ve zaman ne kadar geç olursa olsun kusur sorumluluk peridonun sonunda ya da bütün kusurlar giderildiğinde hazırlanır.

Pratikte işin kabulü ise ihtiyat kesintisinin (teminat akçesi) yarısının geri verilmesini içerir. Kalan yarısı ise kusurların giderilmesi belgesi ile birlikte geri verilir. Mimarın bu periodda aylık takvimi içerisindeki belgelerden daha fazlasını hazırlaması talep edilmez (madde 30.1.3).

- Yüklenici Tarafından Operasyonların Ertelenmesi Hakkı

Yükleniciler için ara ödemelerin yapılması çoğunlukla işlerinin can damarı olarak nitelendirilir. Mal sahibi tarafından üzerinde anlaşmaya varılmış bir hak edişin ödemesinin yapılamaması ya da uygun zamanında yapılamaması yüklenici için oldukça ciddi bir sorunun kaynağını oluşturabilir. JCT98 bu durumun hassasiyeti adına yüklenici için işlerin düzenli periodunu bir süreliğine askıya alma ya da işleri erteleme hakkını var kılmıştır. Bu yüklenici için en son yaptırımdır. Bununla birlikte yüklenici bir ödemenin vadesi dolduğu an itibarıyla (hak edişin hazırlanmasından 14 gün içerisinde) derhal işleri erteleyemez. Yüklenici böyle bir durumla karşılaştığında, mal sahibine işleri erteleme ya da askıya alma niyetini ifade eden yazılı bir bildiri göndermek zorundadır ve bu bildirinin bir kopyasını da mimara göndermek zorundadır. Daha sonrasında yüklenici mal sahibine bildirisine cevaben, mevzu olan ödemeyi yedi gün içerisinde yapması için bir zaman tanımak zorundadır. Bu işlerin ertelenmesi yada askıya alınması durumu, madde 27.2.1.2. de tanımlandığı gibi, yüklenicinin işleri düzenli ve gayretli bir biçimde yürütemediği anlamına gelmemektedir. [4]

- Geçici Kabullerde Ödenmesi Gereken Miktarın Doğrulanması

Geçici kabullerde ödenmesi gereken olarak belirlenen miktar, taraflar arasında anlaşılan ve mimar tarafından onaylanan brüt değerlendirmedir. Yükleniciye ödenecek rakamı hesaplamak için, teminat mektubundaki eksiltmeler, daha önceki hak edişlerde yapılmış olan ödemeler ve avans olarak yapılmış ödemeler düşülür. Brüt değerlendirme aşağıdaki ifadeleri içerir;

- Yüklenici tarafından uygun bir biçimde yürütülmüş olan işin toplam değeri. İşlerde yapılan değişiklikleri ve bunların finansal değerlendirmeleri sonucunda taraflar arasında uzlaşmaya varılmış olan sonuç rakamları da içerir.
- Sahaya getirilmiş olan malzeme ve malların toplam değeri. Genellikle pratikte bu parçalar büyük bir finansal önem taşımaktadırlar. Sahadaki

malzemeler terimi sahaya makul olarak, düzenli bir biçimde ve kullanma vakitleri geldiğinde sahaya teslimi yapılmış malzemeler demektir. Mal sahibi sahaya gelmiş olan malzeme için ödeme yaparken, bu malzemenin hasarlara ve hırsızlığa karşı tam anlamıyla korunuyor olduğundan emin olmak isteyecektir. Sahada uzun sür için kalacak olan malzemeler bu tür kötü koşullara daha açık durumdadırlar. Ödeme yapılması için bu malzemelerin kötü hava koşullarına karşı önceden önlem alınarak korunuyor olmaları gereklidir. Bu koşullar alt yüklenicilerin malzemeleri içinde geçerlidir.

- Madde 30.3. de tanımlanan sözleşme koşullarını yerine getirdiği takdirde, mimarla anlaşarak saha dışındaki malzemelerin değeri. Bunlar listelenmiş olan prefabrik malzeme, mal yada parçalardır.
- Düzgün biçimde tamamlanmış olan atanmış alt yüklenicilere ait işlerin miktarları. Alt yüklenicinin hak edişinde ele alınan ve mimar tarafından uygun bulunmuş olan saha içindeki ya da saha dışındaki malzemeler. Normal uygulamalarda bu malzemelerin içirilmesi için, alt yüklenicinin bunlar adına bir fatura beyan etmesi gerekmektedir. Ayrıca bazı durumlarda mimar ya da hesap uzmanı alt yükleniciye daha önce yapılmış ödemeler için bir kanıt isteyebilir.
- Alt yüklenicinin faturaları bakımından yüklenicinin kar miktarı hesaplanırken metraj cetvellerinde belirlenen yüzdeler kullanılır. Yüklenicinin alt yüklenicilerin hesaplarındaki karı muhtemelen ikinci ve üçüncü maddelerde yer alan malzemelerin tedariki ile karşılanacaktır. Bakım ve hizmet maddeleri tamamen ana yüklenicinin işidir ve birinci maddenin tanımında akla gelirler.

Bunlara ek olarak aşağıdaki öğeler ihtiyat kesintisi (teminat akçesi) olmayan şartlar kapsamındadırlar.

- Fiyatlardaki ve ödemelerdeki değişiklikler (madde 6.2), işin teftişe açılması ve testler sonucunda işlerin düzgün bulunması hali (madde 8.3), mimarın bir talimatından doğan telif ve patent hakları (madde 9.2), kesin sigorta mevzuları (madde 21.2.3) ve yüklenicinin işlerin sigortası ile ilgili yükümlülüklerini yerine getirememesi (madde 22B.3.5ve madde 22C.2) gibi davalardan dolayı sözleşme bedelinde değişiklik yapılmasını gerektiren öğeler.

- Madde 26.1 veya madde 34.3 altında anlaşılan zarar ve ziyanlar veya madde 22B.3.5 ve 22C.4.4. içerisinde değişiklik olarak işlem görecekları belirtilmiş ise; restorasyon, yenileme veya tamirlerden dolayı oluşan zarar ve ziyan ve ya enkazların kaldırılması ve yok edilmesi sırasında oluşan zarar ve ziyanlar.
- Madde 35.17 altında final ödemesi bir alt yükleniciye teminat altına alındığı durumlar
- Hisselere(katılım), vergi ve harç dalgalanmalarına göre madde 38 ve 39 altında, artan ödemeler

Aşağıdaki öğeler ise ihtiyat kesintisi (teminat akçesi) olmayan şartlar kapsamındadır ancak ara hak edişlerden düşülecektir.

- İşlerin yapılış sırasındaki aşamalarına göre miktarlar(madde 7); sözleşme ile uyum içersinde olmamasına karşın kalmasına izin verilen iş, malzeme ve mallar(madde 8.4.2); işlerde kalmasına izin verilen kusurlar, fireler ve hatalar(madde 17.2 ve 17.3) veya dalgalanmalara göre yüklenici tarafından mal sahibine masraf yazılabilecek miktarlar (madde 38 ve 39)
- Atanmış alt yüklenicilerin ödemelerinde yapılmış bir eskitmeye göre yapılabilecek indirimler
- **Saha Dışında Bulunan Malzeme ve Mallar – Kaydedilmiş (tescil edilmiş) Öğeler**

Mimarın takdiri veya görüşü doğrultusunda geçici hak edişte borç olarak nitelendirilen miktar, saha dışında bulunan malzemelerin değerini, bu malzemeler sahaya gelmeden önce, içerebilir. Bu madde içersinde gönderi yapılan, malzemeler, mallar ve prefabrik öğeler “kaydedilmiş öğeler” -listed items- olarak bilinir. Aşağıdaki koşulların sağlanması durumunda kaydedilmiş mallar, sahaya teslim edilmelerinden önce ara hak ediş de ödenecek olan borç kapsamına alınabilirler.

Yüklenicinin kendisi tarafından bahsi söz konusu olan malların özel olarak teşhis edildiğini ve kendi yetkisi altında bulunduğunu, mimara makul bir şekilde kanıtlandığı durumlarda, mal sahibi tarafından ödemesi yapılır yapılmaz bunlar mal sahibinin mülkü haline geçerler.

Sözleşme formunun eklerinde mal sahibinin lehine bir teminat senedi gerektiğine dair bir husus belirtilmiş ise, ödemeden önce yüklenici tarafından bunun sağlanması zorunludur.

Kaydedilmiş öğeler sözleşme ile uyum içersinde olmak zorundadırlar.

Üretildikleri, montelendikleri ya da depolandıkları bina veya arazinin içersinde bulunan kaydedilmiş öğeler, ayrı bir yerde tutulmalı veya açıkça işaretlenmelidir.

Yüklenici bu malzemelerin zarar ve ziyanlara karşı tam değerleri karşılığında, belirlenen tehlikelere karşı mal sahibinin çıkarlarını koruyacak şekilde bir sigorta poliçesiyle sigortalandığını mal sahibine kanıtlamak durumundadır. Bu sigorta poliçesi bu malzemeleri sahaya teslim edilip, işlerin sigortası kapsamına girene kadar korumak zorundadır.

Uygulamada bu koşulları bu sözleşmeye özgü malzeme ve teçhizat için yorumlamak uygundur. Her projede kullanılabilecek olan tuğla ya da standart ölçülerdeki keresteleri, normal şartlarda masraf yazılabilecek öğeler olarak nitelendirmek uygun değildir ancak istisnalar olması mümkündür. Bu öğelerin işlerde kullanılmasında önce yapılacak bir şeylerin kalmamış olması gerekmektedir. Bu madde içersinde ele alınan tipik pozların genellikle bir prefabrikasyon aşaması öngören malzemeler olduğunu kabul edebiliriz. Bu durumda kaydedilmiş malzemeler genellikle yüklenicinin ya da bir alt yüklenicinin atölyesinde bulunuyor olabilirler. [4]

- Teminat

Yüklenici hak edişinin tamamının ödemesini, teminat kesintileri sebebiyle, alamayacaktır. Teminat pratikte kesin bitişe ulaşmamış işlere ve bu işlerde kullanılacak malzeme ve mallara uygulanacaktır. Buna atanmış işlerde dahildir. Teminatın amacı yükleniciye bir teşvik sağlamak ve yüklenicinin işi uygun kalitede ve belirlenen zamanda bitirememesi tehlikesine karşı önlem almaktır. [4]

Mal sahibi tarafından kesilecek miktar bu madde kapsamında %5 olarak belirlenmiştir. Ancak taraflar arasında daha düşük bir miktar üzerinde de anlaşmaya varılabilir. Daha yüksek oranlardaki kesintiler bu sözleşme kapsamında öngörülmemektedir. Teminatın yüzde miktarı eklerde belirtilmiştir. Proje büyüklüğünün, sözleşme bedeli olarak £500.000'a ulaştığı durumlarda, bu sözleşmenin önerisi teminat yüzdesinin %3'ü geçmemesidir. Bu %5'lik bir teminatın sözleşme bedelinin %3'ü limitle kullanılması yerine sözleşme süresince %3'lük bir

teminatın kullanılmasını ifade etmektedir. Kesinti madde 30.2.1. içersinde tanımlanan bütün iş ve malzemelere uygulanır.

Teminat yükleniciye mal sahibi tarafından, yarısı pratikte işin bitişinin kabulü belgesi ile kalan yarısı da kusurların giderilmesi belgesi ile geri ödenir.

- Teminatın Uygulanması İle İlgili Kurallar

Mal sahibinin teminata ilgisi sadece güvene dayalı bir para üzerinedir. Bu bakımdan teminat güvene dayalı olarak oluşturulur ve bundan dolayı faiz tahakkuk etmeye ihtiyaç duyulmaz. Yüklenici ya da alt yüklenici mal sahibinden teminat akçesini ayrı bir banka hesabına yatırmasını ve bunu yazılı bir şekilde mimara bildirmesini isteyebilir. Bu banka hesabından elde edilen faiz geliri mal sahibinin yararınadır.

Bir hak edişin hazırlanması sırasında, hesap uzmanı tarafından, yüklenicinin ve alt yüklenicilerin yaptıkları işe göre teminat hesaplarını içeren bir rapor hazırlanır. Bu rapor mimara, mal sahibine yükleniciye ve tüm alt yüklenicilere bildirilir.

Mal sahibi yüklenicinin görevini yerine getirememesi sebebiyle, doğrudan alt yükleniciye ödeme yapma hakkını değerlendirebilir. Ancak yüklenicin bu durumdan ve sonrasında teminatta meydana etkilerden haberdar edilmelidir. [4]

- Sözleşme Bedelinin Son Düzenlemesi

Sözleşme sürecinde olduğu gibi işin pratik olarak bitişinden altı ay içersinde yüklenici, final miktarın hesaplanması için gerekli olacak bütün belgeleri sağlamak zorundadır. Bu dokümanlar atanmış alt yüklenicilerden ve atanmış tedarikçilerden elde edilecek uygun detayları da içermelidir. Yükleniciden bilgilerin elde edilmesinden sonra, hesap uzmanı madde 26.1, 26.4.1 ve 34.3 altındaki hükümler doğrultusunda zarar ve ziyanları doğrulamak zorundadır. Bunun akabinde sözleşme bedeliyle ilgili bütün düzenlemeleri içeren bir tespit yapmak zorundadır. Mimar bunların birer kopyasını yükleniciye ve her bir alt yükleniciye göndermek zorundadır. Sözleşme bedeli madde 13.4.1. altında ifade edilen değişikliklerin değerlendirilmesi koşulları, 13A teklifi altında belirlenen miktarlar doğrultusunda yeniden düzenlenir. Aşağıdaki öğeler sözleşme bedelinden eksiltilirler.

- Yüklenicinin karını ve bakım masraflarını içeren birim fiyat toplamaları, aynı zamanda madde 35.24 doğrultusunda çalıştırılması tanımlanmış olan bir atanmış alt yüklenicinin yaptığı işlerin tutarı. Bu madde ile tanımlanan bir alt

yüklenici, konuyla ilgili alt yüklenici sözleşmesi içerisinde tanımlanmış değildir ve ödemesi veya işten çıkarılması mal sahibi tarafından yapılır.

- Sözleşme metrajlarında yer alan geçici bedeller ve geçici işler (yaklaşık bedeller)
- Mimarın talimatlarından kaynaklanan bir sebepten dolayı atlanmış olan miktarlar.
- Madde 7 (seviyeler ve işin yapılma sırası), madde 8.4.2(sözleşme koşullarına uygun olmamasına rağmen kalmasına izin verilmiş olan malzeme ve mallar), madde 17.2 veya 17.3(kalmasına izin verilen kusurlar, fireler ve diğer hatalar) hükümleri altında eksiltilecek olan tutarlar. Aynı zamanda madde 38 (katkı payı, veri ve harçlar), madde 39 (işçi ve malzeme tutarları ve vergi dalgalanmaları), ve madde 40 (fiyat düzenleme formülünün kullanılması)
- Nakite dönüştürülmüş zararlar gibi sözleşme bedelinden düşüleceği belirtilmiş olan miktarlar.

Kullanılabilir koşullar var ise, kesin kabulün hazırlanmasından en az yirmi sekiz gün önce, sözleşmenin bütün ilgili hükümleri uyarınca düzenlenmiş ve kesinleştirilmiş, bütün atanmış alt yükleniciler için alt yüklenicilik bedelini içeren bir hak ediş mimar tarafından hazırlanmalıdır.

- Kesin Kabulün Oluşturulması

Aşağıdaki olayların bitmesinden iki ay içerisinde mimar tarafından kesin kabul oluşturulmalı ve bütün alt yükleniciler bundan haberdar edilmelidir.

- Kusurların giderilmesi zorunluluğu periodunun sonunda
- Kusurların giderilmesi belgesinin hazırlanma günü
- Sonuç tutarın üzerinde uzlaşmaya varılması

Kesin kabulün hazırlanmasından beş gün içerisinde mal sahibi yükleniciye, borç olarak belirlenen ödeme miktarını belirten bir yazı yazmalıdır. Bu yazının içeriğinde belirlenen miktarın nelere yönelik olduğunu ve bunların hesaplamalarını yaparken alınan bazı içermelidir. Final kabulünü yapılmasından yirmi sekiz gün içerisinde yükleniciye final ödemesi yapılmalıdır. Eğer mal sahibi bu süre içerisinde ödemeyi

yapamaz ise Bank of England temel faiz oranı üzerinden %5 olan basit bir faiz oranı eklenir.

Kesin kabul şunları belirtmelidir;

- Ara hak edişlerle yükleniciye o güne kadar ödenmiş olan miktarların toplamı
- Sözleşme hükümleri uyarınca düzenlemesi yapılmış sözleşme tutarı
- Miktarın nelere yönelik olduğu ve kesin kabuldeki hesabın yapılması sırasında baz olarak kullanılan yöntemi
- Mal sahibine ya da yükleniciye borç olarak belirtilen farklar

Kesin kabul aşağıdakilerin kesin kanıtıdır.

- Sözleşme metrajlarında ve sözleşme çizimlerinde belirlenmiş olan malzemelerin kalitesinin ve işlerin standardının ve mimarın makul bir biçimde memnun olmasının
- Sözleşme koşulları uyarınca sözleşme bedelinin düzgün bir biçimde uyarlanmış olduğunun
- Madde 25 altında konuyla ilgili uygun uzatmaların verildiğinin
- Yüklenicinin bir talebinin final uzlaşması sonucunda, doğrudan zarar ve ziyanının geri ödemesinin yapıldığının

İş kalemlerinden bazılarını kazara dahil etme, hariç tutma yada matematik hesaplar yapılırken aritmetik hatalar yapılmış ise, bunların düzeltilebilmesi mümkündür. Aynı prensip hileler içinde geçerlidir.

Kesin kabulün yapılmasından önce taraflardan birince bir hakemlik, tahkim ya da diğer dava usullerinden biri başlatılmış ise, kesin kabul, madde 30.9.1. de belirtildiği üzere aşağıdaki iki sonucun başlangıcından sonra kesin kanıt etkisi kazanmaktadır.

- Bu süreçlerin sonuçlanması ve kararın verilmiş olması durumunda kesin kabulün bu sonuçların mevzusu olması halinde
- İki tarafında problemi çözmek adına hiçbir adım atmadığı durumlarda on iki aylık bir period sonrasında

Kesin kabulün yapılmasından yirmi sekiz gün sonra bir hakemlik, tahkim yada diğer dava usullerinden biri başlatılıyor ise bu süreçlere etki etmeyen olaylar için kesin kabul bir kesin kanıt niteliğinde olmayı sürdürür.

Hiçbir başka koşulla kesin kabul belgesinden başka bir belge kesin kanıt niteliği taşımamaktadır.

4.6. İnşaatın Zaman Faktörü

Sözleşmelerin koşullarında bulunan bazı hükümler zaman faktörüyle ilintilidir ve bu bağlamda önem taşırlar. Bunlar yorumsal amaçlarına göre gruplandırılmışlardır.

- Madde 17 pratikte tamamlama ve kusurların giderilmesi yükümlülüğü
- Madde 18 mal sahibinin kısmi mülkiyeti
- Madde 23 tam mülkiyet tarihi, tamamlama ve erteleme
- Madde 25 zaman uzatımı (ek süre)
- Madde 27 mal sahibi tarafından son verme
- Madde 28 yüklenici tarafından son verme
- Madde 28A mal sahibi ve yüklenici tarafından son verme

Bu maddeler projenin başlama ve bitiş tarihini ve bu günlerle ilişkili etkileri tariflerler. Başlama ve bitiş tarihleri arasındaki fark sözleşme dönemidir. Bitiş tarihi ve bitiş için tarih arasındaki fark dikkatli bir biçimde kaydedilmelidir. Bu yorumların ve tanımların genel kuralları madde 1 altında tariflenmiştir. Yüklenicinin işi belirlenen zaman içerisinde tamamlayamaması durumunda mimar tarafından madde 24 içinde tanımlandığı şekilde işlerin tamamlanamaması hususu için bir belge hazırlaması gerekir ve bunun akabinde zararlar yüklenici tarafından ödenebilir durumunu alacaktır. Pratik tamamlamanın ardından yüklenici pek çok sözleşmesel yaptırımdan kurtulmuş olacaktır. Ancak işin zayıf standartlarda yapılmış olmasından dolayı oluşacak kusurlardan hala sorumlu durumdadır. Bu sorumluluk kusurların giderilmesi sürecinin sonuna kadar devam edecektir. JCT formları bu sürecin işin patrikte tamamlanmasının ardından altı ay kadar sürdürülmesini önermektedir. Halihazırda bu konu hakkında sürdürülen bir tartışma söz konusudur. Kimi çevrelere göre bu süreç bazı işler açısından on yıla kadar uzatılmalıdır. Bazı durumlarda yüklenici madde 25'te sıralanan nedenlerden biri doğrultusunda sözleşmenin sürecini

uzatma hakkına sahip olabilir. Böyle bir hareket tarzının yüklenici açısından avantajı zarar ve ziyanlar için ödeyeceği miktarda yapılacak eksiltmeler ve atlamaların oluşabilmesidir. Tamamlama için tarih eklerde belirtilir ve sonrasında oluşan ek sürelerin (zaman uzatımı) buna eklenmesiyle daha sonraki bitiş tarihi oluşur. Tamamlama günü, eklerde belirlenen günden daha erken olamaz. Böyle bir hareketin oluşabilmesi için yüklenici tarafından böyle bir revizyonun kabul edilmesi gereklidir. Bazı uç durumlarda işler, belki de süresiz olarak, ertelenebilir ve madde 23 buna olasılıklar doğrultusundan izin verir. Sonuç olarak yüklenici ya da mal sahibinin sözleşmenin feshedilmesi gerektiğini hissettiği durumlar oluşabilir ve oluşmaktadır. Bu çoğunlukla diğer tarafın ihmalinden kaynaklanmaktadır. Her iki taraf içinde prosedürler ve durumlar madde 27, 28 ve 28A doğrultusunda tanımlanmaktadır.

4.6.1. Pratikte Tamamlama ve Kusurların Giderilmesi Zorunluluğu

Mimarın görüşü doğrultusunda işlerin pratik olarak tamamlandığına kanaat getirilir ise, pratikte işin tamamlanması belgesi hemen hazırlanmalıdır. Pratikte bu sertifika hazırlanabilir ancak ikincil işlerin sözleşme koşulları doğrultusunda yürütülmesine devam edilir. İşlerin pratikte tamamlanması tarihi ile teslim tarihi genellikle çatışmaktadır ve bu sonraki değerlendirme, işlerin “hemen hemen hepsi” tamamlanmış durumda olmasına rağmen hazırlanan kabulde sonuçlandırılır. Bu kabulü hazırlamadan önce mimar aşağıdaki öğelerden memnun durumda olmalıdır.

- İşin sözleşme dokümanları ve mimarın talimatları doğrultusunda yürütüldüğü
- Yapının devralınmaya uygun ve yüklenici tarafından kullanılabilecek bir durumda olması

Genellikle, mal sahibinin binayı kullanmak istemesi durumunda kabul hazırlanır.

Aşağıdaki olayların otomatik olarak etkilenmesinden dolayı pratikte tamamlama kabulü önemlidir. [4]

- Kusurların giderilmesi sürecinin başlaması (madde 17)
- Final ölçümlerin sürecinin başlaması (madde 30)
- Teminatların geri ödenmesi (madde 30)
- İşlerin sigortalılarının sona ermesi (madde 21)
- Mal sahibi tarafından tazminat yükümlülüklerinin sonu (madde 24)

- Tahkime gönderilecek olayların açılması (madde 5)
- Dondurulmuş zararların sorumluluğunun kaldırılması (madde 17)

Bu ögelerden pek çoğu projenin kısmi olarak tamamlanan bölgeleri sonucunda da oluşabilirler (madde 18). Pratikte tamamlama kabulünün yapılmasının ardından, yüklenici artık işler tamamlanmış olduğundan dolayı mimardan ek işler için talimat almak yükümlülüğünde değildir. Yüklenici bu ek işi yeni bir sözleşme üzerinden yürütmeyi tercih edebilir. Örneğin bu yeni işin ödemesi ele alındığında eski sözleşmede yer alan metraj oranları ve hak ediş periodları v.s gibi ögeler artık uygulanamaz. [4]

- Kusurlar, Fireler ve Diğer Hatalar

Yüklenici kusurların giderilmesi zorunluluğu sürecinde ortaya çıkan kusurları, fireleri ve diğer hataları iyi yoluna koymak sorumluluğundadır. Bu kusurlar sözleşme koşullarıyla uyuşmayan malzemeler ve iş standartlarından dolayı meydana gelmiş bir zarardan kaynaklanıyor olmak zorundadır. Eğer kusurlar tasarımdaki eksikliklerden dolayı oluşmuş iseler yüklenici bunları kendi kasasından harcayarak düzeltmek zorunda değildir. Ayrıca işin pratikte kabulü yapıldıktan sonra mimar tasarım hatalarından dolayı meydana gelen kusurları iyileştirmek amacıyla değişiklik talimatı yayınlamayabilir. Kusurların giderilmesi sürecinde ortaya çıkan hatalar muhtemelen sözleşme sürecinde gözden kaçan unsurlardan oluşurlar. Bu ögeler mevzu bahis olan kusurların giderilmesi periodun bitişi akabinde on dört gün içerisinde bir kusurlar listesine kaydedilmelidir. Kusurların giderilmesi sürecinin uzunluğu, altı ay olarak önerilmektedir ve bu önceden belirlenen süre sözleşme dokümanlarının eklerinde belirtilmelidir. Yüklenicinin kendi kusurlarını gidermesi işlemi makul bir süre içinde ve tamamen yüklenicinin kendi kasasından harcanarak yapılmalıdır.

Kusurların giderilmesi süreci boyunca mimar her hangi bir zamanda bir kusurun, firenin veya hatanın düzeltilmesi için talimat yayınlayabilir. Bu hatalar sözleşme dokümanlarıyla uyuşmayan malzemeler ve iş standartları ya da işin pratikte bitiş kabulü yapılmadan önce meydana gelen bir don olayı sebebiyle oluşmuş olmak zorundadırlar. Yüklenici bu talimatları makul bir zaman içinde ve mal sahibine herhangi bir mazeret göstermeden yerine getirmek zorundadır. Yüklenici tarafından düzeltilemeyen hatalar sözleşme bedelinden düşülürler. Pratikte mimar tarafından kusurların giderilmesi sürecinin tamamlanmasından on dört gün içerisinde bir kusur listesi hazırlanmalıdır.

Mimarın gözünde, istenilen kusurların iyi hale getirilmiş olmasının ve kusurların giderilmesi sürecinin tamamlanmasının ardından, hataların iyi hale getirilmesinin tamamlanması belgesi-certificate of completion of making good defects- hazırlanır. Bu sertifikanın hazırlanması ile yükleniciye teminat akçesinin (ihtiyat kesintisi) kalanının geri verilmesi ve kesin kabulün hazırlanmasına engel teşkil eden kusurların ortadan kalkmış olması anlamına gelmektedir.

4.6.2. Yüklenicinin Kısmi Mülkiyeti

Mal sahibi yüklenici ile anlaşarak işlerin bir kısmının mülkiyetini almaya karar verebilir. Bu durum özellikle sözleşmenin iki farklı bölümden oluştuğu durumlar için oldukça uygundur. Örneğin, mevcut binaya yapılacak eklentiler ve tadilatlar yada etaplar halinde mal sahibine teslim edilecek bir konut projesi. Mimar mal sahibi adına, mal sahibi tarafından mülkiyeti alınan bölümlerin listesini ve yapıldığı tarihi içeren bir belgeyi yükleniciye gönderir.

Tamamlanmış işler için pratikte tamamlama kabulü ne ise, tamamlanan bölüm için bu sertifika aynı etkiye sahiptir. Daha önce ‘pratikte tamamlama kabulü’ anlatılırken sıralanan öğeler aynen bu durum içinde geçerlidir. Kısmi mülkiyet yüklenici için sözleşmesel kolaylıklar getirecektir.

4.6.3. Tam Mülkiyet Tarihi, Tamamlama ve Erteleme

İş sahasının yükleniciye teslim edileceği tarih sözleşme eklerinde belirtilmiştir. Mal sahibinin bunu yerine getirememesi sözleşmeye yasal olarak uyulmaması anlamına gelir. Aslında mal sahibini sahanın yükleniciye teslimini altı haftayı geçmeyecek bir biçimde erteleyerek, yasalara aykırı bir iş yapmaktan koruyacak bir hüküm bulunmaktadır. Sahanın teslim edilmesinin ertelenme tarihi eklerde belirtilmelidir. Yüklenici projeye başladıktan sonra işlerin sürecini düzenli ve dikkatli bir biçimde tamamlama tarihine kadar yürütmek zorundadır. Yüklenicinin işleri sözleşme koşullarına uygun bir biçimde yürütememesi durumunda bu kez yüklenici yasalara uymama durumuyla karşı karşıya kalmaktadır. Mal sahibi bu sebepten ötürü yüklenicinin yaptığı işler üzerinde saptamalarda bulunabilir (madde 27.1.2).

Tamamlama günü kusurların giderilmesi sürecinin başlangıcındaki gündür. Aynı zamanda yüklenici bu zamana kadar tamamlayamamış ise zarar ödemeleri ile ilgili hükümlerin başlangıç günüdür. Tamamlama için gün sözleşme koşullarında yazılmış olan gündür. Tamamlama günü ise zaman uzatımı yada bir savaş

dolayısıyla oluşan hasarların giderilmesi v.s için gereken zamanların hesaba alınmasından sonra oluşan gündür.

Mimar işi kısa bir süre için ya da zamansız olarak erteleyebilir. Eğer erteleme eklerde belirtilen gecikme süresini aşarsa yüklenici sözleşmeye son verebilir. Erteleme süresinin nispeten kısa olduğu durumlarda, yüklenici için genel telafi yöntemi madde 25 uyarınca zamana uzatımı ve madde 26 uyarınca da zarar ve ziyan talebinde bulunmaktır.

Yüklenici pratikte tamamlama kabulü yapıldıktan sonra sahanın mülkiyetini elinde tutar ve çalışmalarını sürdürür. Mal sahibi işlerin pratikte tamamlanması kabulünden önce, yüklenicinin yazılı iznini alarak sahayı malzemelerinin depolanması ya da başka amaçlar için kullanabilir. Yüklenici bu izni vermeden önce sigortacıların görüşlerini almalıdır. Eğer ek bir sigorta primi gerekiyor ise ve mal sahibi sahayı kullanmaya devam edecek ise ek sigorta primi sözleşme bedeline eklenecektir.

4.6.4. Ek Süre Talebi

Gecikme ya da zaman uzatımı için yapılan bir başvuru bu maddede ileride oluşacak gecikme ya da zaman uzatımlarını içerir. Ana yüklenicinin işlerin sürecinin gecikeceğini anladığı anda mimara gecikmenin sebepleriyle birlikte yazılı olarak bildirmesi gerekir. Gecikme konuyla ilgili bir alt yükleniciye başvurulmasını gerektiriyorsa, yazılı olarak bu alt yükleniciye bildirilmelidir. Bu madde için başarılı bir şekilde başvurulmasının yüklenici için etkisi, işi belirlenen zamanda tamamlayamamasından dolayı oluşacak zararlarda bir eksiltme yapabilecek olmasıdır. Bir zaman uzatımı yada sonraki zaman uzatımı arayışı için inisiyatif yüklenicidedir. [4]

Yüklenici, mimara bildiri verirken gecikmenin muhtemel etkilerinin ayrıntılarını içeren belgeleri sağlamalı ve işlerin tamamlanması için gerekecek uzatmayı hesaplayarak bildirmelidir. Eğer yüklenici tarafından bu soruların cevapları bilinmiyor ise yinede mimar muhtemel gecikmeden haberdar edilmeli ve bu ayrıntılı bilgiler daha sonraki bir tarihte mimara ulaştırılmalıdır.

Gecikme bildirisini aldıktan sonra mimar listelenen olayların konuyla ilgili olup olmadığına karar vermelidir. Mimarın görüşünde bu belirtilen sebepler zaman uzatımı için geçerli verileri oluşturmuyor ise yüklenicinin ek süre talebi reddedilir.

Sıralanan olaylar mimar tarafından konuyla ilgili geçerli sebepler olarak kabul edilir ise, mimar yükleniciye aşağıdaki detayları içeren bir yazı yazmalıdır.

- Mimarın görüşüne göre bu zaman uzatımı talebi durumuyla ilgili olduğu düşünülen olaylar.
- Adil ve makul olacağı düşünülen yeni bir tamamlama günü. (eğer ilk belirlenen bitiş tarihi konusunda atlamalar ve hatalar yapıldığı fark edilmişse, bunlarda yeni hesaplanacak bitiş günü içinde değerlendirilebilir)

Yeni belirlenecek tamamlama günü bildirinin alınmasından sonra en geç on iki hafta içerisinde ya da evvelinden belirlenen tamamlama gününe mümkün olduğunca yakın bir tarih olmalıdır. Sözleşme işinin oldukça azaldığı durumlarda mimar yeni bitirme gününü tayin edebilir. Yinede yükleniciye bu niyet (on iki hafta) hakkında makul bir bildiri gönderilmeli ve bunun adil ve makul bir hareket olduğu açıklanmalıdır.

Mimar işlerin pratikte tamamlanması kabulü yapıldıktan on iki hafta içerisinde yükleniciye bitiş tarihini belirlemesi için bir yazı yazmak zorundadır. Bu tarih aşağıdakiler doğrultusunda belirlenebilir.

- 13A teklifinin onaylanmış kabulü doğrultusunda daha önce belirlenmiş bir tamamlama tarihi
- Bir ek süre talebinin mimarın görüşüne göre savunulabilir olduğu hesap edilerek daha geç bir tamamlama tarihi
- Mimarın ek süre talebini reddedeceği hesaba katılarak daha erken bir bitiş tarihi. Ancak bu süre sözleşme dokümanlarının eklerinde yer alan belirlenmiş tamamlama tarihinden daha erken olamaz.

Gerek duyduğunda mimar tamamlama gününü revize edebilir. Yüklenicinin işlerin ertelenmesi gereğini önermesini beklemeye gerek yoktur. Eğer yüklenici zaman uzatımı talebinde bulunmuyor ise, aksi sözleşme koşullarında belirlenmediği sürece mimar tarihi ertelemek için herhangi bir hareket yapmak zorunda değildir.

Yüklenici mümkün olan tüm çabasını harcayarak iş sürecinde meydana gelebilecek gecikmelerin önüne geçmelidir. Aynı zamanda yüklenici mimarın memnuniyetini sağlamak adına işleri düzenli sürecinde yürütmelidir.

Mimar bütün atanmış alt yüklenicileri revize edilen bütün bitiş tarihleri konusunda bilgilendirmelidir. Aşağıda madde 25 uyarınca ele alınan ilgili olaylar sıralanmaktadır.

- **Force Majeure**

“Force majeure” terimi Fransız hukukundan alınmış bir terimdir ve Fransız hukuku içerisinde “sözleşmenin yürütülmesini tamamen imkansız hale getiren olağanüstü durumlar oluştuğunda, işlerin yürütülememesinin mazereti yada özrü” olarak tanımlanmaktadır.[24] İngiliz sözleşmelerinde “Force majeure” teriminin tam bir karşılığı olmamakla beraber, “sözleşmedeki tarafların kontrollerinin ötesinde meydana gelen kabul edilebilir durumlar” olarak ifade edilebilir. [4] Ancak pek çok durum sözleşme içerisinde tanımlanmış durumdadır ve bu terim ancak sözleşme içerisinde tanımlanmayan durumlar gerçekleştiğinde sözleşme süresinin uzatılması için kullanılmaktadır. [24]

- **Olağanüstü Zıt Hava Koşulları**

Olağanüstü zıt hava koşulları inşaatın sürdüğü bölgede ve zaman aralığında normal olarak beklenmeyen hava koşullarıdır. Örneğin kış aylarında meydana gelen şiddetli yağmur anormal olmadığı zaman “olağanüstü” terimiyle uyuşmamaktadır. Mesela 1978/79 senesinde, diğer yılların ortalama yağış miktarı 452mm iken, 579mm yağış olmuştur (Manchester Hava Merkezi). Bu olağanüstü bir miktardır. Bu tip bir dava oluştuğunda, yüklenici başarılı bir sonuç elde edebilmek için iddiasını bilimsel kanıtlarla desteklemek zorundadır. Bunlar hava merkezi raporları, sahada günlük tutulan raporlar v.s olabilir. [22] Ancak taraflar böyle bir yorum üzerinde uzlaşmaya varamazlar ise bu hukukun vereceği bir karar haline dönüşür. [4]

- **Belirlenmiş Tehlikelerin Biri veya Birkaçından Dolayı Oluşacak Zarar ve Ziyan**

Bu maddede ele alınan tehlikeler genellikle yangın, yıldırım düşmesi, patlama, fırtına, tayfun gibi sigorta edilebilir risklerdir. Bütün belirlenmiş riskler madde 1.3. içerisinde tanımların altında listelenmiştir.

- **Toplumsal Kargaşa**

Toplumsal kargaşa belirlenmiş tehlikelerden birisidir. İşlerin başında yer alan yönetimlerce çıkarılan yerel ve ulusal grevleri ve lokavtları içerir. Malzeme ve

malların hazırlanması, üretilmesi ya da nakliyesi için çalışan sektörlerde çıkan benzer kargaşaları da içerir.

- **İşlerin Denetime Açılması**

Ana yükleniciden işleri denetime ve testlere açması istenir ve işin sözleşmeyle uyum içersinde olduğu sonucuna varılır ise bu kabul edilebilir makul bir durumdur. Ancak iş sözleşme koşullarındakine uygun yürütülmüyor ise ve denetim sonucu oluşacak gecikmeler zaman uzatımı için bir sebep gösterilemeyecektir. [4]

- **Mimarın Hazırlanmış “Bilgiyi Duyurma Programına” Uyamaması**

Madde 5.4.1 içersinde tanımlanmıştır. Mimardan detayların, çizimlerin veya kesitlerin bulunduğu talimatların alınmasındaki gecikmeleri içerir. Eğer bu konuyla ilişkili bir olay olarak kabul edilecekse, bunun için yüklenicinin bu talimatları önceden mimardan talep etmiş olması gerekmektedir. Yüklenici bu detaylara ne zaman ihtiyaç duyulacağına dair bir öngörüde bulunmalıdır. İstenen bilginin hazırlanabilmesi ve gönderilebilmesi için mimar makul bir zaman evvelinden bir bilgilendirilmelidir. Pratikte yüklenici işlerin programı doğrultusunda gerekli bilgiyi zamanında isteyebilecek niteliktedir. Bu madde ile mimarın yüklenicinin direktifleri doğrultusunda çalıştığı yargısına varılamamalıdır. Mimar zaten dikkatli bir biçimde yüklenicinin ihtiyaç duyabileceği bilgileri hazırlıyor olacaktır. Bu varsayımın geçersiz olduğu durumlarda, yüklenicinin mimarın kontrol listesini hazırlaması gerekmektedir ve bunu yeterli bir biçimde yapmadığı için cezalandırılabilir. [4]

- **Atanmış Alt Yükleniciler ve Atanmış Tedarikçiler Tarafında Gecikme**

Eğer ana yüklenici bu gecikmelerden kaçınmak ya da bu gecikmeleri en aza indirmek için bütün yapılabilir adımları uygulamış ise bunlar zaman uzatımı için bu koşulu yerine getirmişlerdir.

- **Mal Sahibi Tarafından İş Verilen İnsanların İşleri Sebebiyle Meydana Gelen Gecikmeler**

Burada anlatılmak istenen, eğer mal sahibi sözleşme kapsamının dışında bazı işleri kendisi yapmaya karar verir ise, bu işler yüklenici için gecikmeye sebep olmayacak biçimde yürütülmelidir. Burada ana yüklenicinin minimal bir kontrolü olacaktır. Bu iş mal sahibine bağlıdır. Bundan dolayı beklenenden az sıkıntının oluşması için gerekli adımların uygulanması mal sahibinin elindedir. Bu madde ayrıca mal sahibinin işler için getirmeye söz verdiği malzeme ve malların tedarikini de içerir.

- Devletin Müdahalesi

Sözleşme imzalandıktan sonra, devlet işgücünün kullanılması ve ulaşılabilirliği konusunda bir takım sınırlamalar getirir ise, yüklenici ek süre talebinde bulunmalıdır. Örneğin bir savaş durumunda, devlet uygun fiziksel şartlara sahip herkesi askeri servisler adına çalışmaya çağıracaktır ve bunun sonucunda iş yapabilecek insanlar işgücü ortamından uzaklaşmış olacaklardır. Başka bir durumda devletin gerekli inşaat malzemelerine el koyması durumudur. Mecbur kalınan durumlarda, 1973 senesinde olduğu gibi, devlet petrolün veya gazların kullanımında kısıtlamalar getirebilir. Buda daha az çalışılabilir koşulların oluşması anlamına gelmektedir. İş projeye zarar vermeden, başka yollarla kolayca halledilebiliyor ise, süre uzatımı için bir talebe izin verilmeyecektir. İkinci olarak devletin müdahalesi durumunun sözleşmenin imzalanmasından sonra oluşmuş olması zorunluluğu vardır. Eğer yüklenici sözleşmeye girdiğinde devletin böyle kısıtlamalar getirdiğini veya getirebileceğini biliyor ya da biliyor olması gerekiyor ise, yaptıkları talepte bu sebepleri savunma olarak gösteremezler. [4]

- Yüklenicinin İş Gücü ve Malzeme Tedarikini Sağlayamaması

Yukarıda söz edilen devletin müdahalesi yorumları bu benzer olay için aynen geçerlidir. Örneğin, tedarik yapılan bir bölgede inşaat sektöründe yaşanacak ani bir kriz malzemelerin ve işgücünün sağlanmasını aşırı derecede zorlaştırabilir.

- Yasal Otoritelerin veya Yasal Girişimcilerin İşleri

Bunların sözleşmenin birer parçaları olmalarına rağmen, yüklenici bunları kontrol etme çabalarında bir takım zorluklarla karşılaşabilir. Bazı durumlarda yüklenici yerel otoritelerden yasal bir denetim beklerden gecikme meydana gelebilir. Yüklenici evvelden bu konulara da oluşabilecek sorunlara karşı bütün uygulanabilir önlemleri almış olmalıdır.

- Yüklenicinin Bütün Önlemleri Almasına Rağmen Oluşan Gecikmeler

Performans - belirlenmiş iş için değişiklik veya modifikasyon gerektirecek yasal gereksinimlerden dolayı oluşabilir.

- Terörizm Mevcudiyeti ya da Tehlikesi

Bu terörist tehlikelerle başa çıkmak için otoriteler harekete geçecektir.

- Yüklenicinin Madde 30.1.4 Altındaki Yükümlülüklerinin Takibi Performansını Ertelemesinden Dolayı Oluşan Gecikmeler

Madde 25 altında tartışılan bütün olgular zaman uzatımı ile ilgilidir. Konuyla ilgili listelenmiş olaylar yüklenici için bu konu hakkındaki yükümlülükleri için iyi sebepler oluşturabilir. Ancak bu olayların tartışılması sonucunda otomatik olarak bir olumlu sonucun alınacağı düşünülmemelidir. Yinede bazı ek süre taleplerinin birkaç gün içersinde sonuçlanabileceği de unutulmamalıdır.

Bu konuyla ilgili bir diğer önemli faktör de finansal düzenlemelerin sözleşme bedeline olacak yansımalarıdır. Tamamlayamama sonucu oluşan zararlar (madde 24), ya da gecikmelerden dolayı oluşan zarar ve ziyanlar (madde 26) bu konuyla ilişkilendirilebilir.

Bir sözleşme süresinin herhangi bir sebepten dolayı, uzatılması mal sahibi tarafından kabul edilmeyebilir. Bu durumda mimar yükleniciden makul biçimde zaman kazanmak için uygun hareketi uygulamasını talep edecektir. Yüklenicide bu hareketi gerçekleştirmek için gerekli olan ekstra parayı makul bir şekilde talep edebilir. Aslında yüklenicinin böyle bir hareketi gerçekleştirmesi için sözleşme koşullarında belirtilmiş herhangi bir yükümlülüğü yoktur. [4]

4.6.5. Mal Sahibi Tarafından Yüklenicinin İşine Son Verme

Bazı durumlarda mal sahibi yüklenicinin işine son verme hakkına sahiptir. Eğer yüklenici belirli birkaç yükümlülüğün birinde hata yaparsa, mimar tarafından kendisine yazılı bir bildiri gönderilir. Bu bildiri hatayı belirten, asli, özel ve kayıt altına alınmış bir biçimde teslim edilmiş bir bildiri olmak zorundadır. Bildirinin bu şekilde teslim edilmesinin sebebi, yüklenici tarafından bildirinin eline ulaşmadığına dair bir iddiada bulunmasına karşı önlem almaktır. Bildiri, postalanmasından sonra 48 saat içersinde yüklenicini tarafından alınmış olarak kabul edilecektir.

- Yüklenici Tarafından Hata Yapılması

Pratikte tamamlama gününden önce aşağıdaki hatalar muhakkak ki oluşacaktır.

- Yüklenici makul bir sebep olmaksızın işlerin yürütülmesini aksatması; bu tamamen ya da kısmi olabilir, mimar bunu doğrulukla yorumlayacaktır.
- Yüklenicinin işleri düzenli ve gayretli bir biçimde yürütmeyi başaramaması; bu aynı zamanda yükleniciyi madde 23 ile de uyuşmazlığa sokacaktır.

- Yüklenicinin hatalı bir işi düzeltmek için mimardan aldığı talimatları uygulamakta başarısız olması ve bunun ilerdeki işlere zarar verecek sonuçlar doğurması; diğer talimatları uygulamakta başarılı olunamaması, mimarın bu talimatları başka bir firmaya göndermesi ve yükleniciden gerekli miktarları geri almasıyla sonuçlanacaktır.
- Yüklenicinin işin bir kısmını izin almadan başkasına devretmesi ya da kiraya vermesi sonucunda madde 19 hükümleriyle uyuşmaması.
- Yüklenicinin CDM gereksinimlerini yerine getirmekte başarısız olması.

Bir hata durumu söz konusu olduğunda yükleniciden ilk beklenen sözleşmenin gerekliliklerini yerine getirmesidir. Ancak yüklenici mimardan gelen uyarıyı göz ardı ediyor ise sona erdirmeye bildirisi yükleniciye gönderilmelidir. Yüklenici bildiriye aldıktan sonra, hatayı düzeltmek için on dört günlük bir hakka sahiptir. Bu sürenin bitişinden on gün sonra, yüklenicinin hala hatalı olduğu tespit edilir ise mal sahibi yüklenicinin işine tamamen son veren bildiriye gönderebilir. Mal sahibinin bildiriye göndermekle makul bir iş yapıyor olduğundan emin olması gerekmektedir ve bu bildiri sadece yüklenicinin canını sıkmak amacıyla gönderiliyor olmamalıdır (madde 27.2.4). Bu sözleşme tarafından mal sahibinin makul olmayan davranışı olarak nitelendirilir.

Yüklenicinin belirlenmiş hatayı sona erdirmesi durumunda ya da mal sahibi bu konu yüzünden sözleşmeye son vermez ise yüklenici başka bir konuda hata yaptığında bu konu tekrar sürece sokulamaz.

- **Yüklenicinin İflası**

Yüklenicinin iflas etmesi durumunda yüklenicinin işine son verilecektir. Bu sözleşmede şu şekilde tanımlanmıştır;

- Borçların düzenlemelerinin görüşülmesi için gönüllü bir oluşumla görüşülmesi
- Geçici bir nakit akışı sağlayabilecek bir kimsenin tayin edilmesi
- Bir winding-up emri yaptırmak
- Winding up için önerge vermek
- İflas yasası 1986'ya göre yönetimsel bir tahsildar tayin etmek

Sözleşme koşullarında yüklenicinin işinin geri verilmesi için bir hüküm bulunmaktadır. Bunun için mal sahibini ve yüklenicinin veya nakit akışını sağlayacak kimsenin anlaşması gerekmektedir. Pratikte yüklenicinin iflasının mal sahibine çok büyük dezavantajları söz konusudur. Bundan dolayı eğer evvelden yüklenici tarafından yapılan işlerden memnun kalınmış ise, yüklenicinin işine devam etmesi için izin vermek faydalı olacaktır. Nakit akışını sağlayacak kimse de mevcut sözleşmenin karlı görünmesi ve kolayca bitirilebilecek durumda olması nedeniyle bu sözleşmelere devam etmek isteyecektir. Bu durumda bitişe yakın duruma getirilmiş bir sözleşmenin devam ettirilmesi daha uygundur. Başlangıç safhasında işler dağıtılabilir. [4]

- Etik Olmayan Davranışlar

Yüklenici aynı zamanda mal sahibinin işlerini ahlaklı bir biçimde yürütmekle yükümlüdür. Mal sahibi bu tip davalar oluşur ise yüklenicinin işini durdurma hakkına sahiptir. Mal sahibiyle yüklenici arasındaki bir sözleşmede böyle bir olayın oluşması halinde, mal sahibinin aralarında mevcut başka sözleşmelere de bu olayı yansıtmaya hakkı vardır. Yüklenici mal sahibi adına birden fazla farklı sözleşmeyi üstlenmiş olabilir. Bu durumda gelecekteki işlerin garantilenmesi adına bir rüşvet durumu söz konusu olabilir. Bu durumun kanıtlanması halinde mal sahibinin bütün sözleşmelere son verme hakkı vardır. Ahlaksızlık işin elde edilmesi yönteminde ya da sözleşmenin yürütülmesi sebebiyle oluşabilir. Ahlaksızlık, yüklenicinin haberi ya da onayı olmaksızın, yüklenicinin çalışanlarından biri tarafından rüşvet teklif edilmesi sonucu da oluşabilir. Suçlamalar genellikle yolsuzluğu önleme yasası 1889–1916’nın çiğnenmesi iddiasıyla yapılacaktır. Ahlaksızlık genellikle ayırt edilebilen bir kavramdır yine de bazı olaylarla arasındaki çizgiyi çekmek oldukça güç olabilir. Örneğin yılbaşı için gönderilecek bir şişe likör kabul edilebilir olabilir. Bunun altındaki niyetin anlaşılabilmesi önemlidir. Ancak bir şişe likör bile başka şekillerde yorumlanabilir. [4]

- Yüklenicinin İflası-Mal Sahibinin Tercihi

Mal sahibinin ilk yapacağı hareket, yükleniciye işine son verileceği konusunda bir bildiri yayımlamaktır. Mal sahibi yükleniciyle, sözleşmenin devamı veya yenilenmesi yöntemlerinden biri üzerinde anlaşma yolunu seçebilir yada sözleşmeyi basitçe bitirebilir. Yüklenici ve mal sahibi işin yürütülmesi için geçici antlaşmalar yapabilirler. Mal sahibi sahadaki malzemelerin, sahanın ve işin yeterince

korunduğundan ve malzeme ve malların sahada olduğundan emin olmak için makul ölçümler yapabilir.

Sözleşmenin sona erdirilmesinin sonucunda mal sahibinin ve yüklenicinin hakları aşağıdaki gibidir.

- Mal sahibi projeyi tamamlaması için bir başka firmayla anlaşabilir. Bu firma sahadaki geçici binaları, depoları ve ekipmanı mal sahibine ait iseler, iş bitimine kadar kullanma hakkına sahip olacaktır. Eğer mal sahibine ait değilseler, mal sahibi tarafından bunların sahibinin onayı alınmalıdır.
- Sözleşmenin sona erdirilmesinin sebebinin iflas olduğu durumlarda, yüklenici malzeme ve malların tedarikinden veya alt yüklenici sözleşmelerinin yürütülmesi vesilesiyle bir fayda elde ediyor ise bunu mal sahibine devretmelidir. Pratikte yüklenici mal sahibini bu faydalardan mahrum etmek için kötü ilişkiler doğurmaya çalışabilir.
- İflas gerçekleştiğinde mal sahibi malzemeler için daha önce ödeme yapılmamış bir tedarikçiye ve aynı koşul altında işler için bir alt yükleniciye ödeme yapabilir. Ayrıca mal sahibi sözleşme koşulları altında daha önce ödemelerinin yapılmış olması gereken atanmış alt yükleniciler için sağduyulu davranmalıdır. Bu aşamada mal sahibi yükleniciden devraldığı bu tutarları toplama çabasında olacaktır. Pratikte bu kişilerin ödemelerinin yapılmış olması gerekmektedir ancak sözleşmedeki bu hata yüzünden ödemelerini alamamış durumdadırlar ve ödeme yapılmadan çalışmayı reddetmekte olabilirler. Mal sahibi işlerin ilerleyişini görebilmek, bu durumun içine girmek zorunda kalacaktır ve akabinde yükleniciden kalan rakamları toplamaya çalışacaktır.
- Yüklenici mimardan talimat aldıktan sonra makul bir zaman içerisinde geçici işlerini ve diğer öğelerini kaldırmalıdır. Eğer yüklenici bunu yapmakta başarılı olamaz ise mal sahibi kaldırabilir ve bazı nesneleri satabilir ve masrafları düştükten sonra kalan hasılatı yüklenici yararına hesaplara aktarabilir.
- Eğer mal sahibi bu şekilde işin sona erdirilmesinden dolayı herhangi bir zarar ve ziyan ile karşı karşıya kalır ise bu yükleniciye borç olarak yazılacaktır.

Yüklenicinin işine son verilmesinin ardından mal sahibi işlere devam etmeme kararı alabilir ancak bu durumda yüklenici bundan haberdar edilmelidir. Yüklenici işe son verilmesinden altı ay içerisinde konudan haberdar edilmelidir. Bu zamana kadar düzgün bir biçimde gerçekleştirilen işin toplam bedeli hesap edilir. En azından makul maliyetler ve masraflar mal sahibi tarafından üstlenilir. Fark yükleniciye borç ya da kredi olarak yansıtılır.

4.6.6. Yüklenici Tarafından Sözleşmeye Son Verilmesi

Yükleniciye yasal olarak sözleşmeyi bitirme hakkını getirecek pek çok koşul oluşabilir. Eğer yüklenici tarafından bu hareketin uygun olduğu düşünülüyor ise, mal sahibine bu koşulları oluşmasına sebep veren hatasını ifade eden bilgileri de içeren bir bildiri göndermek zorundadır. Bu bildiri hatayı belirten, asli, özel ve kayıt altına alınmış bir biçimde teslim edilmiş bir bildiri olmak zorundadır. Bildirinin bu şekilde teslim edilmesinin sebebi, mal sahibi tarafından bildirinin eline ulaşmadığına dair bir iddiada bulunmasına karşı önlem almaktır. Bildiri, postalanmasından sonra kırk sekiz saat içerisinde mal sahibi tarafından alınmış olarak kabul edilecektir. Mal sahibinin geçici para sıkıntısı yaşaması gibi olağan dışı durumlarda, yüklenicinin bunları hesaba katarak hareket etmesi çok doğru olmayabilir. Bu karar aşağıda sıralanan olayların sürekli yinelenmesi sonucu oluşabilir;

- Finansal Sebepler

Mal sahibini sözleşme uyarınca bir hak edişle ödenmesi gereken borç olarak tespit edilmiş bir rakamı veya VAT antlaşmasını takiben VAT tutarlarını ödeyemiyor olabilir, ya da mal sahibi bir hak edişin oluşturulmasını engelliyor olabilir. Eğer yüklenicinin hak edişini on dört gün içerisinde ödeyemez ise (madde 30) ve hatasına sonraki yedi gün süresince de devam eder ise yüklenici işe son verme niyetini içeren bir bildiri yayınlamalıdır. İlk seferde yüklenicinin amacı ödemelerin yapılmadığına dair mimarın haberdar edilmesini sağlayabilmektir. Eğer mal sahibinin yüklenicinin performansı konusunda şüpheleri var ise bunlar mimarın dikkatine sunulmuş olmalıdır. Ayrıca mal sahibi mimar tarafından onaylanmış bir hak ediş üzerinde indirim yapamaz. Mal sahibinin ara hak edişleri ödemekte başarısız olmasından dolayı oluşan işin sona erdirilmesi biçimi en sık rastlanan işin yüklenici tarafından sona erdirilmesi biçimidir. [4]

- **Anlaşmalar ve Alt Sözleşmeler**

Mal sahibi madde 19.1.1 hükümlerine uyamaz ve sözleşmenin bir kısmın yüklenicinin rızası olmadan başkasına devretmek ister ise bu koşullar yüklenicinin sözleşmeye son vermesi hakkını doğuracaktır.

- **CDM Gereksinimleri**

Mal sahibinin CDM gereksinimlerinin yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda yüklenici sözleşmeyi sona erdirebilir.

- **İşlerin Askıya Alınması**

Proje mimari mal sahibi yada yerel bir otorite tarafından askıya alınabilir. Bu gecikmenin süreci normalde bir aydır ve bu sözleşme formlarına eklerde belirtilmiştir. İşlerin askıya alınması, aşağıdaki sebeplerden dolayı gerçekleşebilir.

- Yüklenicinin özel olarak yazılı talepte bulunarak istemiş olmasına rağmen, daha önceden belirlenmiş olan tarihte, mimardan çizim, detay ve kesitler gibi gerekli talimatları alamaması.
- Mimarın madde 5.4.2'nin ileriki çizimler ve detaylar konusundaki hükümlerini yerine getirmekte başarılı olamaması.
- Yüklenici tarafından sebep olunmayan mimarın madde 2.3 (dokümanlar arsında farklılıklar), madde 13.2 (değişiklikler), yada madde 23.2 (ertelemeler) altındaki talimatlarıyla uyumsuzluk.
- Direkt olarak yüklenicinin işverenliği altında çalışan kişilerin sebep olduğu gecikmeler.

Mal sahibine yukarıda belirtilen kusurları giderebilmesi için yeterince çok zaman verilir. Mal sahibine uygun hareketi hayata geçirmesi için gönderilen bildiriye aldıktan sonra on dört gün izin verilmek zorundadır. Yüklenici bundan sonraki on günlük süreç içerisinde sözleşme altındaki görevine son verdiğini açıklayan başka ve son bir bildiri hazırlamalıdır. Bu bildiriler makul sebepler içeren ve kişisel kasıtlar taşımayan bildiriler olmalıdır.

- **Mal Sahibinin İflası**

Mal sahibi, kredi sağlayan kişilerle anlaşma yapabilir, iflas edebilir ya da aşağıdaki gibi firma özelliğinde olmaktan çıkabilir.

- Gönüllü bir kuruluşa borçların oluşumu konusunda bir teklifte bulunma
- Geçici bir nakit akışı sağlayacak kişiyi, tayin etme
- Winding-up emri yayınlatma
- Gönüllü winding up için çözüm getirme
- İflas yasası 1986 altında yönetsel bir tahsildar tayin etme

Mal sahibi yukarıda belirtilen koşullardan her hangi biri oluşur ise bunu yükleniciye yazılı olarak bildirmelidir. Bu İflas Yasası 1986 yada Şirketler Yasası 1985 ile uyum içersindedir. İşin durdurulması böyle bir bildirinin eline geçmesinden sonra etkin olabilecektir

Yüklenicini tarafından sözleşmeye son verilmesi aşağıdaki finansal anlaşmalarla son bulacaktır.

- Geçici bina, tesis, araçlar, ekipman ve malların kaldırılması için alt yüklenicileri de içeren makul bir maliyet (Bu iş mümkün olan en kısa zamanda, oluşması muhtemel kazalara ve zarara karşı önlem alınarak yapılmak zorundadır)
- Teminat akçelerinin (ihtiyat kesintisi) yirmi sekiz gün içersinde ödenmesi (Yüklenici makul bir zaman zarfında aşağıdaki öğeleri içeren bir hesap hazırlamalıdır)
- Tamamlanmış işin değeri, inşa halindeki işin değeri, mimar tarafından izni verilmiş bütün değerler
- Madde 26 altındaki zarar ve ziyanlardan dolayı oluşan bir toplam
- Bu hareket şeklinden dolayı oluşacak makul giderler
- Doğrudan işin sona erdirilmesi sebebiyle oluşacak masraflar
- İşler işin hali hazırda siparişi verilmiş yada tedariki yapılmış malzemelerin tutarı

Yüklenici tarafından işin durdurulması sebebiyle, yüklenicinin izleyeceği kişisel prosedür su şeklide olacaktır. Yüklenici sahayı temizleyecek; mal sahibi bu zamana kadar tamamlanmış işlerin, satın alınmış malzeme ve malların ve bu zamana kadar tamamlanmış işler için olan teminatın, bedellerini ödeyecektir. Bunlara ek olarak, mal sahibi tarafından böyle vakitsiz bir harekete sebep olduğu için oluşan zarar ve ziyan ödenecektir.

4.6.7. Mal Sahibi ya da Yüklenici Tarafından İşin Sona Erdirilmesi

Bu madde, madde 28.1.3 içinde yer alan esaslar sonucunda oluşmaktadır. Burada yüklenici işe son verme kararı alabilir ancak bunlar mal sahibinin hatası ya da davranışları sebebiyle değil, bu maddenin içinde yer alan sebepler sonucu olacaktır. Bunlar ne mal sahibi nede yüklenicinin sebep olmadığı tarafsız olayların etkileri doğrultusundadır. Bu durumda iki taraf içinde işe son verme kararını vermek mümkündür. Aşağıda sıralanan olaylar bunlardan bazılarıdır.

- Force majeure
- Belirlenmiş tehlikelerden dolayı işlerde meydana gelen zarar ve ziyanlar
- Toplumsal kargaşa
- Aşağıdakiler doğrultusunda hazırlanan mimarın talimatları
 - o Madde 2.3 (dokümanlar arasında farklar ve ayrılıklar)
 - o Madde 13.2 (değişiklik gerektiren talimatlar)
 - o Madde 23.2 (mimarın talimatı-erteleme)
- Deklere edilse de edilmese de Birleşik Krallık'ta savaş durumu
- Terörist aktivite

Mal sahibi ya da yüklenici diğer tarafa yazılı olarak hazırlanmış bir bildiriye kayıtlı posta ya da kayıtlı teslimat yoluyla göndermelidir. Bildirinin postalandıktan sonra kırk sekiz saat içersinde karşı tarafın eline geçmiş olduğu varsayılacaktır. Eğer sonraki yedi gün içersinde işlerin askıya alınması hali kalkmaz ise, sözleşmeye son verilecektir. Bu durumda muhtemelen taraflardan her ikisi de sözleşmenin sona erdirilmesini istemiyor olacaklardır ancak bunun sebepleri kendi kontrolleri dışında gelişen üzücü olaylar sebebiyet oluşmuştur.

Yüklenicinin dikkatsizliği ya da hatası sebebiyle oluşan bir zarar ve ziyan durumu sonucunda madde 28A.1.1.2 altında, yüklenicinin işe son verme hakkı bulunmamaktadır.

İşin bu şekilde sona erdirilmesinin sonuçları şöyledir: yükleniciye ait saha malzemelerini de içeren bütün geçici yapıların, depoların, ekipmanın, araçların, aletlerin, malzeme ve malların sahadan kaldırılması gerekmektedir. Bu işlemin makul bir süre içerisinde, kazaları ve zararları önleyecek önlemleri alacak biçimde yapılması uygundur. Bu aynı zamanda sahada çalışan alt yükleniciler içinde geçerlidir. Mal sahibi teminat bedellerinin yarısını, bu konu hakkında bildiriği yayınladıktan yirmi sekiz gün içerisinde iade etmesi gereklidir.

Bundan sonraki iki ay içerisinde, yüklenicinin, proje hakkındaki sonuç tutarları belirlemek için gerekli bütün evrakları hazırlaması gerekmektedir. Bu sonuç tutar aşağıdaki gibi hesap edilecektir.

- İşe son verilmesi sırasında yapılmış işlerin toplam değeri
- Doğrudan zarar ve ziyana göre kesinleştirilmiş toplam;
 - o Madde 26 (genel olarak zarar ve ziyan)
 - o Madde 34.3 (antikalar)
- Malzemelerin sahadan kaldırılması için makul bir gider(madde 28A.3)
- İşler için ısmarlanmış olan malzeme ve malların tutarı
 - o Mal sahibinin mülkiyeti haline gelmiş
- İşe son verilmesi sebebiyle oluşan herhangi bir zarar ve ziyan

Bu miktar, iade edilmemiş teminat bedeli ile birlikte yirmi sekiz gün içerisinde ödenmelidir. Bu miktarın içerisinde mal sahibinin ihmali sonucu meydana gelen, belirlenmiş tehlikelerden dolayı oluşan bir zarar var ise o da dahil edilebilir.

Mal sahibi alt yüklenicilere ödenecek bedelleri, yükleniciye yazılı bir şekilde bildirmelidir. Bu bildirinin bir kopyasının da aynı alt yüklenicilere verilmesi gerekmektedir.

4.7. Diğer Kişiler Tarafından Yapılan İşler

Aşağıdaki sıralanan maddeler, ana yükleniciden çok başka iş grupları tarafından yapılması gereken işleri işaret etmektedir. Bazı durumlarda yüklenicinin konuyla ilgili bir seçimi yoktur, bazı durumlarda ise makul olması kaydıyla itiraz etme hakkı vardır.

- Madde 19 alt yükleniciler ve tayin edilmeleri
- Madde 29 doğrudan mal sahibi tarafından iş verilen kişilerin ve mal sahibinin kendisinin yaptığı işler
- Madde 35 atanmış alt yükleniciler
- Madde 36 atanmış tedarikçiler

Gerçekleştirilecek işin içinde bulunduğu koşulların değişmesi sonucu oluşan değişiklikler ise aşağıdaki ifadeleri kapsamaktadırlar.

- Sahaya giriş ve sahanın kullanılması
- İş sahasının kısıtlamaları
- İş saatlerinin kısıtlamaları
- İşin yapılma sırasına yapılan değişiklikler

Bu maddelerin ilki ana yükleniciye iç alt yüklenicileri tayin etme hakkını vermektedir. Çalıştırılacak alt yüklenicilerin adedi toplamda ana yüklenici tarafından yapılacak işin miktarı ile doğru orantılıdır. Bazı projelerde ana yüklenici sadece koordinasyon ve organizasyon rolünü üstlenerek işini yürütmektedir. Bu durumda yüklenici bütün sözleşme işini taşere etmeyi seçer. Mimar tarafından tüm bu alt yüklenicilerin onaylanması gerekmektedir ve onaylamayacağı bir alt yüklenici olursa bunun makul bir sebebi olmalıdır. Bu arada bu sistem ana yüklenicinin sözleşmeye karşı olan sorumluluğunu hiçbir şekilde azaltmamaktadır. Yüklenicinin bir iş için üstlendiği sorumluluğun başka bir firmaya devredilmesi talebi ne mimar ne de mal sahibi tarafından genellikle uygun bulunmayacaktır.

Madde 29 mal sahibinin direkt işvereni olduğu yüklenicilerin veya çalışanların, normal sözleşme süreci boyunca, iş yapabilmelerine izin vermektedir. Bu firmalar mal sahibinin çalışanları ya da heykeltıraşlık gibi çok özel bir iş gerekli çalışanlar olabilir. Mal sahibi bu çalışanların işleri üzerinde daha çok doğrudan kontrol sahibi

olmak isteyecektir. Bu çalışanlar iş süreci boyunca ana yüklenicinin işine karışamayacak ve işini zorlaştırmayacaklardır.

Madde 35, JCT98 bünyesindeki en uzun maddelerden birisidir ve alt yükleniciler ile ilgili hükümlerle ilgilenir. Bu madde 26 alt maddeye ayrılmıştır;

- 35.1–2 genel
- 35.3–35.12 atama için prosedür
- 35.13 atanmış altyüklenicilerin ödemeleri
- 35.14 atanmış alt yüklenicileri işlerinin tamamlanması için gereken sürenin uzatılması
- 35.15 atanmış alt yüklenicilerin işlerini tamamlamakta başarısız olması
- 35.16 atanmış alt yüklenicilerin işlerinin pratikte tamamlanması
- 35.17–35.19 atanmış alt yüklenicilere erken final ödemesi
- 35.20 atanmış alt yüklenicilerle olan ilişkilerde mal sahibinin durumu
- 35.21 ana yüklenicinin durumu
- 35.22–35.23 atanmış alt yüklenicilerin ödemelerinin kısıtlanması
- 35.24 yeniden atanmanın gerekli olduğu durumlar
- 35.25–35.26 atanmış alt yüklenicilerin işlerine son verilmesi

Madde 13.1.3 mimara değişiklik talimatı belirlemek için yürüteceği sistemde bazı kısıtlamalar getirmektedir. Sözleşme cetvellerinde ana yükleniciye verilmiş olan bir iş (ya da yükleniciye ait alt yüklenicilerden birine devredilmiş olan iş) atlanamaz ve sonradan başka bir atanmış alt yükleniciye verilemez. İş tamamen iptal edilir ve sözleşme bitiminden sonra başka bir yükleniciye yaptırılır ya da doğrudan mal sahibinin işvereni olduğu bir firmaya, yüklenicinin bu iş süresince iş sahasına giriş izni vereceği varsayılarak, verilebilir.

Madde 35 ve 36 altında yapılacak olan işler, sözleşme metrajlarına birim fiyat toplamı olarak yazılırlar ve sözleşmenin koşulları altındaki düzenlemelere tabi olurlar. [4]

4.7.1 Alt Yükleniciler ve Tayin Edilmeleri

Diğer tarafın yazılı izni olmaksızın ne mal sahibi nede yüklenici sözleşmeyi tayin edemez. Tayin etme bir tarafın yapma borcu bulunan öğeleri başka tarafa transfer etmek olarak tanımlanabilir.

İşi taşere etme, yüklenicinin isin bir kısmı ya da tamamı için, mal sahibi ile mevcut ilişkilerini her yönden koruyarak, alt sözleşmeye girmesi isteği sonucu oluşacaktır. Tayin etme ise yüklenicinin sözleşmesel haklarının başka bir firma tarafından alınması ve mevcut yüklenicinin üstlendiği proje ile mevcut bağının kesilmesi anlamına gelmektedir. Taşere etme büyüklüğü ne olursa olsun tüm projelerde kullanılan bir yöntemdir ancak tayin etme oldukça nadir rastlanan bir yöntemdir. [4]

Yüklenici, işin bir kısmını taşere etmeden önce mimarın yazılı onayını almalıdır. Onay makul olmayan bir şekilde reddedilemez. Sözleşmenin maddelerinde işin tamamının ana yüklenici tarafından yapılmama olasılığı ve bazı işlerin başka alt yüklenici firmalarca yapılması olasılığı kabul edilmektedir. Ana yüklenici tarafından seçilen altyükleniciler ‘iç alt yüklenici’ olarak adlandırılırlar. Mimarın iç alt yükleniciler üzerinde bir etkisinin olabilmesi adına bunların uygun bulunabilmeleri için kim olduklarının bilinmesi gereklidir. Mimar tarafından bir alt yüklenicinin uygun bulunmaması için bu alt yüklenicinin mimarın daha önceki tecrübeleri doğrultusunda güvenilir olmadığı yada düşük standartlarda bir iş tamamladığı sonucuna varmış olması gerekmektedir. Mimar bu firmayla daha önce başka bir projede çalışmış olabilir ya da bu proje için yapmış olduğu numuneden memnun kalmamış olabilir. [4]

Bir ana yüklenicinin işi taşere etmeye karar vermesi doğrultusunda; işin taşere edilecek firma veya firmaların isimleri sözleşme metrajlarına eklenmelidir. Yüklenici her bölüm için işin taşere edilmesinin uygun olabileceği en az üç firma listelemelidir. Mimar ve ana yüklenicinin; birbirlerinin onayı dahilinde; yeni bir alt yüklenicilik sözleşmesinin ihalesi yapılmadan önce; bu listeye başka firmaları ekleme hakları vardır. Bu firmalar iç alt yükleniciler olarak bilinirler.

- Taşere Etme-Bir Taşere Etme İşinin Koşulları

Herhangi bir koşulda ana yüklenicinin işine son verilmesi halinde, bu alt yüklenicilerin işlerine de son verilecektir. Ancak yeni bir sözleşme doğrultusunda tekrar görevlendirilmeleri mümkündür.

Bir taşere etme işi söz konusu olduğu zaman yüklenici ve mal sahibi arasındaki anlaşmaları koşulları adil bir şekilde alt yüklenici sözleşmesine de yansıtılmalıdır. Ana yüklenicinin bu sözleşme koşullarının alt yüklenicilik sözleşmelerinde yer aldığından emin olması gerekmektedir. Aksi halde ana yüklenici üzerinde uygulanacak koşullar, alt yüklenici üzerinde uygulanamayacaktır. Bu koşullar malzeme ve mallar içinde geçerlidir. (Örneğin mimarin alt yükleniciye ait atölyeler gibi binalara giriş izni.)

Yüklenicinin teklifi, alt yüklenicilerin fiyatlarına ve teklif keşiflerine bağlıdır. Alt yüklenicilerin mimarin onayına tabi olmaları, sonradan onaylanmadıkları zaman, yükleniciye bir takım riskler getirmektedir. Diğer alt yükleniciler, muhtemelen daha yüksek fiyatlarla; alt yüklenicilik işleri için teklif vermek üzere davet edileceklerdir.

Yüklenici, alt yüklenicilere doğru miktarları ve uygun zamanda ödemelidir. Ödemelerini alamadığı zaman alt yüklenicinin, ödemelerini alana kadar basit bir faiz uygulama hakkı vardır. Bu faiz miktarı 'Bank of England' taban faiz oranı üzerinden %5 olarak hesaplanacaktır. Bu durum devam ettiğinde alt yüklenici sözleşmesine son verebilir.

Sözleşmenin atanmış alt yükleniciler tarafından yürütülmesine karar verildiği zaman ana yüklenicinin işi meydana getirmek için gereken malzeme ve malların tedarik edilmesi ve montajı konusunda hiç bir sorumluluğu olmayacaktır.

4.7.2. Mal Sahibi Tarafından Yapılan İşler

Bu madde "artists ve tradesman" maddesi olarak bilinmektedir. Mal sahibinin bazı inşaat yada ticaret uzmanlarının direkt olarak kendisi tarafından çalıştırılabileceği hakkının olduğunu açıklamaktadır. Bu işin sektörle doğrudan ilişki içinde olmadığı durumlarda söz konusu olabilir. Bu madde bu firmaların veya kişilerin sahadaki haklarının korumasını sağlamak içindir. Yüklenici, bu kişilerin sahaya gireceklerini bilerek yapılacak işin önünde meydana gelebilecek rahatsızlıkları ve zorlukları organize edebilecektir. Bu bilgi aynı zamanda yükleniciye bu iş sonucunda meydana gelebilecek zararları tahmin etme olasılığını da verecektir. Eğer bu iş yüzünden kendi işinin yürütülmesinde bir gecikme meydana gelir ise yüklenicinin süre uzatımı (madde 25), zarar ve ziyan (madde 26) ve işe son verme (madde 28) talep etme hakkı doğacaktır.

Bu işin uygulanması mal sahibinin sonradan aklına gelen bir düşünce ise, yüklenici işlere aynı makul giriş iznini vermek için hazırlıklı olmak zorundadır. Ancak bunların uygun hazırlığından ve kontrolünden mal sahibi sorumlu olacaktır. Bunlar ne bir alt yüklenicinin yargısı (atanmış ya da iç) ne de ana yüklenicinin otoritesi ile karşı karşıya kalmayacaklardır.

4.7.3. Atanmış Alt Yükleniciler

Atanmış alt yükleniciler tarafından yapılması gereken işler sözleşme metrajlarında birim fiyat bedelli işler olarak ele alınır. Bu alt yükleniciler genellikle malzeme ve malları tedarik eder ve montajını yapar ya da işleri yürütürler. SMM7 bu pozların içeriğini sağlamaktadır. Ayrıca atanmış alt yükleniciler tarafından üstlenilecek işler aşağıdaki durumlar sonucunda oluşacaktır;

- Geçici bedellerin masrafları
- Mimardan değişiklik gerektiren bir talimat gelmesi (Burada söz konusu olan işin sözleşmeye bir ekstra olduğu ve buna benzer bir işin mevcut bir alt yüklenici tarafından halihazırda yürütülüyor olduğu durumlarda hesaba katılır)
- Mal sahibinin adına mimar ve yüklenici tarafından yapılan bir anlaşma yoluyla. Ancak unutmamak gerekir ki mimarın sözleşme koşulları altında, yüklenicinin işini atlama ve bunu atanmış bir alt yükleniciye verme hakkı bulunmamaktadır (madde 13.1.3). Birim fiyat bedelli işlerin oluşumu sadece ana yükleniciyle yapılacak bir anlaşma sonucu olacaktır.

Söz konusu işi üstlenecek firmaların atanması ise mimarın imtiyazı altındadır. Seçilecek firmalar için yüklenicinin onayının alınması gerekmektedir. Ana yüklenici, pek çok davada örneğine rastladığımız gibi, atanmış alt yüklenicinin reddedilmesi için pek çok geçerli ve makul sebep olduğuna inanabilir. Bu durumda bu firmanın atanması için ısrarcı davranmak mimar adına çok akıllıca bir davranış olmayacaktır. Eğer yüklenicinin önerilen atanmış alt yükleniciye itiraz etmek için makul bir sebebi var ise en kısa zamanda, tercihen yazılı olarak bunu mimara bildirmelidir. Bunun bir mevcut atama işinin öncesinde ve ayrıca mimara başkalarını ataması için gereken süreyi bırakacak biçimde makul bir zamanda yapılması gerekmektedir.

Sözleşme dokümanlarında birim fiyat bedelli bir iş olarak yer alan bir işi ana yüklenici de yürütmek isteyebilir. Bir teklif formu, ana yüklenicinin iç alt

yüklenicilerini içeren bir liste ve yüklenicinin teklif vermek istediği birim fiyatlı işleri içeren bir listeyle birlikte, bu genellikle uygulanabilir. Genellikle madde 35 içerisinde yer alan aşağıdaki koşullar böyle bir durum için kullanılırlar;

- Yüklenici zaten böyle bir işi yürütme hakkına sahiptir. Ancak mimarın onayıyla bu iş başkasına devredilebilir.
- Yüklenici bu işe olan niyetini en kısa zaman içerisinde belirtmelidir. Bu durumda yüklenici işin başkasını verilmesini önlemek için bir erken tedbir almış olacaktır. Ancak mimar işin en başında teklif aşamasında bu işin rayicini belirlemiştir.
- Mimar yüklenicinin teklifini onaylama isteği içinde olacaktır. Ancak reddetmesi bu işin özel bir firma tarafından yürütülmesini istediğini ortaya koyar.

Aşağıda bir alt yüklenicinin atanması prosedürü ele alınmaktadır.

a. Atanmış alt yüklenicilere işaret eden dokümanlar

Aşağıdaki dokümanlar atanmış alt yüklenicilerle ilişkilidir. 1991 senesinde atama için belirlenmiş bir sistem tabanlıdır.

- Atanmış alt yüklenicilerin teklifleri için standart form (The Standard Form of Nominated Subcontract Tender, NSC/T)
 - o Bölüm 1: mal sahibinin teklif için daveti
 - o Alt yüklenici tarafından teklif
 - o Özel koşullar
- Yüklenici ve atanmış alt yüklenici arasındaki atanmış alt yüklenici antlaşmasının standart formu (The Standard Form of Articles of Nominated Subcontract Agreement between a Contractor and Subcontractor) (agreement NSC/A)
- Atanmış alt yüklenicilerin standart koşulları (The Standard Conditions of Nominated Subcontract, NSC/C)
- Mal sahibi/atanmış alt yüklenici anlaşmasının standart formu (The Standard Form of Employer/Nominated Subcontractor Agreement, NSC/W)

- Bir alt yüklenici için atama talimatları standart formu (The Standard Form of Nomination Instruction for a Subcontractor, NSC/N)

b. Yüklenicinin makul itiraz hakkı

Mimar, ana yüklenicinin makul bir itirazı olduğu bir alt yükleniciyi atamamalıdır. Yüklenici mimardan bu konudaki talimatı aldıktan yedi gün içerisinde itirazını yapmalıdır. Mimar öncelikle itirazı kaldırmaya çalışmalıdır ki, atama gerçekleşebilsin. Eğer bu uygun olmuyorsa başka bir firma atanmalıdır.

c. NSC/N üzerinde mimarın talimatları-talimata eşlik eden dokümanlar

Mimar yükleniciye NSC/N üzerinde bir talimat gönderir. Buna eşlik eden dokümanlar;

- Mimar tarafından doldurulan NSC/T bölüm 1, alt yüklenici tarafından doldurulan, imzalanan ve uygun bulunursa mimar ya da mal sahibi tarafından imzalanan NSC/T bölüm 2,
- Mal sahibi ve alt yüklenici tarafından doldurulan NSC/W
- Aşağıdaki değişiklikleri onaylayan NSC/T bölüm 1:
 - o Mal sahibi tarafından yüklenen yükümlülükler ve kısıtlamalar
 - o İşlerin usulü; mal sahibinin gereksinimleri
 - o Girişin tipi ve yeri
- Ana yüklenicinin sağlık ve güvenlik planının bir kopyası

Sonrasında talimatların bir kopyası da mimar tarafından alt yükleniciye gönderilir.

d. Mimarın talimatlarının alınması üzerine yüklenicinin yükümlülükleri

- Bu talimatları aldıktan sonra yüklenici, alt yüklenici ve kendisi tarafından imzalanacak olan NSC/T bölüm 3'ü doldurur. Ardından alt yüklenici ile beraber NSC/A'yı yürütür.
- Tamamlanmış NSC/A'nın ve anlaşılmış, imzalanmış NSC/T bölüm 3'ün birer kopyasını mimara gönderir.

Atanmış bir alt yüklenicinin ödemesi aşağıdaki gibidir.

e. Mimar-atanmış bir alt yüklenici için ara hakedişin ödenmesi talimatı

Bir alt yüklenicinin işi değerlendirilme altına alınmadan evvel, hesap uzmanı tarafından denetimin mümkün hale gelmesi için faturalar hazırlanmalıdır. Bu fatura alt yüklenicinin ödeme talebinde bulunduğunu ifade etmektedir. Kabul edilmiş rayiç (teklif) doğrultusunda hesap uzmanı faturayı kontrol eder. Fiyatlar, oranlar ve aritmetik kontrol edilir. Ayrıca yapıldığı belirtilen işin miktar olarak yapıp yapılmadığı kontrol edilir. Yapılan işin kalitesini ve iş standartlarını kontrol etmek hesap uzmanının sorumluluğu olmasa bile, bariz bir şekilde şartname gereksinimlerini karşılamayan iş, bu hakedişe dahil edilmeyecektir. Şüphe oluşturan bir durum meydana gelirse bu mimarın takdirine bırakılacaktır. Onaylanmış fatura madde 30.2 uyarınca hesap uzmanının değerlendirmesi kapsamına alınacak ve mimarın sertifikası içinde yer alacaktır.

Bu ara hak edişin düzenlenmesi sonucunda mimar her alt yüklenici için belirlenen miktarları yükleniciye bildirir. Ayrıca ilgili alt yükleniciler de bilgilendirir. Ana yüklenici bu ödemeleri belirtilen şekilde yapar.

f. Atanmış alt yükleniciye doğrudan ödeme

Her hakedişin hazırlanmasından önce, yüklenici geçmiş hakedişi ödediğine dair bir kanıt hazırlamalıdır. Bu bir fatura olabilir.

Ana yüklenicinin ödemeleri yapmakta başarısız olduğu durumlarda, alt yüklenicilere doğrudan ödeme yapılabilmesini sağlayan bir çözüm bulunmaktadır. Bu durumda mal sahibi, ödemeyi doğrudan alt yükleniciye yapacak ve bu miktar ana yüklenicinin hesabından kesilecektir. Bu aslında mal sahibi tarafından çok arzu edilmeyen bir durumdur ancak işin sağlıklı olarak yürütülmesi bunu gerektiriyor ise mal sahibi istemese de bazen bu ödemeyi yapmak durumunda kalacaktır.

g. Atanmış alt yüklenicilerin işlerinin tamamlanması için sürenin uzatılması

Ana yüklenici, atanmış bir alt yükleniciye zaman uzatımı hakkı vermeye, mimarın yazılı onayı olmaksızın, yetkili değildir. Bu durumlardaki ilgili hükümleri yürütmek mimarın yetkisi altındadır.

h. Atanmış alt yüklenici işlerini tamamlamakta başarısızlık

Bir alt yüklenici üstüne düşen işleri belirlenen zaman içerisinde tamamlayamaz ise ana yüklenici tarafından bu durum mimara bildirilmelidir. Bunun akabinde mimar yükleniciye bir tutanak gönderecektir. Bu tutanağın bir kopyası da alt yükleniciye gönderilir. Mimara gelen bu bildirinin ardından en geç iki ay içerisinde mimarın bu tutanağı göndermesi gerekir.

i. Atanmış alt yüklenicilerin işlerinin pratikte tamamlanması

Mimarın görüşü doğrultusunda bir atanmış alt yüklenici işlerini pratikte tamamlama noktasına ulaşırsa, ana yükleniciye bu olayı işaret eden bir tutanak gönderilir. Bir kopyası da ilgili alt yükleniciye gönderilir.

j. Atanmış alt yüklenicinin erken final ödemesi

Atanmış alt yüklenicilerin final ödemesi, ana sözleşmenin tamamlanmasından evvel yapılabilir. Ancak bu ödeme alt yüklenicinin işinin pratikte tamamlama kabulü yapıldıktan on iki ay sonra yapılacaktır. Bu zaman içerisinde konusu geçen alt yüklenici işin kusurlarını giderecek ve sözleşmenin toplam bedelinin düzenlenmesi için gerekli belgeleri yükleniciye ve hesap uzmanına gönderecektir.

k. Final ödeme- tasarruf hükümleri

Atanmış alt yüklenicinin işleri tamamlaması ve projenin tamamı için kesin kabulün yapılması arasında geçen zamanda, yüklenici atanmış alt yüklenicinin işlerinin kusurlarından sorumlu olacaktır. Alt yüklenicinin sözleşmeden ayrılmasından önce yüklenici, işlerin kusurlu çıkabilmesi ihtimaline karşın, alt yükleniciden bir teminat alacaktır.

Bu koşullar altında bile madde 22 de yer alan sigorta hükümleri etkilerini tam olarak sürdürmektedirler.

l. Atanmış alt yükleniciyle ilişkilerde mal sahibinin durumu

Madde 35 varlığında ve sözleşmedeki diğer koşullar doğrultusunda da mal sahibi alt yüklenicilere karşı sorumlu kılınmaz. Ancak NSC/A'daki koşullarda yarıca belirtilmiş ise istisnalar olabilir.

m. NSC/W anlaşması madde 2.1- yüklenicinin durumu

Yüklenici, alt yüklenicinin işlerinden aşağıdaki durumlar için mal sahibine karşı sorumlu değildir.

- Tasarımı atanmış alt yüklenici tarafından yapılmış pozların tasarımından
- Atanmış alt yüklenici tarafından seçimi yapılmış malzeme ve malların seçiminden
- Belirtilmiş performansların uygunluğundan
- NSC/W doğrultusunda gerekli bilgilerin sağlanmasından

Ancak yinede yüklenici işlerin şartnamede belirtilen kalite, tasarım ve standartlara uygun yürütülmesinden sorumlu olacaktır.

- Yeniden Atamanın Gerekli Olduğu Durumlar

Aşağıdaki koşulların oluşması halinde yeniden atamaya ihtiyaç duyulacaktır.

- Mimarın, alt yüklenicinin alt sözleşmede yer alan bazı koşulları yerine getirmediğine kanaat etmesi durumunda
- Alt yüklenicinin iflası durumunda
- Alt yüklenicinin alt sözleşmedeki madde 7.7 doğrultusunda sözleşmeyi sona erdirmesi durumunda
- Mal sahibi tarafından yükleniciden madde 7.3 doğrultusunda alt yüklenicinin işine son verilmesinin istenmesi doğrultusunda
- Mimarın talimatlarına uygun olarak yapılmamış bir işin tekrar yapılması gerektiğinde, alt yüklenicinin bunu yapmak istememesi durumunda

Bu yukarıdaki koşullardan herhangi biri meydana gelirse aşağıdakiler uygulanacaktır;

- Mimar tarafından ana yükleniciye, alt yükleniciye kusurları belirten bir tutanak göndermesi talimatı verilir.
- Yüklenici alt yüklenicinin işine son verildiğini mimara bildirmelidir.
- Mimar alt yüklenicinin işine son verildiğini öğrendikten sonra, gerekli ise yeniden atama yapılacaktır. Eğer alt yüklenicinin işine son verilmesinin

sebebi kusurlarını düzeltmemesi ise, ana yükleniciye bu kusurlar için alt yükleniciden ödeme talep etme hakkı tanınır.

Yeniden atama sonucunda işler daha önce belirlenen fiyatların üzerinde miktarlara verilir ise bu fiyat farkı mal sahibi tarafından yükleniciden kesilecektir.

4.7.4. Atanmış Tedarikçiler

Atanmış tedarikçilerden elde edilecek malzeme ve mallar sözleşme metrajlarında birim fiyat toplamaları olarak yer alırlar. Mimarın tedarikçinin ismini bilmesi durumunda bu tanımlarda belirtilir. Bu pozların belirlenmesi ana yüklenici tarafından üstlenilir. Belirlenen bu pozların maliyeti sahaya getirilmesine kadar olan bütün maliyetleri içerir. Atama sadece mimarın kararına tabidir. Gerekli malzeme ve malları tedarik edecek firmaların atanması aşağıdaki şekillerde gerçekleşebilir.

- Malzeme ve malların tedariki için gereken birim fiyat toplamının sözleşme metraj tablolarına dahil edilmesi ile
- Sözleşme metrajlarında geçici bir bedelin yer alması durumunda ve mimarın talimatının gerekli olan malzeme ve mallar için tedarikçinin ismini belirtmesiyle
- Mimarın talimatlarında malzeme ve malların tedarikini gerçekleştirecek sadece bir tek kaynak için geçici bedelin sonuçlandırılması halinde

Sözleşme koşullarında atanmış bir alt yüklenici birim fiyat toplam ile ifade edilebilir. Yüklenicinin işinin parçası olarak isimlendirilmiş bir tedarikçi, ilgili malzemelerin tek tedarikçisi olsa bile, birim fiyat toplamı ile ifade edilmez. Bu durumda iş sözleşme metrajlarında tedarik ve sabitleme bazında ölçülür.

Bir tedarikçinin atanması için mimar talimatlar yayınlamak zorundadır. Keşif özetlerinde bu birim fiyat toplamı ile ifade edilen bir iştir.

Atanmış tedarikçilerin hesapları için mal sahibinin hesabına yazılabilecek malzeme ve mallar aşağıdakiler gibidir;

- Ana yüklenicinin malzemelerin sahaya tesliminden sonraki 30 gün içerisinde bedelini nakit olarak ödemesi durumunda yapılacak %5 indirim mal sahibinin lehine olarak hesaplara kaydedilir.
- Sözleşme doğrultusunda geri alınabilecek vergiler.

- Uygun paketlenme, taşıma ve teslimat için gereken bedellerin toplamı.
- Fiyat düzenlemelerinden kaynaklanan bedeller.

Mimar aşağıdaki koşullar gerçekleştiğinde malzeme ve malları tedarik edecek firmaları atayabilir. Yüklenici bir satış sözleşmesine girmeyi istemeyebilir.

- Malzeme ve malların özel olarak belirlenmiş standartlara uygun olması istendiğinde
- Atanmış tedarikçi kusurların giderilmesi süreci tamamlanmadan önce, malzeme ve mallardaki kusurları gidermelidir. Tedarikçi bu süreçte yüklenici için gelen maliyetleri de geri ödemelidir. Gecikmelerden kaynaklanan zarar ve ziyanda buna dahildir.
- Malzeme ve malların indirme dahil teslimatı, tedarikçinin talimatları ile, yada yüklenici ve tedarikçi arasında yapılan anlaşmanın talimatları ile yada makul bir sebep göstermek kaydıyla sadece yüklenicinin üstlenmesi ile gerçekleştirilir. Ayrıca tedarikçi yüklenicinin programı doğrultusunda hareket etmek zorundadır. Eğer tedarikçi bu koşullara uygun hareket edemez ise, yüklenici mimardan başka bir tedarikçi atamasını isteyebilir.
- Atanmış tedarikçi nakit ödeme karşılında %5'lik indirimi uygulamak zorundadır. Aksi durumda yeni bir tedarikçi atama talebi mimara götürülebilir.

4.8. Hasarlar ve İşlerin Sigortalanması

“Sigorta” kelimesinin anlamı; bir tarafın (sigortacı), diğer tarafın (sigortalanan) yararına özel olarak belirlenmiş olayların meydana gelmesi halinde ödeme yapmasıdır. Sigorta sözleşmesi genellikle sigorta poliçesi adı verilen bir dokümanda içerilir.

Bir olaya meydana geldiğinde sigortalanan tarafça, makul bir süre içerisinde, sigorta firmasına bir talep yapılmalıdır. Bu talep firma tarafından bir uzmana (ekspert) gönderilir. Uzman tarafından zararların ve kayıpların durumu tespit edilip, bu doğrultuda yapılacak ödemenin miktarı belirlenir. Uzmanlar sigorta şirketi adına çalışıyor olsalar da adil bir tespit yapmaya çalışırlar. Ancak sigortalanan tarafça da, sigorta firmasının uzmanı ile pazarlık etmesi için bir uzman görevlendirilebilir. [4]

Aşağıdaki maddeler bu bölüm kapsamındadır.

- Madde 20 kişilerin ve mülklerin hasarı ve mal sahibine tazminat
- Madde 21 kişilerin ve mülklerin zarar görmesine karşı sigorta
- Madde 22 işlerin sigortalanması
- Madde 22A yeni bina yapılması-yüklenici tarafından tüm riskler sigortası
- Madde 22B yeni bina yapılması-mal sahibi tarafından tüm riskler sigortası
- Madde 22C mevcut strüktürlerin sigortalanması
- Madde 22D nakte dönüştürülmüş zararlar sebebiyle mal sahibinin kaybının sigortalanması
- Madde 22FC birleşik yangın kuralları-uygunluk

4.8.1. Kişilere ve Mülklere Gelecek Zararlar Ve Mal Sahibine Tazminat

Yüklenici oluşacak herhangi bir zarar ve ziyan için sorumludur ve mal sahibinin zararlarını tazmin etmek durumundadır. Buna yüklenici tarafından ya da bir alt yüklenici tarafından yürütülen işlerde meydana gelen kişisel zararlar ve ölüm de dahildir. Ancak yüklenicinin sorumluluğu, doğrudan mal sahibi tarafından işe alınmış kişilerin ihmalleri ya da hataları sonucunda oluşan zararları kapsamamaktadır (madde 29). Bu zararlar doğrultusunda yüklenicinin nakit ödeme yapmaya zorlanacağı oldukça açıktır. Bu sebeple sözleşme madde 21 ve 22 de yüklenicinin bu koşullar altında sigorta yapması hususuna değinmektedir. Eğer bir sebepten dolayı sigorta geçersiz olursa bu yüklenicinin mal sahibini tazmin etme sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Yüklenici mülklere gelecek zarara karşı da sorumludur ve mal sahibinin zararlarını tazmine etmek zorundadır. Kişilere gelen zarardaki istisna koşullar bu durum içinde geçerlidir.

Madde 22B veya 22C den birinin seçilmesi durumunda mal sahibinin bazı riskleri kabul etme opsiyonu bulunmaktadır. Ayrıca yüklenici yanlış veya uygun olmayan bir tasarım sebebiyle oluşan zararlardan, işin uygulanması sırasında bütün önlemlerin alınmış olması koşuluyla, sorumlu olmayacaktır.

Kısmı tamamlama ve madde 18 doğrultusunda uygun kabullerin oluşturulması durumunda, mülklerin sigortalanması sorumluluğu otomatik olarak mal sahibi ne geçecektir.

4.8.2. Kişilerin ve Mülklerin Zarar Görmesine Karşı Sigorta Yapılması

Ana yüklenici madde 20 uyarınca mülklere ve kişilere gelecek zararlara karşı mal sahibini tazmin etmek sorumluluğundadır. Ana yüklenici alt yüklenicilerin işlerini de kapsayacak şekilde bütün işlerden sorumludur. Alt yüklenicilerden birinin sigorta koşullarını sağlayamaması ana yüklenicinin mal sahibine karşı olan sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır. Yüklenicinin sorumluluğu sadece mal sahibi ve çalışanlarınca yapılan ihmal ve hatalar söz konusu olduğunda geçersiz olacaktır.

Sigorta üçüncü tarafların kişilerin ve işlerin zararına karşı talepleri adına gereklidir. Üçünü taraflar, bitişik arsaların sahipleri ya da kullanıcıları veya genel halk olabilir. Ayrıca sahayı ziyaret eden ve hukuksal işlemler için sahaya girme izni bulunan kişileri de kapsar. Kamusal sorumluluk sigorta poliçesi yükleniciyi ihmaller ya da hatalar sonucunda oluşacak taleplere karşı koruyacaktır. İnşaat işlerindeki başka bir risk de bitişik araziye etki edecek bir çökme olasılığıdır. Kamusal sorumluluk sigorta poliçesinin bu hususu da kapsamayı yüklenici açısından oldukça önemlidir.

Yüklenici mal sahibini oluşabilecek bütün talepler karşısında tazmin etmekle yükümlüdür. Sigorta kapsamının miktarı sözleşme koşullarına ek koşullarda belirtilmiştir. Sigorta bedeli belirtilenden az olamayacağı gibi, yüklenicinin isteği doğrultusunda daha büyük bir miktar olması imkanlar dahilindedir. Ancak bu sözleşme koşullarında bir dipnot olarak belirtilir.

Mal sahibi istediği her zaman yükleniciye ya da bir alt yükleniciye sigorta koşullarının uygun şekilde yapılıp yapılmadığını kontrol etmek için denetim talebinde bulunabilir. Bu en azından sözleşmenin erken zamanlarında sigorta poliçelerinin hazırlanmış olmasını sağlayacaktır.

Yüklenici ya da alt yüklenici uygun sigorta poliçelerini düzenleyemez durumda ise mal sahibi bu işi onlar adına yapabilir. Mal sahibi gerekli sigorta primlerini ödeyecek ve bunları sözleşme bedelinden düşecektir.

Bazı durumlarda sözleşme metraj cetvellerinde sigortalar için geçici bir bedel ele alınmış olabilir. Yüklenici bu durumda, kendisinin ve mal sahibinin adına ortak,

sözleşme koşullarında belirtilen miktar doğrultusunda sigorta işlemlerini yürütecektir.

- **Kabul Edilen Riskler**

Hiç bir koşulda yüklenici kabul edilmiş risklerden dolayı mal sahibini tazmin etmeye ya da kişisel zararlara veya kişilerin ölümüne, saha malzemelerine, yapılan işe, sahanın kendisine, ya da herhangi bir mülke, gelecek zarar veya kayıplara karşı sigorta yaptırmaya mecbur değildir. Kabul edilen riskler madde 1.3'te tanımlanmışlardır ve aşağıdaki gibidirler;

- İyonlaşmış radyasyon
- Nükleer bir yakıttan veya nükleer bir yakıtın tutuşması sebebiyle oluşacak nükleer bir atıktan radyoaktivite bulaşması ya da zehirlenmesi
- Radyoaktif zehirli patlayıcılar
- Başka nükleer içerikli materyallerin tehlikesi
- Uçaklar sebebiyle oluşan basınç dalgalanmaları
- Ses hızında ya da sesten hızlı seyahat eden hava cisimlerinin etkileri

4.8.3. İşlerin Sigortalanması

Sözleşme periyodu boyunca işlere gelecek herhangi bir zararın iyileştirilmesi maliyetinin sorumluluğu, mal sahibi tarafından üç seçenekten birinin seçilmesine olanak tanır. Biri seçildiğinde diğer iki madde silinir. Hangi durum olursa olsun bu maddeler yüklenicinin işin pratikte kabulünden önce sigortalardan sorumlu olmasının halini değiştirmez.

İşlerin sigortalanması için mevcut üç seçenek;

- Madde 22A yeni binaların oluşturulması-yüklenici tarafından tüm riskler sigortası
- Madde 22B yeni binaların oluşturulması-mal sahibi tarafından tüm riskler sigortası
- Madde 22C mevcut strüktürlerin sigortası: mevcut strüktürlerdeki yada eklerdeki işlerin sigortası

Sözleşme, biri yeni işler diğeri değişiklikler olmak üzere iki parçadan meydana geliyorsa; madde 22A ve madde 22C yi beraber kullanmak mümkündür. Ortak stok malzemeleri ve başlangıç maliyetleri ile ilgili karışıklıklar oluşabilir.

Madde 22 çoğunlukla tanımlamalarla ilgilidir. Örneğin tüm-riskler sigortası; değişiklik, tamir, düzeltme için gereken bedellerin hariç tutulduğu, saha malzemelerine ya da yapılan işlere karşı oluşacak herhangi bir fiziksel zarara karşı yapılan sigorta poliçesidir.

4.8.4. Nakde Dönüştürülmüş Zararlar Sebebiyle Mal Sahibinin Kaybının Sigortalanması

Sözleşmenin eklerinde yükleniciye bu maddenin uygulanıp uygulanmayacağı konusunda bilgi verilir. Sözleşme imzalandıktan sonra yükleniciden her sigorta için fiyat belirlemesi talep edilebilir. Bu gecikmelerden dolayı meydana gelmesi muhtemel zararların gerçek nakit değerlerinin saptanması sonucu oluşacaktır. Yüklenici bu sigortaların oluşturulması ve uygulanması için gerekli harcamaları yapacak ve bu miktarlar sözleşme bedeline eklenecektir. Yüklenici bunu gerçekleştirmekte başarısız olursa, bu ödemeler mal sahibi tarafından gerçekleştirilecektir.

4.8.5. Birleşik Yangın Kurallarına Uygunluk

Son yıllarda sigorta şirketleri iş sahasında meydana gelen yangın sebebiyle meydana gelen zarar ve ziyanlar için yapılan taleplerle oldukça sık karşılaşır olmuşlardır. Bunun sonucunda inşaat projelerinde yer alan mal sahibi, yüklenici, alt yükleniciler ve meslek adamlarından oluşan taraflara yükümlülükler yükleyen bir yangın kuralları bütünü yayınlamışlar. Bu kuralların ana amacı sahada sağlık ve güvenlik koşulları çerçevesinde yeterli ve uygun yangın önleme ve uyarma koşullarının uygulanmasını sağlamaktır. Sözleşme eklerinde mevcut ise madde 22FC uygulanır.

Kural, mal sahibi ve projeye dahil olan tüm taraflarca yükümlülüklerin yerine getirildiğinden emin olmak ister. Yüklenici sahaya giren herkesin kurallara uygun hareket etmesini sağlamak zorundadır.

Yangın talimatlarının ihlali söz konusu olursa, sigorta firması alınması gereken önlemleri ve bunların tamamlanmadığı zamanları belirler. Yüklenici sözleşmede bulunan iyileştirici önlemlerin alındığından emin olmalıdır.

Yüklenici kuralların ihlali sonucunda oluşacak zararları karşı mal sahibini tazmin etmekle sorumludur.

4.9. Maliyetlerde Meydana Gelen Dalgalanmalar

Sözleşmeler sabit fiyatlı sözleşmeler yada dalgalı fiyatlı sözleşmeler olabilirler. Bu ikisi arasındaki en önemli fark; sabit fiyatlı sözleşmeler, yüklenici tarafından, enflasyon gibi öğeler karşısında meydana gelen fiyat farklarını sözleşme bedeline eklemesine izin verilmesini beklemektedirler. [4] Konuyla ilgili maddeler;

- Madde 37 dalgalanmalar
- Madde 38 katkı payı, vergi ve harç dalgalanmaları
- Madde 39 işçi ve malzeme fiyatlarında ve vergilerindeki dalgalanmalar
- Madde 40 fiyat dengelemesi formülünün kullanılması

4.9.1 Dalgalanmalar

Dalgalanmalar sözleşmelerdeki aşağıdaki üç maddeden biri yoluyla muameleye tabi tutulurlar.

- Madde 38; bu madde katkı payı, vergi ve harç fiyatlarındaki düzenlemelere izin verir.
- Madde 39; geleneksel hesaplama yöntemleri kullanılarak işçi ve malzeme kullanma bedellerini ve vergilerini tayin etmek içindir.
- Madde 40; fiyat dalgalanmalarını formül yöntemiyle hesaplamak içindir.

Bu maddelerden biri kullanılır ve kullanılacak olan sözleşme eklerinde belirtilir. Eğer eklerde belirtilmemiş ise madde 38'in kullanılacağı anlamına gelir.

4.9.2. Katkı Payı, Vergi ve Harç Dalgalanmaları

Sözleşme bedeli bu maddedeki detaylar doğrultusunda hesaplanır. Bu maddedeki hükümler doğrultusunda fiyatlarda değişiklikler meydana gelirse sözleşme bedeli üzerinde düzenlemeler yapmak gerekli olur.

Sözleşme metrajlarındaki fiyatlar, sözleşmenin başladığı tarihteki katkı payı fiyatları baz alınarak hesaplanır. Bunlar değişirse veya yüklenicinin yasal durumunda değişiklik olursa, düzenlemeler yapmak gerekli olur. Bu madde genellikle fiyat

artışlarını konu alan bir madde ise de, katkı paylarında bir indirim söz konusu olursa bu fark mal sahibine geri ödenir. Düzenlemelerin kaynağı olan katkı payı, vergi veya harç bedellerindeki değişiklik uygulamaları, parlamento kararı ile belirlenir. Bu miktarlar yüklenicinin bir işveren olma sıfatıyla ödemek zorunda olduğu ve bundan ötürü kaynaklanan kişisel zarar ve ölümlere karşı ödemekle yükümlü olduğu yasal sigorta bedelleridir.

Yüklenici işi bir iç alt yükleniciye taşere etme yolunu tercih etmiş ise; alt yüklenici sözleşmesi ana sözleşmedeki etkinin aynısını yaratacak gibi madde 38 ile ilgili hususları kapsamalıdır. Ana sözleşmede kullanılan oranların aynısı kullanılmalıdır. Düzenlemeler söz konusu olur ise bunlar uygun görüldüğü şekilde yükleniciye ya da mal sahibine ödenecektir. [4]

- Madde 38 ile İlişkili Hükümler

Aşağıdaki hükümlerle ilişkili, sözleşmenin niyetleri doğrultusunda, herhangi bir olay meydana gelir ise yüklenici bunu mimara bildirmelidir.

- Madde 38.1.3; katkı payı, vergi ve harç oranlarında meydana gelen artma ya da azalmalar
- Madde 38.1.6; teklif tipleri ve oranları, geri ödemeler
- Madde 38.2.2; teklif tipleri ve oranları ve malzemeler
- Madde 38.2.3; arazi doldurma vergisi
- Madde 38.3.2; iç alt yüklenicilerin dalgalanmaları

Bu yazılı bildiri yüklenicinin artan bedelleri geri alabilmek amacıyla bir talepte bulunması için zorunlu olarak göndermelidir. Bildiri mimarın gelecekteki bir fiyat artışından haberdar olmasını sağlamak amacıyla makul bir zamanda gönderilmelidir. Aynı zamanda bu mimara yukarıdaki koşulların kapsamının dışında yer alan sahte bir talebin reddedilmesi olanağını tanıyacaktır.

Hesap uzmanı ve yüklenici meydana gelen dalgalanmaların miktarını hesaplayıp, görüş birliğine varacaklardır. Görüş birliğine varılan her miktar sözleşme bedeline eklenecek ya da çıkarılacaktır. Aynı zamanda madde 28 uyarınca yüklenicinin saptamalarını hesaplarken göz önüne alınabilirler. Yüklenici, hesap uzmanına dalgalanmaların miktarlarının hesaplanabilmesi için gerekli bütün kanıtları sağlamak zorundadır ve bunu makul bir zaman içerisinde yapmalıdır. [4]

4.9.3. İşçi ve Malzeme Fiyatlarında ve Vergilerindeki Dalgalanmalar

Bu “geleneksel tam dalgalanma” maddesidir ve bu yüzden madde 38 hükümlerini içerir. Yüklenici, diğer yasal artışlara ek olarak işçi çalıştırma maliyetlerindeki artışlar ve satın alınacak malzemelerin fiyatlarındaki artışlar sebebiyle talepte bulunabilir. [4]

4.9.4. Fiyat Dengelemesi Formülünün Kullanılması

Geleneksel fiyat dalgalanmalarını hesaplama yöntemlerinin pek çok dezavantajı bulunmaktadır:

- Neyin izin verilebilir olduğu konusundaki anlaşmazlıklar
- İyileştirmeler deki açıklar
- Ödemelerdeki gecikmeler
- Dokümantasyon ve taleplerin kontrol edilmesi için gereken zahmetli işler

Bu bağlamda 1970’lerde indeks numaralarını kullanma tabanına dayanan alternatif bir yöntem geliştirilmiştir. Bu metot temeli JCT tarafından yayınlanan kurallara dayanan fiyat düzenlemeleri formülü metodu olarak bilinmektedir. Kullanılan İndisler Ulusal Ekonomi Geliştirme Ofisi -National Economic Development Office-(NEDO), tarafından yayınlanmaktadır. Dolayısıyla bu yöntem NEDO formülü olarak bilinir hale gelmiştir. Kurallar ana sözleşmeye ya da alt yüklenicilik sözleşmelerine dahil edilerek etkin hale getirilirler. İki seri bulunmaktadır:

- Seri 1; 34 iş kategorisi indisi (Mart 1975)
- Seri 2; 48 iş kategorisi indisi (Nisan 1977, 1980 de değiştirildi)

Seri 2 tarifeleri üç bölümdür:

- Hataların tanımları, çıkarılmaları ve düzeltilmeleri
- İş kategorileri ve iş grupları yöntemlerinin uygulanması
- Ana yüklenicinin uzmanlık alanındaki işlere formülün uygulanması

Artık bütün bunlar “formül kuralları 1987” -formula rules 1987- altında toplanmıştır. Bunlara ek olarak yeni kurallarda alt yükleniciler için formül kuralları bulunmaktadır. [4]

Madde 40'ın kullanılması durumunda sözleşme bedelinin fiyat dengelemesi formülünün kullanılarak düzenlenmesi gerekmektedir. Teklifin verildiği tarih, indislerin uygulanacağı tarih olarak belirlenir. Sözleşme bedelinin K.D.V. den hariç olması, bu operasyonun madde 15'i ve K.D.V. anlaşmasını etkilemeyeceği anlamına gelmektedir.

Yüklenicinin işleri bitirme tarihinde tamamlayamaması durumunda, belirlenen bitirme tarihinden sonra yapılan işlerin değeri, söz konusu olan bitirme tarihi indisler için baz alınarak, fiyat dengelemesi formülü kullanılarak hesaplanır. Sözleşmenin programın gerisinde ilerlemesi durumu da mal sahibi gün ve gün ödemesi gerekenden fazla miktarlar ödüyor duruma düşecektir. Ancak mimar tarafından ek süre garantisi verilirse ve daha geç bir bitirme tarihi belirlenir ise fiyat dengelemesi formülü güncel değerlerle yürütölmeye devam edilir. [4]

4.10. Finansal Olaylar

Finansal yargılamalarla ilişkisi olan olayların incelendiği bu başlık altında iki madde bulunmaktadır.

- Madde 15 katma değeri vergisi-ek koşullar
- Madde 31 inşaat sektörü düzenlemeleri

4.10.1. Katma Değeri Vergisi-Ek Koşullar

K.D.V. inşaat sektörüne finans yasası 1972 sonucunda tanıştırılmıştır. Bakanın yıllık bütçesinin durumu doğrultusunda bu verginin büyüklüğünde ve oranlarında düzenlemeler yapma olasılığı mevcuttur.

Inşaat işleri standart-oranlıdır (%17.5) ya da sıfır-oranlıdır. Sıfır-oranlı işler konut ya da yaşama amacına hizmet eden binalardır. Örneğin, çocuk bakım evleri, yaşlılar evi, rehabilitasyon amaçlı evler, konuk evleri, öğrenci yerleşkeleri, askeri personel lojmanları, kilise personeli ikamet alanları ve diğer konut alanları için K.D.V bedeli sıfır oranlı olarak hesaplanır. Ayrıca kayıtlı hayır kuruluşlarının kullanımı amacıyla yapılan binalar da sıfır-oranlı olabilirler. Özellikle sıfır-oranlı olarak kabul edilemeyen binalar, hastaneler, oteller, hanlar ve benzeri yapılarıdır. Mevcut binaların düzenlenmesi, restorasyonu, değiştirilmesi ya da genişletilmesi gibi işler her zaman standart oran olarak hesaplanır. [4]

Sözleşme bedeli madde 14 içersinde işaret edildiği üzere K.D.V hariç tutularak hesaplanır. Sözleşme bedeli üzerindeki düzenlemelerde, sözleşme koşullarında aksi bir durum belirtilmemiş ise vergiden hariç olarak hesaplanacaktır.

Teklif tarihinden sonra mal ve hizmet bedelleri K.D.V. den muhaf olursa, mal sahibi yükleniciye, yüklenicinin girdi vergileri için kaybına eşit bir miktarı ödemelidir. Bu miktar yüklenicinin talebine eşit olmalıdır aksi halde mahkeme yolu ile tazmin edilecektir.

Ek koşullar sözleşmede madde 15.1 içersinde yer alırlar. Mal sahibi, yükleniciye vergi ve gümrük ofisi tarafından belirlenen uygun vergileri ödemek ile yükümlüdür. Yani mal sahibi yükleniciye sözleşme koşullarında belirtilen pozitif yüzdeli pozlar doğrultusunda uygun vergi bedellerini ödemek zorundadır. Bu ödemenin prosedürü aşağıdaki gibidir. [4]

- Yüklenici mal sahibine bir ödemeye dahil olmuş, vergiye tabi olan malzeme ve malların bir listesini yazılı olarak beyan edecektir.
- Bu işlem her ara hak edişin düzenlenmesi akabinde çok gecikmeden yapılmalıdır.
- Yüklenici bu pozlar üzerinde ödenecek vergi oranlarını belirtmelidir. Vergi oranları vergi ve gümrükler ofisi tarafından belirlenmiştir ancak değişiklik gösterebilirler.
- Mal sahibi yükleniciden bu listeleri edindikten sonra borcu olana vergi miktarını hesaplamalıdır.
- Bu hesaplanan miktar ara hak edişe ilave edilecek ve yükleniciye ödenecektir.
- Mal sahibinin, yüklenici tarafından bildirilen vergi miktarlarına makul bir itirazı olur ise, yüklenici üç iş günü içersinde yazılı olarak haberdar edilmelidir.
- Yüklenici bu durumda ya listesini geri çekecek ve mal sahibini yükümlülüklerinden kurtaracaktır ya da listesini doğrulayacaktır.
- Kusurların giderilmesi kabulü yapıldıktan sonra yüklenici tedarik edilen bütün malzemeler ve malların değerleri için bir final hesap hazırlamalıdır. Ayrıca bu pozlar için geçerli olan vergi oranlarını da belirtmelidir.

- Final hesabı, son kabulden önce yada sonra hazırlanabilir. Genelde son kabulün yapılmasından sonra hazırlanmasının avantajları olacaktır.
- Mal sahibi final hesapları aldıktan sonra ödeyeceği borç miktarını hesaplamalıdır. Yüklenicinin bakiyesi, final hesaplar alındıktan 28 gün içerisinde ödenmelidir. Bazı durumlarda mal sahibi tarafından toplamda ödenmesi gereken vergiden fazlası ödenmiş ise, aradaki fark mal sahibine iade edilecektir.
- Yüklenici hak edişler ile birlikte ödenen vergi miktarı için, mal sahibine bir makbuz göndermek zorundadır.
- Eğer mal sahibi ve yüklenici K.D.V. hususunda anlaşmazlık yaşarlarsa bu vergi memurları tarafından çözülecektir. Bu ödemeler borç hanesine geçmeden evvel yapılmalıdır. Ayrıca memurların verdiği karar için temyiz başvurusunda bulunmak mümkündür. Temyiz süreci başlamadan evvel mal sahibi, yükleniciden tahsil edilmiş vergi miktarının tamamını ödemek zorundadır.
- Memurların temyiz sonucu verecekleri karar son karardır ve bağlayıcıdır.
- Memurların kararı üzerinden tahkim uygulanması mümkün değildir.
- Yüklenici, mal sahibi tarafından ödenen bir verginin makbuzunu göstermekte başarılı olamaz ise mal sahibi ilerdeki ödemeleri yapmak zorunda değildir.

4.10.2. İnşaat Sektörü Düzenlemeleri (CIS)

Orijinal yasanın amacı özellikle götürü bedel işçilik uygulamalarında alt yüklenicilerin vergi kaçırmalarını önlemektir. Prosedürler vergi sertifikası olmayan alt yüklenicilerden ülke içi vergi gelirlerinin ana yüklenici tarafından toplanması şeklinde düzenlenmiştir. Geçmiş yasal vergi düzenlemeleri 1999 senesinde CIS ile değiştirilmiştir. [4]

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İngiltere ve Türkiye inşaat sektörlerinde kullanılan standart sözleşmelerin yapılarının incelenerek, Türkiye inşaat sektörüne katkıda bulunacak olguların belirlenmesinin amaç edinildiği bu çalışma, Türkiye'nin inşaat sözleşmelerinin hazırlanması ve yürütülmesi hususlarında, 2001 yılında bir atak yapmak amacıyla hazırladığı son kanunlara rağmen, oldukça fazla açık noktasının bulunduğunu ortaya koymaktadır.

Öncelikle iki ülkenin sözleşmelere yasal bakış açıları değerlendirilmiştir. Bu bağlamda iki ülkenin de hukuk kavramlarını sınıflandırma benzerlikler olduğu görülmüştür. Ancak hukukun kaynakları bakımından incelendiğinde, İngiliz hukukunun temel kaynaklarının İçtihat Hukuku ve Gelenek Hukuku olduğu, ancak Türkiye'de bu kavramların, hukukun temel kaynağı olarak değil, daha çok yardımcı kaynaklar olarak kullanıldığı görülmektedir. Sözleşmelerin yasal unsurları incelendiğinde birbirine oldukça benzeyen kavramlara değinildiği görülmüştür. Ancak İngiltere'nin sözleşmelerin yapılarını oluşturan unsurlar konusunda daha esnek bir tutum içersinde olduğu gözlemlenmiştir. İngiltere'de sözleşme formları hazırlanırken daha önce yaşanmış deneyimlere oldukça sık başvurulması, sözleşme formlarının hatlarının çizerken kullanıcı açısından oldukça faydalı noktalara değinilmesine imkan tanımıştır. Oysa Türkiye'de sözleşme formları yasalarda belirlenen şartlar doğrultusunda hazırlandığı için kullanıcının ana ihtiyaçlarına daha uzak kalmaktadır.

İngiltere ve Türkiye inşaat sektörlerinde kullanılan standart sözleşme formları incelenmeye başlandığında ilk dikkati çeken unsur İngiltere'de JCT dokümanlarıyla rekabet edebilecek güçte pek çok sözleşme formunun yayınlanmakta olduğu, olmuştur. Ancak Türkiye'de KİK tarafından yayınlanan formlara rekabet edebilecek düzeyde herhangi başka bir forma rastlanmamış olması, sektörde rekabetçiliğin önemini göstermektedir.

Yapılan incelemelerde JCT 98 ve KİK/ATGBS arasında belirgin farklılıkların bulunduğu hemen göze çarpmaktadır.

- JCT 98 formun kendisi ve eklerinden oluşan bir dokümandır. Bu bağlamda tek başına kullanılabilir. Ancak KİK/ATGBS ve KİK/YİĞŞ birbirlerinin ayrılmaz bütünü olan dokümanlardır. Ayrıca bu formların kullanılması sırasında sürekli olarak Yapım İşleri İdari Şartnamesine ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu maddelerine atıflar yapılmaktadır. Bu bağlamda tek başına ATGBS kullanılmayan bir form özelliği taşımaktadır. Ayrıca bu özellik formun kullanılmasını oldukça zorlaştırmaktadır.
- Türkiye’de yayınlanan bu form aslında sektör katılımcıları düşünülerek değil, Kamu İhale Kurumunun kendi bünyesinde yürüttüğü ihalelerdeki ihtiyaçlarını karşılayabilmek için yayınlanmaktadır. Bu bakımdan ele alındığında riski eşit dağıtmakta JCT kadar başarılı olduğu söylenemez. Burada risk daha çok yüklenici üzerindedir.
- ATGBS ve YİĞŞ içersinde belirlenen hususlar birbirleri içersinde oldukça sıklıkla tekrarlanmaktadır. Ayrıca ATGBS’de sürekli YİĞŞ’e atıflarda bulunmaktadır. Bu gereksiz zaman kaybı ve doküman kalabalığına neden olabilir. Oysa JCT bütün uygulama kurallarını bünyesinde barındıran oldukça derli toplu bir form niteliği göstermektedir. Bu özelliği kullanıcılara büyük kolaylık sağlamaktadır.
- ATGBS kapsamında anlaşmazlıkların çözümü yerli katılımcılar için sadece yargı mahkemeleri olarak belirlenmiştir. Ancak JCT kapsamında bu konu oldukça geniş ele alınmış, katılımcılara seçim şansı yapabilecekleri seçenekler sunulmuştur.
- Yeni Kamu İhale Sistemi olarak nitelendirilen ve günümüz teknolojik kavramlarına yakından değineceği amacıyla yayınlanan bu formlar, maalesef bu konuda sektör katılımcılarını hayal kırıklığına uğratmıştır. Bu formlar çerçevesinde teknoloji ürünlerine değinen hiçbir madde bulunmamaktadır. Oysa JCT bu hususlara oldukça sık vermiş hatta bu konu ile ilgili olarak ek dokümanlar yayınlamıştır.
- ATGBS ve YİĞŞ’nin kısa oluşu bir bakıma kullanım kolaylığı kazandırmakta olarak düşünülebilir ancak bu şekilde düşünmek pek doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Kısa oluşu sadece hazırlanmasını, okunmasını ve imzalanmasını kolaylaştırmaktadır. Formu kısa tutmak adına, pek çok

maddenin içinde başka kanunlara atıf yapılması daha öncede belirtildiği gibi kullanım zorluğu getirmekte ve kullanıcılara birazda kafa karışıklığı yaşatmaktadır. Diğer yandan JCT 98 formunun oldukça kapsamlı olması ve formun kendi içinde maddeler arasında atıflarda bulunuyor olması, bazen bir kavramın birden çok madde içersinde incelenmesi bu formda da kullanıcının kafasını karıştıran unsurların var olduğunu gözler önüne sermektedir.

- JCT 98 formunun oldukça ağır bir lisanla yazılmış olması da kullanım ve formun uygulanabilirliği açısından bir dezavantaj yaratmaktadır. Tam tersine ATGBS oldukça anlaşılabilir bir dilde hazırlanmıştır. Bu formun olumlu özelliklerinden birisidir.
- JCT ve KİK dokümanları çerçevesinde incelenen bütün maddelerde, KİK dokümanları oldukça yüzeysel kalmaktadırlar. Yani maddede tartışılan konu sadece ana hatlarıyla ele alınmaktadır. Hatta bazı maddelerde hiçbir kavrama yer verilmeden sadece bir cümle ile değinilmektedir. Ancak JCT formları incelendiğinde görülmüştür ki en kolay kavramlar konusunda yazılan maddeler bile bütün yönleriyle tartışılmaktadır.

Bu kısa tespitlerin ardından iki formun yapılarıyla ve ele aldıkları konuları tek bir tablo içersinde toplamak, KİK ve JCT98 arasında yapısal bir değerlendirme yapmayı kolaylaştıracaktır. Tablo 5.1.'de iki formunda sözleşme maddelerinde yer alan başlıklar tek tek sıralanmıştır. Ancak bu sıralama yapılırken dikkat edilen husus aynı konuyu ele alan maddelerin yan yana yazılması sonucunda iki formun ele aldıkları konuların karşılaştırılması olmuştur. Tablodan da görüleceği gibi KİK tarafından pek unsura değinilmekte eksik kalınmıştır. Ancak JCT tarafından ayrı madde başlıkları ile ifade edilmeyen birkaç unsurda KİK tarafından özel madde başlıkları ile ele alınmıştır. Dışardan bakıldığında JCT tarafından atlanılmış olarak algılanabilecek bu maddeler, aslında form kapsamında ele alınmış ancak ayrı madde numaraları ile sınıflandırılmamıştır.

JCT sözleşme ile ilgili tarafları, bilgileri, işin adını, türünü v.s. belirten bilgileri sözleşme koşullarına geçmeden evvel tek bir başlık altında toplamış ve bunu sözleşme maddelerinden ayrı tutmuştur. Ancak KİK bunun için ilk 5 maddeyi ayırmıştır. JCT bünyesinde sözleşmenin taraflarının imzalarının yer alacağı sayfa oldukça özenli ve ayrı tutularak hazırlanmış ancak KİK bu sayfayı diğer sayfalarından ayırt etmemiştir.

JCT sözleşme maddelerini ilk önce 5 bölüme ayırmış ve madde numaralarını devam ettirmiştir. Ancak KİK kapsamında ayrı bir bölümlenme yapılmaksızın 33 madde arka arkaya sıralanmıştır. Aralarındaki yapısal bir benzerlik ise iki formunda maddeler hakkında dipnotlar kullanarak özel hususları belirtiyor olmalarıdır.

JCT98 kapsamında “ekler” ayrı bir sayfada düzenlenmiş ve eklerde nelerin konu edilebileceği belirtilmiştir. Eklerde genellikle sözleşme kapsamında birden fazla seçeneği olan maddelerden hangisinin kullanılacağına, ödeme miktarları, zaman aralıkları, faiz oranları gibi her sözleşme için farklı olabilecek hususların kararlarına yer verilmiştir. Ancak KİK ek olarak daha çok sözleşme dokümanı olarak nitelendirebileceğimiz projeler, teknik şartnameler v.s. gibi belgeleri göstermiş ve JCT tarafından ek olarak gösterilen unsurlar içinde “diğer unsurlar” adı altında bir madde başlığı yerleştirmiştir. Ancak bu madde kapsamında belirtilecek unsurlar için bir format belirlememiştir.

Tablo 5.1: KİK ve JCT98 Yapısal Karşılaştırması

SÖZLEŞME			
JCT 98		KİK/ATGBS	
Mad.	İçerik	Mad.	İçerik
	Sözleşmenin başlıkları	1	Sözleşmenin tarafları
	Sözleşmenin başlıkları	2	Taraflara ilişkin bilgiler
	Sözleşmenin başlıkları	3	İşin adı, yapılma yeri, niteliği, türü ve miktarı
x		4	Sözleşmenin dili
1	Yorumlar, tanımlar, v.s	5	Tanımlar
2	yüklenicinin yükümlülükleri	23	Yüklenicinin teknik sorumluluğuna ilişkin şartlar
3	Sözleşme bedeli-eklemeler ve indirimler-düzenlemeler ve geçici hak edişler	7	Sözleşme bedeline dahil olan giderler
4	mimarın talimatları	x	

5	sözleşme dokümanları	9	Sözleşmenin ekleri
6	yasal zorunluluklar, bildiriler, fiyat ve ödemeler	33	Yürürlük
7	seviyeler ve işi yapma sırası	13	İş programı
8	iş, materyaller ve mallar	x	
9	telif ücreti ve patent hakları	x	
10	çalıştırılacak meslek adamları	24	Teknik personel bulundurulması
11	mimarın sahaya girme hakkı	x	
12	işin katipleri	22	Yapı denetim ve sorumluluğuna ilişkin şartlar
13	değişiklikler ve geçici hak edişler	25	Sözleşmede değişiklik yapılma şartları
14	sözleşme bedeli	6	Sözleşme türü ve bedeli
15	katma değer vergisi-ek koşullar	8	Vergi, resim ve harçlar ile sözleşme ile ilgili diğer giderler
16	Belirlenmemiş yada hatalı malzemeler	X	
17	pratikte tamamlama ve kusurların giderilmesi yükümlülüğü	20	Teslim, muayene ve kabul işlemlerine ilişkin şartlar
18	mal sahibinin kısmi mülkiyeti	x	
19	alt yükleniciler ve tayin edilmeleri	16	Alt yüklenicilere ilişkin bilgiler ve sorumluluklar
20	kişilerin ve mülklerin hasarı ve mal sahibine tazminat	x	
21	kişilerin ve mülklerin zarar görmesine karşı sigorta	x	
22	İşlerin sigortalanması	18	İş ve işyerinin korunması ve sigortalanması
22FC	birleşik yangın kuralları-	x	

	uygunluk		
23	tam mülkiyet tarihi, tamamlama ve erteleme,	10	İşe başlama ve bitirme tarihi ve gecikme halinde alınacak cezalar
24	tamamlanmama zararları	x	
25	zaman uzatımı (ek süre)	19	Süre uzatımı verilebilecek haller ve şartlar
26	işin seyrini maddi açıdan etkileyen koşullar yüzünden zarar ve ziyanlar	x	
27	mal sahibi tarafından son verme	27	Sözleşmenin feshine ilişkin şartlar
28	yüklenici tarafından son verme	27	Sözleşmenin feshine ilişkin şartlar
28A	Mal sahibi yada yüklenici tarafından son verme	28	Öngörülmeven durumlar nedeniyle işin tasviyesi
29	doğrudan mal sahibi tarafından iş verilen kişilerin ve mal sahibinin kendisinin yaptığı işler	x	
30	hak edişler ve ödemeler,	12	Ödeme yeri ve şartları
31	inşaat sektörü düzenlemeleri	x	
32	<i>sayı kullanılmıyor</i>		
33	<i>sayı kullanılmıyor</i>		
34	Antikalar	x	
35	atanmış alt yükleniciler	x	
36	atanmış tedarikçiler	x	
37	Dalgalanmalar	15	Fiyat farkı
38	katkı payı, vergi ve harç dalgalanmaları	x	
39	işçi ve malzeme fiyatlarında ve vergilerindeki dalgalanmalar	x	

40	fiyat dengelemesi formülünün kullanılması	x	
41	Anlaşmazlıkların halli – hakemlik -tahkim-yasal işlemler	32	Anlaşmazlıkların çözümü
42	Performans ve özelleşmiş işler		
x		11	Teminata ilişkin hükümler
x		14	Avans verilmesi, şartları ve miktarı
x		17	Montaj, işletmeye alma, eğitim, bakım, yedek parça gibi destek hizmetlerine ait şartlar
x		21	Teminat süresi
		30	Geçici kabul noksanları
	Ekler	31	Diğer hususlar

Son olarak, inşaat projelerinin başarılı bir biçimde, anlaşmazlıklara çok fazla gerek kalmadan, istenen kalite, maliyet ve zaman kavramları çerçevesinde sonuçlandırılabilmesi, düzgün hazırlanan ve uygulanan sözleşme formlarıyla oldukça ilişkilidir. Başarılı inşaat projeleri de Dünya inşaat sektöründe yer almak isteğinde olan ülkeler açısından oldukça önemli fırsatlar konumundadır. Bu iki kavram bağlamında Dünya inşaat sektöründe yer edinmek isteyen bir ülke olarak Türkiye, sözleşme hazırlanması ve bu sözleşmelerin uygulanması konusundaki eksiklerini gidermek yolunda acil adımlar atmalıdır.

KAYNAKLAR

- [1] **Türkiye Mütcaahhitler Birliği**, 2005. İnşaat Sektörü 2004 Değerlendirmesi-AB Süreci,05.01.2005
http://www.tmb.org.tr/images/basinda_tmb/basin_bildirisi_22aralik2004.doc
- [2] **Güneş, H., Aslanoğlu, E. ve Çelik, S.**, 2004. İnşaat Sektörü Stratejik Planı, *TMB Yayın* No:12, Ankara, Turkey.
- [3] **Özek, A., Kaya, O.**, 2003. Kamu İhale Rehberi, Seçkin Yayıncılık, ANKARA.
- [4] **Asworth, A.**, 2001. Contractual Procedures in The Construction Industry,. Pearson Education Limited, LONDRA
- [5] **Taşkent, S.**, 1984. Hukuk Bilgisi Dersleri, İstanbul Teknik Üniversitesi Matbaası, İSTANBUL
- [6] **Ersoy, Y.**, 1996. Eser Sözleşmelerinin Hazırlanmasında Ve Uygulanmasında Mühendis-Hukukçu İlişkileri, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici, İşletmeci, Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, ANKARA
- [7] **Yanlı, V.**, 2004. İnşaat Hukuku Ders Notları, İ.T.Ü. Proje Yönetim Merkezi, İSTANBUL
- [8] **Düzel, O.**, 2004. Türkiye'nin Avrupa Birliği Üyeliği ve Türk Hukuk Sistemi, Uzmanlık Tezi, Planlama İşleri Genel Sekreter Yardımcılığı, ANKARA.
- [9] **Türk Dil Kurumu**, 2005. Online Türkçe Sözlük.
www.tdk.gov.tr
- [10] **Karataş, İ.**, 2004. Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, Sözkeseu Matbaacılık, ANKARA.

- [11] **Eren, F.**, 1996. Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri, *İnşaat Sözleşmeleri / Yönetici, İşletmeci, Mühendis ve Hukukçular için Ortak Seminer*, ANKARA.
- [12] **Feyzioğlu, F.**, 1976. Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, İSTANBUL.
- [13] **Reisoğlu, S.**, 1990. Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, İSTANBUL.
- [14] **Kılıçoğlu, A.**, 2001. Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, ANKARA.
- [15] **Soran, Ö.**, 2001. İnşaat Sözleşmelerinde Uyuşmazlık Çözüm Yolları / Tahkim, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İSTANBUL.
- [16] **Bozkurt, M.**, 2002. İnşaat Uyuşmazlıklarının Tahkim Yolu İle Çözümü, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İSTANBUL.
- [17] **Ülküdener, Ü.**, 1992. Geleneksel Organizasyon Yapısında Birim Fiyat Usulüne Dayalı Sözleşmelerdeki Problemlerin Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İSTANBUL.
- [18] **Harmon, K. M.**, 2003. Dispute Review Boards and Construction Conflicts, PhD Thesis, Nova South University, FLORIDA.
- [19] **Yalçın, H.**, 2004. ABD ve Türk İnşaat Sektörlerindeki Standart Sözleşme Ve Genel Şartnamelerin Karşılaştırılması , Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İSTANBUL.
- [20] **Web Dökümanı.**, www.kik.gov.tr
- [21] **Ndekugri, İ.E., Rycraft, M.E.**, 2001. The JCT'98 Building Contract – Low and Administration, Butterworth – Heinemann, LONDON
- [22] **The Joint Contracts Tribunal Ltd. Registered Office.**, : 9 Cavendish Place LONDON, www.jctltd.uk/stylesheet.aspfile=18060003153316
- [23] **Cappell, D.**, 2001. Understanding JCT Standard Building Contracts, Spon Pres, LONDON.
- [24] **Murdoch, J., Hughes, W.**, 1993. Construction Contracts - Law and Management, E&FN Spon, LONDON

EK A - KİK/ATGBS

YAPIM İŞLERİNE AİT TİP SÖZLEŞME
(ANAHTAR TESLİMİ GÖTÜRÜ BEDEL İŞLER İÇİN)

Sözleşmenin Tarafları ¹

Madde 1- Bu Sözleşme, bir tarafta(bundan sonra idare olarak anılacaktır) ile diğer tarafta..... (bundan sonra yüklenici olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dahilinde akdedilmiştir.

Taraflara İlişkin Bilgiler

Madde 2-

2.1. İdarenin Adresi

.....

Tel. No :

.....

Faks No

.....

E-Posta Adresi (varsa)

.....

2.2. Yüklenicinin adı ²

Yüklenicinin Tebligata Esas

Adresi: ³

Tel. No :

.....

Faks No

.....

E-Posta Adresi (varsa)

.....

2.3. Her iki taraf, madde 2.1 ve 2.2’de belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

2.4. Taraflar, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla, posta kuryesi, faks veya elektronik posta gibi diğer yollarla da bildirimde bulunabilirler.

İşin Adı, Yapılma Yeri, Niteliği, Türü ve Miktarı

Madde 3-

¹ İdarenin adı ile yüklenicinin adı/ticaret unvanı yazılacaktır.

² Yüklenicinin iş ortaklığı veya konsorsiyum olması halinde, iş ortaklığı veya konsorsiyumu oluşturan bütün gerçek ve tüzel kişi ortakların adı/unvanı ile iş ortaklığında ortakların hisse oranları, konsorsiyumda ise ortakların işin hangi kısmını yüklediği belirtilecek

³ **İş ortaklığı adına pilot ortağın, konsorsiyum adına koordinatör ortağın tebligata esas adresi yazılacak ve bu adrese yapılacak her türlü tebligat, iş ortaklığını veya konsorsiyumu oluşturan bütün gerçek ve tüzel kişi ortaklara yapılmış sayılacağı belirtilecektir.**

3.1. İşin Adı

.....

3.2. İşin Yapılma Yeri:

.....

3.3. İşin Niteliği, Türü ve Miktarı :

.....

Sözleşmenin Dili

Madde 4-Sözleşmenin dili Türkçe'dir. ⁴

Tanımlar ⁵

Madde 5- Bu Sözleşmenin uygulanmasında, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ile Yapım İşleri Genel Şartnamesinde ve ihale dokümanını oluşturan belgelerde yer alan tanımlar geçerlidir.

Sözleşmenin Türü ve Bedeli

Madde 6-

6.1. Bu Sözleşme, anahtar teslimi götürü bedel sözleşme olup, ihale dokümanında yer alan uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak, işin tamamı için yüklenici tarafından teklif edilen.....(rakam ve yazıyla)..... toplam bedel üzerinden akdedilmiştir.

6.2. Yapılan işlerin bedellerinin ödenmesinde, yüklenicinin teklif ettiği toplam bedel esas alınır.

Sözleşme Bedeline Dahil Olan Giderler

Madde 7- Taahhüdün yerine getirilmesine ilişkin ulaşım, sigorta, vergi, resim ve harç giderleri sözleşme bedeline dahildir. İlgili mevzuatı uyarınca hesaplanacak Katma Değer Vergisi sözleşme bedeline dahil olmayıp, idare tarafından yükleniciye ödenir.

Vergi, Resim ve Harçlar ile Sözleşmeyle İlgili Diğer Giderler

Madde 8- Sözleşmenin düzenlenmesine ilişkin bütün vergi, resim ve harçlarla, ilgili diğer giderler yükleniciye aittir.

⁴ Sözleşme Türkçe ile birlikte başka bir dilde de hazırlanabilir. Bu durumda, madde "Sözleşme Türkçe ve hazırlanmıştır. Ancak sözleşmenin yorumunda Türkçe metin esas alınacaktır." şeklinde düzenlenecektir.

⁵ İdare ihale edilen yapım işinin özelliğine göre, eğer varsa açıklanmasını gerekli gördüğü diğer terimlere ilişkin tanımlara burada yer verecektir.

Sözleşmenin Ekleri

Madde 9 –

9.1. İhale dokümanı, sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olup, idareyi ve yükleniciyi bağlar. Ancak, sözleşme hükümleri ile ihale dokümanını oluşturan belgelerdeki hükümler arasında çelişki ya da farklılık olması halinde, ihale dokümanında yer alan hükümler esas alınır.

9.2. İhale dokümanını oluşturan belgeler arasındaki öncelik sıralaması aşağıdaki gibidir:

- 1- Yapım İşleri Genel Şartnamesi,
- 2- İdari Şartname,
- 3- Sözleşme Tasarısı,
- 4- Uygulama Projesi,
- 5- Mahal Listesi,
- 6- Özel Teknik Şartname,
- 7- Genel Teknik Şartname,
- 8- Açıklamalar (varsa),
- 9- Diğer Ekler.⁶

9.3. Varsa, zeyilnameler ait oldukları dokümanın öncelik sırasına sahiptir.

9.4. Yüklenici ayrıca, işin yapımı sırasında yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik ve benzeri diğer mevzuat hükümlerine de uymakla yükümlüdür.

İşe Başlama ve Bitirme Tarihi ve Gecikme Halinde Alınacak Cezalar

Madde 10-

10.1. İşe Başlama ve Bitirme Tarihi :

10.1.1. Sözleşmenin imzalandığının (Sayıştay tesciline tabi işlerde, tescilin) idare tarafından yüklenicinin kendisine veya tebligat için gösterdiği adrese tebliğ tarihini izleyen günden itibarengün içinde Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümlerine göre yer teslimi yapılarak işe başlanır. Yüklenici taahhüdün tümünü, işyeri teslim tarihinden itibaren gün içinde tamamlayarak geçici kabule hazır hale getirmek zorundadır.

10.1.2. Bu işyerinde havanın fen noktasından çalışmaya uygun olmadığı günler.....tarihleri arasındadır. Ancak, işin bitiminde bu devre dikkate alınmaz ve idare yükleniciden teknik şartları yerine getirerek işi tamamlaması için bu devre içinde çalışmasını isteyebilir.

10.1.3. Belirlenen süreler takvim günü esasına göre dir. Bu sürenin hesaplanmasında; havanın fen noktasından çalışmaya uygun olmayan devresi ile resmi tatil günleri dikkate alındığından, bu nedenlere istinaden ayrıca süre uzatımı verilmez. Zorunlu nedenlerle ertesi seneye sari hale gelen işlerde, çalışmaya uygun olmayan devre ödenek durumuna ve imalat cinsine göre dikkate alınır.

10.1.4. İşin erken bitirilmesi halinde, idare işin bitim tarihini beklemeksizin Yapım İşleri Genel Şartnamesindeki hükümlere uygun olarak kabul işlemlerini tamamlar.

⁶ İdare, varsa ihale dokümanını oluşturan diğer belgeleri burada tek tek sayacaktır.

10.2. Gecikme Halinde Alınacak Cezalar :

10.2.1. İdarece verilen süre uzatımı hariç, iş zamanında bitirilemediği takdirde geçen her takvim günü için yüklenicinin hakedişinden sözleşme bedelinin.....oranında⁷ gecikme cezası kesilir. Günlük gecikme cezasının matrahına o tarihe kadar hesaplanan fiyat farkları da dahil edilir.

10.2.2. İşin muhtelif kısımlarına ait bitirme tarihleri ve bu tarihlerde bitirilmemeleri halinde, sözleşme bedeli içindeki ağırlıkları oranında uygulanacak kısmi gecikme cezaları aşağıda gösterilmiştir.

<u>İşin Kısımları</u>	<u>Kısımlara Ait Bitirme Tarihleri</u>	<u>Kısmi Gecikme Cezaları</u>
-----------------------	--	-------------------------------

10.2.3. Kısmi gecikme cezaları ile işin tümüne ait gecikme cezaları, hakedişlerden yükleniciye hiçbir ihtarda bulunmaya ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesilir. Bu cezalar, hakedişlerden karşılanamadığı takdirde yükleniciden ayrıca tahsil edilir.

10.2.4. İşin tümünün süresinde bitmemesi halinde, işin tamamına ilişkin günlük gecikme cezası alınır, ayrıca kısmi gecikme cezası uygulanmaz.

Teminata İlişkin Hükümler

Madde 11-

11.1. Kesin Teminat :

11.1.1. Bu işin kesin teminat miktarı;.....(rakam ve yazıyla).....dır.

Yüklenici,.....(rakam ve yazıyla)..... kesin teminat vermiştir.

11.1.2. Teminatın, teminat mektubu şeklinde verilmesi halinde, kesin teminat mektubunun süresi işin bitiş tarihi dikkate alınarak idarece belirlenir. Kanunda veya sözleşmede belirtilen haller ile cezalı çalışma nedeniyle sözleşmede öngörülen sürenin aşılması durumunda teminat mektubunun süresi de iş süresindeki artış kadar uzatılır.

11.2. Ek Kesin Teminat :

11.2.1. Fiyat farkı ödenmesi öngörülerek ihale edilen işlerde, fiyat farkı olarak ödenecek bedelin ve/veya sözleşme bedelinde artış meydana gelmesi halinde bu artış tutarının % 6'sı oranında teminat olarak kabul edilen değerler üzerinden ek kesin teminat alınır. Fiyat farkı olarak ödenecek bedel üzerinden hesaplanan ek kesin teminat hakedişlerden kesinti yapılmak suretiyle de karşılanabilir.

11.2.2. Ek kesin teminatın teminat mektubu olması halinde, ek kesin teminat mektubunun süresi, kesin teminat mektubunun süresinden daha az olmamak şartıyla idarece belirlenir.

11.3. Yüklenici tarafından verilen kesin teminat ve ek kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

11.4. Kesin Teminatın ve Ek Kesin Teminatın Geri Verilmesi

⁷ İdari şartnamede öngörülen günlük gecikme cezası oranı yazılacaktır.

11.4.1. Taahhüdün, sözleşme ve ihale dokümanı hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesinden ve varsa işe ait eksik ve kusurların giderilerek geçici kabul tutanağının onaylanmasından ve yüklenicinin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra, alınmış olan kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların yarısı; Sosyal Sigortalar Kurumundan ilişiksiz belgesi getirilmesi ve kesin kabul tutanağının onaylanmasından sonra kalanı, yükleniciye iade edilir.

11.4.2. Yüklenicinin bu iş nedeniyle idareye ve Sosyal Sigortalar Kurumuna olan borçları ile ücret ve ücret sayılan ödemelerden yapılan kanunî vergi kesintilerinin kesin kabul tarihine kadar ödenmemesi halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatlar paraya çevrilerek borçlarına karşılık mahsup edilir, varsa kalanı yükleniciye geri verilir.

11.4.3. Yukarıdaki hükümlere göre mahsup işlemi yapılmasına gerek bulunmayan hallerde; kesin hesap ve kesin kabul tutanağının onaylanmasından itibaren iki yıl içinde idarenin yazılı uyarısına rağmen talep edilmemesi nedeniyle iade edilemeyen kesin teminat mektupları hükümsüz kalır ve düzenleyen kuruma iade edilir. Teminat mektubu dışındaki teminatlar sürenin bitiminde Hazineye gelir kaydedilir.

11.5. Her ne suretle olursa olsun, idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Ödeme Yeri ve Şartları

Madde 12-

12.1. Yüklenicinin

hakedişi.....ödenir.⁸

12.2. Hakediş raporları, ihale dokümanında öngörülen ilerleme yüzdeleri üzerinden, bu Sözleşmenin eki olan Yapım işleri Genel Şartnamesinde düzenlenen esaslar çerçevesinde, kanuni kesintiler de yapılarak günde⁹ bir düzenlenir ve idarece onaylandıktan sonra otuz gün içinde tahakkuka bağlanarak on beş gün içinde ödenir.

Bu iş için sözleşme bedeli üzerinden;

200.. Yılında

200.. Yılında

200.. Yılında

.....

ödenek tespit olunmuştur.

12.3. Yukarıda belirtilen yılı ödenekleri, toplam sözleşme bedeli içinde kalmak kaydıyla yüklenicinin de görüşü alınarak artırılabilir. Yüklenici artırılan ödenekleri, onaylanan revize iş programına uygun şekilde yılı içinde imalat olarak gerçekleştirmek zorundadır.

12.4. Yüklenici iş programına nazaran daha fazla iş yaparsa, idare bu fazla işin bedelini imkan bulduğu taktirde öder.

12.5. Yüklenici, her türlü hakediş ve alacaklarını idarenin yazılı izni olmaksızın başkalarına temlik edemez. Temliknamelerin noterlikçe düzenlenmesi ve idarece istenilen kayıt ve şartları taşıması gerekir.

⁸ Ödemeyi yapacak birimin adı yazılır.

⁹ Hakediş raporlarının hangi aralıklarla düzenleneceği gün olarak belirtilecektir

İş Programı

Madde 13-

13.1. Yüklenici, sözleşmenin imzalandığının (Sayıştay tesciline tabi işlerde, tescilin) idare tarafından kendisine tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, idarece verilen örneklere uygun ve 10 uncu maddede belirtilen iş kısımları ve bitirme tarihleri ile yıllık ödeme miktarlarını da dikkate alarak hazırlayacağı; iş kalemlerini ve iş gruplarını, aylık imalatı ve iş miktarlarını, yıllık ödenek dilimlerini ve bunların aylara dağılımını gösterir ayrıntılı iş programlarını (en az dört nüsha) hazırlayarak onaylanmak üzere idareye teslim edecektir.

13.2. İş programının hazırlanması ve uygulanması ile ilgili diğer hususlarda Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümleri uygulanır.

Avans Verilmesinin Şartları ve Miktarı

Madde	14-	Bu	iş	için	avans	10
*						

¹⁰ Avans verilmeyecekse “verilmeyecektir” yazılacak; avans verilecekse “aşağıdaki şartlar dahilinde verilecektir” yazılarak aşağıdaki hükümler madde metnine ilave edilecektir.

“ **14.1.** Yer teslimi yapıldıktan ve iş programı onaylandıktan sonra yüklenicinin yazılı isteği üzerine 4734 sayılı Kanun hükümlerine uygun verilecek avansla aynı miktar (iş programında öngörülen hakediş ödemeleri üzerinden hesaplanan avans mahsubunun bitiş tarihine süreli) teminat mektubu (Avans teminat mektubu; Kamu İhale Kurumu tarafından belirlenen kapsam ve şekle uygun olacaktır.) veya Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler karşılığında;

a) Şantiyenin kurulması, lüzumlu makine ve ekipmanın nakli,

* b) Makine, ekipman, malzeme ve cihazların satın alınması ve siparişe bağlanması, gibi işler için gerekli giderleri karşılamak üzere sözleşme bedelinin yüzde(idari şartnamedeki oran yazılacaktır)..... tutarında avans verilecektir.

14.2. Avans def’aten / dilimler halinde aşağıdaki tarihte / tarihlerde ödenecektir;

(a) [avans dilimi ve tarihi]

(b) [avans dilimi ve tarihi]

(c) [avans dilimi ve tarihi]

14.3. Yüklenici, yukarıda belirtilen tarihte / tarihlerde ödenecek avans tutarının tümünü bir defada almak istemez ise, bunu ödenmesi kararlaştırılan yıl sonuna kadar peyderpey talep edebilir. Talep edildiği tarihte verilecek avans miktarı, hiçbir şekilde, bakiye işe ait sözleşme bedelinin belirlenen avans oranıyla çarpımından elde edilecek tutarı geçemez.

Avansın muhtelif sebeplerle öngörülenden geç ödenmesinden dolayı yüklenici idareden hiçbir suretle süre uzatımı, tazminat ve benzeri taleplerde bulunmamayı taahhüt eder.

14.4. Yüklenicinin avans almak için idareye yapacağı yazılı başvurusunda, avansı yukarıdaki amaca uygun olarak kullanacağını, bu avansı tahsis edeceği hususlara ait miktar ve tutarları ile itfa tarihlerini bildirmesi ve avans hükümlerine uyacağını taahhüt etmesi şarttır.

14.5. Yüklenici, aldığı bu avansı bildirdiği yerlere sarf ettiğini gösteren fatura suretleri ve benzeri geçerli belgeleri en kısa sürede idareye verecektir.

*** b) Taahhüdün ifası için gerekli ihzarat malzemesinin temini,” bendi 26/02/2006 – 26092 R.G. /15 md. ile yürürlükten kaldırılmış ve (c) bendi (b) bendi olarak teselsül ettirilmiştir.**

İdare, iş programının aksamaması veya avansın şartlara uygun sarf edilmemesi veya makul bir süre içerisinde işe başlanılmamış olması hallerinde, mahsubu yapılmamış avansı veya bakiyesini, bu halleri takip eden ilk hakedişten def’aten kesmeye, bu yetmediği veya hake

dişi bulunmadığı takdirde avans teminatını nakde çevirmeye her zaman yetkilidir.

14.6. Avans mahsubu aşağıda yazılı esaslar dahilinde yapılır:

Fiyat Farkı Ödenmesi ve Hesaplanması Şartları

Madde 15-

15.1. Yüklenici, gerek sözleşme süresi gerekse uzatılan süre içinde, sözleşmenin tamamen ifasına kadar, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerde artışa gidilmesi veya yeni mali yükümlülüklerin ihdası gibi nedenlerle fiyat farkı verilmesi talebinde bulunamaz.

15.2.

11

15.3. Sözleşmede yer alan fiyat farkına ilişkin esas ve usullerde sözleşme imzalandıktan sonra değişiklik yapılamaz.

Alt yüklenicilere İlişkin Bilgiler ve Sorumlulukları¹²

14.6.1. Avans mahsup oranı, avans verilme oranının %.....(idari şartnamedeki oran yazılacaktır)... fazlasıdır.

14.6.2. Avanslar, avansın verildiği tarihten itibaren her bir hakedişin sözleşme bedeline ait tutarına, avans mahsup oranı uygulanarak hakedişlerden kesinti yapılmak suretiyle mahsup edilir.

14.6.3. Mahsup edilen miktar kadar avans teminatı iade edilir.

14.6.4. Eğer varsa, avans bakiyesi son geçici hakedişten yüzde nispetine bakılmaksızın tamamen kesilir. Hakediş tutarı yetmediği takdirde farkı, yüklenici otuz gün içinde nakden öder, aksi takdirde avans teminatı nakde çevrilerek mahsup edilir.

14.6.5. İşin tasfiye edilmesi halinde, yüklenici tasfiye kabul tarihinden itibaren otuz gün içerisinde avans bakiyesini nakden ödemek zorundadır. Bu süre sonunda ödeme yapılmadığı takdirde, avans bakiyesi avans teminatı nakde çevrilerek mahsup edilir.

14.7. Avanslar hiçbir suretle başkalarına temlik edilemez. Avans teminatları haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.”

¹¹ (Değişik: 08/06/2004 – 25486 R.G. /67 md.)

“İdari şartnamede fiyat farkı ödenmesinin öngörülmediği hallerde madde metnini aşağıdaki şekilde düzenleyeceklerdir;

“Yükleniciye fiyat farkı verilmeyecektir. Ancak, mücbir sebepler veya idarenin kusuru sonucu işin bitim tarihinin süre uzatımı verilmek suretiyle uzatılması halinde, 24.12.2002 tarih ve 5039 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki 4734 Sayılı Kamu İhale Kanununa Göre İhalesi Yapılacak Olan Yapım İşlerine İlişkin Fiyat Farkı Hesabında Uygulanacak Esasların 12 inci maddesi uyarınca fiyat farkı ödenir. Bu durumda, fiyat farkı hesaplanırken temel indeks ve güncel indeks olarak Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayımlanan (1994=100) bazlı Tablo-2: Toptan Eşya Fiyatları İndeks Sayıları Tablosunun “Genel” satırındaki sayı esas alınır.”

İdari şartnamede fiyat farkı ödemeyi öngörüyorlar ise madde metnine “Sözleşmenin yürütülmesi sırasında yükleniciye fiyat farkı verilecektir” yazacaktır. Ayrıca, fiyat farkı ödenmesi öngörülen işlerde İdareler, 24.12.2002 tarih ve 5039 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki “4734 Sayılı Kamu İhale Kanununa Göre İhalesi Yapılacak Olan Yapım İşlerine İlişkin Fiyat Farkı Hesabında Uygulanacak Esaslar”ın fiyat farkının hesabı ve ödenmesine ilişkin hükümlerini (5-12 maddeler), madde metnine dahil edecektir.”

¹² İdarelerin, işin özelliği nedeniyle idari şartnamede yüklenicinin alt yüklenici çalıştırmasını öngörmedikleri işlerde, bu maddeye bu işte alt yüklenici çalıştırılmayacağı ve işlerin tamamının yüklenicinin kendisi tarafından yapılacağı hususu açıkça yazılır. Alt yüklenici çalıştırılmasının

Madde 16-

..

Montaj, İşletmeye Alma, Eğitim, Bakım-Onarım, Yedek Parça Gibi Destek Hizmetlerine Ait Şartlar¹³
Madde **17-**

İşin ve İş Yerinin Korunması ve Sigortalanması

Madde 18-

18.1. 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 9 uncu maddesi ve Yapım İşleri Genel Şartnamesindeki hükümler dahilinde; yüklenici, işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ile yapılan işin biten kısımları için, özellik ve niteliklerine göre işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçen süre içinde oluşabilecek deprem, su baskını, toprak kayması, fırtına, yangın gibi doğal afetler ile hırsızlık, sabotaj gibi risklere karşı ihale dokümanında belirtilen şekilde (all risk) sigorta yaptırmak zorundadır.

18.2. Yüklenicinin iş ve iş yerinin korunması ve sigortalanması ile ilgili sorumlulukları konusunda Yapım İşleri Genel Şartnamesinde yer alan hükümler uygulanır.

Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları

Madde 19-

19.1. Sözleşmede öngörülemeyen durumlar nedeniyle sözleşme bedelinin %10'na kadar oran dahilinde bir iş artışının zorunlu olduğu hallerde ilave işin gerektirdiği ek süre yükleniciye verilir.

19.2. Aşağıda sayılan hallerin, iş süresinin uzatılmasında mücbir sebep sayılabilmesi için, bu hallerin, yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi gerekir.Yüklenicinin mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde idareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve bu durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur.

19.3. Mücbir sebep halleri:

- a) Doğal afetler,
- b) Kanuni grev,
- c) Genel salgın hastalık,
- d) Kısmî veya genel seferberlik ilânı,
- e) Gerektiğinde Kamu İhale Kurumu tarafından belirlenecek benzeri diğer hallerdir.

idarenin iznine tabi olan işlerde, yukarıya idarenin izin verdiği alt yüklenicilerin listesi ve yapacakları iş bölümleri ile bu alt yüklenicilerin çalıştırılması ve sorumlulukları bakımından Yapım İşleri Genel Şartnamesindeki hükümlerin uygulanacağı hususu yazılacaktır.

¹³ Bu Sözleşme kapsamında, yapım işiyle birlikte ifası istenen montaj, işletmeye alma, eğitim, bakım-onarım, yedek parça gibi destek hizmetlerine ait teminat ve/veya garanti sürelerini de belirten şartlar, varsa bu maddeye ayrıntılı olarak yazılacaktır.

19.4. İdarenin, bu Sözleşmede ve Yapım İşleri Genel Şartnamesinde sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini öngörülen sürede yerine getirmemesi (yer teslimi, projelerin onaylanması, ödenek yetersizliği gibi) ve bu sebeple sorumluluğu yükleniciye ait olmayan gecikmelerin meydana gelmesi, bu durumun taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi hallerinde, durum idarece incelenerek işi engelleyici sebeplere ve yapılacak işin niteliğine göre işin bir kısmına veya tamamına ait süre uzatılır, ancak bu durumda yüklenicinin yirmi gün içinde idareye yazılı olarak bildirimde bulunması şartı aranmaz.

19.5. İşin süresi ve süre uzatımıyla ilgili diğer hususlarda Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümleri uygulanır.

Teslim, Muayene ve Kabul İşlemlerine İlişkin Şartlar

Madde 20- İşin teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları ile kısmi kabul, geçici ve kesin kabul işlemleri Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümlerine göre yürütülür.

Teminat Süresi

Madde 21- Teminat süresi geçici kabul ile kesin kabul arasında geçecek.... olup,¹⁴ bu süre geçici kabul itibar tarihinden başlar.

Yapı Denetimi ve Sorumluluğuna İlişkin Şartlar

Madde 22-

22.1. İşin sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılması, taahhüdün devamı süresince işyerinde bulundurulacak idare görevlilerinden oluşan yapı denetim görevlisi tarafından denetlenir. Yapı denetim görevlisinin sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak vereceği talimatlara yüklenici uymak zorundadır. Şu kadar ki, işin yapı denetim görevlisinin denetimi altında yapılmış olması, yüklenicinin, üstlenmiş olduğu işi bütünüyle projelerine, şartnamelerine, sözleşmesine ve sözleşmenin varsa diğer ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapmak hususundaki yükümlülüklerini ve bu konudaki sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

22.2. İşlerin denetimi, yapı denetim görevlisinin yetkileri, yüklenici ile yapı denetim görevlisi arasındaki anlaşmazlıklar ve diğer hususlarda Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümleri uygulanır.

¹⁴ Teminat süresi, Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümlerine göre idarece belirlenerek buraya yazılacaktır.

Yüklenicinin Teknik Sorumluluğuna İlişkin Şartlar

Madde 23- Yüklenici, üstlenmiş olduğu işi, sorumlu bir meslek adamı olarak sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmaya mecburdur. Yüklenicinin teknik sorumluluğuna ilişkin hususlarda Yapım İşleri Genel Şartnamesinde yer alan hükümler uygulanır.

Teknik Personel Bulundurulması

Madde 24-

24.1. Yüklenici, işe başlama tarihinden itibaren aşağıda adet ve unvanları belirtilen teknik personeli iş yerinde devamlı olarak bulundurmak zorundadır.

Adet ¹⁵	Pozisyonu	Mesleki Unvanı	Mesleki Özellikleri
1-			
2-			

24.2. Yüklenici, yukarıda adet ve unvanları belirtilen teknik personeli iş başında bulundurmadığı takdirde;

1-(Meslek unvanı).....
için.....TL/Gün,
2-için.....TL/Gün,
ceza müteakiben düzenlenecek ilk hakedişten kesilir.

¹⁵ İdarenin ihale dokümanında adet ve unvan olarak öngördüğü teknik personel hakkındaki bilgiler yazılacaktır.

24.3. (Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 79 md.) Yüklenici, yukarıdaki teknik elemanların isimlerini ve belgelerini (diploma, meslek odası kayıt belgesi, noterden taahhütname, sertifika vb.) Teknik Personel Bildirisi ile birlikte sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren beş gün içinde idareye bildirmek mecburiyetindedir. İdare, bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra kabul edip etmediğini on gün içinde yükleniciye tebliğ eder. İdarece bu tebliğ yapılmadığı takdirde, bildirilen teknik elemanlar kabul edilmiş sayılır. Yüklenici bu tebliğe uymaya mecburdur. Aksi halde, yukarıda öngörülen günlük cezalar uygulanır ve idare her hangi bir ihtar yapmaksızın işi durdurmak yetkisini kullanır.

24.4. Bu personelden, işin teknik ve idari denetimini yapmakla görevli olanlar, zorunlu hallerde ve yerine yine aynı niteliklere haiz olduğu idarece kabul edilmiş vekil bırakarak; diğerleri ise, hastalık, idarenin yazılı onayı ile yıllık izin kullanılması veya işle ilgili seyahat yapılması gibi sebeplerle işyerinden ayrılabilirler.

24.5. İşin devamı sırasında geçici olarak işyerinde bulunması gereken teknik personelle ilgili olarak; bu kişilerin işbaşında bulunma zamanı ve süreleri yapı denetim görevlisiyle yüklenici arasında düzenlenen bir protokolle tespit edilir. Yüklenici, bu teknik elemanların isimlerini, belgeleriyle birlikte ilk işe başlayacakları tarihten en az otuz gün önce idareye bildirmek mecburiyetindedir. İdare, bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra kabul edip etmediğini yirmi gün içinde yükleniciye tebliğ edecektir. İdarece bu tebliğ yapılmadığı takdirde, bildirilen teknik elemanlar kabul edilmiş sayılır. Yüklenici bu tebliğe uymaya mecburdur.

Sözleşmede Değişiklik Yapılma Şartları

Madde 25-

25.1. Sözleşme imzalandıktan sonra, sözleşme bedelinin %10'nun aşılması ve idare ile yüklenicinin karşılıklı olarak anlaşması kaydıyla, aşağıda belirtilen hususlarda sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılabilir:

a) İşin yapılma yeri,

b) İşin süresinden önce yapılması kaydıyla işin süresi ve bu süreye uygun olarak ödeme şartları.

Taahhüdün Yerine Getirilmemesi

Madde 26- Yüklenicinin taahhüdünü ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi (yer teslimine yanaşmaması, işin bütününe tek alt yükleniciye yaptırılması veya onaya tabi işlerde izinsiz alt yüklenici çalıştırılması, sözleşmenin izinsiz devri, izinsiz temlik, süresi biten teminat mektubunun süresinin uzatılmaması, iş programının ciddi boyutta aksatılması gibi sözleşmeye aykırı davranışlar) veya işi süresinde bitirmemesi hallerinde, ihale dokümanında belirlenen oranda gecikme cezası uygulanmak üzere, idarenin en az yirmi gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı halin devam etmesi durumunda, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Sözleşmenin Feshine İlişkin Şartlar

Madde 27- Sözleşmenin idarece veya yüklenici tarafından feshedilmesine ilişkin şartlar ve sözleşmeye ilişkin diğer hususlarda 4735 Sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ile Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümleri uygulanır.

Sözleşme Kapsamında Yaptırılacak İlave İşler, İş Eksilişi ve İşin Tasfiyesi

Madde 28- Yapım sözleşmelerinde, öngörülemeyen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde, Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 22 ve 48 inci madde hükümleri uygulanır.

Yüklenicinin Sözleşme Konusu İş İle İlgili Çalıştıracak Personele İlişkin Sorumlulukları

Madde 29- Yüklenicinin sözleşme konusu işte çalıştıracak personelle ilgili sorumlulukları ve buna ilişkin şartlarda Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümleri uygulanır.

Geçici Kabul Noksanları

Madde 30- (Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 80 md.) Geçici kabul noksanları için sözleşme bedelinin yüzde üç (%3)'üne karşılık gelen kısmı tutulur ve bu tutar, geçici kabul noksanı bulunmayan işlerde geçici kabul onay tarihinden sonra, geçici kabul noksanı bulunan işlerde ise bu eksikliklerin tamamlanmasını müteakip, geçici kabul onay tarihinden sonra yükleniciye ödenir. Fiyat farkı ödenen işlerde bu tutar, sözleşme tarihinden itibaren aylık TEFE (Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yayınlanan Toptan Eşya Fiyatları İndeksi) üzerinden güncelleştirilir.

Diğer Hususlar ¹⁶

Madde

31-

Anlaşmazlıkların Çözümü ¹⁷

Madde

32-

Yürürlük

Madde 33- (Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 81 md.) Bu Sözleşme; sözleşmenin taraflarca imzalandığı, ihale dokümanında sözleşmenin noterce onaylanması ve tescilli öngörülmüşse bu tescil ve onayın yapıldığı tarihte yürürlüğe girer. Bu sözleşme maddeden ibaret olup, İdare

¹⁶ İdarelerce, bu Tip Sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, ihale dokümanına, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümlerine ve bunlara ilişkin Kamu İhale Kurumu tarafından yayınlanan Yapım İşleri Genel Şartnamesi ile diğer düzenleyici mevzuata ve emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak ve bu Tip Sözleşme hükümlerinde değişiklik yapmamak veya sonuçlarını ortadan kaldırmamak üzere, işin özelliğine göre sözleşmelerde bu başlık altında bir veya birden fazla maddeyi içerecek şekilde madde numaraları teselsül ettirilerek başka düzenlemelere yer verilebilir.

¹⁷ a) İdareler, sözleşmenin yürütülmesi sırasında taraflar arasında doğabilecek anlaşmazlıkların esas olarak Türk Mahkemelerince çözümlenmesini öngörecektir. Bu durumda madde metni aşağıdaki şekilde düzenlenecektir:

“Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından doğabilecek her türlü anlaşmazlığın çözümünde(idarenin bulunduğu yer mahkemesi yazılacaktır).....mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.”

b) İdareler, Uluslararası katılıma açık şekilde yaptıkları ihalelerde ihaleyi kazanan istekli ile imzalanacak sözleşmelerde, sözleşmenin yürütülmesi sırasında taraflar arasında çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümüne ilişkin olarak buraya aşağıdaki metni yazacaktır:

“1- 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanununun 2 nci maddesinin 1 inci fıkrasının 1 nolu bendinde sayılan hallerin dışındaki tüm durumlarda;

“Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından doğabilecek her türlü anlaşmazlığın çözümünde(idarenin bulunduğu yer mahkemesi yazılacaktır).....mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.”

2- 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanununun 2 nci maddesinin 1 inci fıkrasının 1 nolu bendinde belirtilen hallerin varlığında;

“İdare ve yüklenici arasında karşılıklı müzakere yolu ile giderilemeyen her türlü fikir ayrılığı ile sözleşme kapsamındaki hükümlerin tatbiki, yorumlanması ve benzeri konulara ilişkin anlaşmazlıklar (sözleşme hükümlerine göre idarenin re’sen hareket etme ve karar verme yetkisine haiz olduğu haller hariç olmak üzere) 21.06.2001 tarih ve 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu hükümlerine göre çözülecektir.

Tahkim heyeti üç hakemden oluşur. Taraflardan her biri birer hakem seçer ve bu iki hakem de otuz gün içinde üçüncü hakemi belirler. Taraflardan biri, diğer tarafın Noter vasıtasıyla gönderilen bu yoldaki talebin kendisine ulaşmasından itibaren otuz gün içinde hakemini seçmez veya tarafların seçtiği iki hakem seçilmelerinden sonraki otuz gün içinde üçüncü hakemi belirleyemezler ise; gerek ikinci hakem gerekse üçüncü hakem, taraflardan birinin talebi üzerine(idarenin bulunduğu yer yazılacaktır) Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından seçilir. Üçüncü hakem başkan olarak görev yapar.

Anlaşmazlığın esasına ilişkin maddi hukuk kuralları Türk hukukuna tabi olacaktır. Tahkimin dili Türkçe’dir. Tahkim yeri, (idarenin bulunduğu yer yazılacaktır).....’dır. Yetkili mahkeme (idarenin bulunduğu yer yazılacaktır)..... Asliye Hukuk Mahkemesi’dir.

İdare veya yüklenici tarafından hakeme başvurulmuş olması halinde dahi, yüklenici işlere devam etmek ve işin yürütülmesi ile ilgili idarece alınacak kararlara uymak zorundadır.”

ve Yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonratarihinde 1 (Bir) nüsha olarak imza altına alınmıştır.^{17.1}

¹⁹ **İDARE** ¹⁸

YÜKLENİCİ

^{17.1} Sözleşmenin birden fazla nüsha olarak düzenlenerek taraflarca alıkonulmasının öngörülmesi halinde madde metni aşağıdaki şekilde düzenlenecektir.

“Bu Sözleşme; sözleşmenin taraflarca imzalandığı, ihale dokümanında sözleşmenin noterce onaylanması ve tescili öngörülmüşse bu tescil ve onayın yapıldığı tarihte yürürlüğe girer. Bu sözleşme maddeden ibaret olup, İdare ve Yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonratarihinde imza altına alınarak nüshası İdarede ve nüshası yüklenicide alıkonulmuştur.

¹⁸ İhale yetkilisinin adı, soyadı ve görevi yazılacaktır.

¹⁹Yüklenicinin (tüzel kişi olması halinde yetkili temsilcisinin) veya yetkili vekilin adı-soyadı/ticaret unvanı; yüklenicinin ortak girişim olması halinde, bütün ortakların (tüzel kişi ortağın yetkili temsilcisinin) ad- soyad/ticaret unvanları yazılacaktır.

EK B - KİK/YİĞŞ

PİM İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİ

BİRİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

Amaç

Madde 1- 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 53 üncü maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendine dayanılarak hazırlanmış olan bu Genel Şartnamenin amacı, iş sahibi idareler tarafından 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan her türlü yapım işinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları tespit etmektir.

Kapsam

Madde 2- Bu Genel Şartname, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler tarafından bu Kanun hükümlerine göre ihalesi yapılan ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre anahtar teslimi götürü bedel veya birim fiyat sözleşmeye bağlanan yapım işlerini kapsar.

Yaklaşık maliyeti 4734 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin (b) bendinin iki numaralı alt bendinde yer alan üst limit tutarının altındaki yapım işlerinde, bu Şartnamenin 7 ve 17 nci maddeleri ile 35 inci maddesinin çalışma şartları ile ilgili son üç fıkrası, işin gereğine göre idareler tarafından kısmen veya tamamen uygulanmayabilir.

Başlıklar ve yorum

Madde 3- Başlıklar ve madde kenar başlıkları, bu Genel Şartnamenin bir parçası olarak telakki edilmeyecek ve bu Genel Şartnamenin, ilgili ihale dokümanlarının veya sözleşmenin yorumlanmasında göz önüne alınmayacaktır.

İlgili hükmün konuluş ve düzenleme amacına aykırı düşmediği veya bu amacı değiştirmedeği sürece, hükmün metnindeki tekil manaya gelen kelimelerin çoğullarını ve çoğul manaya gelen kelimelerin de tekillerini içerdiği kabul edilecektir.

Tanımlar

Madde 4- Bu Genel Şartnamenin uygulanmasında, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 4 üncü maddesinde yer alan tanımlar aynen geçerlidir. Bunlara ilaveten:

İş: Sözleşmeye bağlanan her türlü yapım işini,

Yapı denetim görevlisi: İdare tarafından, işlerin denetimi için görevlendirilecek bir memur veya bir heyeti ve/veya idare dışından bu işleri yapmak üzere görevlendirilen gerçek veya tüzel kişi veya kişileri,

Yüklenici vekili: Sözleşme konusu işle ilgili olarak yükleniciyi temsil eden, o iş için yükleniciden noterce düzenlenmiş bir vekaletname ile tam yetki almış ve idarece kabul edilmiş olan gerçek kişiyi,

Üçüncü kişi: İdare, yapı denetim görevlisi ve yüklenici dışındaki kişi ve kişileri,

İşyeri: Yapım işinin meydana getirildiği yerler ile iş süresince geçici veya sürekli olarak kullanılan bina, arazi, arsa, malzeme ocakları vb. yerleri,

Anahtar teslimi götürü bedel sözleşme : Uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak, işin tamamı için yüklenicinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden yapılan sözleşmeyi,

Birim fiyat sözleşme : Ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine dayalı olarak idarelerce hazırlanmış cetvelde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile yüklenici tarafından bu iş kalemleri için teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan tutarların toplamı üzerinden yapılan sözleşmeyi,

ile yapılacak işlerde, teknik ve özel yapım şartları belirtilen, birim fiyat tarifleri bulunan ve sözleşmelerinde bedeli gösterilen veya sonradan yeni birim fiyatı yapılan ödemeye esas birimleri,

İş grubu : Anahtar teslimi götürü bedel sözleşme ile yapılacak işlerde, ara veya kesin ödemelere ilişkin iş kalemlerinin toplamından oluşan ve sözleşme bedelinin belli (ilerleme) yüzdeleri ile gösterilen ödemeye esas birimleri,

Gün : Takvim gününü,

Yıl : Takvim yılını,

Uygulama ayı: İdarece onaylanmış iş programına göre işlerin gerçekleştirildiği ayı,

Alt yüklenici : Sözleşme konusu işin nev'i itibariyle bir kısmını yüklenici ile yaptığı sözleşmeye dayalı olarak gerçekleştiren gerçek veya tüzel kişiyi,

Şartname: Yapım işine ait genel, özel, teknik ve idari esas ve usulleri gösteren belgeleri,

İfade eder.

Bildirimler, olurlar, onaylar, belgeler ve tespitler

Madde 5- İdare, yüklenici ve yapı denetim görevlisi arasındaki her türlü iletişim, yazılı olarak yapılır.

Sözleşmeye göre herhangi bir kişi tarafından bir izin, onay, belge, olur verilmesi, veya tespit yapılması, ihbar, çağrı veya davette bulunulması gerektiğinde, bunlar taraflar aksini kararlaştırmadıkça yazılı olacaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

İşyerleri

İşyerinin yükleniciye teslimi

Madde 6- Sözleşmenin imzalanmasından sonra yüklenicinin sözleşmede yazılı süre içinde işe başlayabilmesi için işyeri, eksen kazıkları, someler, röperler vb., zemin üzerinde kontrol edilerek yapı denetim görevlisi tarafından yükleniciye teslim edilir ve bu hususta iki taraf arasında ortak bir tutanak düzenlenir.

Yüklenici, kendisine teslim edilen bu kazık ve röperleri işin sonuna kadar korumak ve toprak işlerine ait eksen kazıklarını da, bu işler bittikten sonra boy kesite göre tekrar yerlerine çakmak zorundadır.

İdare, işin yapılacağı yerleri, sözleşme veya eklerinde aksi yazılı olmadıkça, iş için gerekli tesislerin kurulmasında ihtiyaç duyulan sahalara ile hizmet yollarının geçeceği yerleri, her türlü toprak işlerine ait olup sözleşme veya eklerinde belirlenmiş veya sonradan idarece tespit edilmiş olan ariyet ve depo yerlerini, yükleniciye bedelsiz olarak teslim eder. İşyeri yükleniciye kısımlar halinde de teslim edilebilir.

İş için gerekli olması nedeniyle, el konacak taşınmaz malların kamulaştırılmasına veya geçici işgaline ait harita, plan, cetveller ve diğer bütün işlemler, sözleşmede aksi yazılı olmadığı takdirde, idarece yapılır ve kamulaştırılacak veya geçici olarak el konacak yerler, işlemler tamamlandıktan sonra iş programına uygun olarak kısım kısım yükleniciye teslim edilir.

İşlerin yapılacağı yerlerin yükleniciye tesliminde gecikme olması ve bunun işin bir kısmının veya tamamının zamanında bitirilmesini geciktirmesi halinde, sözleşmede tespit edilen iş süresi, işin bir kısmı veya tamamı için gecikmeyi karşılayacak şekilde uzatılır.

Zorunluluk halinde, sözleşme bedelinin aşılması ve idare ile yüklenicinin karşılıklı olarak anlaşması kaydıyla yükleniciye teslim edilmiş olan işyerlerinde

değişiklik yapılabilir. Bu durumda, iş başına getirilmiş olan malzeme, araç ve makinelerin yeni iş yerine taşınması giderleri ile eski iş yerinde (kurulmuş ise) şantiye bina ve tesislerin yeni iş yerine taşınma ve kurulma giderleri yükleniciye aittir. Bu durumda işin süresi, işin bir kısmı veya tamamı için gecikmeyi karşılayacak kadar uzatılır.

Yüklenicinin kendi ihtiyacı için kullanacağı yerler

Madde 7- Yükleniciye ait malzeme ve araç ambarları ile işçi barakaları gibi kendi ihtiyacı olan tesisler için kullanacağı yerlerin idare tarafından yükleniciye bedelsiz olarak verileceği sözleşme veya eklerinde yazılı olduğu takdirde, idare, bu tür yerlerin, ulaşım, malzeme temini ve işin ağırlık merkezi gibi hususlarla uyumlu olmasını göz önüne alır. Yüklenici ihtiyaç duyduğu bu yerlere ait harita, plan ve cetvelleri zamanında idareye vermek ve bu yerlerin sahipleri ile komşu yerlerin sahiplerine en az zarar verecek şekilde yer seçimini yapmak zorundadır. Bununla birlikte idare, gerekli gördüğü takdirde, yüklenicinin kullanacağı en uygun yeri kendisi seçip ayırarak yükleniciye gösterebilir.

Bu durumda yüklenici, idarenin gösterdiğinden başka yerleri ancak sahipleri ile anlaşmak şartı ile kullanabilir ve idareden bu kullanım karşılığı olarak bir bedelin ödenmesini isteyemez.

Yüklenicinin kendi ihtiyacı için kullanacağı yerlerin bedelsiz olarak verilmesi sözleşme veya eklerinde yazılı değilse, yer temini için gereken bütün giderler yükleniciye ait olacaktır. Ancak bu yerlerin geçici işgali, resmi işlemleri gerektirdiği takdirde bu işlemler (geçici işgale ilişkin harita, plan ve cetveller yüklenici tarafından hazırlanmak şartı ile) idare tarafından yapılır tamamlanır.

Malzeme ocakları

Madde 8- Yüklenicinin kamuya ait arazi ve sahalardaki ocaklardan malzeme temin etmesinin istenildiği hallerde, bu malzeme ocakları ihale dokümanında açıkça belirtilir. Bu durumda yüklenici kamuya ait arazi ve sahalardaki ocakları herhangi bir bedel ödemeden bu iş için geçici olarak kullanır. Ocakların izin belgesinin (ruhsat) alınması idareye ait olup bunlar izin belgesi alınmış olarak yükleniciye teslim edilir. Ocak yerlerinin kullanımı için bazı işlemler gerekli ise, sözleşme veya eklerinde aksi yazılı değilse söz konusu işlemleri idare yürütür.

Ancak, bu işlemlerde ihtiyaç duyulan plan ve cetvellerle diğer belgeler yüklenici tarafından hazırlanır ve ocak yerlerinin işgal giderleri de yüklenici tarafından karşılanır.

Sahipli arazi ve sahalar içinde ocak açılması ve bu ocakların kullanılması giderleri yükleniciye aittir.

Ocak yeri teslimi idare tarafından yapılmamış ocaklarda, yüklenici tarafından yapılacak çalışmalardan dolayı meydana gelebilecek her türlü hasar ve zararlar ile bunların bedelleri yükleniciye aittir.

İş ve işyerlerinin korunması ve sigortalanması

Madde 9- Yapım işi ile ilgili işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler vb. ile 44 üncü madde hükümleri dikkate alınmak şartı ile işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar sözleşme konusu yapım işinin korunmasından yüklenici sorumludur.

Bu sebeple yüklenici, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 9 uncu maddesi hükümleri dahilinde; işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ile yapılan işin biten kısımları için, özellik ve niteliklerine göre işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçen süre içinde oluşabilecek deprem, su baskını, toprak kayması, fırtına, yangın gibi doğal afetler ile hırsızlık, sabotaj gibi risklere karşı ihale dokümanında belirtilen şekilde (all risk) sigorta yaptırmak zorundadır.

Sigortaya esas alınacak bedeller, işin kendisi için (varsa fiyat farkları dahil) hakediş tutarları; her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ve benzeri için ise piyasa rayiçlerine göre hesaplanan bedellerdir. Ödenen toplam hakediş tahakkuk tutarının (fiyat farkları dahil) poliçedeki sigorta bedelini aşması ve/veya poliçede öngörülen sigorta bitiş tarihinin süre uzatımı veya cezalı çalışma sebebiyle aşılması hallerinde, zeyilname ile sigorta bedelinin artırılması ve/veya sigorta süresinin uzatılması zorunludur.

Sigorta poliçesinde; idare işveren sıfatıyla, yüklenici işi gerçekleştiren sıfatıyla ve varsa alt yükleniciler yer almalıdır. Kıymetler tam değer üzerinden sigorta ettirilmeli, muafiyet tanınmamalıdır.

İşin devamı sırasında işyerinde yapılacak çalışmalar nedeniyle, işçilerle çevre halkının kazaya uğramalarını, zarar görmelerini ve işlerde zarar ve hasar meydana gelmesini önleyici tedbirlerin alınmasından da yüklenici sorumlu olup, alınan bütün tedbirlere rağmen, yüklenicinin yaptığı işlerden dolayı üçüncü kişilerin kendilerine veya mallarına zarar verilmesi ihtimaline karşı mali mesuliyet sigortası yaptırmakla da yükümlüdür. Mali mesuliyet sigorta bedeli olarak, bu konuda sigorta şirketlerinin uygulamalarında kullandığı bedeller esas alınır.

Söz konusu sigortalara ilişkin poliçelerin, idarenin yazılı izni dışında poliçenin kesin kabul tarihinden önce iptal edilemeyeceği ve süresinin kısaltılamayacağı hükmünü taşıması ve ilk hakediş raporunun düzenlenip tahakkuka bağlanmasından önce idareye verilmesi gerekir. Aksi halde hakediş tutarı ve öngörülmüş ise avans ödenmez.

Yüklenicinin sözleşme ile üstlendiği sorumluluk ve yükümlülükler söz konusu sigortalara sınırlandırılmamış olduğundan, inşaat sigorta poliçelerinin genel şartlarının “Teminat dışında kalan haller” maddesinde belirtilen, yüklenicinin kusurlu olduğu hallerde, kusur nedeniyle sigortanın ödemediği bedeller için yüklenici idareden hiçbir talepte bulunamayacağı gibi, işin devamı süresince meydana gelecek kazalardan, bu kazaların sebep olacağı can ve mal kaybından ve üçüncü kişilere verilecek her türlü zararlardan yüklenici doğrudan sorumlu olacaktır. Yüklenici veya alt yüklenicilerin sigorta kapsamı içinde veya dışında kalan hareket ve fiillerinden dolayı meydana gelecek bütün talep ve iddiaların karşılanması yükümlülüğü de yükleniciye aittir.

Yüklenici, kendisinin veya alt yüklenicinin taksirinden, ihmalinden, ağır ihmalinden veya kusurlu herhangi bir hareketinden doyalı idareyi ve idare personelini sorumlu tutamaz.

Sözleşmenin feshi veya tasfiye halinde bu sigortalar, iş, yeni yükleniciye ihale edilinceye kadar devam ettirilir ve bu süreye ait sigorta giderleri yüklenici tarafından karşılanır. Ancak bu süre, fesih veya tasfiye olur tarihinden başlamak üzere üç ayı geçemez.

Şehir ve kasaba sınırları dışındaki iş yerlerinde güvenlik ve düzenin sağlanması için idare tarafından verilen talimata yüklenici uymak zorundadır.

İşyeri ve çevresindeki bölgede, yeterli güvenlik önleminin alınmaması sebebiyle doğabilecek hasar ve zararın ödenmesinden yüklenici sorumludur. Yüklenici, kazaların, zarar ve kayıpların meydana gelmesini önlemek amacı ile gerekli bütün tedbirleri almak ve yapı denetim görevlileri tarafından, kaza, zarar ve kayıp ihtimallerini azaltmak için verilecek talimatlara uymak zorundadır. Ayrıca yüklenici, işyerinde kullanılan araç, gereç ve makinelerle patlayıcı maddelerin yol açabileceği kazalardan korunma usullerini ve tedbirlerini çalışanlara öğretmek zorundadır.

Bu konularda gerek yapı denetimi görevlileri tarafından istenen ve gerekse yüklenicinin kendi arzusu ile uyguladığı güvenlik ve koruma önlemlerine ilişkin giderlerin tümü yükleniciye aittir.

İşyerlerinin temizlenmesi ve tesislerin kaldırılması

Madde 10- Yüklenici tarafından işin sonunda işyerleri her türlü ihzarattan ve çalışma artıklarından çevreyle uyumlu olacak şekilde temizlenir.

Bundan başka yüklenici tarafından kendi ihtiyaçları için yapılmış olan baraka, ambar, garaj, atölye vb. tesisler, işin sonunda yüklenici tarafından sökülerek götürülür ve bu işler için kendisine hiçbir bedel ödenmez. Yüklenicinin yükümlülüğü olan bu işlerin yapılmaması veya eksik yapılması halinde idarenin takdir edeceği bir bedel yüklenicinin hakedişinden, hakediş kalmamışsa teminatından kesilir.

Yüklenicinin işyerlerinde kendi ihtiyacı için yaptığı bina ve barakalar ile diğer tesislerden, idare gerekli gördüklerini, yüklenicinin de rızasını almak kaydıyla, işin geçici kabul tarihindeki piyasa rayıçları ve/veya 23 üncü madde hükümlerine göre belirlenecek fiyatlar ile yıpranma ve amortisman payları, işçilik ve malzemedeki özellik farklarını da dikkate almak suretiyle bulunan bedel üzerinden, işin sonunda satın alabilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Projeler

Anahtar teslimi götürü bedel işlerde uygulama projelerinin yükleniciye teslimi

Madde 11- Anahtar teslimi götürü bedel sözleşmelerde, yapılacak işlerin uygulama projeleri, şartnameler ve diğer teknik belgelerle birlikte, sözleşmenin imzalanması sırasında yükleniciye verilir.

Birim fiyat sözleşmelerde ön ve/veya kesin projeler ile uygulama projelerinin hazırlanması ve yükleniciye teslimi

Madde 12- Birim fiyat esaslı sözleşmelerde, işlerin ön veya kesin projeleri, şartnameler ve diğer belgelerle birlikte, sözleşmenin imzalanması sırasında yükleniciye verilir.

Yapılan arazi ve zemin etütlerinin kesin projenin revize edilmesini gerektirdiği işler ile doğal afet sebebiyle ön veya kesin proje üzerinden ihale edilen işlerde uygulama projesinin idare tarafından hazırlanması veya hazırlatılması esas olup, bunlar, iş programına göre gerekli oldukları zamanlarda, ikişer takım olarak bir yazı ekinde yükleniciye teslim edilir.

Ancak, uygulama projelerinin yüklenici tarafından hazırlanması da istenebilir, bu durumda aşağıdaki esaslar geçerlidir:

Yüklenicinin yapacağı uygulama projeleri, hesaplar vb. sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara, idare tarafından kendisine verilen ön/kesin projelere, talimatlara, esaslara, fen ve sanat kurallarına uygun olarak iş programını aksatmayacak şekilde hazırlanır ve uygulamada gerekli görülecek tüm ölçüleri ve ayrıntıları kapsar.

Uygulama projelerinin hazırlanması sırasında, farklı tercihlerin mümkün olması hallerinde, yüklenici, seçim yapılabilmesini sağlamak üzere bu tercihleri gösteren projeleri, hesapları ve diğer gerekli bilgi ve raporları hazırlayıp idareye verir.

Yüklenici tarafından hazırlanan uygulama projelerinde idarece değişiklik yapılması gerekli görüldüğü ve/veya verilen bilgiler yeterli görülmediği takdirde, projelerde ve ilgili raporlarda istenen değişikliklerin yapılması ve/veya eksik bilgilerin tamamlanması için projeler, istenilenlere uygun şekle getirilmek üzere, yükleniciye geri verilir. İdare, isterse projeler üzerinde kendisi de değişiklik yapabilir.

Onay işlemi sırasında idare tarafından proje ve eklerinde hatalar ve eksikler tespit edildiği takdirde, yüklenici idarenin yazılı talimatı üzerine ve verilen süre içinde, ayrıca bir bedel ödenmesini istemeksizin bunları düzeltmek zorundadır.

Sözleşme veya eklerinde başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, yüklenici tarafından idareye verilen projeler ve ilgili raporlar, verildikleri tarihten başlamak üzere bir aylık süre içinde aynen onaylanmış veya gerekli görülen değişiklikler yapılmış olarak veya eksiklerin tamamlanması kaydı ile yükleniciye geri verilir. Bu konuda gecikme olursa yüklenici, iş süresinin bu gecikme süresi kadar uzatılması hususunda hak kazanmış olur.

İdare, değiştirilmesini gerekli gördüğü projeleri, değişikliğin özelliğine, işin aciliyet durumuna göre, isterse, yapılması gerekli görülen değişikliklerin daha sonra yapılması şartı ile onaylayabilir.

Yüklenici, hazırladığı projelerin ve hesapların hata ve eksiklerinden ve bunların her türlü sonuçlarından sorumludur. Projelerin idare tarafından görülmüş ve onaylanmış olması yükleniciyi bu sorumluluktan kurtarmaz.

Yüklenici tarafından hazırlanan proje ve hesapların belirlenen tarihlerde idareye verilmemesinden, verilen proje ve hesapların hata ve eksiklerinden dolayı, idarece onaylanmadan geri verilmiş olmalarından kaynaklanan zaman kayıpları ve gecikmelerden yüklenici sorumludur.

İşlerin geçici kabulü yapıldıktan sonra, uygulama projeleri ister idarece verilmiş, ister yüklenici tarafından hazırlanarak idarece onaylanmış olsun, uygulama sırasında yapılmış değişiklikleri de içeren ve işin bitmiş durumunu gösteren nihai projeler (as-built drawings) yüklenici tarafından bedelsiz olarak hazırlanıp orjinalleri idareye teslim edilir.

Proje hizmeti için yükleniciye, ihale dokümanında öngörülmesi şartıyla birim fiyat üzerinden proje bedeli ödenir.

Projelerin uygulanması

Madde 13- Sözleşme konusu işler, idare tarafından yükleniciye verilen veya yüklenici tarafından hazırlanıp idarece onaylanan uygulama projelerine uygun olarak yapılır.

Birim fiyatlı işlerin, onaylı uygulama projesi hazırlanmamış kısımlarına idarenin izni olmadan başlanamaz. Aksine bir davranışın sorumluluğu yükleniciye aittir.

Projelerin zemine uygulanması sırasında meydana gelen hataların sorumluluğu ve hataların neden olduğu zararlar ve giderler yükleniciye ait olup, bunun sonucu olarak meydana gelen hatalı işin bedeli de yükleniciye ödenmez.

(Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 84 md.) İdare, sözleşme konusu işlerle ilgili proje vb. teknik belgelerde, değişiklik yapılmaksızın işin tamamlanmasının fiilen imkansız olduğu hallerde, işin sözleşmede belirtilen niteliğine uygun bir şekilde tamamlanmasını sağlayacak şekilde gerekli değişiklikleri yapmaya yetkilidir. Yüklenici, işlerin devamı sırasında gerekli görülecek bu değişikliklere uygun olarak

işe devam etmek zorundadır. Proje değişiklikleri, ilk projeye göre hazırlanmış malzemenin terk edilmesini veya değiştirilmesini veya başka yerde kullanılmasını gerektirirse, bu yüzden doğacak fazla işçilik ve giderleri idare yükleniciye öder. Proje değişiklikleri işin süresini etkileyecek nitelikte ise yüklenicinin bu husustaki süre talebi de idare tarafından dikkate alınır.

İdarenin veya yapı denetim görevlisinin yazılı bir tebliği olmaksızın yüklenici, projelerde herhangi bir değişiklik yaptığı takdirde sorumluluk kendisine ait olup bu gibi değişiklikler nedeniyle bir hak iddiasında bulunamaz.

İşlerin devamı sırasında yüklenici, proje uygulaması konusunda kendisine yapılan tebligatın sözleşme hükümlerine aykırı olduğu veya tebligat konusunun fen ve sanat kurallarına uygun olmadığı görüşüne varırsa, bu husustaki karşı görüşlerini 15 inci madde hükümlerine göre idareye bildirmek zorundadır. Aksi halde aynı maddenin diğer hükümlerine göre işlem yapılır.

Projelerin tesliminde gecikme olması

Madde 14- Birim fiyat sözleşmelerde, iş için gerekli olan projelerle diğer teknik belgelerin yükleniciye tesliminde gecikme olması veya uygulanmak üzere yükleniciye verilen proje ve teknik belgelerde, yeni proje veya belge hazırlanmasını gerektirecek ve dolayısıyla zamana ihtiyaç gösterecek şekilde değişiklik yapılması hallerinde yüklenici hiçbir itiraz öne süremeyecektir. Ancak bu gecikme, işin bir kısmının veya hepsinin zamanında bitirilmesini geciktirirse sözleşmedeki iş süresi, işin bir kısmı veya tamamı için gecikmeyi karşılayacak şekilde uzatılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Denetim Hizmetleri

İşlerin denetimi

Madde 15- Sözleşmeye bağlanan her türlü yapım işleri, idare tarafından görevlendirilen yapı denetim görevlisinin denetimi altında, yüklenici tarafından yönetilir ve gerçekleştirilir.

Herhangi bir işin, yapı denetim görevlisinin denetimi altında yapılmış olması yüklenicinin, üstlenmiş olduğu işi bütünüyle projelerine, sözleşme ve şartnamelerine, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapmak hususundaki yükümlülüklerini ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

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

Bununla birlikte yüklenici, kendisine verilen projelerin ve/veya şartnamelerin, teslim edilen işyerinin veya malzemenin veyahut talimatın, sözleşme ve eklerinde bulunan hükümlere aykırı olduğunu veya fen ve sanat kurallarına uymadığı hususundaki karşı görüşlerini teslim ediliş veya talimat alış tarihinden başlayarak on beş gün içinde (özellği bakımından incelenmesi uzun sürebilecek işlerde, yüklenicinin isteği halinde bu süre idarece artırılabilir) hem yapı denetim görevlisine, hem de idareye yazı ile bildirmek zorundadır. Bu sürenin aşılması halinde yüklenicinin itiraz hakkı kalmaz.

Yüklenicinin iddia ve itirazlarına rağmen, idare işi kendi istediği gibi yaptırdığı takdirde yüklenici, bu uygulamanın sonunda doğabilecek sorumluluktan kurtulur.

Önemli görülen durumlarda yüklenici isteklerini idare veya yapı denetim görevlisine, aynı şekilde idare veya yapı denetim görevlisi de istek ve talimatlarını yükleniciye yazı ile bildirir. Söz üzerine yapılmış işler ve işlemler hakkında yüklenicinin istek ve iddiaları idare tarafından dikkate alınmaz.

Yüklenici ile yapı denetim görevlisi arasında anlaşmazlık olursa, bu anlaşmazlık 52 nci madde hükümlerine göre idarece karara bağlanır.

Yapı denetim görevlisinin yetkileri

Madde 16- Yüklenici bütün işleri yapı denetim görevlisinin, sözleşme ve eklerindeki hükümlere aykırı olmamak şartı ile vereceği talimata göre yapmak zorundadır.

Yüklenici kullanacağı her türlü malzemeyi yapı denetim görevlisine gösterip iş için elverişli olduğunu kabul ettirmeden iş başına getiremez.

malzemenin teknik şartnamelere uygun olup olmadığını inceleyip gözden geçirmek için yapı denetim görevlisi istediği şekilde deneyler yapabilir ve ister işyerinde, ister özel veya resmi laboratuvarlarda olsun, bu deneylerin giderleri sözleşmesinde başka bir hüküm yoksa yüklenici tarafından karşılanır. Yüklenici, deneylerin işyerinde yapılmasını isterse bunun için gerekli araç ve teçhizatı kendisi temin eder.

Yapı denetim görevlisinin kabul ettiği malzemeden mümkün olanların örnekleri mühürlenerek işin geçici kabulüne kadar saklanır.

Yüklenicinin işyerine getirdiği malzemenin, teknik şartnamesine veya daha önce alınmış mühürlü örneğine uygun ve işe elverişli olmadığı anlaşıldığı takdirde yüklenici, yapı denetim görevlisinin bu husustaki yazılı tebliğ tarihinden başlamak üzere on gün içinde bu malzemeyi işyerinden kaldırıp uzaklaştırmak zorundadır. Bunu yapmadığı takdirde yapı denetim görevlisi bu malzemeyi, bütün zarar ve giderleri yükleniciye ait olmak üzere, işyeri çevresi dışına çıkarmaya yetkilidir.

Yüklenici tarafından fen ve sanat kurallarına aykırı olarak kusurlu yapıldıkları anlaşılan iş kısımlarını yıktırıp yükleniciye yeniden yaptırmak hususunda yapı denetim görevlisi yetkilidir. Yüklenici, bu konuda kendisine yazılı olarak verilen talimat üzerine, belirlenen süre içinde söz konusu iş kısımlarını ayrıca bir bedel istemeksizin yıkip yeniden yapmak zorundadır. Bu hususta bir gecikme olursa sorumluluğu yükleniciye aittir.

Yapı denetim görevlisi için gerekli binaların yapılması

Madde 17- Yüklenici, yapı denetim görevlisinin işlerle ilgili her türlü çalışmaları ve gerektiğinde yatıp kalkmaları için, sözleşmesinde belirlenen şartlar altında uygun yerler, bina ve/veya barakalar hazırlayıp bedelsiz olarak idareye teslim etmek zorundadır. Yüklenicinin sözleşme gereği bedelsiz olarak yapmak zorunda olduğu binaların dışında, idarece istendiği takdirde yüklenici, yapı denetim görevlisi için gerekli olan başka binaları da şartları ihale dokümanında belirtilmesi halinde bedeli karşılığında yapacaktır.

Bu binaların, proje ve özel şartnamelerinin yükleniciye verildiği tarihten başlamak üzere, sözleşmesinde belirtilen süre içinde tamamlanarak yapı denetim görevlisine teslim edilmeleri gereklidir. Bina ve barakaların teslimi gecikirse bunlar için sözleşmede yazılı cezalar uygulanır.

Yapı denetim görevlisi için yapılacak binalar, idarenin göstereceği yerlerde yapılacaktır.

Bina ve barakalar ister bedeli karşılığında, ister bedelsiz olarak yapılmış olsun, işin bitiminde bunlar idarenin malı olur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

İşin Yürütülmesi

İş programı

Madde 18- Yüklenici, sözleşmenin imzalandığının (Sayıştay tesciline tabi işlerde tescilin) idare tarafından kendisine tebliğ tarihinden itibaren sözleşme veya eklerinde belirlenen süre içinde, idarece verilen örneklerle uygun ve sözleşmede belirtilen iş kısımları ve bitirme tarihleri ile yıllık ödeme miktarlarını da dikkate alarak hazırlayacağı; iş kalemlerini, iş gruplarını, aylık imalatı ve iş miktarlarını, (ihzarat ödemesi öngörülen birim fiyat esaslı işlerde ihzaratı), yıllık ödenek dilimlerini ve bunların aylara dağılımını gösterir ayrıntılı iş programlarını (en az dört nüsha) hazırlayarak onaylanmak üzere idareye teslim edecektir.

İhzarat ödenmesi öngörülen birim fiyat esaslı işlerde, iş programları imalat ve ihzarat iş programı olarak düzenlenir. İhzarat, iş programlarına uygun yapılacaktır. Bu programlarda gösterilenden fazla yapılan ihzaratın bedeli hakedişe konulmaz ve iş programları onaylanmadan imalat ve ihzarat bedelleri ödenmez.

İdare, iş programının verildiği tarihten başlamak üzere sözleşme veya eklerinde belirlenen süre içinde, iş programını olduğu gibi veya gerekli gördüğü değişiklikleri yaparak onaylar ve onaylı bir nüshasını yükleniciye verir. İş programları idarenin onayıyla geçerli olur.

Bu iş programında, resmi tatil günleri ile sözleşmesinde belirtilmiş ise, iklim şartlarından dolayı çalışmaya elverişli olmayan dönemler dışındaki bütün günlerin çalışarak geçirileceği göz önünde tutulur. Ancak işin bitimi çalışmaya elverişli olmayan döneme rastlar ise idare yükleniciden, teknik şartları yerine getirerek işi tamamlaması için bu devre içinde çalışmasını isteyebilir. İş programının büro çalışmaları ile ilgili bölümlerinde iklim şartları dikkate alınmaz.

Kapsamlı işlerde idare, yükleniciden, çubuk diyagramı yerine yatırımın özelliğine bağlı olarak hazırlanmış paket yazılım iş programı (Critical Path Method -CPM) veya benzeri bilgisayar destekli iş programı düzenlemesini isteyebilir.

Yüklenici idarece onaylanmış iş programına aynen uymak zorundadır. Ancak zorunlu hallerde idarenin uygun görüşü ile iş programında değişiklik yapılabilir.

İşte idarece onaylanan bir süre uzatımı bulunduğu takdirde, yüklenici bu hususun kendisine tebliği tarihinden başlamak üzere yedi gün içinde yeni süreye göre revize iş programı düzenleyerek idarenin onayına sunmak zorundadır.

Yüklenicinin iş başında bulunması

Madde 19- Yüklenicinin üstlenmiş olduğu işin devamı süresince, iş yerinde bulunması esastır. Bununla birlikte, yüklenici, işlerin gecikmesine ve durmasına yol açmamak şartı ile noterce düzenlenmiş bir vekaletnameyle tam yetki almış ve idarece kabul edilmiş bir vekil bırakarak iş başından ayrılabilir.

Yüklenici veya vekili iş yerinden ayrılmasını gerektiren hallerde, yapı denetim görevlisinden izin almak zorundadır.

İşin yürütülmesi için gerekli personel ve araçlar

Madde 20- Sözleşmenin imzalanmasından sonra yüklenici, üstlenmiş olduğu işin önemine ve iş programına uygun olarak, işlerin yapılması için gerekli her türlü makine, araç ve yardımcı tesisleri hazırlamak, her türlü malzemeyi ve işçileri temin etmek ve ihzaratla ilgili tedbirleri almak zorundadır.

İşin başlangıcında ve devamı sırasında, işin programa uygun olarak yürütülmesini teminen, yüklenici tarafından yapılan hazırlıkların ve alınan tedbirlerin yeterli olup olmadığının takdir hakkı idareye aittir.

Yüklenici, işin sözleşme süresi içinde bitirilmesi için, gerekli miktarda malzemeyi ve yeterli sayıda işçiyi her an iş başında bulunduracaktır. Aksi halde, bu hususta kendisini uyarmak üzere yapılacak tebligat tarihinden başlamak üzere on gün içinde bunları istenen sayıya ve miktara tamamlamak zorundadır.

Yüklenici işlerin yürütülmesinde çalıştırılmak üzere eğitim görmüş, diplomalı elemanları her zaman diğerlerine tercih edecektir.

Yüklenici, çalıştırdığı işçilerle kullandığı makine, araç ve malzemenin idarece her an kontrol edilebilmesi için, bunların miktarlarını (çalıştırıldıkları yerler ve işler ayrı ayrı belirtilmek üzere) ayrıntılı şekilde gösteren cetvelleri istenmesi halinde yapı denetim görevlisine vermek zorundadır.

Alt yüklenicilerin çalıştırılması ve sorumlulukları

Madde 21- 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 11 inci maddesi uyarınca ihaleye katılamayacak olanlar, 58 inci maddesi uyarınca ihalelere katılmaktan yasaklı olanlar ve 53 üncü maddesinin (b) bendinin 8 inci alt bendi gereğince alınacak Bakanlar Kurulu Kararında belirtilen yabancı istekliler ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 26 ncı maddesi uyarınca yasaklı olanlar alt yüklenici olamazlar.

İdareler, işin özelliği nedeniyle alt yüklenici çalıştırılmasını öngörmedikleri işlerde, işlerin tamamının yüklenicinin kendisi tarafından yapılmasını isteyebilirler.

İşin tamamı hiçbir suretle alt yükleniciler marifetiyle yaptırılamaz.

İhale dokümanında, sözleşme imzalanmadan önce alt yüklenicilerin listesinin idarenin onayına sunulmasının istendiği hallerde, onaya sunulan listede yer alan alt yüklenicileri, idare, on beş gün içinde onaylayıp onaylamadığını bildirir ve idarece onaylanmayan alt yükleniciler hiçbir suretle iş yerinde çalışamaz. Yüklenicinin onaylanan alt yükleniciler ile bunlar işe başlamadan önce sözleşme yapması ve bir örneğini idareye vermesi gerekir.

İdarece onaylanmış alt yüklenicilerin ve/veya bunlara ait iş kısımlarının işin devamı sırasında değiştirilerek, işin başka alt yüklenicilere yaptırılması da idarenin iznine ve yukarıdaki şartlara tabidir.

Alt yüklenicilerin yaptığı bütün işlerden idareye karşı yüklenici sorumludur. Alt yüklenicilerin idarece kabul edilerek onaylanması bu sorumluluğu hiçbir şekilde değiştirmez.

İdare, alt yüklenici tarafından yapılan işlerin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olmadığını tespit ederse, alt yüklenicinin değiştirilmesini veya alt yükleniciler tarafından yapılmasını istemediği herhangi bir iş bölümünün bizzat yüklenici tarafından yapılmasını her zaman isteyebilir.

Yüklenici ve alt yükleniciler, işin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan, yapının tamamı için işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar sorumlu olacağı gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de on beş yıl süreyle müteselsilen sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre yüklenici ve alt

yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir. Ayrıca haklarında 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 27 nci maddesi hükümleri uygulanır.

Sözleşme kapsamında yaptırılacak ilave işler, iş eksilişi ve işin tasfiyesi

Madde 22.- Yapım sözleşmelerinde, öngörülen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde, artışa konu olan iş;

- a) Sözleşmeye esas proje içinde kalması,
- b) İdareyi külfete sokmaksızın asıl işten ayrılmasının teknik veya ekonomik olarak mümkün olmaması,

Şartlarıyla, anahtar teslimi götürü bedel ihale edilen yapım işlerinde sözleşme bedelinin % 10'una, birim fiyat teklif almak suretiyle ihale edilen yapım işleri sözleşmelerinde ise % 20 'sine kadar oran dahilinde, süre hariç sözleşme ve ihale dokümanındaki hükümler çerçevesinde aynı yükleniciye yaptırılabilir.

Birim fiyat sözleşme ile yürütülen yapım işlerinde, Bakanlar Kurulu bu oranı sözleşme bazında % 40 'a kadar artırmaya yetkilidir.

İşin bu şartlar dahilinde tamamlanamayacağının anlaşılması durumunda ise artış yapılmaksızın hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Ancak bu durumda, işin tamamının ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesi zorunludur.

Sözleşme bedelinin % 80'inden daha düşük bedelle tamamlanacağı anlaşılan işlerde, yüklenici işi bitirmek zorundadır. Bu durumda yükleniciye, yapmış olduğu gerçek giderleri ve yüklenici kârına karşılık olarak, sözleşme bedelinin % 80'i ile sözleşme fiyatlarıyla yaptığı işin tutarı arasındaki bedel farkının % 5'i geçici kabul tarihindeki fiyatlar üzerinden ödenir.

Sözleşmede bulunmayan işlerin birim fiyatının tespiti

Madde 23- a) Doğal afet sebebiyle ön veya kesin proje üzerinden sözleşmeye bağlanan işler ile işin yapımı sırasında arazi ve zemin etütleri gerektirmesi sebebiyle kesin proje üzerinden sözleşmeye bağlanan işlerde, işin yürütülmesi aşamasında idarenin gerekli görerek yapılmasını istediği, ancak birim fiyat teklif cetvelinde fiyatı bulunmayan yeni iş kalemlerinin bedelleri,

- b) Bu şartnamenin 22 nci maddesine göre sözleşme kapsamında yaptırılacak ilave işlerin bedelleri,

Yüklenici ile birlikte aşağıdaki usuller çerçevesinde tespit edilen yeni birim fiyatlar üzerinden yükleniciye ödenir.

(Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 85 md.) Yeni birim fiyatın tespitinde iş kalemi veya iş grubunun niteliğine göre aşağıdaki analizlerden biri kullanılır:

- a) Yüklenicinin birim fiyatların tespitinde kullanarak teklifinin ekinde idareye verdiği ve yeni iş kalemi ile benzerlik gösteren iş kalemlerine ait analizlerle kıyaslanarak bulunacak analizler.

- b) İdarede veya diğer idarelerde mevcut olan ve yeni iş kalemine benzerlik gösteren iş kalemlerine ait analizler.

- c) Yeni iş kaleminin yapılması sırasında tutulacak puantajla tespit edilecek malzeme miktarları ile işçi ve makinelerin çalışma saatleri esas alınarak oluşturulacak analizler.

(Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 85 md.) İşin niteliğine uygun olarak yukarıdaki analizlere, kaynakların verimli kullanılması gözetilerek aşağıdaki rayiçlerden biri uygulanır :

- 1) Yüklenicinin teklifinin ekinde idareye verdiği teklif rayiçler.
- 2) İdarede veya diğer idarelerde mevcut rayiçler.
- 3) İdarenin veya diğer idarelerin sözleşmeye bağladığı benzer yapım işlerinde ortaya çıkan fiyatlar

4) İdarece kabul edilmek şartı ile uygulama ayına ait Ticaret ve/veya Sanayi Odası'na onaylanmış yerel rayiçleri.

Yeni birim fiyat yüklenici ile birlikte yukarıda belirtilen usullerden biri ile tespit edilerek düzenlenen tutanak idarenin onayına sunulur ve otuz gün zarfında idarece onaylanarak geçerli olur. Yeni birim fiyat tespitinde yüklenici ile uyuşmazlık ise, taraflarca anlaşmazlık tutanağı düzenlenir ve anlaşmazlık idare tarafından on gün içerisinde Bayındırlık Kuruluna intikal ettirilir. Bayındırlık Kurulu tarafından tespit edilen fiyatın iki tarafça kabulü zorunludur. Yüklenici, birim fiyat uyuşmazlığı hakkındaki Bayındırlık Kurulunun kararını beklemeden idare tarafından tespit edilmiş fiyat üzerinden işe devam etmek zorundadır.

Yeni birim fiyatın hesabında, (a) bendine göre, teklif analiz ile kıyaslanarak bulunan analizin kullanılması halinde, bu analizin temsil ettiği iş kalemi miktarı ile yeni tespit edilecek iş kalemi miktarının rayiçlere ve genel giderlere tesiri dikkate alınır.

İdare istediği takdirde sözleşme ve ekleri kapsamında bulunmayıp ayrıca bir yükleniciye yaptırılması mümkün olan işi başkasına da yaptırabilir, bundan dolayı yüklenici herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

Sözleşme ve eklerine uymayan işler

Madde 24- Yüklenici projelerde kendiliğinden hiç bir değişiklik yapamaz. Proje ve şartnamelere uymayan, eksik ve kusurlu oldukları tespit edilen işleri yüklenici, yapı denetim görevlisinin talimatı ile belirlenen süre içinde bedelsiz olarak değiştirmek veya yıkip yeniden yapmak zorundadır. Bundan dolayı bir gecikme olursa sorumluluğu yükleniciye aittir.

Bununla birlikte, yüklenici tarafından proje ve şartnameden farklı olarak yapılmış olan işlerin, fen ve sanat kurallarına ve istenen özelliklere uygun oldukları idarece tespit edilirse, bu işler yeni durumları ile de kabul edilebilir.

Ancak bu takdirde yüklenici, daha büyük boyutta veya fazla miktarda malzeme kullandığını ve daha fazla emek harcadığını öne sürerek fazla bedel isteyemez. Bu gibi hallerde hakediş raporlarına, proje ve şartnamelerde gösterilen veya yazılı talimatla bildirilen boyutlara göre hesaplanmış miktarlar yazılır. Bu şekilde yapılan işlerin boyutları, emeğin değeri ve malzemesi daha az ise bedeli ona göre ödenir.

Hatalı, kusurlu ve eksik işler

Madde 25- Yapı denetim görevlisi, yüklenici tarafından yapılmış olan işin eksik, hatalı ve kusurlu olduğunu veya malzemenin şartnamesine uygun olmadığını gösteren delil ve emareler gördüğü takdirde, gerek işin yapımı sırasında ve gerekse kesin kabule kadar olan sürede bu gibi eksiklerin, hataların ve kusurların incelenmesi ve tespiti için gerekli görülen yerlerin kazılmasını ve/veya yıkılıp yeniden yapılmasını yükleniciye tebliğ eder.

Bu incelemeler yüklenici veya vekili ile birlikte yapılır. Yüklenici veya vekili bu konuda yapılacak tebliğe uymazsa, incelemeler yapı denetim görevlisince tek taraflı olarak yapılarak durum bir tutanakla tespit edilir.

Bu gibi inceleme ve araştırmaların giderleri, işlerin eksik, hatalı ve kusurlu olduğunun anlaşılması halinde yükleniciye ait olur. Aksi anlaşılırsa genel hükümlere göre işlem yapılır.

Sorumluluğu yükleniciye ait olduğu anlaşılan hatalı, kusurlu ve malzemesi şartnameye uymayan işlerin bedelleri, geçici hakedişlere girmiş olsa bile,

yüklenicinin daha sonraki hakedişlerinden veya kesin hakedişinden veyahut teminatından kesilir.

Yüklenicinin bakım ve düzeltme sorumlulukları

Madde 26- Taahhüt konusu yapım işinin her türlü sorumluluğu, kesin kabul işlemlerinin idarece onaylanacağı tarihe kadar tamamen yükleniciye aittir. Yüklenici, gerek malzemenin şartnameye uygun olmamasından ve gerekse yapım işlerinin kusur ve eksiklerinden dolayı, idarece gerekli görülecek bütün onarım ve düzeltmeler ile sürekli bakım işlerini kendi hesabına derhal yapmak zorundadır.

Yüklenici bu zorunluluğa uymadığı takdirde, idare, kendisinden bir yazı ile yükümlülüklerini yerine getirmesini isteyecektir. Bu talimatın yükleniciye tebliği tarihinden başlamak üzere işin özelliğine göre, talimat yazısında idarece daha uzun bir süre verilmemişse, yüklenici on gün içinde yükümlülüklerini yerine getirmeye fiilen başlamadığı veya başlayıp da belirlenen süre içinde teknik gereklerine göre işi bitirmediği takdirde idare, söz konusu onarım, düzeltme ve bakım işlerini, bütün giderleri yükleniciye ait olmak üzere 4734 sayılı Kanunda gösterilen usullerden biri ile yaptırabilir. İdare bu işler için yüklenicinin teminatından veya varsa diğer alacaklarından ödeme yapmaya yetkilidir.

İdare, yüklenicinin yaptığı işlerde kesin kabul tarihine kadar geçen zaman içinde herhangi bir aksaklık gördüğü takdirde, bu aksaklıkları yukarıda belirtildiği şekilde düzelttirip onarmakla birlikte, işin niteliğine göre aksaklığı tespit edilen yapım işlerinin kesin kabul işlemlerini uygun bir tarihe erteleyebilir. Bu takdirde kabulü ertelenen kısım için, idarenin uygun göreceği bir miktarda teminat alıkonur.

Yapılan işlerde yüklenicinin kusurundan kaynaklanan ve acilen ele alınması gereken aksaklıklar meydana geldiğinde, yüklenicinin o anda işle ilgilenip konuyu ele alması imkanı yoksa bu takdirde idare, yazılı olarak haber vermek suretiyle yüklenici adına bu aksaklığı giderir. Yüklenicinin tebligat adresinde bulunamaması veya işe ilgi göstermemesi halinde idare, yüklenici hesabına aksaklığı giderip gerekli tedbirleri alır ve yüklenicinin bu uygulamaya itiraz hakkı olmaz.

Yapım işlerinde yüklenici ve alt yükleniciler, yapının fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan, yapının tamamı için işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar sorumlu olacağı gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de on beş yıl süreyle müteselsilen sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre yüklenici ve alt yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir. Ayrıca haklarında 4735 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükümleri uygulanır.

Yüklenicinin kusuru dışındaki hasar ve zararlar

Madde 27- Olağanüstü haller ve doğal afetlerin işyerlerinde ve yapılan işlerde meydana getireceği hasar ve zararlar ile sigortalanabilir riskler (all risk) sigorta kapsamında bulunduğundan yüklenici, bu hasar ve zararlar için idareden hiç bir bedel isteyemez. Ancak bu hasar ve zararlardan meydana gelecek gecikmeler için yükleniciye gerekli ek süre verilir.

Savaş, yurt içinde seferberlik, ayaklanma, iç savaş ve bunlara benzer olaylar veya bir nükleer yakıttan kaynaklanan radyasyonlar ve bunlar için alınan önlemler sonucunda meydana gelecek riskler gibi sigortalanması mümkün olmayan riskler ile idarenin işlerin tamamlanmış kısımlarını teslim alarak kullanmasından dolayı bu kısımlardan doğacak riskler idareye aittir.

Yükleniciye ait giderler

Madde 28- İşin gerçekleştirilmesi için gerekli ve yüklenicinin yapmak zorunda olduğu bazı işlerin karşılığı olan, aşağıdaki bentlerde gösterilen giderlerin tümü, sözleşme veya eklerinde kimin tarafından ödeneceği belirtilmemiş ve aksine bir hüküm bulunmamakta ise,

- a. Gerek işin yönetimi, gerekse işte kullanılacak her türlü malzeme, araç, makine, taşıt vb. nin taşınmaları (teklif birim fiyatlarda yer alanlar bunun dışındadır), bunlar için gerekli depo, baraka, hangar, garaj vb. tesislerin yapılması, bunların korunmaları ve sigortaları ile ilgili giderler,
- b. İşin yerine getirilmesi için, yüklenici tarafından gerekli görülen bütün hizmet yolları (31 inci maddede açıklanan malzeme ocaklarının değiştirilmesi halinde açılacak yollar bunun dışındadır) ile bunların üzerindeki geçici köprü ve geçitlerin yapım ve bakım giderleri ile kamuya açık yollarda iş süresince alınması gerekebilecek tedbirlerin giderleri,
- c. Projelerin zemine uygulanması, röleve gibi işler ile yapı denetim görevlisi tarafından denetim amacıyla istenen her türlü ölçmeler için gerekli araç, malzeme ve personel giderleri,
- d. Sözleşmede veya eklerinde belirtilen yükleme ve benzeri teknik deneylerin giderleri,
- e. Kabul heyetlerinin gerekli gördüğü durumlarda, yüklenicinin yaptığı işlerle ilgili olarak güven sağlamak için yapılacak bütün yükleme deneylerinin giderleri,
- f. Şantiye hizmetleri için gerekli enerji ve suyun (yapının bünyesine giren su ve enerji bunun dışındadır) sağlanması, taşınması ve dağıtılması için gerekli tesislerin yapılması ve bunlarla ilgili işletme giderleri,
- g. Yapı denetim görevlisinin işin durumunu, ilerlemesini göstermek ve tespit etmek üzere, iş süresince gerekli göreceği zamanlarda ve belirleyeceği yeterli görünümde çekilecek, işin değişik aşamalarını gösterir üçer kopya fotoğraflarının filmleri ile birlikte giderleri, yükleniciye aittir.

Ataşmanlar ve ilgili diğer defterler

Madde 29- İşyerlerinde, yapılan işlerin bütün ayrıntılarını günü gününe kayıt altına almak için, örneklerine göre şantiye günlük defteri, röleve ve atasman defterleri, bunlarla ilgili belgeler yüklenici ile birlikte yapı denetim görevlisi tarafından tutulur. Yüklenici bu defterleri ve ilgili belgeleri imzalamak zorundadır. Bunlardan imzalı birer kopya yükleniciye verilir.

Yüklenici bu belgelerle defteri imzalamış olmakla içindekileri ve yapılan hesapların doğruluğunu kabul etmiş olur. İmzalamaz ise veya ihtirazi kayıtlar altında imzalarsa karşı görüşlerini yazılı olarak bildirmesi için, defter ve belgelerin kendisine gösterildiği tarihten başlamak üzere, on gün süre verilir. Bu süre içinde karşı görüşlerini yazı ile bildirmezse belgelerin ve defterlerin içinde kayıtlı hususları kabul ve imza etmiş sayılır. Bu sonucu tespit eden bir tutanak düzenlenerek atasmana eklenir. Atasman defterinde, mürekkep veya sabit kalem kullanılacak ve yazı, rakam, resim, kroki ve kesitler özenle, açık ve noksansız olacak, kazıntı ve silinti olmayacaktır. Herhangi bir yanlışlık yapıldığı veya görüldüğü takdirde ilk rakam ve yazı okunacak şekilde üzeri kırmızı mürekkeple çizilip, doğrusu yazılarak aynı renkli mürekkeple imza edilir.

İşin süresi ve sürenin uzatılması

Madde 30- İşin, sözleşmesinde belirlenen zamanda tamamlanıp geçici kabule hazır hale getirilmemesi durumunda, gecikilen her takvim günü için sözleşmesinde öngörülen günlük gecikme cezası uygulanır.

Sözleşmesinde belirtilen mücbir sebepler ve/veya idarenin sebep olduğu hallerden dolayı, işte sorumluluğu yükleniciye ait olmayan gecikmelerin meydana gelmesi halinde, durum idarece incelenerek işi engelleyici sebeplere ve yapılacak işin niteliğine göre işin bir kısmına veya tamamına ait süre uzatılır.

Yüklenicinin, sürenin uzatılmasını gerektiren hallerin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde, idareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve yetkili merciler tarafından usulüne göre düzenlenmiş belgelerle mücbir sebebin meydana geldiğini tevsik etmesi zorunludur. Yüklenici bildiriminde, iş üzerinde gecikmeye yol açtığını düşündüğü sebeplerin ayrıntılarını, işin süresinin ne kadar uzatılması gerektiğini belirtecektir. Uzatılacak sürenin tespiti o anda mümkün değilse bunun da sebeplerini ayrıca belirtecek, durumun netlik kazanmasından sonra istediği süre uzatımını da ayrı bir yazı ile derhal bildirecektir. Ancak idarenin sebep olduğu süre uzatımını gerektiren gecikmelerde, yüklenicinin yirmi gün içinde yazılı bildirimde bulunma şartı aranmaz.

Zamanında yapılmayan yazılı bildirimler dikkate alınmaz ve yüklenici müracaat süresini geçirdikten sonra süre uzatımı talebinde bulunamaz. Mücbir sebeplerin devamı sırasında yapılacak bildirim, yirmi gün öncesinden geçerli olmak üzere dikkate alınabilir.

İşin tamamlanması için sözleşmesinde tespit edilen tarih veya süre haricinde başkaca kayıt bulunmayan işlerde, havanın fen noktasından çalışmaya uygun olmayan devresi ile resmi tatil günleri göz önünde tutularak iş bitim tarihi veya süresi belirlenmiş sayılacağından, yüklenici, çalışmadığı bu gibi günleri öne sürerek süre uzatılması isteğinde bulunamaz. Ancak süre uzatımlarında, yapılacak işin özelliğine göre çalışılmayacak günlerde dikkate alınarak verilecek süre belirlenir.

ALTINCI BÖLÜM

Malzeme Ocaklarının Kullanılması, Yıkma ve Kazılar

Malzeme ocaklarının kullanma şartları ve ocak değişiklikleri

Madde 31- İdarenin sözleşme veya eklerinde, taş, kum, çakıl, graviye, balast, tuğla, kireç, stabilize vb. yapı malzemelerinin kamuya ait ocaklardan teminini öngördüğü hallerde, yüklenici bu malzemeleri gösterilen ocaklardan sağlamak zorundadır.

Sözleşme veya eklerinde, malzeme temin edilecek ocaklarla ilgili her hangi bir belirleme yapılmadığı durumlarda, sözleşme ve eklerinde istenen özelliklere uygun olması kaydıyla, yüklenici gerekli malzemeyi uygun gördüğü yerlerden temin edebilir.

Ancak işin devamı sırasında sözleşme ve eklerinde öngörülen ocakların değiştirilmesi zorunluluğunun doğması halinde, yüklenici idarece gösterilen yeni ocaklardan malzeme temin eder. Bu durumda, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, taşıma uzaklığı vb. farklar her iki taraf için de dikkate alınır.

Ocak değiştirildiği takdirde, fark bedel ödenmesi veya kesilmesi, ocak değişikliğine ilişkin onaylanmış tutanakta belirtilen tarihten başlamak üzere uygulanır.

İşe uygunluğu daha önce tespit edilmiş ocaklardan alınan örnekler, yükleniciyle yapı denetim görevlisi tarafından mühürlenerek saklanır. Yüklenici ocaklardan getireceği malzemeyi elde bulunan bu örneklerle uygun olmak şartı ile işyerine taşıyabilir. Kabul edilmiş örneğe uygun olmayan ihzarat, işlerde kullanılamaz.

Ocaklardan çıkarılacak malzemenin en iyi damarlardan alınması ve işe en elverişli cinsten olması gereklidir.

Sözleşme veya eklerinde aksine bir hüküm yoksa sözleşmesinde belirlenen ocaklar için ocak açma giderleri yükleniciye aittir.

Ocakların işletilmesi ocağı körletecek ve işletmeyi güçleştirecek şekilde yapılmayacaktır. Ocakların kullanılması sonucunda yüklenici, buralarını ocağın tekrar işletilmesi için uygun bir şekle getirmek ve temizlemek zorundadır. Bu işler için yükleniciye herhangi bir bedel ödenmez. Yüklenici bu işleri yapmadığı takdirde 10 uncu madde hükümleri uygulanır.

Yüklenici, işin yapılması için idare tarafından kendisine gösterilen ocaklardan elde ettiği malzemeyi, sözleşme konusu işten başka hiçbir yerde kullanamayacağı gibi hiçbir şekilde de satamaz.

Mevcut yapıların yıkılması

Madde 32- İşyerlerinde yıkılması gereken ve yükleniciye yıktırılan mevcut yapılardan çıkacak malzemenin, yeniden değerlendirilmesi ve gerektiğinde kullanılabilmesi için bu malzemenin yüklenici tarafından dikkatle ayıklanması ve yapı denetim görevlisinin göstereceği yerlere istif edilmesi gereklidir.

Bu yıkımlar için birim fiyat teklif cetvelinde yazılı bedeller ödenir. Eğer birim fiyat teklif cetvelinde bu yıkımlar iş kalemi olarak öngörülmemiş ve bir bedel konmamışsa, bu işlerin bedeli, 23 üncü madde hükümlerine göre yükleniciye ödenir.

Kazı ve yıkımlarda bulunan değerli eşya

Madde 33- Devlete ait yerlerde yapılan kazılarda ve yıkımlar sırasında elde edilen malzeme idareye aittir. Aynı şekilde çıkacak kültür değerleri, değerli eşya ve sanat eserleri Devlete aittir. Bu gibi eşyayı çıkarmak için gerektiği takdirde yüklenicinin yapacağı, idarece kabul edilecek giderler kendisine ödenir.

Bu gibi eşya ve sanat eserlerinin meydana çıkmasında, yüklenici derhal iş başındaki yapı denetim görevlisine bilgi vermek ve ilgili memurlar gelip teslim alıncaya kadar bunları saklayıp korumak ve bu husustaki kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Aksi takdirde kanunlarda belirtilen ceza hükümleri uygulanır.

Kazılardan veya devlete ait yıkımlardan çıkarılan malzeme

Madde 34- İşin sözleşmesinde veya eklerinde gösterilenler dışında kazılardan veya Devlete ait yapıların yıkılmasından çıkacak malzemenin işte kullanılmasını yapı denetim görevlisi uygun görürse, yüklenici bu gibi malzemeyi kullanmak zorundadır. Bu türden malzeme için ihzarat bedeli ödenmez. Ancak bu malzemenin çıkarılıp ayıklanması işçiliği ile kullanılmasından kaynaklanan giderler 23 üncü madde hükümlerine göre tespit edilerek yükleniciye ödenir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Yüklenicinin Çalıştırdığı Personel

Çalışanların hakları ve çalışma şartları

Madde 35- Yüklenici, yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak, işe aldığı her işçiye, personele ve teknik elemana, bunların adını ve soyadını, işe giriş tarihini, ücretini ve ücretin ödeneceği tarihi gösteren, kendisi veya vekili tarafından imzalanmış usulüne uygun bir karne vermek zorundadır.

Ücret miktarı ve ödeme tarihi değişmedikçe bu karne geçerli sayılır. Değişiklik olduğu takdirde yüklenici çalışanlarına verdiği karneyi bu esasa göre, yedi gün içinde değiştirmek zorundadır. Bu yeni karnede önceki bilgilere ilave olarak yeni karnenin geçerlik tarihi mutlaka yazılır.

Yapı denetim görevlisi iş yerinde çalışanlar arasında yüklenici veya alt yükleniciler tarafından ücretleri ödenmeyenlerin bulunup bulunmadığını kontrol ederek ücretleri ödenmeyen varsa yükleniciden ve alt yüklenicilerden istenecek bordrolara göre bu ücretlerin yüklenici hakedişinden ödenmesini sağlayacaktır.

Bunun için yüklenicinin hakediş istemesi üzerine bu istek ve hakedişin ödeneceği tarih (yaklaşık olarak), 4857 sayılı İş Kanunu'nun 36 ncı maddesinde yazılı olduğu şekilde ilan olunur. İlanın yapıldığı, yapı denetim görevlisinin ve yüklenici veya vekili ile işçi temsilcisinin imzaladıkları bir tutanakla tespit edilerek bu tutanağın bir sureti hakedişin ödeme yerine gönderilir.

Yükleniciden alacağı olan işçi, personel ve teknik elemanlar, ilan tarihinden başlamak üzere bir hafta içinde yapı denetim görevlisine başvurabilirler.

Alacaklar, hakediş raporunun düzenlendiği tarihten önceki (işçi ücretleri ödeme günü öncesindeki) günler için belirlenmiş sayılır. Bu tür alacakların üç aylık tutarından fazlası hakkında idareye herhangi bir sorumluluk düşmez.

Bildirilen alacak iddiaları, yüklenici veya alt yüklenicinin kayıtları ile varsa puantaj ve daha önceki hesap pusulalarından incelenip anlaşılmaya varılan miktarların (üç aylık ücret tutarını geçmemek üzere) yüklenici tarafından bordroya bağlanması sağlanır ve bu bordrolar hakediş raporu ile birlikte ödeme yerine gönderilir.

Yüklenicinin hakedişinin ödenmesi gereken kısmından indirilen bu bordro tutarı ayrı bir çekle ödeme biriminin ilgili mutemedine verilir ve bordroda gösterilen alacaklar ilgililere yapı denetim görevlisi, yüklenici veya vekili ile işçi temsilcisinin önünde ödenir, bu husus ayrıca bir tutanakla tespit olunur. Yapılacak tebligata rağmen yüklenici veya vekili ödemede hazır bulunmazsa bu husus tutanakta belirtilir.

Yüklenicinin iş verdiği alt yüklenicilerin gündelikçi, haftalıkçi veya aylıkçi olarak işyerinde çalıştırdığı işçi, personel ve teknik elemanların tamamı da yüklenicinin elemanları hükmünde olup bunların ücretlerinin ödenmesinden de doğrudan doğruya yüklenici sorumludur. Yüklenici, bunların ücretleri hakkında da aynen kendi elemanları gibi ve yukarıda belirtildiği şekilde işlem yapmak zorundadır.

Personel alacaklarının kontrol edilebilmesi için yüklenici, teknik ve idareci personeli ile işçilerine yaptığı ödemelerin bordrolarından birer suretini, bordroların düzenlenme tarihinden başlayarak en çok bir ay içinde, yapı denetim görevlisine verecek ve bu bordrolarda teknik ve idareci personel ile işçilerin sanatları ve çalıştıkları yerler, ad ve soyadları ile doğum yerleri ve tarihleri belirtilecektir.

Bordrolarda yüklenicinin veya vekilinin imzası bulunacaktır.

Bu tür alacakların tümü para ile ödenir. Para yerine kısmen de olsa marka veya başka bir şeyin kullanılması usulü, yüklenicinin kantinlerinde paradan başka herhangi bir şeyin para yerine kullanılması yasaktır.

Yüklenici çalıştırdığı işçilerin, bu işkolunda veya meslekte aynı veya benzer iş için toplu sözleşme veya mevzuatla kabul edilenlerden daha az elverişli olmayan şartlarda çalışmalarını ve ücret almalarını sağlayacaktır. Ücret, yan ödeme ve çalışma şartlarının toplu sözleşme veya mevzuatla tespit edilmemiş olması halinde yüklenici, en yakın ve uygun bir bölgedeki işkolu veya meslekteki aynı veya benzer bir iş için toplu sözleşme veya mevzuatla tespit edilenlerden veya yüklenicinin bulunduğu işkolu ve meslekteki benzer işverenlerin verdiği genel seviyeden daha az elverişli olmayan ücret, yan ödeme ve çalışma şartlarını sağlayacaktır. Yüklenici, varsa alt yükleniciler bu çalışma şartlarının sağlanması için gerekli tedbirleri alacaktır.

İş sahibi idarede sözleşmenin devri halinde işi devir alan yüklenicinin bu çalışma şartlarına uymalarını sağlayacak gerekli tedbirleri alacaktır.

Yüklenicinin yukarıdaki paragrafta açıklanan çalışma şartlarına uymaması veya bu şartları uygulamaması halinde 48 inci madde hükümleri uygulanır.

Çalışanların sağlık işleri

Madde 36- Yüklenici bütün giderleri kendisine ait olmak üzere hizmetinde çalışanlar için, gerek teker teker ve gerekse topluca yaşadıkları ve çalıştıkları yerlerde, yürürlükte olan sağlık ve güvenlik mevzuatı hükümlerine uygun olarak her türlü sağlık önlemlerini almak ve çalışanların bulundukları şartlara göre sağlıklı bir şekilde yiyip içmeleri, yatıp kalkmaları ve yıkanmaları, hastalıklardan korunmaları, hastalık veya bir kaza halinde tedavileri konularında ilgili mevzuat hükümlerine ve idare veya yapı denetim görevlisinin kendisine vereceği talimata uymak zorundadır.

Çalışanların kazaya uğramaları

Madde 37- Yüklenicinin 9 uncu madde hükümlerine göre tedbirler almasına rağmen olabilecek kazalarda, yüklenicinin işçi ve personelinden kazaya uğrayanların tedavilerine ilişkin giderlerle kendilerine ödenecek tazminat yükleniciye aittir. Ayrıca işçi ve personelden iş başında veya iş yüzünden ölenlerin defin giderleri ile ailelerine ödenecek tazminatta yüklenici tarafından karşılanır. Yüklenici bu hususta, yürürlükte bulunan genel hükümlere uyacaktır.

Çalışanların yiyeceği ve içeceği

Madde 38- Yüklenici, işe aldığı işçi ve personelin, özellikle şehir ve kasabalardan uzak yerlerde, yiyeceğini ve içeceğini sağlamak üzere gereken bütün tedbirleri almak zorundadır. Ancak bu, hiçbir şekilde zorlama halini almayacak ve çalışanların dilediği herhangi bir yerden yiyeceğini ve içeceğini temin etme hususundaki serbestlikleri bozulmayacaktır. Ayrıca yüklenici, işyeri çevresinde satıcıların da bulunmasını engellemeyecektir.

Yüklenicinin işyerinde satacağı her türlü yiyecek ve içeceklerin fiyatları, işyerine yakın kasabadaki perakende satış fiyatlarından hiçbir suretle fazla olmayacaktır.

Yüklenicinin çalıştırdığı kişilerin uygunsuzlukları

Madde 39- Yüklenicinin teknik ve yönetici personeli ile hizmetli, işçi ve alt yüklenicileri arasında her ne şekilde olursa olsun, iş başında bulunmasına engel durumları tespit edilenler, idare veya yapı denetim görevlisi tarafından yapılacak tebligat üzerine yüklenici tarafından derhal iş başından uzaklaştırılır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Hakediş Raporları

Geçici hakediş raporları

Madde 40- Yüklenici tarafından yapılan işlerin bedelleri,

a) Birim fiyat esasına göre yaptırılan işlerde;

Sözleşmeye ekli birim fiyat teklif cetvelinde yazılı veya sonradan düzenlenen yeni birim fiyatlar ile metrajlarından hesaplanan iş kalemi miktarlarının çarpımı üzerinden hesaplanan tutardan sözleşmedeki kayıtlara ve ilgili kanunlara göre yapılacak kesintiler de çıktıktan sonra, sözleşmenin ödemeye ilişkin hükümleri çerçevesinde kendisine ödenir.

Sözleşme eki birim fiyat teklif cetvelinde herhangi bir iş kaleminin öngörölmüş ve birim fiyatının gösterilmiş olması yükleniciye, mutlaka o nev'i işi yapma hakkını vermez.

Yüklenicinin yaptığı işler ile ihzarattan doğan alacakları, metrajlara göre hesaplanarak sözleşme hükümleri uyarınca kesin ödeme niteliğinde olmamak ve kazanılmış hak sayılmamak üzere geçici hakediş raporları ile ödenir. Metrajlar, yeşil defter ve eklerinde gösterilir. Yüklenici, idarenin isteği halinde, kesin hesapları da yapı denetim görevlisinin denetimi altında işe paralel olarak yürütmek zorundadır. Bu halde, geçici hakediş raporlarının düzenlenmesinde, bitmiş iş kısımları için kesin metrajdaki miktarlar dikkate alınır.

Hakediş raporlarının düzenlenmesi aşağıdaki esaslara göre yapılır.

Geçici hakediş raporları yüklenicinin başvurusu üzerine, sözleşme veya eklerinde aksine bir hüküm bulunmadıkça ayda bir defa düzenlenir. Yüklenici başvurmadiğı takdirde idare, en çok üç ay içinde, tek taraflı olarak hakediş düzenleyebilir. Gelecek yıllara sari olmayan sözleşmelerde yaptırılan işler için, son hakediş raporu bütçe yılının sonuna rastlayan ayın yirminci günü düzenlenir.

İşe başlanıldığı tarihten itibaren meydana getirilen işler ile o tarihteki ihzaratın miktarı yapı denetim görevlisi tarafından yüklenici veya vekili ile birlikte ölçülür ve bulunan miktarlar sözleşmedeki esaslara uygun olarak hakediş raporuna dahil edilir. İhzaratın hakediş raporlarına geçirilebilmesi için, bunların işin bünyesine girecek veya yardımcı olarak kullanılacak malzemeden olması ve fiyatlarının İhale dokümanında gösterilmiş bulunması gereklidir. Sözleşmelerinde aksine bir hüküm yoksa, işbaşına getirilmemiş ihzaratın bedeli ödenmez.

İhzaratın, iş programlarında, sözleşme ve eklerindeki esaslara göre belirtilecek miktarlardan fazla yapılması idarenin iznine bağlıdır.

Bedeli ödenmiş ihzarat malzemesi, ancak yetkili makamın onayı ile şantiyeden çıkarılabilir.

Düzenlenen hakediş raporunun işleme konulabilmesi için, yüklenici veya işbaşında bulunan vekili tarafından imzalanmış olması gereklidir. Yüklenici veya vekili, bildirilen günde, hakedişe esas ölçülerin alınmasında hazır bulunmazsa yapı denetim görevlisi ölçümleri tek başına yaparak hakediş raporunu düzenler ve yüklenicinin bu husustaki itirazları kabul edilmez.

Hakediş raporu düzenlendikten sonra bir hafta içinde yüklenici raporu imzalamazsa yapı denetim görevlisi, hakediş raporunu idareye gönderir ve rapor yüklenici tarafından imzalanıncaya kadar idarede hiçbir işlem yapılmaksızın bekletilir. Yüklenici hakediş raporlarını zamanında imzalamamış olursa ödemede meydana gelecek gecikmeden dolayı hiçbir şikayet ve istekte bulunamaz.

Hazırlanan ve iki tarafça imzalanmış bulunan geçici hakediş raporu, tahakkuk işlemi yapılıncaya kadar, yetkili makamlar tarafından düzeltilebilir. Ancak bu düzeltme sırasında eski rakam ve yazıların okunabilir şekilde çizilmiş olarak hakediş raporunda bulunması ve düzeltme yapan yetkililerin imzasını taşıması gereklidir. Ancak bu düzeltmeler yeniden sayfa düzenlemeyi gerektirecek ölçüde fazla ise, esas sayfa üzerinde düzeltmenin yapıldığına ilişkin açıklama bulunmak şartı ile, yeniden ayrı bir sayfa düzenlenip hakediş raporuna eklenir.

Yüklenicinin geçici hakedişlere itirazı olduğu takdirde, karşı görüşlerinin neler olduğunu ve dayandığı gerçekleri, idareye vereceği ve bir örneğini de hakediş raporuna ekleyeceği dilekçesinde açıklaması ve hakediş raporunun "idareye verilentarihli dilekçemde yazılı ihtirazı kayıtlı" cümlesini yazarak imzalaması gereklidir. Eğer yüklenicinin, hakediş raporunun imzalanmasından sonra tahakkuk işlemi yapılıncaya kadar, yetkililer tarafından hakediş raporunda yapılabilecek düzeltmelere bir itirazı olursa hakedişin kendisine ödendiği tarihten başlamak üzere en çok on gün içinde bu itirazını dilekçe ile idareye bildirmek zorundadır. Yüklenici itirazlarını bu şekilde bildirmedeği takdirde hakedişi olduğu gibi kabul etmiş sayılır.

Her hakediş tutarından, bir evvelki hakediş tutarı çıkarıldıktan sonra kalan miktara idarece ilgili mevzuata göre hesaplanacak Katma Değer Vergisi eklendikten sonra bulunan miktardan sözleşmede yazılı kesintiler, varsa yüklenicinin idareye olan borçları ve cezalar ile kanunen alınması gereken vergiler kesilir. Hakediş raporu, yüklenici veya vekili tarafından imzalandığı tarihten başlamak üzere en geç sözleşmesinde yazılı sürenin sonunda, eğer sözleşmede bu hususta bir kayıt yoksa otuz gün içinde tahakkuka bağlanır. Bu tarihten başlamak üzere on beş gün içinde de ödeme yapılır.

b) Anahtar teslimi götürü bedel esasına göre yaptırılan işlerde;

Bu işlerin hakediş raporları, sözleşmesinde ve eklerinde yazılı esaslara göre düzenlenir. Bu hakediş raporlarının imzalanma, düzeltme ve ödemeleri yukarıda (a) bendinde yazılı hükümlere göre yapılır.

Gerek bu madde hükümlerine göre geçici hakediş raporlarının gerekse 41 inci madde hükümlerine göre kesin hesapların ve kesin hakediş raporunun hazırlanması ve gerekli ölçmelerin ve bunlarla ilgili diğer hizmetlerin yapılması için yüklenici, yeterli sayıda işçi ve personeli bedelsiz olarak yapı denetim görevlisinin emrine verir.

Kesin hakediş raporu ve hesap kesilmesi

Madde 41- Birim fiyat esaslı sözleşmelerde, işin geçici kabulü yapıldıktan sonra, kesin hakediş raporunun düzenlenmesine esas olacak kesin metraj ve hesapların tamamlanmasına başlanır. Bunlar biri asıl olmak üzere en az üç suret halinde düzenlenir. Yüklenicinin kesin hakediş raporunun düzenlenmesinde geçici hakediş raporlarındaki rakamlara itibar edilmez ve kesin metraj ve hesaplar sonucunda bulunan miktarlar esas alınır.

Kesin metraj ve hesaplarının yapıldığı sürece yüklenici veya vekili hesapların yapıldığı yerde bulunmak zorundadır.

Yapı denetim görevlisi, yüklenici veya vekili ile birlikte işin gidişine paralel olarak daha önce hazırlanıp karşılıklı imzalanmış bulunan kesin metraj ve hesapları ve işin gidişine paralel hazır olmayanları, yine birlikte tamamlayıp imzalayarak geçici kabul tarihinden başlamak üzere en çok altı ay içinde idareye teslim etmek zorundadır. Bu hesapların yapılması sırasında yüklenici veya vekili tarafından yapılmış ve fakat yapı denetim görevlisince çözüme bağlanamamış itirazlar varsa bunlar da incelenmek üzere hesaplarla birlikte idareye verilecektir.

Kesin metraj ve hesapların düzenlenmesi sırasında yüklenici veya vekili, yapı denetim görevlisinin yazılı tebliğine rağmen hazır bulunmadığı takdirde, yapı denetim görevlisi hesapları tek taraflı olarak hazırlar ve geçici kabul tarihinden başlamak üzere en çok altı ay içinde idareye teslim eder. Bu aşamada yükleniciye, hazırlanmış bu kesin metraj ve hesapları altmış gün içinde incelemesi için tebligat yapılır. Yüklenici incelemesini daire dışında yapmak isterse kesin metraj ve hesapların asıl olmayan suretlerinden bir takımı kendisine verilir. Yüklenici kesin metraj ve hesapları inceleyip itirazsız imzalarsa hesapların idarece incelenmesine başlanır.

Anahtar teslimi götürü bedel sözleşmelerde ise, kesin hakediş raporu düzenlenmesine işin geçici kabulü yapıldıktan sonra başlanır ve sözleşme ve eklerinde öngörülen hükümler çerçevesinde kesin hesap işlemleri gerçekleştirilir.

Gerek birim fiyat sözleşmeli işlerde gerekse anahtar teslimi götürü bedel işlerde; yüklenicinin kesin hesaplara itirazı varsa aynı inceleme süresi içinde idareye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Böyle yapmadığı takdirde kesin hesaplara ilgili bütün belgeleri kayıtsız kabul etmiş sayılır ve bundan sonra bu hususta yapılacak herhangi bir itiraz dikkate alınmaz.

Yapı denetim görevlisi belirtilen süre içinde kesin hesapları idareye teslim etmediği takdirde, yüklenici kendi hazırladığı kesin hesapları idareye vererek incelenmesini ve onaylanmasını isteyebilir.

Her üç durumda da idareler teslim aldıkları kesin hesapları, teslim tarihinden başlamak üzere en çok altı ay içinde inceleyip onaylarlar. Aksi halde yüklenici, varsa itirazlarında haklı sayılacağı gibi, işin kesin kabulü yapılmış olmak şartı ile, kesin hakediş raporunun düzenlenmesini de isteyebilir.

Yüklenicinin, kesin hesapların yapılışında hazır bulunmayıp sonradan altmış günlük sürede hesapları incelemesi halinde, idarenin altı aylık inceleme süresi, yüklenicinin incelemeyi bitirdiğini idareye yazılı olarak bildirdiği tarihten başlar.

Kesin hesapların ve kesin kabul tutanağının idarece onaylanmasından sonra, bunlara ilişkin onay tarihlerinin sonuncusundan başlamak üzere en çok otuz gün içinde, idarece onaylanmış kesin hesaplara dayalı olarak, yapı denetim görevlisi tarafından kesin hakediş raporu düzenlenir.

Kesin hesapların idareye tesliminden sonra idarece incelenmesi sırasında yapılabilecek değişikliklere yüklenicinin bir itirazı olursa itirazlarının yerlerini de açık seçik belirtmek suretiyle bu husustaki karşı görüşlerinin neler olduğunu ve dayandığı gerekçeleri 40 ıncı maddedeki usuller çerçevesinde dilekçe ile idareye bildirir.

Hesap kesme işleminde, gerçekleştirilen bütün işlerin kesin hakediş raporuna geçirilen bedelinden iş sırasında geçici hakediş raporları ile ödenen miktarlar düşülür. Daha sonra 40 ıncı maddede açıklanan geçici hakediş ödeme usulleri çerçevesinde, hakediş yapılan ek ve kesintilerden sonra kalan tutar yükleniciye veya vekiline ödenir.

Hesap kesme işlemi sonucunda, yüklenici idareye borçlu kaldığı takdirde, borcu genel hükümlere göre tasfiye edilir. Kesin metraj ve hesapların yapılıp onaylanmasına ve kesin hakedişin düzenlenmesine ait yukarıdaki süreler, ancak mücbir sebeplerle, ihale yetkilisinin onayı ile yeteri kadar uzatılabilir. Bu onay yetkisi alt kademelere verilmez.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Kabul İşlemleri

Geçici kabul

Madde 42- Sözleşme konusu iş tamamlandığında, yüklenici idareye vereceği dilekçe ile (faksla da olabilir) geçici kabul isteğinde bulunur. Yapılan işler, idarece verilecek talimat üzerine yapı denetim görevlisince ön incelemeden geçirilir. Ön inceleme sonucunda işin sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlandığı ve kabul işlemlerinin yapılmasında bir engel bulunmadığı anlaşılırsa idarece geçici kabul komisyonu oluşturulur. İş kabule hazır değilse, eksik ve kusurlu işleri gösteren tutanak, yapı denetim görevlisinin işin kabule hazır hale gelmesi bakımından yaklaşık bitim tarihini tespit eden düşüncesiyle birlikte en geç üç gün içerisinde idareye gönderilir. Yüklenici veya vekili hazır bulunmazsa veya kabul tutanağını imzalamak istemezse tutanakta bu husus ayrıca belirtilir.

Kabul komisyonunun oluşturulması ve işyerine gönderilebilmesi, yapılan işin kusurlu ve eksik kısımlarının bedelleri toplamının işin sözleşme bedelinin yüzde beşinden fazla olmamasına bağlıdır. Bu oranı geçmeyen kusur ve eksiklikler, aynı zamanda işin idareye teslimine ve kullanılmasına engel olmayacak ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olmalıdır.

Kabul komisyonu tarafından, yüklenici veya vekili ile birlikte, yapılacak incelemelerden sonra işin durumu uygun görüldüğü takdirde bir kabul tutanağı düzenlenir ve bunu yüklenici veya vekili de imzalar.

Yüklenici veya vekili, yazı ile yapılacak çağrıya rağmen kabulde hazır bulunmazsa veya kabul tutanağını imzalamak istemezse tutanakta bu husus ayrıca belirtilir.

Kabul komisyonu gerçekleştirilen işlerin nev'ini, niteliğini, sözleşme ve ekleri ile teknik gereklere ve iş sırasında onaylanan değişikliklere uygunluğunu ve kabule hazır olup olmadığını inceler. Bu inceleme sonucunda komisyon, nitelikleri yukarıda belirtilen kusur ve eksikliklerin varlığını tespit ederse, kabul tutanağını yapmakla birlikte, gördüğü kusur ve eksikliklerin ayrıntısını gösterir bir liste düzenler ve bunların giderilmesi için gerekli olan süreyi tespit eder.

Kabul komisyonunun tespit ettiği eksiklikler, belirlenen sürede yüklenici tarafından giderilmezse bu sürenin bitiminden sonra eksikliklerin giderilmesine kadar geçecek her gün için, giderilecek eksikliklerin durumuna göre sözleşmesinde günlük gecikme cezası olarak yazılan miktarın belli bir oranında günlük ceza uygulanır ve geçici kabul tarihi kusur ve eksikliklerin giderilmesi tarihine ertelenir. Ancak bu gecikme otuz günü geçtiği takdirde idare, yüklenici hesabına eksiklerin giderilmesini kendisi yaptırabilir. Bu takdirde de eksikler tamamlanıncaya kadar ceza uygulaması devam eder ve kabul tarihi ertelenir.

Geçici kabul tarihi olarak esas alınacak tarih, işin geçici kabule elverişli bir halde tamamlandığı tarih olup bunu geçici kabul komisyonu tespit ederek tutanağa geçirir. Ancak yüklenici tarafından tamamlanması ve düzeltilmesi gereken eksik ve kusurlardan, teknik bakımdan tamamlandıktan sonra bir deneme süresi geçirmesi gerekenler varsa, bu kusur ve eksikliklerin giderilmesi tarihinden başlayarak kesin kabule kadar geçmesi gereken süreyi de kabul heyeti belirleyerek tutanağa yazar.

Geçici kabul tutanağı, idarece onaylandıktan sonra geçerli olur. Geçici kabulün yapılmasını müteakip yapının işgal edilmesi, işin kesin kabulü mana ve hükmünü tazammun etmez.

Aynı sözleşme çerçevesinde bulunan yapım işlerinin kısım kısım ve değişik zamanlarda tamamlanacağı sözleşmesinde öngörülmüşse, taahhüdün tamamlanan ve müstakil kullanıma elverişli bu kısımları için idarenin isteği üzerine işin bütününe geçici kabulünü tazammun etmemek şartıyla kısmi kabul yapılabilir.

Sözleşmenin belirlediği tarihte, işin tamamlandığının tespit edilebilmesi ve kabul işleminin yapılabilmesi için yüklenicinin idareye zamanında başvurması gereklidir.

Yüklenici başvurusunda gecikmiş olursa veyahut işi süresinde kabule elverişli duruma getirememişse sözleşmeye göre işin bitmesi gereken tarihte yapı denetim görevlisi veya idarece görevlendirilecek iki eleman tarafından iş yerinde incelenerek o günkü durum bir tutanakla tespit edilir. Bu inceleme sırasında yüklenicinin veya vekilinin de hazır bulunması gereklidir. Yükleniciye yapılacak tebligata rağmen kendisi veya vekili gelmezse yapı denetim görevlisi veya idare bu incelemeyi tek taraflı olarak yapar ve düzenlenen tutanakta bu husus belirtilir.

İşte kusur ve eksikliklerin varlığı halinde bunların giderilmesi için belirlenen sürenin sonunda, yüklenici bulunsun veya bulunmasın, aynı şekilde durum, yapı denetim görevlisi tarafından düzenlenecek bir tutanakla tespit edilir.

Yüklenicinin yaptığı işin süresinde tamamlandığı yapı denetim görevlisi tarafından tespit edilmiş, ancak kabul komisyonunun iş yerine gitmesi ve kabulü yapması herhangi bir nedenle gecikmiş ise kabul tutanağında işin gerçek bitiş tarihi belirtilir ve bu, işin geçici kabul tarihi olur.

Sözleşmeye göre gerekli görülen yükleme deneyi veya buna benzer diğer teknik deneyler, istek halinde yüklenici tarafından yapılır veya yaptırılır.

Kabul komisyonu, yüklenicinin yaptığı işte tereddüt doğuran durumlar görürse, durumun tahkiki için, sözleşmede yazılı olmasa bile, her türlü giderleri yükleniciye ait olmak üzere yükleme ve benzeri deneylerin yapılmasını isteyebilir.

Geçici kabul için yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren, kusur ve eksiklikler görülecek olursa yüklenicinin hakediş veya teminatından uygun görülecek bir bedel kesilmek şartı ile, iş idare tarafından bu hali ile kabul edilebilir. Bu gibi kusur ve eksikliklerin niteliğinin ve kesilecek bedelin kabul tutanağında gösterilmesi gereklidir. Yüklenici bu işleme razı olmazsa, her türlü gideri kendisine ait olmak üzere, kusur ve eksiklikleri verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

Yapım işlerinin kabul işlemlerinde, varsa sözleşmelerindeki özel hükümler de göz önünde bulundurulur.

İşin süresinden önce bitirilmesi halinde, yüklenicinin isteği üzerine, idare sözleşmedeki iş bitim tarihini beklemeksizin yukarıdaki usullere uygun olarak işin kabulünü yapabilir.

Teminat süresi

Madde 43- Geçici kabul ile kesin kabul arasında geçecek süre teminat süresidir. Yapım işlerinde teminat süresi, sözleşmesinde aksine bir hüküm yoksa on iki aydan az olamaz. Ancak sözleşme kapsamında yapım işiyle birlikte ifası istenen montaj, işletmeye alma, eğitim, bakım-onarım, yedek parça gibi destek hizmetlerine ait teminat ve/veya garanti süreleri işlerin özelliğine göre arttırılabilir veya eksiltilebilir. Bu süreler sözleşme veya eklerinde belirtilir.

İşin sözleşmede öngörülen bitim tarihinden önce bitirilmesi ve iş bitim tarihini beklemeksizin işin kabulünün yapılması halinde, teminat süresi geçici kabul itibar tarihinden itibaren başlar.

Kısmi geçici kabulü yapılan müstakil kullanıma elverişli bölümlerin teminat süresi kısmi geçici kabul tarihinden itibaren başlar ve teminat süresi sonunda işin tümünün kesin kabulünün yapılması için şartlar oluşmamış ise, kısmi geçici kabulü yapılmış iş kısmının teminat süresi sona erer.

Teminat süresindeki bakım ve giderler

Madde 44- Yüklenici işlerin, teminat süresi içindeki bakımını yapmak ve tümünü iyi bir şekilde korumak ve çıkabilecek kusur ve aksaklıkları gidermek zorundadır.

İdareler, işin önem ve niteliğini göz önünde bulundurarak, teminat süresi içinde yüklenicilerin bakımlarını yapmakla yükümlü oldukları hususlarda sözleşme ve eklerine özel hükümler koyarlar.

Ancak bitirilmiş yapıların idare tarafından kullanılma ve işletilmesinden kaynaklanan veya yüklenicinin kusurları dışındaki hallerin gerektiği onarımlar bakım yükümlülüğünün dışındadır.

Kullanma ve işletme sonucu olmaksızın ortaya çıkan kusur ve aksaklıkların giderilmesi ve teminat süresince işlerin bakım giderleri yükleniciye aittir.

Kesin kabul

Madde 45- Kesin kabul için belirlenen tarihte, yüklenicinin yazılı müracaatı üzerine, kesin kabul komisyonu oluşturularak geçici kabuldeki esas ve usullerle kesin kabul yapılır.

Geçici ve kesin kabuller arasında, yüklenici tarafından yapılması gereken, sürekli bakım niteliğindeki işlerin sözleşme uyarınca yapılıp yapılmadığı kabul komisyonu tarafından incelenerek tespit olunur.

Devamlı bakım hususunda yüklenicinin herhangi bir yükümlülüğü yoksa kesin kabul komisyonu, geçici kabul sırasında iyi durumda ve kabule elverişli olduğu tespit edilmiş olan işlerde teminat süresince kullanılma sonucunda meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar haricinde, işin fen ve sanat kurallarına uygun yapılmamasından kaynaklanabilecek herhangi bir bozukluğun veya geçici kabulden sonra ortaya çıkan bir kusurun olup olmadığını inceler.

Teminat süresi içinde yüklenicinin, bütün yükümlülüklerini yerine getirmiş olduğu ve kendisine yüklenebilecek kesin kabulü engelleyecek bir kusur ve eksiklik görülmediği takdirde kesin kabul tutanağı düzenlenir.

Eğer bu süre içinde, sorumluluğu yükleniciye atfedilmeyecek bir kusur veya eksiklik tespit edilmişse bu da tutanakta ayrıca belirtilir.

İşin kesin kabulüne engel herhangi bir durum görüldüğü takdirde, kabulü engelleyen kusur ve eksikler kabul komisyonu tarafından bir tutanakla tespit edilir ve kesin kabul işlemi yapılmaksızın kusur ve eksiklerin giderilmesi için bir süre belirlenerek durum idareye bildirilir. İdare bu kusur ve eksiklerin tutanakta belirlenen süre içerisinde giderilmesi hususunu yükleniciye tebliğ eder. Kusur ve eksiklerin yüklenici tarafından giderildiği idarece tespit edildiğinde kabul işlemi sonuçlandırılır.

Yüklenici teminat süresi veya yukarıdaki fıkrada söz konusu edilen süre sonunda, idarenin kabul edebileceği gecikmeler dışında, sözleşme ve şartname hükümlerine göre işi kesin kabule elverişli duruma getirmeyerek bir gecikmeye yol açmış ise, idare ya yükleniciye 42 inci maddede belirtilen şekilde ceza uygulayarak eksik ve kusurların giderilmesini bekler, ya da gecikme otuz günü geçerse ceza uygulamasına devam etmekle birlikte kusur ve eksiklikleri yüklenici hesabına kendisi giderir.

İdare, gerek kusur ve eksikliklerin yüklenici hesabına giderilmesi bedellerini, gerekse vukuunda belirtilen bekleme cezalarını yüklenicinin hakedişinden, hakedişi kalmamışsa teminatından kesmeye yetkilidir.

Kesin kabul tutanağının yetkili makam tarafından onaylanması ile kesin kabul işlemi tamamlanmış olur.

Kesin teminatın iadesine ait şartlar

Madde 46- Taahhüdün, sözleşme ve ihale dokümanı hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesinden ve varsa işe ait eksik ve kusurların giderilerek geçici kabul tutanağının onaylanmasından ve yüklenicinin sözleşme konusu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra, alınmış olan kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların yarısı; Sosyal Sigortalar Kurumundan ilişiksiz belgesi getirilmesi ve kesin kabul tutanağının onaylanmasından sonra kalanı, yükleniciye iade edilir.

Yüklenicinin sözleşme konusu iş nedeniyle idareye ve Sosyal Sigortalar Kurumuna olan borçları ile ücret ve ücret sayılan ödemelerden yapılan kanunî vergi kesintilerinin kesin kabul tarihine kadar ödenmemesi halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatlar 4735 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi hükmüne göre paraya çevrilerek borçlarına karşılık mahsup edilir, varsa kalanı yükleniciye geri verilir.

Yukarıdaki hükümlere göre mahsup işlemi yapılmasına gerek bulunmayan hallerde; kesin hesap ve kesin kabul tutanağının onaylanmasından itibaren iki yıl içinde idarenin yazılı uyarısına rağmen talep edilmemesi nedeniyle iade edilemeyen kesin teminat mektupları hükümsüz kalır ve bankasına iade edilir. Teminat mektubu dışındaki teminatlar sürenin bitiminde Hazineye gelir kaydedilir.

ONUNCU BÖLÜM

Sözleşme İlişkileri

Sözleşmenin devri

Madde 47- Sözleşme, zorunlu hallerde ihale yetkilisinin yazılı izni ile başkasına devredilebilir. Ancak, devir alacaklarda ilk ihaledeki şartların aranması zorunludur. Ayrıca, isim ve statü değişikliği gereği yapılan devirler hariç olmak üzere, bir sözleşmenin devredildiği tarihi takip eden üç yıl içinde aynı yüklenici tarafından başka bir sözleşme devredilemez veya devir alınamaz. İzinsiz devredilen veya devir alınan veya bir sözleşmenin devredildiği tarihi takip eden üç yıl içinde devredilen veya devir alınan sözleşmeler feshedilerek, devreden ve devir alanlar hakkında 4735 sayılı Kanunun 20, 22 ve 26 ncı madde hükümleri uygulanır.

Sözleşmenin feshi ve tasfiye durumları

Madde 48- Sözleşme yapıldıktan sonra mücbir sebep halleri dışında yüklenicinin mali acz içinde bulunması nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyeceğini gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak bildirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Aşağıda belirtilen hallerde idare sözleşmeyi fesheder:

a) Yüklenicinin taahhüdünü ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işi süresinde bitirmemesi üzerine, ihale dokümanında belirlenen oranda gecikme cezası uygulanmak üzere, idarenin en az yirmi gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi,

b) Sözleşmenin uygulanması sırasında yüklenicinin 4735 sayılı Kanununun 25 inci maddesinde sayılan yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu tespit edilmesi, Hallerinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Yüklenicinin, ihale sürecinde Kamu İhale Kanununa göre yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu sözleşme yapıldıktan sonra tespit edilmesi halinde, kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Ancak, taahhüdün en az % 80'inin tamamlanmış olması ve taahhüdün tamamlattırılmasında kamu yararı bulunması kaydıyla;

İvediliği nedeniyle taahhüdün kalan kısmının yeniden ihale edilmesi için yeterli sürenin bulunmaması,

Taahhüdün başka bir yükleniciye yaptırılmasının mümkün olmaması,

Yüklenicinin yasak fiil veya davranışının taahhüdünü tamamlamasını engelleyecek nitelikte olmaması,

Hallerinde, idare sözleşmeyi feshetmeksizin yükleniciden taahhüdünü tamamlamasını isteyebilir ve bu takdirde yüklenici taahhüdünü tamamlamak zorundadır. Ancak bu durumda, yüklenici hakkında 4735 sayılı Kanunun 26 ncı madde hükmüne göre işlem yapılır ve yükleniciden kesin teminat ve varsa ek kesin

teminatların tutarı kadar ceza tahsil edilir. Bu ceza hakedişlerden kesinti yapılmak suretiyle de tahsil edilebilir.

4735 sayılı Kanunun 19 uncu maddesine göre yüklenicinin fesih talebinin idareye intikali, 20 nci maddenin (a) bendine göre belirlenen sürenin bitimi, 20 nci maddenin (b) bendi ile 21 inci maddeye göre ise tespit tarihi itibarıyla sözleşme feshedilmiş sayılır. Bu tarihleri izleyen yedi gün içinde idare tarafından fesih kararı alınır. Bu karar, karar tarihini izleyen beş gün içinde yükleniciye bildirilir.

4735 sayılı Kanunun 19, 20 ve 21 inci maddelerine göre sözleşmenin feshedilmesi halinde, kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar alındığı tarihten gelir kaydedileceği tarihe kadar Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan aylık toptan eşya fiyat endeksine göre güncellenir. Güncellenen tutar ile kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların tutarı arasındaki fark yükleniciden tahsil edilir.

Hakedişlerden kesinti yapılmak suretiyle teminat alınan hallerde, alıkonulan tutar gelir kaydedileceği gibi, sözleşmenin feshedildiği tarihten sonra yapılmayan iş miktarına isabet eden teminat tutarı da birinci fıkra hükmüne göre güncellenerek yükleniciden tahsil edilir.

Gelir kaydedilen teminatlar, yüklenicinin borcuna mahsup edilemez.

4735 sayılı Kanunun 19, 20 ve 21 inci maddelerine göre sözleşmenin feshedilmesi halinde, yükleniciler hakkında 4735 sayılı Kanunun 26 ncı madde hükümlerine göre işlem yapılır. Ayrıca, sözleşmenin feshi nedeniyle idarenin uğradığı zarar ve ziyan yükleniciye tazmin ettirilir.

Doğal afet, kanuni grev, genel salgın hastalık, kısmi veya genel seferberlik ilanı ve gerektiğinde Kamu İhale Kurumu tarafından belirlenecek benzeri diğer hallerin idare tarafından mücbir sebep olarak kabul edilerek sözleşmenin feshedilmesi için; yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş bulunması, mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde yüklenicinin idareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur.

Bu durumda hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek, kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar iade edilir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde 4735 sayılı Kanunun 20 nci maddesine göre yüklenicinin kesin teminatı:

- a) Tedavüldeki Türk parası ise doğrudan doğruya,
- b) Teminat mektubu ise tahsil edilerek,
- c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler ise paraya çevrilmek suretiyle,

Gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat yüklenicinin borcuna mahsup edilemez.

Feshedilen sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre yapılır ve böylece yüklenicinin idare ile ilişkisi kesilmiş olur. Bunun için de sözleşmenin feshedilmesine ait onay tarihinde işlerin mevcut durumu, idarece görevlendirilecek bir heyet tarafından yüklenici veya vekili ile birlikte tespit edilerek bir "Durum Tespit Tutanağı" düzenlenir. Yüklenici veya vekili hazır bulunmadığı takdirde bu husus tutanakta belirtilir.

İdare fesih işleminden sonra işi 4734 sayılı Kanunda öngörülen usullerden herhangi biri ile ihale etmekte serbesttir. Geri kalan işlerin başka bir yükleniciye ihalesinden dolayı, yüklenici hiçbir hak iddiasında bulunamaz.

Bundan başka işin durmaması için, idare yüklenicinin tesisleri, malzeme ocakları, ihzaratı, araç ve makinelerinden gerekli gördüklerine el koymak yetkisine de sahiptir. Bu durumda 49 uncu madde hükümleri uygulanır.

* Ayrıca 4735 sayılı Kanunun 17 nci ve 18 inci maddelerinde açıklanan yüklenicinin ölümü durumunda da sözleşmenin feshi ve hesabın tasfiyesi söz konusu olabilir.

Tasfiye halinde, işin yüklenici tarafından yapılmış kısımları için, tasfiye onay tarihi geçici kabul tarihi sayılmak üzere, geçici kabul, teminat süresi ve bu süredeki bakım sorumluluğu, kesin kabul ve teminatın geri verilmesi hakkında sözleşmesinde bulunan hükümlerle bu Şartnamenin 42, 43, 44, 45 ve 46 ncı maddeleri hükümleri, normal şekilde bitirilmiş işlerde olduğu gibi aynen uygulanır. Ancak işin yapılmış kısmının son hakedişindeki miktarına göre hesaplanacak kesin teminat miktarından fazlası, tasfiye protokolünün imzasından sonra yükleniciye geri verilir.

Teminatın kalan kısmının geri verilmesi ise 46 ncı madde esaslarına göre yapılır.

Tasfiye edilmiş işin, kendi teminat süresi içinde veya daha sonra ortaya çıkabilecek kusur ve hataları idarece görevlendirilecek bir komisyon tarafından, yapılacak tebligat üzerine, hazır bulunması halinde yüklenici veya vekili ile birlikte tespit edilir.

Sözleşmenin tasfiyesi halinde yüklenicinin tesis, araç ve makineleri idarece satın alınmak istendiği takdirde yüklenicinin buna razı olması şartı aranır.

Gerek sözleşmenin feshedilmesi, gerekse tasfiye halinde kesin hesabın yapılabilmesi için işlerin ve ihzaratın ölçülebilir duruma getirilmesi, teknik zorunluluklar nedeniyle veya yapılmış iş kısımlarının korunmasını sağlamak üzere işlerin belli bir aşamaya kadar yapılması gerekiyorsa, bu husus ayrıntılı olarak tasfiye geçici kabul tutanağında veya sözleşmenin feshedilmesi hali için "Durum Tespit Tutanağı"nda belirtilir. İdare, belirli bir süre vererek bu işlerin yapılmasını yükleniciden isteyebilir. Yüklenici bu hususları yerine getirmediği takdirde idare, bu belirli işleri yüklenici hesabına yapar veya yaptırır. Bu işlerin yaptırılması bedeli, sözleşmeye göre yükleniciye ödenecek bedelden fazla olursa aradaki fark yüklenicinin alacaklarından düşülür, alacağı kalmamışsa tasfiye halinde teminatından kesilir, fesih halinde ise genel hükümlere göre işlem yapılır.

Sözleşmenin feshedilmesinden veya tasfiyesinden sonra "hesap kesme hakedişi" idarece belirlenecek bir süre içinde yüklenici ile birlikte 41 inci maddesindeki esaslara göre yapılır. Yüklenici gelmediği veya yetkili bir vekil göndermediği takdirde, idare bu hakedişi tek taraflı olarak yapar ve yüklenicinin bu hususta hiç bir itiraz hakkı olamaz.

Sözleşmenin feshi halinde yüklenicinin mallarının satın alınması

Madde 49- Sözleşmenin feshedilmesi halinde yüklenici, idarenin iznini almaksızın iş yerindeki tesislerin ve bunlarla ilgili tesisatın hiçbirini bozup yerinden kaldırmak ve işyerinde bulunan ihzarat ve diğer malzeme, araç ve makinelerinden herhangi birini başka yere götürmek veya herhangi bir şekilde başkasına devretmek veya işyerinde değişiklik yapmak hakkına sahip değildir. Yüklenicinin bu hususlarda herhangi bir fiilini önlemek için idare, gerekli gördüğü takdirde işyerine el koyarak yüklenicinin teşkilatını işbaşından uzaklaştırabilir.

İdare, bu tesisleri, tesisatı, ihzaratı, diğer malzemeyi, makine, araç ve yedek parçaları isterse satın alabilir.

* “Yüklenici ile idarenin, Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıklı anlaşması halinde sözleşme tasfiye edilir.” hükmü 22/06/2005 – 25853 R.G. / 86 md. ile kaldırılmıştır.

a) Satın alınması uygun görülen ihzarat, sözleşmesinde fiyat farkı ödenmesi kabul edilmiş olanlar dahil, hakedişe girdiği tarihteki ihzarat fiyatları üzerinden alınır. Hakedişlerde bedeli ödenmemiş diğer malzeme için ise sözleşmenin feshedildiği yıla ait, varsa sözleşmedeki ihzarat fiyatları, yoksa 23 üncü maddenin uygulanması ile yeni ihzarat fiyatı tespit edilir.

b) Ayrı bir birim fiyatı bulunmayan ve sözleşme bedelinin belli bir yüzdesi ile bedeli ödenen her türlü montaj malzemesi de piyasa rayiçleri dikkate alınarak yüklenici ile anlaşmaya varılacak fiyatlara göre değerlendirilip satın alınabilir.

Bina, baraka, şantiye tesisleri vb. sözleşmenin feshedildiği yılda geçerli rayiçler ile değerlendirilerek bulunan bedel üzerinden, makine, araç ve yedek parçalar ise benzer piyasa değerleri dikkate alınarak tespit edilecek değer üzerinden, yıpranma, amortisman, işçilik ve malzeme nitelik farkları da dikkate alınarak devir alınabilir.

İdare söz konusu tesisler, malzeme ve diğerlerini satın almak istemezse yüklenici, idare tarafından belirlenecek süre içinde bunları işyerinden çıkarıp uzaklaştırmak zorundadır.

Yüklenicinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya mahkumiyeti

Madde 50- Yüklenicinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti hallerinde aşağıdaki hükümler uygulanır:

a) Yüklenicinin ölümü halinde, sözleşme feshedilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek kesin teminatları ve varsa diğer alacakları varislerine verilir. Ancak, aynı şartları taşıyan ve talepte bulunan mirasçılara idarenin uygun görmesi halinde, ölüm tarihini izleyen otuz gün içinde varsa ek teminatlar dahil taahhüdün tamamı için gerekli kesin teminatı vermeleri şartıyla sözleşme devredilebilir. Teminatın verilmesinde 46 ncı madde esaslarına göre işlem yapılır.

b) Yüklenicinin iflas etmesi halinde, sözleşme 4735 sayılı Kanunun 17 nci maddesi hükümlerine göre feshedilerek yasaklama hariç hakkında 4735 sayılı Kanunun 20 ve 22 nci maddelerine göre işlem yapılır. Kesin hesap tasfiyesi 48 inci madde esaslarına göre yapılır. Sözleşmenin feshi sebebiyle idarenin uğradığı zarar ve ziyan yükleniciye tazmin ettirilir.

c) Ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza mahkumiyeti nedeni ile yüklenicinin taahhüdünü yerine getirememesi halinde, bu durumun oluşunu izleyen otuz gün içinde yüklenicinin teklif edeceği ve ilgili idarenin kabul edeceği birinin vekil tayin edilmesi şartıyla taahhüde devam edilebilir. Eğer, yüklenici kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkanından mahrum ise, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir yasal temsilci tayin edilmesi istenebilir. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde, sözleşme feshedilerek 48 inci madde esaslarına göre kesin hesap tasfiyesi yapılır ve yasaklama hariç haklarında 4735 sayılı Kanunun 20 ve 22 nci maddelerine göre işlem yapılır.

Yüklenicinin ortak girişim olması halinde ölüm, iflas, ağır hastalık, tutukluluk veya mahkumiyet

Madde 51- Ortak girişimlerce yerine getirilen taahhütlerde, ortak girişimi oluşturan kişilerden birinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu, özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkum olması veya dağılması sözleşmenin devamına engel olmaz. Ancak, bunlardan biri idareye pilot veya koordinatör ortak olarak bildirilmiş ise, pilot veya koordinatör ortağın gerçek veya tüzel kişi olmasına göre iflas, ağır hastalık, tutukluluk, özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyet veya dağılma hallerinde, sözleşme feshedilerek yasaklama hariç haklarında 4735 sayılı Kanunun 20 ve 22 nci maddelerine göre işlem yapılır. Pilot veya koordinatör ortağın ölümü halinde ise

sözleşme feshedilmek suretiyle yapılmış olan işler tasfiye edilerek kesin teminat iade edilir. Bu durumların oluşunu izleyen otuz gün içinde diğer ortakların teklifi ve idarenin uygun görmesi halinde de, teminat dahil o iş için pilot veya koordinatör ortağın yüklenmiş olduğu sorumlulukların üstlenilmesi kaydıyla sözleşme yenilenerek işe devam edilebilir.

Pilot veya koordinatör ortak dışındaki ortaklardan birinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu, özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkum olması veya dağılması halinde, diğer ortaklar teminat dahil işin o ortağa yüklediği sorumlulukları da üstlenerek taahhüdü yerine getirirler.

Anlaşmazlıkların çözümü

Madde 52- İşin yürütülmesi veya kesin hesapların çıkarılması aşamasında yapı denetim görevlisi ile yüklenici arasında çıkabilecek anlaşmazlıklar, öncelik sırası sözleşmesinde belirtilen, sözleşme eklerindeki hükümler dikkate alınmak suretiyle aşağıda yazılı olduğu şekilde idare tarafından çözüme bağlanacaktır. Yüklenici, anlaşmazlığa yol açan konuda, bu durumun ortaya çıktığı günden başlamak üzere on beş gün içinde itiraz ve şikayetlerinin sebeplerini açıklayan bir dilekçe ile idareye başvuracaktır.

İdare, bu dilekçeyi aldığı tarihten başlamak üzere en çok iki ay içinde inceleyip bu husustaki kararını yükleniciye bildirecektir. İki ay içinde kendisine bir cevap verilmediği veya verilen karara razı olmadığı takdirde, yüklenici anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin sözleşme hükümlerine göre hareket etmekte serbesttir.

EK C - JCT Tarafından Yayınlanan Standart Sözleşme Dokümanları

MAIN CONTRACTS

JCT 98 Standard Form of Building Contract 1998 Edition

Private With Quantities

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS / SMM (January 2001)
Amendment 4: Extension of time / Loss and expense / Advance payment (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

Private Without Quantities

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS / SMM (January 2001)
Amendment 4: Extension of time / Loss and expense / Advance payment (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

Private With Approximate Quantities

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS / SMM (January 2001)
Amendment 4: Extension of time / Loss and expense / Advance payment (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

Local Authorities With Quantities

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS / SMM (January 2001)
Amendment 4: Extension of time / Loss and expense (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

Local Authorities Without Quantities

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS / SMM (January 2001)
Amendment 4: Extension of time / Loss and expense (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

Local Authorities With Approximate Quantities

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS / SMM (January 2001)
Amendment 4: Extension of time / Loss and expense (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

PCC 98 Standard Form of Prime Cost Contract 1998 Edition

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS (January 2001)
Amendment 4: Extension of time / Loss and expense (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

MPF 03 Major Project Form 2003 Edition

WCD 98 Standard Form of Building Contract With Contractor's Design 1998 Edition

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS (January 2001)
Amendment 4: Extension of time / Loss and expense / Advance payment (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

MC 98 Standard Form of Management Contract 1998 Edition

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS (January 2001)
Amendment 4: Extension of time (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

IFC 98 Intermediate Form of Building Contract 1998 Edition

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / Joint Fire Code / CIS / SMM (January 2001)
Amendment 4: Extension of time / Loss and expense / Advance payment (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

MW 98 Agreement for Minor Building Works 1998 Edition

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Construction Industry Scheme (CIS) (January 2001)
Amendment 4: Dispute resolution / Defects liability / Progress payments / Payment and deduction notices / Attestation (January 2002)
Amendment 5: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

HG(A) Agreement for Housing Grant Works 2002 Edition

Amendment 1: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

MTC 98 Standard Form of Measured Term Contract 1998 Edition

Amendment 1: Construction Industry Scheme (CIS) (June 1999)
Amendment 2: Sundry Amendments (January 2000)
Amendment 3: Terrorism cover / CIS (January 2001)
Amendment 4: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

HO/B Building Contract for Home Owner/Occupier (where the client deals directly with the builder) 1999 Edition

HO/C Building Contract for Home Owner/Occupier

(who has appointed a consultant) 2001 Edition

HO/RM Contract for Home Repairs and Maintenance
2002 Edition

CM 02 Construction Management Documentation
2002 Edition

Agreement (C/CM) - Client and Construction Manager

Amendment 1: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

Trade Contract (TC/C) - for use with C/CM

Amendment 1: Construction Skills Certification Scheme (July 2003)

Fluctuations - Fluctuation clauses for use with TC/C

TCWa/P&T

TCWa/F

TC/T: Parts 1 and 2

Part 1: Invitation to Tender to a Trade Contractor

Part 2: Tender by a Trade Contractor

Guide to Construction Management Documentation

JA 90 Jobbing Agreement 1990 Edition

JA/T - Standard Form of Tender and Agreement for Building Works of a Jobbing Character

JA/C - Conditions of Contract for Building Works of a Jobbing Character

EK D - JCT98 İnşaat Sözleşmeleri Standart Formu

Contents

Throughout the Articles of Agreement and Conditions, references to footnotes are made by small letters in square brackets.

ARTICLES OF AGREEMENT	Page 5	6A Provisions for use where the Appendix states that all the CDM Regulations apply	21
Recitals (First – Seventh)	6	6A-1 Employer's obligation – Planning Supervisor – Principal Contractor	
Articles	7	6A-2 Contractor – compliance with duties of a principal contractor	
1 Contractor's obligations		6A-3 Successor appointed to the Contractor as Principal Contractor	
2 Contract Sum		6A-4 Health and safety file	
3 Architect		7 Levels and setting out of the Works	22
4 Quantity Surveyor		8 Work, materials and goods	22
5 Dispute or difference – adjudication		8-1 ·1/3 Kinds and standards etc.	
6-1 Planning Supervisor		·4 Construction Skills Certification Scheme	
6-2 Principal Contractor		·5 Substitution of materials or goods – Performance Specified Work	
7A Dispute or difference – arbitration		8-2 ·1 Vouchers – materials and goods	
7B Dispute or difference – legal proceedings		·2 Executed work	
Attestation	11	8-3 Inspection – tests	
CONDITIONS: PART 1: GENERAL		8-4 Powers of Architect – work not in accordance with the Contract	
1 Interpretation, definitions etc.	13	8-5 Powers of Architect – non-compliance with clause 8-1-3	
1-1 Method of reference to clauses		8-6 Exclusion from the Works of persons employed thereon	
1-2 Articles etc. to be read as a whole		9 Royalties and patent rights	23
1-3 Definitions		9-1 Treatment of royalties etc. – indemnity to Employer	
1-4 [Number not used]		9-2 Architect's instructions – treatment of royalties etc.	
1-5 Contractor's responsibility		10 Person-in-charge	24
1-6 Reappointment of Planning Supervisor or Principal Contractor – notification to Contractor		11 Access for Architect to the Works	24
1-7 Giving or service of notices or other documents		12 Clerk of works	24
1-8 Reckoning periods of days		13 Variations and provisional sums	24
1-9 Employer's Representative		13-1 Definition of Variation	
1-10 Applicable law		13-2 Instructions requiring a Variation	
1-11 Electronic data interchange		13-3 Instructions on provisional sums	
1-12 Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999 – contracting out		13-4 Valuation of Variations and provisional sum work and work covered by an Approximate Quantity	
2 Contractor's obligations	17	13-5 Valuation rules	
2-1 Contract Documents		13-6 Contractor's right to be present at measurement	
2-2 ·1 Contract Bills		13-7 Valuations – Employer/Contractor agreement – 13A Quotation for a Variation and Variations thereto – addition to or deduction from Contract Sum	
·2 Preparation of Contract Bills		13A Variation instruction – Contractor's quotation in compliance with the instruction	29
2-3/2-4 Discrepancies in or divergences between documents		13A-1 Contractor to submit his quotation ('13A Quotation')	
3 Contract Sum – additions or deductions – adjustment – Interim Certificates	18	13A-2 Content of the Contractor's 13A Quotation	
4 Architect's instructions	18	13A-3 Acceptance of 13A Quotation – Architect's confirmed acceptance	
4-1 Compliance with Architect's instructions		13A-4 Contractor's 13A Quotation not accepted	
4-2 Provisions empowering instructions		13A-5 Payment for a 13A Quotation	
4-3 ·1 Instructions to be in writing		13A-6 Restriction on use of a 13A Quotation	
·2 Procedure if instructions given otherwise than in writing		13A-7 Number of days – clauses 13A-1-1 and/or 13A-1-2	
5 Contract Documents – other documents – issue of certificates	19	13A-8 Variations to work for which a confirmed acceptance of a 13A Quotation has been issued – valuation	
5-1 Custody of Contract Bills and Contract Drawings		14 Contract Sum	31
5-2 Copies of documents		14-1 Quality and quantity of work included in Contract Sum	
5-3 Descriptive schedules etc. – master programme of Contractor		14-2 Contract Sum – only adjusted under the Conditions – errors in computation	
5-4 ·1 Information Release Schedule		15 Value added tax – supplemental provisions	31
·2 Provision of further drawings or details		15-1 Definitions – VAT Agreement	
5-5 Availability of certain documents		15-2 Contract Sum – exclusive of VAT	
5-6 Return of drawings etc.			
5-7 Limits to use of documents			
5-8 Issue of Architect's certificates			
5-9 Supply of as-built drawings etc. – Performance Specified Work			
6 Statutory obligations, notices, fees and charges	20		
6-1 ·1/5 Statutory Requirements			
·6 Divergence – Statutory Requirements and the Contractor's Statement			
·7 Change in Statutory Requirements after Base Date			
6-2 Fees or charges			
6-3 Exclusion of provisions on Domestic Sub-Contractors and Nominated Sub-Contractors			

15-3	Possible exemption from VAT		22C-1A	Terrorism cover – existing structures and contents – non-availability – Employer's options	
16	Materials and goods unfixed or off-site	32	22C-2	Works in or extensions to existing structures – All Risks Insurance – Employer to take out and maintain Joint Names Policy	
16-1	Unfixed materials and goods – on site		22C-3	Failure of Employer to insure – rights of Contractor	
16-2	Unfixed materials and goods – off-site		22C-4	Loss or damage to Works – insurance claims – Contractor's obligations – payment by Employer	
17	Practical Completion and defects liability	32	22C-5	·1 Terrorism cover – non-availability ·2 Employer's options	
17-1	Certificate of Practical Completion		22D	Insurance for Employer's loss of liquidated damages – clause 25-4-3	45
17-2	Defects, shrinkages or other faults		22FC	Joint Fire Code – compliance	46
17-3	Defects etc. – Architect's instructions		·1	Application of clause	
17-4	Certificate of Completion of Making Good Defects		·2	Compliance with Joint Fire Code	
17-5	Damage by frost		·3	Breach of Joint Fire Code – Remedial Measures	
18	Partial possession by Employer	33	·4	Indemnity	
18-1	Employer's wish – Contractor's consent		·5	Joint Fire Code – amendments	
·1	Practical Completion – relevant part		23	Date of Possession, completion and postponement	46
·2	Defects etc. – relevant part		23-1	Date of Possession – progress to Completion Date	
·3	Insurance – relevant part		23-2	Architect's instructions – postponement	
·4	Liquidated damages – relevant part		23-3	Possession by Contractor – use or occupation by Employer	
19	Assignment and sub-contracts	33	24	Damages for non-completion	47
19-1	Assignment		24-1	Certificate of Architect	
19-2	Sub-letting – Domestic Sub-Contractors – Architect's consent		24-2	Payment or allowance of liquidated damages	
19-3	Sub-letting – list in Contract Bills		25	Extension of time	48
19-4	Sub-letting – conditions of any sub-letting		25-1	Interpretation of delay	
19-5	Nominated Sub-Contractors		25-2	Notice by Contractor of delay to progress	
20	Injury to persons and property and indemnity to Employer	35	25-3	Fixing Completion Date	
20-1	Liability of Contractor – personal injury or death – indemnity to Employer		25-4	Relevant Events	
20-2	Liability of Contractor – injury or damage to property – indemnity to Employer		26	Loss and expense caused by matters materially affecting regular progress of the Works	51
20-3	Injury or damage to property – exclusion of the Works and Site Materials		26-1	Matters materially affecting regular progress of the Works – direct loss and/or expense	
21	Insurance against injury to persons or property	36	26-2	List of matters	
21-1	Contractor's insurance – personal injury or death – injury or damage to property		26-3	Relevance of certain extensions of Completion Date	
21-2	Insurance – liability etc. of Employer		26-4	Nominated Sub-Contractors – matters materially affecting regular progress of the sub-contract works – direct loss and/or expense	
21-3	Excepted Risks		26-5	Amounts ascertained – added to Contract Sum	
22	Insurance of the Works	37	26-6	Reservation of rights and remedies of Contractor	
22-1	Insurance of the Works – alternative clauses		27	Determination by Employer	53
22-2	Definitions		27-1	Notices under clause 27	
22-3	Nominated and Domestic Sub-Contractors – benefit of Joint Names Policies – Specified Perils		27-2	Default by Contractor	
22A	Erection of new buildings – All Risks Insurance of the Works by the Contractor	39	27-3	Insolvency of Contractor	
22A-1	New buildings – Contractor to take out and maintain a Joint Names Policy for All Risks Insurance		27-4	Corruption	
22A-2	Single policy – insurers approved by Employer – failure by Contractor to insure		27-5	Insolvency of Contractor – option to Employer	
22A-3	Use of annual policy maintained by Contractor – alternative to use of clause 22A-2		27-6	Consequences of determination under clauses 27-2 to 27-4	
22A-4	Loss or damage to Works – insurance claims – Contractor's obligations – use of insurance monies		27-7	Employer decides not to complete the Works	
22A-5	·1 Terrorism cover – non-availability ·2 Employer's options ·4 Premium rate changes – terrorism cover		27-8	Other rights and remedies	
22B	Erection of new buildings – All Risks Insurance of the Works by the Employer	41	28	Determination by Contractor	57
22B-1	New buildings – Employer to take out and maintain a Joint Names Policy for All Risks Insurance		28-1	Notices under clause 28	
22B-2	Failure of Employer to insure – rights of Contractor		28-2	Default by Employer – suspension of uncompleted Works	
22B-3	Loss or damage to Works – insurance claims – Contractor's obligations – payment by Employer		28-3	Insolvency of Employer	
22B-4	·1 Terrorism cover – non-availability ·2 Employer's options		28-4	Consequences of determination under clause 28-2 or 28-3	
22C	Insurance of existing structures – insurance of Works in or extensions to existing structures	42	28-5	Other rights and remedies	
22C-1	Existing structures and contents – Specified Perils – Employer to take out and maintain Joint Names Policy		28A	Determination by Employer or Contractor	59
			28A-1	Grounds for determination of the employment of the Contractor	
			28A-2/	Consequences of determination under clause	
			28A-6	28A-1-1 – clauses 28A-3 to 28A-6	
			28A-7	Amounts attributable to any Nominated Sub-Contractor	

29	Works by Employer or persons employed or engaged by Employer	61	Payment of Nominated Sub-Contractor	76
29-1	Information in Contract Bills		35-13 and 35-14	1 Architect – direction as to interim payment for Nominated Sub-Contractor
29-2	Information not in Contract Bills		2	Direct payment of Nominated Sub-Contractor
			3 to 5	Contractor
30	Certificates and payments	61	6	Agreement NSC/W – pre-nomination payments to Nominated Sub-Contractor by Employer
30A	Payments subject to clause 31		35-14	Extension of period or periods for completion of nominated sub-contract works
30-1	1-1 Interim Certificates and valuations – to 1-5 final date for payment – interest		35-15	Failure to complete nominated sub-contract works
	1-6 Advance payment		35-16	Practical completion of nominated sub-contract works
	2-1 Interim valuations		35-17	Early final payment of Nominated Sub-Contractors
	2-2 Application by Contractor – amount of gross valuation		to 19	
	3 Issue of Interim Certificates		35-17	Defects in nominated sub-contract works after final payment of Nominated Sub-Contractor – before issue of Final Certificate
	4 Right of suspension of obligations by Contractor		35-18	Final payment – saving provisions
30-2	Ascertainment of amounts due in Interim Certificates		35-19	Position of Employer in relation to Nominated Sub-Contractor
30-3	Off-site materials or goods – the ‘listed items’		35-20	Clause 2-1 of Agreement NSC/W – position of Contractor
30-4	Retention – rules for ascertainment		35-21	Restrictions in contracts of sale etc. – limitation of liability of Nominated Sub-Contractors
30-4A	Contractor’s bond in lieu of Retention		35-22	[Number not used]
30-5	Rules on treatment of Retention		35-23	Circumstances where re-nomination necessary
30-6	1 Final adjustment of Contract Sum – documents from Contractor		35-24	Determination or determination of employment of Nominated Sub-Contractor – Architect’s instructions
	2 Items included in adjustment of Contract Sum		35-25 and 35-26	
30-7	Interim Certificate – final adjustment or ascertainment of nominated sub-contract sums		36	NOMINATED SUPPLIERS
30-8	Issue of Final Certificate		36-1	Definition of a Nominated Supplier
30-9	Effect of Final Certificate		36-2	Architect’s instructions
30-10	Effect of certificates other than Final Certificate		36-3	Ascertainment of costs to be set against prime cost sum
31	Construction Industry Scheme (CIS)	70	36-4	Sale contract provisions – Architect’s right to nominate supplier
31-1	Definitions		36-5	Contract of sale – restriction, limitation or exclusion of liability
31-2	Whether Employer is a ‘contractor’			CONDITIONS: PART 3: FLUCTUATIONS
31-3	Payment by Employer – valid Authorisation essential		37	Choice of fluctuation provisions – entry in Appendix
31-4	Validity of Authorisation – Employer’s query			<i>Note: Clauses 38, 39 and 40 are published separately</i>
31-5	Authorisation: CIS 4 registration card		38	CONTRIBUTION, LEVY AND TAX FLUCTUATIONS
31-6	Authorisation: CIS 5 or CIS 6 or a certifying document		38-1	1 Deemed calculation of Contract Sum – types and rates of contribution etc.
31-7	Change of Authorisation		2	Increases or decreases in rates of contribution etc. – payment or allowance
31-10	Vouchers		3 and 4	Persons employed on site other than ‘workpeople’
31-12	Correction of errors in making the statutory deduction		5-7	Refunds and premiums
31-13	Relation to other clauses		8	Contracted-out employment
31-14	Disputes or differences		9	Meaning of contribution etc.
32	[Number not used]	72	38-2	Materials – duties and taxes
33	[Number not used]	72	38-3	Fluctuations – work sub-let – Domestic Sub-Contractors
34	Antiquities	72	38-3	1 Sub-let work – incorporation of provisions to like effect
34-1	Effect of find of antiquities		2	Sub-let work – fluctuations – payment to or allowance by the Contractor
34-2	Architect’s instructions on antiquities found			
34-3	Direct loss and/or expense			
	CONDITIONS: PART 2: NOMINATED SUB-CONTRACTORS AND NOMINATED SUPPLIERS			
35	NOMINATED SUB-CONTRACTORS	73		
	General	73		
35-1	Definition of a Nominated Sub-Contractor			
35-2	Contractor’s tender for works otherwise reserved for a Nominated Sub-Contractor			
	Procedure for nomination of a sub-contractor	73		
35-3				
35-4	Documents relating to Nominated Sub-Contractors			
35-5	Contractor’s right of reasonable objection			
35-6	Architect’s instruction on Nomination NSC/N			
35-7	Contractor’s obligations on receipt of Architect’s instruction			
35-8	Non-compliance with clause 35-7 – Contractor’s obligation to notify Architect			
35-9	Architect’s duty on receipt of any notice under clause 35-8			
35-10	[Number not used]			
35-11	[Number not used]			
35-12	[Number not used]			

38·4 to ·6	Provisions relating to clause 38	41A·7	Effect of Adjudicator's decision	
38·4	·1 Written notice by Contractor	41A·8	Immunity	
	·2 Timing and effect of written notices	41B	Arbitration	88
	·3 Agreement – Quantity Surveyor and Contractor	41C	Legal proceedings	89
	·4 Fluctuations added to or deducted from Contract Sum		CONDITIONS: PART 5:	
	·5 Evidence and computations by Contractor		PERFORMANCE SPECIFIED WORK	90
	·6 No alteration to Contractor's profit	42·1	Meaning of Performance Specified Work	
and	·7 Position where Contractor in default	42·2	Contractor's Statement	
38·5	·8 over completion	42·3	Contents of Contractor's Statement	
	Work etc. to which clauses 38·1 to ·3 not applicable	42·4	Time for Contractor's Statement	
38·6	Definitions for use with clause 38	42·5	Architect's notice to amend Contractor's Statement	
38·7	Percentage addition to fluctuation payments or allowances	42·6	Architect's notice of deficiency in Contractor's Statement	
39	LABOUR AND MATERIALS COST AND TAX FLUCTUATIONS	42·7	Definition of provisional sum for Performance Specified Work	
39·1	·1 Deemed calculation of Contract Sum – rates of wages etc.	42·8	Instructions of the Architect on other provisional sums	
	·2 Increases or decreases in rates of wages etc. – payment or allowance	42·9	Preparation of Contract Bills	
	·3 Persons employed on site other than	42·10	Provisional sum for Performance Specified Work – errors or omissions in Contract Bills	
and	·4 'workpeople'	42·11	Variations in respect of Performance Specified Work	
	·5 Workpeople – wage-fixing body –	42·12	Agreement for additional Performance Specified Work	
and	·6 reimbursement of fares	42·13	Analysis	
39·2	Contributions, levies and taxes	42·14	Integration of Performance Specified Work	
39·3	Materials, goods, electricity and fuels	42·15	Compliance with Architect's instructions – Contractor's notice of injurious affection	
39·4	Fluctuations – work sub-let – Domestic Sub-Contractors	42·16	Delay by Contractor in providing the Contractor's Statement	
39·4	·1 Sub-let work – incorporation of provisions to like effect	42·17	Performance Specified Work – Contractor's obligation	
	·2 Sub-let work – fluctuations – payment to or allowance by the Contractor	42·18	Nomination excluded	
39·5 to ·7	Provisions relating to clause 39		CODE OF PRACTICE: REFERRED TO IN CLAUSE 8·4·4	93
39·5	·1 Written notice by Contractor		APPENDIX	94
	·2 Timing and effect of written notices		ANNEX 1 TO APPENDIX: TERMS OF BONDS	98
	·3 Agreement – Quantity Surveyor and Contractor		Advance Payment Bond	
	·4 Fluctuations added to or deducted from Contract Sum		Bond in respect of payment for off-site materials and/or goods	
	·5 Evidence and computations by Contractor		SUPPLEMENTAL PROVISIONS (the VAT Agreement)	104
	·6 No alteration to Contractor's profit	1	Interim payments – addition of VAT	
and	·7 Position where Contractor in default	1A	Alternative provisions to clauses 1·1 to 1·2·2 inclusive	
39·6	·8 over completion	1·1	Written assessment by Contractor	
	Work etc. to which clauses 39·1 to ·4 not applicable	1·2	Employer to calculate amount of tax due – Employer's right of reasonable objection	
39·7	Definitions for use with clause 39	1·3	Written final statement – VAT liability of Contractor – recovery from Employer	
39·8	Percentage addition to fluctuation payments or allowances	1·4	Contractor to issue receipt as tax invoice	
40	USE OF PRICE ADJUSTMENT FORMULAE	2	Value of supply – liquidated damages to be disregarded	
40·1	Adjustment of Contract Sum – price adjustment formulae for building contracts – Formula Rules	3	Employer's right to challenge tax claimed by Contractor	
40·2	Amendment to clause 30 – interim valuations	4	Discharge of Employer from liability to pay tax to the Contractor	
40·3	Fluctuations – articles manufactured outside the United Kingdom	5	Awards in dispute procedures	
40·4	[Number not used]	6	Arbitration provision excluded	
40·5	Power to agree – Quantity Surveyor and Contractor	7	Employer's right where receipt not provided	
40·6	Position where Monthly Bulletins are delayed, etc.	8	VAT on determination	
40·7	Formula adjustment – failure to complete		ANNEX 2 TO THE CONDITIONS: Supplemental Provisions for EDI	108
	CONDITIONS: PART 4: SETTLEMENT OF DISPUTES – ADJUDICATION – ARBITRATION – LEGAL PROCEEDINGS		ANNEX 3 TO THE CONDITIONS: Bond in lieu of Retention	109
41A	Adjudication		List of amendments incorporated in this reprint	112
41A·1	Application of clause 41A			
41A·2	Identity of Adjudicator			
41A·3	Death of Adjudicator – inability to adjudicate			
41A·4	Dispute or difference – notice of intention to refer to adjudication – referral			
41A·5	Conduct of the adjudication			
41A·6	Adjudicator's fee and reasonable expenses – payment			

Articles of Agreement

made the _____ day of _____ 20 _____

BETWEEN _____

of (or whose registered office is situated at) _____

(hereinafter called 'the Employer') of the one part

AND _____

of (or whose registered office is situated at) _____

(hereinafter called 'the Contractor') [a] of the other part.

Footnote

[a] Where the Contractor is not a limited liability company incorporated under the Companies Acts, see footnote [qq] to clause 35.13.5.3.4.

Whereas

Recitals

- First the Employer is desirous of (b) _____
- _____
- _____
- at _____
- _____
- and has caused Drawings and Bills of Quantities to be prepared which show and describe the work to be done;
- Second the Contractor has supplied the Employer with a fully priced copy of the said Bills of Quantities (which copy is hereinafter referred to as 'the Contract Bills');
- (e) and has provided the Employer with a priced Activity Schedule;
- Third the said Drawings numbered _____
- _____
- (hereinafter referred to as 'the Contract Drawings') and the Contract Bills have been signed by or on behalf of the parties hereto;
- Fourth the status of the Employer, for the purposes of the Construction Industry Scheme (CIS) under the Income and Corporation Taxes Act 1988 or any statutory amendment or modification thereof, as at the Base Date is stated in the Appendix;
- (f) Fifth the extent of the application of the Construction (Design and Management) Regulations 1994 (the 'CDM Regulations') to the work referred to in the First recital is stated in the Appendix;
- (e) Sixth the Employer has provided the Contractor with a schedule ('Information Release Schedule') which states what information the Architect will release and the time of that release;
- Seventh if the Employer requires any bond to be on terms other than those agreed between the JCT and the British Bankers' Association, the Contractor has been given copies of these terms;

Footnotes

(b) State nature of intended works.

(c) (d) Not used.

(e) Delete if not provided.

(f) See the notes on the JCT 80 Fifth recital in Practice Note 27 'The application of the Construction (Design and Management) Regulations 1994 to Contracts on JCT Standard Forms of Contract' for the statutory obligations which must have been fulfilled before the Contractor can begin carrying out the Works.

Now it is hereby agreed as follows

Contractor's
obligations

Article 1

For the consideration hereinafter mentioned the Contractor will upon and subject to the Contract Documents carry out and complete the Works shown upon, described by or referred to in those Documents.

Contract Sum

Article 2

The Employer will pay to the Contractor the sum of _____

(£ _____)
(hereinafter referred to as 'the Contract Sum') or such other sum as shall become payable hereunder at the times and in the manner specified in the Conditions.

Architect

Article 3

The term 'the Architect' in the Conditions shall mean

of _____

or, in the event of his death or ceasing to be the Architect for the purpose of this Contract, such other person as the Employer shall nominate within a reasonable time but in any case no later than 21 days after such death or cessation for that purpose, not being a person to whom the Contractor no later than 7 days after such nomination shall object for reasons considered to be sufficient by a person appointed pursuant to the procedures under this Contract relevant to the resolution of disputes or differences. Provided always that no person subsequently appointed to be the Architect under this Contract shall be entitled to disregard or overrule any certificate or opinion or decision or approval or instruction given or expressed by the Architect for the time being.

Quantity
Surveyor

Article 4

The term 'the Quantity Surveyor' in the Conditions shall mean

of _____

or, in the event of his death or ceasing to be the Quantity Surveyor for the purpose of this Contract, such other person as the Employer shall nominate within a reasonable time but in any case no later than 21 days after such death or cessation for that purpose, not being a person to whom the Contractor no later than 7 days after such nomination shall object for reasons considered to be sufficient by a person appointed pursuant to the procedures under this Contract relevant to the resolution of disputes or differences.

Dispute or difference –
adjudication

Article 5

If any dispute or difference arises under this Contract either Party may refer it to adjudication in accordance with clause 41A.

Planning
Supervisor

Article 6.1 [k]

The term 'the Planning Supervisor' in the Conditions shall mean the Architect

or _____

of _____

or in the event of the death of the Planning Supervisor or his ceasing to be the Planning Supervisor such other person as the Employer shall appoint as the Planning Supervisor pursuant to regulation 6(5) of the CDM Regulations.

Principal
Contractor

Article 6.2 [k]

The term 'the Principal Contractor' in the Conditions shall mean the Contractor, or, in the event of his ceasing to be the Principal Contractor, such other contractor as the Employer shall appoint as the Principal Contractor pursuant to regulation 6(5) of the CDM Regulations.

Dispute or difference –
arbitration

Article 7A

Where the entry in the Appendix stating that “Clause 41B applies” has not been deleted then, subject to article 5, if any dispute or difference as to any matter or thing of whatsoever nature arising under this Contract or in connection therewith, except in connection with the enforcement of any decision of an Adjudicator appointed to determine a dispute or difference arising thereunder, shall arise between the Parties either during the progress or after the completion or abandonment of the Works or after the determination of the employment of the Contractor, except under clause 31 (*Construction Industry Scheme*) to the extent provided in clause 31.14 or under clause 3 of the VAT Agreement, it shall be referred to arbitration in accordance with clause 41B and the JCT 1998 edition of the Construction Industry Model Arbitration Rules (CIMAR). [I]

Dispute or difference –
legal proceedings

Article 7B

Where the entry in the Appendix stating that “Clause 41B applies” has been deleted then, subject to article 5, if any dispute or difference as to any matter or thing of whatsoever nature arising under this Contract or in connection therewith shall arise between the Parties either during the progress or after the completion or abandonment of the Works or after the determination of the employment of the Contractor it shall be determined by legal proceedings.

Footnotes

[I] The JCT 1998 edition of the Construction Industry Model Arbitration Rules (CIMAR) contains procedures for beginning an arbitration and the appointment of an arbitrator, the consolidation or joinder of disputes including related disputes between different parties engaged under different contracts on the same project, and for the conduct of arbitral proceedings. The objective of CIMAR is the fair, impartial, speedy, cost-effective and binding resolution of construction

disputes. The JCT 1998 edition of the Construction Industry Model Arbitration Rules (CIMAR) includes additional rules concerning the calling of preliminary meetings and supplemental and advisory procedures which may, with the agreement of the parties, be used with Rule 7 (short hearing), 8 (documents only) or 9 (full procedure).

[m] Not used.

[A1] For Agreement executed under hand and NOT as a deed.

[A1] Signed by or on behalf of the Employer _____
in the presence of:

[A1] Signed by or on behalf of the Contractor _____
in the presence of:

[A2] For Agreement executed as a deed under the law of England and Wales by a company or other body corporate: insert the name of the party mentioned and identified on page 1 and then use *either* [A3] and [A4] *or* [A5]. If the party is an *individual* see note [A6].

[A3] For use if the party is using its common seal, which should be affixed under the party's name.

[A4] For use of the party's officers authorised to affix its common seal.

[A5] For use if the party is a company registered under the Companies Acts which is not using a common seal: insert the names of the two officers by whom the company is acting *who MUST be either a director and the company secretary or two directors*, and insert their signatures with 'Director' or 'Secretary' as appropriate. *This method of execution is NOT valid for local authorities or certain other bodies incorporated by Act of Parliament or by charter if exempted under s.718(2) of the Companies Act 1985.*

[A6] If executed as a deed by an *individual*: insert the name at [A2], delete the words at [A3], substitute 'whose signature is here subscribed' and insert the individual's signature. The individual *MUST* sign in the presence of a witness who attests the signature. Insert at [A4] the signature and name of the witness. Sealing by an individual is not required.

Other attestation clauses are required under the law of Scotland.

* Delete as appropriate

[A2] EXECUTED AS A DEED BY THE EMPLOYER

hereinbefore mentioned namely _____

[A3] by affixing hereto its common seal

[A4] in the presence of:

* OR _____

[A5] acting by a director and its secretary*/two directors* whose signatures are here subscribed:
namely _____

[Signature] _____ DIRECTOR

and _____

[Signature] _____ SECRETARY*/DIRECTOR*

[A2] AND AS A DEED BY THE CONTRACTOR

hereinbefore mentioned namely _____

[A3] by affixing hereto its common seal

[A4] in the presence of:

* OR _____

[A5] acting by a director and its secretary*/two directors* whose signatures are here subscribed:
namely _____

[Signature] _____ DIRECTOR

and _____

[Signature] _____ SECRETARY*/DIRECTOR*

The Conditions

Part 1: General

1 Interpretation, definitions etc.

Method of
reference to
clauses

1.1 Unless otherwise specifically stated a reference in the Articles of Agreement, the Conditions or the Appendix to any clause means that clause of the Conditions.

Articles etc. to be
read as a whole

1.2 The Articles of Agreement, the Conditions and the Appendix are to be read as a whole and the effect or operation of any article or clause in the Conditions or item in or entry in the Appendix must therefore unless otherwise specifically stated be read subject to any relevant qualification or modification in any other article or any of the clauses in the Conditions or item in or entry in the Appendix.

Definitions

1.3 Unless the context otherwise requires or the Articles or the Conditions or an item in or entry in the Appendix specifically otherwise provides, the following words and phrases in the Articles of Agreement, the Conditions and the Appendix shall have the meanings given below or as ascribed in the article, clause or Appendix item to which reference is made:

Word or phrase

Meaning

3.3A Quotation:

a Quotation by a Nominated Sub-Contractor pursuant to **clause 3.3A** of Conditions NSC/C (*Conditions of Nominated Sub-Contract*).

13A Quotation:

see **clause 13A.1.1**.

Activity Schedule:

the schedule of activities as attached to the Appendix with each activity priced and with the sum of those prices being the Contract Sum excluding provisional sums, prime cost sums and any Contractor's profit thereon and the value of work for which Approximate Quantities are included in the Contract Bills: see **clause 30.2.1**.

Adjudication Agreement:

see **clause 41A.2.1**.

Adjudicator:

any individual appointed pursuant to **clause 41A** as the Adjudicator.

All Risks Insurance:

see **clause 22.2**.

Analysis:

see **clause 42.13**.

Appendix:

the Appendix to the Conditions as completed by the parties.

Approximate Quantity:

a quantity in the Contract Bills identified therein as an approximate quantity.

Arbitrator:

the person appointed under **clause 41B** to be the Arbitrator.

Architect:

the person entitled to the use of the name 'Architect' and named in **article 3** or any successor duly appointed under **article 3** or otherwise agreed as the person to be the Architect.

Articles or
Articles of Agreement:

the Articles of Agreement to which the Conditions are annexed, and references to any recital are to the recitals set out before the Articles.

Base Date:

the date stated in the **Appendix**.

Footnote

[n] [Not used].

<i>Word or phrase</i>	<i>Meaning</i>
CDM Regulations:	the Construction (Design and Management) Regulations 1994 or any remaking thereof or any amendment to a regulation therein.
Certificate of Completion of Making Good Defects:	see clause 17.4 .
Completion Date:	the Date for Completion as fixed and stated in the Appendix or any date fixed either under clause 25 or in a confirmed acceptance of a 13A Quotation.
Conditions:	the clauses 1 to 37, either clause 38 or 39 or 40, clauses 41A, 41B, 41C and 42 and the Supplemental Provisions ('the VAT Agreement') annexed to the Articles of Agreement.
confirmed acceptance:	see clause 13A-3.2 .
Contract Bills:	the Bills of Quantities referred to in the First recital which have been priced by the Contractor and signed by or on behalf of the Parties to this Contract.
Contract Documents:	the Contract Drawings, the Contract Bills, the Articles of Agreement, the Conditions and the Appendix.
Contract Drawings:	the Drawings referred to in the First recital which have been signed by or on behalf of the Parties to this Contract.
Contract Sum:	the sum named in article 2 but subject to clause 15.2 .
Contractor:	the person named as Contractor in the Articles of Agreement.
Contractor's Statement:	see clause 42 .
Date for Completion:	the date fixed and stated in the Appendix .
Date of Possession:	the date stated in the Appendix under the reference to clause 23.1 .
Defects Liability Period:	the period named in the Appendix under the reference to clause 17.2 .
Domestic Sub-Contractor:	see clause 19.2 .
Employer:	the person named as Employer in the Articles of Agreement.
Excepted Risks:	ionising radiations or contamination by radioactivity from any nuclear fuel or from any nuclear waste from the combustion of nuclear fuel, radioactive toxic explosive or other hazardous properties of any explosive nuclear assembly or nuclear component thereof, pressure waves caused by aircraft or other aerial devices travelling at sonic or supersonic speeds.
Final Certificate:	the certificate to which clause 30.8 refers.
Health and Safety Plan:	where it is stated in the Appendix that all the CDM Regulations apply, the plan provided to the Principal Contractor and developed by him to comply with regulation 15(4) of the CDM Regulations and, for the purpose of regulation 10 of the CDM Regulations, received by the Employer before any construction work under this Contract has started; and any further development of that plan by the Principal Contractor during the progress of the Works.

<i>Word or phrase</i>	<i>Meaning</i>
Information Release Schedule:	the schedule referred to in the Sixth recital or as varied pursuant to clause 5-4-1 .
Interim Certificate:	any one of the certificates to which clauses 30-1 and 30-7 and the entry in the Appendix under the reference to clause 30-1-3 refer.
Joint Fire Code:	the Joint Code of Practice on the Protection from Fire of Construction Sites and Buildings Undergoing Renovation which is published by the Construction Confederation and the Fire Protection Association with the support of the Association of British Insurers, the Chief and Assistant Chief Fire Officers Association and the London Fire Brigade which is current at the Base Date, and as may be amended/revised from time to time.
Joint Names Policy:	see clause 22-2 .
Nominated Sub-Contract:	an Agreement NSC/A (<i>Articles of Nominated Sub-Contract Agreement</i>), the Conditions NSC/C (<i>Conditions of Nominated Sub-Contract</i>) incorporated therein and the documents annexed thereto.
Nominated Sub-Contractor:	see clause 35-1 .
Nominated Supplier:	see clause 36-1-1 .
Numbered Documents:	the Numbered Documents annexed to Agreement NSC/A (<i>Articles of Nominated Sub-Contract Agreement</i>).
Parties:	the Employer and the Contractor named as the Employer and the Contractor in the Articles of Agreement.
Party:	the Employer or the Contractor named as the Employer or the Contractor in the Articles of Agreement.
Performance Specified Work:	see clause 42-1 .
Period of Interim Certificates:	the period named in the Appendix under the reference to clause 30-1-3 .
person:	an individual, firm (partnership) or body corporate.
Planning Supervisor:	the Architect or the other person named in article 6-1 or any successor duly appointed by the Employer as the Planning Supervisor pursuant to regulation 6(5) of the CDM Regulations.
Practical Completion:	see clause 17-1 .
Price Statement:	see clause 13-4-1-2 Alternative A .
Principal Contractor:	the Contractor or any other contractor duly appointed by the Employer as the Principal Contractor pursuant to regulation 6(5) of the CDM Regulations.
provisional sum:	includes a sum provided for work whether or not identified as being for defined or undefined work and a provisional sum for Performance Specified Work: see clause 42-7 .
Public Holiday:	Christmas Day, Good Friday or a day which under the Banking and Financial Dealings Act 1971 is a bank holiday. [o]

Footnote

[o] Amend as necessary if different Public Holidays are applicable.

<i>Word or phrase</i>	<i>Meaning</i>
Quantity Surveyor:	the person named in article 4 or any successor duly appointed under article 4 or otherwise agreed as the person to be the Quantity Surveyor.
Relevant Event:	any one of the events set out in clause 25-4 .
Retention:	see clause 30-2 .
Retention Percentage:	see clause 30-4-1-1 and any entry in the Appendix under the reference to clause 30-4-1-1 .
Site Materials:	all unfixed materials and goods delivered to, placed on or adjacent to the Works and intended for incorporation therein.
Specified Perils:	fire, lightning, explosion, storm, tempest, flood, bursting or overflowing of water tanks, apparatus or pipes, earthquake, aircraft and other aerial devices or articles dropped therefrom, riot and civil commotion, but excluding Excepted Risks.
Standard Method of Measurement:	the Standard Method of Measurement of Building Works, 7th Edition, published by The Royal Institution of Chartered Surveyors and the Construction Confederation current, unless otherwise stated in the Contract Bills, at the Base Date.
Statutory Requirements:	see clause 6-1-1 .
Valuation:	a valuation by the Quantity Surveyor pursuant to clause 13-4-1-2 Alternative B or the amount of any Price Statement or any part thereof accepted pursuant to clause 13-4-1-2 paragraph A2 or amended Price Statement or any part thereof accepted pursuant to clause 13-4-1-2 paragraph A4-2 .
Variation:	see clause 13-1 .
VAT Agreement:	see clause 15-1 .
Works:	the works briefly described in the First recital and shown upon, described by or referred to in the Contract Documents and including any changes made to these works in accordance with this Contract.

1-4 [Number not used]

Contractor's
responsibility

- 1-5** Notwithstanding any obligation of the Architect to the Employer and whether or not the Employer appoints a clerk of works, the Contractor shall remain wholly responsible for carrying out and completing the Works in all respects in accordance with the Conditions, whether or not the Architect or the clerk of works, if appointed, at any time goes on to the Works or to any workshop or other place where work is being prepared to inspect the same or otherwise, or the Architect includes the value of any work, materials or goods in a certificate for payment or issues the certificate of Practical Completion or the Certificate of Completion of Making Good Defects.

Reappointment of
Planning
Supervisor or
Principal
Contractor –
notification to
Contractor

- 1-6** If the Employer pursuant to article 6-1 or to article 6-2 by a further appointment replaces the Planning Supervisor referred to in, or appointed pursuant to, article 6-1 or replaces the Contractor or any other contractor appointed as the Principal Contractor, the Employer shall immediately upon such further appointment notify the Contractor in writing of the name and address of the new appointee.

Giving or service of notices or other documents	1-7	Where the Contract does not specifically state the manner of giving or service of any notice or other document required or authorised in pursuance of this Contract such notice or other document shall be given or served by any effective means to any agreed address. If no address has been agreed then if given or served by being addressed, pre-paid and delivered by post to the addressee's last known principal business address or, where the addressee is a body corporate, to the body's registered or principal office it shall be treated as having been effectively given or served.
Reckoning periods of days	1-8	Where under this Contract an act is required to be done within a specified period of days after or from a specified date, the period shall begin immediately after that date. Where the period would include a day which is a Public Holiday that day shall be excluded.
Employer's Representative	1-9	The Employer may give written notice to the Contractor that from the date stated in the notice the individual identified in the notice will exercise all the functions ascribed to the Employer in the Conditions subject to any exceptions stated in the notice. [p]
Applicable law	1-10	Whatever the nationality, residence or domicile of the Employer, the Contractor or any sub-contractor or supplier and wherever the Works are situated the law of England shall be the law applicable to this Contract. [q]
Electronic data interchange	1-11	Where the Appendix so states, the 'Supplemental Provisions for EDI' annexed to the Conditions shall apply.
Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999 – contracting out	1-12	Notwithstanding any other provision of this Contract nothing in this Contract confers or purports to confer any right to enforce any of its terms on any person who is not a party to it.
	2	Contractor's obligations
Contract Documents	2-1	The Contractor shall upon and subject to the Conditions carry out and complete the Works in compliance with the Contract Documents, using materials and workmanship of the quality and standards therein specified, provided that where and to the extent that approval of the quality of materials or of the standards of workmanship is a matter for the opinion of the Architect such quality and standards shall be to the reasonable satisfaction of the Architect.
Contract Bills – relation to Articles, Conditions and Appendix	2-2	-1 Nothing contained in the Contract Bills shall override or modify the application or interpretation of that which is contained in the Articles of Agreement, the Conditions or the Appendix.
	2-2	-2 Subject always to clause 2-2-1:
Preparation of Contract Bills – errors in preparation etc.	-2	-1 the Contract Bills (or any addendum bill issued as part of the information referred to in clause 13A-1-1 for the purpose of obtaining a 13A Quotation), unless otherwise specifically stated therein in respect of any specified item or items, are to have been prepared in accordance with the Standard Method of Measurement;
	-2	-2 if in the Contract Bills (or in any addendum bill issued as part of the information referred to in clause 13A-1-1 for the purpose of obtaining a 13A Quotation which Quotation has been accepted by the Employer) there is any departure from the method of preparation referred to in clause 2-2-2-1 or any error in description or in quantity or omission of items (including any error in or omission of information in any item which is the subject of a provisional sum for defined work) then such departure or error or omission shall not vitiate this Contract but the departure or error or omission shall be corrected; where the description of a provisional sum for defined work does not provide the information required by the Standard Method of Measurement the correction shall be made by correcting the description so that it does provide such information; any such correction under this clause 2-2-2-2 shall be treated as if it were a Variation required by an instruction of the Architect under clause 13-2.
Discrepancies in or divergences between documents	2-3	If the Contractor shall find any discrepancy in or divergence between any two or more of the following documents, including a divergence between parts of any one of them or between documents of the same description, namely:

Footnotes

[p] To avoid any possible confusion over the quite distinct roles of the Architect and Quantity Surveyor and the role of the Employer's Representative neither the Architect nor the Quantity Surveyor should be appointed as the Employer's Representative.

[q] Where the Parties do not wish the law applicable to this Contract to be the law of England appropriate amendments to clause 1-10 should be made.

- 2-3 ·1 the Contract Drawings,
- 2-3 ·2 the Contract Bills,
- 2-3 ·3 any instruction issued by the Architect under the Conditions (save insofar as any such instruction requires a Variation in accordance with the provisions of clause 13-2),
- 2-3 ·4 any drawings or documents issued by the Architect under clause 5-3-1-1, 5-4-1, 5-4-2 or 7, and
- 2-3 ·5 the Numbered Documents,

he shall immediately give to the Architect a written notice specifying the discrepancy or divergence, and the Architect shall issue instructions in regard thereto.

- 2-4 ·1 If the Contractor shall find any discrepancy or divergence between his Statement in respect of Performance Specified Work and any instruction of the Architect issued after receipt by the Architect of the Contractor's Statement, he shall immediately give to the Architect a written notice specifying the discrepancy or divergence, and the Architect shall issue instructions in regard thereto.
- 2-4 ·2 If the Contractor or the Architect shall find any discrepancy in the Contractor's Statement, the Contractor shall correct the Statement to remove the discrepancy and inform the Architect in writing of the correction made. Such correction shall be at no cost to the Employer.

3 Contract Sum – additions or deductions – adjustment – Interim Certificates

Where in the Conditions it is provided that an amount is to be added to or deducted from the Contract Sum or dealt with by adjustment of the Contract Sum then as soon as such amount is ascertained in whole or in part such amount shall be taken into account in the computation of the next Interim Certificate following such whole or partial ascertainment.

4 Architect's instructions

Compliance with Architect's instructions

- 4-1 ·1 The Contractor shall forthwith comply with all instructions issued to him by the Architect in regard to any matter in respect of which the Architect is expressly empowered by the Conditions to issue instructions; save that:
 - 1 ·1 where such instruction is one requiring a Variation within the meaning of clause 13-1-2 the Contractor need not comply to the extent that he makes reasonable objection in writing to the Architect to such compliance;
 - 1 ·2 where pursuant to clause 13-2-3 clause 13A applies to an instruction, the Variation to which that instruction refers shall not be carried out until
 - the Architect has issued to the Contractor a confirmed acceptance of the 13A Quotation
 - or
 - an instruction in respect of the Variation has been issued under clause 13A-4-1.
- 4-1 ·2 If within 7 days after receipt of a written notice from the Architect requiring compliance with an instruction the Contractor does not comply therewith, then the Employer may employ and pay other persons to execute any work whatsoever which may be necessary to give effect to such instruction; and all costs incurred in connection with such employment may be deducted by him from any monies due or to become due to the Contractor under this Contract or may be recoverable from the Contractor by the Employer as a debt.

Provisions empowering instructions

- 4-2 Upon receipt of what purports to be an instruction issued to him by the Architect the Contractor may request the Architect to specify in writing the provision of the Conditions which empowers the issue of the said instruction. The Architect shall forthwith comply with any such request, and if the Contractor shall thereafter comply with the said instruction (neither Party before such compliance having invoked the procedures under this Contract

relevant to the resolution of disputes or differences in order that it may be decided whether the provision specified by the Architect empowers the issue of the said instruction), then the issue of the same shall be deemed for all the purposes of this Contract to have been empowered by the provision of the Conditions specified by the Architect in answer to the Contractor's request.

Instructions to be in writing

- 4-3** -1 All instructions issued by the Architect shall be issued in writing.

Procedure if instructions given otherwise than in writing

- 4-3** -2 If the Architect purports to issue an instruction otherwise than in writing it shall be of no immediate effect, but shall be confirmed in writing by the Contractor to the Architect within 7 days, and if not dissented from in writing by the Architect to the Contractor within 7 days from receipt of the Contractor's confirmation shall take effect as from the expiration of the latter said 7 days. Provided always:
- 2 -1 that if the Architect within 7 days of giving such an instruction otherwise than in writing shall himself confirm the same in writing, then the Contractor shall not be obliged to confirm as aforesaid, and the said instruction shall take effect as from the date of the Architect's confirmation; and
- 2 -2 that if neither the Contractor nor the Architect shall confirm such an instruction in the manner and at the time aforesaid but the Contractor shall nevertheless comply with the same, then the Architect may confirm the same in writing at any time prior to the issue of the Final Certificate, and the said instruction shall thereupon be deemed to have taken effect on the date on which it was issued otherwise than in writing by the Architect.

5 Contract Documents – other documents – issue of certificates

Custody of Contract Bills and Contract Drawings

- 5-1** The Contract Drawings and the Contract Bills shall remain in the custody of the Architect or the Quantity Surveyor so as to be available at all reasonable times for the inspection of the Employer and of the Contractor.

Copies of documents

- 5-2** Immediately after the execution of this Contract the Architect without charge to the Contractor shall provide him (unless he shall have been previously so provided) with:

- 5-2** -1 one copy certified on behalf of the Employer of the Contract Documents;

- 5-2** -2 two further copies of the Contract Drawings; and

- 5-2** -3 two copies of the unpriced Bills of Quantities.

Descriptive schedules etc. – master programme of Contractor

- 5-3** -1 So soon as is possible after the execution of this Contract:
- 1 -1 the Architect without charge to the Contractor shall provide him (unless he shall have been previously so provided) with 2 copies of any descriptive schedules or other like documents necessary for use in carrying out the Works; and
- 1 -2 the Contractor without charge to the Employer shall provide the Architect (unless he shall have been previously so provided) with 2 copies of his master programme for the execution of the Works and within 14 days of any decision by the Architect under clause 25-3-1 or of the date of issue of a confirmed acceptance of a 13A Quotation with 2 copies of any amendments and revisions to take account of that decision or of that confirmed acceptance. [r]
- 5-3** -2 Nothing contained in the descriptive schedules or other like documents referred to in clause 5-3-1-1 (nor in the master programme for the execution of the Works or any amendment to that programme or revision therein referred to in clause 5-3-1-2) shall impose any obligation beyond those imposed by the Contract Documents. [s]

Information Release Schedule

- 5-4** -1 Except to the extent that the Architect is prevented by the act or default of the Contractor or of any person for whom the Contractor is responsible, the Architect shall ensure that 2 copies of the information referred to in the Information Release Schedule are released at the time stated in the Schedule provided that the Employer and Contractor may agree, which agreement shall not be unreasonably delayed or withheld, to vary any such time.

Footnotes

[r] To be deleted if no master programme is required.

[s] Words in parentheses to be deleted if no master programme is required.

Provision of further drawings or details	5-4	·2 Except to the extent included in the Information Release Schedule the Architect as and when from time to time may be necessary without charge to the Contractor shall provide him with 2 copies of such further drawings or details which are reasonably necessary to explain and amplify the Contract Drawings and shall issue such instructions (including those for or in regard to the expenditure of provisional sums) to enable the Contractor to carry out and complete the Works in accordance with the Conditions. Such provision shall be made or instructions given at a time when, having regard to the progress of the Works, or, where in the opinion of the Architect Practical Completion of the Works is likely to be achieved before the Completion Date, having regard to such Completion Date, it was reasonably necessary for the Contractor to receive such further drawings or details or instructions. Where the Contractor is aware and has reasonable grounds for believing that the Architect is not so aware of the time when it is necessary for the Contractor to receive such further drawings or details or instructions the Contractor shall, if and to the extent that it is reasonably practicable to do so, advise the Architect of the time sufficiently in advance of when the Contractor needs such further drawings or details or instructions to enable the Architect to fulfil his obligations under clause 5-4-2.
Availability of certain documents	5-5	The Contractor shall keep one copy of the Contract Drawings, one copy of the unpriced Bills of Quantities, one copy of the descriptive schedules or other like documents referred to in clause 5-3-1-1, one copy of the master programme referred to in clause 5-3-1-2 (unless clause 5-3-1-2 has been deleted) and one copy of the drawings and details referred to in clause 5-4-2 upon the site so as to be available to the Architect or his representative at all reasonable times.
Return of drawings etc.	5-6	Upon final payment under clause 30-8 the Contractor shall if so requested by the Architect forthwith return to him all drawings, details, descriptive schedules and other documents of a like nature which bear the name of the Architect.
Limits to use of documents	5-7	None of the documents provided in accordance with the Information Release Schedule or mentioned in clause 5 shall be used by the Contractor for any purpose other than this Contract, and neither the Employer, the Architect nor the Quantity Surveyor shall divulge or use except for the purposes of this Contract any of the rates or prices in the Contract Bills.
Issue of Architect's certificates	5-8	Except where otherwise specifically so provided any certificate to be issued by the Architect under the Conditions shall be issued to the Employer, and immediately upon the issue of any such certificate the Architect shall send a duplicate copy thereof to the Contractor.
Supply of as-built drawings etc. – Performance Specified Work	5-9	Before the date of Practical Completion the Contractor shall without further charge to the Employer supply to the Employer such drawings and information showing or describing any Performance Specified Work as built, and concerning the maintenance and operation of any Performance Specified Work including any installations forming a part thereof, as may be specified in the Contract Bills or in an instruction on the expenditure of the provisional sum for the Performance Specified Work.
	6	Statutory obligations, notices, fees and charges
Statutory Requirements	6-1	·1 Subject to clause 6-1-5 the Contractor shall comply with, and give all notices required by, any Act of Parliament, any instrument, rule or order made under any Act of Parliament, or any regulation or byelaw of any local authority or of any statutory undertaker which has any jurisdiction with regard to the Works or with whose systems the same are or will be connected (all requirements to be so complied with being referred to in the Conditions as 'the Statutory Requirements').
	6-1	·2 If the Contractor shall find any divergence between the Statutory Requirements and all or any of the documents referred to in clause 2-3 or between the Statutory Requirements and any instruction of the Architect requiring a Variation issued in accordance with clause 13-2, he shall immediately give to the Architect a written notice specifying the divergence.
	6-1	·3 If the Contractor gives notice under clause 6-1-2 or if the Architect shall otherwise discover or receive notice of a divergence between the Statutory Requirements and all or any of the documents referred to in clause 2-3 or between the Statutory Requirements and any instruction requiring a Variation issued in accordance with clause 13-2, the Architect shall within 7 days of the discovery or receipt of a notice issue instructions in relation to the divergence. If and insofar as the instructions require the Works to be varied, they shall be treated as if they were Architect's instructions requiring a Variation issued in accordance with clause 13-2.

	6-1	-4	-1	If in any emergency compliance with clause 6-1-1 requires the Contractor to supply materials or execute work before receiving instructions under clause 6-1-3 the Contractor shall supply such limited materials and execute such limited work as are reasonably necessary to secure immediate compliance with the Statutory Requirements.
		-4	-2	The Contractor shall forthwith inform the Architect of the emergency and of the steps that he is taking under clause 6-1-4-1.
		-4	-3	Work executed and materials supplied by the Contractor under clause 6-1-4-1 shall be treated as if they had been executed and supplied pursuant to an Architect's instruction requiring a Variation issued in accordance with clause 13-2 provided that the emergency arose because of a divergence between the Statutory Requirements and all or any of the documents referred to in clause 2-3 or between the Statutory Requirements and any instruction requiring a Variation issued in accordance with clause 13-2, and the Contractor has complied with clause 6-1-4-2.
	6-1	-5		Provided that the Contractor complies with clause 6-1-2, the Contractor shall not be liable to the Employer under this Contract if the Works do not comply with the Statutory Requirements where and to the extent that such non-compliance of the Works results from the Contractor having carried out work in accordance with the documents referred to in clause 2-3 or with any instruction requiring a Variation issued by the Architect in accordance with clause 13-2.
Divergence – Statutory Requirements and the Contractor's Statement	6-1	-6		If the Contractor or the Architect shall find any divergence between the Statutory Requirements and any Contractor's Statement he shall immediately give the other a written notice specifying the divergence. The Contractor shall inform the Architect in writing of his proposed amendment for removing the divergence; and the Architect shall issue instructions in regard thereto. The Contractor's compliance with such instructions shall be subject to clause 42-15 and at no cost to the Employer save as provided in clause 6-1-7.
Change in Statutory Requirements after Base Date	6-1	-7		If after the Base Date there is a change in the Statutory Requirements which necessitates some alteration or modification to any Performance Specified Work such alteration or modification shall be treated as if it were an instruction of the Architect under clause 13-2 requiring a Variation.
Fees or charges	6-2			The Contractor shall pay and indemnify the Employer against liability in respect of any fees or charges (including any rates or taxes) legally demandable under any Act of Parliament, any instrument, rule or order made under any Act of Parliament, or any regulation or byelaw of any local authority or of any statutory undertaker in respect of the Works. The amount of any such fees or charges (including any rates or taxes other than value added tax) shall be added to the Contract Sum unless they:
	6-2	-1		arise in respect of work executed or materials or goods supplied by a local authority or statutory undertaker as a Nominated Sub-Contractor or as a Nominated Supplier; or
	6-2	-2		are priced in the Contract Bills; or
	6-2	-3		are stated by way of a provisional sum in the Contract Bills.
Exclusion of provisions on Domestic Sub-Contractors and Nominated Sub-Contractors	6-3			The provisions of clauses 19 and 35 shall not apply to the execution of part of the Works by a local authority or a statutory undertaker executing such work solely in pursuance of its statutory obligations and such bodies shall not be sub-contractors within the terms of this Contract.
	6A			Provisions for use where the Appendix states that all the CDM Regulations apply
Employer's obligation – Planning Supervisor – Principal Contractor	6A-1			The Employer shall ensure: that the Planning Supervisor carries out all the duties of a planning supervisor under the CDM Regulations; and where the Contractor is not the Principal Contractor, that the Principal Contractor carries out all the duties of a principal contractor under the CDM Regulations.

Contractor – compliance with duties of a principal contractor	6A-2	Where the Contractor is and while he remains the Principal Contractor, the Contractor shall comply with all the duties of a principal contractor set out in the CDM Regulations; and in particular shall ensure that the Health and Safety Plan has the features required by regulation 15(4) of the CDM Regulations. Any amendment by the Contractor to the Health and Safety Plan shall be notified to the Employer, who shall where relevant thereupon notify the Planning Supervisor and the Architect.
Successor appointed to the Contractor as Principal Contractor	6A-3	Clause 6A-3 applies from the time the Employer pursuant to article 6-2 appoints a successor to the Contractor as the Principal Contractor. The Contractor shall comply at no cost to the Employer with all the reasonable requirements of the Principal Contractor to the extent that such requirements are necessary for compliance with the CDM Regulations; and, notwithstanding clause 25, no extension of time shall be given in respect of such compliance.
Health and safety file	6A-4	Within the time reasonably required in writing by the Planning Supervisor to the Contractor, the Contractor shall provide, and shall ensure that any sub-contractor, through the Contractor, provides, such information to the Planning Supervisor or, if the Contractor is not the Principal Contractor, to the Principal Contractor as the Planning Supervisor reasonably requires for the preparation, pursuant to regulations 14(d), 14(e) and 14(f) of the CDM Regulations, of the health and safety file required by the CDM Regulations.
7 Levels and setting out of the Works		
The Architect shall determine any levels which may be required for the execution of the Works, and shall provide the Contractor by way of accurately dimensioned drawings with such information as shall enable the Contractor to set out the Works at ground level. The Contractor shall be responsible for and shall, at no cost to the Employer, amend any errors arising from his own inaccurate setting out. With the consent of the Employer the Architect may instruct that such errors shall not be amended and an appropriate deduction for such errors not required to be amended shall be made from the Contract Sum.		
8 Work, materials and goods		
Kinds and standards etc.	8-1	-1 All materials and goods shall, so far as procurable, be of the kinds and standards described in the Contract Bills, and also, in regard to any Performance Specified Work, in the Contractor's Statement, provided that materials and goods shall be to the reasonable satisfaction of the Architect where and to the extent that this is required in accordance with clause 2-1.
	8-1	-2 All workmanship shall be of the standards described in the Contract Bills, and also, in regard to any Performance Specified Work, in the Contractor's Statement, or, to the extent that no such standards are described in the Contract Bills, or, in regard to any Performance Specified Work, in the Contractor's Statement, shall be of a standard appropriate to the Works, provided that workmanship shall be to the reasonable satisfaction of the Architect where and to the extent that this is required in accordance with clause 2-1.
	8-1	-3 All work shall be carried out in a proper and workmanlike manner and in accordance with the Health and Safety Plan.
Construction Skills Certification Scheme	8-1	-4 The Contractor shall take all reasonable steps to encourage employees and agents of the Contractor and sub-contractors employed in the execution of the Works to be registered cardholders under the Construction Skills Certification Scheme (CSCS) or any successor, or qualified under an equivalent recognised qualification scheme.
Substitution of materials or goods – Performance Specified Work	8-1	-5 The Contractor shall not substitute any materials or goods described in any Contractor's Statement for Performance Specified Work without the Architect's consent in writing which consent shall not be unreasonably delayed or withheld. No such consent shall relieve the Contractor of any other obligation under this Contract.
Vouchers – materials and goods	8-2	-1 The Contractor shall upon the request of the Architect provide him with vouchers to prove that the materials and goods comply with clause 8-1.

Executed work	8.2	·2 In respect of any materials, goods or workmanship, as comprised in executed work, which are to be to the reasonable satisfaction of the Architect in accordance with clause 2.1, the Architect shall express any dissatisfaction within a reasonable time from the execution of the unsatisfactory work.
Inspection – tests	8.3	The Architect may issue instructions requiring the Contractor to open up for inspection any work covered up or to arrange for or carry out any test of any materials or goods (whether or not already incorporated in the Works) or of any executed work, and the cost of such opening up or testing (together with the cost of making good in consequence thereof) shall be added to the Contract Sum unless provided for in the Contract Bills or unless the inspection or test shows that the materials, goods or work are not in accordance with this Contract.
Powers of Architect – work not in accordance with the Contract	8.4	If any work, materials or goods are not in accordance with this Contract the Architect, without prejudice to the generality of his powers, may:
	8.4	·1 notwithstanding the power of the Architect under clause 8.4.2, issue instructions in regard to the removal from the site of all or any of such work, materials or goods; and/or
	8.4	·2 after consultation with the Contractor (who shall immediately consult with any relevant Nominated Sub-Contractor) and with the agreement of the Employer, allow all or any of such work, materials or goods to remain and confirm this in writing to the Contractor (which shall not be construed as a Variation) and where so allowed and confirmed an appropriate deduction shall be made in the adjustment of the Contract Sum; and/or
	8.4	·3 after consultation with the Contractor (who shall immediately consult with any relevant Nominated Sub-Contractor) issue such instructions requiring a Variation as are reasonably necessary as a consequence of such an instruction under clause 8.4.1 or such confirmation under clause 8.4.2 and to the extent that such instructions are so necessary and notwithstanding clauses 13.4, 25 and 26 no addition to the Contract Sum shall be made and no extension of time shall be given; and/or
	8.4	·4 having had due regard to the Code of Practice appended to these Conditions (<i>following clause 42</i>), issue such instructions under clause 8.3 to open up for inspection or to test as are reasonable in all the circumstances to establish to the reasonable satisfaction of the Architect the likelihood or extent, as appropriate to the circumstances, of any further similar non-compliance. To the extent that such instructions are so reasonable, whatever the results of the opening up for inspection or test, and notwithstanding clauses 8.3 and 26 no addition to the Contract Sum shall be made. Clause 25.4.5.2 shall apply unless as stated therein the inspection or test showed that the work, materials or goods were not in accordance with this Contract.
Powers of Architect – non-compliance with clause 8.1.3	8.5	Where there is any failure to comply with clause 8.1.3 in regard to the carrying out of the work in a proper and workmanlike manner the Architect, without prejudice to the generality of his powers, may, after consultation with the Contractor (who shall immediately consult with any relevant Nominated Sub-Contractor), issue such instructions whether requiring a Variation or otherwise as are reasonably necessary as a consequence thereof. To the extent that such instructions are so necessary and notwithstanding clauses 13.4 and 25 and 26 no addition to the Contract Sum shall be made and no extension of time shall be given in respect of compliance by the Contractor with such instruction.
Exclusion from the Works of persons employed thereon	8.6	The Architect may (but not unreasonably or vexatiously) issue instructions requiring the exclusion from the site of any person employed thereon.
	9	Royalties and patent rights
Treatment of royalties etc. – indemnity to Employer	9.1	All royalties or other sums payable in respect of the supply and use in carrying out the Works as described by or referred to in the Contract Bills of any patented articles, processes or inventions shall be deemed to have been included in the Contract Sum, and the Contractor shall indemnify the Employer from and against all claims, proceedings, damage, costs and expense which may be brought or made against the Employer or to which he may be put by reason of the Contractor infringing or being held to have infringed any patent rights in relation to any such articles, processes or inventions.
Architect's instructions – treatment of royalties etc.	9.2	Provided that where in compliance with Architect's instructions the Contractor shall supply and use in carrying out the Works any patented articles, processes or inventions, the Contractor shall not be liable in respect of any infringement or alleged infringement of any patent rights in relation to any such articles, processes or inventions and all royalties

damages or other monies which the Contractor may be liable to pay to the persons entitled to such patent rights shall be added to the Contract Sum.

10 Person-in-charge

The Contractor shall constantly keep upon the site a competent person-in-charge and any instructions given to him by the Architect or directions given to him by the clerk of works in accordance with clause 12 shall be deemed to have been issued to the Contractor.

11 Access for Architect to the Works

The Architect and his representatives shall at all reasonable times have access to the Works and to the workshops or other places of the Contractor where work is being prepared for this Contract, and when work is to be so prepared in workshops or other places of a Domestic Sub-Contractor or a Nominated Sub-Contractor the Contractor shall by a term in the sub-contract so far as possible secure a similar right of access to those workshops or places for the Architect and his representatives and shall do all things reasonably necessary to make such right effective. Access in accordance with clause 11 may be subject to such reasonable restrictions of the Contractor or any Domestic Sub-Contractor or any Nominated Sub-Contractor as are necessary to protect any proprietary right of the Contractor or of any Domestic or Nominated Sub-Contractor in the work referred to in clause 11.

12 Clerk of works

The Employer shall be entitled to appoint a clerk of works whose duty shall be to act solely as inspector on behalf of the Employer under the directions of the Architect, and the Contractor shall afford every reasonable facility for the performance of that duty. If any direction is given to the Contractor by the clerk of works the same shall be of no effect unless given in regard to a matter in respect of which the Architect is expressly empowered by the Conditions to issue instructions and unless confirmed in writing by the Architect within 2 working days of such direction being given. If any such direction is so given and confirmed then as from the date of issue of that confirmation it shall be deemed to be an Architect's instruction.

13 Variations and provisional sums

Definition of
Variation

13-1 The term 'Variation' as used in the Conditions means:

13-1 -1 the alteration or modification of the design, quality or quantity of the Works including

-1 -1 the addition, omission or substitution of any work,

-1 -2 the alteration of the kind or standard of any of the materials or goods to be used in the Works,

-1 -3 the removal from the site of any work executed or materials or goods brought thereon by the Contractor for the purposes of the Works other than work materials or goods which are not in accordance with this Contract;

13-1 -2 the imposition by the Employer of any obligations or restrictions in regard to the matters set out in clauses 13-1-2-1 to 13-1-2-4 or the addition to or alteration or omission of any such obligations or restrictions so imposed or imposed by the Employer in the Contract Bills in regard to:

-2 -1 access to the site or use of any specific parts of the site;

-2 -2 limitations of working space;

-2 -3 limitations of working hours;

Instructions requiring a Variation

- 13-1** -2 -4 the execution or completion of the work in any specific order;
but excludes
- 13-1** -3 nomination of a sub-contractor to supply and fix materials or goods or to execute work of which the measured quantities have been set out and priced by the Contractor in the Contract Bills for supply and fixing or execution by the Contractor.
- 13-2** -1 The Architect may issue instructions requiring a Variation.
- 13-2** -2 Any instruction under clause 13-1-2 shall be subject to the Contractor's right of reasonable objection set out in clause 4-1-1.
- 13-2** -3 The valuation of a Variation instructed under clause 13-2-1 shall be in accordance with clause 13-4-1-1 unless the instruction states that the treatment and valuation of the Variation are to be in accordance with clause 13A or unless the Variation is one to which clause 13A-8 applies. Where the instruction so states, clause 13A shall apply unless the Contractor within 7 days (or such other period as may be agreed) of receipt of the instruction states in writing that he disagrees with the application of clause 13A to such instruction. If the Contractor so disagrees, clause 13A shall not apply to such instruction and the Variation shall not be carried out unless and until the Architect instructs that the Variation is to be carried out and is to be valued pursuant to clause 13-4-1-1. [t]
- 13-2** -4 The Architect may sanction in writing any Variation made by the Contractor otherwise than pursuant to an instruction of the Architect.
- 13-2** -5 No Variation required by the Architect or subsequently sanctioned by him shall vitiate this Contract.

Instructions on provisional sums

- 13-3** The Architect shall issue instructions in regard to:
- 13-3** -1 the expenditure of provisional sums included in the Contract Bills; [u] and
- 13-3** -2 the expenditure of provisional sums included in a Nominated Sub-Contract.

Valuation of Variations and provisional sum work and work covered by an Approximate Quantity

- 13-4** -1 -1 Subject to clause 13-4-1-3
- all Variations required by an instruction of the Architect or subsequently sanctioned by him in writing, and
 - all work which under the Conditions is to be treated as if it were a Variation required by an instruction of the Architect under clause 13-2, and
 - all work executed by the Contractor in accordance with instructions by the Architect as to the expenditure of provisional sums which are included in the Contract Bills, and
 - all work executed by the Contractor for which an Approximate Quantity has been included in the Contract Bills

shall, unless otherwise agreed by the Employer and the Contractor, be valued (in the Conditions called 'the Valuation'), under Alternative A in clause 13-4-1-2 or, to the extent that Alternative A is not implemented by the Contractor or, if implemented, to the extent that the Price Statement or amended Price Statement is not accepted, under Alternative B in clause 13-4-1-2. Clause 13-4-1-1 shall not apply in respect of a Variation for which the Architect has issued a confirmed acceptance of a 13A Quotation or is a Variation to which clause 13A-8 applies.

13-4 -1 -2 **Alternative A: Contractor's Price Statement**

Paragraph:

A1 Without prejudice to his obligation to comply with any instruction or to execute any work to which clause 13-4-1-1 refers, the Contractor may within 21 days from receipt of the instruction or from commencement of work for which an Approximate Quantity is included in the Contract documents or, if later, from

Footnotes

[t] A longer period than 7 days may need to be agreed where the Variation involves a major input from sub-contractors.

[u] If the Architect nominates a sub-contractor or supplier by any instructions under clause 13-3-1, then the provisions of Part 2 of the Conditions apply to such nominations.

receipt of sufficient information to enable the Contractor to prepare his Price Statement, submit to the Quantity Surveyor his price ('Price Statement') for such compliance or for such work.

The Price Statement shall state the Contractor's price for the work which shall be based on the provisions of clause 13-5 (*valuation rules*) and may also separately attach the Contractor's requirements for:

- .1 any amount to be paid in lieu of any ascertainment under clause 26-1 of direct loss and/or expense not included in any accepted 13A Quotation or in any previous ascertainment under clause 26;
- .2 any adjustment to the time for the completion of the Works to the extent that such adjustment is not included in any revision of the Completion Date that has been made by the Architect under clause 25-3 or in his confirmed acceptance of any 13A Quotation. (*See paragraph A7*)

A2 Within 21 days of receipt of a Price Statement the Quantity Surveyor, after consultation with the Architect, shall notify the Contractor in writing

either

- .1 that the Price Statement is accepted
- or
- .2 that the Price Statement, or a part thereof, is not accepted.

A3 Where the Price Statement or a part thereof has been accepted the price in that accepted Price Statement or in that part which has been accepted shall in accordance with clause 13-7 be added to or deducted from the Contract Sum.

A4 Where the Price Statement or a part thereof has not been accepted:

- .1 the Quantity Surveyor shall include in his notification to the Contractor the reasons for not having accepted the Price Statement or a part thereof and set out those reasons in similar detail to that given by the Contractor in his Price Statement and supply an amended Price Statement which is acceptable to the Quantity Surveyor after consultation with the Architect;
- .2 within 14 days from receipt of the amended Price Statement the Contractor shall state whether or not he accepts the amended Price Statement or part thereof and if accepted paragraph A3 shall apply to that amended Price Statement or part thereof; if no statement within the 14 day period is made the Contractor shall be deemed not to have accepted, in whole or in part, the amended Price Statement;
- .3 to the extent that the amended Price Statement is not accepted by the Contractor, the Contractor's Price Statement and the amended Price Statement may be referred either by the Employer or by the Contractor as a dispute or difference to the Adjudicator in accordance with the provisions of clause 41A.

A5 Where no notification has been given pursuant to paragraph A2 the Price Statement is deemed not to have been accepted, and the Contractor may, on or after the expiry of the 21 day period to which paragraph A2 refers, refer his Price Statement as a dispute or difference to the Adjudicator in accordance with the provisions of clause 41A.

A6 Where a Price Statement is not accepted by the Quantity Surveyor after consultation with the Architect or an amended Price Statement has not been accepted by the Contractor and no reference to the Adjudicator under paragraph A4-3 or paragraph A5 has been made, Alternative B shall apply.

A7 .1 Where the Contractor pursuant to paragraph A1 has attached his requirements to his Price Statement the Quantity Surveyor after consultation with the Architect shall within 21 days of receipt thereof notify the Contractor

- 13.4 -1 -2 A7 -1 -1 either that the requirement in paragraph A1.1 in respect of the amount to be paid in lieu of any ascertainment under clause 26.1 is accepted or that the requirement is not accepted and clause 26.1 shall apply in respect of the ascertainment of any direct loss and/or expense; and
- 1 -2 either that the requirement in paragraph A1.2 in respect of an adjustment to the time for the completion of the Works is accepted or that the requirement is not accepted and clause 25 shall apply in respect of any such adjustment.

A7 -2 If the Quantity Surveyor has not notified the Contractor within the 21 days specified in paragraph A7.1, clause 25 and clause 26 shall apply as if no requirements had been attached to the Price Statement.

-1 -2 **Alternative B**

The Valuation shall be made by the Quantity Surveyor in accordance with the provisions of clauses 13.5.1 to 13.5.7.

- 1 -3 The valuation of Variations to the sub-contract works executed by a Nominated Sub-Contractor in accordance with instructions of the Architect and of all instructions issued under clause 13.3.2 and all work executed by a Nominated Sub-Contractor for which an Approximate Quantity is included in any bills of quantities included in the Numbered Documents shall (unless otherwise agreed by the Contractor and the Nominated Sub-Contractor concerned with the approval of the Employer) be made in accordance with the relevant provisions of Conditions NSC/C.

- 13.4 -2 Where under the instruction of the Architect as to the expenditure of a provisional sum a prime cost sum arises and the Contractor under clause 35.2 tenders for the work covered by that prime cost sum and that tender is accepted by or on behalf of the Employer, that work shall be valued in accordance with the accepted tender of the Contractor and shall not be included in the Valuation of the instruction of the Architect in regard to the expenditure of the provisional sum.

Valuation rules

- 13.5 -1 To the extent that the Valuation relates to the execution of additional or substituted work which can properly be valued by measurement or to the execution of work for which an Approximate Quantity is included in the Contract Bills such work shall be measured and shall be valued in accordance with the following rules:
- 1 -1 where the additional or substituted work is of similar character to, is executed under similar conditions as, and does not significantly change the quantity of, work set out in the Contract Bills the rates and prices for the work so set out shall determine the Valuation;
- 1 -2 where the additional or substituted work is of similar character to work set out in the Contract Bills but is not executed under similar conditions thereto and/or significantly changes the quantity thereof, the rates and prices for the work so set out shall be the basis for determining the valuation and the valuation shall include a fair allowance for such difference in conditions and/or quantity;
- 1 -3 where the additional or substituted work is not of similar character to work set out in the Contract Bills the work shall be valued at fair rates and prices;
- 1 -4 where the Approximate Quantity is a reasonably accurate forecast of the quantity of work required the rate or price for the Approximate Quantity shall determine the Valuation;
- 1 -5 where the Approximate Quantity is not a reasonably accurate forecast of the quantity of work required the rate or price for that Approximate Quantity shall be the basis for determining the Valuation and the Valuation shall include a fair allowance for such difference in quantity.

Provided that clause 13.5.1.4 and clause 13.5.1.5 shall only apply to the extent that the work has not been altered or modified other than in quantity.

- 13.5 -2 To the extent that the Valuation relates to the omission of work set out in the Contract Bills the rates and prices for such work therein set out shall determine the valuation of the work omitted.

- 13-5** ·3 In any valuation of work under clauses 13-5-1 and 13-5-2:
- 3 ·1 measurement shall be in accordance with the same principles as those governing the preparation of the Contract Bills as referred to in clause 2-2-2-1;
 - 3 ·2 allowance shall be made for any percentage or lump sum adjustments in the Contract Bills; and
 - 3 ·3 allowance, where appropriate, shall be made for any addition to or reduction of preliminary items of the type referred to in the Standard Method of Measurement; provided that no such allowance shall be made in respect of compliance with an Architect's instruction for the expenditure of a provisional sum for defined work.
- 13-5** ·4 To the extent that the Valuation relates to the execution of additional or substituted work which cannot properly be valued by measurement the Valuation shall comprise:
- 4 ·1 the prime cost of such work (calculated in accordance with the 'Definition of Prime Cost of Daywork carried out under a Building Contract' issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the Building Employers Confederation (now Construction Confederation) which was current at the Base Date) together with percentage additions to each section of the prime cost at the rates set out by the Contractor in the Contract Bills; or
 - 4 ·2 where the work is within the province of any specialist trade and the said Institution and the appropriate (v) body representing the employers in that trade have agreed and issued a definition of prime cost of daywork, the prime cost of such work calculated in accordance with that definition which was current at the Base Date together with percentage additions on the prime cost at the rates set out by the Contractor in the Contract Bills.

Provided that in any case vouchers specifying the time daily spent upon the work, the workmen's names, the plant and the materials employed shall be delivered for verification to the Architect or his authorised representative not later than the end of the week following that in which the work has been executed.

- 13-5** ·5 If
- compliance with any instruction requiring a Variation or
 - compliance with any instruction as to the expenditure of a provisional sum for undefined work or
 - compliance with any instruction as to the expenditure of a provisional sum for defined work to the extent that the instruction for that work differs from the description given for such work in the Contract Bills or
 - the execution of work for which an Approximate Quantity is included in the Contract Bills to such extent as the quantity is more or less than the quantity ascribed to that work in the Contract Bills
- substantially changes the conditions under which any other work is executed, then such other work shall be treated as if it had been the subject of an instruction of the Architect requiring a Variation under clause 13-2 which shall be valued in accordance with the provisions of clause 13.
- 13-5** ·6 ·1 The Valuation of Performance Specified Work shall include allowance for the addition or omission of any relevant work involved in the preparation and production of drawings, schedules or other documents;
- 6 ·2 the Valuation of additional or substituted work related to Performance Specified Work shall be consistent with the rates and prices of work of a similar character set out in the Contract Bills or the Analysis making due allowance for any changes in the conditions under which the work is carried out and/or any significant change in the quantity of the work set out in the Contract Bills or in the Contractor's Statement. Where there is no work of a similar character set out in the Contract Bills or the Contractor's Statement a fair valuation shall be made;

Footnote

(v) There are three Definitions to which clause 13-5-4-2 refers namely those agreed between the Royal Institution and the Electrical Contractors Association,

the Royal Institution and the Electrical Contractors Association of Scotland and the Royal Institution and the Heating and Ventilating Contractors Association.

- 6 -3 the Valuation of the omission of work relating to Performance Specified Work shall be in accordance with the rates and prices for such work set out in the Contract Bills or the Analysis;
- 6 -4 any valuation of work under clauses 13-5-6-2 and 13-5-6-3 shall include allowance for any necessary addition to or reduction of preliminary items of the type referred to in the Standard Method of Measurement;
- 6 -5 where an appropriate basis of a fair valuation of additional or substituted work relating to Performance Specified Work is daywork the Valuation shall be in accordance with clauses 13-5-4-1 or 13-5-4-2 and the proviso to clause 13-5-4 shall apply;
- 6 -6 if

compliance with any instruction under clause 42-11 requiring a Variation to Performance Specified Work or

compliance with any instruction as to the expenditure of a provisional sum for Performance Specified Work to the extent that the instruction for that Work differs from the information provided in the Contract Bills pursuant to clause 42-7-2 and/or 42-7-3 for such Performance Specified Work

substantially changes the conditions under which any other work is executed (including any other Performance Specified Work) then such other work (including any other Performance Specified Work) shall be treated as if it had been the subject of an instruction of the Architect requiring a Variation under clause 13-2 or, if relevant, under clause 42-11 which shall be valued in accordance with the provisions of clause 13-5.

- 13-5** -7 To the extent that the Valuation does not relate to the execution of additional or substituted work or the omission of work or to the extent that the valuation of any work or liabilities directly associated with a Variation cannot reasonably be effected in the Valuation by the application of clauses 13-5-1 to -6 a fair valuation thereof shall be made.

Provided that no allowance shall be made under clause 13-5 for any effect upon the regular progress of the Works or for any other direct loss and/or expense for which the Contractor would be reimbursed by payment under any other provision in the Conditions.

Contractor's right to be present at measurement

- 13-6** Where it is necessary to measure work for the purpose of the Valuation the Quantity Surveyor shall give to the Contractor an opportunity of being present at the time of such measurement and of taking such notes and measurements as the Contractor may require.

Valuations – Employer/ Contractor agreement – 13A Quotation for a Variation and Variations thereto – addition to or deduction from Contract Sum

- 13-7** Effect shall be given to the Valuation under clause 13-4-1-1, to an agreement by the Employer and the Contractor to which clause 13-4-1-1 refers, to a 13A Quotation for which the Architect has issued a confirmed acceptance and to a valuation pursuant to clause 13A-8 by addition to or deduction from the Contract Sum.

13A Variation instruction – Contractor's quotation in compliance with the instruction

Contractor to submit his quotation ('13A Quotation')

- 13A** Clause 13A shall only apply to an instruction where pursuant to clause 13-2-3 the Contractor has not disagreed with the application of clause 13A to such instruction.

- 13A-1** -1 The instruction to which clause 13A is to apply shall have provided sufficient information [w] to enable the Contractor to provide a quotation, which shall comprise the matters set out in clause 13A-2 (a '13A Quotation'), in compliance with the instruction; and in respect of any part of the Variation which relates to the work of any Nominated Sub-Contractor sufficient information to enable the Contractor to obtain a 3-3A Quotation from the Nominated Sub-Contractor in accordance with clause 3-3A-1-2 of the Conditions NSC/C. If the Contractor reasonably considers that the information provided is not sufficient, then, not later than 7 days from the receipt of the instruction, he shall request the Architect to supply sufficient further information.

Footnote

[w] The information provided to the Contractor should normally be in a similar format to that provided at the tender stage; and may be in the form of drawings and/or

in an addendum bill of quantities and/or in a specification or otherwise. If an addendum bill is provided see the relevant provisions in clause 2-2-2.

- 13A-1** -2 The Contractor shall submit to the Quantity Surveyor his 13A Quotation in compliance with the instruction and shall include therein 3-3A Quotations in respect of any parts of the Variation which relate to the work of Nominated Sub-Contractors not later than 21 days from

the date of receipt of the instruction

- or if applicable, the date of receipt by the Contractor of the sufficient further information to which clause 13A-1-1 refers

whichever date is the later and the 13A Quotation shall remain open for acceptance by the Employer for 7 days from its receipt by the Quantity Surveyor.

- 13A-1** -3 The Variation for which the Contractor has submitted his 13A Quotation shall not be carried out by the Contractor or as relevant by any Nominated Sub-Contractor until receipt by the Contractor of the confirmed acceptance issued by the Architect pursuant to clause 13A-3-2.

13A-2 The 13A Quotation shall separately comprise:

- 13A-2** -1 the value of the adjustment to the Contract Sum (other than any amount to which clause 13A-2-3 refers) including therein the effect of the instruction on any other work including that of Nominated Sub-Contractors supported by all necessary calculations by reference, where relevant, to the rates and prices in the Contract Bills and including, where appropriate, allowances for any adjustment of preliminary items;

- 13A-2** -2 any adjustment to the time required for completion of the Works (including where relevant stating an earlier Completion Date than the Date for Completion given in the Appendix) to the extent that such adjustment is not included in any revision of the Completion Date that has been made by the Architect under clause 25-3 or in his confirmed acceptance of any other 13A Quotation;

- 13A-2** -3 the amount to be paid in lieu of any ascertainment under clause 26-1 of direct loss and/or expense not included in any other accepted 13A Quotation or in any previous ascertainment under clause 26;

- 13A-2** -4 a fair and reasonable amount in respect of the cost of preparing the 13A Quotation;

and, where specifically required by the instruction, shall provide indicative information in statements on

- 13A-2** -5 the additional resources (if any) required to carry out the Variation; and

- 13A-2** -6 the method of carrying out the Variation.

Each part of the 13A Quotation shall contain reasonably sufficient supporting information to enable that part to be evaluated by or on behalf of the Employer.

- 13A-3** -1 If the Employer wishes to accept a 13A Quotation the Employer shall so notify the Contractor in writing not later than the last day of the period for acceptance stated in clause 13A-1-2.

- 13A-3** -2 If the Employer accepts a 13A Quotation the Architect shall, immediately upon that acceptance, confirm such acceptance by stating in writing to the Contractor (in clause 13A and elsewhere in the Conditions called a 'confirmed acceptance'):

- 2 -1 that the Contractor is to carry out the Variation;

- 2 -2 the adjustment of the Contract Sum, including therein any amounts to which clause 13A-2-3 and clause 13A-2-4 refer, to be made for complying with the instruction requiring the Variation;

- 2 -3 any adjustment to the time required by the Contractor for completion of the Works and the revised Completion Date arising therefrom (which, where relevant, may be a date earlier than the Date for Completion given in the Appendix) and, where relevant, any revised period or periods for the completion of the Nominated Sub-Contract work of each Nominated Sub-Contractor; and

Content of the
Contractor's
13A Quotation

Acceptance of
13A Quotation –
Architect's
confirmed
acceptance

13A-3 *continued*

	·2 ·4 that the Contractor, pursuant to clause 3-3A-3 of the Conditions NSC/C, shall accept any 3-3A Quotation included in the 13A Quotation for which the confirmed acceptance has been issued.
Contractor's 13A Quotation not accepted	13A-4 If the Employer does not accept the 13A Quotation by the expiry of the period for acceptance stated in clause 13A-1-2, the Architect shall, on the expiry of that period, either 13A-4 ·1 instruct that the Variation is to be carried out and is to be valued pursuant to clause 13-4-1; or 13A-4 ·2 instruct that the Variation is not to be carried out.
Payment for a 13A Quotation	13A-5 If a 13A Quotation is not accepted a fair and reasonable amount shall be added to the Contract Sum in respect of the cost of preparation of the 13A Quotation provided that the 13A Quotation has been prepared on a fair and reasonable basis. The non-acceptance by the Employer of a 13A Quotation shall not of itself be evidence that the Quotation was not prepared on a fair and reasonable basis.
Restriction on use of a 13A Quotation	13A-6 If the Architect has not, under clause 13A-3-2, issued a confirmed acceptance of a 13A Quotation neither the Employer nor the Contractor may use that 13A Quotation for any purpose whatsoever.
Number of days – clauses 13A-1-1 and/or 13A-1-2	13A-7 The Employer and the Contractor may agree to increase or reduce the number of days stated in clause 13A-1-1 and/or in clause 13A-1-2 and any such agreement shall be confirmed in writing by the Employer to the Contractor. Where relevant the Contractor shall notify each Nominated Sub-Contractor of any agreed increase or reduction pursuant to this clause 13A-7.
Variations to work for which a confirmed acceptance of a 13A Quotation has been issued – valuation	13A-8 If the Architect issues an instruction requiring a Variation to work for which a 13A Quotation has been given and in respect of which the Architect has issued a confirmed acceptance to the Contractor such Variation shall not be valued under clause 13-5; but the Quantity Surveyor shall make a valuation of such Variation on a fair and reasonable basis having regard to the content of such 13A Quotation and shall include in that valuation the direct loss and/or expense, if any, incurred by the Contractor because the regular progress of the Works or any part thereof has been materially affected by compliance with the instruction requiring the Variation.
	14 Contract Sum
Quality and quantity of work included in Contract Sum	14-1 The quality and quantity of the work included in the Contract Sum shall be deemed to be that which is set out in the Contract Bills.
Contract Sum – only adjusted under the Conditions – errors in computation	14-2 The Contract Sum shall not be adjusted or altered in any way whatsoever otherwise than in accordance with the express provisions of the Conditions, and subject to clause 2-2-2-2 any error whether of arithmetic or not in the computation of the Contract Sum shall be deemed to have been accepted by the parties hereto.
	15 Value added tax – supplemental provisions
Definitions – VAT Agreement	15-1 In clause 15 and in the supplemental provisions pursuant hereto (hereinafter called the 'VAT Agreement') 'tax' means the value added tax introduced by the Finance Act 1972 which is under the care and management of the Commissioners of Customs and Excise (hereinafter and in the VAT Agreement called 'the Commissioners').

Contract Sum –
exclusive of VAT

- 15-2** Any reference in the Conditions to 'Contract Sum' shall be regarded as such Sum exclusive of any tax and recovery by the Contractor from the Employer of tax properly chargeable by the Commissioners on the Contractor under or by virtue of the Value Added Tax Act 1994 or any amendment or re-enactment thereof on the supply of goods and services under this Contract shall be under the provisions of clause 15 and of the VAT Agreement. Clause 1A of the VAT Agreement shall only apply where so stated in the Appendix. [x]

Possible
exemption from
VAT

- 15-3** To the extent that after the Base Date the supply of goods and services to the Employer becomes exempt from the tax there shall be paid to the Contractor an amount equal to the loss of credit (input tax) on the supply to the Contractor of goods and services which contribute exclusively to the Works.

16 Materials and goods unfixed or off-site

Unfixed materials
and goods – on
site

- 16-1** Unfixed materials and goods delivered to, placed on or adjacent to the Works and intended therefor shall not be removed except for use upon the Works unless the Architect has consented in writing to such removal which consent shall not be unreasonably delayed or withheld. Where the value of any such materials or goods has in accordance with clause 30-2 been included in any Interim Certificate under which the amount properly due to the Contractor has been paid by the Employer, such materials and goods shall become the property of the Employer, but, subject to clause 22B or 22C (if applicable), the Contractor shall remain responsible for loss or damage to the same.

Unfixed materials
and goods –
off-site

- 16-2** Where the value of any 'listed items' has in accordance with clause 30-3 been included in any Interim Certificate under which the amount properly due to the Contractor has been paid by the Employer, such listed items shall become the property of the Employer and thereafter the Contractor shall not, except for use upon the Works, remove or cause or permit the same to be moved or removed from the premises where they are, but the Contractor shall nevertheless be responsible for any loss thereof or damage thereto and for the cost of storage, handling and insurance of the same until such time as they are delivered to and placed on or adjacent to the Works whereupon the provisions of clause 16-1 (except the words "Where the value" to the words "the property of the Employer, but,") shall apply thereto.

17 Practical Completion and defects liability

Certificate of
Practical
Completion

- 17-1** When in the opinion of the Architect Practical Completion of the Works is achieved and the Contractor has complied sufficiently with clause 6A-4, and, if relevant, the Contractor has complied with clause 5-9 (*Supply of as-built drawings etc. – Performance Specified Work*), he shall forthwith issue a certificate to that effect and Practical Completion of the Works shall be deemed for all the purposes of this Contract to have taken place on the day named in such certificate.

Defects,
shrinkages or
other faults

- 17-2** Any defects, shrinkages or other faults which shall appear within the Defects Liability Period and which are due to materials or workmanship not in accordance with this Contract or to frost occurring before Practical Completion of the Works, shall be specified by the Architect in a schedule of defects which he shall deliver to the Contractor as an instruction of the Architect not later than 14 days after the expiration of the said Defects Liability Period, and within a reasonable time after receipt of such schedule the defects, shrinkages and other faults therein specified shall be made good by the Contractor at no cost to the Employer unless the Architect with the consent of the Employer shall otherwise instruct; and if the Architect does so otherwise instruct then an appropriate deduction in respect of any such defects, shrinkages or other faults not made good shall be made from the Contract Sum.

Defects etc. –
Architect's
instructions

- 17-3** Notwithstanding clause 17-2 the Architect may whenever he considers it necessary so to do issue instructions requiring any defect, shrinkage or other fault which shall appear within the Defects Liability Period and which is due to materials or workmanship not in accordance with this Contract or to frost occurring before Practical Completion of the Works, to be made good, and the Contractor shall within a reasonable time after receipt of such instructions comply with the same at no cost to the Employer unless the Architect with the consent of the

Footnote

[x] Clause 1A can only apply where the Contractor is satisfied at the date the Contract is entered into that his output tax on all supplies to the Employer under the Contract will be at either a positive or a zero rate of tax.

Employer shall otherwise instruct; and if the Architect does so otherwise instruct then an appropriate deduction in respect of any such defects, shrinkages or other faults not made good shall be made from the Contract Sum. Provided that no such instructions shall be issued after delivery of a schedule of defects or after 14 days from the expiration of the Defects Liability Period.

Certificate of Completion of Making Good Defects	17.4	When in the opinion of the Architect any defects, shrinkages or other faults which he may have required to be made good under clauses 17.2 and 17.3 shall have been made good he shall issue a certificate to that effect, and completion of making good defects shall be deemed for all the purposes of this Contract to have taken place on the day named in such certificate (the 'Certificate of Completion of Making Good Defects').
Damage by frost	17.5	In no case shall the Contractor be required to make good at his own cost any damage by frost which may appear after Practical Completion, unless the Architect shall certify that such damage is due to injury which took place before Practical Completion.
18 Partial possession by Employer		
Employer's wish – Contractor's consent	18.1	If at any time or times before the date of issue by the Architect of the certificate of Practical Completion the Employer wishes to take possession of any part or parts of the Works and the consent of the Contractor (which consent shall not be unreasonably delayed or withheld) has been obtained, then, notwithstanding anything expressed or implied elsewhere in this Contract, the Employer may take possession thereof. The Architect shall thereupon issue to the Contractor on behalf of the Employer a written statement identifying the part or parts of the Works taken into possession and giving the date when the Employer took possession (in clauses 18, 20.3, 22.3.1 and 22C.1 referred to as 'the relevant part' and 'the relevant date' respectively).
Practical Completion – relevant part	18.1	1 For the purposes of clauses 17.2, 17.3, 17.5 and 30.4.1.2 Practical Completion of the relevant part shall be deemed to have occurred and the Defects Liability Period in respect of the relevant part shall be deemed to have commenced on the relevant date.
Defects etc. – relevant part	18.1	2 When in the opinion of the Architect any defects, shrinkages or other faults in the relevant part which he may have required to be made good under clause 17.2 or clause 17.3 shall have been made good he shall issue a certificate to that effect.
Insurance – relevant part	18.1	3 As from the relevant date the obligation of the Contractor under clause 22A or of the Employer under clause 22B.1 or clause 22C.2 whichever is applicable to insure shall terminate in respect of the relevant part but not further or otherwise; and where clause 22C applies the obligation of the Employer to insure under clause 22C.1 shall from the relevant date include the relevant part.
Liquidated damages – relevant part	18.1	4 In lieu of any sum to be paid by the Contractor or withheld or deducted by the Employer under clause 24 in respect of any period during which the Works may remain incomplete occurring after the relevant date there shall be paid such sum as bears the same ratio to the sum which would be paid apart from the provisions of clause 18 as the Contract Sum less the amount contained therein in respect of the relevant part bears to the Contract Sum; or the Employer may give a notice pursuant to clause 30.1.1.4 that he will deduct such sum from the monies due to the Contractor.

19 Assignment and sub-contracts

Assignment	19.1	1 Neither the Employer nor the Contractor shall, without the written consent of the other, assign this Contract.
	19.1	2 Where clause 19.1.2 is stated in the Appendix to apply then, in the event of transfer by the Employer of his freehold or leasehold interest in, or of a grant by the Employer of a leasehold interest in, the whole of the premises comprising the Works, the Employer may at any time after Practical Completion of the Works assign to any such transferee or lessee the right to bring proceedings in the name of the Employer (whether by arbitration or litigation) to enforce any of the terms of this Contract made for the benefit of the Employer hereunder. The assignee shall be estopped from disputing any enforceable agreements reached between the Employer and the Contractor and which

arise out of and relate to this Contract (whether or not they are or appear to be a derogation from the right assigned) and made prior to the date of any assignment.

Sub-letting –
Domestic Sub-
Contractors –
Architect's
consent

- 19.2** .1 A person to whom the Contractor sub-lets any portion of the Works other than a Nominated Sub-Contractor is in this Contract referred to as a 'Domestic Sub-Contractor'.
- 19.2** .2 The Contractor shall not without the written consent of the Architect (which consent shall not be unreasonably delayed or withheld) sub-let any portion of the Works. The Contractor shall remain wholly responsible for carrying out and completing the Works in all respects in accordance with clause 2.1 notwithstanding the sub-letting of any portion of the Works.

Sub-letting – list
in Contract Bills

- 19.3** .1 Where the Contract Bills provide that certain work measured or otherwise described in those Bills and priced by the Contractor must be carried out by persons named in a list in or annexed to the Contract Bills and selected therefrom by and at the sole discretion of the Contractor the provisions of clause 19.3 shall apply in respect of that list.

- 19.3** .2 .1 The list referred to in clause 19.3.1 must comprise not less than three persons. Either the Employer (or the Architect on his behalf) or the Contractor shall be entitled with the consent of the other, which consent shall not be unreasonably delayed or withheld, to add [y] additional persons to the list at any time prior to the execution of a binding sub-contract agreement.

- .2 .2 If at any time prior to the execution of a binding sub-contract agreement and for whatever reason less than three persons named in the list are able and willing to carry out the relevant work then

either the Employer and the Contractor shall by agreement (which agreement shall not be unreasonably delayed or withheld) add [y] the names of other persons so that the list comprises not less than three such persons

or the work shall be carried out by the Contractor who may sub-let to a Domestic Sub-Contractor in accordance with clause 19.2.

- 19.3** .3 A person selected by the Contractor under clause 19.3 from the aforesaid list shall be a Domestic Sub-Contractor.

Sub-letting –
conditions of any
sub-letting

- 19.4** It shall be a condition in any sub-letting to which clause 19.2 or 19.3 refers that:

- 19.4** .1 the employment of the Domestic Sub-Contractor under the sub-contract shall determine immediately upon the determination (for any reason) of the Contractor's employment under this Contract; and

- 19.4** .2 the sub-contract shall provide that:

- .2 .1 subject to clause 16.1 of these Conditions (in clauses 19.4.2.2 to .4 called 'the Main Contract Conditions'), unfixed materials and goods delivered to, placed on or adjacent to the Works by the sub-contractor and intended therefor shall not be removed except for use on the Works unless the Contractor has consented in writing to such removal, which consent shall not be unreasonably delayed or withheld;

- .2 .2 where, in accordance with clause 30.2 of the Main Contract Conditions, the value of any such materials or goods shall have been included in any Interim Certificate under which the amount properly due to the Contractor shall have been paid by the Employer to the Contractor, such materials or goods shall be and become the property of the Employer and the sub-contractor shall not deny that such materials or goods are and have become the property of the Employer;

- 2 ·3 provided that if the Contractor shall pay the sub-contractor for any such materials or goods before the value therefor has, in accordance with clause 30·2 of the Main Contract Conditions, been included in any Interim Certificate under which the amount properly due to the Contractor has been paid by the Employer to the Contractor, such materials or goods shall upon such payment by the Contractor be and become the property of the Contractor;
- 2 ·4 the operation of clauses 19·4·2·1 to ·3 hereof shall be without prejudice to any property in any materials or goods passing to the Contractor as provided in clause 30·3 of the Main Contract Conditions (*off-site materials or goods*); and

- 19·4 ·3 the sub-contract shall provide that if the Contractor fails properly to pay the amount, or any part thereof, due to the sub-contractor by the final date for its payment stated in the sub-contract, the Contractor shall pay to the sub-contractor in addition to the amount not properly paid simple interest thereon for the period until such payment is made; that the payment of such simple interest shall be treated as a debt due to the sub-contractor by the Contractor; that the rate of interest payable shall be five per cent (5%) over the Base Rate of the Bank of England which is current at the date the payment by the Contractor became overdue; and that any payment of simple interest shall not in any circumstances be construed as a waiver by the sub-contractor of his right to proper payment of the principal amounts due from the Contractor to the sub-contractor in accordance with, and within the time stated in, the sub-contract or of any rights of the sub-contractor under the sub-contract in regard to suspension of the performance of his obligations to the Contractor under the sub-contract or determination of his employment for the failure by the Contractor properly to pay any amount due under the sub-contract to the sub-contractor.

Nominated Sub-Contractors

- 19·5 ·1 The provisions of this Contract relating to Nominated Sub-Contractors are set out in Part 2 of the Conditions. Save as otherwise expressed in the Conditions the Contractor shall remain wholly responsible for carrying out and completing the Works in all respects in accordance with clause 2·1, notwithstanding the nomination of a sub-contractor to supply and fix materials or goods or to execute work.
- 19·5 ·2 Subject to clause 35·2 the Contractor is not himself required, unless otherwise agreed, to supply and fix materials or goods or to execute work which is to be carried out by a Nominated Sub-Contractor.

20 Injury to persons and property and indemnity to Employer

Liability of Contractor – personal injury or death – indemnity to Employer

- 20·1 The Contractor shall be liable for, and shall indemnify the Employer against, any expense, liability, loss, claim or proceedings whatsoever arising under any statute or at common law in respect of personal injury to or the death of any person whomsoever arising out of or in the course of or caused by the carrying out of the Works, except to the extent that the same is due to any act or neglect of the Employer or of any person for whom the Employer is responsible including the persons employed or otherwise engaged by the Employer to whom clause 29 refers.

Liability of Contractor – injury or damage to property – indemnity to Employer

- 20·2 The Contractor shall be liable for, and shall indemnify the Employer against, any expense, liability, loss, claim or proceedings in respect of any loss, injury or damage whatsoever to any property real or personal in so far as such loss, injury or damage arises out of or in the course of or by reason of the carrying out of the Works and to the extent that the same is due to any negligence, breach of statutory duty, omission or default of the Contractor, his servants or agents or of any person employed or engaged upon or in connection with the Works or any part thereof, his servants or agents or of any other person who may properly be on the site upon or in connection with the Works or any part thereof, his servants or agents, other than the Employer or any person employed, engaged or authorised by him or by any local authority or statutory undertaker executing work solely in pursuance of its statutory rights or obligations. This liability and indemnity is subject to clause 20·3 and, where clause 22C·1 is applicable, excludes loss or damage to any property required to be insured thereunder caused by a Specified Peril.

Injury or damage to property – exclusion of the Works and Site Materials

- 20-3** -1 Subject to clause 20-3-2 the reference in clause 20-2 to 'property real or personal' does not include the Works, work executed and/or Site Materials up to and including the date of issue of the certificate of Practical Completion or up to and including the date of determination of the employment of the Contractor (whether or not the validity of that determination is disputed) under clause 27 or clause 28 or clause 28A or, where clause 22C applies, under clause 27 or clause 28 or clause 28A or clause 22C-4-3, whichever is the earlier.
- 20-3** -2 If clause 18 has been operated then, in respect of the relevant part and as from the relevant date, such relevant part shall not be regarded as 'the Works' or 'work executed' for the purpose of clause 20-3-1.

21 Insurance against injury to persons or property

Contractor's insurance – personal injury or death – injury or damage to property

- 21-1** -1 -1 Without prejudice to his obligation to indemnify the Employer under clause 20 the Contractor shall take out and maintain insurance which shall comply with clause 21-1-1-2 in respect of claims arising out of his liability referred to in clauses 20-1 and 20-2.
- 1 -2 The insurance in respect of claims for personal injury to or the death of any person under a contract of service or apprenticeship with the Contractor, and arising out of and in the course of such person's employment, shall comply with all relevant legislation. For all other claims to which clause 21-1-1-1 applies the insurance cover [z]:
- shall indemnify the Employer in like manner to the Contractor but only to the extent that the Contractor may be liable to indemnify the Employer under the terms of this Contract; and
 - shall be not less than the sum stated in the Appendix [aa] for any one occurrence or series of occurrences arising out of one event.
- 21-1** -2 As and when he is reasonably required to do so by the Employer the Contractor shall send to the Architect for inspection by the Employer documentary evidence that the insurances required by clause 21-1-1-1 have been taken out and are being maintained, but at any time the Employer may (but not unreasonably or vexatiously) require to have sent to the Architect for inspection by the Employer the relevant policy or policies and the premium receipts therefor.
- 21-1** -3 If the Contractor defaults in taking out or in maintaining insurance as provided in clause 21-1-1-1 the Employer may himself insure against any liability or expense which he may incur arising out of such default and a sum or sums equivalent to the amount paid or payable by him in respect of premiums therefor may be deducted by him from any monies due or to become due to the Contractor under this Contract or such amount may be recoverable by the Employer from the Contractor as a debt.

Insurance – liability etc. of Employer

- 21-2** -1 Where it is stated in the Appendix that the insurance to which clause 21-2-1 refers may be required by the Employer the Contractor shall, if so instructed by the Architect, take out a policy of insurance in the names of the Employer and the Contractor [bb] for such amount of indemnity as is stated in the Appendix in respect of any expense, liability, loss, claim or proceedings which the Employer may incur or sustain by reason of injury or damage to any property caused by collapse, subsidence, heave, vibration, weakening or removal of support or lowering of ground water arising out of or in the course of or by reason of the carrying out of the Works excepting injury or damage:
- 1 -1 for which the Contractor is liable under clause 20-2;
 - 1 -2 attributable to errors or omissions in the designing of the Works;
 - 1 -3 which can reasonably be foreseen to be inevitable having regard to the nature of the work to be executed and the manner of its execution;

Footnotes

[z] It should be noted that the cover granted under public liability policies taken out pursuant to clause 21-1-1 may not be co-extensive with the indemnity given to the Employer in clauses 20-1 and 20-2: for example each claim may be subject to the excess in the policy and cover may not be available in respect of loss or damage due to gradual pollution.

[aa] The Contractor may, if he so wishes, insure for a sum greater than that stated in the Appendix.

[bb] A policy of insurance taken out for the purposes of clause 21-2 should not have an expiry date earlier than the end of the Defects Liability Period.

21.2 *continued*

- 1 -4 which it is the responsibility of the Employer to insure under clause 22C.1 (if applicable);
- 1 -5 to the Works and Site Materials brought on to the site of the Contract for the purpose of its execution except in so far as any part or parts thereof are the subject of a certificate of Practical Completion;
- 1 -6 arising from any consequence of war, invasion, act of foreign enemy, hostilities (whether war be declared or not), civil war, rebellion or revolution, insurrection or military or usurped power;
- 1 -7 directly or indirectly caused by or contributed to by or arising from the Excepted Risks;
- 1 -8 directly or indirectly caused by or arising out of pollution or contamination of buildings or other structure or of water or land or the atmosphere happening during the period of insurance; save that this exception shall not apply in respect of pollution or contamination caused by a sudden identifiable, unintended and unexpected incident which takes place in its entirety at a specific moment in time and place during the period of insurance provided that all pollution or contamination which arises out of one incident shall be considered for the purpose of this insurance to have occurred at the time such incident takes place;
- 1 -9 which results in any costs or expenses being incurred by the Employer or in any other sums being payable by the Employer in respect of damages for breach of contract except to the extent that such costs or expenses or damages would have attached in the absence of any contract.

21.2 -2 Any such insurance as is referred to in clause 21.2.1 shall be placed with insurers to be approved by the Employer, and the Contractor shall send to the Architect for deposit with the Employer the policy or policies and the premium receipts therefor.

21.2 -3 The amounts expended by the Contractor to take out and maintain the insurance referred to in clause 21.2.1 shall be added to the Contract Sum.

21.2 -4 If the Contractor defaults in taking out or in maintaining the Joint Names Policy as provided in clause 21.2.1 the Employer may himself insure against any risk in respect of which the default shall have occurred.

Excepted Risks

21.3 Notwithstanding the provisions of clauses 20.1, 20.2 and 21.1.1, the Contractor shall not be liable either to indemnify the Employer or to insure against any personal injury to or the death of any person or any damage, loss or injury caused to the Works or Site Materials, work executed, the site, or any property, by the effect of an Excepted Risk.

22 Insurance of the Works [cc]

Insurance of the Works – alternative clauses

22.1 Clause 22A or clause 22B or clause 22C shall apply whichever clause is stated to apply in the Appendix.

Footnote

[cc] Clause 22A is applicable to the erection of new buildings where the Contractor is required to take out a Joint Names Policy for All Risks Insurance for the Works and clause 22B is applicable where the Employer has elected to take out such Joint Names Policy. Clause 22C is to be used for alterations of or extensions to existing

structures under which the Employer is required to take out a Joint Names Policy for All Risks Insurance for the Works and also a Joint Names Policy to insure the existing structures and their contents owned by him or for which he is responsible against loss or damage thereto by the Specified Perils.

22.2 In clauses 22A, 22B, 22C and, so far as relevant, in other clauses of the Conditions the following phrases shall have the meanings given below:

All Risks Insurance: [dd]	insurance which provides cover against any physical loss or damage to work executed and Site Materials and against the reasonable cost of the removal and disposal of debris and of any shoring and propping of the Works which results from such physical loss or damage but excluding the cost necessary to repair, replace or rectify 1 property which is defective due to ·1 wear and tear, ·2 obsolescence, ·3 deterioration, rust or mildew; [ee] 2 any work executed or any Site Materials lost or damaged as a result of its own defect in design, plan, specification, material or workmanship or any other work executed which is lost or damaged in consequence thereof where such work relied for its support or stability on such work which was defective; 3 loss or damage caused by or arising from ·1 any consequence of war, invasion, act of foreign enemy, hostilities (whether war be declared or not), civil war, rebellion, revolution, insurrection, military or usurped power, confiscation, commandeering, nationalisation or requisition or loss or destruction of or damage to any property by or under the order of any government <i>de jure</i> or <i>de facto</i> or public, municipal or local authority; ·2 disappearance or shortage if such disappearance or shortage is only revealed when an inventory is made or is not traceable to an identifiable event; ·3 an Excepted Risk (as defined in clause 1-3).
Joint Names Policy:	a policy of insurance which includes the Employer and the Contractor as the insured and under which the insurers have no right of recourse against any person named as an insured, or, pursuant to clause 22.3, recognised as an insured thereunder.
terrorism:	any act of any person acting on behalf of or in connection with any organisation with activities directed towards the overthrowing or influencing of any government <i>de jure</i> or <i>de facto</i> by force or violence.
terrorism cover:	insurance provided under a Joint Names Policy to which clauses 22A, 22B and 22C refer for physical loss or damage to work executed and Site Materials and to an existing structure and/or its contents due to fire or explosion caused by terrorism.

Footnotes

[dd] The definition of 'All Risks Insurance' in clause 22.2 defines the risks for which insurance is required. Policies issued by insurers are not standardised and there will be some variation in the way the insurance for those risks is expressed. See also Practice Note 22 and Guide, Part A.

[ee] In any policy for 'All Risks Insurance' taken out under clauses 22A, 22B or 22C.2 cover should not be reduced by the terms of any exclusion written in the policy beyond the terms of paragraph 2; thus an exclusion in terms "This Policy excludes all loss of or damage to the property insured due to defective design, plan,

specification, materials or workmanship" would not be in accordance with the terms of those clauses and of the definition of 'All Risks Insurance'. Cover which goes beyond the terms of the exclusion in paragraph 2 may be available though not standard in all policies taken out to meet the obligation in clauses 22A, 22B or 22C.2: and leading insurers who underwrite 'All Risks' cover for the Works have confirmed that where such improved cover is being given it will not be withdrawn as a consequence of the publication of the terms of the definition in clause 22.2 of 'All Risks Insurance'.

- 22.3** -1 The Contractor where clause 22A applies, and the Employer where either clause 22B or clause 22C applies, shall ensure that the Joint Names Policy referred to in clause 22A.1 or clause 22A.3 or the Joint Names Policies referred to in clause 22B.1 or in clauses 22C.1 and 22C.2 shall

either provide for recognition of each sub-contractor nominated by the Architect as an insured under the relevant Joint Names Policy

or include a waiver by the relevant insurers of any right of subrogation which they may have against any such Nominated Sub-Contractor

in respect of loss or damage by the Specified Perils to the Works and Site Materials where clause 22A or clause 22B or clause 22C.2 applies and, where clause 22C.1 applies, in respect of loss or damage by the Specified Perils to the existing structures (which shall include from the relevant date any relevant part to which clause 18.1.3 refers) together with the contents thereof owned by the Employer or for which he is responsible; and that this recognition or waiver shall continue up to and including the date of issue of the certificate of practical completion of the sub-contract works (as referred to in clause 2.11 of Conditions NSC/C) or the date of determination of the employment of the Contractor (whether or not the validity of that determination is contested) under clause 27 or clause 28 or clause 28A or, where 22C applies, under clause 27 or clause 28 or clause 28A or clause 22C.4.3, whichever is the earlier. The provisions of clause 22.3.1 shall apply also in respect of any Joint Names Policy taken out by the Employer under clause 22A.2 or by the Contractor under clause 22B.2 or under clause 22C.3 in respect of a default by the Employer under clause 22C.2.

- 22.3** -2 Except in respect of the Joint Names Policy referred to in clause 22C.1 (or the Joint Names Policy referred to in clause 22C.3 in respect of a default by the Employer under clause 22C.1) the provisions of clause 22.3.1 in regard to recognition or waiver shall apply to Domestic Sub-Contractors. Such recognition or waiver for Domestic Sub-Contractors shall continue up to and including the date of issue of any certificate or other document which states that the domestic sub-contract works are practically complete or the date of determination of the employment of the Contractor as referred to in clause 22.3.1, whichever is the earlier.

22A Erection of new buildings – All Risks Insurance of the Works by the Contractor [cc]

New buildings – Contractor to take out and maintain a Joint Names Policy for All Risks Insurance

- 22A.1** The Contractor shall take out and maintain a Joint Names Policy for All Risks Insurance for cover no less than that defined in clause 22.2 (dd) (ff) for the full reinstatement value of the Works (plus the percentage, if any, to cover professional fees stated in the Appendix) and shall (subject to clause 18.1.3) maintain such Joint Names Policy up to and including the date of issue of the certificate of Practical Completion or up to and including the date of determination of the employment of the Contractor under clause 27 or clause 28 or clause 28A (whether or not the validity of that determination is contested), whichever is the earlier.

Where the Employer's status for VAT purposes is exempt or partially exempt the full reinstatement value to which this clause refers shall be inclusive of any VAT on the supply of the work and materials referred to in clause 22A.4.3 for which the Contractor is chargeable by the Commissioners.

Single policy – insurers approved by Employer – failure by Contractor to insure

- 22A.2** The Joint Names Policy referred to in clause 22A.1 shall be taken out with insurers approved by the Employer, and the Contractor shall send to the Architect for deposit with the Employer that Policy and the premium receipt therefor and also any relevant endorsement or endorsements thereof as may be required to comply with the obligation to maintain that Policy set out in clause 22A.1 and the premium receipts therefor. If the Contractor defaults in taking out or in maintaining the Joint Names Policy as required by clauses 22A.1 and 22A.2 the Employer may himself take out and maintain a Joint Names Policy against any risk in respect of which the default shall have occurred and a sum or sums equivalent to the amount paid or payable by him in respect of premiums therefor may be deducted by him from any monies due or to become due to the Contractor under this Contract or such amount may be recoverable by the Employer from the Contractor as a debt.

Footnote

[ff] In some cases it may not be possible for insurance to be taken out against certain of the risks covered by the definition of 'All Risks Insurance'. This matter should be arranged between the parties prior to entering into the Contract and either the definition of 'All Risks Insurance' given in clause 22.2 amended or

the risks actually covered should replace this definition; in the latter case clause 22A.1, clause 22A.3 or clause 22B.1, whichever is applicable, and other relevant clauses in which the definition 'All Risks Insurance' is used should be amended to include the words used to replace this definition.

Use of annual policy maintained by Contractor – alternative to use of clause 22A-2

22A-3 -1 If the Contractor independently of his obligations under this Contract maintains a policy of insurance which provides (*inter alia*) All Risks Insurance for cover no less than that defined in clause 22-2 for the full reinstatement value of the Works (plus the percentage, if any, to cover professional fees stated in the Appendix) then the maintenance by the Contractor of such policy shall, if the policy is a Joint Names Policy in respect of the aforesaid Works, be a discharge of the Contractor's obligation to take out and maintain a Joint Names Policy under clause 22A-1. If and so long as the Contractor is able to send to the Architect for inspection by the Employer as and when he is reasonably required to do so by the Employer documentary evidence that such a policy is being maintained then the Contractor shall be discharged from his obligation under clause 22A-2 to deposit the policy and the premium receipt with the Employer but on any occasion the Employer may (but not unreasonably or vexatiously) require to have sent to the Architect for inspection by the Employer the policy to which clause 22A-3-1 refers and the premium receipts therefor. The annual renewal date, as supplied by the Contractor, of the insurance referred to in clause 22A-3-1 is stated in the Appendix.

22A-3 -2 The provisions of clause 22A-2 shall apply in regard to any default in taking out or in maintaining insurance under clause 22A-3-1.

Loss or damage to Works – insurance claims – Contractor's obligations – use of insurance monies

22A-4 -1 If any loss or damage affecting work executed or any part thereof or any Site Materials is occasioned by any one or more of the risks covered by the Joint Names Policy referred to in clause 22A-1 or clause 22A-2 or clause 22A-3 then, upon discovering the said loss or damage, the Contractor shall forthwith give notice in writing both to the Architect and to the Employer of the extent, nature and location thereof.

22A-4 -2 The occurrence of such loss or damage shall be disregarded in computing any amounts payable to the Contractor under or by virtue of this Contract.

22A-4 -3 After any inspection required by the insurers in respect of a claim under the Joint Names Policy referred to in clause 22A-1 or clause 22A-2 or clause 22A-3 has been completed the Contractor with due diligence shall restore such work damaged, replace or repair any such Site Materials which have been lost or damaged, remove and dispose of any debris and proceed with the carrying out and completion of the Works.

22A-4 -4 The Contractor, for himself and for all Nominated and Domestic Sub-Contractors who are, pursuant to clause 22-3, recognised as an insured under the Joint Names Policy referred to in clause 22A-1 or clause 22A-2 or clause 22A-3, shall authorise the insurers to pay all monies from such insurance in respect of the loss or damage referred to in clause 22A-4-1 to the Employer. The Employer shall pay all such monies (less only the amount properly incurred by the Employer in respect of professional fees but not exceeding the amount arrived at by applying the percentage to cover professional fees stated in the Appendix to the amount of the monies so paid excluding any amount included therein for professional fees) to the Contractor by instalments under certificates of the Architect issued at the Period of Interim Certificates.

22A-4 -5 The Contractor shall not be entitled to any payment in respect of the restoration, replacement or repair of such loss or damage and (when required) the removal and disposal of debris other than the monies received under the aforesaid insurance.

Terrorism cover – non-availability

22A-5 -1 If the insurers named in the Joint Names Policy notify the Contractor or the Employer (the 'Insurers' Notification') that, with effect from a date stated by the insurers (the 'Effective Date'), terrorism cover will cease and will no longer be available, the Contractor shall immediately so inform the Employer or the Employer shall immediately so inform the Contractor.

Employer's options

22A-5 -2 The Employer, after receipt of the Insurers' Notification but before the Effective Date, shall give notice to the Contractor in writing:

either

-2 -1 that on and from the Effective Date clause 22A-5-3 shall apply in respect of physical loss or damage to work executed and/or Site Materials due to fire or explosion caused by terrorism;

or

- 2 -2 that on a date stated by the Employer in his notice (which date shall be after the date of the Insurers' Notification and on or before the Effective Date) the employment of the Contractor under this Contract shall be and is determined; and that upon such determination the provisions of this Contract which require any further payment or any release or any further release of Retention to the Contractor shall not apply and the provisions of clauses 28A-3, 28A-4 and 28A-5 (except clause 28A-5-5) and, where relevant, clause 28A-7 shall thereupon apply.

- 22A-5 -3** Where clause 22A-5-2.1 applies then if work executed and/or Site Materials suffer physical loss or damage due to fire or explosion caused by terrorism the Contractor shall with due diligence restore such work damaged, replace or repair any such Site Materials which have been lost or damaged, remove and dispose of any debris and proceed with the carrying out of the Works; and the restoration, replacement or repair of such loss or damage and (when required) the removal and disposal of debris shall be treated as if they were a Variation required by an instruction of the Architect under clause 13-2. The Employer shall not reduce any amount payable to the Contractor pursuant to this clause 22A-5-3 by reason of any act or neglect of the Contractor or of any sub-contractor which may have, or is alleged by the Employer to have, contributed to the physical loss or damage to which this clause refers.

Premium rate
changes –
terrorism cover

- 22A-5 -4 -1** If the rate on which the premium is based for terrorism cover required under the Joint Names Policy to which clause 22A-1 or clause 22A-3-1 refers is varied at any renewal of the cover, the Contract Sum shall be adjusted by the net amount of the difference in the premium paid by the Contractor as compared to the premium that would have been paid but for the change in the rate.
- 4 -2** Where the Employer is a local authority the Employer may, in lieu of any adjustment of the Contract Sum under clause 22A-5-4-1, instruct the Contractor not to renew the terrorism cover under the Joint Names Policy to which clause 22A-1 or clause 22A-3-1 refers, and state that from the Effective Date the provisions in clause 22A-5-3 shall apply if work executed and/or Site Materials suffer physical loss or damage by fire or explosion caused by terrorism.

22B Erection of new buildings – All Risks Insurance of the Works by the Employer [cc]

New buildings –
Employer to take
out and maintain a
Joint Names
Policy for All Risks
Insurance

- 22B-1** The Employer shall take out and maintain a Joint Names Policy for All Risks Insurance for cover no less than that defined in clause 22-2 [dd] (ff) for the full reinstatement value of the Works (plus the percentage, if any, to cover professional fees stated in the Appendix) and shall (subject to clause 18-1-3) maintain such Joint Names Policy up to and including the date of issue of the certificate of Practical Completion or up to and including the date of determination of the employment of the Contractor under clause 27 or clause 28 or clause 28A (whether or not the validity of that determination is contested), whichever is the earlier.

Where the Employer's status for VAT purposes is exempt or partially exempt the full reinstatement value to which this clause refers shall be inclusive of any VAT on the supply of the work and materials referred to in clause 22B-3-3 for which the Contractor is chargeable by the Commissioners.

Failure of
Employer to
insure – rights of
Contractor

- 22B-2** The Employer shall, as and when reasonably required to do so by the Contractor, produce documentary evidence and receipts showing that the Joint Names Policy required under clause 22B-1 has been taken out and is being maintained. If the Employer defaults in taking out or in maintaining the Joint Names Policy required under clause 22B-1 then the Contractor may himself take out and maintain a Joint Names Policy against any risk in respect of which a default shall have occurred and a sum or sums equivalent to the amount paid or payable by him in respect of the premiums therefor shall be added to the Contract Sum.

Loss or damage to
Works – insurance
claims –
Contractor's
obligations –
payment by
Employer

- 22B-3 -1** If any loss or damage affecting work executed or any part thereof or any Site Materials is occasioned by any one or more of the risks covered by the Joint Names Policy referred to in clause 22B-1 or clause 22B-2 then, upon discovering the said loss or damage, the Contractor shall forthwith give notice in writing both to the Architect and to the Employer of the extent, nature and location thereof.
- 22B-3 -2** The occurrence of such loss or damage shall be disregarded in computing any amounts payable to the Contractor under or by virtue of this Contract.

Terrorism cover – non-availability

Employer's options

- 22B-3** ·3 After any inspection required by the insurers in respect of a claim under the Joint Names Policy referred to in clause 22B-1 or clause 22B-2 has been completed the Contractor with due diligence shall restore such work damaged, replace or repair any such Site Materials which have been lost or damaged, remove and dispose of any debris and proceed with the carrying out and completion of the Works.
- 22B-3** ·4 The Contractor, for himself and for all Nominated and Domestic Sub-Contractors who are, pursuant to clause 22-3, recognised as an insured under the Joint Names Policy referred to in clause 22B-1 or clause 22B-2, shall authorise the insurers to pay all monies from such insurance in respect of the loss or damage referred to in clause 22B-3-1 to the Employer.
- 22B-3** ·5 The restoration, replacement or repair of such loss or damage and (when required) the removal and disposal of debris shall be treated as if they were a Variation required by an instruction of the Architect under clause 13-2.
- 22B-4** ·1 If the insurers named in the Joint Names Policy notify the Employer or the Contractor (the 'Insurers' Notification') that, with effect from a date stated by the insurers (the 'Effective Date'), terrorism cover will cease and will no longer be available, the Employer shall immediately so inform the Contractor or the Contractor shall immediately so inform the Employer.
- 22B-4** ·2 The Employer, after receipt of the Insurers' Notification but before the Effective Date, shall give notice to the Contractor in writing:
- either
- 2 ·1 that on and from the Effective Date clause 22B-4-3 shall apply in respect of physical loss or damage to work executed and Site Materials due to fire or explosion caused by terrorism;
- or
- 2 ·2 that on a date stated by the Employer in his notice (which date shall be after the date of the Insurers' Notification and on or before the Effective Date) the employment of the Contractor shall be and is determined; and that upon such determination the provisions of this Contract which require any further payment or any release or any further release of Retention to the Contractor shall not apply and the provisions of clauses 28A-3, 28A-4 and 28A-5 (except clause 28A-5-5) and, where relevant, clause 28A-7 shall thereupon apply.
- 22B-4** ·3 Where clause 22B-4-2-1 applies then if work executed and/or Site Materials suffer physical loss or damage due to fire or explosion caused by terrorism the Contractor shall with due diligence restore such work damaged, replace or repair any such Site Materials which have been lost or damaged, remove and dispose of any debris and proceed with the carrying out of the Works; and the restoration, replacement or repair of such loss or damage and (when required) the removal and disposal of debris shall be treated as if they were a Variation required by an instruction of the Architect under clause 13-2. The Employer shall not reduce any amount payable to the Contractor pursuant to this clause 22B-4-3 by reason of any act or neglect of the Contractor or of any sub-contractor which may have, or is alleged by the Employer to have, contributed to the physical loss or damage to which this clause refers.

22C Insurance of existing structures – insurance of Works in or extensions to existing structures [cc]

Existing structures and contents – Specified Perils – Employer to take out and maintain Joint Names Policy

- 22C-1** The Employer shall take out and maintain a Joint Names Policy in respect of the existing structures (which shall include from the relevant date any relevant part to which clause 18-1-3 refers) together with the contents thereof owned by him or for which he is responsible, for the full cost of reinstatement, repair or replacement of loss or damage due to one or more of the Specified Perils [gg] up to and including the date of issue of the certificate of Practical Completion or up to and including the date of determination of the employment of the Contractor under clause 22C-4-3 or clause 27 or clause 28 or clause 28A (whether or not the validity of that determination is contested), whichever is the earlier. The Contractor, for himself and for all Nominated Sub-Contractors who are, pursuant to clause 22-3-1, recognised as an insured under the Joint Names Policy referred to in clause 22C-1 or clause

See next page for footnote [gg].

22C-3, shall authorise the insurers to pay all monies from such insurance in respect of loss or damage to the Employer. [hh]

Where the Employer's status for VAT purposes is exempt or partially exempt the full cost of reinstatement, repair or replacement of loss or damage to which this clause refers shall be inclusive of any VAT chargeable on the supply of such reinstatement, repair or replacement.

Terrorism cover –
existing structures
and contents –
non-availability –
Employer's
options

22C-1 A-1 If the insurers named in the clause 22C-1 Policy notify the Employer or the Contractor (the 'Insurers' Notification') that, with effect from a date stated by the insurers (the 'Effective Date'), terrorism cover under the clause 22C-1 Policy will cease and will no longer be available, the Employer shall immediately so inform the Contractor or the Contractor shall immediately so inform the Employer. The Employer, after receipt of the Insurers' Notification but before the Effective Date, shall give notice to the Contractor in writing:

either

A-1 ·1 that on and from the Effective Date clause 22C-1A-2 shall apply if loss or damage occurs to the structures and/or the contents due to fire or explosion caused by terrorism;

or

A-1 ·2 that on a date stated by the Employer in his notice (which date shall be after the date of the Insurers' Notification and on or before the Effective Date) the employment of the Contractor under this Contract shall be and is determined.

22C-1 A-2 Where clause 22C-1A-1·1 applies, the Employer shall continue to require the Works to be carried out notwithstanding that the existing structures and/or the contents thereof owned by him or for which the Employer is responsible suffer loss or damage due to fire or explosion caused by terrorism; provided that this clause 22C-1A-2 shall not be construed so as to impose an obligation on the Employer to reinstate the existing structures after such loss or damage caused by terrorism.

22C-1 A-3 Where under clause 22C-1A-1·2 the employment of the Contractor under this Contract is determined, then upon such determination the provisions of this Contract which require any payment or any release or any further release of Retention to the Contractor shall not apply and the provisions of clauses 28A-3, 28A-4 and 28A-5 (except clause 28A-5-5) and, where relevant, clause 28A-7 shall thereupon apply.

Works in or
extensions to
existing
structures – All
Risks Insurance –
Employer to take
out and maintain
Joint Names
Policy

22C-2 The Employer shall take out and maintain a Joint Names Policy for All Risks Insurance for cover no less than that defined in clause 22-2 [dd] [gg] for the full reinstatement value of the Works (plus the percentage, if any, to cover professional fees stated in the Appendix) and shall (subject to clause 18-1·3) maintain such Joint Names Policy up to and including the date of issue of the certificate of Practical Completion or up to and including the date of determination of the employment of the Contractor under clause 22C-4·3 or clause 27 or clause 28 or clause 28A (whether or not the validity of that determination is contested), whichever is the earlier.

Where the Employer's status for VAT purposes is exempt or partially exempt the full reinstatement value to which this clause refers shall be inclusive of any VAT on the supply of the work and materials referred to in clause 22C-4-4·1 for which the Contractor is chargeable by the Commissioners.

Failure of
Employer to
insure – rights of
Contractor

22C-3 The Employer shall, as and when reasonably required to do so by the Contractor, produce documentary evidence and receipts showing that the Joint Names Policy required under clause 22C-1 or clause 22C-2 has been taken out and is being maintained. If the Employer defaults in taking out or in maintaining the Joint Names Policy required under clause 22C-1 the Contractor may himself take out and maintain a Joint Names Policy against any risk in respect of which the default shall have occurred and for that purpose shall have such right

Footnotes

[gg] In some cases it may not be possible for insurance to be taken out against certain of the Specified Perils or the risks covered by the definition of 'All Risks Insurance'. This matter should be arranged between the parties prior to entering into the Contract and either the definitions of Specified Perils and/or All Risks Insurance given in clauses 1-3 and 22-2 amended or the risks actually covered should replace the definitions; in the latter case clause 22C-1 and/or clause 22C-2 and other

relevant clauses in which the definitions 'All Risks Insurance' and/or 'Specified Perils' are used should be amended to include the words used to replace those definitions.

[hh] Some Employers e.g. tenants may not be able to fulfil the obligations in clause 22C-1. If so clause 22C-1 should be amended accordingly.

of entry and inspection as may be required to make a survey and inventory of the existing structures and the relevant contents. If the Employer defaults in taking out or in maintaining the Joint Names Policy required under clause 22C-2 the Contractor may take out and maintain a Joint Names Policy against any risk in respect of which the default shall have occurred. A sum or sums equivalent to the premiums paid or payable by the Contractor pursuant to clause 22C-3 shall be added to the Contract Sum.

Loss or damage to
Works – insurance
claims –
Contractor's
obligations –
payment by
Employer

22C-4 If any loss or damage affecting work executed or any part thereof or any Site Materials is occasioned by any one or more of the risks covered by the Joint Names Policy referred to in clause 22C-2 or clause 22C-3 then, upon discovering the said loss or damage, the Contractor shall forthwith give notice in writing both to the Architect and to the Employer of the extent, nature and location thereof and

22C-4 ·1 the occurrence of such loss or damage shall be disregarded in computing any amounts payable to the Contractor under or by virtue of this Contract;

22C-4 ·2 the Contractor, for himself and for all Nominated and Domestic Sub-Contractors who are, pursuant to clause 22-3, recognised as an insured under the Joint Names Policy referred to in clause 22C-2 or clause 22C-3, shall authorise the insurers to pay all monies from such insurance in respect of the loss or damage referred to in clause 22C-4 to the Employer;

22C-4 ·3 ·1 if it is just and equitable so to do the employment of the Contractor under this Contract may within 28 days of the occurrence of such loss or damage be determined at the option of either Party by notice by special delivery or recorded delivery from either Party to the other. Within 7 days of receiving such a notice (but not thereafter) either Party may invoke the relevant procedures applicable under the Contract to the resolution of disputes or differences in order that it may be decided whether such determination is just and equitable;

·3 ·2 upon the giving or receiving by the Employer of a notice of determination, or where the relevant procedures referred to in clause 22C-4-3-1 have been invoked and the notice of determination has been upheld, the provisions of clauses 28A-4 and 28A-5 (except clause 28A-5-5) shall apply.

22C-4 ·4 If no notice of determination is served under clause 22C-4-3-1, or where the relevant procedures referred to in clause 22C-4-3-1 have been invoked and the notice of determination has not been upheld, then

·4 ·1 after any inspection required by the insurers in respect of a claim under the Joint Names Policy referred to in clause 22C-2 or clause 22C-3 has been completed, the Contractor with due diligence shall restore such work damaged, replace or repair any such Site Materials which have been lost or damaged, remove and dispose of any debris and proceed with the carrying out and completion of the Works; and

·4 ·2 the restoration, replacement or repair of such loss or damage and (when required) the removal and disposal of debris shall be treated as if they were a Variation required by an instruction of the Architect under clause 13-2.

Terrorism cover –
non-availability

22C-5 ·1 If the insurers named in the Joint Names Policy notify the Employer or the Contractor (the 'Insurers' Notification') that, with effect from a date stated by the insurers (the 'Effective Date'), terrorism cover will cease and will no longer be available, the Employer shall immediately so inform the Contractor or the Contractor shall immediately so inform the Employer.

Employer's
options

22C-5 ·2 The Employer, after receipt of the Insurers' Notification but before the Effective Date, shall give notice to the Contractor in writing:

either

·2 ·1 that on and from the Effective Date clause 22C-5-3 shall apply in respect of physical loss or damage to work executed and Site Materials due to fire or explosion caused by terrorism;

or

- 2 ·2 that on a date stated by the Employer in his notice (which date shall be after the date of the Insurers' Notification and on or before the Effective Date) the employment of the Contractor shall be and is determined; and that upon such determination the provisions of this Contract which require any further payment or any release or any further release of Retention to the Contractor shall not apply and the provisions of clauses 28A-3, 28A-4 and 28A-5 (except clause 28A-5-5) shall thereupon apply.
- 22C-5 ·3** Where clause 22C-5-2-1 applies then if work executed and/or Site Materials suffer physical loss or damage due to fire or explosion caused by terrorism the Contractor shall with due diligence restore such work damaged, replace or repair any such Site Materials which have been lost or damaged, remove and dispose of any debris and proceed with the carrying out of the Works; and the restoration, replacement or repair of such loss or damage and (when required) the removal and disposal of any debris shall be treated as if they were a Variation required by an instruction of the Architect under clause 13-2. The Employer shall not reduce any amount payable to the Contractor pursuant to this clause 22C-5-3 by reason of any act or neglect of the Contractor or of any sub-contractor which may have, or is alleged by the Employer to have, contributed to the physical loss or damage to which this clause refers.

22D Insurance for Employer's loss of liquidated damages – clause 25-4-3

- 22D-1** Where it is stated in the Appendix that the insurance to which clause 22D refers may be required by the Employer then forthwith after the Contract has been entered into the Architect shall either inform the Contractor that no such insurance is required or instruct the Contractor to obtain a quotation for such insurance. This quotation shall be for an insurance on an agreed value basis (iii) to be taken out and maintained by the Contractor until the date of Practical Completion and which will provide for payment to the Employer of a sum calculated by reference to clause 22D-3 in the event of loss or damage to the Works, work executed, Site Materials, temporary buildings, plant and equipment for use in connection with and on or adjacent to the Works by any one or more of the Specified Perils and which loss or damage results in the Architect giving an extension of time under clause 25-3 in respect of the Relevant Event in clause 25-4-3. The Architect shall obtain from the Employer any information which the Contractor reasonably requires to obtain such quotation. The Contractor shall send to the Architect as soon as practicable the quotation which he has obtained and the Architect shall thereafter instruct the Contractor whether or not the Employer wishes the Contractor to accept that quotation and such instruction shall not be unreasonably delayed or withheld. If the Contractor is instructed to accept the quotation the Contractor shall forthwith take out and maintain the relevant policy and send it to the Architect for deposit with the Employer, together with the premium receipt therefor and also any relevant endorsement or endorsements thereof and the premium receipts therefor.
- 22D-2** The sum insured by the relevant policy shall be a sum calculated at the rate stated in the Appendix as liquidated and ascertained damages for the period of time stated in the Appendix.
- 22D-3** Payment in respect of this insurance shall be calculated at the rate referred to in clause 22D-2 (or any revised rate produced by the application of clause 18-1-4) for the period of any extension of time finally given by the Architect as referred to in clause 22D-1 or for the period of time stated in the Appendix, whichever is the less.
- 22D-4** The amounts expended by the Contractor to take out and maintain the insurance referred to in clause 22D-1 shall be added to the Contract Sum. If the Contractor defaults in taking out or in maintaining the insurance referred to in clause 22D-1 the Employer may himself insure against any risk in respect of which the default shall have occurred.

Footnote

(iii) The adoption of an agreed value is to avoid any dispute over the amount of the payment due under the insurance once the policy is issued. Insurers on receiving a proposal for the insurance to which clause 22D refers will normally reserve the right to be

satisfied that the sum referred to in clause 22D-2 is not more than a genuine pre-estimate of the damages which the Employer considers, at the time he enters into the Contract, he will suffer as a result of any delay.

22FC Joint Fire Code – compliance

Application of
clause

22FC -1 Clause 22FC applies where it is stated in the Appendix that the Joint Fire Code applies.

Compliance with
Joint Fire Code

22FC -2 -1 The Employer shall comply with the Joint Fire Code and ensure such compliance by his servants or agents and by any person employed, engaged or authorised by him upon or in connection with the Works or any part thereof other than the Contractor and the persons for whom the Contractor is responsible pursuant to clause 22FC-2-2.

-2 -2 The Contractor shall comply with the Joint Fire Code and ensure such compliance by his servants or agents or by any person employed or engaged by him upon or in connection with the Works or any part thereof their servants or agents or by any other person who may properly be on the site upon or in connection with the Works or any part thereof other than the Employer or any person employed, engaged or authorised by him or by any local authority or statutory undertaker executing work solely in pursuance of its statutory rights or obligations.

Breach of Joint
Fire Code –
Remedial
Measures

22FC -3 -1 If a breach of the Joint Fire Code occurs and the insurers under the Joint Names Policy in respect of the Works specify by notice to the Employer or the Contractor the remedial measures they require (the 'Remedial Measures') and the time by which such Remedial Measures are to be completed (the 'Remedial Measures Completion Date'), the Party receiving the notice shall copy the notice to the other and the Employer shall copy such notice to the Architect; and then:

22FC -3 -1 -1 subject to clause 22FC-3-1-2, where the Remedial Measures relate to the obligation of the Contractor to carry out and complete the Works the Contractor shall ensure that the Remedial Measures are carried out by the Remedial Measures Completion Date;

-1 -2 to the extent that the Remedial Measures require a Variation to the Works as described in the Contract Documents, in the Numbered Documents or in an Architect's instruction, the Architect shall issue such instructions as are necessary to enable compliance. If, in any emergency, compliance with the Remedial Measures in whole or in part requires the Contractor to supply materials or execute work before receiving instructions under this clause, the Contractor shall supply such limited materials and execute such limited work as are reasonably necessary to secure immediate compliance. The Contractor shall forthwith inform the Architect of the emergency and of the steps he is taking under this clause. Such work executed and materials supplied by the Contractor shall be treated as if they had been executed and supplied under an Architect's instruction requiring a Variation.

22FC -3 -2 If the Contractor, within 7 days of receipt of a notice specifying Remedial Measures not requiring an Architect's instruction under 22FC-3-1-2, does not begin to carry out or thereafter fails without reasonable cause regularly and diligently to proceed with the Remedial Measures, then the Employer may employ and pay other persons to carry out those Remedial Measures; and all costs incurred in connection with such employment may be withheld and/or deducted by him from any monies due or to become due to the Contractor or may be recoverable from the Contractor by the Employer as a debt.

22FC -4 [Number not used]

Joint Fire Code –
amendments/
revisions

22FC -5 If after the Base Date the Joint Fire Code is amended/revised and the Joint Fire Code as amended/revised is, under the Joint Names Policy, applicable to the Works, the cost, if any, of compliance by the Contractor with any amendment(s)/ revision(s) to the Joint Fire Code shall, as stated in the Appendix, be borne either by the Employer and added to the Contract Sum or by the Contractor.

23 Date of Possession, completion and postponement

Date of
Possession –
progress to
Completion Date

23-1 -1 On the Date of Possession possession of the site shall be given to the Contractor who shall thereupon begin the Works and regularly and diligently proceed with the same and shall complete the same on or before the Completion Date.

	23-1	-2	Where clause 23-1-2 is stated in the Appendix to apply the Employer may defer the giving of possession for a period not exceeding six weeks or such lesser period stated in the Appendix calculated from the Date of Possession.
Architect's instructions – postponement	23-2		The Architect may issue instructions in regard to the postponement of any work to be executed under the provisions of this Contract.
Possession by Contractor – use or occupation by Employer	23-3	-1	For the purposes of the Works insurances the Contractor shall retain possession of the site and the Works up to and including the date of issue of the certificate of Practical Completion, and, subject to clause 18, the Employer shall not be entitled to take possession of any part or parts of the Works until that date.
	23-3	-2	Notwithstanding the provisions of clause 23-3-1 the Employer may, with the consent in writing of the Contractor, use or occupy the site or the Works or part thereof whether for the purposes of storage of his goods or otherwise before the date of issue of the certificate of Practical Completion by the Architect. Before the Contractor shall give his consent to such use or occupation the Contractor or the Employer shall notify the insurers under clause 22A or clause 22B or clause 22C-2 to -4 whichever may be applicable and obtain confirmation that such use or occupation will not prejudice the insurance. Subject to such confirmation the consent of the Contractor shall not be unreasonably delayed or withheld.
	23-3	-3	Where clause 22A-1 or clause 22A-3 applies and the insurers in giving the confirmation referred to in clause 23-3-2 have made it a condition of such confirmation that an additional premium is required the Contractor shall notify the Employer of the amount of the additional premium. If the Employer continues to require use or occupation under clause 23-3-2 the additional premium required shall be added to the Contract Sum and the Contractor shall provide the Employer, if so requested, with the additional premium receipt therefor.
	24		Damages for non-completion
Certificate of Architect	24-1		If the Contractor fails to complete the Works by the Completion Date then the Architect shall issue a certificate to that effect. In the event of a new Completion Date being fixed after the issue of such a certificate such fixing shall cancel that certificate and the Architect shall issue such further certificate under clause 24-1 as may be necessary.
Payment or allowance of liquidated damages	24-2	-1	Provided: – the Architect has issued a certificate under clause 24-1; and – the Employer has informed the Contractor in writing before the date of the Final Certificate that he may require payment of, or may withhold or deduct, liquidated and ascertained damages, then the Employer may, not later than 5 days before the final date for payment of the debt due under the Final Certificate: either -1 -1 require in writing the Contractor to pay to the Employer liquidated and ascertained damages at the rate stated in the Appendix (or at such lesser rate as may be specified in writing by the Employer) for the period between the Completion Date and the date of Practical Completion and the Employer may recover the same as a debt; or -1 -2 give a notice pursuant to clause 30-1-1-4 or clause 30-8-3 to the Contractor that he will deduct from monies due to the Contractor liquidated and ascertained damages at the rate stated in the Appendix (or at such lesser rate as may be specified in the notice) for the period between the Completion Date and the date of Practical Completion.
	24-2	-2	If, under clause 25-3-3, the Architect fixes a later Completion Date or a later Completion Date is stated in a confirmed acceptance of a 13A Quotation, the Employer shall pay or repay to the Contractor any amounts recovered, allowed or paid under clause 24-2-1 for the period up to such later Completion Date.

- 24-2** ·3 Notwithstanding the issue of any further certificate of the Architect under clause 24-1 any requirement of the Employer which has been previously stated in writing in accordance with clause 24-2-1 shall remain effective unless withdrawn by the Employer.

25 Extension of time [jj]

Interpretation of delay

- 25-1** In clause 25 any reference to delay, notice or extension of time includes further delay, further notice or further extension of time.

Notice by Contractor of delay to progress

- 25-2** ·1 ·1 If and whenever it becomes reasonably apparent that the progress of the Works is being or is likely to be delayed the Contractor shall forthwith give written notice to the Architect of the material circumstances including the cause or causes of the delay and identify in such notice any event which in his opinion is a Relevant Event.

- 1 ·2 Where the material circumstances of which written notice has been given under clause 25-2-1-1 include reference to a Nominated Sub-Contractor, the Contractor shall forthwith send a copy of such written notice to the Nominated Sub-Contractor concerned.

- 25-2** ·2 In respect of each and every Relevant Event identified in the notice given in accordance with clause 25-2-1-1 the Contractor shall, if practicable in such notice, or otherwise in writing as soon as possible after such notice:

- 2 ·1 give particulars of the expected effects thereof; and

- 2 ·2 estimate the extent, if any, of the expected delay in the completion of the Works beyond the Completion Date resulting therefrom whether or not concurrently with delay resulting from any other Relevant Event

and shall give such particulars and estimate to any Nominated Sub-Contractor to whom a copy of any written notice has been given under clause 25-2-1-2.

- 25-2** ·3 The Contractor shall give such further written notices to the Architect, and send a copy to any Nominated Sub-Contractor to whom a copy of any written notice has been given under clause 25-2-1-2, as may be reasonably necessary or as the Architect may reasonably require for keeping up-to-date the particulars and estimate referred to in clauses 25-2-2-1 and 25-2-2-2 including any material change in such particulars or estimate.

Fixing Completion Date

- 25-3** ·1 If, in the opinion of the Architect, upon receipt of any notice, particulars and estimate under clauses 25-2-1-1, 25-2-2 and 25-2-3.

- 1 ·1 any of the events which are stated by the Contractor to be the cause of the delay is a Relevant Event and

- 1 ·2 the completion of the Works is likely to be delayed thereby beyond the Completion Date

the Architect shall in writing to the Contractor give an extension of time by fixing such later date as the Completion Date as he then estimates to be fair and reasonable. The Architect shall, in fixing such new Completion Date, state:

- 1 ·3 which of the Relevant Events he has taken into account and

- 1 ·4 the extent, if any, to which he has had regard to any instructions issued under clause 13-2 which require as a Variation the omission of any work or obligation and/or under clause 13-3 in regard to the expenditure of a provisional sum for defined work or for Performance Specified Work which results in the omission of any such work,

and shall, if reasonably practicable having regard to the sufficiency of the aforesaid notice, particulars and estimate, fix such new Completion Date not later than 12 weeks from receipt of the notice and of reasonably sufficient particulars and estimate, or, where the period between receipt thereof and the Completion Date is less than 12 weeks, not later than the Completion Date.

Footnote

[jj] See clauses 38-4-7, 39-5-7 and 40-7 (restriction of fluctuations or price adjustment during period where Contractor is in default over completion).

If, in the opinion of the Architect, upon receipt of any such notice, particulars and estimate, it is not fair and reasonable to fix a later date as a new Completion Date, the Architect shall if reasonably practicable having regard to the sufficiency of the aforesaid notice, particulars and estimate so notify the Contractor in writing not later than 12 weeks from receipt of the notice, particulars and estimate, or, where the period between receipt thereof and the Completion Date is less than 12 weeks, not later than the Completion Date.

- 25-3 -2 After the first exercise by the Architect of his duty under clause 25-3-1 or after any revision to the Completion Date stated by the Architect in a confirmed acceptance of a 13A Quotation in respect of a Variation the Architect may in writing fix a Completion Date earlier than that previously fixed under clause 25 or than that stated by the Architect in a confirmed acceptance of a 13A Quotation if in his opinion the fixing of such earlier Completion Date is fair and reasonable having regard to any instructions issued after the last occasion on which the Architect fixed a new Completion Date
- under clause 13-2 which require or sanction as a Variation the omission of any work or obligation; and/or
 - under clause 13-3 in regard to the expenditure of a provisional sum for defined work or for Performance Specified Work which result in the omission of any such work.

Provided that no decision under clause 25-3-2 shall alter the length of any adjustment to the time required by the Contractor for the completion of the Works in respect of a Variation for which a 13A Quotation has been given and which has been stated in a confirmed acceptance of a 13A Quotation or in respect of a Variation or work for which an adjustment to the time for completion of the Works has been accepted pursuant to clause 13-4-1-2 paragraph A7.

- 25-3 -3 After the Completion Date, if this occurs before the date of Practical Completion, the Architect may, and not later than the expiry of 12 weeks after the date of Practical Completion shall, in writing to the Contractor either
- 3 -1 fix a Completion Date later than that previously fixed if in his opinion the fixing of such later Completion Date is fair and reasonable having regard to any of the Relevant Events, whether upon reviewing a previous decision or otherwise and whether or not the Relevant Event has been specifically notified by the Contractor under clause 25-2-1-1; or
 - 3 -2 fix a Completion Date earlier than that previously fixed under clause 25 or stated in a confirmed acceptance of a 13A Quotation if in his opinion the fixing of such earlier Completion Date is fair and reasonable having regard to any instructions issued after the last occasion on which the Architect fixed a new Completion Date
 - under clause 13-2 which require or sanction as a Variation the omission of any work or obligation; and/or
 - under clause 13-3 in regard to the expenditure of a provisional sum for defined work or for Performance Specified Work which result in the omission of any such work; or

- 3 -3 confirm to the Contractor the Completion Date previously fixed or stated in a confirmed acceptance of a 13A Quotation.

Provided that no decision under clause 25-3-3-1 or clause 25-3-3-2 shall alter the length of any adjustment to the time required by the Contractor for the completion of the Works in respect of a Variation for which a 13A Quotation has been given and which has been stated in a confirmed acceptance of a 13A Quotation.

- 25-3 -4 Provided always that:
- 4 -1 the Contractor shall use constantly his best endeavours to prevent delay in the progress of the Works, howsoever caused, and to prevent the completion of the Works being delayed or further delayed beyond the Completion Date;
 - 4 -2 the Contractor shall do all that may reasonably be required to the satisfaction of the Architect to proceed with the Works.

Relevant Events

- 25-3 -5 The Architect shall notify in writing to every Nominated Sub-Contractor each decision of the Architect under clause 25-3 fixing a Completion Date and each revised Completion Date stated in the confirmed acceptance of a 13A Quotation together with, where relevant, any revised period or periods for the completion of the work of each Nominated Sub-Contractor stated in such confirmed acceptance.
- 25-3 -6 No decision of the Architect under clause 25-3-2 or clause 25-3-3-2 shall fix a Completion Date earlier than the Date for Completion stated in the Appendix.
- 25-4 The following are the Relevant Events referred to in clause 25:
 - 25-4 -1 force majeure;
 - 25-4 -2 exceptionally adverse weather conditions;
 - 25-4 -3 loss or damage occasioned by any one or more of the Specified Perils;
 - 25-4 -4 civil commotion, local combination of workmen, strike or lock-out affecting any of the trades employed upon the Works or any of the trades engaged in the preparation, manufacture or transportation of any of the goods or materials required for the Works;
 - 25-4 -5 compliance with the Architect's instructions
 - 5 -1 under clauses 2-3, 2-4-1, 13-2 (except for a confirmed acceptance of a 13A Quotation), 13-3 (except compliance with an Architect's instruction for the expenditure of a provisional sum for defined work or of a provisional sum for Performance Specified Work), 13A-4-1, 23-2, 34, 35 or 36; or
 - 5 -2 in regard to the opening up for inspection of any work covered up or the testing of any of the work, materials or goods in accordance with clause 8-3 (including making good in consequence of such opening up or testing) unless the inspection or test showed that the work, materials or goods were not in accordance with this Contract;
 - 25-4 -6 -1 where an Information Release Schedule has been provided, failure of the Architect to comply with clause 5-4-1;
 - 25-4 -6 -2 failure of the Architect to comply with clause 5-4-2;
 - 25-4 -7 delay on the part of Nominated Sub-Contractors or Nominated Suppliers which the Contractor has taken all practicable steps to avoid or reduce;
 - 25-4 -8 -1 the execution of work not forming part of this Contract by the Employer himself or by persons employed or otherwise engaged by the Employer as referred to in clause 29 or the failure to execute such work;
 - 25-4 -8 -2 the supply by the Employer of materials and goods which the Employer has agreed to provide for the Works or the failure so to supply;
 - 25-4 -9 the exercise after the Base Date by the United Kingdom Government of any statutory power which directly affects the execution of the Works by restricting the availability or use of labour which is essential to the proper carrying out of the Works or preventing the Contractor from, or delaying the Contractor in, securing such goods or materials or such fuel or energy as are essential to the proper carrying out of the Works;
 - 25-4 -10 -1 the Contractor's inability for reasons beyond his control and which he could not reasonably have foreseen at the Base Date to secure such labour as is essential to the proper carrying out of the Works; or
 - 25-4 -10 -2 the Contractor's inability for reasons beyond his control and which he could not reasonably have foreseen at the Base Date to secure such goods or materials as are essential to the proper carrying out of the Works;
 - 25-4 -11 the carrying out by a local authority or statutory undertaker of work in pursuance of its statutory obligations in relation to the Works, or the failure to carry out such work;

- 25.4 ·12 failure of the Employer to give in due time ingress to or egress from the site of the Works or any part thereof through or over any land, buildings, way or passage adjoining or connected with the site and in the possession and control of the Employer, in accordance with the Contract Bills and/or the Contract Drawings, after receipt by the Architect of such notice, if any, as the Contractor is required to give, or failure of the Employer to give such ingress or egress as otherwise agreed between the Architect and the Contractor;
- 25.4 ·13 where clause 23.1.2 is stated in the Appendix to apply, the deferment by the Employer of giving possession of the site under clause 23.1.2;
- 25.4 ·14 by reason of the execution of work for which an Approximate Quantity is included in the Contract Bills which is not a reasonably accurate forecast of the quantity of work required;
- 25.4 ·15 delay which the Contractor has taken all practicable steps to avoid or reduce consequent upon a change in the Statutory Requirements after the Base Date which necessitates some alteration or modification to any Performance Specified Work;
- 25.4 ·16 the use or threat of terrorism and/or the activity of the relevant authorities in dealing with such use or threat;
- 25.4 ·17 compliance or non-compliance by the Employer with clause 6A.1;
- 25.4 ·18 delay arising from a suspension by the Contractor of the performance of his obligations under the Contract to the Employer pursuant to clause 30.1.4;
- 25.4 ·19 save as provided for in clauses 25.4.1 to 25.4.18 any impediment, prevention or default, whether by act or omission, by the Employer or any person for whom the Employer is responsible except to the extent that it was caused or contributed to by any default, whether by act or omission, of the Contractor or his servants, agents or sub-contractors.

26 Loss and expense caused by matters materially affecting regular progress of the Works

Matters materially affecting regular progress of the Works – direct loss and/or expense

26.1 If the Contractor makes written application to the Architect stating that he has incurred or is likely to incur direct loss and/or expense (of which the Contractor may give his quantification) in the execution of this Contract for which he would not be reimbursed by a payment under any other provision in this Contract due to deferment of giving possession of the site under clause 23.1.2 where clause 23.1.2 is stated in the Appendix to be applicable or because the regular progress of the Works or of any part thereof has been or is likely to be materially affected by any one or more of the matters referred to in clause 26.2; and if and as soon as the Architect is of the opinion that the direct loss and/or expense has been incurred or is likely to be incurred due to any such deferment of giving possession or that the regular progress of the Works or of any part thereof has been or is likely to be so materially affected as set out in the application of the Contractor then the Architect from time to time thereafter shall ascertain, or shall instruct the Quantity Surveyor to ascertain, the amount of such loss and/or expense which has been or is being incurred by the Contractor; provided always that:

- 26.1 ·1 the Contractor's application shall be made as soon as it has become, or should reasonably have become, apparent to him that the regular progress of the Works or of any part thereof has been or was likely to be affected as aforesaid; and
- 26.1 ·2 the Contractor shall in support of his application submit to the Architect upon request such information as should reasonably enable the Architect to form an opinion as aforesaid; and
- 26.1 ·3 the Contractor shall submit to the Architect or to the Quantity Surveyor upon request such details of such loss and/or expense as are reasonably necessary for such ascertainment as aforesaid.

List of matters

26.2 The following are the matters referred to in clause 26.1:

- 26.2 ·1 ·1 where an Information Release Schedule has been provided, failure of the Architect to comply with clause 5.4.1;
- 1 ·2 failure of the Architect to comply with clause 5.4.2;

- 26-2** ·2 the opening up for inspection of any work covered up or the testing of any of the work, materials or goods in accordance with clause 8-3 (including making good in consequence of such opening up or testing), unless the inspection or test showed that the work, materials or goods were not in accordance with this Contract;
- 26-2** ·3 any discrepancy in or divergence between the Contract Drawings and/or the Contract Bills and/or the Numbered Documents;
- 26-2** ·4 ·1 the execution of work not forming part of this Contract by the Employer himself or by persons employed or otherwise engaged by the Employer as referred to in clause 29 or the failure to execute such work;
- 4 ·2 the supply by the Employer of materials and goods which the Employer has agreed to provide for the Works or the failure so to supply;
- 26-2** ·5 Architect's instructions under clause 23-2 issued in regard to the postponement of any work to be executed under the provisions of this Contract;
- 26-2** ·6 failure of the Employer to give in due time ingress to or egress from the site of the Works or any part thereof through or over any land, buildings, way or passage adjoining or connected with the site and in the possession and control of the Employer, in accordance with the Contract Bills and/or the Contract Drawings, after receipt by the Architect of such notice, if any, as the Contractor is required to give, or failure of the Employer to give such ingress or egress as otherwise agreed between the Architect and the Contractor;
- 26-2** ·7 Architect's instructions issued
- under clause 13-2 or clause 13A-4-1 requiring a Variation (except for a Variation for which the Architect has given a confirmed acceptance of a 13A Quotation or for a Variation thereto) or
- under clause 13-3 in regard to the expenditure of provisional sums (other than instructions to which clause 13-4-2 refers or an instruction for the expenditure of a provisional sum for defined work or of a provisional sum for Performance Specified Work);
- 26-2** ·8 the execution of work for which an Approximate Quantity is included in the Contract Bills which is not a reasonably accurate forecast of the quantity of work required;
- 26-2** ·9 compliance or non-compliance by the Employer with clause 6A-1;
- 26-2** ·10 suspension by the Contractor of the performance of his obligations under the Contract to the Employer pursuant to clause 30-1-4 provided the suspension was not frivolous or vexatious;
- 26-2** ·11 save as provided for in clauses 26-2-1 to 26-2-10 any impediment, prevention or default, whether by act or omission, by the Employer or any person for whom the Employer is responsible except to the extent that it was caused or contributed to by any default, whether by act or omission, of the Contractor or his servants, agents or sub-contractors.

Relevance of certain extensions of Completion Date

- 26-3** If and to the extent that it is necessary for ascertainment under clause 26-1 of loss and/or expense the Architect shall state in writing to the Contractor what extension of time, if any, has been made under clause 25 in respect of the Relevant Event or Events referred to in clause 25-4-5-1 (so far as that clause refers to clauses 2-3, 13-2, 13-3 and 23-2) and in clauses 25-4-5-2, 25-4-6, 25-4-8 and 25-4-12.

Nominated Sub-Contractors – matters materially affecting regular progress of the sub-contract works – direct loss and/or expense

- 26-4** ·1 The Contractor upon receipt of a written application properly made by a Nominated Sub-Contractor under clause 4-38-1 of Conditions NSC/C shall pass to the Architect a copy of that written application. If and as soon as the Architect is of the opinion that the loss and/or expense to which the said clause 4-38-1 refers has been incurred or is likely to be incurred due to any deferment of the giving of possession where clause 23-1-2 is stated in the Appendix to apply or that the regular progress of the sub-contract works or of any part thereof has been or is likely to be materially affected as referred to in clause 4-38-1 of Conditions NSC/C and as set out in the application of the Nominated Sub-Contractor then the Architect shall himself ascertain, or shall instruct the Quantity Surveyor to ascertain, the amount of loss and/or expense to which the said clause 4-38-1 refers.

Amounts
ascertained –
added to Contract
Sum

Reservation of
rights and
remedies of
Contractor

Notices under
clause 27

Default by
Contractor

- 26-4** -2 If and to the extent that it is necessary for the ascertainment of such loss and/or expense the Architect shall state in writing to the Contractor with a copy to the Nominated Sub-Contractor concerned what was the length of the revision of the period or periods for completion of the sub-contract works or of any part thereof to which he gave consent in respect of the Relevant Event or Events set out in clause 2-6-5-1 (so far as that clause refers to clauses 2-3, 13-2, 13-3 and 23-2 of the Main Contract Conditions), 2-6-5-2, 2-6-6, 2-6-8, 2-6-12 and 2-6-15 of Conditions NSC/C.

- 26-5** Any amount from time to time ascertained under clause 26 shall be added to the Contract Sum.

- 26-6** The provisions of clause 26 are without prejudice to any other rights and remedies which the Contractor may possess.

27 Determination by Employer

- 27-1** Any notice or further notice to which clauses 27-2-1, 27-2-2, 27-2-3 and 27-3-4 refer shall be in writing and given by actual delivery or by special delivery or recorded delivery. If sent by special delivery or recorded delivery the notice or further notice shall, subject to proof to the contrary, be deemed to have been received 48 hours after the date of posting (excluding Saturday and Sunday and Public Holidays).

- 27-2** -1 If, before the date of Practical Completion, the Contractor shall make a default in any one or more of the following respects:

- 1 -1 without reasonable cause he wholly or substantially suspends the carrying out of the Works; or
- 1 -2 he fails to proceed regularly and diligently with the Works; or
- 1 -3 he refuses or neglects to comply with a written notice or instruction from the Architect requiring him to remove any work, materials or goods not in accordance with this Contract and by such refusal or neglect the Works are materially affected; or
- 1 -4 he fails to comply with the provisions of clause 19-1-1 or clause 19-2-2; or
- 1 -5 he fails pursuant to the Conditions to comply with the requirements of the CDM Regulations,

the Architect may give to the Contractor a notice specifying the default or defaults (the 'specified default or defaults').

- 27-2** -2 If the Contractor continues a specified default for 14 days from receipt of the notice under clause 27-2-1 then the Employer may on, or within 10 days from, the expiry of that 14 days by a further notice to the Contractor determine the employment of the Contractor under this Contract. Such determination shall take effect on the date of receipt of such further notice.

- 27-2** -3 If

the Contractor ends the specified default or defaults, or

the Employer does not give the further notice referred to in clause 27-2-2

and the Contractor repeats a specified default (whether previously repeated or not) then, upon or within a reasonable time after such repetition, the Employer may by notice to the Contractor determine the employment of the Contractor under this Contract. Such determination shall take effect on the date of receipt of such notice.

- 27-2** -4 A notice of determination under clause 27-2-2 or clause 27-2-3 shall not be given unreasonably or vexatiously.

27-3 -1 If the Contractor

makes a composition or arrangement with his creditors, or becomes bankrupt, or,
being a company,

makes a proposal for a voluntary arrangement for a composition of debts or scheme of arrangement to be approved in accordance with the Companies Act 1985 or the Insolvency Act 1986 as the case may be or any amendment or re-enactment thereof, or

has a provisional liquidator appointed, or

has a winding-up order made, or

passes a resolution for voluntary winding-up (except for the purposes of amalgamation or reconstruction), or

under the Insolvency Act 1986 or any amendment or re-enactment thereof has an administrator or an administrative receiver appointed

then:

27-3 -2 the Contractor shall immediately inform the Employer in writing if he has made a composition or arrangement with his creditors, or, being a company, has made a proposal for a voluntary arrangement for a composition of debts or scheme of arrangement to be approved in accordance with the Companies Act 1985 or the Insolvency Act 1986 as the case may be or any amendment or re-enactment thereof;

27-3 -3 where a provisional liquidator or trustee in bankruptcy is appointed or a winding-up order is made or the Contractor passes a resolution for voluntary winding-up (except for the purposes of amalgamation or reconstruction) the employment of the Contractor under this Contract shall be forthwith automatically determined but the said employment may be reinstated if the Employer and the Contractor [kk] shall so agree;

27-3 -4 where clause 27-3-3 does not apply the Employer may at any time, unless an agreement to which clause 27-5-2-1 refers has been made, by notice to the Contractor determine the employment of the Contractor under this Contract and such determination shall take effect on the date of receipt of such notice.

Corruption

27-4 The Employer shall be entitled to determine the employment of the Contractor, under this or any other contract, if the Contractor shall have offered or given or agreed to give to any person any gift or consideration of any kind as an inducement or reward for doing or forbearing to do or for having done or forborne to do any action in relation to the obtaining or execution of this or any other contract with the Employer, or for showing or forbearing to show favour or disfavour to any person in relation to this or any other contract with the Employer, or if the like acts shall have been done by any person employed by the Contractor or acting on his behalf (whether with or without the knowledge of the Contractor), or if in relation to this or any other contract with the Employer the Contractor or any person employed by him or acting on his behalf shall have committed an offence under the Prevention of Corruption Acts 1889 to 1916.

Insolvency of
Contractor --
option to
Employer

27-5 Clauses 27-5-1 to 27-5-4 are only applicable where clause 27-3-4 applies.

27-5 -1 From the date when, under clause 27-3-4, the Employer could first give notice to determine the employment of the Contractor, the Employer, subject to clause 27-5-3, shall not be bound by any provisions of this Contract to make any further payment thereunder and the Contractor shall not be bound to continue to carry out and complete the Works in compliance with clause 2-1.

Footnote

[kk] See JCT Practice Note 24: after certain insolvency events an Insolvency Practitioner acts for the Contractor.

	27-5 -2 Clause 27-5-1 shall apply until either
	-1 the Employer makes an agreement (a '27-5-2-1 agreement') with the Contractor on the continuation or novation or conditional novation of this Contract, in which case this Contract shall be subject to the terms set out in the 27-5-2-1 agreement
	or
	-2 the Employer determines the employment of the Contractor under this Contract in accordance with clause 27-3-4, in which case the provisions of clause 27-6 or clause 27-7 shall apply.
	27-5 -3 Notwithstanding clause 27-5-1, in the period before either a 27-5-2-1 agreement is made or the Employer under clause 27-3-4 determines the employment of the Contractor, the Employer and the Contractor may make an interim arrangement for work to be carried out. Subject to clause 27-5-4 any right of set-off which the Employer may have shall not be exercisable in respect of any payment due from the Employer to the Contractor under such interim arrangement.
	27-5 -4 From the date when, under clause 27-3-4, the Employer may first determine the employment of the Contractor (but subject to any agreement made pursuant to clause 27-5-2-1 or arrangement made pursuant to clause 27-5-3) the Employer may take reasonable measures to ensure that Site Materials, the site and the Works are adequately protected and that Site Materials are retained in, on the site of or adjacent to the Works as the case may be. The Contractor shall allow and shall in no way hinder or delay the taking of the aforesaid measures. The Employer may deduct the reasonable cost of taking such measures from any monies due or to become due to the Contractor under this Contract (including any amount due under an agreement to which clause 27-5-2-1, or under an interim arrangement to which clause 27-5-3, refers) or may recover the same from the Contractor as a debt.
Consequences of determination under clauses 27-2 to 27-4	27-6 In the event of the determination of the employment of the Contractor under clause 27-2-2, 27-2-3, 27-3-3, 27-3-4 or 27-4 and so long as that employment has not been reinstated then:
	27-6 -1 the Employer may employ and pay other persons to carry out and complete the Works and to make good defects of the kind referred to in clause 17 and he or they may enter upon the site and the Works and use all temporary buildings, plant, tools, equipment and Site Materials, and may purchase all materials and goods necessary for the carrying out and completion of the Works and for the making good of defects as aforesaid; provided that where the aforesaid temporary buildings, plant, tools, equipment and Site Materials are not owned by the Contractor the consent of the owner thereof to such use is obtained by the Employer;
	27-6 -2 -1 except where an insolvency event listed in clause 27-3-1 (other than the Contractor being a company making a proposal for a voluntary arrangement for a composition of debts or scheme of arrangement to be approved in accordance with the Companies Act 1985 or the insolvency Act 1986 as the case may be or any amendment or re-enactment) has occurred the Contractor shall, if so required by the Employer or by the Architect on behalf of the Employer within 14 days of the date of determination, assign to the Employer without payment the benefit of any agreement for the supply of materials or goods and/or for the execution of any work for the purposes of this Contract to the extent that the same is assignable; -2 except where the Contractor has a trustee in bankruptcy appointed or being a company has a provisional liquidator appointed or has a petition alleging insolvency filed against it which is subsisting or passes a resolution for voluntary winding-up (other than for the purposes of amalgamation or reconstruction) which takes effect as a creditors' voluntary liquidation, the Employer may pay any supplier or sub-contractor for any materials or goods delivered or works executed for the purposes of this Contract before or after the date of determination in so far as the price thereof has not already been paid by the Contractor. Payments made under clause 27-6-2-2 may be deducted from any sum due or to become due to the Contractor or may be recoverable from the Contractor by the Employer as a debt;
	27-6 -3 the Contractor shall, when required in writing by the Architect so to do (but not before), remove from the Works any temporary buildings, plant, tools, equipment, goods and materials belonging to him and the Contractor shall have removed by their owner any temporary buildings, plant, tools, equipment, goods and materials not owned by him.

28.2 -4 If

- the Employer ends the specified default or defaults, or
- the specified suspension event or events cease, or
- the Contractor does not give the further notice referred to in clause 28.2.3

and

- the Employer repeats (whether previously repeated or not) a specified default, or
- a specified suspension event is repeated for whatever period (whether previously repeated or not), whereby the regular progress of the Works is or is likely to be materially affected

then, upon or within a reasonable time after such repetition, the Contractor may by notice to the Employer determine the employment of the Contractor under this Contract. Such determination shall take effect on the date of receipt of such notice.

- 28.2 -5** A notice of determination under clause 28.2.3 or clause 28.2.4 shall not be given unreasonably or vexatiously.

Insolvency of
Employer

- 28.3 -1 If the Employer (III)**

makes a composition or arrangement with his creditors, or becomes bankrupt, or, being a company,

makes a proposal for a voluntary arrangement for a composition of debts or scheme of arrangement to be approved in accordance with the Companies Act 1985 or the Insolvency Act 1986 as the case may be or any amendment or re-enactment thereof, or

has a provisional liquidator appointed, or

has a winding-up order made, or

passes a resolution for voluntary winding-up (except for the purposes of amalgamation or reconstruction), or

under the Insolvency Act 1986 or any amendment or re-enactment thereof has an administrator or an administrative receiver appointed

then:

- 28.3 -2** the Employer shall immediately inform the Contractor in writing if he has made a composition or arrangement with his creditors, or, being a company, has made a proposal for a voluntary arrangement for a composition of debts or scheme of arrangement to be approved in accordance with the Companies Act 1985 or the Insolvency Act 1986 or any amendment or re-enactment thereof as the case may be;

- 28.3 -3** the Contractor may by notice to the Employer determine the employment of the Contractor under this Contract. Such determination shall take effect on the date of receipt of such notice. Provided that after the occurrence of any of the events set out in clause 28.3.1 and before the taking effect of any notice of determination of his employment issued by the Contractor pursuant to clause 28.3.3 the obligation of the Contractor to carry out and complete the Works in compliance with clause 2.1 shall be suspended.

Consequences of
determination
under clause 28.2
or 28.3

- 28.4** In the event of the determination of the employment of the Contractor under clause 28.2.3, 28.2.4 or 28.3.3 and so long as that employment has not been reinstated the provisions of clauses 28.4.1, 28.4.2 and 28.4.3 shall apply; such application shall be without prejudice to the accrued rights or remedies of either party or to any liability of the classes mentioned in clause 20 which may accrue either before the Contractor or any sub-contractors, their servants or agents or others employed on or engaged upon or in connection with the Works

Footnote

(III) See JCT Practice Note 24: after certain insolvency events an Insolvency Practitioner acts for the Employer.

28-4 continued

or any part thereof other than the Employer or any person employed or engaged by the Employer shall have removed his or their temporary buildings, plant, tools, equipment, goods or materials (including Site Materials) or by reason of his or their so removing the same. Subject to clauses 28-4-2 and 28-4-3 the provisions of this Contract which require any payment or release or further release of Retention to the Contractor shall not apply.

- 28-4 -1 The Contractor shall, with all reasonable dispatch and in such manner and with such precautions as will prevent injury, death or damage of the classes in respect of which before the date of determination he was liable to indemnify the Employer under clause 20, remove from the site all his temporary buildings, plant, tools, equipment, goods and materials (including Site Materials) and shall ensure that his sub-contractors do the same, but subject always to the provisions of clause 28-4-3-5.
- 28-4 -2 Within 28 days of the determination of the employment of the Contractor the Employer shall pay to the Contractor the Retention deducted by the Employer prior to the determination of the employment of the Contractor but subject to any right of the Employer of deduction therefrom which has accrued before the date of determination of the Contractor's employment.
- 28-4 -3 The Contractor shall with reasonable dispatch prepare an account setting out the sum of the amounts referred to in clauses 28-4-3-1 to 28-4-3-5 which shall include as relevant amounts in respect of all Nominated Sub-Contractors:
- 3 -1 the total value of work properly executed at the date of determination of the employment of the Contractor, such value to be ascertained in accordance with the Conditions as if the employment of the Contractor had not been determined, together with any amounts due to the Contractor under the Conditions not included in such total value; and
 - 3 -2 any sum ascertained in respect of direct loss and/or expense under clauses 26 and 34-3 (whether ascertained before or after the date of determination); and
 - 3 -3 the reasonable cost of removal pursuant to clause 28-4-1; and
 - 3 -4 any direct loss and/or damage caused to the Contractor by the determination; and
 - 3 -5 the cost of materials or goods (including Site Materials) properly ordered for the Works for which the Contractor shall have paid or for which the Contractor is legally bound to pay, and on such payment in full by the Employer such materials or goods shall become the property of the Employer.

After taking into account amounts previously paid to the Contractor under this Contract the Employer shall pay to the Contractor the amount properly due in respect of this account within 28 days of its submission by the Contractor to the Employer but without any deduction of Retention.

Other rights and remedies

- 28-5 The provisions of clauses 28-2 to 28-4 are without prejudice to any other rights and remedies which the Contractor may possess.

28A Determination by Employer or Contractor

Grounds for determination of the employment of the Contractor

- 28A-1 -1 If, before the date of Practical Completion, the carrying out of the whole or substantially the whole of the uncompleted Works is suspended for the relevant continuous period of the length stated in the Appendix by reason of one or more of the following events:
- 1 -1 force majeure; or
 - 1 -2 loss or damage to the Works occasioned by any one or more of the Specified Perils; or
 - 1 -3 civil commotion; or
 - 1 -4 Architect's instructions issued under clause 2-3, 13-2 or 23-2 which have been issued as a result of the negligence or default of any local authority or statutory undertaker executing work solely in pursuance of its statutory obligations; or

28A.1 -1 -5 hostilities involving the United Kingdom (whether war be declared or not); or

-1 -6 terrorist activity

then the Employer or the Contractor may upon the expiry of the aforesaid relevant period of suspension give notice in writing to the other by actual delivery or by special delivery or recorded delivery that unless the suspension is terminated within 7 days after the date of receipt of that notice the employment of the Contractor under this Contract will determine 7 days after the date of receipt of the aforesaid notice; and the employment of the Contractor shall so determine 7 days after receipt of such notice. If sent by special delivery or recorded delivery the notice shall, subject to proof to the contrary, be deemed to have been received 48 hours after the date of posting (excluding Saturday and Sunday and Public Holidays).

28A.1 -2 The Contractor shall not be entitled to give notice under clause 28A.1.1 in respect of the matter referred to in clause 28A.1.1.2 where the loss or damage to the Works occasioned by any one or more of the Specified Perils was caused by some negligence or default of the Contractor, his servants or agents or of any person employed or engaged upon or in connection with the Works or any part thereof, his servants or agents other than the Employer or any person employed or engaged by the Employer or by any local authority or statutory undertaker executing work solely in pursuance of its statutory obligations.

28A.1 -3 A notice of determination under clause 28A.1.1 shall not be given unreasonably or vexatiously.

Consequences of
determination
under clause
28A.1.1 – clauses
28A.3 to 28A.6

28A.2 Upon determination of the employment of the Contractor under clause 28A.1.1 the provisions of this Contract which require any further payment or any release or further release of Retention to the Contractor shall not apply; and the provisions of clauses 28A.3 to 28A.6 shall apply.

28A.3 The Contractor shall, with all reasonable dispatch and in such manner and with such precautions as will prevent injury, death or damage of the classes in respect of which before the date of determination of his employment he was liable to indemnify the Employer under clause 20, remove from the site all his temporary buildings, plant, tools, equipment, goods and materials (including Site Materials) and shall ensure that his sub-contractors do the same, but subject always to the provisions of clause 28A.5.4.

28A.4 The Employer shall pay to the Contractor one half of the Retention deducted by the Employer prior to the determination of the employment of the Contractor within 28 days of the date of determination of the Contractor's employment and the other half as part of the account to which clause 28A.5 refers but subject to any right of deduction therefrom which has accrued before the date of such determination.

28A.5 The Contractor shall, not later than 2 months after the date of the determination of the Contractor's employment, provide the Employer with all documents (including those relating to Nominated Sub-Contractors and Nominated Suppliers) necessary for the preparation of the account to which this clause refers. Subject to due discharge by the Contractor of this obligation the Employer shall with reasonable dispatch prepare an account setting out the sum of the amounts referred to in clauses 28A.5.1 to 28A.5.4 and, if clause 28A.6 applies, clause 28A.5.5, which shall include as relevant amounts in respect of all Nominated Sub-Contractors:

28A.5 -1 the total value of work properly executed at the date of determination of the employment of the Contractor, such value to be ascertained in accordance with the Conditions as if the employment of the Contractor had not been determined, together with any amounts due to the Contractor under the Conditions not included in such total value; and

28A.5 -2 any sum ascertained in respect of direct loss and/or expense under clauses 26 and 34.3 (whether ascertained before or after the date of determination); and

28A.5 -3 the reasonable cost of removal under clause 28A.3; and

28A.5 -4 the cost of materials or goods (including Site Materials) properly ordered for the Works for which the Contractor shall have paid or for which the Contractor is legally bound to pay, and on such payment in full by the Employer such materials or goods shall become the property of the Employer; and

28A-5 -5 any direct loss and/or damage caused to the Contractor by the determination.

After taking into account amounts previously paid to the Contractor under this Contract the Employer shall pay to the Contractor the amount properly due in respect of this account within 28 days of its submission by the Employer to the Contractor but without deduction of any Retention.

28A-6 Where determination of the employment of the Contractor has occurred in respect of the matter referred to in clause 28A-1-1-2 and the loss or damage to the Works occasioned by any one or more of the Specified Perils was caused by some negligence or default of the Employer or of any person for whom the Employer is responsible, then upon such determination of the employment of the Contractor the account prepared under clause 28A-5 shall include the amount, if any, to which clause 28A-5-5 refers.

Amounts attributable to any Nominated Sub-Contractor

28A-7 The Employer shall inform the Contractor in writing which part or parts of the amounts paid or payable under clause 28A-5 is or are fairly and reasonably attributable to any Nominated Sub-Contractor and shall so inform each Nominated Sub-Contractor in writing.

29 Works by Employer or persons employed or engaged by Employer

Information in Contract Bills

29-1 Where the Contract Bills, in regard to any work not forming part of this Contract and which is to be carried out by the Employer himself or by persons employed or otherwise engaged by him, provide such information as is necessary to enable the Contractor to carry out and complete the Works in accordance with the Conditions, the Contractor shall permit the execution of such work.

Information not in Contract Bills

29-2 Where the Contract Bills do not provide the information referred to in clause 29-1 and the Employer requires the execution of work not forming part of this Contract by the Employer himself or by persons employed or otherwise engaged by the Employer, then the Employer may, with the consent of the Contractor (which consent shall not be unreasonably delayed or withheld), arrange for the execution of such work.

29-3 Every person employed or otherwise engaged by the Employer as referred to in clauses 29-1 and 29-2 shall for the purpose of clause 20 be deemed to be a person for whom the Employer is responsible and not to be a sub-contractor.

30 Certificates and payments

Payments subject to clause 31

30A Where it is stated in the Appendix that the Employer is a 'contractor' for the purposes of the Construction Industry Scheme or if at any time up to the payment of the Final Certificate the Employer becomes such a 'contractor' the obligation of the Employer to make any payment under or pursuant to this Contract is subject to clause 31.

Interim Certificates and valuations – final date for payment – interest

30-1 -1 -1 The Architect shall from time to time as provided in clause 30 issue Interim Certificates stating the amount due to the Contractor from the Employer specifying to what the amount relates and the basis on which that amount was calculated; and the final date for payment pursuant to an Interim Certificate shall be 14 days from the date of issue of each Interim Certificate.

If the Employer fails properly to pay the amount, or any part thereof, due to the Contractor under the Conditions by the final date for its payment the Employer shall pay to the Contractor in addition to the amount not properly paid simple interest thereon for the period until such payment is made. Payment of such simple interest shall be treated as a debt due to the Contractor by the Employer. The rate of interest payable shall be five per cent (5%) over the Base Rate of the Bank of England which is current at the date the payment by the Employer became overdue. Any payment of simple interest under this clause 30-1-1-1 shall not in any circumstances be construed as a waiver by the Contractor of his right to proper payment of the principal amount due from the Employer to the Contractor in accordance with, and within the time stated in, the Conditions or of the rights of the Contractor in regard to suspension of the performance of his obligations under this Contract to the Employer pursuant to clause 30-1-4 or to determination of his employment pursuant to the default referred to in clause 28-2-1-1.

	30-1	-1	-2	Notwithstanding the fiduciary interest of the Employer in the Retention as stated in clause 30-5-1 the Employer is entitled to exercise any right under this Contract of withholding and/or deduction from monies due or to become due to the Contractor against any amount so due under an Interim Certificate whether or not any Retention is included in that Interim Certificate by the operation of clause 30-4. Such withholding and/or deduction is subject to the restriction in clause 35-13-5-3-2.
		-1	-3	Not later than 5 days after the date of issue of an Interim Certificate the Employer shall give a written notice to the Contractor which shall, in respect of the amount stated as due in that Interim Certificate, specify the amount of the payment proposed to be made, to what the amount of the payment relates and the basis on which that amount is calculated.
		-1	-4	Not later than 5 days before the final date for payment of the amount due pursuant to clause 30-1-1-1 the Employer may give a written notice to the Contractor which shall specify any amount proposed to be withheld and/or deducted from that due amount, the ground or grounds for such withholding and/or deduction and the amount of withholding and/or deduction attributable to each ground.
		-1	-5	Where the Employer does not give any written notice pursuant to clause 30-1-1-3 and/or to clause 30-1-1-4 the Employer shall pay the Contractor the amount due pursuant to clause 30-1-1-1.
Advance payment	30-1	-1	-6	Where it is stated in the Appendix that clause 30-1-1-6 applies, the advance payment identified in the Appendix shall be paid to the Contractor on the date stated in the Appendix and such advance payment shall be reimbursed to the Employer by the Contractor on the terms stated in the Appendix. Provided that where the Appendix states that an advance payment bond is required such payment shall only be made if the Contractor has provided to the Employer such bond from a surety approved by the Employer on the terms agreed between the British Bankers' Association and the JCT and annexed to the Appendix unless pursuant to the Seventh Recital a bond on other terms is required by the Employer.
Interim valuations	30-1	-2	-1	Interim valuations shall be made by the Quantity Surveyor whenever the Architect considers them to be necessary for the purpose of ascertaining the amount to be stated as due in an Interim Certificate. [mm]
Application by Contractor – amount of gross valuation		-2	-2	Without prejudice to the obligation of the Architect to issue Interim Certificates as stated in clause 30-1-1-1, the Contractor, not later than 7 days before the date of an Interim Certificate, may submit to the Quantity Surveyor an application which sets out what the Contractor considers to be the amount of the gross valuation pursuant to clause 30-2. The Contractor shall include with his application any application made to the Contractor by a Nominated Sub-Contractor which sets out what the Nominated Sub-Contractor considers to be the amount of the gross valuation pursuant to clause 4-17 of Conditions NSC/C. If the Contractor submits such an application the Quantity Surveyor shall make an interim valuation. To the extent that the Quantity Surveyor disagrees with the gross valuation in the Contractor's application and/or in a Nominated Sub-Contractor's application the Quantity Surveyor at the same time as making the valuation shall submit to the Contractor a statement, which shall be in similar detail to that given in the application, which identifies such disagreement.
Issue of Interim Certificates	30-1		-3	Interim Certificates shall be issued on the dates provided for in the Appendix and which dates shall continue up to the date of Practical Completion or to within one month thereafter. Thereafter Interim Certificates shall be issued as and when further amounts are ascertained as payable to the Contractor from the Employer and after the expiration of the Defects Liability Period named in the Appendix or upon the issue of the Certificate of Completion of Making Good Defects (whichever is the later) provided always that the Architect shall not be required to issue an Interim Certificate within one calendar month of having issued a previous Interim Certificate.

Footnote

[mm] Where formula adjustment under clause 40 applies, clause 40-2-1 provides: 'Interim valuations shall be made before the issue of each Interim Certificate and

accordingly the words "whenever the Architect considers them to be necessary" shall be deemed to have been deleted in clause 30-1-2-1.'

- 30.1** -4 Without prejudice to any other rights and remedies which the Contractor may possess, if the Employer shall, subject to any notice issued pursuant to clause 30.1.1.4, fail to pay the Contractor in full (including any VAT due pursuant to the VAT Agreement) by the final date for payment as required by the Conditions and such failure shall continue for 7 days after the Contractor has given to the Employer, with a copy to the Architect, written notice of his intention to suspend the performance of his obligations under this Contract to the Employer and the ground or grounds on which it is intended to suspend performance then the Contractor may suspend such performance of his obligations under this Contract to the Employer until payment in full occurs. Such suspension shall not be treated as a suspension to which clause 27.2.1.1 refers or a failure to proceed regularly and diligently with the Works to which clause 27.2.1.2 refers.

- 30.2** The amount stated as due in an Interim Certificate, subject to any agreement between the parties as to stage payments, shall be the gross valuation as referred to in clause 30.2 less

any amount which may be deducted and retained by the Employer as provided in clause 30.4 (in the Conditions called 'the Retention') [mm.1] and

the total amount of any advance payment due for reimbursement to the Employer in accordance with the terms for such reimbursement stated in the Appendix pursuant to clause 30.1.1.6 and

the total amount of any advance payment due for reimbursement to the Employer in accordance with the terms of such reimbursement stated in NSC/T Part 1 pursuant to clause 4.1.2 of Conditions NSC/C and

the total amount stated as due in Interim Certificates previously issued under the Conditions.

The gross valuation shall be the total of the amounts referred to in clauses 30.2.1 and 30.2.2 less the total of the amounts referred to in clause 30.2.3 and applied up to and including a date not more than 7 days before the date of the Interim Certificate.

- 30.2** -1 There shall be included the following which are subject to Retention:

- 1 -1 the total value of the work properly executed by the Contractor including any work so executed to which Alternative B in clause 13.4.1.2 applies or to which a Price Statement or any part thereof accepted pursuant to clause 13.4.1.2 paragraph A2 or amended Price Statement or any part thereof accepted pursuant to clause 13.4.1.2 paragraph A4.2 applies but excluding any restoration, replacement or repair of loss or damage and removal and disposal of debris which in clauses 22B.3.5 and 22C.4.4.2 are treated as if they were a Variation, together with, where applicable, any adjustment of that value under clause 40. Where it is stated in the Appendix that a priced Activity Schedule is attached thereto the value of the work to which the Activity Schedule relates shall be the total of the various sums which result from the application of the proportion of the work in an activity listed in the Activity Schedule properly executed to the price for that work as stated in the Activity Schedule;
- 1 -2 the total value of the materials and goods delivered to or adjacent to the Works for incorporation therein by the Contractor but not so incorporated, provided that the value of such materials and goods shall only be included as and from such times as they are reasonably, properly and not prematurely so delivered and are adequately protected against weather and other casualties;
- 1 -3 the total value of any materials or goods or items pre-fabricated which are 'listed items' the value of which is required pursuant to clause 30.3 to be included in the amount stated as due in the Interim Certificate;
- 1 -4 the amounts referred to in clause 4.17.1 of Conditions NSC/C in respect of each Nominated Sub-Contractor;
- 1 -5 the profit of the Contractor upon the total of the amounts referred to in clauses 30.2.1.4 and 30.2.2.5 less the total of the amount referred to in clause 30.2.3.2 at the rates included in the Contract Bills, or, in the case where the nomination arises from an instruction as to the expenditure of a provisional sum, at rates related thereto, or, if none, at reasonable rates.

Footnote

[mm.1] Optional clause 30.4A provides for a standard bond to be given in lieu of Retention. The terms of the bond are set out in Annex 3 to the Conditions. An entry

should be made in the Appendix to state whether or not this optional clause applies.

- 30-2** -2 There shall be included the following which are not subject to Retention:
- 2 -1 any amounts to be included in Interim Certificates in accordance with clause 3 as a result of payments made or costs incurred by the Contractor under clauses 6-2, 8-3, 9-2, 21-2-3, 22B-2 and 22C-3;
 - 2 -2 any amounts ascertained under clause 26-1 or 34-3 or in respect of any restoration, replacement or repair of loss or damage and removal and disposal of debris which in clauses 22B-3-5 and 22C-4-4-2 are treated as if they were a Variation;
 - 2 -3 any amount to which clause 35-17 refers;
 - 2 -4 any amount payable to the Contractor under clause 38 or 39, if applicable;
 - 2 -5 the amounts referred to in clause 4-17-2 of Conditions NSC/C in respect of each Nominated Sub-Contractor.

30-2 -3 There shall be deducted the following which are not subject to Retention:

- 3 -1 any amount deductible under clause 7 or 8-4-2 or 17-2 or 17-3 or any amount allowable by the Contractor to the Employer under clause 38 or 39, if applicable;
- 3 -2 any amount referred to in clause 4-17-3 of Conditions NSC/C in respect of each Nominated Sub-Contractor.

Off-site materials
or goods – 'the
listed items'

30-3 The materials or goods or items pre-fabricated for inclusion in the Works to which this clause refers ('the listed items') shall have been listed by the Employer in a list supplied to the Contractor and annexed to the Contract Bills. The amount stated as due in an Interim Certificate shall include the value of any listed items before delivery thereof to or adjacent to the Works provided that the following conditions have been fulfilled:

30-3 -1 the Contractor has provided the Architect with reasonable proof that the property in uniquely identified listed items is vested in the Contractor so that, pursuant to clause 16-2, after the amount in respect thereof included in an Interim Certificate as properly due to the Contractor has been paid by the Employer, the uniquely identified listed items shall become the property of the Employer; and, if so stated in the Appendix, has also provided from a surety approved by the Employer a bond in favour of the Employer on the terms agreed between the JCT and the British Bankers' Association and annexed to the Appendix unless pursuant to the Seventh recital a bond on other terms is required by the Employer;

30-3 -2 the Contractor in respect of listed items which are not uniquely identified has provided the Architect

with reasonable proof that the property in such listed items is vested in the Contractor so that, pursuant to clause 16-2, after the amount in respect thereof included in an Interim Certificate as properly due to the Contractor has been paid by the Employer, such listed items shall become the property of the Employer; and

the Contractor has provided from a surety approved by the Employer a bond in favour of the Employer on the terms agreed between the JCT and the British Bankers' Association and annexed to the Appendix unless pursuant to the Seventh recital a bond on other terms is required by the Employer;

30-3 -3 the listed items are in accordance with this Contract;

30-3 -4 the listed items at the premises where they have been manufactured or assembled or stored

either

are set apart

or

have been clearly and visibly marked individually or in sets by letters or figures or by reference to a pre-determined code

and identify

	30-3	-4	-1	the Employer and to whose order they are held; and
		-4	-2	their destination as the Works;
	30-3	-5		the Contractor has provided the Employer with reasonable proof that the listed items are insured against loss or damage for their full value under a policy of insurance protecting the interests of the Employer and the Contractor in respect of the Specified Perils, during the period commencing with the transfer of property in the listed items to the Contractor until they are delivered to, or adjacent to, the Works.
Retention – rules for ascertainment	30-4	-1		The Retention which the Employer may deduct and retain as referred to in clause 30-2 shall be such percentage of the total amount included under clause 30-2-1 in any Interim Certificate as arises from the operation of the following rules:
		-1	-1	the percentage (in the Conditions and Appendix called ‘the Retention Percentage’) deductible under clause 30-4-1-2 shall be 5 per cent (unless a lower rate shall have been agreed between the parties and specified in the Appendix as the Retention Percentage); and the percentage deductible under clause 30-4-1-3 shall be one half of the Retention Percentage; [nn]
		-1	-2	[oo] the Retention Percentage may be deducted from so much of the said total amount as relates to: work which has not reached Practical Completion (as referred to in clauses 17-1, 18-1-1 or 35-16); and amounts in respect of the value of materials and goods included under clauses 30-2-1-2, 30-2-1-3 and 30-2-1-4 (so far as that clause relates to materials and goods as referred to in clause 4-17-1 of Conditions NSC/C);
		-1	-3	[oo] half the Retention Percentage may be deducted from so much of the said total amount as relates to work which has reached Practical Completion (as referred to in clauses 17-1, 18-1-1 or 35-16) but in respect of which a Certificate of Completion of Making Good Defects under clause 17-4 or a certificate under clause 18-1-2 or an Interim Certificate under clause 35-17 has not been issued.
	30-4	-2		The Retention deducted from the value of work executed by the Contractor or any Nominated Sub-Contractor, and from the value of materials and goods intended for incorporation in the Works but not so incorporated, and specified in the statements issued under clause 30-5-2-1, is hereinafter referred to as the ‘Contractor’s retention’ and the ‘Nominated Sub-Contract retention’ respectively.
Contractor’s bond in lieu of Retention	30-4A	-1		Where it is stated in the Appendix that clause 30-4A applies, the provisions in clauses 30-2-1 and 30-4 which provide that the Employer may deduct and retain a percentage of the total amount included under clause 30-2-1 in any Interim Certificate (‘the Retention’) and in clause 30-5 (<i>Rules on treatment of Retention</i>) shall not apply; save that the Architect shall at the date of each Interim Certificate prepare, or instruct the Quantity Surveyor to prepare, a statement specifying what deduction in respect of the Contractor’s Retention and of the Nominated Sub-Contract Retention for each Nominated Sub-Contractor would have been made, using the percentage stated in the Appendix pursuant to clause 30-4-1-1, in arriving at the amount stated as due in such Interim Certificate had the provisions in clauses 30-2-1 and 30-4 applied. [oo-1]
	30-4A	-2		On or before the Date of Possession the Contractor shall provide and thereafter maintain a bond in favour of the Employer in the terms set out at Annex 3 to the Conditions; and incorporating in clause 2 (<i>maximum aggregate sum</i>) and in clause 6(iii) (<i>expiry date</i>) of the bond, the sum and date stated in the Appendix. The bond executed by the surety named in the bond (‘the Surety’) shall be supplied to the Employer.

Footnotes

[nn] Where the Employer at the tender stage estimates the Contract Sum to be £500,000 or over, the Retention Percentage should not be more than 3 per cent.

[oo] By the operation of clauses 30-4-1-2 and 30-4-1-3 the Contractor will have released to him by the Employer upon payment of the next Interim Certificate after Practical Completion of the whole or part of the Works approximately one half of the Retention on the whole or the appropriate part; and upon payment of the next Interim Certificate after the expiration of the Defects Liability Period named in the Appendix, or after the issue

of the Certificate of Completion of Making Good Defects, whichever is the later, the balance of the Retention on the whole or the appropriate part. When Retention is so included in Interim Certificates it becomes a ‘sum due’ to the Contractor and therefore subject to the rights of the Employer to deduct therefrom in accordance with the rights of the Employer so to deduct as set out in the Conditions.

[oo-1] This saving provision is included in view of the provisions in clauses 4(ii) and 4(iii) of the ‘Bond in lieu of Retention’ at Annex 3.

Rules on
treatment of
Retention

- 30-4A** -3 If the Contractor is in breach of clause 30-4A-2 by not providing and maintaining the bond the provisions of clauses 30-2-1, 30-4 and 30-5 which refer to the deduction and treatment of the Retention shall apply in respect of the next Interim Certificate and subsequent Interim Certificates issued after the date of the breach at the percentage stated in the Appendix pursuant to clause 30-4-1-1. If later the Contractor provides and thereafter maintains the required bond the Employer shall, in the next Interim Certificate after such compliance, have released to the Contractor and to any Nominated Sub-Contractor the Retention deducted during the period of the breach.
- 30-4A** -4 If at any time the Retention that would have been deducted had the provisions of clauses 30-2-1 and 30-4 applied exceeds the amount of the aggregate sum stated in the bond, then **either** the Contractor shall arrange with the Surety for the aggregate sum to equate to such Retention **or** the amount of such Retention not covered by the bond may be deducted by the Employer at the percentage stated in the Appendix pursuant to clause 30-4-1-1, and clauses 30-2, 30-4 and 30-5 shall apply to such Retention.
- 30-4A** -5 Where the Employer has required the Contractor to provide a Performance Bond, then, in respect of any default to which that Performance Bond refers which is also a matter for which the Employer could make a demand under the terms of the bond in lieu of Retention, the Employer shall first have recourse to the bond in lieu of Retention.

30-5 The Retention shall be subject to the following rules:

- 30-5** -1 the Employer's interest in the Retention is fiduciary as trustee for the Contractor and for any Nominated Sub-Contractor (but without obligation to invest);
- 30-5** -2 -1 at the date of each Interim Certificate the Architect shall prepare, or instruct the Quantity Surveyor to prepare, a statement specifying the Contractor's retention and the Nominated Sub-Contract retention for each Nominated Sub-Contractor deducted in arriving at the amount stated as due in such Interim Certificate;
- 2 -2 such statement shall be issued by the Architect to the Employer, to the Contractor and to each Nominated Sub-Contractor whose work is referred to in the statement.
- 30-5** -3 The Employer shall, to the extent that the Employer exercises his right under clause 30-4, if the Contractor or any Nominated Sub-Contractor so requests, at the date of payment under each Interim Certificate place the Retention in a separate banking account (so designated as to identify the amount as the Retention held by the Employer on trust as provided in clause 30-5-1) and certify to the Architect with a copy to the Contractor that such amount has been so placed. The Employer shall be entitled to the full beneficial interest in any interest accruing in the separate banking account and shall be under no duty to account for any such interest to the Contractor or any sub-contractor.
- 30-5** -4 Where the Employer exercises the right to withhold and/or deduct referred to in clause 30-1-1-2 against any Retention he shall inform the Contractor of the amount of that withholding and/or deduction from either the Contractor's retention or the Nominated Sub-Contract retention of any Nominated Sub-Contractor by reference to the latest statement issued under clause 30-5-2-1.

Final adjustment
of Contract Sum –
documents from
Contractor

- 30-6** -1 -1 Not later than 6 months after Practical Completion of the Works the Contractor shall provide the Architect, or, if so instructed by the Architect, the Quantity Surveyor, with all documents necessary for the purposes of the adjustment of the Contract Sum including all documents relating to the accounts of Nominated Sub-Contractors and Nominated Suppliers.
- 1 -2 Not later than 3 months after receipt by the Architect or by the Quantity Surveyor of the documents referred to in clause 30-6-1-1
- 2 -1 the Architect, or, if the Architect has so instructed, the Quantity Surveyor, shall ascertain (unless previously ascertained) any loss and/or expense under clauses 26-1, 26-4-1 and 34-3, and
- 2 -2 the Quantity Surveyor shall prepare a statement of all adjustments to be made to the Contract Sum as referred to in clause 30-6-2 other than any to which clause 30-6-1-2-1 applies
- and the Architect shall forthwith send a copy of any ascertainment to which clause 30-6-1-2-1 refers and of the statement prepared in compliance with clause 30-6-1-2-2 to the Contractor and the relevant extract therefrom to each Nominated Sub-Contractor.

30-6 -2 The Contract Sum shall be adjusted by:

- the amount of any Valuations agreed by the Employer and the Contractor to which clause 13-4-1-1 refers, and
- the amounts stated in any 13A Quotations for which the Architect has issued to the Contractor a confirmed acceptance pursuant to clause 13A-3-2 and for the amount of any Variations thereto as valued pursuant to clause 13A-8, and
- the amount of any Price Statement or any part thereof accepted pursuant to clause 13-4-1-2 paragraph A2 or amended Price Statement or any part thereof accepted pursuant to clause 13-4-1-2 paragraph A4-2

and as follows:

there shall be deducted:

- 2 -1 all prime cost sums, all amounts in respect of sub-contractors named as referred to in clause 35-1, the certified value of any work by a Nominated Sub-Contractor, whose employment has been determined in accordance with clause 35-24, which was not in accordance with the relevant Sub-Contract but which has been paid by the Employer, and any Contractor's profit thereon included in the Contract Bills;
- 2 -2 all provisional sums and the value of all work for which an Approximate Quantity is included in the Contract Bills;
- 2 -3 the amount of the valuation under clause 13-5-2 of items omitted in accordance with a Variation required by the Architect under clause 13-2, or subsequently sanctioned by him in writing, together with the amount included in the Contract Bills for any other work as referred to in clause 13-5-5 which is to be valued under clause 13-5;
- 2 -4 any amount deducted or deductible under clause 7 or 8-4-2 or 17-2 or 17-3 or any amount allowed or allowable to the Employer under clause 38, 39 or 40, whichever is applicable;
- 2 -5 any other amount which is required by this Contract to be deducted from the Contract Sum;

there shall be added:

- 2 -6 the amounts of the nominated sub-contract sums or tender sums for all Nominated Sub-Contractors as finally adjusted or ascertained under all relevant provisions of Conditions NSC/C;
- 2 -7 the tender sum (or such other sum as is appropriate in accordance with the terms of the tender as accepted by or on behalf of the Employer) for any work for which a tender made under clause 35-2 has been accepted;
- 2 -8 any amounts properly chargeable to the Employer in accordance with the nomination instruction of the Architect in respect of materials or goods supplied by Nominated Suppliers; such amounts shall include the discount for cash of 5 per cent referred to in clause 36 but shall exclude any value added tax which is treated, or is capable of being treated, as input tax by the Contractor;
- 2 -9 the profit of the Contractor upon the amounts referred to in clauses 30-6-2-6, 30-6-2-7 and 30-6-2-8 at the rates included in the Contract Bills or in the cases where the nomination arises from an instruction as to the expenditure of a provisional sum at rates related thereto or if none at reasonable rates;
- 2 -10 any amounts paid or payable by the Employer to the Contractor as a result of payments made or costs incurred by the Contractor under clauses 6-2, 8-3, 9-2 and 21-2-3;
- 2 -11 the amount of the Valuation under clause 13-5 of any Variation, including the valuation of other work as referred to in clause 13-5-5, other than the amount of the valuation of any omission under clause 13-5-2;

- 30-6** -2 -12 the amount of the Valuation of work executed by, or the amount of any disbursements by, the Contractor in accordance with instructions of the Architect as to the expenditure of provisional sums included in the Contract Bills and of all work for which an Approximate Quantity is included in the Contract Bills;
- 2 -13 any amount ascertained under clause 26-1 or 34-3;
- 2 -14 any amount paid by the Contractor under clause 22B or clause 22C which the Contractor is entitled to have added to the Contract Sum;
- 2 -15 any amount paid or payable to the Contractor under clause 38, 39 or 40, whichever is applicable;
- 2 -16 any other amount which is required by this Contract to be added to the Contract Sum;
- 2 -17 any amount to be paid in lieu of any ascertainment under clause 26-1 accepted pursuant to clause 13-4-1-2 paragraph A7.

Interim Certificate – final adjustment or ascertainment of nominated sub-contract sums

- 30-7** So soon as is practicable but not less than 28 days before the date of issue of the Final Certificate referred to in clause 30-8 and notwithstanding that a period of one month may not have elapsed since the issue of the previous Interim Certificate, the Architect shall issue an Interim Certificate the gross valuation for which shall include the amounts of the sub-contract sums for all Nominated Sub-Contracts as finally adjusted or ascertained under all relevant provisions of Conditions NSC/C.

Issue of Final Certificate

- 30-8** -1 The Architect shall issue the Final Certificate (and inform each Nominated Sub-Contractor of the date of its issue) not later than 2 months after whichever of the following occurs last:

the end of the Defects Liability Period;

the date of issue of the Certificate of Completion of Making Good Defects under clause 17-4;

the date on which the Architect sent a copy to the Contractor of any ascertainment to which clause 30-6-1-2-1 refers and of the statement prepared in compliance with clause 30-6-1-2-2.

The Final Certificate shall state:

- 1 -1 the sum of the amounts already stated as due in Interim Certificates plus the amount of any advance payment paid pursuant to clause 30-1-1-6, and
- 1 -2 the Contract Sum adjusted as necessary in accordance with clause 30-6-2, and
- 1 -3 to what the amount relates and the basis on which the statement in the Final Certificate has been calculated

and the difference (if any) between the two sums shall (without prejudice to the rights of the Contractor in respect of any Interim Certificates which have subject to any notice issued pursuant to clause 30-1-1-4 not been paid in full by the Employer by the final date for payment of such Certificate) be expressed in the said Certificate as a balance due to the Contractor from the Employer or to the Employer from the Contractor as the case may be.

- 30-8** -2 Not later than 5 days after the date of issue of the Final Certificate the Employer shall give a written notice to the Contractor which shall, in respect of any balance stated as due to the Contractor from the Employer in the Final Certificate, specify the amount of the payment proposed to be made, to what the amount of the payment relates and the basis on which that amount is calculated.

- 30-8** -3 The final date for payment of the said balance payable by the Employer to the Contractor or by the Contractor to the Employer as the case may be shall be 28 days from the date of issue of the said Certificate. Not later than 5 days before the final date for payment of the balance the Employer may give a written notice to the Contractor which shall specify any amount proposed to be withheld and/or deducted from any balance due to the Contractor, the ground or grounds for such withholding and/or deduction and the amount of withholding and/or deduction attributable to each ground.

Effect of Final Certificate

- 30-8** -4 Where the Employer does not give a written notice pursuant to clause 30-8-2 and/or clause 30-8-3 the Employer shall pay the Contractor the balance stated as due to the Contractor in the Final Certificate.
- 30-8** -5 If the Employer or the Contractor fails properly to pay the said balance, or any part thereof, by the final date for its payment the Employer or the Contractor as the case may be shall pay to the other, in addition to the balance not properly paid, simple interest thereon for the period until such payment is made. The rate of interest payable shall be five per cent (5%) over the Base Rate of the Bank of England which is current at the date the payment by the Employer or by the Contractor as the case may be became overdue. Any payment of simple interest under this clause 30-8 shall not in any circumstances be construed as a waiver by the Contractor or by the Employer as the case may be of his right to proper payment of the aforesaid balance due from the Employer to the Contractor or from the Contractor to the Employer in accordance with this clause 30-8.
- 30-8** -6 Liability for payment of the balance pursuant to clause 30-8-3 and of any interest pursuant to clause 30-8-5 shall be treated as a debt due to the Contractor by the Employer or to the Employer by the Contractor as the case may be.
- 30-9** -1 Except as provided in clauses 30-9-2 and 30-9-3 (and save in respect of fraud), the Final Certificate shall have effect in any proceedings under or arising out of or in connection with this Contract (whether by adjudication under article 5 or by arbitration under article 7A or by legal proceedings under article 7B) as
- 1 -1 conclusive evidence that where and to the extent that any of the particular qualities of any materials or goods or any particular standard of an item of workmanship was described expressly in the Contract Drawings or the Contract Bills, or in any of the Numbered Documents, or in any instruction issued by the Architect under the Conditions, or in any drawings or documents issued by the Architect under clause 5-3-1-1 or 5-4 or 7, to be for the approval of the Architect, the particular quality or standard was to the reasonable satisfaction of the Architect, but such Certificate shall not be conclusive evidence that such or any other materials or goods or workmanship comply or complies with any other requirement or term of this Contract, and
 - 1 -2 conclusive evidence that any necessary effect has been given to all the terms of this Contract which require that an amount is to be added to or deducted from the Contract Sum or an adjustment is to be made of the Contract Sum save where there has been any accidental inclusion or exclusion of any work, materials, goods or figure in any computation or any arithmetical error in any computation, in which event the Final Certificate shall have effect as conclusive evidence as to all other computations, and
 - 1 -3 conclusive evidence that all and only such extensions of time, if any, as are due under clause 25 have been given, and
 - 1 -4 conclusive evidence that the reimbursement of direct loss and/or expense, if any, to the Contractor pursuant to clause 26-1 is in final settlement of all and any claims which the Contractor has or may have arising out of the occurrence of any of the matters referred to in clause 26-2 whether such claim be for breach of contract, duty of care, statutory duty or otherwise.
- 30-9** -2 If any adjudication, arbitration or other proceedings have been commenced by either Party before the Final Certificate has been issued the Final Certificate shall have effect as conclusive evidence as provided in clause 30-9-1 after either
- 2 -1 such proceedings have been concluded, whereupon the Final Certificate shall be subject to the terms of any decision, award or judgment in or settlement of such proceedings, or
 - 2 -2 a period of 12 months after the issue of the Final Certificate during which neither Party has taken any further step in such proceedings, whereupon the Final Certificate shall be subject to any terms agreed in partial settlement,
- whichever shall be the earlier.
- 30-9** -3 If any adjudication, arbitration or other proceedings have been commenced by either Party within 28 days after the Final Certificate has been issued, the Final Certificate shall have effect as conclusive evidence as provided in clause 30-9-1 save only in respect of all matters to which those proceedings relate.

Effect of
certificates other
than Final
Certificate

- 30-9** -4 Where pursuant to clause 41A.7.1 either Party wishes to have a dispute or difference on which an Adjudicator has given his decision on a date which is after the date of issue of the Final Certificate finally determined by arbitration or legal proceedings, either Party may commence arbitration or legal proceedings within 28 days of the date on which the Adjudicator gave his decision.
- 30-10** Save as aforesaid no certificate of the Architect shall of itself be conclusive evidence that
- 30-10** -1 any works, materials or goods
- or
- 30-10** -2 any Performance Specified Work
- to which it relates are in accordance with this Contract.

31 Construction Industry Scheme (CIS)

Definitions

31.1 In this clause and in the Appendix:

'the Act' means the Income and Corporation Taxes Act 1988 or any statutory amendment or modification thereof;

'Authorisation' means:

either 'CIS 4', the registration card designated 'CIS 4(T)' and which has an expiry date or 'CIS 4(P)', in the form provided by regulations 7 and 7C of the Regulations appearing as shown in Schedule 1 of the Regulations and issued by the Inland Revenue;

or 'CIS 5' or 'CIS 6', the certificates in the form provided by regulation 24 of the Regulations and appearing as shown in Schedule 1 of the Regulations and issued by the Inland Revenue;

or a 'certifying document' created on the Contractor's letter headed stationery, not a fax or photocopy, in the form prescribed by regulation 34 of the Regulations;

'construction operations' means those operations defined in S.567 of the Act as construction operations;

'contractor' means a person who is a contractor for the purposes of the Act and the Regulations;

'the direct cost of materials' means the direct cost to the Contractor or to any other person of materials used or to be used in carrying out the construction operations to which the contract under which the payment is made relates as provided in regulation 7 of the Regulations;

'the Regulations' means the Income Tax (Sub-Contractors in the Construction Industry) Regulations 1993 S.I. No. 743 as amended by the Income Tax (Sub-Contractors in the Construction Industry) (Amendment) Regulations 1998 S.I. No. 2622 or any amendment or re-making thereof;

'statutory deduction' means the deduction which is in force at the time of payment referred to in S.559(4) and (4A) of the Act;

'sub-contractor' means a person who is a sub-contractor for the purposes of the Act and the Regulations;

'voucher' means:

either a tax payment voucher in the form CIS 25 provided by regulation 7 and appearing as shown in Schedule 1 of the Regulations and issued by the Inland Revenue;

or a gross payment voucher CIS 24 in the form provided by regulation 29 and appearing as shown in Schedule 1 of the Regulations and issued by the Inland Revenue.

Whether Employer is a 'contractor'	31-2	Where it is stated in the Appendix that the Employer is not a 'contractor' clauses 31-3 to 31-14 shall not apply. Nevertheless if, at any time up to the payment of the Final Certificate, the Employer becomes such a 'contractor', the Employer shall so inform the Contractor and the provisions of clauses 31-3 to 31-14 shall thereupon become operative.
Payment by Employer – valid Authorisation essential	31-3	The Employer shall not make any payment under or pursuant to this Contract unless a valid Authorisation has been provided to him or his nominated representative by the Contractor.
Validity of Authorisation – Employer's query	31-4	-1 If the Employer or his nominated representative is not satisfied with the validity of the Authorisation provided by the Contractor, he shall thereupon notify the Contractor in writing of his grounds for considering that the Authorisation is not valid. 31-4 -2 Where a notification has been given under clause 31-4-1, the Employer shall not make any payment under or pursuant to this Contract until either the Employer or his nominated representative has received an Authorisation which he considers to be valid or the Contractor has re-submitted the Authorisation with a letter from the Contractor's tax office, confirming that that Authorisation is valid.
Authorisation: CIS 4 registration card	31-5	-1 Where the Authorisation is a CIS 4 registration card, then 7 days before the final date for payment of any sum due: -1 the Contractor shall give to the Employer a statement showing the direct cost of materials to the Contractor and to any other persons to be included in the payment; and -2 the Employer shall make the statutory deduction from that part of the payment which is not in respect of the direct cost of materials as stated by the Contractor pursuant to clause 31-5-1-1. 31-5 -2 Where the Contractor complies with clause 31-5-1-1 he shall indemnify the Employer against any loss or expense caused to the Employer by any incorrect statement of the amount of direct cost referred to in clause 31-5-1-1. 31-5 -3 Where the Contractor fails to comply with clause 31-5-1-1, or where the Employer has reasonable grounds to believe that any statement provided in compliance with clause 31-5-1-1 is incorrect, the Employer shall make a fair estimate of the direct cost of materials.
Authorisation: CIS 5 or CIS 6 or a certifying document	31-6	Where the Authorisation is a valid CIS 5 or CIS 6 or a certifying document the Employer shall pay any amount due without making the statutory deduction.
Change of Authorisation	31-7	Where the Authorisation is a CIS 4 but the Contractor is subsequently issued with a CIS 5 or CIS 6 by the Inland Revenue, the Contractor shall immediately inform the Employer and either present the CIS 5 or CIS 6 in person to the Employer or his nominated representative or send to the Employer or his nominated representative a certifying document. Provided the Employer or his nominated representative is satisfied with the validity of the changed Authorisation, clause 31-6 shall thereupon apply.
	31-8	If an Authorisation CIS 5 or CIS 6 is withdrawn by the Inland Revenue for any reason, the Contractor shall thereupon notify the Employer or his authorised representative and the Employer shall make no further payments to the Contractor under or pursuant to this Contract until the Contractor provides the Employer or his authorised representative with a valid Authorisation CIS 4. After such provision clauses 31-5-1, 31-5-2 and 31-5-3 shall apply.
	31-9	If an Authorisation CIS 5 or CIS 6 expires, the Employer shall make no further payments to the Contractor under or pursuant to this Contract until the Contractor: either shows in person to the Employer or his nominated representative an Authorisation CIS 4 and if so clauses 31-5-1, 31-5-2 and 31-5-3 shall apply; or provides to the Employer or his nominated representative an Authorisation CIS 5 or CIS 6 or a certifying document and if so clause 31-6 shall apply.

Vouchers	31-10	Where Authorisation CIS 4 applies and the Employer has made payments to the Contractor, the Employer shall within 14 days of the end of the income tax month (00-2) in which the payment is made provide the Contractor with a copy of the CIS 25 voucher that he has sent to the Inland Revenue showing all the payments made in the tax month concerned and the total tax deducted.
	31-11	Where Authorisation CIS 6 applies and the Employer has made payments to the Contractor, the Contractor shall within 14 days of the end of the income tax month (00-2) in which the payment is made provide the CIS 24 voucher to the Employer who shall add thereto his tax reference and send the voucher to the Inland Revenue with a copy to the Contractor.
Correction of errors in making the statutory deduction	31-12	Where the Employer has made an error or omission in calculating the statutory deduction, he may correct the error by repayment or further deduction from payments due to the Contractor, subject only to an instruction by the Inland Revenue to the Employer not to make such a correction.
Relation to other clauses	31-13	If compliance with this clause 31 involves the Employer or the Contractor in not complying with any other of the Conditions, then the provisions of this clause shall prevail.
Disputes or differences	31-14	The relevant procedures applicable under this Contract to the resolution of disputes or differences between the Employer and the Contractor shall apply to any dispute or difference between the Employer and the Contractor as to the operation of this clause 31 except where the Act or the Regulations or any other Act of Parliament or statutory instrument, rule or order made under any Act of Parliament provide for some other method of resolving such dispute or difference.
	32	[Number not used]
	33	[Number not used]
	34	Antiquities
Effect of find of antiquities	34-1	All fossils, antiquities and other objects of interest or value which may be found on the site or in excavating the same during the progress of the Works shall become the property of the Employer and upon discovery of such an object the Contractor shall forthwith:
	34-1	-1 use his best endeavours not to disturb the object and shall cease work if and insofar as the continuance of work would endanger the object or prevent or impede its excavation or its removal;
	34-1	-2 take all steps which may be necessary to preserve the object in the exact position and condition in which it was found; and
	34-1	-3 inform the Architect or the clerk of works of the discovery and precise location of the object.
Architect's instructions on antiquities found	34-2	The Architect shall issue instructions in regard to what is to be done concerning an object reported by the Contractor under clause 34-1, and (without prejudice to the generality of his power) such instructions may require the Contractor to permit the examination, excavation or removal of the object by a third party. Any such third party shall for the purposes of clause 20 be deemed to be a person for whom the Employer is responsible and not to be a sub-contractor.
Direct loss and/or expense	34-3	-1 If in the opinion of the Architect compliance with the provisions of clause 34-1 or with an instruction issued under clause 34-2 has involved the Contractor in direct loss and/or expense for which he would not be reimbursed by a payment made under any other provision of this Contract then the Architect himself shall ascertain or shall instruct the Quantity Surveyor to ascertain the amount of such loss and/or expense.
	34-3	-2 If and to the extent that it is necessary for the ascertainment of such loss and/or expense the Architect shall state in writing to the Contractor what extension of time, if any, has been made under clause 25 in respect of the Relevant Event referred to in clause 25-4-5-1 so far as that clause refers to clause 34.
	34-3	-3 Any amount from time to time so ascertained shall be added to the Contract Sum.

Footnote

[00-2] The income tax month ends on the 5th day of the month.

Part 2: Nominated Sub-Contractors and Nominated Suppliers

Nominated Sub-Contractors

Definition of a Nominated Sub-Contractor

35 GENERAL

35-1 Where

- 35-1 -1 in the Contract Bills; or
- 35-1 -2 in any instruction of the Architect under clause 13-3 on the expenditure of a provisional sum included in the Contract Bills; or
- 35-1 -3 in any instruction of the Architect under clause 13-2 requiring a Variation to the extent, but not further or otherwise,
- 3 -1 that it consists of work additional to that shown upon the Contract Drawings and described by or referred to in the Contract Bills and
- 3 -2 that any supply and fixing of materials or goods or any execution of work by a Nominated Sub-Contractor in connection with such additional work is of a similar kind to any supply and fixing of materials or the execution of work for which the Contract Bills provided that the Architect would nominate a sub-contractor; or
- 35-1 -4 by agreement (which agreement shall not be unreasonably delayed or withheld) between the Contractor and the Architect on behalf of the Employer

the Architect has, whether by the use of a prime cost sum or by naming a sub-contractor, reserved to himself the final selection and approval of the sub-contractor to the Contractor who shall supply and fix any materials or goods or execute work, the sub-contractor so named or to be selected and approved shall be nominated in accordance with the provisions of clause 35 and a sub-contractor so nominated shall be a Nominated Sub-Contractor for all the purposes of this Contract. The provisions of clause 35-1 shall apply notwithstanding any requirement of the Standard Method of Measurement for a PC sum to be included in the Bills of Quantities in respect of Nominated Sub-Contractors.

Contractor's tender for works otherwise reserved for a Nominated Sub-Contractor

- 35-2 -1 Where the Contractor in the ordinary course of his business directly carries out works included in the Contract Bills and to which clause 35 applies, and where items of such works are set out in the Appendix and the Architect is prepared to receive tenders from the Contractor for such items, then the Contractor shall be permitted to tender for the same or any of them but without prejudice to the Employer's right to reject the lowest or any tender. If the Contractor's tender is accepted, he shall not sub-let the work to a Domestic Sub-Contractor without the consent of the Architect. Provided that where an item for which the Architect intends to nominate a sub-contractor is included in Architect's instructions issued under clause 13-3 it shall be deemed for the purposes of clause 35-2-1 to have been included in the Contract Bills and the item of work to which it relates shall likewise be deemed to have been set out in the Appendix.
- 35-2 -2 It shall be a condition of any tender accepted under clause 35-2 that clause 13 shall apply in respect of the items of work included in the tender as if for the reference therein to the Contract Drawings and the Contract Bills there were references to the equivalent documents included in or referred to in the tender submitted under clause 35-2.
- 35-2 -3 None of the provisions of clause 35 other than clause 35-2 shall apply to works for which a tender of the Contractor is accepted under clause 35-2.

PROCEDURE FOR NOMINATION OF A SUB-CONTRACTOR

- 35-3 The nomination of a sub-contractor to which clause 35-1 applies shall be effected in accordance with clauses 35-4 to 35-9 inclusive.

- 35-4** The following documents relating to Nominated Sub-Contractors are issued by the JCT and are referred to in the Conditions and in those documents by the use either of the name or of the identification term:

<i>Name of document</i>	<i>Identification term</i>
The Standard Form of Nominated Sub-Contract Tender 1998 Edition which comprises:	NSC/T
Part 1: The Employer's Invitation to Tender to a Sub-Contractor	– Part 1
Part 2: Tender by a Sub-Contractor	– Part 2
Part 3: Particular Conditions (to be agreed by a Contractor and a Sub-Contractor nominated under clause 35-6)	– Part 3
The Standard Form of Articles of Nominated Sub-Contract Agreement between a Contractor and a Nominated Sub-Contractor, 1998 Edition	Agreement NSC/A
The Standard Conditions of Nominated Sub-Contract, 1998 Edition, incorporated by reference into Agreement NSC/A	Conditions NSC/C
The Standard Form of Employer/Nominated Sub-Contractor Agreement, 1998 Edition	Agreement NSC/W
The Standard Form of Nomination Instruction for a Sub-Contractor	Nomination NSC/N

Contractor's right
of reasonable
objection

- 35-5** ·1 No person against whom the Contractor makes a reasonable objection shall be a Nominated Sub-Contractor. The Contractor shall make such reasonable objection in writing at the earliest practicable moment but in any case not later than 7 working days from receipt of the instruction of the Architect under clause 35-6 nominating the sub-contractor.
- 35-5** ·2 Where such reasonable objection is made the Architect may either issue further instructions to remove the objection so that the Contractor can then comply with clause 35-7 in respect of such nomination instruction or cancel such nomination instruction and issue an instruction either under clause 13-2 omitting the work which was the subject of that nomination instruction or under clause 35-6 nominating another sub-contractor therefor. A copy of any instruction issued under clause 35-5-2 shall be sent by the Architect to the sub-contractor.

Architect's
instruction on
Nomination
NSC/N –
documents
accompanying
the instruction

- 35-6** The Architect shall issue an instruction to the Contractor on Nomination NSC/N nominating the sub-contractor which shall be accompanied by:
- 35-6** ·1 NSC/T Part 1 completed by the Architect and NSC/T Part 2 completed and signed by the sub-contractor and signed by or on behalf of the Employer as 'approved' together with a copy of the numbered tender documents listed in and enclosed with NSC/T Part 1 together with any additional documents and/or amendments thereto as have been approved by the Architect;
- 35-6** ·2 a copy of the completed Agreement NSC/W entered into between the Employer and the sub-contractor;
- 35-6** ·3 confirmation of any alterations to the information given in NSC/T Part 1
- item 7: obligations or restrictions imposed by the Employer
item 8: order of Works: Employer's requirements
item 9: type and location of access; and
- 35-6** ·4 a copy of the Principal Contractor's Health and Safety Plan.

– copy of
instruction to sub-
contractor

A copy of the instruction shall be sent by the Architect to the sub-contractor together with a copy of the completed Appendix for the Main Contract.

Contractor's obligations on receipt of Architect's instruction	35-7 The Contractor shall forthwith upon receipt of such instruction: 35-7 -1 complete in agreement with the sub-contractor NSC/T Part 3 and have that completed NSC/T Part 3 signed by or on behalf of the Contractor and by or on behalf of the sub-contractor; and 35-7 -2 execute Agreement NSC/A with the sub-contractor and thereupon shall send a copy of the completed Agreement NSC/A and of the agreed and signed NSC/T Part 3 (but not the other Annexures to Agreement NSC/A) to the Architect.
Non-compliance with clause 35-7 – Contractor's obligation to notify Architect	35-8 If the Contractor, having used his best endeavours, has not, within 10 working days from receipt of such instruction, complied with clause 35-7, the Contractor shall thereupon by a notice in writing inform the Architect either 35-8 -1 of the date by which he expects to have complied with clause 35-7 or 35-8 -2 that the non-compliance is due to other matters identified in the Contractor's notice. [pp]
Architect's duty on receipt of any notice under clause 35-8	35-9 Within a reasonable time after receipt of a notice under clause 35-8 the Architect shall: 35-9 -1 where clause 35-8-1 applies, after consultation with the Contractor and so far as he considers it reasonable, fix a later date by which the Contractor shall have complied with clause 35-7; 35-9 -2 where clause 35-8-2 applies, inform the Contractor in writing either that he does not consider that the matters identified in the notice justify non-compliance by the Contractor with such nomination instruction, in which case the Contractor shall comply with clause 35-7 in respect of such nomination instruction or that he does consider that the matters identified in the notice justify non-compliance by the Contractor with such nomination instruction, in which case the Architect shall either issue further instructions so that the Contractor can then comply with clause 35-7 in respect of such nomination instruction or cancel such nomination instruction and issue an instruction either under clause 13-2 omitting the work which was the subject of the nomination instruction or under clause 35-6 nominating another sub-contractor therefor. A copy of any instruction issued under clause 35-9-2 shall be sent by the Architect to the sub-contractor. 35-10 [Number not used] 35-11 [Number not used] 35-12 [Number not used]

Footnote

[pp] The "other matters identified in the Contractor's notice" may include: any discrepancy in or divergence between the numbered tender documents or a discrepancy in or divergence between the numbered tender documents and the documents referred to in clauses 2-3-1 to 2-3-4; and any reasons given to the Contractor by the sub-contractor for not agreeing the items in NSC/T Part 3 or for not being prepared to have NSC/T Part 3 signed by or on his behalf which may relate to: the items in the Main Contract Appendix sent

to him by the Architect with a copy of the nomination instruction differing from those in the Main Contract Appendix attached to the Architect's Invitation to Tender (NSC/T Part 1); or to any information given to him in items 7, 8 and 9 of the Architect's Invitation to Tender having been changed as confirmed by the Architect when issuing his nomination instruction (see clause 35-6-3), which changes have to be identified in NSC/T Part 3.

PAYMENT OF NOMINATED SUB-CONTRACTOR

Architect
– direction as to
interim payment
for Nominated
Sub-Contractor

- 35.13** -1 The Architect shall on the issue of each Interim Certificate:
- 1 -1 direct the Contractor as to the amount of each interim or final payment to Nominated Sub-Contractors which is included in the amount stated as due in Interim Certificates and the amount of such interim or final payment shall be computed by the Architect in accordance with the relevant provisions of Conditions NSC/C; and
 - 1 -2 forthwith inform each Nominated Sub-Contractor of the amount of any interim or final payment directed in accordance with clause 35.13.1-1.

- 35.13** -2 Each payment directed under clause 35.13.1-1 shall be paid by the Contractor by the final date for its payment in accordance with Conditions NSC/C.

Direct payment of
Nominated Sub-
Contractor

- 35.13** -3 Before the issue of each Interim Certificate (other than the first Interim Certificate) and of the Final Certificate the Contractor shall provide the Architect with reasonable proof of payment by the Contractor pursuant to clause 35.13.2.

- 35.13** -4 If the Contractor is unable to provide the reasonable proof referred to in clause 35.13.3 because of some failure or omission of the Nominated Sub-Contractor to provide any document or other evidence to the Contractor which the Contractor may reasonably require and the Architect is reasonably satisfied that this is the sole reason why reasonable proof is not furnished by the Contractor, the provisions of clause 35.13.5 shall not apply and the provisions of clause 35.13.3 shall be regarded as having been satisfied.

- 35.13** -5 -1 If the Contractor fails to provide reasonable proof under clause 35.13.3, the Architect shall issue a certificate to that effect stating the amount in respect of which the Contractor has failed to provide such proof, and the Architect shall issue a copy of the certificate to the Nominated Sub-Contractor concerned.

- 5 -2 Provided that the Architect has issued the certificate under clause 35.13.5.1, and subject to clause 35.13.5.3, the amount of any future payment otherwise due to the Contractor under this Contract (after deducting any amounts due to the Employer from the Contractor under this Contract) shall be reduced by any amounts due to Nominated Sub-Contractors which the Contractor has failed to pay (together with the amount of any value added tax which would have been due to the Nominated Sub-Contractors) and the Employer shall himself pay the same to the Nominated Sub-Contractors concerned. Provided that the Employer shall in no circumstances be obliged to pay amounts to Nominated Sub-Contractors in excess of amounts available for reduction as aforesaid.

- 5 -3 The operation of clause 35.13.5.2 shall be subject to the following:

- 3 -1 where the Contractor would otherwise be entitled to payment of an amount stated as due in an Interim Certificate under clause 30, the reduction and payment to the Nominated Sub-Contractors referred to in clause 35.13.5.2 shall be made at the same time as the Employer pays the Contractor any balance due under clause 30 or, if there is no such balance, not later than the expiry of the period of 14 days within which the Contractor would otherwise be entitled to payment;
- 3 -2 where the sum due to the Contractor is the Retention or any part thereof, the reduction and payment to the Nominated Sub-Contractors referred to in clause 35.13.5.2 shall not exceed any part of the Contractor's retention (as defined in clause 30.4.2) which would otherwise be due for payment to the Contractor;
- 3 -3 where the Employer has to pay 2 or more Nominated Sub-Contractors but the amount due or to become due to the Contractor is insufficient to enable the Employer to pay the Nominated Sub-Contractors in full, the Employer shall apply the amount available pro rata to the amounts from time to time remaining unpaid by the Contractor or adopt such other method of apportionment as may appear to the Employer to be fair and reasonable having regard to all the relevant circumstances;

- 3 -4 clause 35-13-5-2 shall cease to have effect absolutely if at the date when the reduction and payment to the Nominated Sub-Contractors referred to in clause 35-13-5-2 would otherwise be made there is in existence

either a Petition which has been presented to the Court for the winding up of the Contractor

or a resolution properly passed for the winding up of the Contractor other than for the purposes of amalgamation or reconstruction

whichever shall have first occurred. [qq]

Agreement
NSC/W –
pre-nomination
payments to
Nominated Sub-
Contractor by
Employer

- 35-13 -6 Where, in accordance with clause 2-2 of Agreement NSC/W, the Employer, before the date of the issue of an instruction nominating a sub-contractor, has paid to him an amount in respect of design work and/or materials or goods and/or fabrication which is/ are included in the subject of the sub-contract sum or tender sum:
- 6 -1 the Employer shall send to the Contractor the written statement of the Nominated Sub-Contractor of the amount to be credited to the Contractor, and
- 6 -2 the Employer may make withholdings or deductions up to the amount of such credit from the amounts stated as due to the Contractor in any of the Interim Certificates which include amounts of interim or final payment to the Nominated Sub-Contractor; provided that the amount so withheld or deducted from that stated as due in any one Interim Certificate shall not exceed the amount of payment to the Nominated Sub-Contractor included therein as directed by the Architect.

EXTENSION OF PERIOD OR PERIODS FOR COMPLETION OF NOMINATED SUB-CONTRACT WORKS

- 35-14 -1 The Contractor shall not grant to any Nominated Sub-Contractor any extension of the period or periods within which the sub-contract works (or where the sub-contract works are to be completed in parts any part thereof) are to be completed except in accordance with the relevant provisions of Conditions NSC/C which require the written consent of the Architect to any such grant.
- 35-14 -2 The Architect shall operate the relevant provisions of Conditions NSC/C upon receiving any notice, particulars and estimate and a request from the Contractor and any Nominated Sub-Contractor for his written consent to an extension of the period or periods for the completion of the sub-contract works or any part thereof as referred to in clause 2-3 of Conditions NSC/C.

FAILURE TO COMPLETE NOMINATED SUB-CONTRACT WORKS

- 35-15 -1 If any Nominated Sub-Contractor fails to complete the sub-contract works (or where the sub-contract works are to be completed in parts any part thereof) within the period specified in the Nominated Sub-Contract or within any extended time granted by the Contractor with the written consent of the Architect, and the Contractor so notifies the Architect with a copy to the Nominated Sub-Contractor, then, provided that the Architect is satisfied that clause 35-14 has been properly applied, the Architect shall so certify in writing to the Contractor. Immediately upon the issue of such a certificate the Architect shall send a duplicate thereof to the Nominated Sub-Contractor.
- 35-15 -2 The certificate of the Architect under clause 35-15-1 shall be issued not later than 2 months from the date of notification to the Architect that the Nominated Sub-Contractor has failed to complete the sub-contract works or any part thereof.

Footnote

[qq] Where the Contractor is a person subject to bankruptcy laws and not the law relating to the insolvency of a company, clause 35-13-5-3-4 will

require amendment to refer to the events on the happening of which bankruptcy occurs. (See also footnote [a].)

PRACTICAL COMPLETION OF NOMINATED SUB-CONTRACT WORKS

- 35-16** When in the opinion of the Architect practical completion of the works executed by a Nominated Sub-Contractor is achieved and the Sub-Contractor has complied sufficiently with clause 5E-2.5 of Conditions NSC/C he shall forthwith issue a certificate to that effect and practical completion of such works shall be deemed to have taken place on the day named in such certificate, a duplicate copy of which shall be sent by the Architect to the Nominated Sub-Contractor; where clause 18 applies practical completion of works executed by a Nominated Sub-Contractor in a relevant part shall be deemed to have occurred on the relevant date to which clause 18.1 refers and the Architect shall send to the Nominated Sub-Contractor a copy of the written statement which he has issued pursuant to clause 18.1.

EARLY FINAL PAYMENT OF NOMINATED SUB-CONTRACTORS

- 35-17** Provided clause 5 of Agreement NSC/W remains in force unamended, then at any time after the day named in the certificate issued under clause 35-16 the Architect may, and on the expiry of 12 months from the aforesaid day shall, issue an Interim Certificate the gross valuation for which shall include the amount of the relevant sub-contract sum or ascertained final sub-contract sum as finally adjusted or ascertained under the relevant provisions of Conditions NSC/C; provided always that the Nominated Sub-Contractor:

- 35-17** -1 has in the opinion of the Architect and the Contractor remedied any defects, shrinkages or other faults which have appeared and which the Nominated Sub-Contractor is bound to remedy under the Nominated Sub-Contract; and
- 35-17** -2 has sent through the Contractor to the Architect or the Quantity Surveyor all documents necessary for the final adjustment of the sub-contract sum or the computation of the ascertained final sub-contract sum referred to in clause 35-17.

- 35-18** Upon payment by the Contractor by the final date for payment to the Nominated Sub-Contractor ('the original sub-contractor') of the amount certified under clause 35-17 then:

- 35-18** -1 -1 if the original sub-contractor fails to rectify any defect, shrinkage or other fault in the sub-contract works which he is bound to remedy under the Nominated Sub-Contract and which appears before the issue of the Final Certificate under clause 30-8 the Architect shall issue an instruction nominating a person ('the substituted sub-contractor') to carry out such rectification work and all the provisions relating to Nominated Sub-Contractors in clause 35 shall apply to such further nomination;
- 1 -2 the Employer shall take such steps as may be reasonable to recover, under the Agreement NSC/W, from the original sub-contractor a sum equal to the sub-contract price of the substituted sub-contractor. The Contractor shall pay or allow to the Employer any difference between the amount so recovered by the Employer and the sub-contract price of the substituted sub-contractor provided that, before the further nomination has been made, the Contractor has agreed (which agreement shall not be unreasonably delayed or withheld) to the sub-contract price to be charged by the substituted sub-contractor.

- 35-18** -2 Nothing in clause 35-18 shall override or modify the provisions of clause 35-21.

- 35-19** Notwithstanding any final payment to a Nominated Sub-Contractor under the provisions of clause 35:

- 35-19** -1 until the date of Practical Completion of the Works or the date when the Employer takes possession of the Works, whichever first occurs, the Contractor shall be responsible for loss or damage to the sub-contract works for which a payment to which clause 35-17 refers has been made to the same extent but not further or otherwise than he is responsible for that part of the Works for which a payment as aforesaid has not been made;
- 35-19** -2 the provisions of clause 22A or 22B or 22C whichever is applicable shall remain in full force and effect.

Defects in nominated sub-contract works after final payment of Nominated Sub-Contractor – before issue of Final Certificate

Final payment – saving provisions

POSITION OF EMPLOYER IN RELATION TO NOMINATED SUB-CONTRACTOR

- 35-20** Neither the existence nor the exercise of the powers in clause 35 nor anything else contained in the Conditions shall render the Employer in any way liable to any Nominated Sub-Contractor except by way and in the terms of the Agreement NSC/W.

CLAUSE 2.1 OF AGREEMENT NSC/W – POSITION OF CONTRACTOR

- 35-21** The Contractor shall not be responsible to the Employer for:

- 1 the design of any nominated sub-contract works insofar as such nominated sub-contract works have been designed by a Nominated Sub-Contractor;
- 2 the selection of the kinds of materials and goods for any nominated sub-contract works insofar as such kinds of materials and goods have been selected by a Nominated Sub-Contractor;
- 3 the satisfaction of any performance specification or requirement insofar as such performance specification or requirement is included or referred to in the description of any nominated sub-contract works included in or annexed to the numbered tender documents enclosed with any NSC/T Part 1;
- 4 the provision of any information required to be provided pursuant to Agreement NSC/W in reasonable time so that the Architect can comply with the provisions of clauses 5-4-1 and 5-4-2 in respect thereof.

Nothing in this clause 35-21 shall affect the obligations of the Contractor under this Contract in regard to the supply of workmanship, materials and goods by a Nominated Sub-Contractor.

RESTRICTIONS IN CONTRACTS OF SALE ETC. – LIMITATION OF LIABILITY OF NOMINATED SUB-CONTRACTORS

- 35-22** Where any liability of the Nominated Sub-Contractor to the Contractor is limited under the provisions of clause 1-7 of Conditions NSC/C, the liability of the Contractor to the Employer shall be limited to the same extent.

- 35-23** [Number not used]

CIRCUMSTANCES WHERE RE-NOMINATION NECESSARY

- 35-24** If in respect of any Nominated Sub-Contract:

- 35-24** ·1 the Contractor informs the Architect that in the opinion of the Contractor the Nominated Sub-Contractor has made default in respect of any one or more of the matters referred to in clauses 7-1-1-1 to 7-1-1-4 of Conditions NSC/C; and the Contractor has passed to the Architect any observations of the Nominated Sub-Contractor in regard to the matters on which the Contractor considers the Nominated Sub-Contractor is in default; and the Architect is reasonably of the opinion that the Nominated Sub-Contractor has made default; or
- 35-24** ·2 the Contractor informs the Architect that one of the insolvency events referred to in clause 7-2-1 of Conditions NSC/C (*Insolvency of Nominated Sub-Contractor*) has occurred and **either** that under clause 7-2-3 of the aforesaid Conditions the employment of the Nominated Sub-Contractor has been automatically determined **or** that under clause 7-2-4 of those Conditions the Contractor has an option, with the written consent of the Architect, to determine the employment of the Nominated Sub-Contractor; or
- 35-24** ·3 the Nominated Sub-Contractor determines his employment under clause 7-7 of Conditions NSC/C; or

- 35-24 -4 the Contractor has been required by the Employer to determine the employment of the Nominated Sub-Contractor under clause 7-3 of Conditions NSC/C and has so determined that employment; or
- 35-24 -5 work properly executed or materials or goods properly fixed or supplied by the Nominated Sub-Contractor have to be taken down and/or re-executed or re-fixed or re-supplied ('work to be re-executed') as a result of compliance by the Contractor or by any other Nominated Sub-Contractor with any instruction or other exercise of a power of the Architect under clauses 7 or 8-4 or 17-2 or 17-3 and the Nominated Sub-Contractor cannot be required under the Nominated Sub-Contract and does not agree to carry out the work to be re-executed;

then:

35-24 -6 Where **clause 35-24-1 applies**:

- 6 -1 the Architect shall issue an instruction to the Contractor to give to the Nominated Sub-Contractor the notice specifying the default or defaults to which clause 7-1-1 of Conditions NSC/C refers; and may in that instruction state that the Contractor must obtain a further instruction of the Architect before determining the employment of the Nominated Sub-Contractor under clause 7-1-2 or 7-1-3 of Conditions NSC/C; and
- 6 -2 the Contractor shall inform the Architect whether, following the giving of that notice for which the Architect has issued an instruction under clause 35-24-6-1, the employment of the Nominated Sub-Contractor has been determined by the Contractor under clause 7-1-2 or 7-1-3 of Conditions NSC/C; or where the further instruction referred to in clause 35-24-6-1 has been given by the Architect the Contractor shall confirm that the employment of the Nominated Sub-Contractor has been determined; then
- 6 -3 if the Contractor informs or confirms to the Architect that the employment of the Nominated Sub-Contractor has been so determined the Architect shall make such further nomination of a sub-contractor in accordance with clause 35 as may be necessary to supply and fix the materials or goods or to execute the work and to make good or re-supply or re-execute as necessary any work executed by or any materials or goods supplied by the Nominated Sub-Contractor whose employment has been determined which were not in accordance with the relevant Nominated Sub-Contract.

35-24 -7 -1 Where **clause 35-24-2 applies** and the Contractor has an option under clause 7-2-4 of Conditions NSC/C (*Insolvency of Nominated Sub-Contractor*) to determine the employment of the Nominated Sub-Contractor, clause 35-24-7-2 shall apply in respect of the written consent of the Architect to any determination of the employment of the Nominated Sub-Contractor.

-7 -2 Where

- the administrator or the administrative receiver of the Nominated Sub-Contractor, or
- the Nominated Sub-Contractor after making a composition or arrangement with his creditors or, being a company, after making a voluntary arrangement for a composition of debts or a scheme of arrangement approved in accordance with the Companies Act 1985 or the Insolvency Act 1986 or any amendment or re-enactment thereof as the case may be

is, to the reasonable satisfaction of the Contractor and the Architect, prepared and able to continue to carry out the relevant Nominated Sub-Contract and to meet the liabilities thereunder, the Architect may withhold his consent. Where continuation on such terms does not apply the Architect shall give his consent to a determination by the Contractor of the employment of the Nominated Sub-Contractor unless the Employer and the Contractor otherwise agree.

- 7 -3 Where the written consent of the Architect to the determination of the employment of the Nominated Sub-Contractor has been given and the Contractor has determined that employment or where, under clause 7-2-3 of the Conditions NSC/C, the employment of the Nominated Sub-Contractor has been automatically determined the following shall apply. The Architect shall make such further nomination of a sub-contractor in accordance with clause 35 as may be necessary to supply and fix the materials or goods or to execute the work and to make good or re-

supply or re-execute as necessary any work executed by or any materials or goods supplied by the Nominated Sub-Contractor whose employment has been determined which were not in accordance with the relevant Nominated Sub-Contract.

- 7 ·4 Where **clause 35-24-4 applies** the Architect shall make such further nomination of a sub-contractor in accordance with clause 35 as may be necessary to supply and fix the materials or goods or to execute the work and to make good or re-supply or re-execute as necessary any work executed by or any materials or goods supplied by the Nominated Sub-Contractor whose employment has been determined which were not in accordance with the relevant Nominated Sub-Contract.
- 35-24 ·8 ·1 Where **clause 35-24-3 applies** the Architect shall make such further nomination of a sub-contractor in accordance with clause 35 as may be necessary to supply and fix the materials or goods or to execute the work and to make good or re-supply or re-execute as necessary any work executed by or any materials or goods supplied by the Nominated Sub-Contractor who has determined his employment which were not in accordance with the relevant Nominated Sub-Contract.
- 8 ·2 Where **clause 35-24-5 applies** the Architect shall make such further nomination of a sub-contractor in accordance with clause 35 as may be necessary to carry out the work to be re-executed referred to in clause 35-24-5.
- 35-24 ·9 The amount properly payable to the Nominated Sub-Contractor under the Nominated Sub-Contract resulting from such further nomination under clause 35-24-6-3 or 35-24-7-3 or 35-24-7-4 shall be included in the amount stated as due in Interim Certificates and added to the Contract Sum. Where clauses 35-24-3 and 35-24-8-1 apply any extra amount, payable by the Employer in respect of the sub-contractor nominated under the further nomination over the price of the Nominated Sub-Contractor who has validly determined his employment under his Nominated Sub-Contract, and where clauses 35-24-5 and 35-24-8-2 apply the amount payable by the Employer, resulting from such further nomination may at the time or any time after such amount is certified in respect of the sub-contractor nominated under the further nomination be deducted by the Employer from monies due or to become due to the Contractor under this Contract or may be recoverable from the Contractor by the Employer as a debt.
- 35-24 ·10 The Architect shall make the further nomination of a sub-contractor as referred to in clauses 35-24-6-3, 35-24-7, 35-24-8-1 and 35-24-8-2 within a reasonable time, having regard to all the circumstances, after the obligation to make such further nomination has arisen.

DETERMINATION OR DETERMINATION OF EMPLOYMENT OF NOMINATED SUB-CONTRACTOR – ARCHITECT’S INSTRUCTIONS

- 35-25 The Contractor shall not determine any Nominated Sub-Contract by virtue of any right to which he may be or may become entitled without an instruction from the Architect so to do.
- 35-26 ·1 Where the employment of the Nominated Sub-Contractor is determined under clauses 7-1 to 7-5 of Conditions NSC/C, the Architect shall provide the Contractor with the information and with the direction in an Interim Certificate to enable the Contractor to comply with clause 7-5-2 of Conditions NSC/C: namely the amount of expenses properly incurred by the Employer and the amount of direct loss and/or damage caused to the Employer by the determination of the employment of the Nominated Sub-Contractor; and shall, pursuant to clause 35-13-1, issue an Interim Certificate which certifies the value of any work executed or goods and materials supplied by the Nominated Sub-Contractor to the extent that such value has not been included in previous Interim Certificates.
- 35-26 ·2 Where the employment of the Nominated Sub-Contractor is determined under clause 7-7 of Conditions NSC/C and clause 7-8 of those Conditions applies, the Architect shall, pursuant to clause 35-13-1, issue an Interim Certificate which certifies the value of any work executed or goods and materials supplied by the Nominated Sub-Contractor to the extent that such value has not been included in previous Interim Certificates.

Nominated Suppliers

Definition of a Nominated Supplier

- 36-1** -1 In the Conditions 'Nominated Supplier' means a supplier to the Contractor who is nominated by the Architect in one of the following ways to supply materials or goods which are to be fixed by the Contractor:
- 1 -1 where a prime cost sum is included in the Contract Bills in respect of those materials or goods and the supplier is either named in the Contract Bills or subsequently named by the Architect in an instruction issued under clause 36-2;
 - 1 -2 where a provisional sum is included in the Contract Bills and in any instruction by the Architect in regard to the expenditure of such sum the supply of materials or goods is made the subject of a prime cost sum and the supplier is named by the Architect in that instruction or in an instruction issued under clause 36-2;
 - 1 -3 where a provisional sum is included in the Contract Bills and in any instruction by the Architect in regard to the expenditure of such a sum materials or goods are specified for which there is a sole source of supply in that there is only one supplier from whom the Contractor can obtain them, in which case the supply of materials or goods shall be made the subject of a prime cost sum in the instructions issued by the Architect in regard to the expenditure of the provisional sum and the sole supplier shall be deemed to have been nominated by the Architect;
 - 1 -4 where the Architect requires under clause 13-2, or subsequently sanctions, a Variation and specifies materials or goods for which there is a sole supplier as referred to in clause 36-1-1-3, in which case the supply of the materials or goods shall be made the subject of a prime cost sum in the instruction or written sanction issued by the Architect under clause 13-2 and the sole supplier shall be deemed to have been nominated by the Architect.
- 36-1** -2 In the Conditions the expression 'Nominated Supplier' shall not apply to a supplier of materials or goods which are specified in the Contract Bills to be fixed by the Contractor unless such materials or goods are the subject of a prime cost sum in the Contract Bills, notwithstanding that the supplier has been named in the Contract Bills or that there is a sole supplier of such materials or goods as defined in clause 36-1-1-3.

Architect's instructions

- 36-2** The Architect shall issue instructions for the purpose of nominating a supplier for any materials or goods in respect of which a prime cost sum is included in the Contract Bills or arises under clause 36-1.

Ascertainment of costs to be set against prime cost sum

- 36-3** -1 For the purposes of clause 30-6-2-8 the amounts 'properly chargeable to the Employer in accordance with the nomination instruction of the Architect' shall include the total amount paid or payable in respect of the materials or goods less any discount other than the discount referred to in clause 36-4-4, properly so chargeable to the Employer and shall include where applicable:
- 1 -1 any tax (other than any value added tax which is treated, or is capable of being treated, as input tax by the Contractor) or duty not otherwise recoverable under this Contract by whomsoever payable which is payable under or by virtue of any Act of Parliament on the import, purchase, sale, appropriation, processing, alteration, adapting for sale or use of the materials or goods to be supplied; and
 - 1 -2 the net cost of appropriate packing, carriage and delivery after allowing for any credit for return of any packing to the supplier; and
 - 1 -3 the amount of any price adjustment properly paid or payable to, or allowed or allowable by, the supplier less any discount other than a cash discount for payment in full within 30 days of the end of the month during which delivery is made.
- 36-3** -2 Where in the opinion of the Architect the Contractor properly incurs expense, which would not be reimbursed under clause 36-3-1 or otherwise under this Contract, in obtaining the materials or goods from the Nominated Supplier such expense shall be added to the Contract Sum.

- 36.4** Save where the Architect and the Contractor shall otherwise agree, the Architect shall only nominate as a supplier a person who will enter into a contract of sale with the Contractor which provides, inter alia:
- 36.4** -1 that the materials or goods to be supplied shall be of the quality and standard specified provided that where and to the extent that approval of the quality of materials or of the standards of workmanship is a matter for the opinion of the Architect such quality and standards shall be to the reasonable satisfaction of the Architect;
- 36.4** -2 that the Nominated Supplier shall make good by replacement or otherwise any defects in the materials or goods supplied which appear up to and including the last day of the Defects Liability Period under this Contract and shall bear any expenses reasonably incurred by the Contractor as a direct consequence of such defects provided that:
- 2 -1 where the materials or goods have been used or fixed such defects are not such that reasonable examination by the Contractor ought to have revealed them before using or fixing;
- 2 -2 such defects are due solely to defective workmanship or material in the materials or goods supplied and shall not have been caused by improper storage by the Contractor or by misuse or by any act or neglect of either the Contractor, the Architect or the Employer or by any person or persons for whom they may be responsible or by any other person for whom the Nominated Supplier is not responsible;
- 36.4** -3 that delivery of the materials or goods supplied shall be commenced, carried out and completed in accordance with a delivery programme to be agreed between the Contractor and the Nominated Supplier including, to the extent agreed, the following grounds on which that programme may be varied:
- force majeure; or
- civil commotion, local combination of workmen, strike or lock-out; or
- any instruction of the Architect under clause 13.2 (*Variations*) or clause 13.3 (*provisional sums*); or
- failure of the Architect to supply to the Nominated Supplier within due time any necessary information for which he has specifically applied in writing on a date which was neither unreasonably distant from nor unreasonably close to the date on which it was necessary for him to receive the same; or
- exceptionally adverse weather conditions
- or, if no such programme is agreed, delivery shall be commenced, carried out and completed in accordance with the reasonable directions of the Contractor;
- 36.4** -4 that the Nominated Supplier shall allow the Contractor a discount for cash of 5 per cent on all payments if the Contractor makes payment in full within 30 days of the end of the month during which delivery is made;
- 36.4** -5 that the Nominated Supplier shall not be obliged to make any delivery of materials or goods (except any which may have been paid for in full less only any discount for cash) after the determination (for any reason) of the Contractor's employment under this Contract;
- 36.4** -6 that full discharge by the Contractor in respect of payments for materials or goods supplied by the Nominated Supplier shall be effected within 30 days of the end of the month during which delivery is made less only a discount for cash of 5 per cent if so paid;
- 36.4** -7 that the ownership of materials or goods shall pass to the Contractor upon delivery by the Nominated Supplier to or to the order of the Contractor, whether or not payment has been made in full;
- 36.4** -8 that if any dispute or difference between the Contractor and the Nominated Supplier is referred to arbitration the provisions of clause 41B shall apply;

Contract of sale –
restriction,
limitation or
exclusion of
liability

- 36-4** .9 that no provision in the contract of sale shall override, modify or affect in any way whatsoever the provisions in the contract of sale which are included therein to give effect to clauses 36-4-1 to 36-4-9 inclusive.
- 36-5** .1 Subject to clauses 36-5-2 and 36-5-3, where the said contract of sale between the Contractor and the Nominated Supplier in any way restricts, limits or excludes the liability of the Nominated Supplier to the Contractor in respect of materials or goods supplied or to be supplied, and the Architect has specifically approved in writing the said restrictions, limitations or exclusions, the liability of the Contractor to the Employer in respect of the said materials or goods shall be restricted, limited or excluded to the same extent.
- 36-5** .2 The Contractor shall not be obliged to enter into a contract with the Nominated Supplier until the Architect has specifically approved in writing the said restrictions, limitations or exclusions.
- 36-5** .3 Nothing in clause 36-5 shall be construed as enabling the Architect to nominate a supplier otherwise than in accordance with the provisions stated in clause 36-4.

Part 3: Fluctuations

Choice of fluctuation provisions – entry in Appendix

- 37** ·1 Fluctuations shall be dealt with in accordance with whichever of the following alternatives
 clause 38; or
 clause 39 [rr]; or
 clause 40 [ss]
 is identified in the Appendix. The provisions so identified shall be [tt] deemed to be incorporated with the Conditions as executed by the parties hereto.
- 37** ·2 Clause 38 shall apply where neither clause 39 nor clause 40 is identified in the Appendix.
- 37** ·3 Neither clause 38 nor clause 39 nor clause 40 shall apply in respect of the work for which the Architect has issued to the Contractor a confirmed acceptance of a 13A Quotation or in respect of a Variation to such work.

Clause 38: Contribution, levy and tax fluctuations

Clause 39: Labour and materials cost and tax fluctuations

Clause 40: Use of price adjustment formulae

These clauses are published separately in 'Fluctuations: Fluctuation clauses for use with the Private versions'.

Footnotes

[rr] Clause 39 should be used where the parties have agreed to allow the labour and materials cost and tax fluctuations to which clauses 39·1 to ·3 refer. Alternatively, clause 40 should be used where the parties have agreed that fluctuations shall be dealt with by adjustment of the Contract Sum under the Price Adjustment Formulae for Building Contracts.

[ss] Clause 40 is used where the parties have agreed that fluctuations shall be dealt with by adjustment of the Contract Sum under the Price Adjustment Formulae for Building Contracts.

[tt] Notwithstanding the provisions of clause 37·1 on deemed incorporation the parties may nevertheless wish to incorporate the agreed alternative fluctuation provisions in the executed Contract.

Part 4: Settlement of disputes – adjudication – arbitration – legal proceedings [uu]

41A Adjudication [uu-1]

Application of clause 41A

41A-1 Clause 41A applies where, pursuant to article 5, either Party refers any dispute or difference arising under this Contract to adjudication.

Identity of Adjudicator

41A-2 The Adjudicator to decide the dispute or difference shall be either an individual agreed by the Parties or, on the application of either Party, an individual to be nominated as the Adjudicator by the person named in the Appendix ('the nominator'). Provided that [w]

41A-2-1 no Adjudicator shall be agreed or nominated under clause 41A-2 or clause 41A-3 who will not execute the Standard Agreement for the appointment of an Adjudicator issued by the JCT (the 'JCT Adjudication Agreement' [ww]) with the Parties, [w] and

41A-2-2 where either Party has given notice of his intention to refer a dispute or difference to adjudication then

- any agreement by the Parties on the appointment of an adjudicator must be reached with the object of securing the appointment of, and the referral of the dispute or difference to, the Adjudicator within 7 days of the date of the notice of intention to refer (*see clause 41A-4-1*);
- any application to the nominator must be made with the object of securing the appointment of, and the referral of the dispute or difference to, the Adjudicator within 7 days of the date of the notice of intention to refer.

Upon agreement by the Parties on the appointment of the Adjudicator or upon receipt by the Parties from the nominator of the name of the nominated Adjudicator the Parties shall thereupon execute with the Adjudicator the JCT Adjudication Agreement.

Death of Adjudicator – inability to adjudicate

41A-3 If the Adjudicator dies or becomes ill or is unavailable for some other cause and is thus unable to adjudicate on a dispute or difference referred to him, then either the Parties may agree upon an individual to replace the Adjudicator or either Party may apply to the nominator for the nomination of an adjudicator to adjudicate that dispute or difference; and the Parties shall execute the JCT Adjudication Agreement with the agreed or nominated Adjudicator.

Dispute or difference – notice of intention to refer to adjudication – referral

41A-4-1 When pursuant to article 5 a Party requires a dispute or difference to be referred to adjudication then that Party shall give notice to the other Party of his intention to refer the dispute or difference, briefly identified in the notice, to adjudication. If an Adjudicator is agreed or appointed within 7 days of the notice then the Party giving the notice shall refer the dispute or difference to the Adjudicator ('the referral') within 7 days of the notice. If an Adjudicator is not agreed or appointed within 7 days of the notice the referral shall be made immediately on such agreement or appointment. The said Party shall include with that referral particulars of the dispute or difference together with a summary of the contentions on which he relies, a statement of the relief or remedy which is sought and any material he wishes the Adjudicator to consider. The referral and its accompanying documentation shall be copied simultaneously to the other Party.

Footnotes

[uu] It is open to the Employer and the Contractor to resolve disputes by the process of Mediation: see Practice Note 28 'Mediation on a Building Contract or Sub-Contract Dispute'.

[uu-1] The time periods generally specified in this clause are those defined by statute. Where the nature of the dispute or the work concerned may have any significant effect upon the progress or cost of the Works such as works relating to the primary structural elements the Adjudicator should consider an accelerated time table for the adjudication procedures: see JCT Practice Note 2 (Series 2): Adjudication under JCT Forms.

[wv] The nominators named in the Appendix have agreed with the JCT that they will comply with the requirements of clause 41A on the nomination of an adjudicator including the requirement in clause 41A-2-2 for the nomination to be made with the object of securing the appointment of, and the referral of the dispute or difference to, the Adjudicator within 7 days of the date of the notice of intention to refer; and will only nominate adjudicators who will enter into the 'JCT Adjudication Agreement'.

[ww] The JCT Adjudication Agreement is available from the retailers of JCT Forms. A version of this Agreement is also available for use if the Parties have named an Adjudicator in their contract.

- 41A-4 -2** The referral by a Party with its accompanying documentation to the Adjudicator and the copies thereof to be provided to the other Party shall be given by actual delivery or by FAX or by special delivery or recorded delivery. If given by FAX then, for record purposes, the referral and its accompanying documentation must forthwith be sent by first class post or given by actual delivery. If sent by special delivery or recorded delivery the referral and its accompanying documentation shall, subject to proof to the contrary, be deemed to have been received 48 hours after the date of posting subject to the exclusion of Sundays and any Public Holiday.
- 41A-5 -1** The Adjudicator shall immediately upon receipt of the referral and its accompanying documentation confirm the date of that receipt to the Parties.
- 41A-5 -2** The Party not making the referral may, by the same means stated in clause 41A-4-2, send to the Adjudicator within 7 days of the date of the referral, with a copy to the other Party, a written statement of the contentions on which he relies and any material he wishes the Adjudicator to consider.
- 41A-5 -3** The Adjudicator shall within 28 days of the referral under clause 41A-4-1 and acting as an Adjudicator for the purposes of S.108 of the Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996 and not as an expert or an arbitrator reach his decision and forthwith send that decision in writing to the Parties. Provided that the Party who has made the referral may consent to allowing the Adjudicator to extend the period of 28 days by up to 14 days; and that by agreement between the Parties after the referral has been made a longer period than 28 days may be notified jointly by the Parties to the Adjudicator within which to reach his decision.
- 41A-5 -4** The Adjudicator shall not be obliged to give reasons for his decision.
- 41A-5 -5** In reaching his decision the Adjudicator shall act impartially and set his own procedure; and at his absolute discretion may take the initiative in ascertaining the facts and the law as he considers necessary in respect of the referral which may include the following:
- 5 -1 using his own knowledge and/or experience;
 - 5 -2 subject to clause 30-9, opening up, reviewing and revising any certificate, opinion, decision, requirement or notice issued, given or made under this Contract as if no such certificate, opinion, decision, requirement or notice had been issued, given or made;
 - 5 -3 requiring from the Parties further information than that contained in the notice of referral and its accompanying documentation or in any written statement provided by the Parties including the results of any tests that have been made or of any opening up;
 - 5 -4 requiring the Parties to carry out tests or additional tests or to open up work or further open up work;
 - 5 -5 visiting the site of the Works or any workshop where work is being or has been prepared for this Contract;
 - 5 -6 obtaining such information as he considers necessary from any employee or representative of the Parties provided that before obtaining information from an employee of a Party he has given prior notice to that Party;
 - 5 -7 obtaining from others such information and advice as he considers necessary on technical and on legal matters subject to giving prior notice to the Parties together with a statement or estimate of the cost involved;
 - 5 -8 having regard to any term of this Contract relating to the payment of interest, deciding the circumstances in which or the period for which a simple rate of interest shall be paid.
- 41A-5 -6** Any failure by either Party to enter into the JCT Adjudication Agreement or to comply with any requirement of the Adjudicator under clause 41A-5-5 or with any provision in or requirement under clause 41A shall not invalidate the decision of the Adjudicator.
- 41A-5 -7** The Parties shall meet their own costs of the adjudication except that the Adjudicator may direct as to who should pay the cost of any test or opening up if required pursuant to clause 41A-5-5-4.

- 41A-5** -8 Where any dispute or difference arises under clause 8-4-4 as to whether an instruction issued thereunder is reasonable in all the circumstances the following provisions shall apply:
- 8 -1 The Adjudicator to decide such dispute or difference shall (where practicable) be an individual with appropriate expertise and experience in the specialist area or discipline relevant to the instruction or issue in dispute.
 - 8 -2 Where the Adjudicator does not have the appropriate expertise and experience referred to in clause 41A-5-8-1 above the Adjudicator shall appoint an independent expert with such relevant expertise and experience to advise and report in writing on whether or not any instruction issued under clause 8-4-4 is reasonable in all the circumstances.
 - 8 -3 Where an expert has been appointed by the Adjudicator pursuant to clause 41A-5-8-2 above the Parties shall be jointly and severally responsible for the expert's fees and expenses but, in his decision, the Adjudicator shall direct as to who should pay the fees and expenses of such expert or the proportion in which such fees and expenses are to be shared between the Parties.
 - 8 -4 Notwithstanding the provisions of clause 41A-5-4 above, where an independent expert has been appointed by the Adjudicator pursuant to clause 41A-5-8-2 above, copies of the Adjudicator's instructions to the expert and any written advice or reports received from such expert shall be supplied to the Parties as soon as practicable.

Adjudicator's fee and reasonable expenses – payment

- 41A-6** -1 The Adjudicator in his decision shall state how payment of his fee and reasonable expenses is to be apportioned as between the Parties. In default of such statement the Parties shall bear the cost of the Adjudicator's fee and reasonable expenses in equal proportions.

- 41A-6** -2 The Parties shall be jointly and severally liable to the Adjudicator for his fee and for all expenses reasonably incurred by the Adjudicator pursuant to the adjudication.

Effect of Adjudicator's decision

- 41A-7** -1 The decision of the Adjudicator shall be binding on the Parties until the dispute or difference is finally determined by arbitration or by legal proceedings [xx] or by an agreement in writing between the Parties made after the decision of the Adjudicator has been given.
- 41A-7** -2 The Parties shall, without prejudice to their other rights under this Contract, comply with the decision of the Adjudicator; and the Employer and the Contractor shall ensure that the decision of the Adjudicator is given effect.
- 41A-7** -3 If either Party does not comply with the decision of the Adjudicator the other Party shall be entitled to take legal proceedings to secure such compliance pending any final determination of the referred dispute or difference pursuant to clause 41A-7-1.

Immunity

- 41A-8** The Adjudicator shall not be liable for anything done or omitted in the discharge or purported discharge of his functions as Adjudicator unless the act or omission is in bad faith and this protection from liability shall similarly extend to any employee or agent of the Adjudicator.

41B Arbitration

A reference in clause 41B to a Rule or Rules is a reference to the JCT 1998 edition of the Construction Industry Model Arbitration Rules (CIMAR) current at the Base Date.

- 41B-1** -1 Where pursuant to article 7A either Party requires a dispute or difference to be referred to arbitration then that Party shall serve on the other Party a notice of arbitration to such effect in accordance with Rule 2.1 which states:

"Arbitral proceedings are begun in respect of a dispute when one party serves on the other a written notice of arbitration identifying the dispute and requiring him to agree to the appointment of an arbitrator";

Footnote

[xx] The arbitration or legal proceedings are not an appeal against the decision of the Adjudicator but are a consideration of the dispute or difference as if no decision had been made by an Adjudicator.

and an arbitrator shall be an individual agreed by the Parties or appointed by the person named in the Appendix in accordance with Rule 2.3 which states:

"If the parties fail to agree on the name of an arbitrator within 14 days (or any agreed extension) after:
(i) the notice of arbitration is served, or
(ii) a previously appointed arbitrator ceases to hold office for any reason, either party may apply for the appointment of an arbitrator to the person so empowered."

By Rule 2.5:

"the arbitrator's appointment takes effect upon his agreement to act or his appointment under Rule 2.3, whether or not his terms have been accepted."

- 41B.1 -2** Where two or more related arbitral proceedings in respect of the Works fall under separate arbitration agreements, Rules 2.6, 2.7 and 2.8 shall apply thereto.
- 41B.1 -3** After an arbitrator has been appointed either Party may give a further notice of arbitration to the other Party and to the Arbitrator referring any other dispute which falls under article 7A to be decided in the arbitral proceedings and Rule 3.3 shall apply thereto.
- 41B.2** Subject to the provisions of article 7A and clause 30.9 the Arbitrator shall, without prejudice to the generality of his powers, have power to rectify this Contract so that it accurately reflects the true agreement made by the Parties, to direct such measurements and/or valuations as may in his opinion be desirable in order to determine the rights of the Parties and to ascertain and award any sum which ought to have been the subject of or included in any certificate and to open up, review and revise any certificate, opinion, decision, requirement or notice and to determine all matters in dispute which shall be submitted to him in the same manner as if no such certificate, opinion, decision, requirement or notice had been given.
- 41B.3** Subject to clause 41B.4 the award of such Arbitrator shall be final and binding on the Parties.
- 41B.4** The Parties hereby agree pursuant to S. 45(2)(a) and S. 69(2)(a) of the Arbitration Act 1996 that either Party may (upon notice to the other Party and to the Arbitrator):
- 41B.4 -1** apply to the courts to determine any question of law arising in the course of the reference; and
- 41B.4 -2** appeal to the courts on any question of law arising out of an award made in an arbitration under this Arbitration Agreement.
- 41B.5** The provisions of the Arbitration Act 1996 or any amendment thereof shall apply to any arbitration under this Contract wherever the same, or any part of it, shall be conducted. [yy]
- 41B.6** The arbitration shall be conducted in accordance with the JCT 1998 edition of the Construction Industry Model Arbitration Rules (CIMAR) current at the Base Date. Provided that if any amendments to the Rules so current have been issued by the JCT after the Base Date the Parties may, by a joint notice in writing to the Arbitrator, state that they wish the arbitration to be conducted in accordance with the Rules as so amended.

41C Legal proceedings

- 41C.1** Where article 7B applies any dispute or difference shall be determined by legal proceedings pursuant to article 7B.

Footnote

[yy] It should be noted that the provisions of the Arbitration Act 1996 do not extend to Scotland. Where the site of the Works is situated in Scotland then the forms issued by the Scottish Building Contract

Committee which contain Scots proper law adjudication and arbitration provisions are the appropriate documents. The SBCC issues guidance in this respect.

Part 5: Performance Specified Work ^[zz]

Meaning of Performance Specified Work

- 42-1** The term 'Performance Specified Work' means work:
- 42-1** ·1 identified in the Appendix, and
 - 42-1** ·2 which is to be provided by the Contractor, and
 - 42-1** ·3 for which certain requirements have been predetermined and are shown on the Contract Drawings, and
 - 42-1** ·4 in respect of which the performance which the Employer requires from such work and which the Contractor, by this Contract and subject to the Conditions, is required to achieve has been stated in the Contract Bills and these Bills have included
 - either information relating thereto sufficient to have enabled the Contractor to price such Performance Specified Work
 - or a provisional sum in respect of the Performance Specified Work together with the information relating thereto as referred to in clause 42-7.

Contractor's Statement

- 42-2** Before carrying out any Performance Specified Work, the Contractor shall provide the Architect with a document or set of documents, referred to in these Conditions as the 'Contractor's Statement'. Before so providing the Contractor shall have referred the draft of such Statement to the Planning Supervisor and shall have made such amendments, if any, as may have been necessary to take account of the comments of the Planning Supervisor. Subject to the Conditions the Contractor shall carry out the Performance Specified Work in accordance with that Statement.

Contents of Contractor's Statement

- 42-3** The Contractor's Statement shall be sufficient in form and detail adequately to explain the Contractor's proposals for the execution of the Performance Specified Work. It shall include any information which is required to be included therein by the Contract Bills or, where there is a provisional sum for the Performance Specified Work, by the instruction of the Architect on the expenditure of that sum; and may include information in drawn or scheduled form and a statement of calculations; and, if applicable, shall be provided in reasonable time so that the Architect can provide the information, drawings and details as he is required to provide pursuant to clauses 5-4-1 and 5-4-2.

Time for Contractor's Statement

- 42-4** The Contractor's Statement shall be provided to the Architect:
- by any date for its provision given in the Contract Bills or
 - by any reasonable date for its provision given in the instruction by the Architect on the expenditure of a provisional sum for Performance Specified Work.

If no such date is given it shall be provided at a reasonable time before the Contractor intends to carry out the Performance Specified Work.

Architect's notice to amend Contractor's Statement

- 42-5** Within 14 days after receipt of the Contractor's Statement the Architect may, if he is of the opinion that such Statement is deficient in form and/or detail adequately to explain the Contractor's proposals for the execution of the Performance Specified Work, by notice in writing require the Contractor to amend such Statement so that it is in the opinion of the Architect not deficient. A copy of the Statement as so amended shall be provided to the Architect. Whether or not an amendment is required by the Architect, the Contractor is responsible in accordance with the Conditions for any deficiency in such Statement and for the Performance Specified Work to which such Statement refers.

Architect's notice of deficiency in Contractor's Statement

- 42-6** If the Architect shall find anything in the Contractor's Statement which appears to the Architect to be a deficiency which would adversely affect the performance required by the Employer from the relevant Performance Specified Work, he shall immediately give notice to the Contractor specifying the deficiency. Whether or not a notice is given by the Architect, the Contractor is responsible in accordance with the Conditions for the Performance Specified Work.

Footnote

[zz] See Practice Note 25 'Performance Specified Work' paragraphs 2-6 to 2-8 for a description of work which is not to be treated as Performance Specified Work.

Definition of provisional sum for Performance Specified Work	42-7 A provisional sum for Performance Specified Work means a sum provided in the Contract Bills for Performance Specified Work where the following information has been provided in the Contract Bills:
	42-7 -1 the performance which the Employer requires from such work;
	42-7 -2 the location of such Performance Specified Work in the building;
	42-7 -3 information relating thereto sufficient to have enabled the Contractor to have made due allowance in programming for the execution of such Performance Specified Work and for pricing all preliminary items relevant to such Performance Specified Work.
Instructions of the Architect on other provisional sums	42-8 No instruction of the Architect pursuant to clause 13-3-1 on the expenditure of provisional sums included in the Contract Bills shall require Performance Specified Work except an instruction on the expenditure of a provisional sum included in the Contract Bills for Performance Specified Work.
Preparation of Contract Bills	42-9 The inclusion of Performance Specified Work in the Contract Bills shall not be regarded as a departure from the method of preparation of these Bills referred to in clause 2-2-2-1.
Provisional sum for Performance Specified Work – errors or omissions in Contract Bills	42-10 If in the Contract Bills there is any error or omission in the information which, pursuant to clause 42-7-2 and/or 42-7-3, is to be included in the Contract Bills in respect of a provisional sum for Performance Specified Work such error or omission shall be corrected so that it does provide such information; and any such correction shall be treated as if it were a Variation required by an instruction of the Architect under clause 13-2.
Variations in respect of Performance Specified Work	42-11 Subject to clause 42-12 the Architect may issue instructions under clause 13-2 requiring a Variation to Performance Specified Work.
Agreement for additional Performance Specified Work	42-12 No instruction of the Architect under clause 13-2 may require as a Variation the provision by the Contractor of Performance Specified Work additional to that which has been identified in the Appendix unless the Employer and the Contractor otherwise agree.
Analysis	42-13 Where the Contract Bills do not provide an analysis of the portion of the Contract Sum which relates to any Performance Specified Work the Contractor shall provide such an analysis ('the Analysis') within 14 days of being required to do so by the Architect.
Integration of Performance Specified Work	42-14 The Architect shall, within a reasonable time before the Contractor intends to carry out the Performance Specified Work, give any instructions necessary for the integration of such Performance Specified Work with the design of the Works. The Contractor shall, subject to clause 42-15, comply with any such instruction.
Compliance with Architect's instructions – Contractor's notice of injurious affection	42-15 If the Contractor is of the opinion that compliance with any instruction of the Architect injuriously affects the efficacy of the Performance Specified Work, he shall within 7 days of receipt of the relevant instruction specify by notice in writing to the Architect such injurious affection. Except where the Architect amends the instruction to remove such injurious affection, the instruction shall not have effect without the written consent of the Contractor which consent shall not be unreasonably delayed or withheld.
Delay by Contractor in providing the Contractor's Statement	42-16 Except for any extension of time in respect of the Relevant Event stated in clause 25-4-15 an extension of time shall not be given under clause 25-3 and clauses 26-1 and 28-2-2 shall not have effect where and to the extent that the cause of the progress of the Works having been delayed, affected or suspended is that the Architect has not received the Contractor's Statement by the time referred to in clause 42-4 or any amendment to the Contractor's Statement pursuant to clause 42-5.
Performance Specified Work – Contractor's obligation	42-17 -1 The Contractor shall exercise reasonable skill and care in the provision of Performance Specified Work provided that: -1 -1 clause 42-17 shall not be construed so as to affect the obligations of the Contractor under this Contract in regard to the supply of workmanship, materials and goods; and -1 -2 nothing in this Contract shall operate as a guarantee of fitness for purpose of the Performance Specified Work. 42-17 -2 The Contractor's obligation under clause 42-17-1 shall in no way be modified by any service in respect of any Performance Specified Work which he has obtained from others and, in particular, the Contractor shall be responsible for any such service as if such services had been undertaken by the Contractor himself.

42.18 Performance Specified Work pursuant to clause 42 shall not be provided by a Nominated Sub-Contractor under a Nominated Sub-Contract or by a Nominated Supplier under a contract of sale to which clause 36 refers.

Code of Practice: referred to in clause 8-4-4

- 1 This is the Code of Practice referred to in clause 8-4-4. The purpose of the Code is to help in the fair and reasonable operation of the requirements of clause 8-4-4.
- 2 The Architect and the Contractor should endeavour to agree the amount and method of opening up or testing but in any case in issuing his instructions pursuant to clause 8-4-4 the Architect is required to consider the following criteria:
 - 1 the need in the event of non-compliance to demonstrate at no cost to the Employer either that it is unique and not likely to occur in similar elements of the Works or alternatively the extent of any similar non-compliance in the Works already constructed or still to be constructed;
 - 2 the need to discover whether any non-compliance in a primary structural element is a failure of workmanship and/or materials such that rigorous testing of similar elements must take place; or where the non-compliance is in a less significant element whether it is such as is to be statistically expected and can be simply repaired; or whether the non-compliance indicates an inherent weakness such as can only be found by selective testing the extent of which must depend upon the importance of any detail concerned;
 - 3 the significance of the non-compliance having regard to the nature of the work in which it has occurred;
 - 4 the consequence of any similar non-compliance on the safety of the building, its effect on users, adjoining property, the public, and compliance with any Statutory Requirements;
 - 5 the level and standard of supervision and control of the Works by the Contractor;
 - 6 the relevant records of the Contractor and where relevant of any sub-contractor resulting from the supervision and control referred to in paragraph 2-5 above or otherwise;
 - 7 any Codes of Practice or similar advice issued by a responsible body which are applicable to the non-complying work, materials or goods;
 - 8 any failure by the Contractor to carry out, or to secure the carrying out of, any tests specified in the Contract Documents or in an instruction of the Architect;
 - 9 the reason for the non-compliance when this has been established;
 - 10 any technical advice that the Contractor has obtained in respect of the non-complying work, materials or goods;
 - 11 current recognised testing procedures;
 - 12 the practicability of progressive testing in establishing whether any similar non-compliance is reasonably likely;
 - 13 if alternative testing methods are available, the time required for and the consequential costs of such alternative testing methods;
 - 14 any proposals of the Contractor;
 - 15 any other relevant matters.

Appendix

<i>Clause etc.</i>	<i>Subject</i>	
Fourth recital and 31	Construction Industry Scheme (CIS)	Employer at the Base Date *is a 'contractor'/is not a 'contractor' for the purposes of the Act and the Regulations
Fifth recital	CDM Regulations	*All the CDM Regulations apply/ Regulations 7 and 13 only of the CDM Regulations apply
Articles 7A and 7B 41B 41C	Dispute or difference – settlement of disputes	*Clause 41B applies *Delete if disputes are to be decided by legal proceedings and article 7B is thus to apply
1-3	Base Date	_____
1-3	Date for Completion	_____
1-11	Electronic data interchange	The JCT Supplemental Provisions for EDI *apply/do not apply If applicable: the EDI Agreement to which the Supplemental Provisions refer is: *the EDI Association Standard EDI Agreement *the European Model EDI Agreement
15-2	VAT Agreement	Clause 1A of the VAT Agreement *applies/does not apply [x]
17-2	Defects Liability Period (if none other stated is 6 months from the day named in the certificate of Practical Completion of the Works)	_____
19-1-2	Assignment by Employer of benefits after Practical Completion	Clause 19-1-2 *applies/does not apply
21-1-1	Insurance cover for any one occurrence or series of occurrences arising out of one event	£ _____
21-2-1	Insurance – liability of Employer	Insurance *may be required/is not required Amount of indemnity for any one occurrence or series of occurrences arising out of one event £ _____ [aaa]

Footnotes

*Delete as applicable.

[x] Clause 1A can only apply where the Contractor is satisfied at the date the Contract is entered into that his output tax on all supplies to the Employer under the Contract will be at either a positive or a zero rate of tax.

This footnote repeats footnote [x] for clause 15-2.

[aaa] If the indemnity is to be for an aggregate amount and not for any one occurrence or series of occurrences the entry should make this clear.

<i>Clause etc.</i>	<i>Subject</i>	
22.1	Insurance of the Works – alternative clauses	*Clause 22A/Clause 22B/Clause 22C applies (See footnote [cc] to clause 22)
*22A, 22B.1, 22C.2	Percentage to cover professional fees	_____
22A.3.1	Annual renewal date of insurance as supplied by Contractor	_____
22D	Insurance for Employer's loss of liquidated damages – clause 25.4.3	Insurance *may be required/is not required
22D.2		Period of time _____
22FC.1	Joint Fire Code	The Joint Fire Code *applies/does not apply If the Joint Fire Code is applicable, state whether the insurer under clause 22A or clause 22B or clause 22C.2 has specified that the Works are a 'Large Project': *YES/NO (where clause 22A applies these entries are made on information supplied by the Contractor)
22FC.5	Joint Fire Code – amendments/revisions	The cost, if any, of compliance with amendment(s) or revision(s) to the Joint Fire Code shall be borne by *the Employer/the Contractor
23.1.1	Date of Possession	_____
23.1.2, 25.4.13, 26.1	Deferment of the Date of Possession	Clause 23.1.2 *applies/does not apply Period of deferment if it is to be less than 6 weeks is _____
24.2	Liquidated and ascertained damages	at the rate of £ _____ per _____
28.2.2	Period of suspension (if none stated is 1 month)	_____
28A.1.1.1 to 28A.1.1.3	Period of suspension (if none stated is 3 months)	_____
28A.1.1.4 to 28A.1.1.6	Period of suspension (if none stated is 1 month)	_____

30-1-1-6

Advance payment

Clause 30-1-1-6

*applies/does not apply

If applicable:
the advance payment will be

**£_____ /

_____ % of the Contract Sum

and will be paid to the Contractor on

_____ and will be reimbursed to the Employer in
the following amount(s) and at the
following time(s)

An advance payment bond

*is/is not required

The first date is:

and thereafter on the same date in each
month adjusted to the nearest working
day in that month [aaa-1]

A priced Activity Schedule

*is/is not attached to this Appendix

*For uniquely identified listed items a bond
as referred to in clause 30-3-1 in respect of
payment for such items is required for

£ _____

*Delete if no bond is required

*For listed items that are not uniquely
identified a bond as referred to in clause
30-3-2 in respect of payment for such items
is required for

£ _____

*Delete if clause 30-3-2 does not apply

30-1-3

Dates of issue of Interim Certificates
(if none stated, Interim Certificates are to be
issued at intervals not exceeding
one month up to the date of Practical
Completion or within one month
thereafter and the first Interim Certificate
is to be issued within one month of the Date
of Possession)

30-2-1-1

Gross valuation

30-3-1

Listed items
– uniquely identified

30-3-2

Listed items
– not uniquely identified

Footnotes

*Delete as applicable.

**Insert either a money amount or a percentage figure
and delete the other alternative.

[aaa-1] The first date should not be more than one month
after the Date of Possession. Where it is intended that
Interim Certificates be issued on the last day of each
month consider inserting "the last day of _____
(insert month) and thereafter the last day in each month
adjusted to the nearest working day in the month".

<i>Clause etc.</i>	<i>Subject</i>	
30-4-1-1	Retention Percentage (if less than 5 per cent) [bbb]	
30-4A	Contractor's bond in lieu of Retention	Clause 30-4A *applies/does not apply
30-4A-2		If clause 30-4A applies: clause 2 of the bond maximum aggregate sum is: £ _____ clause 6(iii) of the bond the expiry date is _____
35-2	Work reserved for Nominated Sub-Contractors for which the Contractor desires to tender	
37	Fluctuations: (if alternative required is not shown clause 38 shall apply)	clause 38 [ccc] clause 39 clause 40
38-7 or 39-8	Percentage addition	
40-1-1-1	Formula Rules	rule 3: Base Month _____ 20 _____ rules 10 and 30(i): Part I/Part II [ddd] of Section 2 of the Formula Rules is to apply
41A-2	Adjudication – nominator of Adjudicator (if no nominator is selected the nominator shall be the President or a Vice-President of the Royal Institute of British Architects; if the nominator fails to nominate, the nominator shall be one of the other listed nominators selected by the Party requiring the reference to adjudication)	President or a Vice-President or Chairman or a Vice-Chairman: *Royal Institute of British Architects *Royal Institution of Chartered Surveyors *Construction Confederation *National Specialist Contractors Council *Delete all but one
41B-1	Arbitration – appointor of Arbitrator (if no appointor is selected the appointor shall be the President or a Vice-President of the Royal Institute of British Architects)	President or a Vice-President: *Royal Institute of British Architects *Royal Institution of Chartered Surveyors *Chartered Institute of Arbitrators *Delete all but one
42-1-1	Performance Specified Work	Identify below or on a separate sheet each item of Performance Specified Work to be provided by the Contractor and insert the relevant reference in the Contract Bills [zz]

Footnotes

[bbb] The percentage will be 5 per cent unless a lower rate is specified here.

[ccc] Delete alternatives not used.

[ddd] Strike out according to which method of formula adjustment (Part I – Work Category Method or Part II – Work Group Method) has been stated in the documents issued to tenderers.

[zz] See Practice Note 25 'Performance Specified Work' paragraphs 2-6 to 2-8 for a description of work which is **not** to be treated as Performance Specified Work.

*This footnote repeats footnote **[zz]** for clause 42.*

Annex 1 to Appendix: Terms of Bonds

agreed by the JCT and the British Bankers' Association

See clause 30.1.1-6:
"Advance Payment Bond", and

clause 30.3:
"Bond in respect of payment for off-site materials and/or goods"

Advance Payment Bond

1 THE parties to this Bond are:

(1) _____

whose registered office is at _____

_____ ('the Surety'), and

(2) _____

of _____

_____ ('the Employer').

2 The Employer and _____ ('the Contractor')

have agreed to enter into a contract for building works ('the Works') at _____

_____ ('the Contract').

3 The Employer has agreed to pay the Contractor the sum of [_____] as an advance payment of sums due to the Contractor under the Contract ('the Advance Payment') for reimbursement by the Surety on the following terms:

- (a) When the Surety receives a demand from the Employer in accordance with clause 3(b) the Surety shall repay the Employer the sum demanded up to the amount of the Advance Payment.
- (b) The Employer shall in making any demand provide to the Surety a completed notice of demand in the form of the **Schedule** attached hereto which shall be accepted as conclusive evidence for all purposes under this Bond. The signatures on any such demand must be authenticated by the Employer's bankers.
- (c) The Surety shall within 5 Business Days after receiving the demand pay to the Employer the sum so demanded. 'Business Day' means the day (other than a Saturday or a Sunday) on which commercial banks are open for business in London.

4 Payments due under this Bond shall be made notwithstanding any dispute between the Employer and the Contractor and whether or not the Employer and the Contractor are or might be under any liability one to the other. Payment by the Surety under this Bond shall be deemed a valid payment for all purposes of this Bond and shall discharge the Surety from liability to the extent of such payment.

- 5 The Surety consents and agrees that the following actions by the Employer may be made and done without notice to or consent of the Surety and without in any way affecting changing or releasing the Surety from its obligations under this Bond and the liability of the Surety hereunder shall not in any way be affected hereby. The actions are:
- (a) waiver by the Employer of any of the terms, provisions, conditions, obligations and agreements of the Contractor or any failure to make demand upon or take action against the Contractor;
 - (b) any modification or changes to the Contract; and/or
 - (c) the granting of any extensions of time to the Contractor without affecting the terms of clause 7(c) below.
- 6 The Surety's maximum aggregate liability under this Bond which shall commence on payment of the Advance Payment by the Employer to the Contractor shall be the amount of [_____] which sum shall be reduced by the amount of any reimbursement made by the Contractor to the Employer as advised by the Employer in writing to the Surety.
- 7 The obligations of the Surety and under this Bond shall cease upon whichever is the earliest of:
- (a) the date on which the Advance Payment is reduced to nil as certified in writing to the Surety by the Employer;
 - (b) the date on which the Advance Payment or any balance thereof is repaid to the Employer by the Contractor (as certified in writing to the Surety by the Employer) or by the Surety; and
 - (c) [longstop date to be given],
- and any claims hereunder must be received by the Surety in writing on or before such earliest date.
- 8 This Bond is not transferable or assignable without the prior written consent of the Surety. Such written consent will not be unreasonably withheld.
- 9 Notwithstanding any other provisions of this Bond nothing in this Bond confers or purports to confer any right to enforce any of its terms on any person who is not a party to it.
- 10 This Bond shall be governed and construed in accordance with the laws of England and Wales.

IN WITNESS hereof this Bond has been executed as a Deed by the Surety and delivered on the date below:

EXECUTED as a Deed by: _____

for and on behalf of the Surety: _____

EXECUTED as a Deed by: _____

for and on behalf of the Employer: _____

Date: _____

Schedule to Advance Payment Bond

(clause 3(b) of the Bond)

Notice of Demand

Date of Notice: _____

Date of Bond: _____

Employer: _____

Surety: _____

The Bond has come into effect.

We hereby demand payment of the sum of

£ _____ (amount in words)
which does not exceed the amount of reimbursement for which the Contractor is in default at
the date of this notice.

Address for payment: _____

This Notice is signed by the following persons who are authorised by the Employer to act for
and on his behalf:

Signed by _____

Name: _____

Official Position: _____

Signed by _____

Name: _____

Official Position: _____

The above signatures to be authenticated by the Employer's bankers

Bond in respect of payment for off-site materials and/or goods

1 THE parties to this Bond are:

(1) _____

whose registered office is at _____

_____ ('the Surety'), and

(2) _____

of _____

_____ ('the Employer').

2 The Employer and _____ ('the Contractor')

have agreed to enter into a building contract for building works ('the Works')

at _____ ('the Contract').

3 Subject to the relevant provisions of the Contract as summarised below but with which the Surety shall not at all be concerned:

- (a) the Employer has agreed to include in the amount stated as due in Interim Certificates (as defined in the Contract) for payment by the Employer the value of those materials or goods or items pre-fabricated for inclusion in the Works which have been listed by the Employer which list ('the listed items'), has been included as part of the Contract, before their delivery to or adjacent to the Works; and
- (b) the Contractor has agreed to insure the listed items against loss or damage for their full value under a policy of insurance protecting the interests of the Employer and the Contractor during the period commencing with the transfer of the property in the items to the Contractor until they are delivered to or adjacent to the Works; and
- (c) this Bond shall exclusively relate to the amount paid to the Contractor in respect of the listed items which have not been delivered to or adjacent to the Works.

4 The Employer shall in making any demand provide to the Surety a Notice of Demand in the form of the **Schedule** attached hereto which shall be accepted as conclusive evidence for all purposes under this Bond. The signatures on any such demand must be authenticated by the Employer's bankers.

5 The Surety shall within 5 Business Days after receiving the demand pay to the Employer the sum so demanded. 'Business Day' means the day (other than a Saturday or a Sunday) on which commercial banks are open for business in London.

6 Payments due under this Bond shall be made notwithstanding any dispute between the Employer and the Contractor and whether or not the Employer and the Contractor are or might be under any liability one to the other. Payment by the Surety under this Bond shall be deemed a valid payment for all purposes of this Bond and shall discharge the Surety from liability to the extent of such payment.

- 7 The Surety consents and agrees that the following actions by the Employer may be made and done without notice to or consent of the Surety and without in any way affecting changing or releasing the Surety from its obligations under this Bond and the liability of the Surety hereunder shall not in any way be affected hereby. The actions are:
- (a) waiver by the Employer of any of the terms, provisions, conditions, obligations and agreements of the Contractor or any failure to make demand upon or take action against the Contractor;
 - (b) any modification or changes to the Contract; and/or
 - (c) the granting of an extension of time to the Contractor without affecting the terms of clause 9(b) below.
- 8 The Surety's maximum aggregate liability under this Bond shall be * [_____].
- 9 The obligations of the Surety under this Bond shall cease upon whichever is the earlier of
- (a) the date on which all the listed items have been delivered to or adjacent to the Works as certified in writing to the Surety by the Employer; and
 - (b) [longstop date to be given],
- and any claims hereunder must be received by the Surety in writing on or before such earlier date.
- 10 The Bond is not transferable or assignable without the prior written consent of the Surety. Such written consent will not be unreasonably withheld.
- 11 Notwithstanding any other provisions of this Bond nothing in this Bond confers or purports to confer any right to enforce any of its terms on any person who is not a party to it.
- 12 This Bond shall be governed and construed in accordance with the laws of England and Wales.

*The value stated in the Contract which the Employer considers will be sufficient to cover him for maximum payments to the Contractor for the listed items that will have been made and not delivered to the site at any one time.

IN WITNESS hereof this Bond has been executed as a Deed by the Surety and delivered on the date below:

EXECUTED as a Deed by: _____

for and on behalf of the Surety: _____

EXECUTED as a Deed by: _____

for and on behalf of the Employer: _____

Date: _____

Schedule to Bond

(clause 4 of the Bond)

Notice of Demand

Date of Notice: _____

Date of Bond: _____

Employer: _____

Surety: _____

We hereby demand payment of the sum of £_____ being the amount stated as due in respect of listed items included in the amount stated as due in an Interim Certificate(s) for payment which has been duly made to the Contractor by the Employer but such listed items have not been delivered to or adjacent to the Works.

Address for payment: _____

This Notice is signed by the following persons who are authorised by the Employer to act for and on his behalf:

Signed by _____

Name: _____

Official Position: _____

Signed by _____

Name: _____

Official Position: _____

The above signatures to be authenticated by the Employer's bankers

Supplemental Provisions (the VAT Agreement)

The following are the supplemental provisions (the VAT Agreement) referred to in clause 15.1 of the Conditions:

Interim payments
– addition of VAT

- 1** The Employer shall pay to the Contractor in the manner hereinafter set out any tax properly chargeable by the Commissioners on the Contractor on the supply to the Employer of any goods and services by the Contractor under this Contract. Supplies of goods and services under this Contract are supplies under a contract providing for periodical payment for such supplies within the meaning of Regulation 93 of the Value Added Tax Regulations 1995 or any amendment or re-enactment thereof.

Alternative
provisions to
clauses 1.1 to 1.2.2
inclusive

- 1A.1** Where it is stated in the Appendix pursuant to clause 15.2 of the Conditions that clause 1A of this Agreement applies clauses 1.1 to 1.2.2 inclusive hereof shall not apply unless and until any notice issued under clause 1A.4 hereof becomes effective or unless the Contractor fails to give the written notice required under clause 1A.2. Where clause 1A applies clauses 1 and 1.3 to 8 of this Agreement remain in full force and effect.

- 1A.2** Not later than 7 days before the date for the issue of the first Interim Certificate the Contractor shall give written notice to the Employer, with a copy to the Architect, of the rate of tax chargeable on the supply of goods and services for which Interim Certificates and the Final Certificate are to be issued. If the rate of tax so notified is varied under statute the Contractor shall, not later than 7 days after the date when such varied rate comes into effect, send to the Employer, with a copy to the Architect, the necessary amendment to the rate given in his written notice and that notice shall then take effect as so amended.

- 1A.3** For the purpose of complying with the VAT Agreement for the recovery by the Contractor, as stated in clause 15.2 of the Conditions, from the Employer of tax properly chargeable by the Commissioners on the Contractor, an amount calculated at the rate given in the aforesaid written notice (or, where relevant, amended written notice) shall be shown on each Interim Certificate issued by the Architect and, unless the procedure set out in clause 1.3 hereof shall have been completed, on the Final Certificate issued by the Architect. Such amount shall be paid by the Employer to the Contractor or by the Contractor to the Employer as the case may be within the period for payment of certificates set out in clause 30.1.1.1 (*Interim Certificates*) or clause 30.8 (*Final Certificate*) as applicable.

- 1A.4** Either the Employer or the Contractor may give written notice to the other, with a copy to the Architect, stating that with effect from the date of the notice clause 1A shall no longer apply. From that date the provisions of clauses 1.1 to 1.2.2 inclusive hereof shall apply in place of clause 1A hereof.

Written
assessment by
Contractor

- 1.1** Unless clause 1A applies the Contractor shall not later than the date for the issue of each Interim Certificate and, unless the procedure set out in clause 1.3 of this Agreement shall have been completed, for the issue of the Final Certificate give to the Employer a written provisional assessment of the respective values (less any Retention Percentage applicable thereto) of those supplies of goods and services for which the Certificate is being issued and which will be chargeable, at the relevant time of supply under Regulation 93 of the Value Added Tax Regulations 1995 on the Contractor at

- 1.1** -1 a zero rate of tax (Category (i)) and
- 1.1** -2 any rate or rates of tax other than zero (Category (ii)).

The Contractor shall also specify the rate or rates of tax which are chargeable on those supplies included in Category (ii), and shall state the grounds on which he considers such supplies are so chargeable.

Employer to
calculate amount
of tax due –
Employer's right
of reasonable
objection

- 1.2** -1 Upon receipt of such written provisional assessment the Employer, unless he has reasonable grounds for objection to that assessment, shall calculate the amount of tax due by applying the rate or rates of tax specified by the Contractor to the amount of the assessed value of those supplies included in Category (ii) of such assessment, and remit the calculated amount of such tax, together with the amount of the Certificate issued by the Architect, to the Contractor within the period for payment of certificates set out in clause 30.1.1.1 of the Conditions.

	1-2	·2	If the Employer has reasonable grounds for objection to the provisional assessment he shall within 3 working days of receipt of that assessment so notify the Contractor in writing setting out those grounds. The Contractor shall within 3 working days of receipt of the written notification of the Employer reply in writing to the Employer either that he withdraws the assessment in which case the Employer is released from his obligation under clause 1-2-1 of this Agreement or that he confirms the assessment. If the Contractor so confirms then the Contractor may treat any amount received from the Employer in respect of the value which the Contractor has stated to be chargeable on him at a rate or rates of tax other than zero as being inclusive of tax and issue an authenticated receipt under clause 1-4 of this Agreement.
Written final statement – VAT liability of Contractor – recovery from Employer	1-3	·1	Where clause 1A is operated clause 1-3 only applies if no amount of tax pursuant to clause 1A-3 has been shown on the Final Certificate issued by the Architect. After the issue of the Certificate of Completion of Making Good Defects under clause 17-4 of the Conditions the Contractor shall as soon as he can finally so ascertain prepare a written final statement of the respective values of all supplies of goods and services for which certificates have been or will be issued which are chargeable on the Contractor at ·1 ·1 a zero rate of tax (Category (i)) and ·1 ·2 any rate or rates of tax other than zero (Category (ii)) and shall issue such final statement to the Employer. The Contractor shall also specify the rate or rates of tax which are chargeable on the value of those supplies included in Category (ii) and shall state the grounds on which he considers such supplies are so chargeable. The Contractor shall also state the total amount of tax already received by the Contractor for which a receipt or receipts under clause 1-4 of this Agreement have been issued.
	1-3	·2	The statement under clause 1-3-1 of this Agreement may be issued either before or after the issue of the Final Certificate under clause 30-8 of the Conditions.
	1-3	·3	Upon receipt of the written final statement the Employer shall, subject to clause 3 of this Agreement, calculate the final amount of tax due by applying the rate or rates of tax specified by the Contractor to the value of those supplies included in Category (ii) of the statement and deducting therefrom the total amount of tax already received by the Contractor specified in the statement, and shall pay the balance of such tax to the Contractor within 28 days from receipt of the statement.
	1-3	·4	If the Employer finds that the total amount of tax specified in the final statement as already paid by him exceeds the amount of tax calculated under clause 1-3-3 of this Agreement the Employer shall so notify the Contractor who shall refund such excess to the Employer within 28 days of receipt of the notification, together with a receipt under clause 1-4 of this Agreement showing the correction of the amounts for which a receipt or receipts have previously been issued by the Contractor.
Contractor to issue receipt as tax invoice	1-4		Upon receipt of any amount paid under certificates of the Architect and any tax properly paid under the provisions of clause 1 or clause 1A of this Agreement the Contractor shall issue to the Employer a receipt of the kind referred to in Regulation 13(4) of the Value Added Tax Regulations 1995 containing the particulars required under Regulation 14 of the aforesaid Regulations or any amendment or re-enactment thereof to be contained in a tax invoice.
Value of supply – liquidated damages to be disregarded	2-1		If, when the Employer is obliged to make payment under clause 1-2 or 1-3 of this Agreement, he is empowered under clause 24 of the Conditions to deduct any sum calculated at the rate stated in the Appendix as liquidated and ascertained damages from sums due or to become due to the Contractor under this Contract he shall disregard any such deduction in calculating the tax due on the value of goods and services supplied to which he is obliged to add tax under clause 1-2 or 1-3 of this Agreement.
	2-2		The Contractor when ascertaining the respective values of any supplies of goods and services for which certificates have been or will be issued under the Conditions in order to prepare the final statement referred to in clause 1-3 of this Agreement shall disregard when stating such values any deduction by the Employer of any sum calculated at the rate stated in the Appendix as liquidated and ascertained damages under clause 24 of the Conditions.

	2-3	Where clause 1A is operated the Employer shall pay the tax to which that clause refers notwithstanding any deduction which the Employer may be empowered to make under clause 24 of the Conditions from the amount certified by the Architect in an Interim Certificate or from any balance certified by the Architect as due to the Contractor under the Final Certificate.
Employers' right to challenge tax claimed by Contractor	3-1	If the Employer disagrees with the final statement issued by the Contractor under clause 1-3 of this Agreement he may but before any payment or refund becomes due under clause 1-3-3 or 1-3-4 of this Agreement request the Contractor to obtain the decision of the Commissioners on the tax properly chargeable on the Contractor for all supplies of goods and services under this Contract and the Contractor shall forthwith request the Commissioners for such decision. If the Employer disagrees with such decision then, provided the Employer indemnifies and at the option of the Contractor secures the Contractor against all costs and other expenses, the Contractor shall in accordance with the instructions of the Employer make all such appeals against the decision of the commissioners as the Employer shall request. The Contractor shall account for any costs awarded in his favour in any appeals to which clause 3 of this Agreement applies.
	3-2	Where, before any appeal from the decision of the Commissioners can proceed, the full amount of the tax alleged to be chargeable on the Contractor on the supply of goods and services under the Conditions must be paid or accounted for by the Contractor, the Employer shall pay to the Contractor the full amount of tax needed to comply with any such obligation.
	3-3	Within 28 days of the final adjudication of an appeal (or of the date of the decision of the Commissioners if the Employer does not request the Contractor to refer such decision to appeal) the Employer or the Contractor, as the case may be, shall pay or refund to the other in accordance with such final adjudication any tax underpaid or overpaid, as the case may be, under the provisions of this Agreement and the provisions of clause 1-3-4 of this Agreement shall apply in regard to the provision of authenticated receipts.
Discharge of Employer from liability to pay tax to the Contractor	4	Upon receipt by the Contractor from the Employer or by the Employer from the Contractor, as the case may be, of any payment under clause 1-3-3 or 1-3-4 of this Agreement or where clause 1A of this Agreement is operated of any payment of the amount of tax shown upon the Final Certificate issued by the Architect, or upon final adjudication of any appeal made in accordance with the provisions of clause 3 of this Agreement and any resultant payment or refund under clause 3-3 of this Agreement, the Employer shall be discharged from any further liability to pay tax to the Contractor in accordance with the VAT Agreement. Provided always that if after the date of discharge under clause 4 of this Agreement the Commissioners decide to correct the tax due from the Contract on the supply to the Employer of any goods and services by the Contractor under this Contract the amount of any such correction shall be an additional payment by the Employer to the Contractor or by the Contractor to the Employer, as the case may be. The provisions of clause 3 of this Agreement in regard to disagreement with any decision of the Commissioners shall apply to any decision referred to in this proviso.
Awards in dispute procedures	5	If any dispute or difference is referred to adjudication or to arbitration pursuant to article 7A or to legal proceedings, then, insofar as any payment awarded in such adjudication or arbitration or legal proceedings varies the amount certified for payment for goods or services supplied by the Contractor to the Employer under this Contract or is an amount which ought to have been so certified but was not so certified, the provisions of this Agreement shall so far as relevant and applicable apply to any such payments.
Arbitration provision excluded	6	The provisions of article 7A shall not apply to any matters to be dealt with under clause 3 of this Agreement.
Employer's right where receipt not provided	7	Notwithstanding any provisions to the contrary elsewhere in the Conditions the Employer shall not be obliged to make any further payment to the Contractor under the Conditions if the Contractor is in default in providing the receipt referred to in clause 1-4 of this Agreement. Provided that clause 7 of this Agreement shall only apply where:
	7	-1 the Employer can show that he requires such receipt to validate any claim for credit for tax paid or payable under this Agreement which the Employer is entitled to make to the Commissioners, and

7 **2** the Employer has

paid tax in accordance with the provisional assessment of the Contractor under clause 1 of this Agreement unless he has sustained a reasonable objection under clause 1-2 of this Agreement; or

paid tax in accordance with clause 1A of this Agreement.

VAT on
determination

- 8** Where clause 27-4 of the Conditions becomes operative there shall be added to the amount allowable or payable to the Employer in addition to the amounts certified by the Architect any additional tax that the Employer has had to pay by reason of determination under clause 27 of the Conditions as compared with the tax the Employer would have paid if the determination had not occurred.

Annex 2 to the Conditions: Supplemental Provisions for EDI

(clause 1-11)

The following are the Supplemental Provisions for EDI referred to in clause 1-11 of the Conditions.

- 1 The Parties no later than when there is a binding contract between the Employer and the Contractor shall have entered into the Electronic Data Interchange Agreement identified in the Appendix ('the EDI Agreement'), which shall apply to the exchange of communications under this Contract subject to the following:
 - 1 except where expressly provided for in these provisions, nothing contained in the EDI Agreement shall override or modify the application or interpretation of this Contract;
 - 2 the types and classes of communication to which the EDI Agreement shall apply ('the Data') and the persons between whom the Data shall be exchanged are as stated in the Contract Documents or as subsequently agreed in writing between the Parties;
 - 3 the Adopted Protocol/EDI Message Standards and the User Manual/Technical Annex* are as stated in the Contract Documents or as subsequently agreed in writing between the Parties;
 - 4 where the Contract Documents require a type or class of communication to which the EDI Agreement applies to be in writing it shall be validly made if exchanged in accordance with the EDI Agreement except that the following shall not be valid unless in writing in accordance with the relevant provisions of this Contract:
 - 4 ·1 any determination of the employment of the Contractor;
 - 4 ·2 any suspension by the Contractor of the performance of his obligations under this Contract to the Employer;
 - 4 ·3 the Final Certificate;
 - 4 ·4 any invoking by either Party of the procedures applicable under this Contract to the resolution of disputes or differences;
 - 4 ·5 any agreement between the Parties amending the Conditions or these provisions.
- 2 The procedures applicable under this Contract to the resolution of disputes or differences shall apply to any dispute or difference concerning these provisions or the exchange of any Data under the EDI Agreement and any dispute resolution provisions in the EDI Agreement shall not apply to such disputes or differences.

Footnote

* The EDI Association Standard EDI Agreement refers to an Adopted Protocol and User Manual; the European Model EDI Agreement refers to EDI Message Standards and a Technical Annex. Delete whichever is not applicable.

Annex 3 to the Conditions: Bond in lieu of Retention

See Note 1

BOND dated the _____ day of _____ 20 _____

issued by _____

of _____

_____ (hereinafter called 'the Surety')

in favour of _____

of _____

_____ (hereinafter called 'the Employer')

- 1 By a building contract ('the Contract') between the Employer and

of _____

_____ (hereinafter called the 'Contractor')

the Employer has agreed that he will not exercise his right under the Contract to deduct Retention from amounts included in Interim Certificates provided the Contractor has taken out this Bond in favour of the Employer.

See Note 2

- 2 The Surety is hereby bound to the Employer in the maximum aggregate sum of

_____ (figures and words)

until the Surety is notified by the Employer in writing of the date of issue of the next Interim Certificate after Practical Completion when the maximum aggregate sum shall be reduced by 50 per cent.

- 3 The Employer shall, on a demand which complies with the requirements in clause 4, be entitled to receive from the Surety the sum therein demanded.

4 Any demand by the Employer under clause 3 shall:

(i) be in writing addressed to the Surety at its office at

refer to this Bond, and with the signature(s) therein authenticated by the Employer's bankers; and

(ii) state the amount of the Retention that would have been held by the Employer at the date of the demand had Retention been deductible; and

(iii) state the amount demanded, which shall not exceed the amount stated pursuant to clause 4(ii), and identify for which one or more of the following such amount is demanded:

(a) the costs actually incurred by the Employer by reason of the failure of the Contractor to comply with the instructions of the Architect under the Contract; and be accompanied by a statement by the Architect which confirms that this failure by the Contractor has occurred;

(b) the insurance premiums paid by the Employer pursuant to the Contract because the Contractor has not taken out and/or not maintained any insurance of the building works which he was required under the Contract to take out and/or maintain;

(c) liquidated and ascertained damages which under the Contract the Contractor is due to pay or allow to the Employer; and be accompanied by a copy of the certificate of the Architect which under the Contract he is required to issue and which certifies that the Contractor has failed to complete the works by the contractual Completion Date;

(d) any expenses or any direct loss and/or damage caused to the Employer as a result of the determination of the employment of the Contractor by the Employer;

(e) any costs, other than the amounts referred to in clauses 4(iii)(a), (b), (c) and (d), which the Employer has actually incurred and which, under the Contract, he is entitled to deduct from monies otherwise due or to become due to the Contractor; and identify his entitlement;

and

(iv) incorporate a certification that the Contractor has been given 14 days' written notice of his liability for the amount demanded hereunder by the Employer and that the Contractor has not discharged that liability; and that a copy of this notice has at the same time been sent to the Surety at its office at

See Note 3

Such demand as above shall, for the purposes of this Bond but not further or otherwise, be conclusive evidence (and admissible as such) that the amount demanded is properly due and payable to the Employer by the Contractor.

5 If the Contract is to be assigned or otherwise transferred with the benefit of this Bond, the Employer shall be entitled to assign or transfer this Bond only with the prior written consent of the Surety, such consent not to be unreasonably delayed or withheld.

6 The Surety, in the absence of a prior written demand made, shall be released from its liability under this Bond upon the earliest occurrence of either

(i) the date of issue under the Contract of the Certificate of Completion of Making Good Defects; or

(ii) satisfaction of a demand(s) up to the maximum aggregate under the Bond; or

(iii) _____ (insert calendar date).

See Note 4

- 7 Any demand made hereunder must be received by the Surety accompanied by the documents as required by clause 4 above on or before the earliest occurrence as stated above, when this Bond will terminate and become of no further effect whatsoever.
- 8 Notwithstanding any other provisions of this Bond nothing in this Bond confers or purports to confer any right to enforce any of its terms on any person who is not a party to it.
- 9 This Bond shall be governed and construed in accordance with the laws of England and Wales.

IN WITNESS hereof this Bond has been executed as a Deed by the Surety and delivered on the date below:

EXECUTED as a Deed by: _____

for and on behalf of the Surety: _____

EXECUTED as a Deed by: _____

for and on behalf of the Employer: _____

Date: _____

Notes

These Notes will not appear on the Bond issued by the Surety.

- 1 The terms of Annex 3 have been discussed with the British Bankers' Association and the Surety Panel of the Association of British Insurers. The Tribunal understands that a Bond which embodies the terms of this Annex is, at the proposed Surety's discretion, available to Contractors where the Employer has incorporated into the building contract on the Standard Form of Building Contract 1998 Edition, Private version, incorporating Amendments 1 to _____, the optional clause 30-4A.
- 2 The figure to be inserted here is the amount stated in the Appendix pursuant to clause 30-4A-2. It is understood that a Surety will, at additional cost to the Contractor, and which may be subject to other terms and conditions of the Surety, provide for a greater sum than that stated in clause 2 if, due to variations, and had Retention been applicable, that amount would have increased. The reduction by 50% of the maximum aggregate sum at the date of issue of the next Interim Certificate after Practical Completion matches a similar reduction had Retention been applicable.
- 3 The inclusion in clause 4 of the words "but not further or otherwise" is to make clear that the Contractor would not be prevented by the terms of clause 4 from alleging, under the Contract, that the Contractor was not in breach on any of the matters stated in clause 4(iii)(a) to (e).

Any demand by the Employer under clause 4 of this Bond must not exceed the costs actually incurred by the Employer and is not to be in excess of the amount stated in clause 4(ii).
- 4 The Surety requires an actual expiry date or (if earlier) a date that is capable of being ascertained on the face of the Bond. Where this is not possible, alternative terms should be discussed with the Surety.

Private With Quantities

This reprint incorporates the following amendments.

-
- A Amendment 1, June 1999
Construction Industry Scheme
(CIS)
(incorporated September 2000)**
-
- Recitals**
Fourth recital amended
 - Clause 30**
new clause 30-4 A inserted
 - Clause 31**
redrafted
 - Appendix**
entry on Fourth recital amended
-
- B Amendment 2, January 2000
Sundry amendments
(incorporated September 2000)**
-
- Clause 1-12**
new clause inserted
 - Clause 30**
clause 30-1-3 amended
 - Clause 41A**
clause 41A-5-5-2 amended
new clause 41A-5-8 inserted
new footnote [uu-1] inserted
 - Appendix**
entry on 30-1-3 amended
new footnote [aaa-1] inserted
entry on 41A-2 amended
- Fluctuation clauses
(published separately)**
clauses 38-2-1 and -2 amended
clause 38-2-3 deleted
clause 38-6-2 amended
clauses 39-3-1, -2 and -3 amended
clause 39-3-4 deleted
clause 39-7-2 amended
-
- C Additions and corrections made
and incorporated in reprint dated
September 2000**
-
- Clause 30-4A**
optional clause and Annex 3
incorporated
 - "pay"/"paid" substituted for
"discharge(d)"**
clauses 27-6-2-2 and 27-6-4-1
clause 30-6-2-1
clauses 35-13-5-2 and 35-13-5-3-3
 - Minor corrections to wording,
upper and lower case, punctuation
etc.**
throughout contract
-
- D Amendment 3, January 2001
Terrorism cover, Joint Fire Code,
CIS, SMM
(incorporated May 2001)**
-
- Clause 1-3**
definition amended for 'Joint Fire
Code'
definition inserted for 'Standard
Method of Measurement'
footnote [n] deleted
references to footnote [n] deleted
in definitions for 'Approximate
Quantity' and 'provisional sum'
and in clauses 2-2-2-2, 13-5-3-3,
13-5-5, 25-4-5-1 and 26-2-7
 - Clause 2-2**
clauses 2-2-2-1 and 2-2-2-2
amended
 - Clause 13-5**
clauses 13-5-3-3 and 13-5-6-4
amended
 - Clause 22-2**
amended, and definitions inserted
for 'terrorism' and 'terrorism
cover'
 - Clause 22A**
new clause 22A-5 inserted
 - Clause 22B**
new clause 22B-4 inserted
-
- Clause 22C**
new clauses 22C-1A and 22C-5
inserted
 - Clause 22FC**
clause 22FC-3 amended
clause 22FC-4 deleted
clause 22FC-5 amended
 - Clause 30-4A**
clause 30-4A-1 amended
 - Clause 31**
clauses 31-10 and 31-11 amended
footnote [oo-2] inserted
 - Clause 35**
clause 35-1 amended
 - Appendix**
new entry on 22FC-5 inserted
-
- E Correction made and incorporated
in reprint dated May 2001**
-
- VAT Agreement**
clause 5: minor correction
-
- F Amendment 4, January 2002
Extension of time/Loss and
expense/Advance payment
(incorporated October 2002)**
-
- Clause 25**
new clause 25-4-19 inserted
 - Clause 26**
new clause 26-2-11 inserted
 - Clause 30**
clause 30-2 amended
-
- G Corrections
(incorporated October 2002)**
-
- Clauses 8-1-4, 22D-1, 42-15**
'delayed or withheld' substituted
for 'withheld or delayed'
 - Minor corrections to wording,
punctuation, etc**
throughout contract
 - Annexes 1 and 3**
Minor amendments, some
required by BBA
 - Statutory references**
VAT and SERPS references
updated
-
- H Amendment 5, July 2003
Construction Skills Certification
Scheme
(incorporated September 2003)**
-
- Clause 8**
clause 8-1-4 renumbered as clause
8-1-5
new clause 8-1-4 inserted
-

ÖZGEÇMİŞ

Çiğdem Bilgen Çelik, 23 Temmuz 1980 tarihinde Kayseri’de doğdu. Orta ve lise eğitimini Adana Anadolu Lisesi’nde tamamladı. 2003 yılında Çukurova Üniversitesi, Mimarlık Bölümü’nden mezun oldu. 2003 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi , Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Anabilim Dalı, Proje ve Yapım Yönetimi Programında yüksek lisans eğitimine başladı.

Çiğdem Bilgen ÇELİK

2006