

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**SÖZLEŞME İDARESİNDE HAK TALEPLERİ VE
KİİK YAPIM İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİNDEKİ HAK
TALEBİ HÜKÜMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Gülsün Gökçe ALTUĞ

Anabilim Dalı: MİMARLIK

Programı: PROJE VE YAPIM YÖNETİMİ

HAZİRAN 2007

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**SÖZLEŞME İDARESİNDE HAK TALEPLERİ VE
KİK YAPIM İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİNDEKİ HAK TALEBİ
HÜKÜMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimar Gülsün Gökçe ALTUĞ

502051506

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 07 Mayıs 2007

Tezin Savunulduğu Tarih : 12 Haziran 2007

HAZİRAN 2007

ÖNSÖZ

Yüksek Lisans tez çalışmam boyunca verdiği motivasyonu, olumlu eleştirileri ve güler yüzü sebebiyle keyifli bir çalışma atmosferi yaratan danışman hocam Doç. Dr. Murat Çıracı'ya öncelikle teşekkür ederim.

Yalnızca tez dönemimde değil, tüm eğitim yıllarımda ve hayatım boyunca bana destek olan, sevgilerini esirgemeyen ve hep yanımda olan canım aileme, anneme, babama ve ağabeyime, ne kadar çok teşekkür etsem azdır.

Tezimi tamamlayabilmem için gerek iş yerinde sağladıkları kolaylıklar, gerekse sonsuz destekleri, inançları ve anlayışları dolayısıyla başta Malike Tınaztepe ve Elif Aydın olmak üzere tüm Yapı Kredi Koray ailesine çok teşekkür ederim.

Son olarak tez çalışmam boyunca her türlü sorunumla ilgilenen, paylaştan ve beni asla yarı yolda bırakmayan Hasan Can Keskin'e tüm yaptıklarından ötürü sonsuz teşekkürler.

Mayıs 2007

Gülsün Gökçe ALTUĞ

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	iii
KISALTMALAR	vi
TABLO LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ	viii
ÖZET	ix
SUMMARY	xii

1. GİRİŞ	1
2. SÖZLEŞME İDARESİNDE HAK TALEPLERİ ve UYUŞMAZLIKLAR	8
2.1. Sözleşme İdaresi ve Sözleşme Dokümanları	9
2.1.1. Mimarın Görevleri	9
2.1.2 Sözleşme Dokümanları	10
2.2 Hak Talepleri	11
2.2.1 Hak Talebi Tanımı	13
2.2.2 Hak Talebi Çeşitleri	13
2.2.3 Hak Talebi Süreci	15
2.2.4 Hak Taleplerinin Değerlendirilmesi	16
2.3 Uyuşmazlıklar	19
2.3.1 Uyuşmazlıklardan Kaçınma	21
2.3.2 Uyuşmazlık Çözüm Yaklaşımları	22
2.3.2.1 Müzakere	22
2.3.2.2 Arabuluculuk	23
2.3.2.3 Hakemlik (Tahkim)	25
2.3.2.4 Yargı	26
2.3.3 Alternatif Uyuşmazlık Çözümleri	27
2.3.4 Uyuşmazlık Çözüm Yollarının Karşılaştırılması	29
3. TÜRKİYE’DE YAPIM İŞLERİNE YÖNELİK HAK TALEBİ	
İÇTİHATLARI	31
3.1. Türkiye’de Hak Talepleri İle İlgili İctihatlar	31
3.1.1 Sözleşmeye Dayalı Nedenlerden Kaynaklanan Hak Talepleri İle İlgili Yargıtay Kararları	32

3.1.2 Sözleşme Süresinden Kaynaklanan Hak Talepleri İle İlgili Yargıtay Kararları	34
3.1.3 İşin Yapımından Kaynaklanan Hak Talepleri İle İlgili Yargıtay Kararlar	36
3.1.4 Sözleşme Bedelindeki Artıştan Kaynaklanan Hak Talepleri İle İlgili Yargıtay Kararları	38
3.2. Türkiye’deki Hak talepleri ile İlgili İçtihatların Değerlendirilmesi	39
4. AIA, JCT ve KİK STANDART SÖZLEŞMELERİNDE HAK TALEBİ	41
4.1. AIA Standart Sözleşme Dokümanları	41
4.1.1 Geleneksel Proje Teslim Sistemi İçin Geçerli Olan Genel Şartnamede (A201) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri	47
4.1.2 Danışman/Proje Yapım Yöneticisi Ailesi İçin Geçerli Olan Genel Şartnamede (A201 CMA) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri	55
4.1.3 Yüklenici/Proje Yapım Yöneticisi Ailesi İçin Geçerli Olan Sözleşmede (A121 CMc) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri	58
4.2. JCT Standart Sözleşme Dokümanları	60
4.2.1 Büyük Ölçekli Projeler İçin Geçerli Olan Sözleşmelerde (JCT) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri	63
4.2.2 Orta Ölçekli projeler İçin Geçerli Olan Sözleşmelerde (IFC) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri	75
4.2.3 Küçük Ölçekli Projeler İçin Geçerli Olan Sözleşmelerde (MW) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri	78
4.3. KİK Standart Sözleşme Dokümanları	79
4.3.1 KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesinde Yer Alan Hak Talebi Maddeleri	84
4.3.2 Diğer Dokümanlarda Yer Alan Hak Talebi Maddeleri	92
4.4.AIA ve JCT Genel Şartnameleri ile KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi Hak Talebi Maddeleri ve Prosedürleri Karşılaştırması	93
4.4.1 AIA ve KİK Genel Şartnamelerinin Karşılaştırılmaları	102
4.4.2 JCT ve KİK Genel Şartnamelerinin Karşılaştırılmaları	105
5. KİK YAPIM İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİ İÇİN HAK TALEBİNE İLİŞKİN ÖNERİLER	106
5.1. KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi’ne Hak Talepleriyle İlgili Eklenmesi Önerilen Hükümler	106
5.2. KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi’ne Hak Talepleri İçin Önerilen Sistemdeki Prosedürler	112

6. SONUÇ	120
KAYNAKLAR	125
EKLER	129
ÖZGEÇMİŞ	168

KISALTMALAR

MS	: Mal Sahibi
AIA	: Amerikan Mimarlar Enstitüsü
JCT	: İngiltere Birleşik Sözleşme Kurulu
KİK	: Kamu İhale Kurulu
YİĞŞ	: Yapım İşleri Genel Şartnamesi
M/M	: Mimar/Mühendis
BK	: Bakanlar Kurulu
YDG	: Yapı Denetim Görevlisi
YTB	: Yüklenici Teslim Belgeleri
FSK	: Fen ve Sanat Kuralları
HT	: Hak Talebi
HTN	: Hak Talebi Nedeni
HTND	: Hak Talebi Nedeni Değil
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
Yg	: Yargıtay
Hk	: Hukuk
PRM	: Project Resource Manual
QS	: Quantity Surveyor
EJCDC	: Engineers Joint Contract Documents Committee
ASCE	: American Society of Civil Engineers
AGC	: Associated General Contractors
AAA	: American Arbitration Association

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 2.1. Uyuşmazlıkların Azaltılmasına Yönelik Önlemler	20
Tablo 2.2. Müzakerenin Avantaj ve Dezavantajları.....	22
Tablo 2.3. Arabuluculuğun Avantaj ve Dezavantajları	24
Tablo 2.4. Hakemliğin Avantaj ve Dezavantajları.....	26
Tablo 2.5. Yargının Avantaj ve Dezavantajları	27
Tablo 2.6. Uyuşmazlık Çözüm Yollarının Karşılaştırılması	29
Tablo 3.1. İctihatlardan elde edilen bulgular	40
Tablo 4.1. IFC98'deki farklılıklar	77
Tablo 4.2. Maliyet artışına yönelik yüklenici HT nedenleri.....	93
Tablo 4.3. Süre uzamasına yönelik yüklenici HT nedenleri.....	98

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 2.1: CSI İnşaat Dokümanları.....	12
Şekil 4.1: AIA Geleneksel Aile Yapısı.....	44
Şekil 4.2: Yüklenici/Proje Yapım Yöneticisi Aile Yapısı.....	45
Şekil 4.3: Küçük Projeler Aile Yapısı.....	45
Şekil 4.4: İç Mekanlar Aile Yapısı.....	46
Şekil 4.5: Danışman/Proje Yapım Yöneticisi Aile Yapısı	46
Şekil 4.6: Tasarla/Yap Aile Yapısı.....	47
Şekil 4.7: A201/1997 de geçen sözleşmeler	48
Şekil 4.8: CSI’da yer alan A201 hak talebi prosedürleri (PRM,2005)	54
Şekil 4.9: A201 Cma’da Yer Alan Katılımcılar Arası İlişkiler	55
Şekil 4.10: A201 Cma’da Yer Alan Hak Talebi Prosedürü (A201 Cma)	57
Şekil 4.11: A121 Cmc’de Yer Alan Katılımcılar Arası İlişkiler.....	58
Şekil 4.12: JCT’de süre uzatmasına yönelik izlenecek hak talebi prosedürleri....	67
Şekil 4.13: JCT’de gider/kayıplara yönelik izlenecek hak talebi prosedürleri	73
Şekil 4.14: KİK için öngörülemeyen iş artışına yönelik hak talebi prosedürleri..	88
Şekil 4.15: KİK için süre uzatımına yönelik hak talebi prosedürleri	90
Şekil 4.16: KİK için uyumsuzluk prosedürleri	91
Şekil 4.17: KİK hak talebi başvuru formu önerisi	116
Şekil 4.18: KİK için önerilen hak talebi prosedürü.....	119

SÖZLEŞME İDARESİNDE HAK TALEPLERİ VE KİK YAPIM İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİNDEKİ HAK TALEBİ HÜKÜMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

ÖZET

Gelişen teknoloji ile paralel olarak karmaşık hale gelen inşaat projelerinde; malzeme çeşitliliği, bilişim teknolojileri ve kaynakların farklı kullanımı yeni sistemlerin gelişmesine ve yapım işlerine yeni aktörlerin katılmasına olanak vermiştir. Günümüzde, yapım işinde rol alan bu aktörler arasındaki ilişkilerin düzenlenmesi ve yapılacak işlerin koordinasyonu, inşaat projelerinin temel problemlerinden birini oluşturmaktadır. Proje katılımcılarının yükümlülüklerinin ve aralarındaki ilişkilerin tanımlandığı sözleşmeler ise, bu temel problemlerin çözümünde kilit rol oynayan belgelerdir.

Sözleşmenin imzalandığı sırada öngörülemeyen durumların oluşması, süre ve bütçe limitlerinden kaynaklanan kısıtlamalar, belirsizlikler, olağanüstü koşullar ya da riskler sonucunda oluşan uyuşmazlıklar proje sürecinin bir parçası olarak görülmektedir. Önemli olan, çözülmemiş hak talebi şeklinde tanımlanabilecek uyuşmazlıkları en aza indirmektir. Hak talepleri, bir grubun sözleşme maddelerine uygun olarak; ödemelerde, süre uzamasında ya da başka problemlerde düzenleme, ayarlama veya yorumlama hak ya da iddiasıdır.

Başarılı proje; zamanında, öngörülen bütçe sınırları içinde, istenen kalite ile tamamlanan ve tüm hak taleplerinin çözüldüğü projedir. Hak taleplerinin zamanında ve uygun çözülmediği projelerde yargı yoluna gidilmesi sebebiyle, problemler artar, işin tamamlanma süresi uzar ve taraflar arası ilişkiler gerilir. Bu nedenle uyuşmazlıklara dönüşmeden önce çözülmesi gereken hak talepleri sözleşme idaresinin önemli konularından biridir.

Sözleşme idaresi ve sözleşme idarecisi kavramlarının yurtdışında yaygın olarak kullanılmasına rağmen ülkemizde yer almaması, hak taleplerine gereken önemin verilmediğini göstermektedir. Tez çalışmasının amacı, KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesindeki hak talebi hükümlerinin eksiklerin saptanması, bu eksiklere yönelik

değerlendirmeler ve öneriler geliştirilmesi olarak belirlenmiştir. Bu amaç doğrultusunda Amerika ve İngiltere’de kullanılmakta olan genel şartnameler ile Türkiye’deki KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesinde yer alan hak talebi hükümleri karşılaştırılmıştır.

Tez çalışmasının birinci bölümü girişten oluşmaktadır. Bu bölümde araştırma konusu olarak seçilen hak taleplerinin belirlenme süreci, konuya ilişkin var olduğu düşünülen problemin saptanması, bu soruna yönelik yapılan çalışmanın amacı ve çalışmayı yapmak üzere hangi yolun izlendiği açıklanmıştır.

Tez çalışmasının ikinci bölümünde ise genel olarak sözleşme idaresi kavramı, sözleşme idarecisinin (mimarın) görevleri ve sözleşme dokümanları özet bilgi şeklinde verilmiş olup esas olarak hak talebi ve uyuşmazlıklar üzerinde durulmuştur. Bu bölümde, hak talebinin tanımı, çeşitleri ve değerlendirmesinin neler olduğu detaylı olarak açıklanmıştır. Hak talebinin çözülemediği durumlarda oluşan uyuşmazlıklar, çözüm yaklaşımları ve alternatif çözüm yolları, tez kapsamında detaylı aktarılmak üzere çok geniş bir konu olması nedeniyle özet bilgi şeklinde aktarılmıştır.

Üçüncü bölümde Türkiye’deki hak talebine yönelik içtihatlar bulunmaktadır. Yargıtay kararları incelenerek belirlenen hak talebi nedenleri başlıklar altında toplanmıştır. Nedenleri saptama amacıyla yapılan çalışma, hak taleplerini çözme yolunda önemli bulgular elde edilmesini sağlamıştır.

Dördüncü bölümde, farklı kuruluşların farklı proje teslim sistemleri için tanımlamış olduğu standart sözleşme dokümanlarında (anlaşma metni ve genel şartnamelerde) yer alan hak talebi hükümleri incelenmiştir. Bu kurumlar, standart sözleşmeleri yurtdışında yaygın olarak kullanılması nedeniyle, AIA (Amerikan Mimarlar Enstitüsü) ve JCT (İngiltere Birleşik Sözleşme Kurulu) olarak seçilmiştir. Ülkemizde kullanılmakta olan KİK (T.C Kamu İhale Kurulu) Yapım İşleri Genel Şartnamesinde (YİGŞ) yer alan hak talebi hükümleri de değerlendirilmiş olup yurtdışında ve ülkemizde kullanılan genel şartnameler hak talepleri açısından karşılaştırılmıştır.

Ayrıca bu bölümde çalışma alanı olarak seçilen geleneksel sistem sözleşmelerde yer alan hak talebi hükümleri, diğer proje teslim sistemlerindeki hak talebi hükümleri ile karşılaştırılmış olup proje teslim sistemleri arasındaki ve değişik ülkelerdeki farklılıklar araştırılmıştır.

Beşinci bölümde ise, dördüncü bölümde yapılan KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi ile AIA ve JCT genel şartnamelerinin hak talebi hükümleri karşılaştırılmasından yola

ıkarak; ülkemizdeki hak talebine ilişkin eksiklikler belirlenmiştir. nc bölümde Yargıtay kararlarından elde edilen sonuçları da göz önüne alarak saptanan eksiklikleri çözmek üzere Yapım İşleri Genel şartnamesinde yer alabilecek öneriler sunulmuştur.

Hak talebi sürecinin başvurudan değerlendirmeye dek nasıl yapılabileceği, incelenen AIA ve JCT sözleşmelerindeki sistemler örnek alınarak ve ülkemizdeki mevzuatlara uyarlanarak adım adım öneriler şeklinde sunulmaktadır.

CLAIMS IN CONTRACT ADMINISTRATION AND EVALUATION OF CLAIM CLAUSES IN GENERAL CONDITIONS OF TURKISH PUBLIC WORK REGULATIONS

SUMMARY

Parallel with the growing technology, the construction projects have become more sophisticated; various materials, information technologies and different use of resources enabled new systems develop and new actors play a role in the construction business. Moreover, regulation of the relations between these actors and coordination of work to be done constitutes one of the significant cases for construction projects nowadays. The contracts in which the obligations of project participants and relations between them are defined, are the documents that play the pivotal role.

In addition to these, the disputes caused by unknown conditions, time and budget constraints, uncertainties, force majeure, or risks are seen as a part of project process. The key point is to minimize disputes which can be defined as unsolved claims. These claims are rights or demands of a group in payment of money, extension of time; what is more, adjustments, arrangements or interpretations in any other relief with respect to the terms of the contract.

Furthermore, it can be clearly stated that a project which is fulfilled within its budget limitations, in due time, with desirable quality, and where all claims are solved is called as “a successful project”. When the claims are not solved on time and in an appropriate way, litigation comes to order; besides, this incident causes deterioration in relations between parties, growth in problems and extension in the completion date. That is why the claims are one of the most important issues in contract administration and why they should be solved before being disputes.

Another significant thing is, although contract administration and contract administrator concepts are commonly used abroad, they don't take place in Turkey; consultancy services are standing instead which states that adequate consideration is not taken for claims. The purpose of this thesis is; determination of the deficiencies

in General Conditions of Turkish Public Work Regulations, and making evaluations and recommendations concerning these deficiencies. So, related to this purpose; a comparison is made between the claim clauses in the United States & England versus the claim clauses in General Conditions of Turkish Public Work Regulations.

The first chapter of the thesis is the introduction in which the research subject - designation process of claims, determination of the possible related problem, finally purpose of the case study concerning the problem and which route had been tracked in this study - is explained.

Generally, claims and disputes are expressed in the second chapter of the thesis. Moreover, the concept of contract administrator, the tasks of contract administrator (the architect) and the contract documents are introduced briefly. Within this chapter, the definition of a claim, claim types, and evaluation of claims are particularly explained; furthermore, as disputes, solution approaches and alternative ways of solution are very wide subjects, they are summarized. These subjects are stated broadly within the context of the thesis.

The third chapter includes caselaws oriented for claims in Turkey. The known reasons of claims are cited by analyzing judgments of court of appeals. In addition to this, the study, which is conducted for determining the reasons of claims, came up with very useful findings in solving them.

In the forth chapter, the claim clauses which are located in the standard contract documents (in agreement text and general conditions) of different associations, and their dissimilar project delivery systems are analyzed. AIA (American Institute of Architects) and JCT (Joint Contractors Tribunal) are chosen as they have many standard contracts used widely in many countries. The claim clauses which are used in Turkey and involved in Turkish Public Work Regulations are also evaluated; the general conditions in Turkey and abroad are compared with respect to claims. Moreover differences between project delivery systems are to be searched by comparing claim clauses of traditional system, as chosen subject to thesis, and others.

The fifth chapter, originates from the comparison -between AIA, JCT and General Conditions of Turkish Public Work Regulations- in the forth chapter and states the imperfections of claim clauses in Turkey. With the assistance of the court of appeals` judgments which are stated in the third chapter, recommendations that can take place in General Conditions of Turkish Public Work Regulations are made in order to overcome the detected imperfections.

In short, within the thesis study; how claim process could be done from beginning to end is recommended step by step with sampling the systems in AIA and JCT contracts; and respectively, adapting them into the regulations in Turkey

1. GİRİŞ

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de ekonomiye büyük katkılarda bulunan lokomotif sektörlerden olan ve diğer sektörlerin de gelişimini tetikleyen inşaat sektörü; son on yıllık dönemde Türkiye’de yaşanan ekonomik büyümeden nasibini alamamış tersine en keskin küçülmesini yaşamıştır. 1993–2003 yılları arasında Türk ekonomisi %26,13 büyürken inşaat sektörü %22,4 oranında küçülmüş, 1980’li yıllarda %6’lar seviyesinde olan GSMH’daki payı 2004 yılında %1,62 seviyelerine kadar gerilemiştir. Bu daralmaların en önemli nedeni inşaat sektörü katma değeri ile arasında açık paralellik bulunan kamu inşaat sektörü yatırımlarındaki düşüştür. (Ercan ve Saraçoğlu, 2003).

Yıllar süren düşüşten sonra kredi faizlerinin azalması ve mortgage sisteminin etkisiyle konuta yüksek bir talep ortaya çıkmış ve sonuç olarak inşaat sektörü 2005 yılı son periyodunda yüzde 19,7 oranında büyümüş, GSMH’daki payı %2,1 seviyesine tırmanabilmiştir. (DPT) İlk bakışta sevindirici olan bu büyüme, konut üretimi temeline dayalı olması ve büyük ölçüde de bununla sınırlı kalması nedeniyle şüphe uyandırmaktadır.

Bunlara ek olarak inşaat sektörü, yılların yarattığı sıkı rekabet ortamı, sahip olduğu yüksek riskler ve belirsizlikler sebebiyle bu alanda faaliyetlerini sürdüren firmalar için zorlu bir yaşam alanı halini almıştır. Teknolojik, ekonomik ve sosyal ihtiyaçlara paralel olarak gelişen sektör, daha da karmaşık hale gelmiş, projelerin uygulanmasında bilgi ve teknoloji kullanımını; malzeme ve kaynakların planlanması, yönetilmesi ve koordinasyonunu zorunlu hale getirmiştir. Proje sürecinde yer alan aktörlerin artması, aralarındaki ilişkilerin düzenlenme gereksinimini de beraberinde getirmektedir. İnşaat sektörünün kendine özgü özellikleri olan tek seferlik üretim yapılması, farklı uzmanlık alanlarının bir arada olması ve katılımcılara farklı sorumluluklar yüklenmesi taraflar arasında resmi olan ya da olmayan bağların oluşmasına yol açmıştır. Katılımcıların yükümlülükleri, hakları ve ilişkilerinin tanımlandığı, resmi bağ olarak adlandırılan sözleşmeler, tarihte çok eskilere dayansa

da inşaat alanında kullanımları 19. yy'da yaygınlaşmıştır. Projenin yapımına yönelik tanımları içeren sözleşme metinleri, zaman içinde gelişerek, yüklenicilerin artışıyla birlikte işin yapılışını açıklayan şartnameler haline gelmiştir.

Türk Dil Kurumu Sözlüğü'nde hukuki sonuç doğurmak amacıyla iki veya daha çok kişinin, kuruluşun karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarıyla gerçekleşen işlem olarak tanımlanan sözleşme, proje katılımcılarının yetkilerinin, haklarının, sorumluluklarının belirtildiği ve işin yapılışını tarifleyen kilit noktadır. Bu sebeple projelerin istenilen şekilde tamamlanması için sözleşme metinlerin hazırlanması kadar süreç içindeki yönetimi de önemlidir.

Sözleşme idaresi, mal sahibi ya da mimar tarafından, yapım sürecine dahil olan katılımcıların, sözleşmede belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmesi ve yapılan işin sözleşme dokümanları ile yasal düzenlemelere uygunluğunun denetlenmesi olarak açıklanabilir. Proje yönetiminin temel alanlarından biri olan sözleşme idaresi, tasarım evresinden başlayarak, ihale aşamasında devam eder ve proje kapanışına dek süreçte yer alır. Collier'in (2001) de belirttiği gibi; inşaat endüstrisi yalnızca mimarlık/mühendislik hizmeti olarak görüldüğü sürece az gelişmiş endüstri olarak kabul edilecektir. Yapım işine katılan birçok disiplinin yer aldığı günümüz projelerinde, istenilen sonuca ulaşmak için iyi bir sözleşme idaresi gereklidir.

Başarılı proje; zamanında, öngörülen bütçe sınırları içinde, istenen kalite ile tamamlanan ve tüm hak taleplerinin çözüldüğü projedir. Hak talepleri, bir grubun sözleşme maddelerine uygun olarak; ödemelerde, süre uzamasında ya da başka problemlerde düzenleme, ayarlama veya yorumlama hak ya da iddiasıdır. Projelerde genellikle süreye ya da maliyete yönelik hak talepleri oluşmakla birlikte, yüklenici ya da mal sahibi her ikisi de birbirine karşı hak talebinde bulunabilir.

Taraflar arasında çözülemeyen hak taleplerine uyuşmazlık denir. Birçok katılımcının bulunduğu inşaat projelerinde beklentilerin farklı olması, sözleşmenin imzalandığı sırada öngörülemeyen durumların oluşması, süre ve bütçe limitlerinden kaynaklanan kısıtlamalar, belirsizlikler, olağanüstü koşullar ya da riskler sonucunda oluşan hak talebi ve uyuşmazlıklar proje sürecinin bir parçası olarak görülmektedir. Önemli olan ise uyuşmazlıkları başlangıç evresinde belirleyerek en aza indirmektedir. Çatışmaların kaçınılmaz olduğu projelerde, belirsizliği ve sözleşme metinlerinden

kaynaklanan problemleri azaltmak, organizasyonlardaki problem çözmeye yönelik yetiyi artırma ve alternatif çözüm yollarını denemek, uyuşmazlıkların sayısında azalmaya yol açar. (Mitropoulos ve Howell, 2001)

Sözleşme hükümlerinin ne kadar iyi yazılırsa yazılsın tüm hak taleplerini çözemeyeceği göz önüne alınarak, hak talepleri oluştuğunda izlenecek prosedürlerinin doğru tanımlanması da uyuşmazlıkları engellemek üzere atılmış bir adım olarak görülmelidir.

Mitropoulos ve Howell'in 2001 yılında yapmış olduğu araştırmada; 14 projeden toplam 24 adet hak talebi ve uyuşmazlık vakası incelenmiştir. Seçilen örnekler, uyuşmazlık nedenlerine, tarafların duruma nasıl yaklaştığına, uyuşmazlığın ne kadar büyüdüğüne ve problemin çözülüp çözülmemesine göre gruplanmıştır. Yapılan araştırmanın sonuçlarına göre hak taleplerinin genellikle tek bir nedenden değil, birçok nedenin bir araya gelmesinden kaynaklandığı görülmüş olup 24 örneğin sadece 7'sinde hak talepleri uyuşmazlıklara dönüşmeden çözülmüştür.

Zamanında ve uygun şekilde çözülmeyen hak talepleri yargı yoluna gidilmesi sebebiyle, problemlerin artmasına, işin tamamlanma süresinin uzamasına ve taraflar arasındaki ilişkilerin gerilmesine yol açar. Hak talepleri ve uyuşmazlıklar, projenin kapanışının yapılmasını engeller ve inşaat proje sürecinin tamamlanmasını durdurur. Bu nedenle hak talepleri, sözleşme idaresi kapsamında incelenmesi ve değerlendirilmesi gereken önemli bir konudur.

Hak talebine yönelik hükümler, inşaat sözleşmelerinde genel koşulların içinde yer alır. Sözleşme idarecisi ya da mimar, hak taleplerini inceleme ve değerlendirme görevini üstlenmiş olup sözleşme idaresindeki diğer yükümlülükleri bölüm 2.1'de açıklanmaktadır. Hak talebi başvurularında bulunma, değerlendirme süreci ve hak talebi hükümlerinin incelenmesi ise detaylı olarak 4. bölümde yapılmaktadır.

Yüklenici ve mal sahibi arasında oluşan uyuşmazlıkların temel nedenlerinden biri sözleşme dokümanları ve genel şartnamelerdeki hak talebi hükümlerinin eksikliği olduğundan, tez kapsamında Amerika, İngiltere ve Türkiye'deki standart götürü bedel sözleşmelerin genel koşulları incelenmiştir. Türkiye'deki standart sözleşme dokümanlarının geleneksel sisteme yönelik hazırlanmış olması nedeniyle,

karşılaştırma yapmak üzere diğer ülkelerin de geleneksel proje teslim sistemleri için geçerli olan standart sözleşme dokümanları seçilmiştir.

Standart sözleşme dokümanları, proje katılımcılarının hak, yetki ve sorumluluklarını adil ve eşit tanımlamak üzere inşaat sektöründe uzun yıllar boyunca faaliyet gösteren kurumların, uzman kişiler tarafınca hazırladığı dokümanlardır. Standart sözleşme dokümanları, uzun yıllar boyunca kullanılmaları nedeniyle, ortak bir dile ve daha açık, net hükümlere sahiptir. Ayrıca tecrübelerle test edilen bu dokümanların kullanıcıları, konulara daha hakim olmaktadır. Farklı uzmanlık alanlarına sahip kişiler tarafından hazırlanmaları, oluşabilecek uyuşmazlıkların önceden fark edilerek gerekli önlemlerin alınmasını sağlar, dolayısıyla zaman ve para kaybedilmesini engeller.

Tezde incelemek üzere seçilen standart dokümanlardan ilki; Amerika’da yaygın olarak kullanılan ve yapım işleri dokümantasyonunda uzun yıllar çalışan Amerikan Mimarlar Enstitüsü’nün hazırladığı geleneksel proje teslim sistemine uygun, mal sahibi ile yüklenici arasındaki A201 genel şartnamesidir. Sistemi ve süreçleri iyi tanımlayan bu genel şartnamede, hak talebine yönelik ayrı bir bölüm bulunmakta ve bu hükümler sistemin incelenmesinde önemli bir rol almaktadır.

İkinci olarak incelenen standart sözleşme dokümanları, inşaat sektörünün öncü ülkelerinden İngiltere’de yaygın şekilde kullanılan JCT sözleşmeleridir. İngiltere Birleşik Sözleşme Kurulu’nun hazırlamış olduğu bu sözleşme dokümanları, projelerin büyüklükleri ve proje teslim sistemlerine göre gruplanmaktadır. Çelik’in (2006) çalışmasında, İngiltere’de 1998 yılında yapılan araştırmaya göre ülke genelinde %91 oranında JCT sözleşmelerinin kullanıldığı belirtilmiştir.

Son olarak incelenen standart sözleşme dokümanları, Türkiye’de uygulanmakta olan Kamu İhale Kurulu’nun hazırladığı Yapım İşleri Genel Şartnamesidir. 01.01.2003 tarihinde yürürlüğe giren 4734 ve 4735 sayılı kanunları esas alan şartnamede birçok eksik olduğu görülmüş olup, araştırılan hak talebi konusuna yönelik konu başlığının bulunmadığı da saptanmıştır. Eksiklikler 15.08.2003 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 4964 sayılı “bazı kanunlarda değişiklik yapılması” adlı kanun ile tamamlanmaya çalışılmış olsa da hükümlere yönelik yorumlar ve eksiklerin tarışılması 5. bölümde yapılmıştır. (Özek ve Kaya, 2003)

Türkiye’deki sözleşme idaresi konusunda yetkili meslek odalarından Türk Müşavir Mühendis ve Mimarlar Birliği (TMMB) temsilcileri KİK’in düzenlediği danışmanlık hizmetleri ile ilgili uygulamalarda karşılaşılan sorunlar konulu toplantıda, sözleşme idaresi konuları ve görevlerinin müşavirlik hizmetleri ya da teknik müşavirlik içerisinde tanımlanmış ve müşavirlik hizmetlerinin inşaat kontrollüğü, inşaat yönetimi ve proje yönetimi işlerini içerdiğini belirtmiştir. (http://www.ihale.gov.tr/Egitim_Calismalari/egitim_sektor_toplanti.htm)

Yükleniciden tüm işlerini zamanında yapmasını yapmazsa cezai şartlarını düzenleyen sözleşme mevzuatımız, zamanında ödenmeyen istihkaklarla ilgili olarak devletin yapacağı gecikmeler konusunda sessizdir. Yüklenicinin en temel beklentisi olan ödemelerinin zamanında yapılması hususu müeyyidesizdir. Tek taraflı bir sözleşme yönetimi ilkesi bugüne kadar istenen neticeyi vermemiştir. (http://plan9.dpt.gov.tr/oik56_insaat/Rapor_taslak.doc)

Türkiye ile karşılaştırmak üzere, Amerika’nın yanı sıra İngiltere’de kullanılan standart sözleşme dokümanlarının da incelenmiş olmasının nedeni farklı ülkelerdeki hak talebi hükümlerini değerlendirmek ve ülkemizde uygulanmak üzere daha uygun bir sistem önerisinin geliştirilmesidir. Standart sözleşme dokümanlarının ve genel şartnamelerin incelenmesi varılan sonuç; ülkemizdeki sistemin özellikle Amerika’da uygulanmakta olan sisteme göre çok eksiğinin bulunduğuudur. (Yalçın, 2004)

Tüm bu bulgulardan yola çıkarak, tez çalışmasının amacı, 01.01.2003 tarihinde yürürlüğe giren KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi’ndeki hak talebi hükümlerinin Amerika ve İngiltere’de yer alan genel şartnameler ile karşılaştırılması, YİĞŞ’de tespit edilen eksiklerin tartışılması, değerlendirilmesi ve çözümler önerilmesidir.

Tezin çalışma alanı olarak seçilen hak taleplerine dair literatürde kapsamlı ve karşılaştırmalı çalışma yer almamaktadır. KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi’ni AIA ile ya da JCT ile karşılaştıran tez çalışmaları bulunmasına rağmen şartnamelerin tamamı karşılaştırıldığı için hak talepleri üzerinde yoğunlaşmamıştır. Tez kapsamında yapılan çalışma, hak talebi maddelerinin tek tek karşılaştırılmasıdır.

Tez çalışmasında literatür araştırması esas alınmış olup faydalanan başlıca kaynaklar; sözleşme hükümlerini incelemek üzere AIA, KİK, JCT standart sözleşmelerinin genel şartları ve Türkiye’deki hak talebi nedenlerini tespit etmek

üzere Yargıtay kararlarını içeren Cengiz Kostakoğlu'nun "İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri" adlı kitabıdır.

Belirlenen çalışma amacı doğrultusunda, ikinci bölümde genel olarak sözleşme idaresi kavramı, sözleşme idarecisinin (mimarın) görevleri ve sözleşme dokümanları özet bilgi şeklinde verilmiş olup esas olarak hak talebi ve uyuşmazlıklar üzerinde durulmuştur. Bu bölümde, hak talebinin tanımı, çeşitleri ve değerlendirmesinin neler olduğu detaylı olarak açıklanmıştır. Hak talebinin çözülmediği durumlarda oluşan uyuşmazlıklar, çözüm yaklaşımları ve alternatif çözüm yolları, tez kapsamında detaylı olarak anlatmak üzere çok geniş bir konu olması nedeniyle özet bilgi şeklinde aktarılmıştır.

Üçüncü bölümde, Türkiye'deki hak talebine yönelik içtihatlar bulunmaktadır. Yargıtay kararları incelenerek belirlenen hak talebi nedenleri başlıklar altında toplanmıştır. Hak taleplerinin çözülmesine yönelik önemli adımlardan biri olan hak talepleri nedenlerini saptamak amacıyla yapılan çalışmada, Türkiye'deki içtihatların incelenmesi, ülkemizde yaşanan hak talebi problemlerinin saptanması amacıyla faydalı olmuştur.

Dördüncü bölümde, farklı kuruluşların farklı proje teslim sistemleri için tanımlamış olduğu standart sözleşme dokümanlarında (anlaşma metni ve genel şartnamelerde) yer alan hak talebi hükümleri incelenmiştir. Bu kurumlar, standart sözleşmeleri yurtdışında yaygın olarak kullanılması nedeniyle, AIA (Amerikan Mimarlar Enstitüsü) ve JCT (İngiltere Birleşik Sözleşme Kurulu) olarak seçilmiştir. Ülkemizde kullanılmakta olan KİK (T.C Kamu İhale Kurulu) Yapım İşleri Genel Şartnamesinde (YİĞŞ) yer alan hak talebi hükümleri de değerlendirilmiş olup yurtdışında ve ülkemizde kullanılan genel şartnameler hak talepleri açısından karşılaştırılmıştır.

Ayrıca bu bölümde çalışma alanı olarak seçilen geleneksel sistem sözleşmelerde yer alan hak talebi hükümleri, diğer proje teslim sistemlerindeki hak talebi hükümleri ile karşılaştırılmış olup proje teslim sistemleri arasındaki ve değişik ülkelerdeki farklılıklar araştırılmıştır.

Beşinci bölümde ise, dördüncü bölümde yapılan KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi ile AIA ve JCT genel şartnamelerinin hak talebi hükümleri karşılaştırmasından yola çıkarak; ülkemizdeki hak talebine ilişkin eksiklikler belirlenmiştir. Üçüncü bölümde

Yargıtay kararlarından elde edilen sonuçları da göz önüne alarak saptanan eksiklikleri çözmek üzere Yapım İşleri Genel Şartnamesinde yer alabilecek öneriler sunulmuştur.

Hak talebi sürecinin başvurudan değerlendirmeye dek nasıl yapılabileceği, incelenen AIA ve JCT sözleşmelerindeki sistemler örnek alınarak ve ülkemizdeki mevzuatlara uyarlanarak adım adım öneriler şeklinde sunulmuştur.

2. SÖZLEŞME İDARESİNDE HAK TALEPLERİ ve UYUŞMAZLIKLAR

Proje yönetiminin önemli konularından biri olan sözleşme idaresi, işlerin planlanan süre ve bütçe kapsamında tamamlanmasına yönelik projede yer alan aktörleri bir araya getirmek ve yapılan işlerin koordinasyonunu sağlamak şeklinde tanımlanabilir. Proje katılımcıları arasında sözleşmeye odaklanacak ve koordinasyonu sağlayacak birine ihtiyaç duyulması sebebiyle sözleşme idarecisi yer almaktadır. (Liebing, 1998) Bu görev, yapılan sözleşmenin türüne göre değişmekle birlikte genellikle AIA dokümanlarında da belirtildiği gibi mimara verilmektedir. Sözleşme idarecisi ya da mimarın üzerine düşen birçok görev bulunmakta, mal sahibi ile arasında yapılan sözleşmede bu görevler belirtilmektedir.

Tezin bu bölümünde mimarın görevleri arasında yer alan ve inşaat projelerinde kaçınılmaz olan hak talepleri ve uyuşmazlıklar incelenecektir. Literatür araştırmasına dayalı olarak kavramların tanımlandığı bu bölümde;

- Sözleşme idarecisinin görevlerinin özet olarak neler olduğu
- Hak taleplerinin nasıl tanımlandığı
- Hak taleplerinin nasıl değerlendirildiği
- Uyuşmazlık çözüm yollarının nasıl gruplandırıldığı
- Uyuşmazlık çözüm yolları arasında nasıl tercih yapılabileceği
- Alternatif çözüm yollarının neler olduğu

gibi sorulara yanıt aranacaktır.

2.1. Sözleşme İdaresi ve Sözleşme Dokümanları

Mal sahibi adına görev yapan sözleşme idarecisi işlerin yürütülmesini ve yükleniciye karşı mal sahibinin temsilciliğini yapmaktadır.(Levin, 1998) Sözleşme idarecisinin görev kapsamı sözleşme ile belirtilmiş olup iş takibi sözleşme dokümanlarına göre yapılır. Tez kapsamında, sözleşme idarecisinin tüm görevleri özet olarak açıklanmakta, hak talebine yönelik yükümlülükleri ise incelenen sözleşme türüne göre detaylı olarak 4. bölümde yer almaktadır. Bu bölümde açıklanacak olan sözleşme idarecisinin görevleri için AIA dokümanları incelendiğinden sözleşme idarecisi yerine mimar kavramı kullanılacaktır.

2.1.1. Mimarın Görevleri

AIA dokümanlarına göre sözleşme idaresi görevi verilen mimar, mal sahibinin temsilcisi olarak görülmektedir. Mimarın görevleri arasında sözleşme idaresine yönelik olanlar AIA B141 mimar-mal sahibi mimarlık hizmetleri sözleşmesinde aşağıdaki gibi sıralanmıştır: (Demkin, 2001)

- Genel olarak idari işlerin yürütülmesi
- Yüklenici Teslim Belgelerinin (YTB) alınması, işlenmesi ve dağıtılması
- Saha gözlemleri ve periyodik saha teftişleri yapılması
- Yerde proje sunumlarının yapılması
- Ödemelerin hazırlanması
- Testlerin ve teftişin yönetiminin yapılması
- İhtiyaç duyulduğunda projeye yönelik ek belge (çizim, teknik şartname ya da yorum) hazırlanması
- Yorum yapılması ve kararların verilmesi
- Proje kapanışının yapılması
- Proje yönetiminin yapılması

2.1.2 Sözleşme Dokümanları

Sözleşme dokümanları; mimar ve mühendisler tarafından projenin tasarım sürecindeki iletişimini ve yapım sürecindeki sözleşme idaresini sağlamak amacıyla oluşturulan yazılı ve grafik dokümanlardır.(PRM, 2005) Projelerin başarı ile tamamlanabilmesi için sözleşme dokümanlarının eksiksiz olması gereklidir. İşin nasıl yapılacağını tarifleyen bu dokümanlar ne kadar iyi hazırlanırsa projelerin başarılı bitme ihtimalleri de artar, yanlış ya da eksik hazırlanırsa problemlerin oluşması kaçınılmazdır.(Collier, 2001) Sözleşme dokümanlarının sınıflandırılmasına yönelik birçok sistem mevcuttur, bu bölümde incelemek üzere İnşaat Şartnameleri Enstitüsü (Construction Specification Institute-CSI) İnşaat Dokümanları Sınıflandırması seçilmiştir.

CSI’da yapılan sınıflandırmaya göre inşaat dokümanları; teklif gereksinimleri ve sözleşme dokümanları olmak üzere ikiye ayrılır. Teklif gereksinimleri, mal sahibi ile yüklenici arasında sözleşme imzalamadan, teklif almak üzere; sözleşme dokümanları ise sözleşme imzalandıktan sonra hazırlanan dokümanlardır. Şekil 2.1’de CSI’da yer alan dokümanlar yer almaktadır. (PRM, 2005)

Sözleşme dokümanları altı ana gruba ayrılmış olup bu gruplar şu şekilde sıralanabilir: (PRM, 2005)

- **Sözleşme formu (agreement):** yükleniciye iş süresince uyması gereken yasal yükümlülükleri açıklayan dokümanlardır.
- **Sözleşme koşulları (conditions):** işin yapılması için gerekli prosedürlerin ve işlemlerin tariflendiği imza gerektirmeyen açıklamalardır. Genel ve bütünüleyici koşullar yer alır. Genel koşullar, standartlaşmış kalıplarda hazırlanan sözleşme metinleri, bütünüleyici koşullar ise projeye özel değişiklikleri içerir.
- **Teknik şartnameler:** uygulamanın malzeme, işçilik ve imalat açısından nasıl yapılacağını tarifleyen yazılı belgelerdir.
- **Çizimler:** projenin her aşamasında farklı detay ölçeklerinde gerekli temel dokümanlardır.

- **Ekler:** Teklif aşamasında mimarın hazırladığı projeye yönelik, varsa ilave ya da yanlışlara yönelik dokümanlardır.
- **Değişiklikler:** yapım esnasında, kapsamda belirtilen işte oluşan değişikliği içeren çizimlerdir.

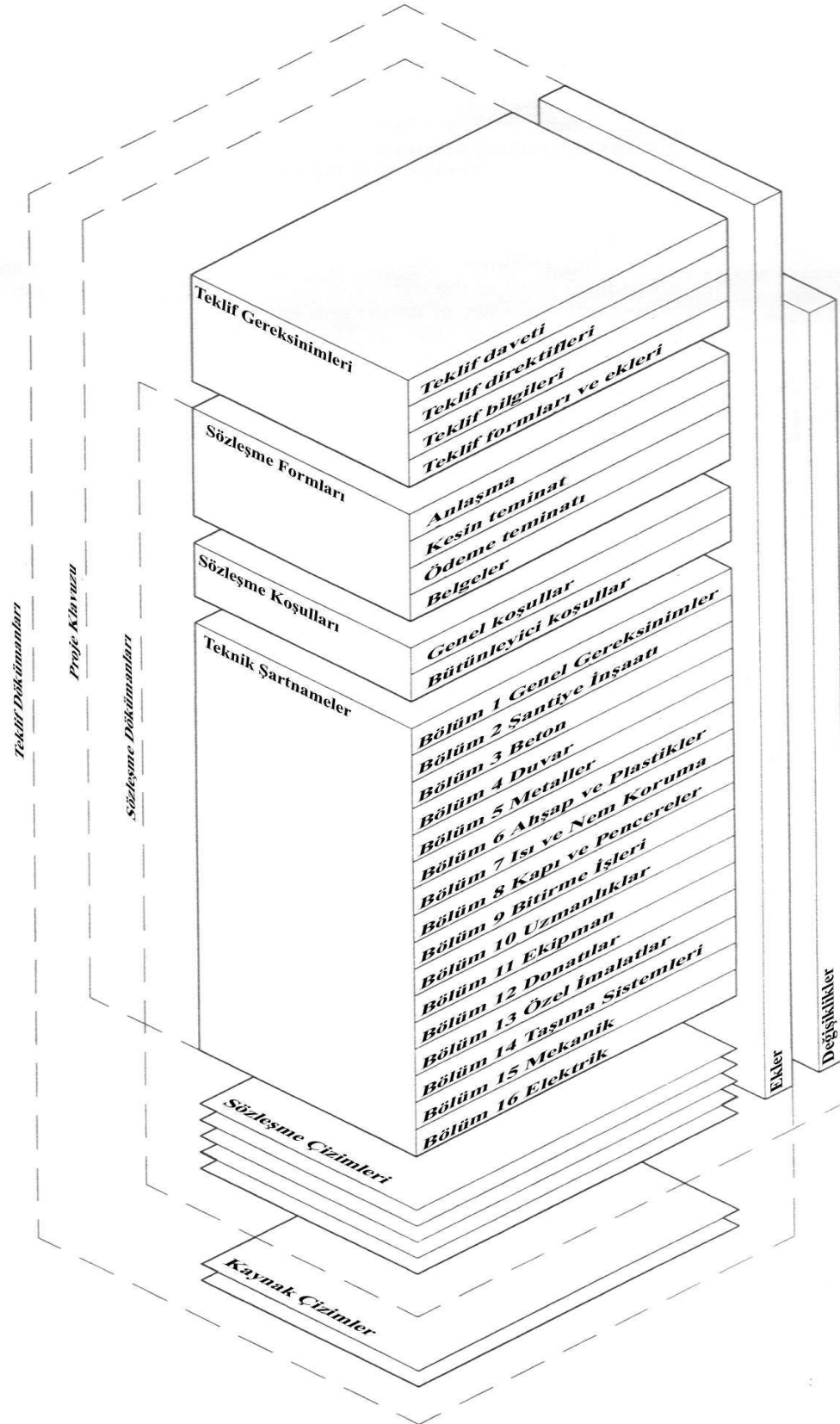
Hak talepleri, sözleşme koşulları içinde yer alan genel koşullara dayanır. Taraflar arasındaki ilişkileri düzenlemek, tarafların yetki ve sorumlulukları ile yasal uyarıları belirtmek amacıyla hazırlanan genel koşullar, sözleşmenin ayrılmaz parçası halindedir.(Gould ve Joyce, 2000) AIA, EJDC, JCT gibi kurumların hazırlamış olduğu sözleşmelerde genel koşullar bulunmaktadır. Bu sözleşmeler standart olmakla beraber, projelere uygulanırken, projenin oluşturduğu kendine ilişkin koşullara yönelik bütünleyici koşullar hazırlanır.

2.2 Hak Talepleri

Başarılı proje, zamanında, öngörülen bütçe sınırları içinde tamamlanan ve tüm hak taleplerinin çözüldüğü projedir. Sözleşme dokümanlarındaki değişimler inşaat sürecinin değişmezlerinden olup zamanı ve maliyeti etkileyen değişiklikler veya yorumlar, hak taleplerine neden olabilir, çözülmemiş bir hak talebi ise uyuşmazlık yaratır.(Levin, 1998) Katılımcıların yerine getirmesi gereken performans zorunlulukları da hak taleplerine neden olabilir. Projenin başarısı; mal sahibi, mimar veya yüklenicinin bu hak taleplerini çözmesine bağlıdır.

Proje katılımcıları, sözleşmenin hak talebi ve uyuşmazlıkları içeren maddelerini ve uyuşmazlıkları engellemek üzere taleplerin hangi yolla ele alınacağını iyi anlamalıdır.(Cox, 1997)

Bu bölümde CSI'in yayınlamış olduğu Proje El Kitabı'nda (PRM) geçen hak talebine yönelik 7.10 numaralı bölümü ele alınmaktadır.



Şekil 2.1: CSI İnşaat Dokümanları

2.2.1 Hak Talebi Tanımı

AIA A201'e göre hak talebi, katılımcılardan birinin sözleşme dokümanlarının yorumu, ödemelerin yapılması, süre uzatımı ya da koşullara bağlı diğer konularla ilgili ayarlama isteğidir. Genel olarak hak talebi, sözleşme imzalandığı sırada öngörülemeyen bir durumla baş etmek üzere yapılan bir istektir. EJCDC'de geçen bazı metinlerde hak talebi, sözleşme süresi ya da maliyetindeki ayarlama ihtiyacının başlangıcı olarak kullanıldığı gibi bazı yerlerde ise anlaşmazlık olduğunda yapılan harekettir. (PRM, 2005)

Hak talepleri, sözleşme süresi ya da maliyeti için yapılması istenen ayarlamaların başlangıcıdır. Örneğin, değişiklik talimatları (change order) ya da önerisel istekler talep olarak adlandırılır, Müzakereye açtırlar ama uyuşmazlık problemi değildir. (Levin, 1998)

Birçok hak talebi dikkatli, düzenli, açık ve tam sözleşme metinleri düzenleyerek çözülebilir, ama neredeyse çok az sözleşme mükemmeldir.(Collier, 2001) Yüklenici, inşaat sürecinde sözleşme dokümanlarına olduğu gibi uymalıdır, dokümanları olmasını istedikleri gibi algılamamalıdır. Eğer bir hak talebi oluşursa bunu belgelemelidir.

Hak taleplerin yönetimi ve belgelenmesi sözleşme idaresini kolaylaştırır ve tarafların haklarını sözleşme dokümanlarına göre koruma şansını verir. Hak taleplerinin sonuçlarına hızlıca karar vermek; durumu netleştirerek işin ilerlemesini sağlar.(Cox, 1997)

Tüm hak talepleri çözülmüş olarak projeyi tamamlamak için yüklenici, mal sahibi ve katılımcılar arasında koordinasyon gerektirir. AIA 201 ve EJCDC dokümanları hak taleplerini çözmek için gerekli prosedür ve gereksinimleri tanımlar. Tüm katılımcıların bu gereksinim ve prosedürleri bilmesi önemlidir. (PRM, 2005)

2.2.2 Hak Talebi Çeşitleri

Bir projede genel olarak üç tür hak talebi kaynağı oluşabilir, bunlardan iki tanesi bu bölümde incelenecektir. Oluşan hak talepleri, yüklenicinin mal sahibine karşı talepleri (az da olsa bazen alt yüklenici adına da olabilir) ve mal sahibinin yüklenici

veya mimara karşı hak talepleridir. Üçüncü tür ise sözleşme taraflarından birinden kaynaklı değil, bunların dışındakilerden oluşan hak talepleridir.(PRM, 2005)

Yüklenici Talepleri

Yüklenici sözleşme döneminde öngörülen durumlara ve dokümanlara göre teklifini yapar. Fakat proje sürecinde yüklenici dokümanlarda bulunmayan ya da tersi olan durumlarla karşılaşabilir, bunlar hak taleplerine neden olabilir. Bu koşullar şunları içerir: (Franks, 1997)

- Mimar ya da mal sahibinin aktif müdahalesi
- Yüklenici ya da mal sahibinin kontrolü dışındaki olaylar
- İşin uzamasına neden olan belirsiz koşullar
- Sözleşme dokümanlarında yapılan değişiklikler
- Dokümanlarda yapılan hata veya çıkartmalar

Yüklenicinin, oluşan durumun teklif verme aşamasında öngörülemediğine ve ciddi hasarlara yol açtığına dair açık kanıtları olması gerekmektedir.(Levin, 1998) Değişen koşullar nedeniyle oluşan hak taleplerinde, alt yüklenici ve tedarikçi yerine ana yüklenici de istekte bulunabilir. Yüklenici sözleşmeyi bozmaya dair talepte bulunuyorsa, mal sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmediğini (düzensiz ödeme ya da ödeme yapmama gibi) belgelemesi gerekmektedir. (Gould ve Joyce, 2000)

Mal Sahibi talepleri

Çoğu durumda (maliyet+kar tipi dışında) mal sahibi yüklenici ile yapılan işin bedeli olarak belli bir fiyata anlaşılmıştır. Eğer mal sahibi, alınan paranın karşılığı kadar iş yapılmadığını, artan maliyetlerinin yüklenicinin yaptığı fiyat artışı nedeniyle olduğunu düşünürse hak talebinde bulunabilir. Bu talepler şunları içerebilir: (Franks, 1997)

- Olmayan veya hatalı işlerin düzeltilmesi
- Var olan yapıya verilen zararın giderilmesi

- Geciken işler yüzünden oluşan zararları
- Yüklenicinin yapılan işi kontrol etmemesinden kaynaklanan problemler (çizimlerle uyuşmazlık, mal sahibinin uyarıları ile müdahale ve ilave saha gezileri)

Bu hak talepleri nedenleri mal sahibinin ödemeleri bekletmesine yönelik zemin oluşturur. Mal sahibinin şunu da unutmaması gereklidir ki genel koşullar gereği hak talebinde bulunan taraf, belgeleme yapmalıdır. Bu yüzden mal sahibi öncelikli olarak hak taleplerini belgelemeli, son çare olarak ödemeyi bekletme yoluna gitmelidir. (Collier, 2001)

Üçüncü Şahıs Talepleri

Üçüncü şahsa bağlı çok çeşitli talepler bulunabilir. Çalışanların yaralanması, ölüm veya mülke zarar en sık rastlanan türleridir. Bu taleplerin engellenmesi ve çözülmesi çok farklı olmakla birlikte bu bölümde anlatılmayacaktır. (PRM, 2005)

Genel olarak üçüncü şahıs talepleri, diğer kişilerin çıkarlarını etkileyen inşaat aktivitelerinden kaynaklanır. Bitişik bir binada yapılan kazının uygunsuz zemin koşulları oluşturması ile var olan bir binanın temellerinin aşırı oturması ya da çatlaması örnek olarak verilebilir. (Demkin, 2001)

AIA ve EJCDC’de geçen maddelere göre yüklenici mal sahibi ve mimarı kendi performansından kaynaklanan tüm üçüncü şahıs taleplerine karşı korumayı taahhüt eder. EJCDC’de oluşan talepleri gerekirse hakem yolu (tahkim) ya da yasal olarak çözmeyi de kabul eder. (PRM, 2005)

2.2.3 Hak Talebi Süreci

AIA ve EJCDC genel hükümleri hak talepleri oluştuğunda çözüm bulmak üzere sistemler içerir. Bu koşullar hakları korur ve mimar/yüklenici/mal sahibinin sorumluluklarını tanımlar. Sözleşmenin yasal olarak gizli olmasından ötürü yalnızca mal sahibi ve yüklenici birbirlerine hak talebinde bulunabilir.(PRM, 2005) Alt yüklenici, tedarikçi veya diğer katılımcılar talepleri için ana yükleniciye bağlıdırlar. Mal sahibi, mimar ve yüklenicinin hak taleplerinin kısa zamanda ve etkin bir yolla çözülmesi beklenir. Hak talebinin erken fark edilmesi ve doğru bir şekilde ele

alınması etkiyi azaltmakta faydalı olabilir. AIA ve EJCDC genel koşulları hak talebi başlatma ve çözme konusunda belirli bir sistem tanımlamışlardır.

Hak Talebinde Bulunmak

AIA ve EJCDC genel koşullar mimarı, sözleşme dokümanlarının tarafsız yorumcusu olarak belirlemiştir ve tüm hak taleplerinin mimar aracılığı ile yapılmasının gerekli olduğunu vurgulamışlardır.(Collier, 1994) EJCDC'ye göre hak talepleri, mühendise ve diğer katılımcıların bilgisine eş zamanlı olarak sunulmalıdır. Tüm hak taleplerine mimar aracılığı ile karar verilir fakat taraflardan biri kararı uygun bulmazsa bunu müzakere, uzlaşma veya ara yol bulma metotları ile sözleşme dokümanlarında belirtildiği üzere görüşülebilir. (Cox ve Thompson, 1998)

Hak talebini başlatmak üzere bulunan zaman limitleri genel koşullarda biran önce sonuca ulaşmak ve projenin gidişatını düzeltmek için belirlenmiştir. (Collier, 2001) Zaman tanımlanması hak talebinin yöneltildiği taraf için ise talebi oluşturan durumu hafifletmek üzere bir şanstır. Tarafların artan hak taleplerinden veya geciken cevaplardan kaynaklanan zaman aşımı nedeniyle cesareti kırılabilir. AIA ve EJCDC bu yüzden hak talepleri için belirli bir zaman limiti belirlemiştir. Sözleşme süresi, maliyeti hakkında yapılacak olan ayarlamalar veya mimarın cevap süresi bu periyodun içinde olmalıdır. (PRM, 2005) Her iki sözleşme türünde de hak talepleri yazılı olarak bildirilmelidir. Mimar ekstra bilgi isteyebilir, çözüm için bir program önerebilir ki bu yeni zaman çizelgeleri oluşmasına neden olur. Şunu bilmek önemlidir tüm hak talepleri belirli, tek bir zaman aralığında çözülmeyebilir, süreç tarafların sorunu çözme isteğine de bağlıdır.(Cox ve Thompson, 1998)

2.2.4 Hak Taleplerinin Değerlendirilmesi

Değerlendirme, kanun veya sözleşme ile tanınan haklardan yararlanabilme olanağı şeklinde tanımlanabilir.

Yükleniciyi değerlendirme

Hak taleplerinde yükleniciyi değerlendirme iki farklı tanım içerir. Birincisi, gelen hak talebinin, sözleşme dokümanlarında, yüklenici iş kapsamında olup olmadığını değerlendirmektir. Eğer konu, belirtilmemiş ise yüklenici sözleşmeye yönelik

değişiklik almış olur, eğer belirtilmiş ise, hak talebi reddedilir. İkincisi, hak talebinin zamanlamasıdır. Genel koşullara göre yüklenici ilave iş yapmadan önce mimara ya da mal sahibine danışmalıdır. Bazı özel durumlarda (işin yapılmasının aciliyetinin olduğu ya da doğaüstü koşullar gibi) işi yaptıktan belli bir süre sonra mimara ya da mal sahibine bildirmek durumunda olabilir. Yüklenicinin uyarıda bulunması, mal sahibinin hakkıdır. Bu, mal sahibinin durumu mimar ile değerlendirmesi ve en etkin maliyet durumunu belirlemesini sağlar. Ayrıca mal sahibinin zaman geçmesi nedeniyle hak talebine itiraz etmesini engelleyecek durumları ortadan kaldırır. Uyarının düzgün şekilde yapılmaması, yükleniciyi değerlendirmenin ortadan kalkmasına neden olabilir.(PRM, 2005)

Mal sahibini Değerlendirme

Mal sahibini değerlendirme, hak talebinde bulunulan konunun sözleşme dokümanlarında tanımlı olup olmadığını belirlemedir. Eğer tanımlıysa sözleşmede değişikliğe gerek kalmaz, tanımlı değilse mal sahibinin hak talebi reddedilir ve o işten ya vazgeçilir ya da sözleşmede değişikliğe gidilir.

AIA ve EJCDC genel koşullarda mal sahibi hak taleplerinin zamanlaması için tek bir kriter koymuştur: Mal sahibi, yükleniciye dair hak talebi bulunuyorsa, bunu son ödemeden önce bildirmek zorundadır. Fakat şu durumlar istisnadır.(PRM, 2005)

- Mal sahibi son ödemeyi yaptıktan sonra proje hakkında diğer katılımcılar tarafından alacak ya da taahhütler başlatılırsa
- İş sözleşme dokümanlarının gerektirdiği şekilde tamamlanmamışsa
- Sözleşme dokümanlarının gerektirdiği özel garantilere başvuruluyorsa

Hak Taleplerinin Çözülmesi

Mimar, kendisine hak talebi başvurusu geldiğinde, hak talebinin yöneltildiği kişiye durumu bildirir ve koşulların anlaşıldığından emin olmak üzere hak talebinde bulunan taraf ile görüşür.(Demkin, 2001) Eğer hak talebinde bulunan taraf, durumunu sözleşme dokümanları ile ilişkili olarak net bir şekilde ifade etmemiş ise ek bilgi istenebilir. Hak talebini anlamak üzere görüşmeler yapmak ve önerilen belgeleri incelemek tavsiye edilir. Bu görüşmeler yazılı olarak

belgelenmelidir.(Collier, 2001) Hak talebi iyice anlaşıldıktan sonra; talebin gereksinimlerini, tekrar görüşmeyi gerektirecek durumun olup olmadığını ve çözülmesi için gereken süreyi öneren bir özet yazılır.(Franks, 1997)

Hak taleplerinin sonuçları genellikle başlangıçta görülebilir. Bazı talepler için az emek harcanır ve konuları belirleyerek müzakere yolu ile sonuca ulaşılır.

Sözleşme süresi ya da maliyetinde değişiklik istenen hak taleplerinde destekleyici belgeler gereklidir.(Gould ve Joyce, 2000) Hak talebinde bulunan tarafın bunu ispatlaması, mimarın ise belgeleri değerlendirmesi gerekmektedir. Götürü bedel sözleşmelerde ek maliyet taleplerinin değerlendirmesi, mimarın bağımsız tahminlerinden çok, yüklenicinin değerler tablosuna (schedules of value) göre yapılır. Birim maliyetli sözleşmelerde ise tahmin rehberleri (estimating guides) hiç birim fiyat kalemi uygulanmamışçasına kullanılır.(PRM, 2005) Ayrıca mimar, artan maliyetlerin hak talebinin ana konusu olduğunu yüklenici ile teyit etmelidir. Eğer belirli maliyetler tanımlanamıyorsa açıkça ifade edilmeli ve gelecekte karışıklık yaratmaması için bildirilmelidir. Süre uzatımı talepleri, hak talebinde bulunan tarafın, hazırlanan iş programını, sahadaki kayıtları, süre uzamasına neden olan koşulları ve güncel programı sunması ve makul gerekçeleri göstermesi ile çok kolay çözülür.(Franks, 1997) Mimar bu belgelerin geçerliliğini inceler ve taraflara bulgularını sunar.

Hatalı olan işlerden kaynaklanan hak taleplerinde ise mimar işin test edilmesini isteyebilir. Bu test işlemi ve prosedürleri tanımlı olan standartlara uygun olmalıdır. Test sonuçları bağımsız bir laboratuvar tarafından onaylanmalı ve örnekler bir raporla birlikte hangi standarda uygun yapıldıysa etiketlenmelidir. Mimar bu süreci yürütmeli, laboratuvar ve yüklenici ile toplantı ayarlamalı, test süresini belirlemelidir, böylece tarafların sürecine tanık olacaktır. Genel olarak test maliyetleri hak talebini kaybeden tarafça karşılanır.(Demkin, 2001)

Bazı durumlarda hak taleplerini değerlendirmek üzere gereken bilgi için saha gözlemleri yapılmalıdır. Mimar bu aktiviteleri koordine etme görevini üstlenmelidir. Bazı durumlarda konusunda uzman bağımsız bir danışman kullanmak faydalı olabilir. Bu gözlem ve teftişleri düzenleyerek tarafların karşılıklı anlaşma ile sonuca ulaşmaları sağlanabilir.(PRM, 2005)

Tüm belgeler sunulduktan sonra, sözleşme dokümanları gözden geçirilir, gerekli testler yapılır ve özel gözlemler iletilir ve böylece mimar hak talebiyle ilgili değerlendirmeyi yaparak bunu taraflara yazılı olarak iletir. Eğer taraflardan biri mimarın sonucuna itiraz ederse mimarın bulguları tekrar gözden geçirilip bir sonuca bağlanabilir. Sonuca ulaşıldığında anlaşmanın koşullarını yansıtan bir değişiklik talimatı (change order) çıkarılmalıdır.(Collier, 2001)

Hak taleplerinin çözümü sözleşmeye dayalı olarak, zamana odaklıdır ve eşit sonuçlara dayanır. Hak talebi, sözleşme dokümanlarını gözden geçirerek yetkilendirmeyi tariflemelidir. Değerlendirme yapıldıktan sonra zaman veya maliyet ayarlamaları belgelenmelidir.(Franks, 1997) Sözleşmesel gereksinimlerden tarafların anlaşması halinde feragat edilebilir. Hak talebi ile ilgili tüm katılımcıların beklentileri karşılandıktan, etik ve profesyonel davranışlar sergilendikten sonra izlenen prosedür genellikle istenen sonuca ulaşır ve uyuşmazlıklar engellenir.(Levin,1998)

2.3 Uyuşmazlıklar

Çözumsuz hak talepleri ve uyuşmazlıklar inşaat sektöründe yaygın hale geldiğinden hak taleplerinden kaçınma da hak talebi yönetiminde uygulanır hale gelmiştir. Hak talebi, sözleşmedeki ayarlama isteği olarak tanımlanabileceğinden burada “uyuşmazlık” kelimesini kullanmak daha doğrudur.(Levin, 1998) Proje yönetiminde uygulanan tavır ve kalite yaklaşımları ile uyuşmazlıkları azaltmak mümkün olsa da yok etmek mümkün değildir. Bu sebeple uyuşmazlıklar ve hak taleplerinin proje sürecinin değişmez parçaları olduğu kabul edilmeli ve ortaya çıktığında ilk olarak konuyu karşılıklı müzakere gerekmektedir. Bu şekilde her iki tarafı da tatmin edecek kazan-kazan sistemine gidilebilir.(Cox ve Thompson, 1998) Levin’in (1998) “inşaat hak talepleri ve uyuşmazlık çözümleri” adlı kitabında belirtildiği üzere; uyuşmazlıkları çözümleme sözleşme evresinin başından sonuna bir süreci içermekte olup aşağıdaki adımları izlemek gereklidir:

- Sözleşme dokümanlarını eksiksiz olarak hazırlama
- Uyuşmazlıkları önlemek ve çözmek üzere sistem geliştirme

- Uygun hak talebi ve değişiklik talimatını hazırlamak için gerekli bilgi ve kapasite
- Hak taleplerini uyuşmazlığa dönüşmeden önce müzakere etmek
- Tatmin edici uyuşmazlık çözüm yolunu seçme
- Tablo 2.1’de inşaatın değişik safhalarında uyuşmazlıkların oluşmasını azaltmak amacıyla alınabilecek önlemler özetlenmiştir:

Tablo 2.1: Uyuşmazlıkların Azaltılmasına Yönelik Önlemler

1. Aşama Teklif Öncesi	2. Aşama İnşaat Öncesi	3. Aşama İnşaat Evresi	4. Aşama İnşaat Sonrası
<u>Sözleşme dokümanları;</u> • Net • Kısa • Tamamlanmış • Gerçekçi • Uygulanabilir olmalıdır	<u>Uyuşmazlıklardan kaçınma;</u> • Ortaklık anlaşmaları kurulmalı • Uyuşmazlıkları Çözümleme Kuruluna danışılmalı	<u>Değişiklikler;</u> • Ortaklık sistemi tanımlanmalı • Değişiklikler tanımlanmalı • Değişiklik talimatları ve hak talepleri hazırlanmalı • Ayarlamalar ve süre uzatımları tartışılmalı	<u>Bağlayıcılığı olmayan çözümler</u> •Arbuluculuk •Mini davalar •Hakemlik (Tahkim)
<u>Teklif hazırlıkları;</u> • Yüklenicilere, teklif vermeleri için geniş zaman tanınmalı • Saha koşullarına ilişkin gerçekçi bilgi verilmeli • Ortaklık ve alternatif çözüm	<u>Sözleşme Yönetimi</u> • Dokümantasyon ve iletişim sistemi kurulmalı • Detaylı iş akış şeması hazırlanmalı	<u>Uyuşmazlık Çözümleme</u> • Uyuşmazlıkları çözümleme Kurulu • Arbulucu • Tarafsız üçüncü kişi • Hakemlik (Tahkim)	<u>Bağlayıcı Sonuçlar</u> •Tahkim •Yargıtay •Yargı

yollarına yönlendirmeli			
----------------------------	--	--	--

2.3.1 Uyuşmazlıklardan Kaçınma

Tarafların birbirinin çıkarını gözetmesi ve sınırını anlaması uyuşmazlıklardan kaçınmanın ilk adımıdır. Yüklenici, hak talebinde maliyeti oluşturan kalemleri belgeler ya da görülebilir hale getirirse mal sahibi tarafından anlaşılır olur. Yüklenici, mal sahibinin hak talebine yönelik belge istemesini normal karşılamalıdır, sözleşmenin hak talebini destekleyen belirli kısımlarını referans gösterebilir ve tüm maliyet analizine varmak için maliyet dökümü hazırlayabilir. Ayrıca mal sahibi uygunsuz ve düşük kalitede olan işler hakkında hak talebinde bulunma hakkına sahiptir.(Collier, 2001)Mimarın rolü sözleşme dokümanlarını yorumlamak ve taraflar arası anlaşma yolu bulmaktır. (PRM, 2005)

Mal sahibinin haklarını korumak üzere tutulan mimarın verdiği karar tarafsız olmalıdır. Yüklenicinin hak talepleri mimarın hata ve ihtimallerinden kaynaklanırsa sıkıntı daha da artar. Mimarın yaklaşımı ve işbirlikçi davranışı ile hak talebi çözülebilir ya da uyuşmazlık haline gelebilir.

Taraflardan biri yükümlülüklerini yerine getirmeyi reddederse uyuşmazlık oluşur. Öte yandan hak talebi başvurusu, işlemleri ve çözülmesi taraflar arası işbirliği ve bütünlüğe bağlıdır.(Cox ve Thompson, 1998)

Uyuşmazlıklardan kaçınmak için ilk önce hak talebinin ve uyuşmazlıkların inşaat sürecinin beklenen parçaları olduğu kabul edilmeli ve hak talebi yönetiminde uyuşmazlıklardan kaçınma üzerine yoğunlaşmalıdır. Uyuşmazlıklardan kaçınma için üç anahtar; iletişim, belgeleme ve hareket planıdır.(Franks, 1997)

Proje ekibi iletişim için hak talebini oluşturan konu, olay ve durumları müzakere etmek üzere en uygun metot ve protokolleri tanımlamalıdır. Tarafların biraz sorumluluk alması ve kendilerini çabuk ve adil çözüm bulmaya adanması ile birçok hak talebi daha kısa sürede ve daha az harcama ile çözülebilir. Hak talebinin başlatılması, genel koşullarda belirtildiği gibi sözlü ifadeyi izleyen yazılı başvuru ile

yapılır. Sözleşme öncesi toplantılar, bu iletişim metotlarını bildirmek için uygun bir yoldur.(Franks, 1997)

2.3.2 Uyuşmazlık Çözüm Yaklaşımları

Uyuşmazlık çözüm yolları, sözleşme tarafları arasında oluşan bir uyuşmazlığı çözmek üzere önerilen yollardır, genel olarak dört kategoride incelebilir. Bu kategoriler sırayla; müzakere, arabuluculuk, üçüncü kişilerin yardımı ve resmi yollara başvurma şeklinde sıralanabilir.(Cox ve Thompson, 1998) Uyuşmazlık çözüm yollarından hangisine başvurulacağı sözleşmede tanımlanmış olabilir. Örneğin AIA dokümanlarından B141 mal sahibi-mimar anlaşması kapsamında önce arabulucuya başvurulması gerektiği daha sonra hakeme gidilebileceği belirtilmiştir.(Demkin, 2001) Uyuşmazlık çözüm yaklaşımları detaylı olarak, avantaj ve dezavantajları da göz önüne alınarak, bu bölümde açıklanmaktadır.

2.3.2.1 Müzakere

Uyuşmazlıklar oluştuğunda ilk olarak yapılması gereken tarafların bir araya gelerek uyuşmazlığa neden olan durumu ve görüşlerini karşılıklı müzakere etmeleridir. En hızlı çözüm yolu olarak önerilen bu metot, tarafların görüşlerini paylaşması olarak da değerlendirilebileceğinden kişisel bakış açısı içerir. İlişkilerin gerildiği ya da müzakerenin uzadığı durumlarda diğer çözüm yollarına gidilebilir, bağlayıcı değildir. Aşağıda gösterilen tablo 2.2’de müzakerenin avantaj ve dezavantajları listelenmiştir.

Tablo 2.2: Müzakerenin Avantaj ve Dezavantajları

AVANTAJLAR	DEZAVANTAJLAR
Hızlıdır	Kişisel bakış açısı bulunur
Masraflı değildir	Uygun olmayan davranışlar sergilenebilir
Gayri resmidir	Karar verecek otorite eksikliği bulunur
Gizlidir	Müzakere uzayabilir
Diğer işlere sekte vurmaz	
İş ilişkileri içinde çözülebilir	

Gelecekteki iş ilişkilerini çok az etkiler	
Ticari anlaşmalar yapılabilir	

2.3.2.2 Arabuluculuk

Arabuluculuk, müzakereye üçüncü bir kişi katılımı ile daha resmi hale gelmesidir. Taraflar, arasında arabulucu olmaksızın da müzakere yapılabilmesine rağmen; genelde taraflardan biri müzakereye hazır olmadığından, arabuluculuk işi kolaylaştırır ve yüz yüze görüşme olanağı yaratır.(Levin,1998) Problem çözümleme ve ikna etme dışında arabulucunun yetkisi yoktur, uyuşmazlığa dair karar veremez, görevi tarafların kendi arasında uzlaşmasına yardımcı olmaktır. Buna rağmen uyuşmazlıkların çözümünde taraflar da istekli olduğunda etkili bir çözüm yöntemidir. Eğer başarılı olursa ki , %85–95 oranında başarı sağlanmaktadır, taraflar arasındaki ilişkiyi düzeltme ve uyuşmazlığı geride bırakıp devam etme şansı verir.

Taraflar uyuşmazlıkları çözmek üzere, arabuluculuğa olumlu bakmalıdır; yine de oturumların iyi gitmediğini düşündükleri noktada geri çekilebilirler, son noktaya gelene dek yapılan arabuluculuk işlemleri bağlayıcı değildir. Arabuluculuk, yasal yollara yapılan başvuruya oranla daha az maliyetlidir, konunun nedenleri ile ilgili tam ve açık müzakere ortamı yaratır. Sonuçta taraflar uzlaşmasa bile durumla ilgili düşünme ve mahkeme korkusu olmadan durumu çözme fırsatı verir. (Cox ve Thompson, 1998)

Taraflar istedikleri zaman arabulucuya başvurabilir. Fakat AIA gibi bazı sözleşmelerde buna yönelik maddeler bulunur, böylece sözleşmeyi imzalayan taraf arabulucuya gitmeden doğrudan mahkemeye başvuramaz. Arabulucular, inşaat sektöründe deneyimli ve uyuşmazlık çözümünde yer almış uzmanlardır. Taraflar kendi arabulucularını seçebilir ya da AAA gibi bir kurumdan yardım alabilirler. Arabuluculuk sürecinde izlenen adımlar sırayla şu şekilde belirtilmiş olup tablo 2.3'te arabuluculuğun avantaj ve dezavantajları yer almaktadır.(Levin, 1998)

- Taraflar ve arabulucu bir araya gelir,
- Arabulucunun konuya dahil olabilmesi için belgeler sunulur,
- Taraflar sırayla iddialarını sunar,

- Her iki taraf sunumunu yaptıktan sonra, taraflar farklı odalara geçer
- Arabulucu onlarla ayrı ayrı ve gizli toplantılar yapar
- Taraflar tekrar bir araya gelir
- Çözüm arayışına devam edilir
- Arabulucu yardımı ile uygun çözüm bulunursa yazılarak taraflarca imzalanır

Tablo 2.3: Arabuluculuğun Avantaj ve Dezavantajları

AVANTAJLAR	DEZAVANTAJLAR
Diğer çözüm yollarına oranla çok hızlı sonuca varılır, birkaç gün içinde çözümlenebilir	Arabulucunun kim olacağına dair müzakere oluşabilir
Yasal yollara oranla ödenen masraflar ve harcanan zaman daha azdır	Eksik veya yetersiz bilgi bulunabilir
Düzenlenmeleri kolaydır	Zayıf sunulan hak talepleri olabilir
Halka açık değildir, gizlilik içerir	Uzlaşmaya varılamayabilir
Arabulucu karar verme yetkisinde olmadığından olaylar hakkında nesnel yorumlar yapabilir	Arabulucunun tecrübesine ve tarafsızlığına güvenmeme problemi yaşanabilir
Uyuşmazlık çözüldükten sonra tarafların arasındaki ilişkinin düzelme ihtimali mevcuttur	Yapılan gizli oturumların duyulacağı endişesi yer alabilir
Bağlayıcılığı yoktur	
Arabuluculuğa başvuran taraflar uyuşmazlığı çözmeye yatkındır	
Taraflar kendi uzlaşır, arabulucunun sadece yönlendirici etkisi olabilir	

Arabulucu tarafsız olduğu için yaratıcı çözümler çıkabilir	
--	--

2.3.2.3 Hakemlik (Tahkim)

Uyuşmazlıklar uzadıkça ve karmaşık hale geldikçe çözüme ulaşmak için karar yetkisi olan üçüncü kişiye ihtiyaç duyulmaktadır. Hakemlik, arabuluculuğun sonuç vermediği ya da uyuşmazlık ortaya çıktığında veya öncesinde hakemlik uygulanması için anlaşmaya varılan durumlarda çözüm yolu olarak seçilebilir. Çoğu sözleşmede mahkemeye başvurmadan önce uyuşmazlık çözüm yolu olarak hakemliğin denenmesi gerektiği belirtilmektedir, hakem olarak seçilecek olan kişinin adı da sözleşmeye eklenebilir. Hakemin yargılama yetkisi ve kapsamı sözleşmede yazılır ve tariflenen adımlara göre prosedür izlenir. Taraflar izlenecek yol için seçimde bulunmazlar ise o ülkedeki hakemlik kuralları geçerli kabul edilir. (Cox ve Thompson, 1998)

Yasal yollara başvurmaya göre daha hızlı ve az maliyetli olduğundan tercih edilen uyuşmazlık çözüm yollarındandır. Hak taleplerinin büyüklüğüne göre prosedür üçe ayrılır: Hızlandırılmış (fast track), normal ve karmaşık akış. (Levin,1998)

Hızlandırılmış akış, küçük hak taleplerini (tutarı 50.000\$'dan az) 60 günde çözmek üzere hızlandırılmış prosedürleri içerir. Tutarı 10.000\$ dan az olan talepler için hakemin katılacağı bir oturum yapılmaz. 10.000\$ geçiyorsa tek günlük oturum ve ardından yedi günde sonuçlanacak değerlendirme yapılır. Hakemlik bedeli 500\$-750\$ arasındadır.

Normal akış, orta büyüklükte (tutarı 50.000\$-1.000.000\$ arasında olan) hak talepleri için uygulanır. Hakemlerin süreci yönetme, yeni hak taleplere izin verme, konferanslar düzenleme, kanıtları kabul veya ret etme hakları vardır. Ücretlendirme 1250\$-5000\$ arasındadır.

Karmaşık sistemlerde ise (tutarı 1 milyon \$ geçen hak taleplerinde) taraflar bir ya da üç hakem seçebilirler. Ön oturum, görüşülecek konular listesi, hak talebi ifadeleri, tanık belirtme, bilgi değiş tokuşu ve stenografik kayıt yapılabilir. Hak talebi tutarı 5 milyon \$ kadar ise 7000\$ ücretlendirme, tutar daha yüksekse hakemlik ücreti için görüşme yapılır.

Hakem adayları 10 yıl tecrübeye sahip, yerel inşaat danışma birimlerinde onaylanmış ve gerekli eğitimi almış olmalıdırlar. Hakemlerin konuya dair karar verme yetkisi bulunur, verilen karar nadir olarak tekrar mahkeme tarafından değerlendirilir. Tablo 2.4'te hakemliğin avantaj ve dezavantajları bulunmaktadır.

Tablo 2.4: Hakemliğin Avantaj ve Dezavantajları

AVANTAJLAR	DEZAVANTAJLAR
İstenildiği zaman başlayıp istenilen kadar devam eder	Hakemin yargısına bağlıdır
Yasal yollara oranla daha hızlı sonuca ulaşılmaktadır	Tanık, hakem ve mekan için ek ödeme yapılır
Görüşmeler her yerde yapılabilir	Eksik veya yetersiz bilgi bulunabilir
Halka açık değildir, gizlilik içerir	Adaletsiz olma ihtimali vardır
Bağlayıcıdır	Hakem seçimi zorlayıcı olabilir
Uzmanlık dalına göre hakem seçilebilir	Zayıf sunulan hak talepleri olabilir
Taraflar resmi olarak temsil edilir	Tarafların kuralları zorlayamaz

2.3.2.4 Yargı

Çözümlemeyen uyuşmazlıklar için başvurulacak son karar mercidir. Yargıda alınan karar resmi ve bağlayıcı olup, sürecin çok uzaması ve tarafların arasındaki ilişkilerin gerilmesi sebebiyle en son yol olarak başvurulmalıdır.

Türkiye’de diğer uyuşmazlık çözüm yolları bulunmadığından, sözleşmelerde belirtildiği üzere taraflar arasında uyuşmazlık oluştuğunda mahkemeye başvurulur. Oysa en zorlu ve yıpratıcı süreç yargı yoluna başvurulduğunda yaşanmaktadır. Tablo 2.5 ile yargının avantaj ve dezavantajları gösterilmektedir.

Tablo 2.5: Yargının Avantaj ve Dezavantajları

AVANTAJLAR	DEZAVANTAJLAR
Resmi karardır	Uzun süre alır
Tamamen yasal temsilcidir	Masrafları en çok olan uyuşmazlık çözüm yoludur
Son ve bağlayıcıdır	Taraf tutmak gereklidir
Yasal yardım mümkündür	Esnekliği yoktur
Üçüncü kişiler olaya dahil olabilir	Halka açıktır, gizliliği yoktur
Daha önce yaşanmış benzer olaylara yönelik sonuçlar bulunur	Taraflar yasal temsilcilerinin kontrolünü kaybedebilir
Kaybeden taraf masrafları öder	

2.3.3 Alternatif Uyuşmazlık Çözümleri

Mini-davalar

Tarafların yöneticilerinin bulunduğu kurul oluşturulur. Bu kurulda başkanlık etmek üzere tarafsız bir birey de bulunabilir. Müzakere edildikten ve tanıklar dinlendikten sonra kurul bir sonuca varır. Bu prosedür, karar vericileri yargıç yerine koyar. Diğer ADR gibi izlenecek kural ve format serbesttir. Arabuluculuk gibi danışmanlığa yönelik olup, taraflar istediği kadar müzakere etmekte serbesttir.

MedArb

Taraflar uyuşmazlıkları çözmek üzere bir arabulucu seçerler, prosedür sonuç vermezse seçilen arabulucuya hakem gibi karar verme yetkisi verilir.

Uzman Kararı

Taraflar uyuşmazlık oluştuğunda veya oluşmadan önce olayın uzman bir kişi tarafından incelenip karar verilmesine anlaşabilirler. Uzmanın kararı bağlayıcı olabilir ya da olmayabilir, bu tarafların yasal yollara başvurma isteğine bağlıdır. Sözleşmede öngörülen bir uzman bulunabilir ama o her uyuşmazlık için en doğru kişi olmayabilir. Uyuşmazlık oluşuktan sonra RIBA gibi bir kurum tarafından önerilen uzmanla çalışmak daha doğrudur.

Uyuşmazlık İnceleme Kurulu (Dispute Resolution Board)

Birçok büyük projede DRB kullanılır. Kurulun üyeleri ile sözleşme süresince çıkacak tüm uyuşmazlıkları çözmeleri konusunda anlaşılır. Gerekli görülen hallerde uzmandan yardım alma hakları vardır. Normalde karar bağlayıcı olmamakla birlikte daha önceden yaşanan uyuşmazlıkların çözümünden de örnek alınması nedeniyle etkileyciliği fazladır. Kurulun üyeleri projenin içinde bulunmalı, periyodik olarak sahayı gezmeli ama tasarım evresine karışmamalıdır. Genellikle 3 kişiden oluşur, biri tarafların üzerinde anlaştığı kişidir. Sözleşme süresince iş devam eder, kurula ara sunumlar yapılır. Böylece uyuşmazlıkların oluşması önlenerek iyi ilişkiler korunur.

Erken Değerlendirme

Nötr bir kişi tarafından sonuca ulaşmaya yardımcı olacak bağlayıcı olmayan yazılı bir rapor hazırlanır. Nötr kişi yargıç olabilir ama bu durumda ilerleyen aşamalarda ADR diğer türlerine uymak zorunda hissedilebilir.

Prosedürlerin Karışımı

ADR türlerinin kombinasyonları mümkündür. Örneğin mini dava sonuç vermezse erken değerlendirme aşaması olarak nötr bir üye değerlendirmeyi yapar. Hangi yolla olduğu ve nasıl çözümlendiği bir yana taraflar arasındaki ilişkiler daha iyi olur ve uyuşmazlıklar daha netleşmiş olur. ADR yi denemek az kayıplara neden olur.

2.3.4 Uyuşmazlık Çözüm Yollarının Karşılaştırılması

Çözülemeyen hak talepleri olarak tanımlanan uyuşmazlıklar oluştuğunda en kolaydan en zora doğru izlenebilecek adımlar sırayla açıklanmıştır. Bazı sözleşmelerde arabuluculuk ve hakemlik atlanarak yargıya başvurulabilirken bazılarında ise tem tersi şekilde arabuluculuk veya hakemliğe başvurmadan yargıya gidilmez hükmü bulunabilir. Uyuşmazlıklarda izlenecek yol için sözleşmeleri incelemek gereklidir. Uyuşmazlık oluştuğunda uygulanacak prosedürler, hak taleplerinde olduğu gibi sözleşmelerde tanımlanmış olup, mimarın görevlerinden olmadığından ve konu detaylı çalışma gerektirdiğinden tez kapsamına alınmamıştır. Mimarın görevi, hak talebi değerlendirmeleri sonucunda taraflar arasında anlaşma sağlanamıyorsa ya da verilen karar kabul edilmemişse, konuyla ilgili başvurulacak yere yönlendirmektedir.

Açıklanan uyuşmazlık çözüm yollarının tamamının hem avantajı hem de dezavantajı bulunmakla birlikte normal bir süreçte akış, müzakere-arabuluculuk-hakemlik ve yargı şeklinde olmaktadır. Oysaki uyuşmazlığın türüne ve projenin özelliğine bağlı olarak değişebilecek tercihler hangi konunun önem sırasında önceliği olduğuna bağlıdır. Aşağıda yer alan tablo 2.6'da uyuşmazlık çözüm yolları karşılaştırması bulunmaktadır.

Tablo 2.6: Uyuşmazlık Çözüm Yollarının Karşılaştırılması

	Müzakere	Arabuluculuk	Hakemlik	Yargı
Gerçekleştirme süresi	Derhal: Kabul görmüş olsun ya da olmasın, süreç hâlihazırda işlemeye başlamıştır.	Genellikle birkaç hafta.	Aylarca sürebilir.	Yıllarca sürebilir.
Çözümleme Süresi	Çok hızlı – tüm tarafların ayak uydurabileceği bir hızda.	Hızlı. Çoğunlukla 2 gün ile 1 ay arasında.	Aylar üzerine dağıtılır.	Uzun (günler veya haftalar).
Giderler	İhmal Edilebilir.	Diğerlerine göre daha az	Yüksek.	En Yüksek

Gizlilik	Tam.	Tam.	Tam.	Herkese açık.
İş ilişkileri açısından etki	Başarı ilişkilere dayanır. olabilir.	Düzeltilici olabilir.	İlişkiler bozulabilir	Taraf haline gelir, ilişkiler gerilir

3. TÜRKİYE’DE YAPIM İŞLERİNE YÖNELİK HAK TALEBİ İÇTİHATLARI

İçtihat, Türk Dil Kurumu’nda tanımlandığı üzere “yasada veya örf ve âdet hukukunda uygulanacak kuralın açıkça ve tereddütsüz olarak bulunmadığı konularda, yargıcın veya hukukçunun düşüncelerinden doğan sonuç” anlamına gelmektedir. (<http://www.tdk.gov.tr/TR/SozBul.aspx?F6E10F8892433CFFAAF6AA849816B2EF05A79F75456518CA>) Tezin bu bölümünde, inşaat sektöründe mal sahibi ile yüklenici arasında oluşan hak talebi nedenlerinin saptanmasında önemli rol oynayan içtihatlı inşaat hukuku incelenecektir.

İnşaat sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar 1960’lı yıllardan sonra ülkemizde tüm Dünyada olduğu gibi değişen sosyal ve ekonomik koşullar neticesinde çözümü daha karmaşık olan davalar haline gelmiştir. Uyuşmazlıkların bu tarihten sonra artarak önem kazanması ile Yargıtay’da eser sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklar için 15. Hukuk Dairesi kurulmuştur. (Göçmen, 2005) Bu nedenle uyuşmazlıkların ve hak taleplerinin nedenleri, Türkiye’deki Yargıtay kararları incelenerek araştırılacaktır.

3.1. Türkiye’de Hak Talepleri İle İlgili İçtihatlar

Türkiye’deki içtihatların inceleneceği bu bölümde ana kaynak olarak Cengiz Kostakoğlu’nun “İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri” adlı kitabından faydalanılmıştır. Yargıtay kararlarının konulara göre ayrıldığı kitap, kat karşılığı sözleşmeleri de içerdiğinden konu açıklamaları ve yargıtay kararları incelenerek hak talepleri ile bağlantılı olarak tekrar gruplandırılmıştır.

Bir şeyi meydana getirmeye istisna ve bu emeğin karşılığında ortaya çıkan maddi veya manevi varlığı bulunan sonuca da eser adı verilir. Bir eser meydana getirmek, imal etmek taahhüdünde bulunan kişi müteahhit (yüklenici) ve bu eseri bir bedel ya da maddi bir değer karşılığında yaptıran kişi ise iş sahibi olup aralarındaki sözleşmeye de istisna akdi, “eser sözleşmesi” denir. (Kostakoğlu, 2000)

İstisna sözleşmeleri üç ana unsurdan oluşur: taraflar arasında bir anlaşmanın varlığı (sözleşme), bu sözleşmede yapılması taahhüt edilen bir inşaat ve inşaatın karşılığında ödeneceği vaat edilen ücret ya da bedel. Bu koşullardan biri yoksa inşaat (eser) sözleşmelerinden söz edilemez. Ayrıca istisna sözleşmeleri, hizmet akdine, vekalet ve satış sözleşmelerine benzese de farklı özellikleri bulunmaktadır. Bu özellikleri şu şekilde sıralayabiliriz: (Kostakoğlu, 2000)

- Emeğin sonucunda meydana getirilen ve gözlenebilen bir eserin varlığı
- İşin yapılmasında müteahhidin iş sahibinden bağımsız olarak çalışması
- Müteahhidin imal edeceği eserin rizikosunu taşıması, diğer bir deyişle yanlış bir iş yapma vaadini değil, emeğin sonucunda somutlaşmış bir bütünü meydana getirerek teslimini yüklenmesi
- Yapılacak işin karşılığının bir bedel olarak ödenmesi

Eser sözleşmelerinin önemli özelliklerinden biri de, sözleşmenin taraflardan birinin karşı tarafa yaptığı talepte haklı olabilmesi için sözleşmedeki sırasına göre edim borcunun bulunmamasının gerekliliğidir. Bu, Borçlar Kanununda 81. madde ile şöyle ifade edilmiştir: “mütekabil taahhütleri muhtevi olan bir akdin ifasını talep eden kimse, akdin şartlarına ve mahiyetine nazaran bir ecelden istifade hakkını haiz olmadıkça, borcunu ifa etmiş veya ifasını teklif eylemiş olması lazımdır.” (<http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/407.html>)

Yargıtay kararlarından alınan hükümler doğrultusunda saptanan hak talebi nedenleri dört grup altında incelenecektir. Bu gruplar; sözleşmeye dayalı nedenlerden, sözleşme süresinden, işin yapımından ve sözleşme bedelindeki artıştan kaynaklanan hak talebi ile ilgili Yargıtay kararlarıdır.

3.1.1 Sözleşmeye Dayalı Nedenlerden Kaynaklanan Hak Talepleri İle İlgili Yargıtay Kararları

Sözleşmeye dayanan hak talebi nedenleri, sözleşmenin oluşumu, şekli, değişikliği ve hükümlerin yorumu gibi konulardan kaynaklanmaktadır. Yargıtay kararları yazılı olmayan akitler ve sözleşme hükümleri başlıkları altında incelenmektedir.

Yazılı olmayan akitler, iş sahibi ile inşaatı yapacak müteahhit arasında, işin yapılmasına dair karşılıklı iradelerinin birleşmesi suretiyle akit oluşmaktadır. Sözleşmenin ve yapılan işin inkarı, akdi ilişkinin inkarı ancak işin müteahhitçe yapıldığının kabulü, akdi ilişkinin kabulü ancak sözlü kararlaştırılan bedel üzerinde uyuşmazlık ve yazılı olmayan sözleşmelerin diğer koşulları üzerinde uyuşmazlık yazılı olmayan sözleşmelerde yaşanan problemlerdendir. Akdin uygulanması aşamasında çıkacak bir uyuşmazlıkta, taraflarının ispatı, belirli şekil ve koşullara tabidir. (Kostakoğlu, 2000)

Sözleşmedeki hükümlerin eksik ya da tam anlaşılamayan ifadeler içermesi uyuşmazlık ve hak taleplerinin oluşmasına yol açmaktadır. Sözleşme tarafları, ilgili hak taleplerine yol açan hükme dair mahkemeye uyuşmazlık başvurusunda bulunabilir, gerekli belgeler incelendikten sonra mahkeme karara varır. Sözleşme eklerini esas alan karar sürecinde sözleşmenin diğer hükümleri de dikkate alınarak sonuç bildirilir. Müteahhidin (yüklenicinin) sözleşme hükümlerinden yola çıkarak hatalı iş yapması da sözleşmeden kaynaklı talepler başlığında değerlendirilir, fakat yüklenicinin bu durumu kanıtlarla desteklemesi gerekmektedir.

Sözleşmeye dayalı nedenlerden kaynaklanan hak talepleri ile ilgili Yargıtay kararlarına örnek olarak aşağıdaki maddeler verilmektedir. (Kostakoğlu, 2000)

1. Kural olarak sözleşmenin geçerliliği için bir biçime uymak zorunluluğu yoktur. İki taraf karşılıklı ve birbirlerine uygun surette rızalarını beyan ettikleri takdirde akit tamam olur. (Yg. 15. Hk. D. 4.12.1984 T. 1984/1368 E., 1984/3736K.)
2. Akdi ilişkisi inkar edilmeyen işin, miktar ve niteliği hakkındaki uyuşmazlıkta şahit ve bilirkişi dinlenebilir. (Yg. 15. Hk. D. 20.12.1989 T. 1989/1863- 4786 S.Kararı)
3. Akdi ilişki, inkarı halinde yazılı delille veya yemin delili ile kanıtlanabilir (Yg. 15. Hk. D. 8.07.1992 T. 1992/2995- 3708 S.Kararı)
4. Akit icap ve kabul ile oluşur. İcapın hatadan doğduğu iddia ve ispat edilebilir. Sözleşmenin kabul ve istekten oluştuğu, sözleşme metni ya da dokümanlarından kaynaklanan hata ve yanlışların bu dokümanları temin etmekle yükümlü olan iş

sahibinden kaynaklandığına karar verilmiştir.(Yg. 15. Hk. D. 17.09.1992 T. 1992/2476- 4078 S.Kararı)

5. Sözleşme hükümlerinin bir bütünlük içinde tarafların ortak iradeleri doğrultusunda yorumlanması gerekir. Sözleşme maddeleri, sözleşmenin genel kapsamına ters düşmeyecek şekilde, yorumlanmalıdır. Tarafların hükümleri farklı yorumlamalarından kaynaklanan uyuşmazlık sonucu sözleşme feshedilmiştir. (Yg. 15. Hk. D. 5.06.1985 T. 1985/1794- 1996 S.Kararı)

3.1.2 Sözleşme Süresinden Kaynaklanan Hak Talepleri İle İlgili Yargıtay Kararları

Hak taleplerinin en önemli nedenlerinden biri sözleşme süresidir. Sözleşmelerde belirlenen proje bitiş süresinin çeşitli nedenlerden ötürü gecikmesi ya da ertelenmesi nedeniyle ek süre talepleri oluşmaktadır. Gecikmeler, yükleniciden ya da mal sahibinden kaynaklanabileceği gibi elde olmayan olağanüstü koşullardan da kaynaklanabilir. Yargıtay kararları yer teslimi, inşaat başlama süresi ve inşaat süresi başlıkları altında incelenmektedir.

Yer Teslimi

Yüklenicinin işe başlayabilmesi için öncelikle mal sahibi tarafından üzerine inşaat yapılacak arsanın inşaat elverişli ve ayıpsız şekilde teslim edilmesi gerekmektedir. Mal sahibi arsayı teslim etmediği sürece yükleniciden işe başlama yükümlülüğünü yerine getirmesini bekleyemez ve talebinde haklı görülemez. Taraflar arasındaki sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça inşaatın projelerini ve ruhsatını yükleniciye vermekle yükümlü olan mal sahibinin, bu yükümlülüğünü uzun sayılabilecek bir süre yerine getirmemesi, hafif kusur olarak kabul edilemeyeceği gibi süre uzatımı ile telafisi de düşünülemez. (Kostakoğlu, 2000)

İnşaat Başlama Süresi

İnşaatın başlama ve bitiş tarihleri sözleşmede belirtilmiş olabilir. Yüklenicinin sözleşmede belirtilen tarihte işe başlaması gerekmektedir. Bitiş tarihi gecikmediği sürece yüklenicinin işe geç başlaması sözleşmeyi feshetmek için yeterli sebep oluşturmaz. İşin bitiş tarihinin de uzayacağı belli oluyorsa mal sahibi bitiş süresini

beklemeden sözleşmeyi feshedebilir. (Kostakoğlu, 2000) İşe geç başlayan yükleniciye mal sahibi ihtarda bulunmamış olsa da bitiş tarihinin gecikmesindeki yüklenicinin sorumluluğu azalmaz, sözleşmede bu konuya dair ceza öngörülmüş ise mal sahibinin talep hakkını ortadan kaldırır.

Sözleşmelerde inşaat bitirme ve teslim süresi belirtilmiş, ancak işe başlama süresi tespit edilmemiş olan hallerde yüklenicinin sözleşmeyi müteakip işe başlaması ve inşaatın kararlaştırılan sürede bitmesi esas alınır. Mal sahibi, sözleşmenin ardından uzun süre işe başlanmamış ise yükleniciye ihtarda bulunma hakkına sahiptir.

İnşaat Süresi

Müteahhidin yüklendiği inşaatı sözleşmede belirtilen tarihte tamamlayıp, teslim etmesi gereklidir. İnşaatın teslim tarihi yanlış yorumlara imkan vermeyecek şekilde takvim günü olarak belirtilmelidir. Tarih olarak verilmeyen, ay ya da gün olarak bildirilen inşaat süresi varsa işe başlangıç tarihinin de yazılı olması gereklidir.

İnşaat süresi sözleşmede yazılmadığı durumlarda sözleşme yine de geçerlidir. Bu durumda sözleşmedeki boşluk yorumlar ile doldurulmalıdır. Yüklenici makul süre geçmesine rağmen inşaatı başlanmamışsa ya da işleri ağırdan alıyorsa iş sahibi gerekli süreyi belirlemesi için hakeme başvurabilir. Yüklenicinin işi bitireceği makul bir süre belirlenir. Sözleşmelerde başlangıç tarihi belirlenmemişse, inşaat ruhsatı ya da temel üstü ruhsat tarihinin sözleşmede inşaat süresi için başlangıç tarihi olarak kabul edilir.

Sözleşme süresinden kaynaklanan hak talepleri ile ilgili Yargıtay kararlarına örnek olarak aşağıdaki maddeler verilmektedir. (Kostakoğlu, 2000)

1. İş sahibinin gerek yer tesliminde gerekse projeleri ikmalde çok uzun sayılabilecek gecikmesi, süre uzatımı ile karşılanamaz. Ağır kusur teşkil eden bu eylem sonucu müteahhidin oluşan zararından da sorumludur. (Yg. 15. Hk. D. 10.04.1990 T. 1989/2597- 1990/1730 S.Kararı)
2. İnşaat sözleşmelerinde yer teslimi iş sahibinin öncelikli edimi olup, ayıpsız ifa edilmedikçe müteahhitten inşaatı başlaması istenemez. (Yg. 15. Hk. D. 09.04.1990 T. 1989/3976- 1990/1715 S.Kararı)

3. Müteahhit ruhsatsız inŖaat yapmaya zorlanamaz. (Yg. 15. Hk. D. 11.12.1989 T. 1989/722- 5147 S.Kararı)

4. Kat karŖılıđı inŖaat s  zleŖmesinde kararlaŖtırılan inŖaat ruhsatı alınma süresinin imar deđiŖikliđi nedeniyle gecikmesi, müteahhidin kusuru olarak kabul edilemez. (Yg. 15. Hk. D. 10.10.1990 T. 1990/947- 3962 S.Kararı)

5. Proje yapımı ve inŖaat ruhsatlarının alınması hususu, s  zleŖmede aksi belirtilmedikçe, iŖ sahibine aittir. Müteahhit tarafından uygulanan projenin her türlü kusuru, aksi kanıtlanıncaya kadar iŖ sahibine aittir. (Yg. 15. Hk. D. 14.03.1989 T. 1988/2644- 1989/1243 S.Kararı)

3.1.3 İŖin Yapımından Kaynaklanan Hak Talepleri İle İlgili Yargıtay Kararları

İŖin yapımından kaynaklanan hak talepleri çoğunlukla mal sahibi hak taleplerdir. İŖin yapımı yüklenicinin sorumlulukları arasında yer almaktadır. Bu nedenle iŖini yerine getirmeyen yükleniciye karŖı mal sahibinin talepte bulunma hakkı mevcuttur. Yargıtay kararları yüklenicinin iŖe   zen gösterme borcu, inŖaatı teslim etme borcu ve ayıplı iŖ baŖlıkları altında incelenmektedir.

Yüklenicinin   zen Gösterme Borcu

Yüklenici teklifini verip iŖi aldığında, durumunu projeyi yapmaya yönelik ayarlamalıdır. İŖin gerektirdiği finansı önceden ayırmalıdır. Yine yüklenicinin iŖi özenli yapma kapsamında Ŗunlar bulunur: (Kostakoğlu, 2000)

- Mal sahibi tarafından teslim edilen fizibilite/zemin raporlarının kontrolünün yaptırılması
- Mal sahibi tarafından yükleniciye yapım amaçlı verilen projelerin fenne ve amaca uygunluğunun incelenmesi
- Malzemenin mal sahibi tarafından karŖılanma durumunda uygunluğunun kontrolünün yapılması
- İŖi muhtemel zararlardan korumak üzere gerekli önlemlerin alınması

Yüklenici, gereken özeni göstermemesinden kaynaklanan zarardan sorumludur. İŖe sahiplik derecesine göre sorumluluğu artar.

Yüklenicinin İnşaatı Teslim Etme Borcu

Yüklenici işini noksansız olarak tamamlamakla ve biten işi mal sahibine devretmekle yükümlüdür. Bitmiş, ufak tefek eksikleri olan iş mal sahibine devredilebilir. Yüklenicinin teslim etmeyi, mal sahibinin de teslim almayı geciktirme hakkı yoktur. Yüklenici teslim sırasında sorun yaşabilir ve geç teslim yapılabilir. Bu gecikmede mal sahibinin sorumluluklarından kaynaklanan hata var mı kontrol edilir. Bu durumda mal sahibi yüklenicinin işini bitirmesini bekleyebilir ya da yasal hakkını kullanmayı tercih eder. Mal sahibinin gecikmeye yönelik yasal haklarını kullanmak üzere üç seçeneği bulunur: işi kendisi yaptırıp yükleniciden bedel talep etmez, işi kendisi yaptırıp yükleniciden bedelini talep eder ya da işi kendisi yaptırıp belirlenen rayice göre inşaat masrafını alır. Bunların dışında mal sahibi işi yüklenicinin tamamlamasını istemeyebilir. Bu durumda yükleniciye karşı zarar talebinde bulunabilir ya da sözleşmenin feshini isteyebilir.

Ayıplı İş

Müteahhit yüklendiği inşaatı gerek sözleşmeye gerekse fenni şartlara göre inşa edip teslim etmekle sorumludur. Sözleşmeye veya fenni koşullara uygun yapılmayan inşaat kusurludur (ayıplıdır). Yüklenici herhangi bir şekilde kullanılmaya müsait olanı değil, sözleşmede kabul edilen koşullara ve kullanım amacına elverişli bir eseri yapmakla yükümlüdür. (Kostakoğlu, 2000) Açık ve gizli ayıp olmak üzere iki çeşittir. Açık ayıp, kontrolde görülebilen ayıptır. Tespiti mal sahibinin teslim almasıyla, ya da geçici kabul sırasında yüklenicinin ihbarıyla başlar. Örneğin kararlaştırılmış metrajdan küçük yapılan ve teslim edilen bağımsız bölüm eksik değil, ayıplı iştir. Ya da iskan raporunun alınmasını yüklenici üstlenmişse, iş sonunda raporsuz olarak teslim yapması ayıplı iştir. Gizli ayıp ise gözle ya da elle görülemeyen cihazla saptanabilen ayıptır. İkiye ayrılır: kabul edilebilir düzeyde ya da kabul edilemez düzeydedir. Kabul edilebilir haldeyse mal sahibi zararına yönelik yükleniciden kesinti yapabilir ya da işin garantisini alır. (Kostakoğlu, 2000)

1. Sözleşme süresi sonucunda eksik ve ayıplı teslim edilen işin sözleşmeye uygun hale getirilmesi için geçecek süre, gecikme süresi olarak kabul edilmelidir. (Yg. 15. Hk. D. 18.09.1990 T. 1990/213- 3437 S.Kararı)
2. İşin kusuru kabule mani olmayacak derecede ise, işin bedelinden tenzil olunur. (Yg. 15. Hk. D. 20.03.1991 T. 1990/2879 Es.1991/ 1369 S.Kararı)

3. İş sahibi sözleşmede kararlaştırılan kalite ve nitelikte yapılmayan ayıplı işin sökülüp uygun hale getirilmesini ve ayıbın giderilmesini isteyebilir. (Yg. 15. Hk. D. 30.10.1991 T. 1991/15-373-533 S.Kararı)
4. Arsanın kusurlu olması veya inşaatın yapılmasını tehlikeye koyacak bir halin varlığı ve bunların giderilmesi için iş sahibinin uyarılması, müteahhidin özen borcu gereğidir (Yg. 15. Hk. D. 01.07.1992 T. 1992/15-309 Es.1992/ 452 S.Kararı)
5. Teknik şartnameye ve projeye aykırı yapılan ayıplı işin yıkımının zorunlu bulunması halinde müteahhidin bu işin bedelini talep etmeye hakkı yoktur. (Yg. 15. Hk. D. 12.06.1987 T. 1987/1971-2629 S.Kararı)

3.1.4 Sözleşme Bedelindeki Artıştan Kaynaklanan Hak Talepleri İle İlgili Yargıtay Kararları

Projelerde hak talebi oluşmasına neden olan en önemli faktörlerden biri de maliyet artışıdır. Uyuşmazlıkların en çok yaşandığı ve proje sürecini en fazla uzatan maliyet kaynaklı nedenler, projenin ödeme türüne göre gruplanmıştır. İş, götürü bedel üzerinden yapılıyorsa en sık rastlanan problem, mücbir sebeplerden kaynaklanan artıştır. Mücbir sebep kapsamına nelerin dahil edildiğinin kesin olarak belirlenmediği sözleşmelerde uyuşmazlık problemi yaşanmaktadır. Özel durumlardan çok tüm ülke genelindeki yaşamı etkileyen koşullar, seferberlik ve savaş gibi, mücbir sebepler kapsamında yer almaktadır. Karşılaşılan diğer problemler şu şekilde sıralanabilir:

- Sözleşmelerde kararlaştırılan götürü bedel fiyatın tarafların ortak rızasıyla değiştirilmesi ve ilerleyen aşamalarda bu bedele itiraz edilmesi
- Eksik kalan işler nedeniyle mal sahibi ve yüklenici arasında alacak kalması
- Götürü bedel sözleşmelerde işin mal sahibi tarafından gecikmesi sonucu yüklenicinin bedel artışında bulunması

Bunlara ilave olarak hak talebine neden olan diğer konular şu şekildedir: işin toplam bedeli, ödeme yeri, ara ödemeler, yüklenicinin fatura yükümlülüğü, inşaat taşınmazlığına ipotek, teslim edilen inşaat hakkında ispat yükümlülüğü..

Maliyet artışına yönelik örnek yargıtay kararları aşağıda yer almaktadır:

1. Götürü bedelli olup müteahhidin sözleşme ve projesine göre eksik bıraktığı işin bedeli fiziki oranlama ile bulunur. Sözleşme dışı yapılan fazla işler ise yapıldığı tarihteki rayiç fiyatlara göre hesaplanır. (Yg. 15. Hk. D. 21.05.1991 T. 1990/5766-1991/2653 S.Kararı)
2. Sözleşmede kararlaştırılan sabit birim fiyat, işin götürü bedelle yapılması anlamındadır. (Yg. 15. Hk. D. 18.03.1991 T. 1991/623-1272 S.Kararı)
3. Birim fiyat esasına göre yapılan işlerde, birim fiyatı gösterilmeyen iş kalemi için iyi niyet kuralları doğrultusunda yeni bir fiyat tespiti gerekmektedir. (Yg. 15. Hk. Gn. Kurulu 08.11.1967 T. 1966-T/57-511 S.Kararı)
4. İnşaat sözleşmesinde bedelin kararlaştırılmamış olması ve bedelde uyuşmazlık halinde Borçlar Kanunu'nun 366. maddesi uygulanır. (Yg. 15. Hk. D. 08.06.1984 T. 1984/1226-3060 S.Kararı)
5. İşin gecikmesinde iş sahibinin ödemeyi zamanında yapmaması etken ise, gecikmeden müteahhit sorumlu tutulamaz. Sözleşmede kararlaştırılan ceza, tacir tarafın mahvına neden olacak düzeyde olmadıkça tenkis edilemez. (Yg. 15. Hk. D. 19.01.1989 T. 1989/3647-1989/106 S.Kararı)

3.2. Türkiye'deki Hak talepleri ile İlgili İctihatların Değerlendirilmesi

Konulara göre gruplanarak incelenen yargıtay içtihatları Türkiye'de yaşanan hak talebine ilişkin problemleri yansıtması nedeniyle önemli bir kaynak olarak görülmektedir. Kullanılan sözleşmeler incelenirken elde edilen içtihat bulgularından da faydalanarak öneriler sunmak, mevcut sistemdeki eksiklerin tamamlanması açısından gereklidir. İctihatlardan elde edilen sonuçlar özetlenecek olursa hak talebi nedenleri dört grup altında toplanmıştır. Bu başlıklar altında nedenlerin listelendiği bir tablo hazırlanmış olup aşağıda tablo 3.1'de gösterilmiştir.

Tablo 3.1: İctihatlardan elde edilen bulgular

Sözleşmeye dayalı hak talebi nedenleri	Sözleşme dokümanlarındaki yetersizlik
	Sözleşme taraflarının birbirini inkarı
	Sözleşme hükümlerindeki eksikler
	Taraflar arasındaki yanlış anlamalar
	Tarafların sözleşme hükümlerine hakim olmaması
Sözleşme süresinden kaynaklanan hak talebi nedenleri	Mal sahibinin gerekli talimatı zamanında vermemesi
	Mal sahibinin projedeki değişiklik talimatları
	İlave işler için ek süre verilmemesi
	Yükleniciye yer tesliminin geç yapılması
	İnşaata sözleşmede belirtilen işe başlanmaması
İşin yapım sürecinden kaynaklanan hak talebi nedenleri	Yüklenicinin işe gereken önemi göstermemesi
	Yapılan işin fenni koşullara uymaması
	İnşaatin ayıplı olarak yapılması
	Yüklenicinin işi eksik teslim etmesi
	Teslim alma süresinde gecikmeler yaşanması
Sözleşme bedelinden kaynaklanan hak talebi nedenleri	Sözleşmede toplam bedelinin kararlaştırılmamış olması
	Sözleşme dışında yapılan işin bedeli
	Kullanılan malzemelerin sözleşmedeki kalitede olmaması
	Ödeme sürelerinin kararlaştırılmamış olması
	Ödemenin zamanında yapılmaması

4. AIA, JCT ve KİK STANDART SÖZLEŞMELERİNDE HAK TALEBİ

Tezin bu bölümünde farklı kuruluşların (AIA, JCT ve KİK) farklı proje teslim sistemleri için tanımlamış olduğu standart sözleşme dokümanlarında (anlaşma metni ve genel şartnamelerde) yer alan hak talebi maddeleri incelenecektir. Standart sözleşmeleri hazırlayan kurumlar olarak AIA (Amerikan Mimarlar Enstitüsü), JCT (İngiltere Birleşik Sözleşme Kurulu) ve KİK (T.C Kamu İhale Kurulu) seçilmiştir. İncelenecek olan sözleşmeler mal sahibi ile ana yüklenici arasında yapılanlar olup, hak talebi maddeleri bu sözleşmelerin genel koşullarında yer almaktadır. Bu tez kapsamında yapılacak çalışmada, hak talebi maddelerinin farklı ülkelerdeki farklı sözleşme modellerinde nasıl tanımlandığı ve geleneksel sistem ile diğer proje teslim sistemleri arasındaki farklılıklar araştırılacaktır.

4.1. AIA Standart Sözleşme Dokümanları

AIA, Amerikan Mimarlar Enstitüsü, tarafından geliştirilen standart sözleşme dokümanları günümüzde başta Amerika olmak üzere tüm dünyada yaygın olarak kullanılmaktadır. Kurumun tarihçesi kısaca şu şekildedir:

23 Şubat 1857 yılında 13 mimar tarafından kurulan ilk adı ile New York Mimarlar Topluluğu, bünyesine 16 mimarı daha katarak 10 Mart 1857’de Richard Upjohn başkanlığında Amerikan Mimarlar Enstitüsü adını almış ve resmileşmiştir. Kuruluş amaçları o güne dek mimarlık mesleğinde gördükleri düzen eksikliğini gidermek, sektördeki seviyeyi yükseltmektir. 1860 sonlarında New York dışında da şubeler açmaya başlayan AIA, giderek yaygınlaşmış ve 1887 yılında 11, günümüzde ise 300 şubeye ulaşmıştır. 1898 yılında yenilikleri ve gelişmeleri takip etmek üzere merkez ofisini New York’tan Washington’a taşıyan AIA, günümüzde halen devam eden senelik toplantılarla üyelerine son teknolojiyi ve ürünleri yakalama fırsatı vermektedir. 1857’de 29 üye ile başlayan kurumda üye sayısı, 2005’te 75.000’e ulaşmıştır. Kurumun sektöre kazandırdığı en önemli yenilik dokümanların

standardizasyonu, 1866 yılında ücret tarifesi denemeleriyle başlamıştır. Mimarı ve yaptığı işleri tanımlayan bu tarifeyi 1870 yılında mimarın görevlerini açıklayan doküman izlemiştir. 1888 yılında ilk yazılı sözleşmesini basan kurumda (A201), günümüzde 100'ü aşkın sayıda sözleşme ve form bulunmaktadır. (http://www.aia.org/about2_template.cfm?pagename=about%5Fhistory)

Günümüzde çeşitli amaçlara hizmet eden bu standart dokümanlar temel olarak ikiye ayrılır: İnşaat sözleşmeleri ve işin yapılmasını kolaylaştırıcı formlar (G serisi). Taraflar arasında imzalanan anlaşma ve genel koşullar sözleşmeyi meydana getiren unsurlardır. (PRM, 2005) Her sözleşme kendi genel koşulları çerçevesinde kullanılmalıdır. Standart hale gelen genel koşulları kullanmak inşaat endüstrisinin geçmiş tecrübelerden faydalanmasını sağlar. Bu dokümanlarda kullanılan dil ve hükümler mahkemeler tarafından yorumlanmış, iyice anlaşılmış ve bilinir hale gelmiştir. Hak talepleri, mal sahibi yüklenici arası sözleşmelerin genel koşullarında yer alır. Genel koşullar inşaat sektöründe standartlaşmış uygulamalara dayanarak, sözleşmenin gerekliliklerini düzenlemek için hazırlanan belgelerdir ve bir projeye dahil olan tüm katılımcıların, yasal sorumluluklarını, zorunluluklarını, yetkilerini ve rollerini kapsamaktadır. (PRM,2005) Ancak projeyi etkileyen faktörlerin çokluğu nedeniyle (sermayeden yapım şekline, özel taleplerden, yapımcıya) genel koşullar bazen yetersiz kalabilir. Genel koşulların proje gereksinimlerini karşılayamadıkları hallerde veya standart tanımlamalara uymayan durumlarda tamamlayıcı koşullar devreye girer. (Gould ve Joyce, 2000). Collier'e (2001) göre standart sözleşmeleri kullanmanın en iyi yolu genel koşullar ile birlikte uygun tamamlayıcı koşulları kullanmaktır. Tamamlayıcı koşullar projeye özel durumlar için yazıldığından ve projeler özel olduğundan AIA dokümanları arasında standart olarak yazılmış tamamlayıcı koşullar yoktur fakat yazılmasına yönelik rehber mevcuttur. (http://www.aia.org/docs_default)

AIA sözleşme dokümanları, AIA tarafından; mal sahipleri, yükleniciler, mimarlar, mühendisler ve yapımla ilgili diğer kişilerin görüş birliği ile tasarım ve yapım projelerindeki ilişkileri tanımlamak amacıyla hazırlanmışlardır. (PRM,2005) AIA sözleşmeleri, inşaat sektörüyle birlikte paralel olarak gelişmiş, yeniliklerden geri kalmamak için sektördeki son gelişmelere göre kendini yenilemiştir. (http://www.aia.org/docs2_template.cfm?pagename=docs%5Fhistory) Özellikle Amerika'da AGC, ASCE ya da EJCDC gibi birçok kurumun standart sözleşmesi

bulunmasına rağmen en gelişmiş ve en yaygın olan AIA'in sözleşme dokümanlarıdır. (Gould ve Joyce, 2000)

Bu formların oluşturulma ve kullanılma nedenleri, AIA tarafından şu şekilde sıralanmaktadır:

(http://www.aia.org/docs2_template.cfm?pagename=docs%5Fdrafting%5Fprinciple)

- Tasarım ve yasal yapım belgelerinin düzen ve istikrarını arttırmak için yasal, standart formlar oluşturmak,
- Ekonomik ve hızlı bir şekilde, uygun ve yeterli danışmanlara ulaşamayan kullanıcılara yardımcı olmak,
- Dokümanların uygun kullanımı hakkındaki eğitimi sürekli kılmak,
- Ortak kurallara uydurarak, risk ve sorumlulukları paylaştırarak ve inşaat endüstrisinde bir uzlaşma sağlayarak adil dokümanlar oluşturmak,
- Uygulanabilir ve güvenilir yasal kurallara dayalı belgeler yayınlamak,
- Uygulayıcılara ortak bir platformda, takip etmeleri için bir model sunmak

Geçerli AIA sözleşmeleri, en iyi ve güncel yapım uygulamalarını yansıtır. Bu politika, sözleşme dokümanlarının güncellik, doğruluk ve zamana uygunluk özelliklerini sürdürebilmesi için periyodik olarak yenilenmeyi içerir. Güncelleme nedenlerini, endüstri uygulamalarının değişmesi, mimarın rolünün ve ilişkilerin değişmesi, sahaya yeni katılımcılar eklenmesi ve yasaların değişmesi olarak sıralayabiliriz.

(http://www.aia.org/docs2_template.cfm?pagename=docs%5Frevision%5Fpolicy)

AIA dokümanları genel olarak iki biçimde sınıflandırılmaktadır; doküman serileri ve doküman aileleri. Bu ayırım ile kullanıcılarının kendi projelerine uygun sözleşmelere ve dokümanlara hızlı ve kolay erişimi sağlanır. AIA' de yer alan gruplandırma, kurumun internet sitesindeki tanıtım filminde aktarıldığı şekilde açıklanmaktadır.

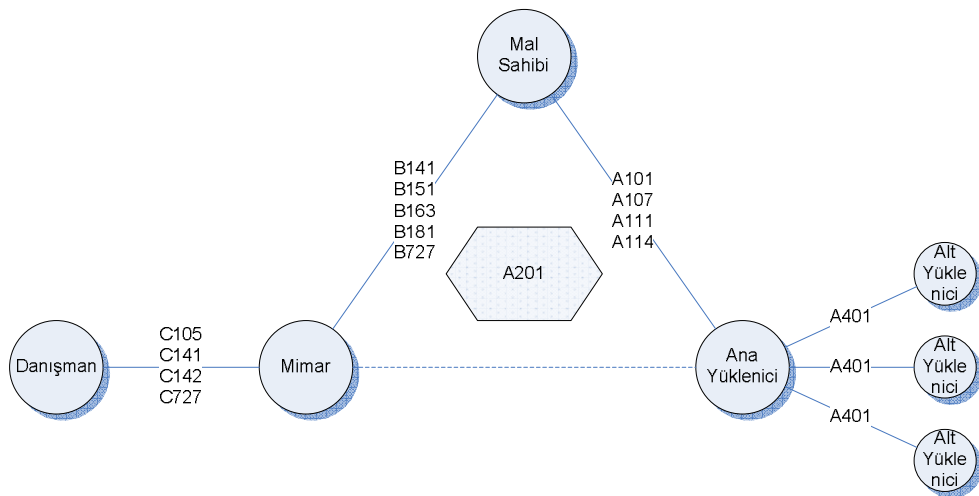
Doküman Serileri

Bu grupta sistem ile sözleşme yapan taraflara göre dokümanlar ayrılır. A,B,C serileri bulunur. A serisi, mal sahibi ile yüklenici arasındaki; B serisi mal sahibi ile mimar arasındaki; C serisi mimar ile danışman arasındaki sözleşme ve dokümanlardır.

Doküman Aileleri

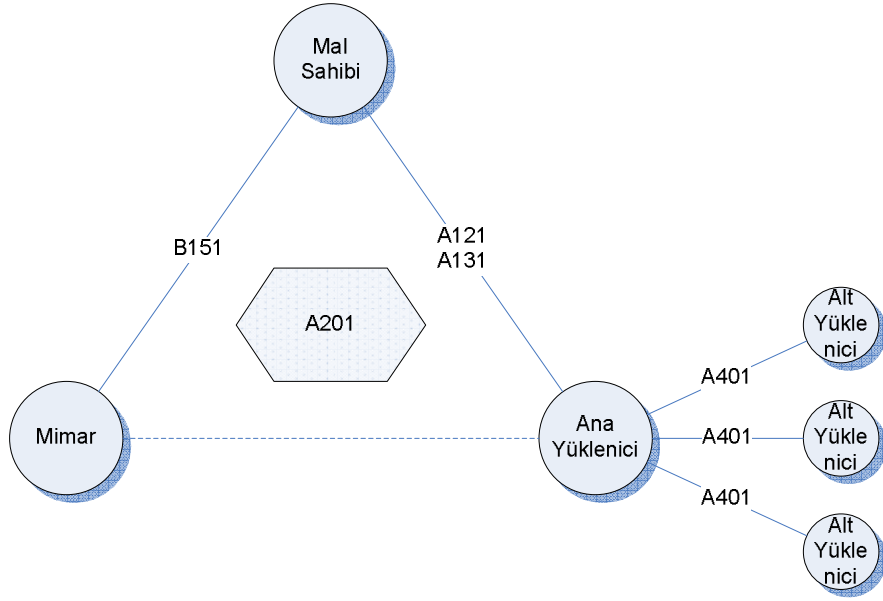
Bu grupta projelerin türü ve proje elde etme biçimlerine göre yapılır. Her ailede bulunan sözleşmeler kendine özgü bir iskelet ve metin altyapısına sahiptir. Bu dizilime göre projeler 7 grupta toplanabilir, aşağıda bu gruplar sırayla açıklanmaktadır. Aile yapılarının tanımlandığı şemalarda, daireler katılımcıları, kesiksiz çizgiler sözleşme ile birbirine bağlanan tarafları, kesikli çizgiler aralarında sözleşme olmayan tarafları ve harfli numaralar ise sözleşme tiplerini göstermektedir. Ek A'da AIA dokümanları listesi ve hangi katılımcılar arasında yapıldıkları belirtilmiştir.

1.Geleneksel aile: Projenin tasarım ve inşaat uygulaması olmak üzere iki ayrı sözleşmeye ayrıldığı doküman aileleridir. Mal sahibi, yüklenici ve mimarla ayrı sözleşmeler yapar. Geleneksel tasarla/ihale et/yap yaklaşımına uygun olduğu için en yaygın kullanılan sözleşme ailesidir. Küçük veya büyük ölçekli projelerde kullanılır. Geleneksel aile, Türkiye'de en çok tercih edilen modeldir. Aşağıda, şekil 4.1 olarak gösterilen geleneksel aile katılımcıları ve aralarındaki sözleşmelerdir.



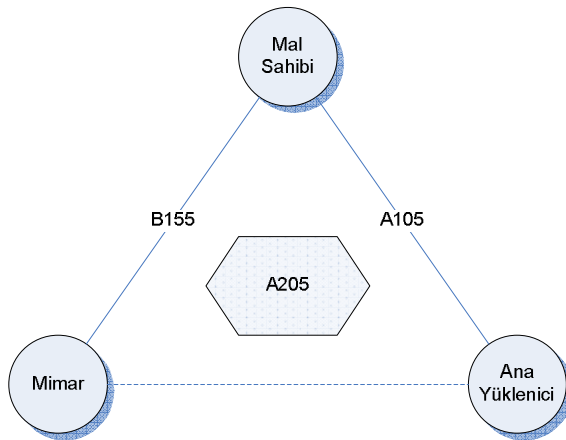
Şekil 4.1: AIA Geleneksel Aile Yapısı

2.Yüklenici/Proje Yapım Yöneticisi Ailesi: Mal sahibinin, inşaatı tamamlama ve proje yönetimi hizmetini sağlama amacıyla bir proje yöneticisine görev verdiği projeler için uygun olan ailedir. Bu dokümanlar ile yapım ve proje yönetimi görevleri bir kişi ya da kuruma verilir. Mal sahibi sadece yüklenici firmayla sözleşme yapar, altyüklenicilerle sözleşme yapmaz. Büyük ve küçük özel sektör projelerinde uygundur. Şekil 4.2’de gösterilen yüklenici/proje yapım yöneticisi aile yapısıdır.



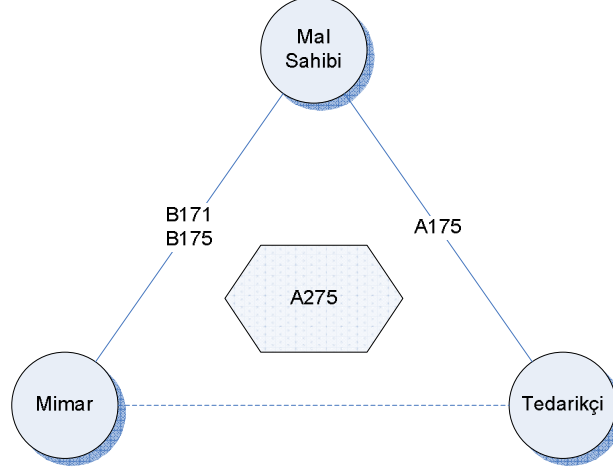
Şekil 4.2: Yüklenici/Proje Yapım Yöneticisi Aile Yapısı

3.Küçük Projeler Ailesi: **Küçük**, tasarımı basit ve yapım süresi kısa olan projelerde kullanılır. Konut projeleri gibi düşük maliyetli projeler için uygundur. Sadece küçük projeler de için uygulanabilir. Aşağıdaki şekil 4.3 aile yapısını göstermektedir.



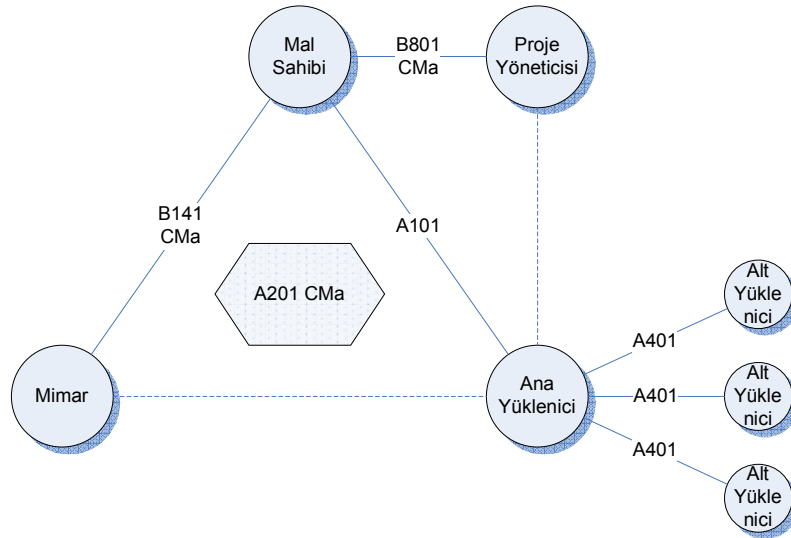
Şekil 4.3: Küçük Projeler Aile Yapısı

4.İç Mekanlar Ailesi : Mobilya, tefriş ve malzeme temini için, iç mekan tasarım ve uygulamasında gerekli olan sözleşme dokümanlarıdır. Şekil 4.4 ile aile yapısı gösterilmektedir.



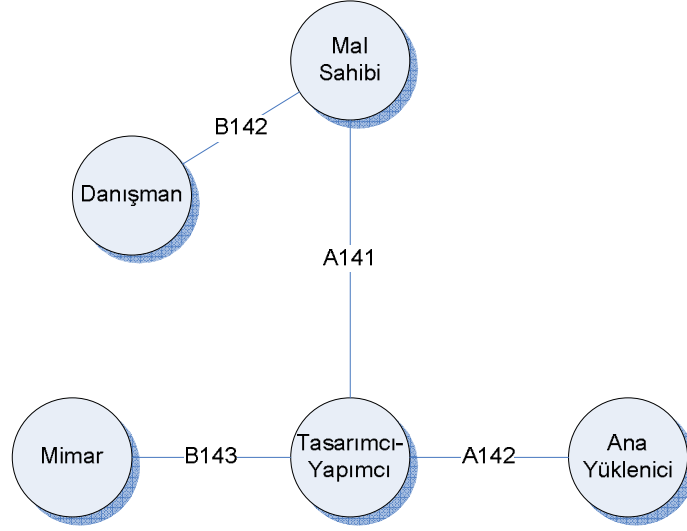
Şekil 4.4: İç Mekanlar Aile Yapısı

5.Danışman/Proje Yapım Yöneticisi Ailesi : Projeye mimar, mal sahibi ve yükleniciler dışında, proje yönetimi konularında danışman olarak görev yapacak dördüncü katılımcının eklendiği durumlarda kullanılan sözleşme dokümanlarıdır. Proje yöneticisi bizzat yapım ya da tasarım işinde rol almaz fakat mal sahibine danışmanlık hizmeti vererek süreçte yer alır. Mal sahibi mimar, yüklenici ve danışman ile ayrı sözleşmeler yapar. Aşağıda, şekil 4.5 ile katılımcılar arası ilişki gösterilmiştir.



Şekil 4.5: Danışman/Proje Yapım Yöneticisi Aile Yapısı

6.Tasarla/Yap Ailesi : Proje teslim metodunun tasarla-yap olduğu durumlarda kullanılan sözleşmelerdir. Mal sahibi işi tek bir kişi ya da kuruma verir ve onunla sözleşme yapar. İşlerin yürümesi o firmanın üstünden olur. Büyük ve küçük projelerde uygundur. Şekil 4.6’da tasarla/yap ailesi gösterilmektedir.



Şekil 4.6: Tasarla/Yap Aile Yapısı

7.Enternasyonal Aile : Yurt dışı projeleri için uygun olan sözleşmelerdir. Projenin bulunduğu yabancı ülkede, lisansı olmayan mimarların bir danışman gibi çalışabilmesini sağlar. Büyük ve küçük projelerde kullanılabilir.

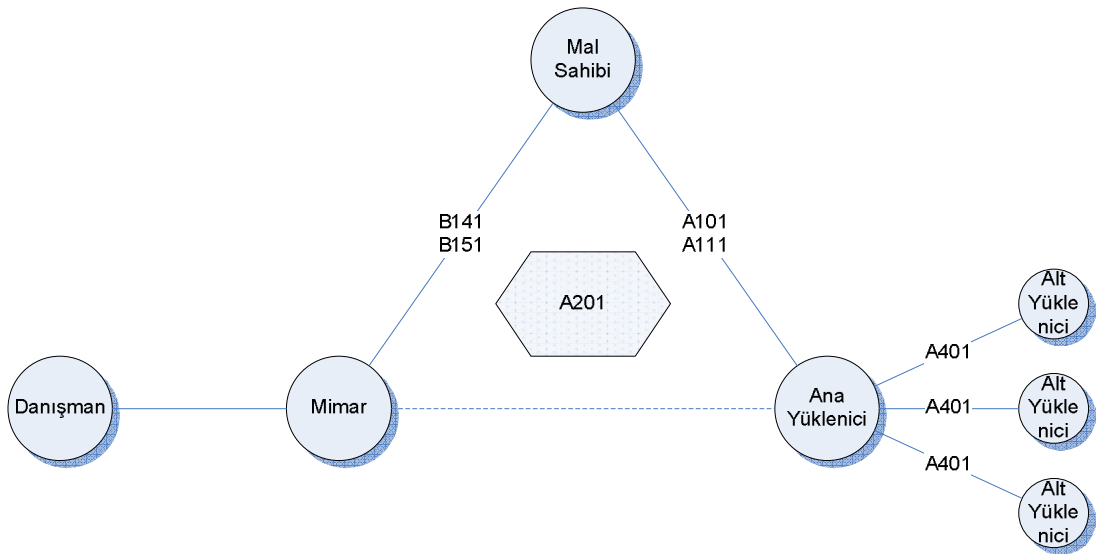
Bu aile grupları arasından tez çalışmasında incelemek üzere geleneksel aile seçilmiştir. Bu sistemin seçilme sebebi ise, dünyada ve özellikle Türkiye’de diğer sistemlere göre daha yaygın olarak kullanılması ve Türkiye’deki mevzuatın bu sistemi temel almasıdır.

4.1.1 Geleneksel Proje Teslim Sistemi İçin Geçerli Olan Genel Şartnamede (A201) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri

Geleneksel proje teslim sistemi, tasarım, ihale ve yapım aşamalarının birbirinden bağımsız olarak gerçekleştirildiği sistemdir. AIA formatında mal sahibi ile yüklenici arasında yapılan sözleşmelerden geleneksel sisteme uygun olan A201 genel koşullar aşağıdaki anlaşmalar tipleri ile birlikte kullanılır: (http://www.aia.org/docs2_template.cfm?pagename=docs%5Ffamily#conventional)

- A101 (götürü bedel ödeme sistemine göre mal sahibi ile yüklenici anlaşma metni),
- A107 (küçük ölçekli projeler için kısaltılmış mal sahibi ile yüklenici anlaşma metni),
- A111 (garanti edilmiş maksimum maliyet + kar sistemine göre mal sahibi ile yüklenici anlaşma metni),
- A114 (garanti edilmiş maksimum maliyet + kar sistemine göre mal sahibi ile yüklenici anlaşma metni)

Tez kapsamında mal sahibi ile yüklenici arasındaki sözleşmeler esas alınacaktır ve incelenecek olan hak talebi maddeleri A201/1997 genel koşulların içinde yer almaktadır. Şekil 4.7 A201/1997 genel koşullarda tanımlanan katılımcılar arası sözleşmeleri göstermektedir.



Şekil 4.7: A201/1997 de geçen sözleşmeler

A201/1997 genel koşullarında 4.3 nolu bölüm hak talebi ve uyuşmazlıklar, 4.4 hak talebi ve uyuşmazlıkların çözümü, 4.5 arabuluculuk ve 4.6 hakemlik konularını içerir. Bu tez kapsamında 4.3 ve 4.4 nolu bölümler incelenecektir. 4.5 ve 4.6 numaralı bölümlerin tezde incelenmeyecek olmasının sebebi, mimarın görevinin hak taleplerini çözümlemek olması, hak talepleri uyuşmazlık haline geldiğinde ise; çözümleme görevinin hakem ya da arabulucu gibi diğer kişilere devredilmesidir.

Hak talebine yönelik hükümlerin bulunduğu A201/1997 genel koşullar örneği AIA tarafından hazırlanan el kitabında yer almakta olup (Demkin, 2001) Ek B’de genel şartnamenin ilgili kısımları bulunmaktadır.

Hak talebinin nasıl yapılacağı, süre kısıtlamaları, belirsiz koşullarında ne yapılması gerektiği, ek süre/maliyet gerektiren durumlarda izlenecek yol ve oluşan zararların karşılanması A201 4.3 nolu bölümde tek tek açıklanmış olup, hak talebinin tanımı A201 madde 4.3.1’de şu şekilde yapılmıştır:

“Hak talebi, sözleşme taraflarının, sözleşme maddelerine uygun olarak; ödemelerde, süre uzamasında ya da başka problemlerde düzenleme, ayarlama veya yorumlama hak ya da iddiasıdır. “Talep” kelimesi ayrıca mal sahibi ve yüklenici arasında oluşan sözleşmeye dayalı diğer problem ve uyumsuzlukları da içerir. Talepler yazılı olarak başlatılmalıdır. İddiayı kanıtlama işi, talebi yapan tarafa aittir.”

Hak talebi başvuruları mal sahibi, yüklenici ya da üçüncü şahıslar tarafından mimar ya da sözleşme idarecisine yapılabilir. AIA’de sözleşme idarecisi mimar (architect) olarak adlandırılmaktadır. Yapılacak olan hak talebi başvuruları mutlaka yazılı olmalı ve belli bir süre içinde yapılmalıdır. Bu süre limiti ile ilgili olarak 4.3.2 madde şöyledir:

“Hak talepleri, kendisini oluşturan olayın meydana gelmesinden sonraki 21 gün içinde ya da talebi yapan taraf durumu fark ettikten (ki olay daha sonra gerçekleşebilir) sonra 21 gün içinde başlatılabilir. Hak talepleri, mimara ve diğer gruplara yazılı başvuru ile başlar.”

4.3.2. nolu maddede geçen başlatmak kelimesi başvuru anında tüm dokümanların hazırlanması gerekmediğini, sürecin işlemeye başladığını ifade etmektedir. Ayrıca bu süreç içerisinde işin devam edeceği 4.3.3 nolu madde ile belirtilmiştir:

“Hak talebinin sonucu askıda kaldığı, yazılı olarak belirtilmediği ve 9.7.1’de geçenler yapıldığı müddetçe yüklenici sözleşme koşullarına uygun olarak işe devam edecek ve mal sahibi sözleşme dokümanları gereğince ödemelerini yapacaktır.”

Bilinmeyen Koşullar

Hak talepleri bazen işin başlaması ile oluşabilir. Buna örnek olarak, kazıya başlandığında karşılaşılan zeminin teklifte yer alan işlemlerden farklı bir aktivite gerektirmesi verilebilir. Bu fiziksel koşullara, önceden tahmin edilememeleri

sebebiyle bilinmeyen ya da gizli koşullar denilir. A201/1997 4.3.4 nolu maddede bu koşullar şu şekilde tanımlanmaktadır:

“Koşullar ile sahada karşılaşmış ise; gözlemci bir grup tarafından, diğer katılımcılara herhangi bir ziyan oluşmadan önce ve gözlemi yaptığı 21 gün içinde rapor hazırlanmalıdır. Sahada oluşabilecek koşullar şunlardır:

Sözleşme dokümanlarında belirtilenden farklı alt yüzey veya diğer gizli fiziksel koşullar ve sözleşme dokümanlarında yapılacağı öngörülen normal inşaat aktivitelerinden farklı olarak alışılmamış, yaygın olmayan ve bilinmeyen fiziksel koşullar”

Sahada belirsiz koşullar ile karşılaşılır ve yüklenici konu ile ilgili hak talebinde bulunur ise, mimarın izleyeceği yol 4.3.4’te şöyle tariflenmiştir:

“Mimar, bu durumları dikkatle incelemeli, eğer bu durum sözleşme süresinde, maliyetinde ya da performansında düşüş/artışa neden oluyorsa, sözleşme süresi ya da bedelinde (ya da her ikisinde) düzenleme önermelidir. Eğer mimar, sahadaki koşulların sözleşme dokümanındakilerden farklı olmadığı görüşüne varırsa ayarlama yapmaya gerek görülmez, mimar bunu mal sahibi ve yükleniciye nedenleriyle yazılı olarak belirtir. Konu ile ilgili her iki taraftan gelebilecek talepler, mimarın kararını bildirmesinden sonraki 21 gün içinde yapılmalıdır. Sahadaki koşullar sözleşme dokümanlarından farklı ise ve sözleşme süresi ya da bedelinde ayarlama yapmak gerekiyorsa fakat mal sahibi ve yüklenici bu konuda anlaşılamıyorsa, ayarlama muameleye tabi olarak ve 4.4’e uygun olarak mimarın ilk saptamasına göre yapılır.”

Ek Maliyet ve Süre İçin Hak Talebi

Hak talebi nedenleri incelendiğinde saptanan iki önemli faktör maliyet ve süre olmuştur. A201/1997’de maliyetle ilgili olarak iki madde bulunmaktadır. Bunlardan 4.3.5 nolu maddede hak talebinde bulunmadan önce işin yapılmaması gerektiği belirtilmekte olup şu şekilde ifade edilmektedir:

“Yüklenici sözleşme bedelindeki artış için bir hak talebinde bulunursa işi yapmadan önce gerekli yazılı ifadeyi vermelidir. Acil, tehlikeli durumlar ya da 10.6 da geçen hususiyet için önceden talepte bulunmaya gerek yoktur.”

Maliyetle ilgili diğer madde ise maliyet talebinin neler içerdiğini veya içerebileceğini açıklar, bunları şu şekilde sıralar:

“Yüklenici ek maliyet talebinin aşağıdaki maddeleri içerdiğini fakat bunlarla sınırlı olmadığını düşünüyorsa talebini paragraf 4.3’e uygun olarak hazırlamalıdır:

Mimardan yazılı yorum, mal sahibinden yüklenici hatası olmamasına rağmen gelen işi durdurma talimatı, mimar tarafından yazılı olarak gelen küçük değişiklik (minor change) talimatı, mal sahibinin ödemelerdeki başarısızlığı, sözleşmenin mal sahibi tarafından sonlandırılması, mal sahibinin ödemeleri geçici olarak durdurması ve diğer mantıklı sebepler”

Ek süre ile ilgili hak talepleri de yazılı olarak yapılmalı ve belgelere dayanmalıdır. Hak talebine neden olan olumsuz hava koşulları ise bu, yetkili kurumların raporları ile sunulmalıdır. A201–1997 4.3.7.1 ve 4.3.7.2 nolu maddelerde şöyle geçmektedir:

“Yüklenici sözleşme süresinde artış talep ediyorsa yazılı başvuruda bulunmalıdır. Yüklenicinin talebi maliyet hesaplamasını ve gecikme sonucu oluşacak muhtemel etkiyi içerebilir. Sürekli gecikme söz konusuysa sadece bir talep yeterlidir.”

“Ters giden hava koşulları hak talebinin konusuysa, hava koşullarının belli bir dönemde anormal olduğu, beklenen gibi olmadığı ve iş programında olumsuz etki yarattığı belgelenmelidir.”

Oluşan Zararlar

İşin yapımı sırasında oluşabilecek zararların nasıl ve kimin tarafından karşılanacağı genel koşullarda yer almaktadır. Kişi ya da mülkiyete verilen zararlar ilgili izlenecek yol 4.3.8 ve 4.8.9 nolu maddelerde şu şekilde belirtilmiştir:

“Bir grup, diğer grupların ihmal ya da davranışları sonucu bir kişiye ya da mülke zarar veriyorsa bedeli, sigorta olsa da olmasa da zarar gören tarafa 21 günü aşmayan mantıklı bir süre içinde verilir. İfade karşı tarafın problemi araştırmasına yetecek kadar detaylı olmalıdır.”

“Sözleşme dokümanlarında birim fiyat geçiyorsa ya da o şekilde anlaşılmış ve tahmin edilen miktarlar değişiklik talimatı ile değiştirilmiş ise o birim fiyatların uygulanması mal sahibi ve yüklenici için eşitsizliğe neden olacağından uygulanabilir, ayarlanmış birim fiyatlar belirlenmelidir.”

Oluşan zarar önemli ölçüde ise mal sahibi ile yüklenici arasında 4.3.10 nolu maddede tanımlanmış olan karşılıklı feragat ile çözülebilir. Bu madde aşağıdaki gibidir:

“Yüklenici ve mal sahibi sözleşme nedeniyle oluşan büyük zararlar oluşunda karşılıklı olarak haklarından feragat eder. Bu karşılıklı feragat şunları içerir:

Kiralama giderleri, kullanım kayıpları, gelir, kar, muhasebe, iş, ün ve çalışan üretkenliği ya da bazı kişilerin hizmet kaybı gibi mal sahibinin uğradığı zararlar; personelin konumlanması için harcanan genel ofis giderleri, muhasebe, iş, ün ve kar kaybı gibi yüklenicinin uğradığı zararlar

Bu karşılıklı feragat uygulanabilir, sınırsız ve madde 14 ile uyum içinde olmak kaydı ile tüm önemli hasarlara yöneliktir. Bu paragrafta geçen hiçbir şeyin sözleşme dokümanları gereksinimi ile birlikte zararların (liquoted damage) hükmünü engellediği düşünülemez.”

Hak Talebi Ve Uyuşmazlıkların Çözümü

A201/1997 genel koşullar kapsamında 4.4 nolu bölüm hak talebi ve uyuşmazlıkların çözümünü ve değerlendirme sürecini içerir. Hak taleplerinin değerlendirmesi mimar tarafından yapıldığından mimarın kararı önemlidir. 4.4.1’de bahsedilen bu karar şöyledir:

“Mimarın hata veya ihmallerini içeren fakat paragraf 10.3 ile 10.5’i kapsamayan talepler için , ilk önce mimara başvurulacaktır.Mimarın verdiği ilk karar; mal sahibi ile yüklenici arasındaki taleplerin başvurusu yapılmasından sonraki 30 gün içinde mimar bir sonuca ulaşamamış ise arabuluculuk, hakemlik veya davaya örnek teşkil etmesi için gereklidir. Mimar yüklenicinin mal sahibi dışındaki gruplar ile yaşadığı uyuşmazlıklarda karar verici değildir.”

Hak talebi başvurusu yapıldıktan sonra karar süreci başlar. Bu karar sürecinde mimarın 10 gün içinde yapabilecekleri madde 4.4.2’de şu şekilde geçer:

“Talebi yapan taraftan daha fazla bilgi ve isteyebilir ya da karşı tarafın belgeleriyle yanıt verebilir, talebin bir kısmını ya da tamamını reddedebilir, talebi onaylayabilir, uzlaşma önerebilir, mimar, talebin özünü değerlendirmek için gerekli bilgi eksiği olduğunu ya da sadece kendisinin değerlendirmesinin uygun olmayacağını düşünüyorsa taraflara talebi çözemeyeceğini iletebilir.”

Mimar karar verme sürecinde danışmana ya da ek bilgiye ihtiyaç duyabilir. Bu durumlar 4.4.3 ve 4.4.4 nolu maddelerde aşağıdaki gibi ifade edilmiştir:

“Talepleri değerlendirirken zorunlu olmamakla birlikte mimar karar vermesine yardımcı olması için konu hakkında bir uzmana, bilgi alabileceği ya da danışabileceği birine başvurabilir. Mimar, bu kişilerin giderinin mal sahibi tarafından karşılanması için izin isteyebilir.”

“Mimar bir taraftan talebe cevap hazırlamasını ya da ilave bilgi sağlamasını isteyebilir. Bu durumda taraf, isteği aldıktan sonraki 10 gün içinde cevap hazırlamalı ya da ne zaman hazırlanabileceğini bildirmeli veya cevap hazırlayamıyorsa bunu iletmelidir. Mimar, cevabı ya da ek bilgiyi alması ile talebi kısmen veya tamamen reddedebilir ya da onaylayabilir.”

Bu değerlendirme sürecinin ardından mimar bir karara ulaşır. Bu karar ile hak talebini kabul edebilir ya da reddedebilir. Verilen kararlar ilgili madde 4.4.5 yazılı kararı, 4.4.6 ise arabuluculuk ve hakemlik sürecini açıklar:

“Mimar talepleri kabul etmeyi veya reddetmeyi yazılı olarak yapmalı ve nedenlerini belirtmelidir. Bu yazılı ifade, taraflara sözleşme süresi ya da bedelinde değişiklik olup olmadığını bildirir. Talebin kabulü ya da reddi nihai ve taraflara bağlı olup arabuluculuğa ve hakemliğe açıktır.”

“Mimarın yazılı kararı kesin fakat arabuluculuk ve hakemliğe açık olabilir. Karar, hak talebinin yapılmasından sonraki 30 gün içinde cevap verilecek bir hakem isteği olup 30 günlük süre aşıldığında başvuru yapılmamışsa kesin ve yüklenici ile mal sahibini bağlayıcı hale gelir. Mimar hakemlik süreci başladıktan sonra bir karara varırsa bu kanıt olarak kabul edilir fakat tüm katılımcılar tarafından kabul edilebilir olmazsa hakemlik işlemlerinin yerini almaz.”

Hak Talebi Prosedürleri

A201 genel koşullarda hak talebi başvurularında ya da değerlendirmelerinde izlenecek prosedürler hükümlerin içinde belirtilmiştir. Sistemi özetleyen şematik gösterimler genel şartnamede yer almamaktadır. A201 hükümlerinde geçen hak talebi adımlarını Collier (2001) şu şekilde özetlemiştir:

- Yüklenici ek süre ya da maliyete yönelik (ya da her ikisine) hak talebinde bulunmak isterse bunu hak talebine sebebiyet veren olay oluşuktan ya da durum fark edildikten sonra yirmi bir gün içinde başvuru şeklinde yapmalıdır
- Mimar başvuruyu aldıktan sonra on gün içinde; hak talebine yönelik daha çok bilgi isteyebilir, program önerebilir, talebi reddedebilir, hak talebinin kabulünü önerebilir ya da uzlaşma sunabilir.
- Mimar, yükleniciden bilgi istediği takdirde yüklenici on gün içinde; mimara daha fazla bilgi verebilir, hak talebinde değişiklikler yapabilir ya da aynı talebi tekrar sunabilir.
- Mimar, bilgiler eline ulaştıktan yedi gün sonra arabuluculuğa ve hakemliğe açık olma kaydıyla son kararını verir.
- PRM’ de (2005) hak talepleri çeşitlerine göre (yüklenici, MS ve 3.şahıs hak talepleri) açıklanmış olup, AIA ve EJCDC’de yer alan HT hükümleri incelenmiştir. Şekil 4.8, CSI tarafından hazırlanmış olup hak talebi prosedürlerini göstermektedir. Bu şekilde, A201’de geçen süre limitleri ilave edilmiştir.

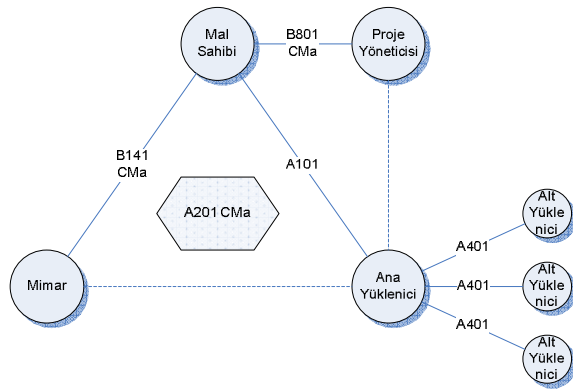
4.1.2 Danışman/Proje Yapım Yöneticisi Ailesi İçin Geçerli Olan Genel Şartnamede (A201 CMa) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri

Danışman/proje yapım yöneticisi ailesinde yapım işinin üç aktörüne (mimar,yüklenici ve mal sahibi) dördüncü olarak danışman eklenir. Mal sahibine bağlı görev yapan danışmanın yapım eyleminde görevi yoktur. Bu sistemin geleneksel sisteme göre birçok avantajı bulunur. Gould ve Joyce’a (2000) göre bu avantajlardan bazıları şu şeklide sıralanabilir:

- MS, tasarımcı ve yapımcı arasında iyi ilişkiler kurulmasını ve tasarım evresinin başından yapım evresinin sonuna dek ilişkilerin devam etmesini sağlar,
- Süreç, katılımcıların ihaleden önce tasarıma yönelik eleştiri yapmalarına elverişlidir,
- Projeler, hızlı yapım sistemleri (fast tracking) kullanılarak uygulanabilir
- MS birden çok altyükleniciden teklif alabilir, fiyat karşılaştırmasında bulunabilir.

Ayrıca PRM’ de (2005) bu avantajlara ek olarak bu sistemlerin genellikle karmaşık projelerde tercih edildiği ve yapım yöneticisinin maliyet, planlama, malzeme, detay ve yönetim gibi tecrübelerinin bu projelerde kullanılabileceği de belirtilmiştir.

Aşağıdaki 4.9 nolu şekilde AIA’de yer alan danışman/proje yapım yöneticisi sistemi katılımcıları ve katılımcıların arasındaki sözleşmesel ilişkiler gösterilmektedir. (http://www.aia.org/docs2_template.cfm?pagename=docs%5Ffamily#cmadviser)



Şekil 4.9: A201 Cma’da Yer Alan Katılımcılar Arası İlişkiler

CMA ile mal sahibi arasında B801 CMA anlaşması yapılmaktadır, CMA'nın diğer aktörlerle arasında anlaşma yoktur. B801 CMA ile birlikte kullanılan A201 CMA genel koşullar, hak talepleri maddeleri açısından temelde A201 ile örtüşmekte olup bazı maddelerde farklılık gösterir. Hak talebine yönelik hükümlerin bulunduğu A201 Cma/1992 genel koşullar örneği AIA tarafından hazırlanan el kitabında yer almakta olup (Demkin, 2001) Ek C'de ilgili kısımları bulunmaktadır. A201 Cma/1992 genel koşullarda 4.7 nolu bölüm hak talebi ve uyuşmazlıklara 4.8 ise hak talebi ve uyuşmazlıkların çözümüne ayrılmıştır.

Geleneksel sistemin ve danışman/proje yapım yöneticisi ailesinin genel koşullarındaki farklılıklar iki kısım halinde incelenecektir: A201 Cma'da bulunan ilaveler ve A201'de bulunup A201 Cma'dan çıkarılan maddeler.

A201 Cma'da bulunan farklı maddelerden en belirgin olanı 4.7.2'dir. Bu maddede, hak talebi yapıldıktan sonra hakemlik ve arabuluculuk başvurusunda bulunmak için gereken süre limitleri ve mimarın karar verici rolü görülmekte olup, şu şekildedir:

“Mimar veya yapım yöneticisinin hatalarından kaynaklanan hak talepleri başvuruları dahi işlem başlatılmak üzere mimara yapılmalıdır. Mimarın kararı daha sonra yargı ya da arabuluculuk yollarına başvurulacak olsa bile gereklidir ve temel oluşturacaktır. Mimarın kararı şu durumlarda dikkate alınmayacaktır; mimar pozisyonunda çalışan biri yoksa mimara hak talebine dair kanıt ulaşmamış ya da mimar belirtilen sürelerde sonucunu bildirmemişse, mimar hak talebini başlattıktan sonra 30 gün içinde harekete geçmediyse, hak talebi yapıldıktan sonra 45 gün içinde karar verilmediyse ve hak talebi yasal alacak ise”

4.7.3 nolu madde zaman limitleri ile ilgilidir, A201'deki maddeye ilave olarak, yapılan bir hak talebi başvurusuna ekleme yapılmak istenirse bunun değişiklik talimatları ile yapılabileceğini fakat yine de süre sınırları içinde başvurulması gerektiği belirtilir.

4.7.5 nolu madde son ödeme ve haklardan feragat etmeyi içerir. Feragat yapılamayacak olan durumlar şöyle belirtilmiştir:

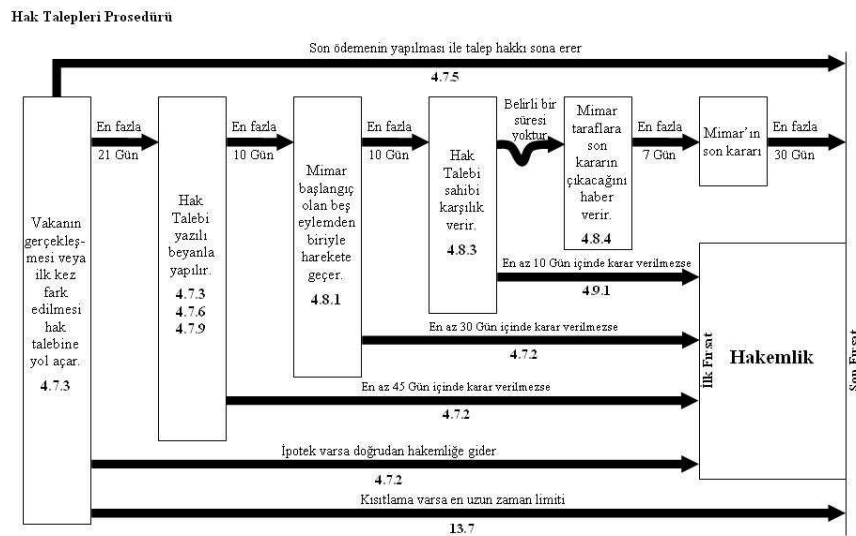
“Sözleşmeye bağlı olarak alacak, hak talebi, teminat hakkı ya da engel bulunuyorsa; ya da iş sözleşme dokümanlarında tariflendiği gibi tamamlanmadıysa veya sözleşme dokümanlarında belirtilen özel garantiler yerine getirilmediyse feragat yapılamaz.”

Hak talebi ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde;

- Madde 4.8.2, talep çözülmüşse mimarın bununla ilgili doküman hazırlaması gerektiğini,
- Madde 4.8.3, talep çözülmeyse talepte bulunan tarafın mimara ek bilgi temin edebileceği, ilk talebi değiştirebileceği ya da aynı taleple tekrar başvurabileceğini,
- Madde 4.8.4, ilave bilgilerle mimarın yedi gün içinde son kararı vereceğini ve bunun sözleşme süresi/maliyeti ile ilgili yazılı karar olacağını açıklar.

A201 genel koşullarda bulunup Cma genel koşullarda çıkarılan maddeler ise şu şekildedir: A201/1997 sözleşmesindeki md. 4.3.9 (zararların karşılanmasına yönelik birim fiyat ayarlaması), md. 4.3.10 (önemli zararlar), md. 4.4.1 (mimarın kararı), md. 4.4.3 (danışman tutma), md. 4.4.4 (ilave bilgi talebi), md. 4.4.7 (kefile bildirme) ve md. 4.4.8 (yasal alacaklar).

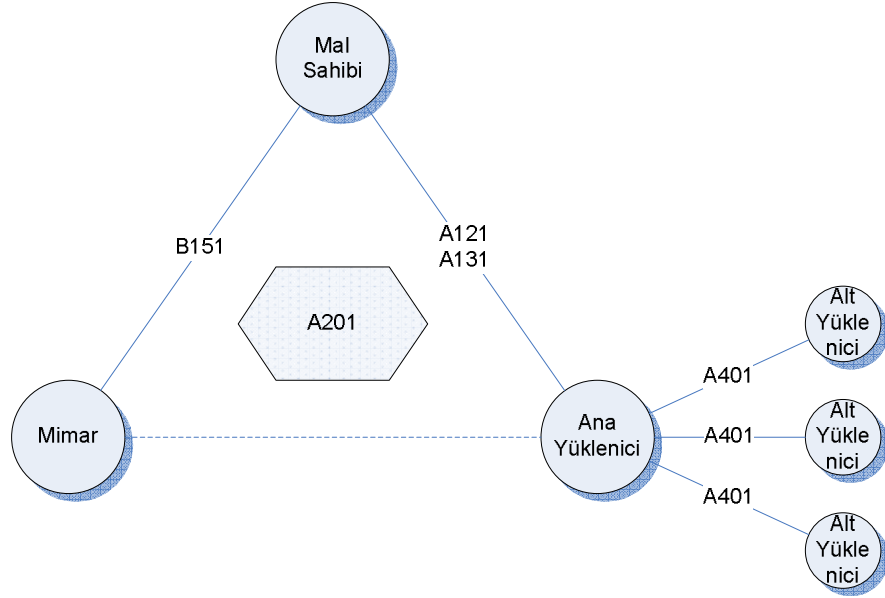
Ayrıca A201 Cma genel koşullarda bulunan ve A201’de yer almayan en önemli farklardan biri, hak talebi prosedürlerinin Cma genel koşullarında şema halinde yer almasıdır. Aşağıda şekil 4.10 olarak gösterilen, AIA el kitabından (Demkin, 2001) alınan A201 Cma genel koşullarında yer alan hak talebi prosedürleri şeması bulunmaktadır. A201 ile az farklılıklar gösteren prosedür adımları, Cma sisteminde kısaltılmış olarak bulunmaktadır.



Şekil 4.10: A201 Cma’da Yer Alan Hak Talebi Prosedürü (A201 Cma)

4.1.3 Yüklenici/Proje Yapım Yöneticisi Ailesi İçin Geçerli Olan Sözleşmede (A121 CMc) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri

Yüklenici/Proje Yapım Yöneticisi ailesi (CMc), danışman/proje yapım yöneticisi ailesine (Cma) proje teslim sistemi açısından benzemektedir. Her iki sistemde de proje yapım yöneticisi bulunmakla birlikte, Cma'da yer alan dördüncü katılımcı (danışman), CMc sisteminde yer almamaktadır. MS, CMc ailesinde yapım ve proje yönetimi işini bir kişi ya da kuruma verir, yapım yönetimi görevini üstlenen yüklenici, tüm altyüklenici sözleşmelerini yapar. Aşağıda yer alan şekil 4.11'de CMc ailesinin katılımcıları ve aralarındaki ilişki gösterilmektedir: (http://www.aia.org/docs2_template.cfm?pagename=docs%5Ffamily#cmconstructor)



Şekil 4.11: A121 Cmc'de Yer Alan Katılımcılar Arası İlişkiler

Tezin 4.1.2 nolu bölümünde açıklanan; MS'nin proje yöneticisi sistemini tercih etmesi sonucu sağladığı tüm avantajlar (Cma sistemindeki avantajlar) Cmc sisteminde de bulunmaktadır. İki sistemin birbirinden farkları ise yapım yöneticisinin, Cma'da yapım işinde bizzat görev almamasına rağmen, Cmc'de ihaleyi kazandığı takdirde yapım işini de üstlenmesidir. (PRM,2005). Bu sebeple A121'de yapılan işler yapım öncesi ve yapım süresince olmak üzere ikiye ayrılır. AIA'de Cmc sisteminde MS ile yüklenici arasında yapılan anlaşma (agreement) A121 Cmc'dir. Yapım sürecinde kullanılan genel şartname A201 olup, yapım öncesi evrede anlaşmada belirlenen hükümler geçerlidir. İncelenecek olan hak talebi

maddeleri anlaşmada 9.1 yapım öncesi ve 9.2 ile 9.3 yapım esnasındaki koşullar olma üzere ikiye ayrılır. AIA el kitabında (Demkin, 2001) yer alan örnek A121Cmc anlaşmasının ilgili maddeleri ek D olarak verilmiştir.

A121 Cmc’de yapım evresinde oluşabilecek hak talepleri ve uyuşmazlıklara yönelik şu hükümler bulunur:

- Anlaşma metninde geçen 9.3.1 nolu madde, aksi yazılmadığı sürece yapım evresinde oluşacak hak talepleri ve uyuşmazlıklar için A201’de tanımlanan prosedürlerin geçerli olduğunu belirtir.
- 9.3.2 ise sözleşme dokümanları ve anlaşma arasında tutarsızlık olması durumunda anlaşmanın doğru kabul edileceğini bildirir.
- Anlaşmalar 9.3.4 nolu maddede belirtildiği üzere işin yapılacağı ülkenin yasalarına uygun olarak hazırlanmalıdır.
- Madde 9.3.3’te belirtildiği üzere tasarımcı tarafından oluşturulan projeler, uygulaması için yükleniciye iletilir, yüklenicinin ya da altyüklenicinin projeler üzerinde MS ya da mimarın bilgisi olmaksızın değişiklik yapma yetkisi yoktur.
- A121 Cmc’de yapım öncesi evrede oluşabilecek hak talepleri ve uyuşmazlıklara yönelik hükümler ise şu şekilde sıralanabilir:
- Madde 9.1 temel kuralı belirler, yapım öncesi evrede oluşacak uyuşmazlık ve hak talepleri için arabulucu ya da hakeme başvurulur.
- Arabuluculuğa ya da hakeme yapılan başvuruların yazılı olarak ve Amerikan Hakemler Birliğinin kurallarına uygun olarak yapılması gerektiği madde 9.1.2’de belirtilmektedir.
- 9.1.3 nolu madde uyuşmazlıkların ve hak taleplerinin arabuluculuk yoluyla çözülemediği takdirde hakemliğe başvurulabileceğini ifade etmektedir.
- Hakemlik yoluyla varılan kararın kesin ve bağlayıcı olduğu, yine de tarafların istekleri doğrultusunda yargı yoluna başvurabilecekleri madde 9.1.6’da yer alır.

4.2. JCT Standart Sözleşme Dokümanları

JCT, Birleşik Sözleşme Kurulu, inşaat sektöründe sözleşme formu yaratan öncü kurumlardan biridir. Kurul, İngiltere bazlı olup, üyeleri sektördeki katılımcıların temsilcileridir ve şu şekilde sıralanabilirler; (Ndekugri ve Rycroft, 2000)

- Danışman Mühendisler Birliği, (Association of Consulting Engineers)
- İngiliz Emlak Federasyonu, (British Property Federation)
- İnşaat Konfederasyonu, (Construction Confederation)
- Yerel Hükümet Birliği, (Local Government Association)
- Ulusal İnşaat Uzmanları Konseyi, (National Specialist Contractors Council)
- İngiliz Mimarlar Kraliyet Enstitüsü (Royal Institute of British Architects),
- İmtiyazlı Değerlemeciler Kraliyet Enstitüsü (Royal Institution of Chartered Surveyors) ve
- İskoç Bina Sözleşme Komitesi. (Scottish Building Contract Committee)

Tarihçesine bakıldığında, JCT, 1931 yılında RIBA ve İnşaat Konfederasyonu tarafından kurulmuştur. 1939 yılında RIBA form olarak bilinen sistem geliştirilmiş ve standart sözleşme formu haline getirilmiştir. 1963'te bir sonraki baskı yapılmış olup, 1977'de revize olmuştur. Sözleşmelerin formatı 1980'de büyük bir yenilik olarak ondalık numaralandırma ile düzenlenmiştir. 1998 yılına dek kullanılmakta olan 1980 sürümüne tam 18 ilave gelmiş, gelen son ilave ile birlikte ihtiyaçları karşılayamadığı fark edilip yeni sürümünün basılmasına karar verilmiştir. Günümüzde ise en son JCT 2005 sözleşmeleri bulunmaktadır. (Ndekugri ve Rycroft, 2000)

JCT formları sayıca fazla olduğundan, doğru formu bulabilmek için bir rehber yayınlanmıştır. Bu rehbere göre projeler öncelikle tedarik yöntemine göre üçe ayrılmaktadır: geleneksel, tasarım/yapım ve yönetsel. Tedarik yöntemi belirlendikten sonra sözleşmeler türüne göre tekrar ayrılır. Geleneksel sistemde, götürü bedel, birim fiyat ve maliyet artı kar tipi sözleşmeler bulunur. Götürü bedel

sözleşmelerde fiyatlandırma mal sahibi tarafından sunulan metraj doğrultusunda ya da sözleşme dokümanları ve teknik şartnameleri göz önüne alarak metraj olmaksızın yapılır. Birim fiyat sözleşmelerde, sözleşme bedeli sonlanmamış olup iş bittikten sonra yapılan işin tekrar ölçümü ile belirlenmiş olan fiyatlar hesaplanır. Maliyet artı kar tipi sözleşmelerde ise dolaysız giderlere anlaşma koşuluna bağlı olarak sabit ya da yüzdeli şekilde dolaylı giderler eklenir ve toplam fiyat bulunur. Tasarım/yapım sisteminde sözleşmeler iki tiptir: işin baştan sona paket halinde bitmesini kapsayan anahtar teslim sözleşmeler ve yapımcıya tasarım yapma ve sorumluluk alma koşulunu süren tasarım yapım sözleşmelerdir. Yönetimsel tedarik sisteminde ise sözleşmeler, yönetim sözleşmeleri, proje yönetim ve tasarla/yönet/yap şeklinde üçe ayrılmaktadır. Yönetim sözleşmeleri tasarım öncesi evreyi ve tasarım evresini kapsar, işi yapacak olan alt yükleniciler ile anlaşma imzalayan yönetici sürecin koordinasyonundan sorumludur, yapılan işteki hatalardan sözleşmesinde yazılı olan kadar sorumludur. Proje yönetim tipinde müşteri işin içine doğrudan girer ve alt yükleniciler ile anlaşmayı kendi imzalar, yönetici işin yürümesinden sorumludur. Tasarla/yönet/yap sözleşmeleri projenin durumuna uygun olarak değişir. (<http://www.jctltd.co.uk/assets/Guide%20to%20selecting%20the%20appropriate%20JCT%20main%20contract%20February%202007.pdf>)

JCT Sözleşmeleri

Yapılan işin türüne göre gruplanan 17 ana sözleşme başlığı bulunmaktadır. Ek E'de tam liste halinde sunulan sözleşmeleri ana başlıklar altında şöyle sıralayabiliriz:

1. Küçük Ölçekli Sözleşme (MW)
2. Orta Ölçekli Sözleşme (IFC)
3. Standart Sözleşme (SBC ya da JCT)
4. Tasarım Yapım Sözleşmesi (DB)
5. Büyük Sözleşmeler (MP)
6. Yapı İyileştirme Sözleşmeleri
7. Proje Yönetim (CM)
8. Yönetim Sözleşmeleri (MC)
9. Kamu işleri Sözleşmesi (HG)
10. Birim Fiyat Sözleşmeler (MTC)
11. Maliyet artı kar Sözleşmeler (PCC)

12. Tamir ve bakım Sözleşmeleri (RM)
13. Sosyal Sözleşmeler
14. Çatı Anlaşmaları (FA)
15. Yargı anlaşmaları (Adj)
16. Teminat garantileri
17. Ev sahibi sözleşmeleri

Ana başlıklar kendi içinde birden çok sözleşme içerebilir. Yapımcının tasarımı ya da alt yüklenicinin koşulları ile çalışma gibi değişik alternatifler içeren alt başlıklar bulunabilir. Ndekugri ve Rycroft'a göre (2000) standart anlaşmalar, metrajın belirli, belirsiz ya da yaklaşık olmasına göre üçe ayrılır. Metrajı belli olmayan teknik şartname ve sözleşme dokümanlarına göre yapılan sözleşme tamamen götürü bedeldir. Yaklaşık metrajın oluşturduğu durumlarda yüklenici teklifini yaklaşık metraj üzerinden verir, iş yapıldıktan sonra ölçüm yapılır ve kesin metraj üzerinden tekrar fiyatlandırılır. İhale aşamasında mal sahibi adına QS metrajı hazırlamış ve yüklenici bu metraja göre teklif vermiş ise sonradan oluşan fazla imalatlardan mal sahibi sorumlu olur.

JCT'de kamu kurumları ve özel sektör için sözleşme tipleri ayrılmıştır. Kamu sözleşmeleri için ödemelerdeki ayarlanamaz dalgalanma, sözleşme idarecisinin kamu çalışanı olma gereksinimi, proje riskini kamunun yüklenmesi, avans ödemesinin bulunmaması ve iflas durumunun olmaması, bu sözleşmelerin özel sektörde uygulanmamasına neden olarak gösterilmektedir. (Ndekugri ve Rycroft, 2000)

Sözleşmelerin bu şekilde detaylandırılarak ayrılması sistemde başka bir problem oluşmasına neden olmuştur: Doğru sözleşmeyi seçmek. Bu probleme yönelik olarak kurum, bir tablo hazırlamıştır, bu tablo Ek F olarak sunulmaktadır.

Buna ilave olarak, JCT sistemindeki en büyük problemlerden bir başkası da sözleşmelerin ağır hukuksal dil içermesidir. Ndekugri ve Rycroft'a (2000) göre uygulamacılar sözleşmedeki terimleri anlamada zorlanmakta, bazı maddeler hayata geçirilemez halde kalmaktadır. 1992 yılında yapılan bir anket sonucunda; JCT standart sözleşmesi, proje katılımcılarının hak ve zorunlulukları belirtmek için kullanılmasına rağmen sözleşmedeki ağır dil sebebiyle anlamanın daha da zorlaştığı, ihale aşamasında tamamlanması gereken çok fazla prosedür bulunduğu, Standart formlara gelen ilavelerle sonucun içinden çıkılmaz olduğu, prosedürlerin işi

yapmamak üzere bahaneler yaratmaya neden olduğu ve standart olduğu için sözleşmelerin derinlemesine okunmadığı gibi sonuçlar elde edilmiştir. (Ndekugri ve Rycroft, 2000)

Bu sebeple tez kapsamında incelenecek olan sözleşmeler sınırlandırılmış olup, metrajlı standart (SBC/Q), küçük ölçekli (MW) ve ortalama (IC) sözleşmeler şeklinde seçilmiştir.

İncelenecek olan her üç sözleşme de götürü bedel tipinde olup, proje büyüklüklerine göre farklılaşmışlardır. Küçük ölçekli sözleşmeler, bütçesi £100.000 (2001 yılı rakamlarına göre) kadar olan ve metrajı bulunmayan küçük işlerde kullanılır, kapsamı az ve metni daha anlaşılır şekildedir. Ortalama sözleşmeler, standart ve küçük ölçekli sözleşmeler arasında yer alan, bütçesi en fazla £375.000 (2001 yılı rakamlarına göre) olan ve en fazla 12 ay sürecek olan işler için kullanılır. Standart sözleşmeler ise ortalama sözleşmelerden kapsam olarak biraz daha geniş olmakla beraber işin yapılması için uzman gereksinimi duyulacak kadar karmaşık işlerde kullanılır. (Chappell, 2003) 4.2.1, 4.2.2 ve 4.2.3 nolu bölümlerde 1998 sürümü seçilen bu sözleşmelerin tamamı değil, hak talebi maddeleri incelenecektir. Ek G-L JCT98, IFC98 ve MW 98 sözleşmelerinin hak talebini içeren hükümleri metin olarak bulunmaktadır, açıklamalar yapılırken metinlere atıflar yapılmaktadır. Her üç projede hak talebi başvurusu yaparken izlenmesi gereken prosedürler birbirine benzemekte, kapsamına göre daha çok ya da az olmaktadır. Ancak projelerde ek süre ve ek maliyet taleplerinde izlenecek adımlar farklılaşmaktadır. Tez çalışması kapsamında hazırlanan şemalar yardımıyla; izlenecek prosedürler özetlenmeye çalışılmaktadır.

4.2.1 Büyük Ölçekli Projeler İçin Geçerli Olan Sözleşmelerde (JCT) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri

Standart sözleşmeler olarak (SBC) ya da kısaca kurumun adı ile (JCT) geçen ve büyük ölçekli projelere uygun olan sözleşme türleridir. 1998 versiyonu incelenecek olan sözleşme metinlerinde hak talepleri iki ana başlık altında değerlendirilir: 25. madde olan süre uzatımı ve 26. madde olan gider ya da harcama. Bu iki başlık dışında saha koşullarından kaynaklanan hak talepleri ve değerli nesne bulunmasını kapsayan hükümler de bulunur. (Chappell, 2002) Ek G ve H’de sunulan ve Chappell ile arkadaşlarının (2005) Hak Talepleri adlı kitabında yer alan örnek JCT

sözleşmesinin, hak talebine yönelik maddeleri süre uzatımı, gider/kayıp ve saha koşulları olmak üzere üç başlık altında incelenecektir.

Süre Uzatımına Yönelik Hak Talepleri

JCT standart sözleşmelerinde 25. bölüm olarak yer alan süre uzatımına dair hak talebi maddeleri, Chappell'in (2002) kitabında detaylı olarak ele alınmıştır ve ilgili hükümler değerlendirilirken, kitap kaynak olarak kullanılmıştır. Bu maddeler sırayla açıklanmaktadır.

Yüklenici, işin gidişatına göre gecikme olacağını öngörüyorsa ve bu gecikme 25.4 nolu maddede belirtilen ilgili olaylardan kaynaklanıyorsa hak talebi başvurusunda bulunma hakkı vardır. Süre uzatımına dair 25.1.1 nolu madde bu başvurunun yazılı olarak yapılması gerektiğini, 25.1.2 ise başvuru alt yükleniciyi ilgilendiriyorsa bir kopyasının da ona gönderilmesi gerektiğini belirtir. Hak talebine neden olabilecek olaylar ve etkileri 25.4 nolu maddede belirtilmiş olduğundan; yükleniciden başvuruyu yaparken etkilerini ve işin tahmini olarak uzama süresini etkilenecek olan diğer katılımcılara da bildirmesi beklenir. Bununla ilgili 25.2 madde şu şekildedir

“... Yüklenici yazılı olarak; beklenen etkileri ve uzama süresi tahminini bildirir..”

Başvuru yapıldıktan sonra mimar konu ile ilgili araştırmalarına başlar. Bu sırada madde 25.2.3'te belirtildiği gibi yükleniciden

“mimar daha fazla ve mantıksal olarak gerekli bilgi isteyebilir”

Mantıksal olarak gerekli şeklinde tanımlanan bilgi, konu ile ilgili talebin değerlendirilmesinde gerekli olacak nitelikte ve mantıksal çerçevede bulunan bilgidir. (Chappell, 2002) Mimarın durumu değerlendirme süreci madde 25.3'te adım adım şu şekilde aktarılmıştır:

“ yüklenicinin gecikme nedeni olarak belirttiği olaylar, ilgili olay listesinde yer alıyorsa ve işin tamamlanması sözleşmede belirlenmiş olan bitiş tarihinden uzayacak ise; mimar yükleniciye kendince makul gördüğü bir süre uzatması ve yeni bitiş tarihini verir.”

“Mimar yeni bitiş tarihini verirken; ilgili olayı dikkate almalı ve uzatmanın 13.2 nolu maddede geçen değişiklikler ile bağlantılı ya da maliyet sebebiyle bazı işlerin çıkarılmasının gerekli olup olmadığını incelemelidir....”

Bu şekilde devam eden madde, talep alındıktan sonra 12 hafta içinde yeni bitiş tarihi belirlenmesi gerektiğini bildirir. Madde 25.3.2’de belirlenen yeni bitiş tarihine göre bazı işlerin maliyetleri yükseltmesi nedeniyle çıkartılabileceği ya da zorunlu hale getirilebileceği belirtilmiştir. Yeni bitiş tarihi, mimar tarafından geçici teslim döneminde tekrar gözden geçirilir, mimarın kararını değerlendirmesi ile md. 25.3.3’te geçen üç durumdan birini seçer;

“mimar geçici teslimden sonra 12 hafta içinde; daha önce belirlediği yeni bitiş tarihini ileriye alabilir, geriye çekebilir ya da tarihi kesinleştirebilir.”

Belirlenen yeni bitiş tarihi md. 25.3.6’da geçtiği üzere sözleşmede yazılı olan tarihten önce olamaz ve md. 25.3.5’e göre bitiş tarihi sabitlendikten sonra altyüklenicilere duyurulmak zorundadır. 25.3.4. madde yüklenicinin işi zamanında bitirmek ve programın gerisinde kalmamak üzere elinden geleni yaptığını varsayar. Yükleniciye bağlı olmayan, ilgili olaylardan kaynaklanan gecikmeler için hak talebi başvurusu yapılabilir. Madde 25.4’te yer alan ilgili olaylar listesi şu şekildedir:

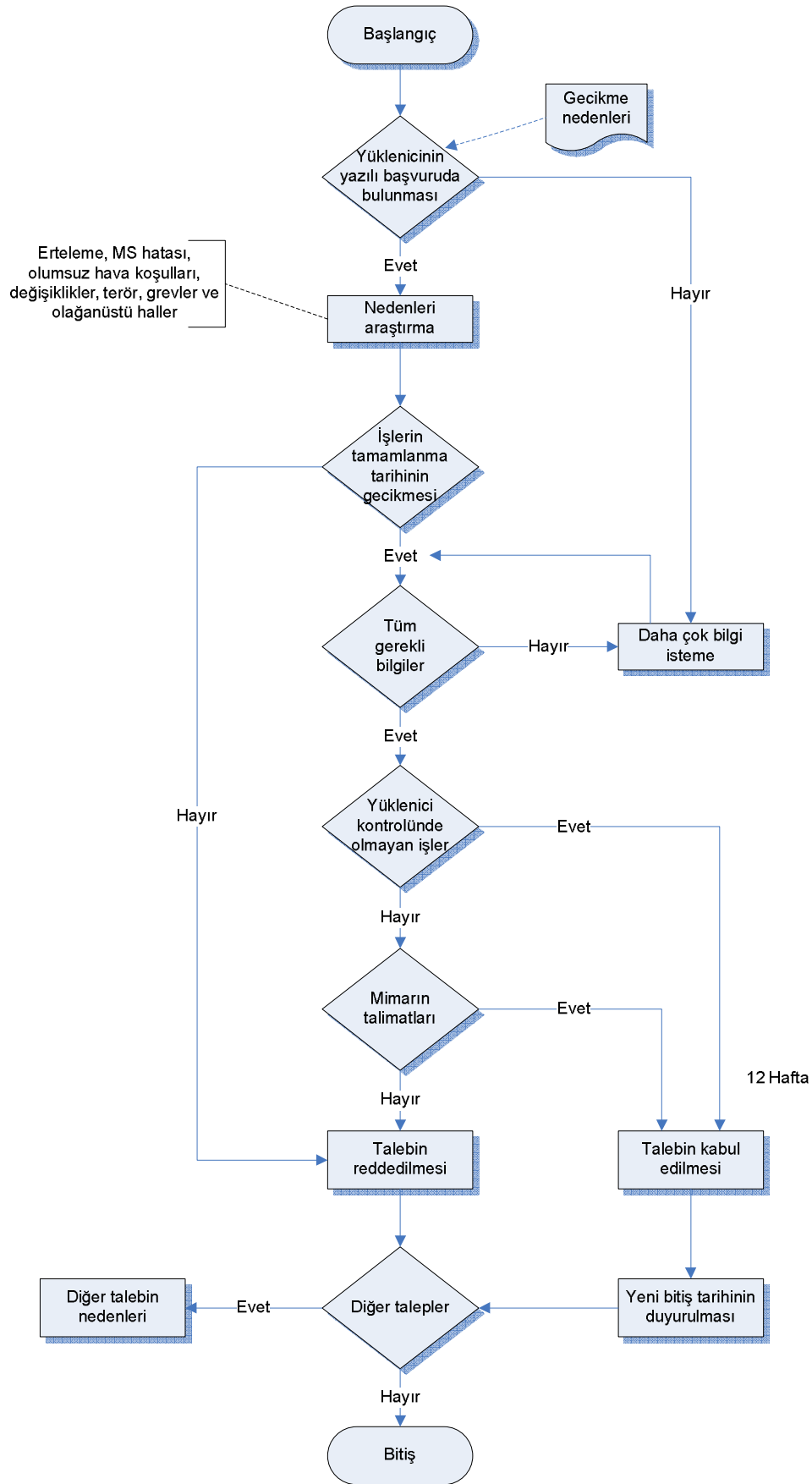
- Olağanüstü haller
- Olumsuz hava koşulları
- Belirli tehlikeler sonucu kayıp veya zarar
- Grev, iş bırakma, sendika gibi işin yapılmasını etkileyen malzeme, üretim ya da işçiliğe yönelik hareketler
- Mimarın talimatı ile teftiş için işi durdurma ve malzeme testini bekleme
- Mimarın bilgi aktarım programına uymaması
- Altyüklenicilerden kaynaklanan ve yüklenicinin engellemeye çalıştığı gecikmeler
- Sözleşmeye dahil olmayan, mal sahibinin yapılmasını istediği işler
- Mal sahibinin tedarik edeceği malzemedeki gecikmeler
- İngiliz hükümetinin belirlediği tarihler için işçilik ve malzeme kullanma engeli

- Yüklenicinin başlangıç tarihinde işin yapımı için gerekli malzeme ve işçilik için stok yapmaması
- İşin yasal zorunluluklarını yerine getirirken resmi kurumdan ya da yerel yönetimden kaynaklanan hata
- Mal sahibinin sahaya giriş/çıkış iznini zamanında vermemesi ya da anlaşılan şartlara uymaması
- Mal sahibinin sahayı geç teslim etmesi
- Sözleşme dokümanlarında bulunan yaklaşık miktarın yapılan işin miktarını gösterecek hassaslıkta olmaması
- Yasal gereksinimlerdeki farklılıklar neticesinde temel atma tarihinden sonra gerekecek değişiklikler
- Terör tehdidi
- Mal sahibi veya onu temsil edenlerden kaynaklı hata, uygulama ve engelleme

JCT98 sözleşmesinin süre uzatımına yönelik maddeleri bu şekilde olmakla birlikte, ek süre talebine yapılacak başvuruda izlenecek prosedürler şema olarak belirtilmemiştir. Madde 25.3'te aktarılan mimarın uygulaması gerekenlerden yola çıkarak şekil 4.12 oluşturulabilir.

Gider Ya Da Harcamaya Yönelik Hak Talebi

JCT 98 sözleşmelerinde gider ya da harcamaya yönelik hak talepleri madde 26 olarak geçmektedir, Chappell'in (2002) Standart JCT sözleşmeleri kitabından yararlanılmıştır. Bu maddeler yüklenicinin sorumluluğunda olup, başvuru ile hak talebi sistemi çalışmaya başlar. Mimar ise sistemde üzerine düşen görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. Hak talebi prosedürünün ilk aşaması olan yüklenicinin başvurusunda en önemli faktör, hak talebine yol açan durum fark edildikten sonra en kısa sürede mimara başvurunun yapılmasıdır.



Şekil 4.12: JCT’de süre uzatmasına yönelik izlenecek hak talebi prosedürleri

JCT 98 madde 26.1.1’de işin gidişatı; çeşitli nedenlerden etkilenip, yüklenicinin maddi kayıplara uğramasına neden olursa yüklenicinin hak talebi başvurusunda bulunabileceği belirtilmiştir. Ayrıca başvurunun durum anında ya da daha sonra yapılmasına da olanak sağlamaktadır. Mimar geç yapılan talepleri kabul etmeme hakkına sahiptir; fakat kabul edip üzerinde düşünmeye başladığında bu hakkından vazgeçmiş sayılır. Yüklenicinin maddi kayıplara yol açan durumu fark edip mimara bildirmemesi çözüm yolu ararken mimarı dışarıda bırakması anlamına gelmektedir. Bu sebeple mimara başvuruda bulunmak, varılacak sonuçları hafifletmek üzere yüklenicinin tüm yolları denediğini göstermesi için gereklidir. Sistemin amacı mimarın dikkatini oluşabilecek hatalara çekmek, böylece mal sahibine kayıplara neden olacak durumlar için önceden önlem alınmasını sağlamaktır.

JCT 98 madde 26.1.2’ye göre

“yüklenici mimarın başvuru ile ilgili karar vermesine yardımcı olmak amacıyla istediği ek bilgileri sağlamakla yükümlüdür.”

Yüklenici bu bilgileri mimar istedikten sonra ya da başvuru anında verebilir. Mimar hangi bilgiyi istediğini yükleniciye açıkça bildirmelidir. Yüklenici istenen bilgiyi vermediği müddetçe zararını giderme şansı olamaz. Madde 26.1.3’te belirtilen

“yüklenici tutar saptamaya yönelik maddi zararının detaylarını mimar ya da QS’e vermelidir”

İfadesi ile bilgileri tam verdiği takdirde değerlendirmenin gecikmesiz yapılacağı anlaşılmaktadır. Bu değerlendirme yüklenicinin zararlarının tahmin edilmesi değil, kesin olarak yapılmasıdır. Mimar değerlendirmeyi kendi yapabilir ya da QS’den yapmasını isteyebilir. QS yaptığı değerlendirmelerin sonucunu kontrol ederek sorumluluğu üzerine alır. Tüm değerlendirmeler yazılı olarak yapılmalıdır.

Değerlendirmeler gibi başvurular da yazılı olarak yapılmalıdır; fakat belirli bir başvuru formatı bulunmamaktadır. Bir konu ile ilgili bir kez başvuru yapmak yeterlidir. İçerik olarak genelden çok özelleşmiş olmalı, hak talebinin madde 26.2’de geçen nedenlerin hangisinden kaynaklandığı belirtilmeli ve talep hakkında mümkün olduğunca çok bilgi toplanmalıdır.

JCT 98 sözleşmesi madde 26.2’de hak talebi nedenleri şu şekilde geçmektedir:

26.2.1 “ Bilgi akış programı oluşturulmuş ve mimar buna uymuyor ise...”

Mimarın gerekli bilgiyi yükleniciye zamanında vermemesi ve yüklenicinin işi bitirme tarihinin mimarın görevini yerine getirmemesi nedeniyle geciktiğini bildirir.

26.2.2 “biten bir işin teftiş için yeniden açılması, malzemelere test yapılması...”

Yüklenici tarafından yapılan iş veya kullanılan malzemeler sözleşme dokümanlarına aykırı değilse; yapılan testler için yükleniciye masrafları geri ödenir. Yapılan iş sözleşmeye aykırı ise bunu göstermek yüklenicinin değil mimarın görevidir.

26.2.3 “Sözleşmedeki çizimler, hesaplar ve sayılanmış dokümanlar arasında farklılık ya da tutarsızlık bulunuyorsa”

Yüklenicinin görevi bu dokümanlar arasındaki (varsa) tutarsızlıkları mimara bildirmektir. İş yaptıktan sonra tutarsızlıkları fark eder ise hak talebinde bulunabilir, fakat talebinde haklı bulunması oluşan duruma, 26. maddedeki prosedürleri uygulamasına ve tutarsızlıktan haberdar olmasına göre değişir.

26.2.4.1 “Mal sahibinin ya da onun adına görevlilerin sözleşmede bulunmayan işleri yapması ya da yaparken hata oluşması”

29. maddeye göre yapılacak olan iş, sözleşme hesaplarında net olarak bulunmalıdır, böylece yüklenici maliyet hesabını ve programını yapabilir. Sözleşmenin parçası olmayan işler, yüklenicinin yaptığı işlerin gecikmesine ya da zarara uğramasına sebebiyet verirse; hak talebi nedeni sayılır. 29. maddeye göre yapılacak işin tarifi tam verilmemiş ise ve mal sahibi sözleşme dışı işleri yüklenicinin rızası ile yaptırabilir. Böyle durumlarda yüklenicinin iş programını ve maliyetlerini ayarlamasına izin verilmelidir, aksi halde hak talepleri kaçınılmaz hale gelir. Yasal zorunluluk ile seçilen müteahhit ile yüklenici arasında sorun yaşanması, yüklenicinin mal sahibine karşı ek maliyet talebi oluşmasına neden olmaz, yüklenici sadece ek süre talebinde bulunabilir.

26.2.5 “işin ertelenmesi, sözleşmede mimarın talimatları olarak geçen 23.2 nolu maddeye göre yapılmalıdır”

Bu madde işin ertelenmesi ile ilgili mimarın yetkilendirilmesini kapsar. Sahanın yükleniciye verilme tarihi için mimarın erteleme talimatı yetkisi yoktur. Bu yetki mal

sahibinde olup altı haftaya dek (ya da ek koşullarda belirtilen daha kısa bir süreye dek) erteleme yapılabilir.

26.2.6 “... *Mal sahibi mimar ile yüklenici arasında yapılan sahaya girme ve sahadan çıkma koşullarına uymuyor ise*”

Bu madde; mal sahibinin kontrolü ve izni ile yüklenicinin herhangi bir yol, pasaj ya da bina yoluyla sahaya girme izni olmasına rağmen mal sahibinin anlaşmadaki kendi yükümlülüklerini yerine getirmemesini kapsar. Arazi mal sahibine ait değil ise ve onun tarafından kontrol edilmiyorsa bu madde geçersizdir.

26.2.7 “*Mimarın talimatları değişiklik olarak şu maddelerde yer almaktadır...*”

Mimar tarafından geçici hesap giderleri için yapılan değişiklik ve talimatlar madde 13’te yer almaktadır. Bu madde, işin normal akışını bozan, geçici hesap giderlerinin neden olduğu maliyetleri içerir. Performansa dayalı uzmanlık işleri bu kapsamın dışındadır, çünkü yüklenicinin ihale aşamasında bu işleri ve maliyetlerini bilerek teklif verdiği öngörülür.

26.2.8 “*sözleşme hesaplarında yer alan yaklaşık miktar yapılan işin miktarını tahmin etmekte yeterince hassas değildir*”

Bu madde metrajda yaklaşık miktarın bulunduğu fakat yapılan işin miktarının metrajdakine göre az ya da fazla olarak değiştiği durumlara yöneliktir. Yaklaşık miktarların yeterince hassas olmamasından ötürü yüklenici hak talebinde bulunamaz. Yeterince hassas tanımlı koşullara bağlı olmakla birlikte pratikte uygulanan işin %10 içinde kalan tahminler doğruya yakın sayılır. Bu durumda yüklenici ek süre talep edebilir, hatta metrajdaki belirtilen miktarda iş yapma hakkı vardır. Çoğu zaman gerçek miktarın metrajdakinden daha az olduğu göz önüne alındığında; bu durum mal sahibi için de hak talebi gerekçesi oluşturabilir. Ayrıca bu maddede özellikle belirtilen “iş” teki değişiklikler, malzemedeki artış yükleniciye talep hakkı vermez. Sadece uygulanması için ekstra zaman gerekecek olan iş veya işçilikteki artış madde kapsamındadır.

26.2.9 “*Mal sahibi tarafından 6A.1 nolu maddeye göre bitirme ya da bitirmeme*”

6. maddeye göre planlama mühendisi ve ana yüklenici CDM düzenlemelerine (Construction Design and Management Regulations- İngiltere’de inşaat konusunda

uyulması zorunlu olan hükümler) uymakla yükümlüdür. Mal sahibinin yapması gereken ise bu iki tarafı bir araya getirmektedir. Ayrıca mal sahibi, planlama mühendisinin düzenlemelere uyduğundan da emin olmalıdır. Yüklenicinin gider ve kayıplarını kurtarma görevi mal sahibinin kurallara uymadaki başarısızlığına bağlanamaz. Kurallara uyma, gerekli koşullarla desteklendiğinde ayrıca bir hak talebi konusunu oluşturabilir.

26.2.10 “Yüklenicinin mal sahibi ile yaptığı sözleşmedeki zorunlulukları askıya alması...”

Mal sahibi ödemeyi yapmadığı takdirde yedi gün içinde yüklenicinin işi askıya alma hakkı bulunur.

26.2.11 “mal sahibi ya da onun adına çalışanlar tarafından yaparak veya çıkartarak herhangi bir hata ya da engel oluşması...”

26.2 nolu maddede yer alan olayların gidişatı ne kadar ve nasıl etkileyeceği başvuru ile ilgilidir. Hak talepleri başvurusu, olayın oluşma anında veya sonrasında yapılabilir. Değerlendirme mimara kalmıştır. Normal şartlar altında mimarın sahada olanlar hakkında genel bilgiden fazlasına sahip olması beklenmez, sorumluluk yüklenicidedir. Bu sebeple normal gidişat etkilendiğinde yüklenici bunu bildirmekle yükümlüdür. Bildirmediği sürece mimar işin akışında ve problemsiz gittiğini kabul eder. Madde 26.2’de belirtilen nedenlerin yanı sıra yaşanan diğer iş kaynaklı problemler (üretkenlikte azalma gibi) hak talebi konusu olamaz ve ek maliyet istenemez. Hak talebi nedenleri Müzakereye açık olan konularda biridir.

Karışıklığa yol açan maddelerden biri de kuşkusuz madde 26.3 olup şu şekildedir:

“kayıpların değerlendirilmesinde gerekli ise mimar md. 25 belirtilen nedenlerden kaynaklanan süre uzatımını yükleniciye yazılı olarak belirtir.”

Sözleşmede böyle bir koşulun bulunması süre uzatımı ve ek maliyet talepleri arasında doğrudan bağlantı kurulmasına yol açar. Oysaki iki madde arasında ilişki bulunmamalı, bağımsız olarak kalmalıdır. Süre uzatımı sadece bir etkidir, yeni bitiş tarihini belirler, tek başına ek maliyet talebi için gerekçe olamaz.

Altyüklenicinin yüklenici aracılığı ile mal sahibine karşı ek maliyet talebi olursa izlenecek yol madde 26.4.1’de şöyle belirtilmektedir:

“altyüklenici tarafından NSC/C md. 4.38.1 koşuluna uygun olarak yazılan başvuru, mimara ileilmek üzere yükleniciye gelir. Yüklenici başvurunun bir kopyasını mimara gönderir..”

“... Mimar işin gidişatının etkilendiğini ve bu yüzden alt yüklenicinin zarara uğradığını düşünürse, kendisi ya da QS değerlendirmeyi hazırlar.”

Hak talebi değerlendirmeleri yapıldıktan sonra, (kısmi olarak ya da tamamen) belirlenen miktar sonraki ödeme döneminde ödenmelidir, bunun yapılabilmesi için değerlendirmenin tamamen bitmesine gerek yoktur. Belirlenen miktar aylık aylık paylaşılabilir. Bu ödemeyle ilgili madde 26.5 şu şekildedir:

“zaman zaman yapılan değerlendirmeler sonucu belirlenen miktar toplam sözleşme bedeline eklenir.”

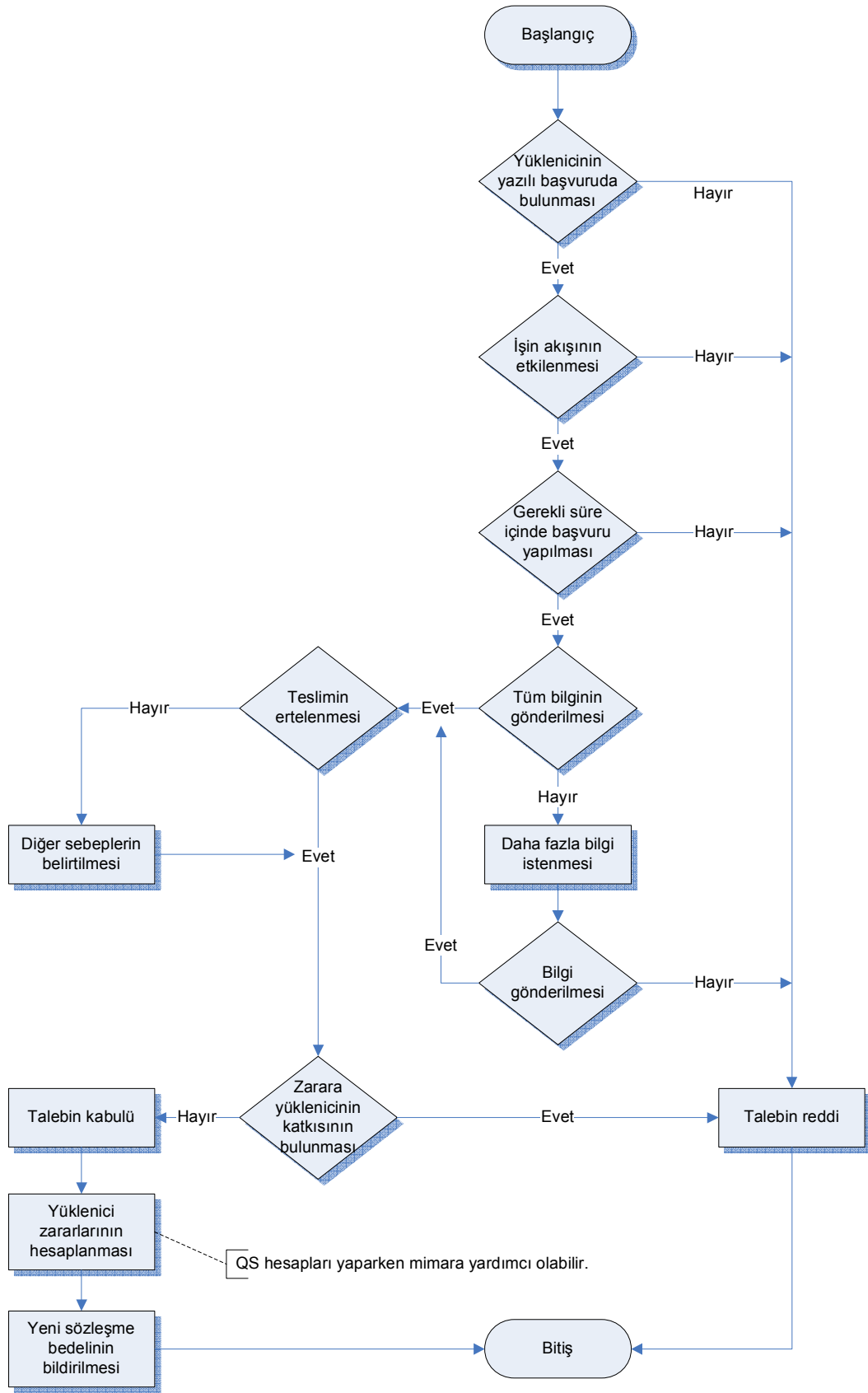
Son olarak yer alan madde 26.6 yüklenicinin genel haklarını korumak üzere bulunmaktadır, şöyledir:

“madde 26’da geçen hükümler yüklenicinin sahip olduğu diğer haklara zarar veremez.”

Madde 25’te geçen süre uzatımına yönelik hak taleplerine benzer şekilde gider/kayıplara yönelik hak talepleri için prosedür tanımlanmamıştır. Gider/kayıp hak talepleri prosedürleri şekil 4.12 olarak gösterilen süre uzatım prosedürlerinden farklı olup şekil 4.13 olarak öneri prosedür akışı tanımlanmıştır.

Saha Koşullarına Yönelik Hak Talebi

Saha koşullarına dair hak talepleri, saha koşulları ve sahada değerli nesne bulunması olarak iki grup altında incelenebilir. Madde 34, kazı esnasında sahada fosil, antika ya da diğer değerli nesnelerin bulunmasını kapsar. Yüklenici sahada, kazı esnasında, böyle bir durum ile karşılaştığında bulunan nesneye zarar vermemek için elinden geleni yapmalı, nesnenin yerini, durumunu değiştirmemek için gerekli önlemleri almalı ve durumu mimara bildirmelidir. Mimar gerekli talimatları uygulamalı, gerekiyorsa arkeolojist gibi uzman 3. kişiyi çağırmalıdır. Yüklenicinin bu durumdan kaynaklanan maddi kayıpları olacağı kesindir, yine de mimara gider/kayıplarına yönelik hak talebi başvurusunda bulunması gereklidir.



Şekil 4.13: JCT’de gider/kayıplara yönelik izlenecek hak talebi prosedürleri

Madde 26'da yer alan gider/kayıp hak talebi nedenlerine ek olarak sayılabilecek bu hüküm kapsamında mimarın yükleniciden duruma dair ek bilgi istemesine gerek yoktur, değerlendirme hemen yapılabilir. (Chappell, 2005)

Diğer durum saha koşullarıyla ilgilidir. Genel olarak sözleşmede yapılan kabul, mal sahibinin yükleniciye sahanın iş için uygun olduğuna yönelik garanti vermemesidir. Yüklenici zorluklarla karşılaşırsa ek maliyet talebinde bulunamaz, bu koşulları teklif sırasında öngörmesi beklenir. Bu nedenlere bağlı iki tür talep oluşabilir; biri ihale dosyalarında yükleniciye sahanın durumu ile ilgili yanlış bilgilendirme yapılmış olabileceği, diğeri ise standart ölçüm metoduyla hazırlanan metrajlardır. Birinci hak talebi gerekçesi, sahtekarlık ya da yanlış anlama içerdiğinden talepte bulunan tarafın sözleşme sırasında sunulan verilerin mevcut veriler ile farklı ve sözleşmenin yapıldığı süreçte sunulanların gerçek olduğunu kanıtlamasıdır. İkinci gerekçede ise mal sahibinin yükleniciye karşı açıklama yapma yükümlülüğü bulunur. (Chappell, 2005)

Sonuç olarak JCT98 sözleşmelerinde hak talepleri farklı başlık altında değerlendirilmektedir, süre uzatımı ve gider/kayıplara yönelik izlenecek prosedürler de farklılaşmaktadır. İki başlık arasındaki ilişki 2004 yılında Scott ve Harris tarafından yapılan araştırmada incelenmiştir. Yapılan araştırma, yüklenicilerin hak taleplerini nelere dayandığını, mimarın nasıl değerlendirdiğini ve sonuçları içermektedir. İnşaat sektöründeki yüklenici firmalardan 20 kişinin, mal sahibi adına çalışan sözleşme idarecilerinden 20 kişinin ve hak talebi danışmanlarından 6 kişinin katıldığı araştırmada, toplam kırk altı kişiden kırkının on yıldan fazla zamandır hak talepleriyle uğraştığı ve çoğunluğun geleneksel proje teslim metodunu benimsediği belirtilmiştir. Birçok sorunun bulunduğu anketler cevaplandığında hak taleplerinin dört ana başlık altında toplandığı görülmüştür: olumsuz hava koşulları, erken bitiş tarihlerinin saptanması, süre uzatmadan kaynaklanan maliyetler ve eş zamanlı oluşan gecikmeler. Araştırma sonuçlarından çıkanlar özetlenirse;

- Olumsuz hava koşullarının oluşma riski yüklenici ve mal sahibi arasında paylaşılmıştır. Olumsuz hava koşulları oluştuğunda yüklenici süre uzatımı alır, fakat bu sürede yapacağı genel giderlere dair ek ücret alamaz.

- Yüklenicinin belirlediği bitiş tarihinin işçiler sebebiyle gecikmesi olarak tanımlanan erken bitiş tarihi saptanması durumunda yüklenici ek süre ya da maliyet talebinde bulunur. Ankete katılanlar arasında yüklenicilerin %80'ni sadece bir haftalık ek maliyeti, %10'u sadece bir haftalık ek süreyi ve %10'u ise hem süre hem de maliyette bir haftalık artışı tercih etmişlerdir. Sözleşme idarecilerinden %40'ı hem süre hem de maliyete yönelik artış verilmemesi gerektiğini savunmuş olup diğer %40'ı sadece maliyette ve %20 si sadece sürede artış olabileceğini belirtmişlerdir. Hak talebi danışmanları ise %33 olarak hem süre hem de maliyette artış yapılmaması gerektiğini, %67 oranında sadece maliyet artışının yeterli olacağını savunmuşlardır.
- Süre uzatımının neden olduğu maliyetlerin ödemesinin yüklenicilerden %95'i, sözleşme idarecilerinin tamamı ve hak talebi danışmanlarının %50'si uzatma süresi içinde ödenmesi gerektiği konusunda anlaşmışlardır
- Eş zamanlı olarak meydana gelen hak taleplerinin %70 aynı sürede yapılması beklenen işlerden, %21 paralel kritik yollarda olan işlerden, %3 ise diğer sebeplerden kaynaklandığı belirtilmiştir.

4.2.2 Orta Ölçekli projeler İçin Geçerli Olan Sözleşmelerde (IFC) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri

Bu bölümde IFC98'de yer alan hak talebi maddeleri tek tek incelenmeyecek olup, JCT98 ile farklı ve ortak olan hükümlerin neler olduğu genel olarak incelenecektir. Ek I ve J'de örnek IFC98 sözleşmesinin ilgili hak talebi hükümleri bulunmaktadır. Chappell'e (2006) göre genel olarak, JCT98'de yer alan hak talebi hükümleri kısaltılmış olarak IFC98'de yer almakla birlikte özellikle süre uzatımına yönelik bazı maddelerde farklılıklar görülmektedir. Ortak olarak her iki sözleşmede bulunan özellikler şu şekildedir: (Chappell, 2005)

- Yüklenici hak talebinde bulunurken yazılı olarak başvurmalıdır
- Yüklenicinin kayıplara maruz kalıp kalmadığını belirlemek üzere mimar değerlendirme yapmalıdır
- Gider ya da kayıpların tutarını hesaplamak üzere mimar ya da QS görevlendirilmiştir

- Mimarın değerlendirmeyi yapabilmesi için yüklenicinin gerekli bilgileri sağlaması gereklidir

Bunların yanı sıra, IFC98’de farklı olan hükümler ise süre uzatımına ve kayıp/giderlere yönelik olmak üzere iki başlık altında incelenecektir.

IFC98 2.3, 2.4 ve 2.5 nolu maddelerde (JCT’de md. 25 olarak belirtilen) yer alan süre uzatımına dair farklı maddeler şu şekildedir: (Chappell, 2005)

1. Yüklenicinin, gecikme sonucu oluşacak olan etkiyi ve kendi harcamalarını hesaplama ve başvuru sırasında bildirme yükümlülüğü çıkartılmıştır
2. Mimarın süre uzatımları ile ilgili karar verme sürecindeki zaman kısıtlaması kaldırılmış, bunun yerine “gecikmenin süresini hesaplayabilecek kadar süre” ibaresi koyulmuştur
3. “Mimar bitiş tarihi belirlemek zorunda değildir, sadece yazılı olarak uzatma süresi ya da periyodu bildirir” şeklinde ifade yer almıştır
4. Mimarın süre uzatması vermediği durumlarda yükleniciye bildirme zorunluluğu olmadığı IFC98’de belirtilmemiştir
5. Mimar daha önce verdiği süre uzatmasını geri çekemez ya da azaltamaz
6. Mimara, mal sahibi ya da kendisi nedeniyle oluşan gecikmelerden ötürü son kabulden önce süre uzatma yetkisi verilmiştir
7. Son kabulden sonra mimar için “işleri takip etmeli” yerine “işleri takip edebilir” ibaresi kullanılmıştır
8. IFC98 de yer alan bazı hükümler yazım dili olarak daha karmaşıktır, bu sebeple kaçış noktası olarak kullanılabilir

Kayıp/giderler ile ilgili olan IFC98 4.11 ve 4.12 nolu maddelerde (JCT98’de md. 26 olarak belirtilen) yer alan farklılıklar ise şöyle sıralanabilir:

1. Hak talebini ilgilendiren bilgilerin başvuru sırasında verilmesinin gerekli olduğu açıkça belirtilmemiştir.

2. Sözleşme dokümanları ve hesaplardaki tutarsızlık ya da farklılıklar ile ilgili JCT98’de yer alan 26.2.3 nolu madde yerine IFC98’de mimarın talimat vermesi gerektiği belirtilmiş olup; mimarın sadece uyumsuzluk durumları için değil ihale dokümanlarındaki yanlışlarda ve detaylarda müdahale edebileceği belirtilmiştir. Bu anlamda JCT98’den daha kapsamlı bir madde içermektedir.

3. Mimardan gelen istek ya da sözleşmede belirtilmesi üzerine alt yüklenici olarak belirli isimler tayin edilebilir. İsim belirleme işi bittikten sonra mimarın alt yüklenicilere karşı işi takip etme ya da ödeme yapma yükümlülüğü ortadan kalkar. JCT98’de geçen aday alt yüklenicilerin yerine, ismi belli olan alt yükleniciler çok kuvvetli bir pozisyonda olur. Yüklenici bu altyüklenicilerin neden olduğu durumlardan ötürü kayıp yaşayabilir. Altyüklenicinin adı belirtilmiş olmasına rağmen firmanın kapanmış olması, çekilmesi, yüklenici ile uyumsuzluğu gibi nedenlerle birlikte çalışılamıyor ise mimar bu sebepleri dikkate alır. Nedenler tatmin edici gelirse; belirlenen altyükleniciyi değiştirebilir, işi sözleşmeden tamamen çıkarabilir ve işle alakalı olarak yükleniciyle başka bir sözleşme yapabilir ya da işi sözleşmeden çıkararak ek bir madde ilave eder ve işle alakalı başka bir altyüklenici bulunması için yükleniciyi görevlendirir. Mimarın seçebileceği bu üç davranıştan ilk ikisi sözleşme süresi ya da maliyetinde artışa neden olur. (Chappell, 2005)

4. IFC98, JCT98’de yer alan ve madde 34.3’te geçen antikaların bulunması ile ilgili herhangi bir hüküm içermez. (Chappell, 2006)

Aşağıda yer alan tablo 4.1 özet olarak JCT98’e göre, IFC98’deki farklılıkları göstermektedir.

Tablo 4.1: IFC98’deki farklılıklar

Süre uzatmasına yönelik farklılıklar	1.Gecikmenin etkisi hesaplanmak zorunda değil 2.Karar verme süresi, gecikmenin süresini hesaplayabilecek kadar zaman yazılıdır 3.Mimar bitiş tarihi belirlemek zorunda değildir 4.Süre uzatması olmadığı durumlarda bildirme yükümlülüğü yoktur 5.Daha önce verilen süre uzatması geri çekilemez ya da azaltılamaz 6.Mimara son kabulden önce süre uzatma yetkisi verilmiştir 7.Son kabulden sonra mimar işleri takip EDEBİLİR 8.Yazım dili daha karmaşıktır
Gider/kayıplara yönelik farklılıklar	1.Gerekli bilgilerin başvurusu sırasında verilmesi gerektiği belirtilmemiştir 2.Mimar sadece yanlışlara değil, detaylara da müdahale edebilir 3.Altyüklenici olarak belirli isimler tayin edilebilir 4.Sahada antika bulunmasına yönelik madde yoktur

4.2.3 Küçük Ölçekli Projeler İçin Geçerli Olan Sözleşmelerde (MW) Yer Alan Hak Talebi Maddeleri

4.2.2 nolu bölümde yapılan çalışmaya benzer şekilde, bu bölümde de MW98’de yer alan hak talebi maddeleri tek tek incelenmeyecek olup, JCT98’den farklı olan hükümlerin neler olduğu genel olarak incelenecektir. Ek K ve L’de örnek MW98 sözleşmesinin ilgili hak talebi hükümleri bulunmaktadır. MW98 sözleşmesinin iş kapsamı küçük olan projelerde uygulanması önerilmektedir. (Chappell, 2003) MW98’de süre uzatımı ve kayıp/giderlere yönelik birer madde bulunmakta ve JCT98 sözleşmesiyle büyük farklılıklar göstermektedir. Süre uzatımına yönelik farklılıkları şu şekilde sıralayabiliriz: (Chappell, 2005)

- Yüklenici, gecikmeye neden olan her durum için başvuruda bulunmak zorunda değildir, sadece bitiş tarihini etkileyen ve kendisinden kaynaklanmayan durumları bildirebilir.
- Yüklenici, başvuruyu yazılı olarak yapmalıdır, fakat gerektiğinde mimara ek bilgi sağlamasına yönelik madde bulunmamaktadır. Diğer bir deyişle mimar yükleniciden ek bilgi isteyemez.
- Mimarın süre uzatımını ne kadar süre içinde yapması gerektiği belirtilmemiştir
- Mimarın hak talebine verdiği karar mantıklı olmalıdır, eşit olma zorunluluğu yoktur.
- Gecikmeye neden olan durumlar ile ilgili bir liste bulunmamaktadır. Bu durumlar yüklenicinin kontrolünde olmayan işler olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımın, çok geniş bir kapsamı olduğundan hak talepleri değerlendirilirken problem oluşabilmektedir.
- Geçici kabulden sonra mimarın süre uzatımı değerlendirmesine yönelik hüküm bulunmamaktadır, mimara bu görev verilmemektedir.

Kayıp/Giderlere yönelik olarak madde 3.6 bulunmakla birlikte, bu madde JCT98’de yer alan md. 26 ya da IFC98’de yer alan 4.11 ve 4.12 ile hiç benzerlik göstermemektedir. Bunun başlıca sebebi, MW98 sözleşmesinde yükleniciye gider/kayıplara yönelik hak talebinde bulunma hakkı verilmemesidir. Chappell’e

(2005) göre MW sözleşmesinin kapsamının, sözleşme tutarının ve süresinin az olduğu düşünülerek gider/kayıplara yönelik büyük talepler oluşmayacağını tahmin edilmesi, bu maddenin hazırlanmasına neden olmuştur. Bu nedenle sözleşme kapsamı gereğince kullanılmalı, büyük işlerde tercih edilmemelidir.

MW98’de yer alan md. 3.6, mimara işteki artış, azalma, değişiklik ve kayıp/giderlere yönelik değerlendirme yapma hakkı tanır. Mimar bu değerlendirmenin sonucunda sözleşme bedelinde artışta bulunabilir. Yükleniciye süre uzatımı verilmiş ise, mimarın yüklenici maliyetlerini düşünerek artış vermesi yanlış olur, yüklenici bu giderleri kendi karşılamalıdır. Mimar değerlendirmelerini yaparken yükleniciden ek bilgi isteme hakkına sahip değildir. Ayrıca mimar JCT98’de listelenen kayıp/gider nedenlerini değerlendirme için kullanamaz çünkü listede bulunana durumlar MW98 sözleşmesinin kapsamında olmayabilir. (Chappell, 2004)

4.3. KİK Standart Sözleşme Dokümanları

Türk Kamu İnşaat sektöründe yetkili kurum olan KİK, Kamu İhale Kurumu, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ile öngörülen görevleri yerine getirmek üzere kurulan, idari ve mali özerkliğe sahip bir kamu tüzel kişisidir. Kurumun merkezi Ankara olup ilişkili olduğu bakanlık Bayındırlık ve Maliye Bakanlığı’dır. Kurum teşkilatı Kamu İhale Kurulu, başkanlık ve hizmet birimlerinden oluşur. (<http://www.ihale.gov.tr/kurum/yonetmelikler/teskilat.htm#kurul>)

Kurumun görev ve yetkileri 4734 sayılı kanunda şu şekilde belirtilmiştir:

- İhalenin başlangıcından sözleşmenin imzalanmasına kadar olan süre içerisinde idarece yapılan işlemlerde bu Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olmadığına ilişkin şikayetleri inceleyerek sonuçlandırmak.
- Bu Kanuna ve Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa ilişkin bütün mevzuatı, standart ihale dokümanlarını ve tip sözleşmeleri hazırlamak, geliştirmek ve uygulamayı yönlendirmek.
- İhale mevzuatı ile ilgili eğitim vermek, ulusal ve uluslararası koordinasyonu sağlamak.

- Yapılan ihaleler ve sözleşmelerle ilgili Kurum tarafından belirlenen şekilde bilgi toplamak, adet, tutar ve diğer konular itibariyle istatistikler oluşturmak ve yayımlamak.
- Haklarında ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilenlerin sicillerini tutmak.
- Araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunmak.
- İhale ilânları ile ilgili esas ve usulleri düzenlemek, basılı veya elektronik ortamda Kamu İhale Bültenini yayımlamak.
- Yerli isteklilerin, yabancı ülkelerde açılan ihalelere katılmalarına engel olduğunun tespit edilmesi halinde, bu uygulamanın yapıldığı ülkenin isteklilerinin de, bu Kanun kapsamında yapılan ihalelere katılmalarının önlenmesine yönelik tedbirlerin alınmasını ve gerekli düzenlemelerin yapılmasını sağlamak üzere Bakanlar Kuruluna teklifte bulunmak.
- Kurumun yıllık bütçesi ile kesin hesabını ve yıllık çalışma raporlarını hazırlamak, Kurum bütçesinin uygulanmasını, gelirlerin toplanmasını ve giderlerin yapılmasını sağlamak.

Kamu İhale Kurumunun hizmet birimleri üç gruba ayrılır; ana hizmet, danışmanlık ve yardımcı hizmet birimleri. Ana hizmet birimleri bünyesinde şu grupları içerir: (<http://www.ihale.gov.tr/kurum/yonetmelikler/teskilat.htm#kurul>)

- 1) Yapım İşleri İhalelerini Düzenleme ve İnceleme Dairesi Başkanlığı,
- 2) Mal Alımları İhalelerini Düzenleme ve İnceleme Dairesi Başkanlığı,
- 3) Hizmet Alımları İhalelerini Düzenleme ve İnceleme Dairesi Başkanlığı,
- 4) Araştırma, Geliştirme ve Dokümantasyon Dairesi Başkanlığı,
- 5) Eğitim Dairesi Başkanlığı,
- 6) İstatistik ve Sicil İzleme Dairesi Başkanlığı
- 7) Uluslararası İlişkiler ve Avrupa Birliği ile Koordinasyon Dairesi Başkanlığı birimlerini içerir.

Danışma birimlerini, Kurum Müşavirliği, Başkanlık Müşavirliği, Hukuk Danışmanlığı ile Basın ve Halkla İlişkiler Danışmanlığı oluşturmaktadır. Yardımcı hizmet birimleri ise, İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı, İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı, Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığı, Kurul Özel Büro Müdürlüğü, Başkanlık Özel Büro Müdürlüğü ve Savunma Uzmanlığı şeklindedir. (<http://www.ihale.gov.tr/kurum/yonetmelikler/teskilat.htm#kurul>)

Türk Kamu İnşaat sektöründe yapım projelerinin yürütülmesinde esas olarak kabul edilen kanun ve düzenlemeler şu şekildedir; (Taşoluk, 2006)

- 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
- Kamu İhale Kurumu (KİK) Yapım İşleri Genel Şartnamesi (YİGŞ)
- KİK Yönetmeliği Yapım İşleri Muayene ve Kabul Yönetmeliği
- Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği

Tez kapsamında hak talebi açısından değerlendirilecek olan dokümanlar, 4735 sayılı kanun ile YİGŞ olarak seçilmiştir. Yapım işleri muayene ve kabul yönetmeliğinde, muayene ve kabul komisyonlarının görevleri, geçici kabul, kesin kabul ve kısmi kabul ile ilgili maddeler bulunur. Bayındırlık işleri kontrol yönetmeliği ise, denetim hizmetlerinin, kamu yatırımların nasıl yürütüleceği, kullanılacak formlar ve kontrol teşkilatının görev ve sorumlulukları belirtilmiştir. (Taşoluk, 2006)

Halen yürürlükte olan 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhaleleri Sözleşmeleri Kanunu, 1984 yılından beri kullanılan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun yerine 01.01.2003 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 2886 sayılı kanunun yenilenme nedenleri şu şekilde sıralanabilir: değişen koşullara cevap verememesi, uygulamada ortaya çıkan aksaklıkları gidermede yetersiz kalması ve AB, Dünya Bankası ve BM gibi uluslar arası kuruluşların standartların uzak kalması. (Özek ve Kaya, 2003)

Kamu İhale Kanunu'nun amaçları, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanması ve kaynakların verimli kullanılmasının en geniş şekilde sağlanması, Kamu kurum ve kuruluşlarının kullanımlarında bulunan her türlü kaynaktan yapacakları ihalelerde tek bir yasal düzenlemeye tabi olmaları, tahmini bedel temel

alınarak indirim yapılmak suretiyle ihaleye çıkılması yerine, işlerin istekliler tarafından piyasa rayiçlerine uygun fiyatlara göre tespit edilmesi ve teklif edilen gerçekçi bedeller üzerinden ihale edilmesi olarak belirtilmiştir. (Özek ve Kaya, 2003)

KİK'te ödeme yöntemine göre farklılaşan iki standart sözleşme (anahtar teslimi götürü bedel işler için yapım işlerine ait tip sözleşme- ATGBS ve teklif birim fiyatlı işler için yapım işlerine ait tip sözleşme- TBS), bir genel şartname (YİĞŞ) ve dört farklı idari şartname bulunmaktadır. İhale yönetimine göre farklılaşan idari sözleşmeler şu şekildedir: (<http://www.kik.gov.tr/mevzuat23062004/>)

- Açık ihale usulü ile ihale edilen yapım işlerinde uygulanacak tip idari şartname
- Belli istekliler arasında ihale usulü ile ihale edilen yapım işlerinde uygulanacak tip idari şartname
- Belli istekliler arasında ihale usulü ile ihale edilen yapım işlerinde uygulanacak ön yeterlilik şartnamesi
- Pazarlık usulü ile ihale edilen yapım işlerinde uygulanacak tip idari şartname

Yapım İşleri Genel Şartnamesi'nin (YİĞŞ) 1. maddesi, bu şartnamenin amacını belirtmekte olup şöyledir: “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.” Şartnamenin kapsamı ise YİĞŞ 2. maddede şu şeklide sunulmuştur: “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.” YİĞŞ, sözleşme imzalandıktan sonra sözleşme hükümlerini düzenlemek üzere kullanılır. (Özek ve Kaya, 2003)

Anahtar Teslimi Götürü Bedel İşler için Yapım İşlerine Ait Tip Sözleşme (ATGBS), 4735 sayılı kanunda madde 6'da KİK'in yaptığı ihaleler sonucunda “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”

olarak geçmektedir. Bu sözleşmenin içermesi gereken temel özellikler şu şekilde sıralanmaktadır: (Özek ve Kaya, 2003)

- Kamu sözleşmelerinin, tarafların sözleşme hükümlerinin uygulamasında eşit hak ve yükümlülüklerle sahip olması
- Sözleşmelerde, ihale dokümanında yer alan şartlara aykırı hükümler koyulmaması
- Sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılmaması (belirtilen koşullar dışında)
- Ek sözleşme düzenlenmemesi (belirtilen koşullar dışında)
- Kanunun yorum ve uygulanmasında eşitlik prensibine aykırı davranılmaması

Teklif Birim Fiyatlı İşler için Yapım İşlerine Ait Tip Sözleşme (TBS) de ATGBS gibi 4735 sayılı kanunda 6. maddede yer almaktadır. KİK'in yaptığı ihaleler sonucunda "Yapım işlerinde; ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine, mal veya hizmet alımı işlerinde ise işin ayrıntılı özelliklerine dayalı olarak; idarece hazırlanmış cetvelde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için istekli tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan toplam bedel üzerinden birim fiyat sözleşme düzenlenir" şeklinde geçmektedir.

KİK, kanuna ve kamu ihale sözleşmeleri kanunun uygulanmasına ilişkin bütün mevzuatı, standart ihale dokümanlarını ve tip sözleşmeleri hazırlamak, geliştirmek ve uygulamayı yönlendirmekle görevlidir. (Özek ve Kaya, 2003)

Kurum, resmi web sayfasında saydamlık ilkesi gereğince, Elektronik Kamu İhaleleri Bülteni adı altında uygulama başlatmıştır. Bu uygulama ile ihale ilanları, uyuşmazlık kararları, şikayet başvuruları, ihale sonuçları ve yasaklıların listesi takip edilebilmektedir.

Tez kapsamında incelenecek olan YİĞŞ'de yer alan hak talebine yönelik hükümler ile diğer dokümanlarda yer alan hak talebine neden oluşturabilecek hükümler olacaktır. Standart sözleşmeler arasından, AIA ve JCT' ye karşılaştırma yapabilmek

amacıyla ATGBS seçilmiştir. KİK'in ihale süreci, tez kapsamının dışında kalmaktadır.

4.3.1 KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesinde Yer Alan Hak Talebi Maddeleri

KİK standart sözleşme dokümanları arasında sadece bir genel şartname bulunmaktadır. Yapım işlerinin ve sözleşmelerin bu genel şartname ile uyumlu olması beklenmektedir. Türkiye'de inşaat sözleşme idaresi, Mimarlar Odası Mimarlık Hizmetleri Şartnamesinde Mesleki Uygulama Sorumlusu (MUS) ya da Mesleki Kontrollük olarak belirtilmektedir.

Tezin bu bölümünde, YİĞŞ'de geçen hükümlerden hak talepleri ile ilgili olan ya da hak taleplerine sebebiyet veren hükümler açıklanacaktır. KİK sisteminde mal sahibi yerine idare kavramı kullanılmıştır. YİĞŞ'de yer alış sırasına göre incelenecek olan hükümlerin, sözleşmedeki orijinal halleri italik olarak gösterilmektedir.

Genel bir hüküm olarak yer alan md. 5 her türlü iletişimin yazılı olması gerektiğini bildirir. Hak talepleri de iletişim gerektiren bir konu olması nedeniyle hak talebi işlemlerinin de yazılı olarak yapılması gereklidir. Madde 5 şu şekildedir:

“ İdare, yüklenici ve yapı denetim görevlisi arasındaki her türlü iletişim, yazılı olarak yapılır.”

Madde 6'da işlerin yapılacağı yerin yükleniciye geç teslim edilmesi durumunda, işin bitiş tarihi etkileniyorsa yüklenicinin süre uzatımına yönelik hak talebinde bulunabileceği belirtilmektedir. Ayrıca iş yerinde değişiklik yapılması da yükleniciye süre uzatımı için hak talebi nedeni oluştururken, iş yerindeki taşınma, kurulum gibi nedenlerden kaynaklanan giderlerin yüklenici tarafından karşılanacağı kabulü yapılmıştır, madde şöyle ifade edilmiştir:

“...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.”

Madde 7’de geçen yüklenicinin kendi ihtiyacı için gerekli tesislerin, bedelsiz olarak temin edilmesi sözleşmede bulunuyorsa idarenin, yoksa yüklenicinin sorumluluğunda olan bir iştir. Sözleşmede tesislerin bedelsiz teminine yönelik hüküm bulunmuyorsa yüklenici bunların giderlerine yönelik hak talebinde bulunamaz.

“...Yüklenicinin kendi ihtiyacı için kullanacağı yerlerin bedelsiz olarak verilmesi sözleşme veya eklerinde yazılı değilse, yer temini için gereken bütün giderler yükleniciye ait olacaktır...”

Madde 8 yüklenicinin ocaklarda çalışması ve malzeme temini ile ilgilidir. Yüklenicinin kamuya ait arazi ve sahalardaki ocaklardan malzeme temin etmesi istendiğinde; yüklenici bu ocakların kullanımı için bedel ödmeden geçici olarak ocakları kullanma yetkisine sahip olmaktadır. Fakat sahipli arazi ve sahalar içinde ocak açılması ya da kullanılması gerekirse giderler yükleniciye aittir ve meydana gelebilecek her türlü hasar ve zararlardan yüklenici sorumludur. Madde şöyle belirtilmiştir:

“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 ödmeden bu iş için geçici olarak kullanır...”

“...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.”

Madde 9, üçüncü kişilere verilecek zararlardan yüklenicinin sorumlu olacağını belirtir ve şöyledir:

“...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...”

Madde 10’da, yüklenicinin sorumluluğunda olan işleri yapmaması veya eksik yapması halinde hak talebinde bulunamayacağı, fakat idarenin bulunabileceği belirtilmiş olup şu şekildedir:

“...Yüklenicinin yükümlülüğü olan bu işlerin yapılmaması veya eksik yapılması halinde idarenin takdir edeceği bir bedel yüklenicinin hak edişinden;, hakediş kalmamışsa teminatından kesilir...”

Madde 12’ye göre, onay sırasında idare projelerde eksik tespit ederse, tamamlanmak üzere yükleniciye geri gönderebilir. Bu projelerin idare tarafından belirli süre içinde geri verilmesinde gecikme olduğu takdirde yüklenici süre uzatımına yönelik hak talebinde bulunabilir.

“...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...”

Madde 13, projelerin uygulanmasın sırasında oluşan hatalardan yüklenicinin sorumlu olduğunu ve giderlerine yönelik hak talebinde bulunamayacağını açıklar, şu şekildedir:

“...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...”

Aynı madde, idare ya da YDG talimatı olmaksızın yüklenici projelerde herhangi bir değişiklik yaparsa sorumlu olacağını ve hak talep edemeyeceğini belirtir. Yapılan değişiklikler, idare ya da YDG talimatıyla uygulanmış ise ve bunun sonucunda iş

bitiş tarihinde gecikme oluyorsa yüklenici değişikliklerden kaynaklı hak talebinde bulunabilir.

“...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...”

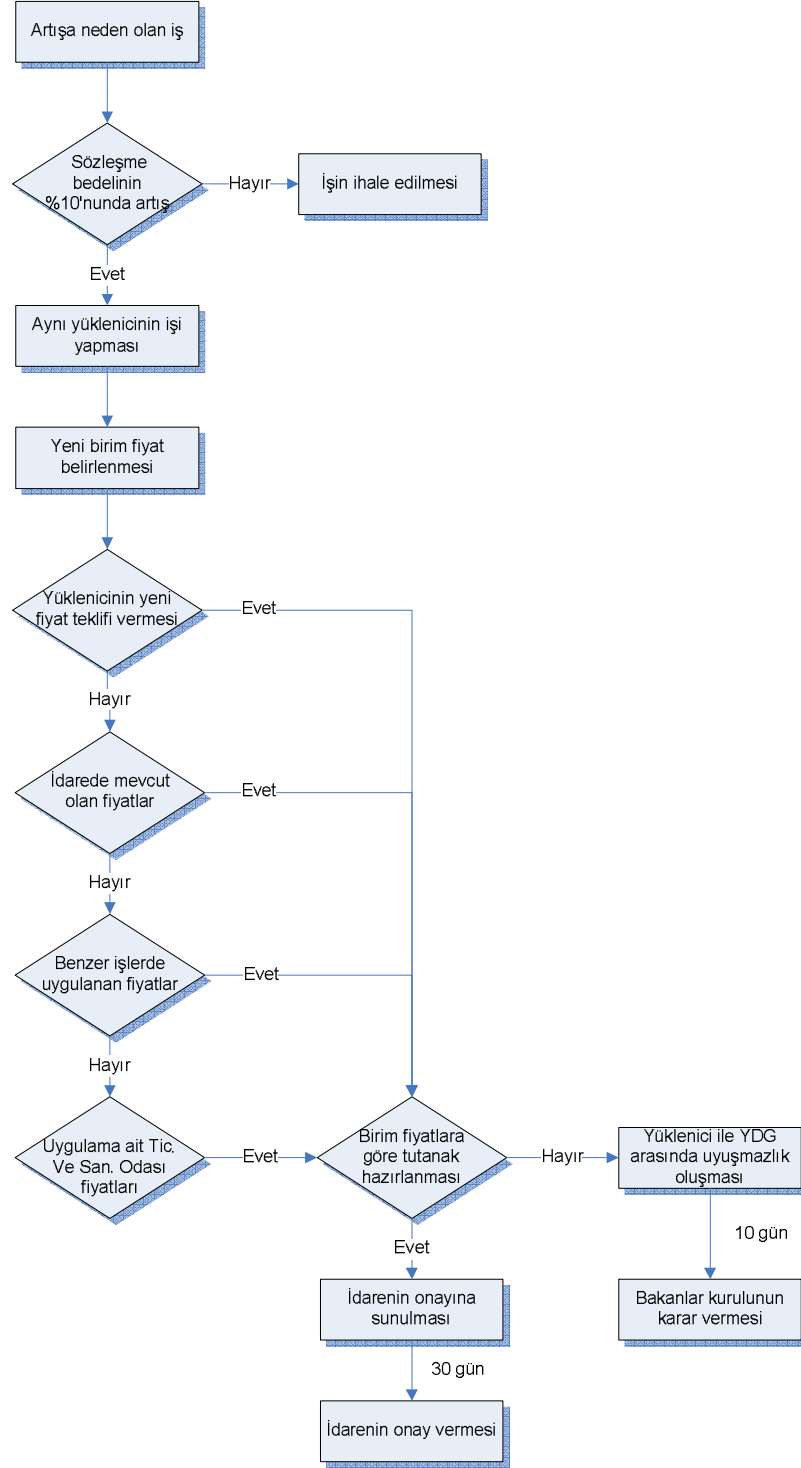
“...Proje değişiklikleri işin süresini etkileyecek nitelikte ise yüklenicinin bu husustaki süre talebi de idare tarafından dikkate alınır...”

Madde 16, malzemelerin uygunluğuna yönelik YDG yaptığı testlerdir. Yapılan bu testlerin giderleri aksi bir hüküm bulunmadığı müddetçe yüklenici tarafından karşılanır. Yüklenicinin kusurlu olarak yaptığı iş varsa bunun tespiti sonucu yıkıp yeniden yapmalıdır, buna dair ek maliyet talebinde bulunamaz. Madde şöyledir:

“...Malzemenin teknik şartnamelere uygun olup olmadığını inceleyip gözden geçirmek için yapı denetim görevlisi istediği şekilde deneyler yapabilir ve ister işyerinde, ister özel veya resmi laboratuarlarda olsun, bu deneylerin giderleri sözleşmesinde başka bir hüküm yoksa yüklenici tarafından karşılanır...”

“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 yıkıp yeniden yapmak zorundadır. Bu hususta bir gecikme olursa sorumluluğu yükleniciye aittir.”

Madde 22 ve 23, yapım sözleşmelerinde öngörülemeyen durumlar nedeniyle iş artışı olduğunda izlenecek yolu, yeni birim fiyat belirlenmesini ve yeni fiyat kabulünü açıklamaktadır. Bu hükümler, uzun olması sebebiyle Ek M’de verilmiş olup, şekil 4.14’te izlenecek prosedürü açıklayan bir şema gösterilmektedir.



Şekil 4.14: KİK için öngörülemeyen iş artışına yönelik hak talebi prosedürleri

Madde 24, md. 16 ile benzerlik göstermektedir. Proje ve şartnamelere uymayan kusurlu ve eksik işlerin yüklenici tarafından yıkılıp yeniden yapılması gerektiği ve bu sebeple oluşacak gecikmeden yüklenicinin sorumlu olduğu belirtilir. Fakat yüklenicinin yaptığı farklı iş, FSK'na uygun ise kabul edilebilir, sonuç olarak her iki

durumdan, maliyeti sözleşmede geçen ya da uygulanan, hangisinin fiyatı daha azsa bedel ona göre ödenir. Bu hükümde şu şekilde ifade edilmiştir:

“...Proje ve şartnamelere uymayan, eksik ve kusurlu oldukları tespit edilen işleri yüklenici, yapı denetim görevlisinin talimatı ile belirlenen süre içinde bedelsiz olarak değiştirmek veya yıkp 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... Bu şekilde yapılan işlerin boyutları, emeğin değeri ve malzemesi daha az ise bedeli ona göre ödenir...”

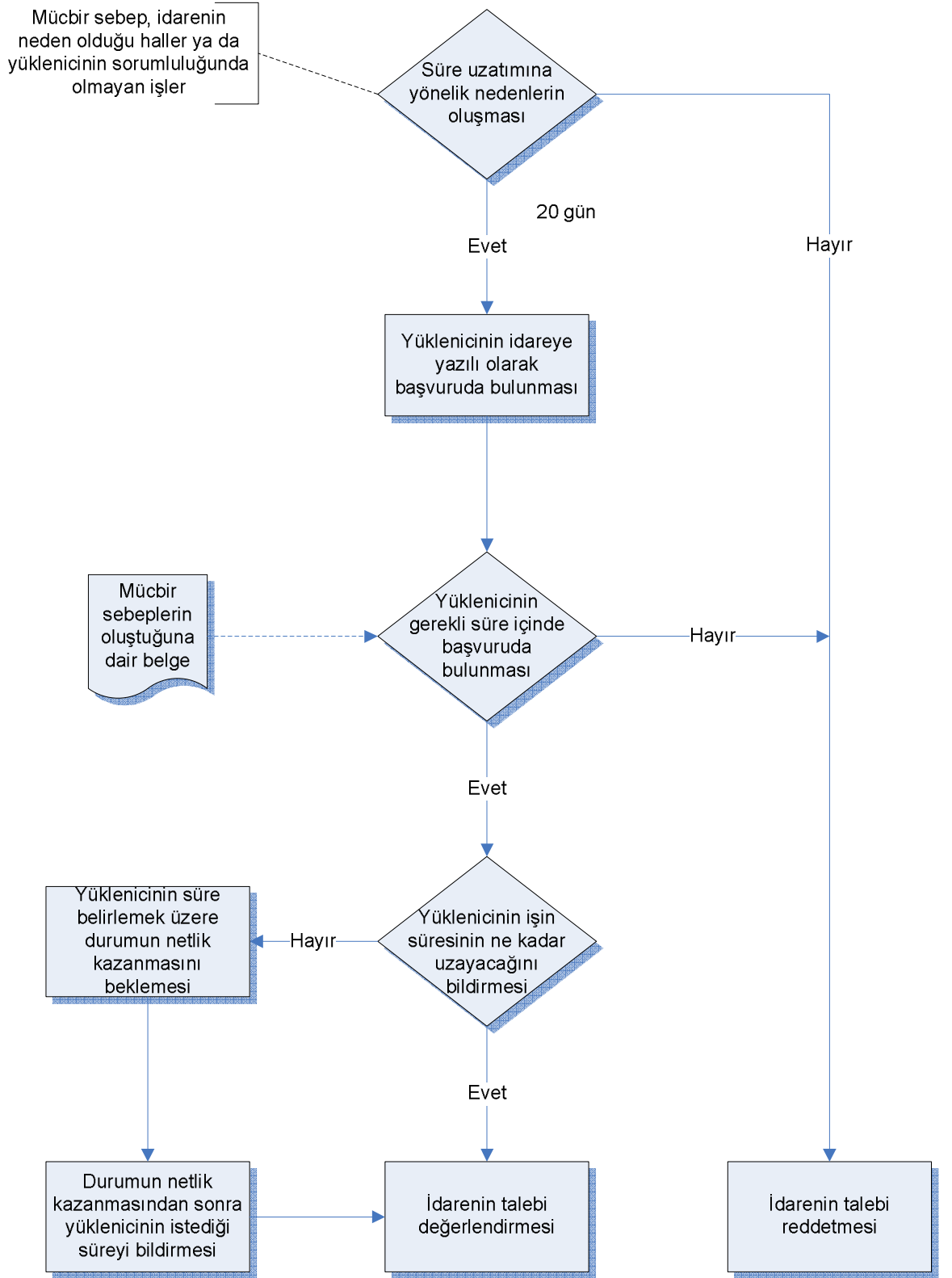
Madde 30, süre uzatımına yönelik hak talebi ile ilgili izlenecek yolun tanımlandığı hükümdür. Yüklenicinin idareye hak talebinde bulunabileceği nedenlerin, başvuruyu yapması gereken sürenin ve nasıl başvuru yapacağını tarifleyen hüküm, genel olarak hak talebi bölümü içermeyen genel şartnamede tektir. Sadece süre uzatımına yönelik olsa da, izlenecek yolun açıklanması netlik kazandırmıştır. Madde şu şekildedir:

“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...”

“Zamanında yapılmayan yazılı bildirimler dikkate alınmaz ve yüklenici müracaat süresini geçirdikten sonra süre uzatımı talebinde bulunamaz”

Bu madde ile tanımlanan prosedür, YİĞŞ’de şema olarak gösterilmemiştir. Açıklanan adımları özetlemek amacıyla aşağıda yer alan şekil 4.15 hazırlanmıştır.

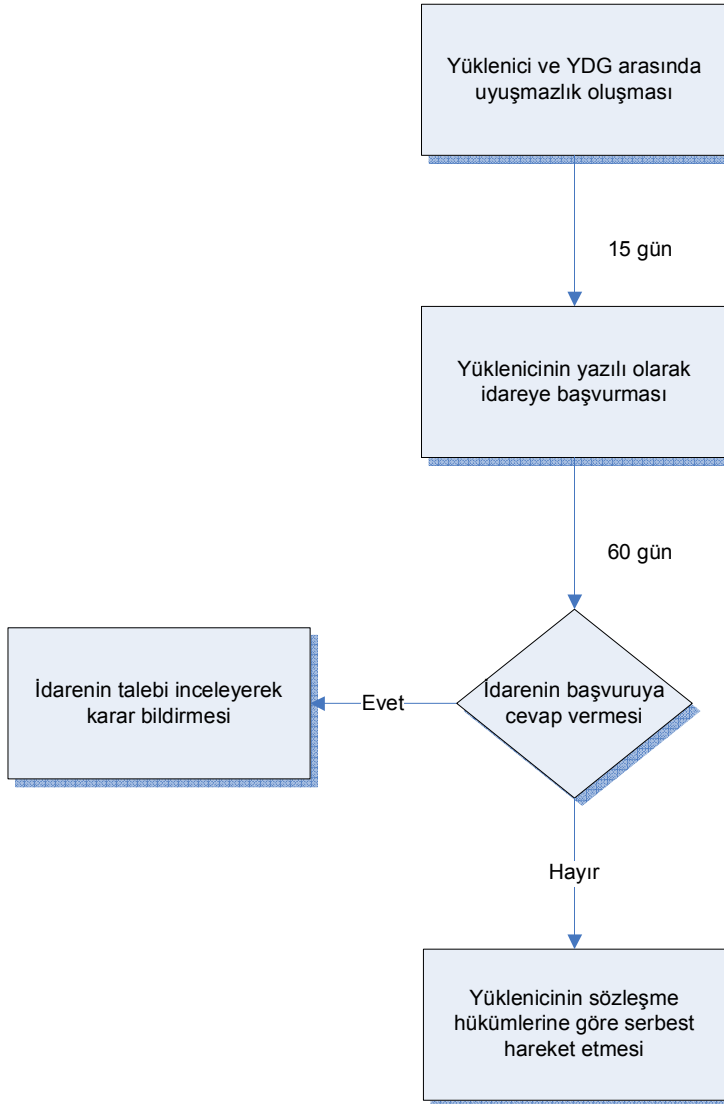


Şekil 4.15: KİK için süre uzatımına yönelik hak talebi prosedürleri

Yapım İşleri Genel Şartnamesi’nde yer alan uyuşmazlıklar başlığındaki tek hüküm md. 52 dir. Hak taleplerine ilişkin prosedür ya da tanımları içermeyen bu hüküm, YDG ile yüklenici arasında oluşabilecek uyuşmazlıklarda idareyi görevlendirerek, karar vermek üzere iki ay tanımıştır. Madde şu şekildedir:

“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.”

Bu madde ile uyuşmazlıklara yönelik izlenecek yol tanımlanmaktadır fakat diğer sözleşmeler için hazırlanan prosedür şemalarına kıyasla çok eksik olduğu görülmektedir. Adımlar, aşağıdaki şekil 4.16’da yer almaktadır.



Şekil 4.16: KİK için uyuşmazlık prosedürleri

4.3.2 Diğer Dokümanlarda Yer Alan Hak Talebi Maddeleri

Tez kapsamında incelenen götürü bedel sözleşmeler için KİK'te kullanılan, Anahtar Teslimi Götürü Bedel İşler için Yapım İşlerine Ait Tip Sözleşmesi (ATGBS) 4.3 nolu bölümde açıklanmış olup, bu sözleşmenin neler içermesi gerektiği de listelenmişti. Hak talepleri başlığı altında hükümleri bulunmayan sözleşmede hak talebine yönelik prosedür tarifi ya da tanımı yoktur. Bunlarla ilgili genel şartnameye yönlendirmektedir. Hak talebine neden olan konularla ilgili ise aşağıdaki maddeleri içermekte olup boşluk bırakılan yerleri sözleşmeyi yapan taraflarca doldurulmaktadır:

- YİĞŞ hükümlerine uygun olarak sözleşmeden gün sonra yükleniciye yer teslimi yapılır.
- Havanın çalışmaya uygun olmadığı günler Arasındadır.
- İş zamanında bitmediği takdirde, geçen her gün oranında gecikme cezası kesilir.
- Fiyat farkı ödenecek sözleşmelerde artışın %6'sı kadar ek teminat yapılır
- Hakediş ödemeleri tarafından sürede yapılır. (26.02.2006/26092 tarihli ATGBS)

Bu maddelerin yanı sıra avans ve fiyat farkı verilip verilmeyeceği sözleşmede belirtilir. Avans veriliyor ise ek madde ile koşulları belirtilir. Fiyat farkı veriliyorsa Bakanlar Kurulu 5039 nolu kararı 5-12. maddeleri fiyat farkı esasları sözleşmeye eklenir.

Ayrıca Yapım İşleri Genel Şartnamesi ve Anahtar Teslimi Götürü Bedel İşler için Yapım İşlerine Ait Tip Sözleşmesi dışında kullanılan diğer doküman idari şartnamedir. Bu şartname de ATGBS gibi hak talebine ilişkin hüküm içermemekle birlikte hak talebi nedenlerini içermektedir. Yer alan konular şu şekildedir:

- Yer tesliminin ne zaman yapılacağı
- İşin süresi
- Çalışılmayacak günler
- Mücbir sebepler
- İdarenin görevlerini yerine getirememesi

- Fiyat farkı getiren durumlar
- Sözleşme bedelinde %10'a dek artış olursa aynı yüklenici devam edebilir kuralı
- Gecikme cezaları
- Sözleşme imzalanıncaya dek oluşan uyuşmazlıkların 4734 sayılı kanunun 54. maddesi gereği yargıya gönderildiği
- Yapım sırasında oluşan uyuşmazlıklarda ise sözleşmede yazılanların esas alındığı

AIA ve JCT Genel Şartnameleri ile KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi Hak Talebi Maddeleri ve Prosedürleri Karşılaştırması

AIA, JCT ve KİK genel şartnamelerinin hak talebi hükümlerinin incelenmesi sonucunda; yüklenicinin mal sahibine karşı hak talebinde bulunmasına yol açan konular ve incelenen sözleşmeler kapsamında hak talebi oluşturan nedenler ile ilgili aşağıda yer alan tablolar hazırlanmıştır. Tablolarda listelenen konular genel şartnamedeki hükümler doğrultusunda yüklenici için hak talebi nedenlerini oluşturmaktadır. Yüklenici, tabloda HTND şeklinde gösterilen konularda başvuruda bulunamaz ya da hak talep edemez. İncelenen standart sözleşmelerin hak talebi hükümlerini karşılaştırma amacıyla hazırlanan bu tablolarda bulunan YOK ifadesi, belirtilen konunun ilgili sözleşmede yer almadığını anlatmaktadır. Tablolarda bazı yerlerde kullanılan yıldız ise o konu ile ilgili bölüm içinde karşılaştırmalı ve detaylı açıklama yapılacağını belirtmektedir.

Tez kapsamında yapılan çalışma sonucu, hak talebi konuları genel olarak maliyet ve süre artışı şeklinde iki başlık altında toplanmaktadır. Tablo 4.2 maliyet artışına, tablo 4.3 ise süre artışına yönelik nedenleri içermektedir.

Tablo 4.2: Maliyet artışına yönelik yüklenici HT nedenleri

Maliyet artışına dair hak talebine neden olan ya da olmayan koşullar	AIA (A201)	JCT (JCT98)	KİK (YİGŞ)
Yükleniciye teslim edilen iş yerinde değişiklik yapılması	HTN	HTN	HTND*

Yüklenicinin ihtiyacı olan tesislerin MS tarafından karşılanması (sözleşmede yoksa)	Yok	Yok	HTND
Sahipli ocaklarda yapılan çalışmalarda yüklenici tarafından verilen zararlar	HTND	HTND	HTND
Yüklenicinin üçüncü kişilere verdiği zararlar	HTND	HTND	HTND
Yüklenicinin, yükümlülüğünde olan işleri yapmaması	HTND*	HTND	HTND
MS'ne onay için verilen projelerde görülen eksiklerin tamamlanmak üzere yükleniciye geri verilmesi	Yok	Yok	HTND*
Projelerin sahada uygulanması sırasında yükleniciden kaynaklanan hatalar	HTND*	HTND	HTND
MS ya da temsilcisinin yazılı talimatı olmaksızın yüklenicinin projelerde yaptığı değişiklikler	HTND	Yok*	HTND
YDG'nin malzemenin uygunluğuna yönelik testler yapması	HTN*	HTN	HTND*
Yüklenicinin FSK'na aykırı yaptığı işin yıkılarak tekrar yapılması	Yok*	Yok*	HTND
Öngörülemeyen nedenlerden ötürü iş artışı olması	HTN	HTN	HTN*
Eksik veya kusurlu işlerin yıkılıp yeniden yapılması	HTND	HTND	HTND
Yüklenicinin işleri sözleşmeden farklı olarak yapması sonucu artan maliyetler	Yok	HTN*	HTND*

Yükleniciden kaynaklanan nedenler sonucunda süre uzaması	HTND	HTND	HTND
Yüklenicinin hakediş raporlarını zamanında imzalamaması sonucu ödemelerde gecikme olması	Yok*	Yok*	HTND
Yüklenicinin hakedişlere yönelik itirazını, hakediş ödemesinden on gün sonra bildirmesi	Yok*	HTND	HTND
Sözleşmenin MS tarafından sonlandırılması	HTN	HTN	HTND*
MS tarafından ödemelerin geçici olarak durdurulması	HTN	HTN	Yok
MS'nin işi durdurma talimatı	HTN	HTN	Yok
MS'nin ödemeleri düzgün ve zamanında yapmaması	HTN	HTN	Yok*
MS ya da temsilcisi tarafından gelen değişiklik talimatları	HTN	HTN	HTN
Yükleniciye teslim edilmesi gereken doküman ve bilgilerin zamanında verilmemesi	Yok	HTN	HTN
Sözleşmedeki dökümanlar arasında tutarsızlık bulunması	HTN	HTN	Yok*
MS adına sahada iş yapan diğer tarafların yüklenicinin yapmış olduğu işe zarar vermesi	HTN	HTN	Yok*

(YDG= Yapı Denetim Görevlisi, FSK= Fen ve Sanat Kuralları)

Tablo 4.2'de belirtilen konular genel şartnamelerde geçen hak talebi hükümleri incelemesi sonucunda hazırlanmış olup yıldızla işaretli olan maddelerin açıklamaları şu şekildedir:

- 1) Yükleniciye teslim edilen iş yerinde değişiklik olması KİK genel koşulları kapsamında hak talebi nedeni değildir.

YİĞŞ madde 6'da belirtildiği üzere sözleşme bedelini aşmaması ve yüklenici ile MS nin karşılıklı anlaşması sonucu iş yerinde değişiklik yapılabilir. Bu değişiklikten kaynaklanan malzeme ve tesislerin taşınma ve kurulmasına yönelik yüklenicinin hak talep edemeyeceği açık bir ifade ile belirtilmiştir.

- 2) Yüklenicinin yükümlülüğünde olan işleri yapmaması hak talebi nedeni değildir.

Hazırlanan tablo yüklenicinin hak talebi nedenlerini değerlendirmektedir. Bu nedenle bu hüküm hak talebi nedeni olarak değerlendirilmemiştir. Fakat yüklenicinin sorumluluğunda olan işleri yerine getirmemesi mal sahibi açısından bir hak talebi konusunu oluşturmaktadır.

- 3) Projenin sahada uygulanması sırasında yükleniciden kaynaklanan hatalar hak talebi nedeni değildir.

Daha önce yapılmış olan açıklamaya benzer şekilde bu hüküm de yüklenici için hak talebi nedeni oluşturmaz iken mal sahibi için hatalardan kaynaklanan para ve zaman kaybına yönelik hak talebi oluşmasına neden olur, mal sahibi için hak talebi nedenidir.

- 4) MS ya da temsilcisinin yazılı talimatı olmaksızın yüklenicinin projelerde yaptığı değişiklikler JCT genel şartnamelerinde yer almamaktadır.

AIA ve KİK genel şartnamelerinde hak talebi nedeni olmadığı belirtilen bu hüküm JCT'de açık şekilde ifade edilmemektedir.

- 5) YDG'nin malzemenin uygunluğuna yönelik testler yapması AIA'de hak talebi nedeni olurken KİK'te hak talebi nedeni sayılmaz.

AIA'e göre kullanılan malzeme ve yapılan işe dair yapılan testler sonucunda yüklenici haklı durumda ise testlerin yapılma sürecinde kaybettiği zaman ve paraya yönelik hak talebinde bulunabilir. KİK'te ise YİĞŞ madde 16'da belirtildiği üzere yapılan testler ayrıca bir şey belirtilmediği sürece yüklenici tarafından karşılanır, işe devam etmek üzere ek süre verilir.

- 6) Yüklenicinin FSK'na aykırı yaptığı işin yıkılarak tekrar yapılması AIA ve JCT sözleşmelerinde yer almamaktadır.

Sözleşmelerde bu şekilde bir hükmün yer almamasının sebebi AIA ve JCT için Fen ve Sanat Kuralları adı altında bir komisyon olmamasıdır. Sözleşmede geçen hükümlerin ilgili ülkenin kanunlarına uygun olma koşulu aranmaktadır.

7) Öngörülemeyen nedenlerden ötürü iş artışının olması AIA, JCT ve KİK'te hak talebi nedenidir.

KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi madde 22'de öngörülemeyen işler nedeniyle iş artışı olması halinde izlenecek yol ayrıca belirtilmiştir. AIA'de hak talebine ilişkin, JCT'de ise maliyet artışına yönelik prosedürler aynen izlenmekte ve ayrı bir prosedür bulunmamaktadır.

8) Yüklenicinin işleri sözleşmeden farklı olarak yapması sonucu artan maliyetler JCT'de hak talebi nedeni olabilir.

JCT sözleşmeleri gereğince yüklenici yaptığı işi sözleşmede açıklanan şekilde yapmasa bile; yaptığı hali kabul edilebilir ve doğru ise bu işe dair hak talebinde bulunabilir.

9) Yüklenicinin hakediş raporlarını zamanında imzalamaması sonucu ödemelerde gecikme olması AIA ve JCT hükümleri arasında yer almamaktadır.

Bu hükmün AIA ve JCT' de yer almama sebebi, bu sözleşmeler kapsamında hakediş raporlarını ilk olarak yüklenicinin hazırlaması daha sonra onay için mimara sunmasıdır. KİK'te ise madde 40'te belirtildiği şekilde yüklenici hakediş raporlarını zamanında imzalamaz ise meydana gelecek gecikmeden dolayı istekte bulunamaz.

10) Yüklenicinin hakedişlere yönelik itirazını, hakediş ödenmesinden on gün sonra bildirmesi AIA'de yer almamaktadır.

Bu hükmün AIA'de yer almama sebebi, AIA A201'de yapılacak olan tüm hak talepleri için tek bir prosedür bulunmasıdır. Ayrıca hakediş itirazlarına yönelik hükümler hak talepleri kapsamında yer almamaktadır. JCT ve KİK'te ise hakedişlere yönelik itirazın on gün içinde yapılması gereklidir, daha sonra yapılan itirazlar hak talebine konu oluşturmamaktadır.

11) Sözleşmenin Mal sahibi tarafından sonlandırılması KİK'te hak talebi nedeni oluşturmaz.

AIA ve JCT' de hak talebi nedeni olarak sayılan sözleşmenin sonlandırılması karşı tarafa haklar verilmesini gerektirir. KİK'te ise madde 48'de açıklanan durumların

oluşması sonucu mal sahibi karşı görüş almaksızın sözleşmeyi feshedebilir, yüklenicinin buna itiraz hakkı yoktur.

- 12) Mal sahibinin ödemeleri düzgün ve zamanında yapmaması KİK'te hak talebi nedeni olarak belirtilmemiştir.

Ödemeleri düzgün ve zamanında yapmak mal sahibinin yükümlülüğü olduğundan, AIA ve JCT'de ödemelerin yapılmaması yüklenicinin mal sahibine karşı hak talebinde bulunma gerekçesidir. KİK'te ise buna dair bir hüküm yer almamaktadır.

- 13) Sözleşmedeki dokümanlar arasında tutarsızlık bulunması KİK'te hak talebine yönelik neden olarak belirtilmemiştir.

Sözleşme dokümanları arasında tutarsızlık oluştuğunda hangi dokümanın esas alınacağı ya da bu durumdan kaynaklanan para ile zaman kaybına yönelik hak talebi yapıp yapılamayacağına dair KİK'te hüküm yer almamaktadır.

- 14) Mal sahibi adına sahada iş yapan diğer tarafların yüklenicinin yapmış olduğu işe zarar vermesi KİK'te hak talebi nedeni olarak yer almamaktadır.

AIA ve JCT'ye göre yüklenicinin yapmış olduğu işe mal sahibi adına çalışanlar tarafından zarar verilmesi sonucu yüklenicinin hak talebi nedeni oluşur. KİK'te ise bu konu ile ilgili bir hüküm yer almamaktadır.

Yüklenicinin mal sahibine karşı süre uzamasına yönelik hak talebi nedenleri ise aşağıda tablo 4.3 ile sıralanmıştır. Listelenen konular, maliyet artışına dair hak talebi nedenleri tablosundakine benzer şekilde incelenen AIA, JCT ve KİK genel şartnamelerden alınmıştır. Tablo 4.2'de kullanılan HTND kısaltması, tablo 4.3'te de hak talebi nedeni olmayan durumları, YOK ise ilgili konunun bulunmadığını ifade eder.

Tablo 4.3: Süre uzamasına yönelik yüklenici HT nedenleri

Süre uzamasına dair hak talebine neden olan ya da olmayan koşullar	AIA (A201)	JCT (JCT98)	KİK (YİGŞ)
İşlerin yapılacağı yerin yükleniciye tesliminin gecikmesi	HTN	HTN	HTN

Yükleniciye teslim edilen iş yerinde değişiklik yapılması	HTN	HTN	HTN*
MS'ne onaya verilen projelerde görülen eksiklerin tamamlanmak üzere projelerin yükleniciye geri verilmesi	Yok	Yok	HTN*
Proje değişiklikleri	HTN	HTN	HTN
İş için gerekli belgelerin yükleniciye tesliminin gecikmesi	HTN	HTN	HTN
Eksik veya kusurlu işlerin yıkılıp yeniden yapılması	HTND	HTND	HTND
Olağanüstü haller ve doğal afetlerden kaynaklanan gecikmeler	HTN	HTN	HTN
Sözleşmede belirtilen mücbir sebep ya da MS'den kaynaklanan gecikme	HTN	HTN	HTN
Süre uzatımına neden olan hallerde gerekli başvurunun zamanında yapılmaması	HTND	HTN*	HTND
Olumsuz hava koşulları	HTN	HTN	HTND*
Yüklenicinin sahada gizli ya da belirsiz koşullarla karşılaşması	HTN	HTN	HTN
Mimarın belirlediği yeni bitiş tarihinin sözleşmedeki tarihten erken olması	Yok	HTN*	Yok*
Grev, iş bırakma gibi eylemler	HTN	HTN	Yok*

Mimarın talimatları üzerine MS veya temsilcisinin teftiş için işi durdurması nedeniyle süre kaybı	HTN	HTN	HTND*
MS adına çalışan diğer yüklenicilerden kaynaklanan gecikme	HTN	HTN	HTN
Yasal zorunluluk ve resmi kurumlardan kaynaklanan gecikme	HTN	HTN	Yok*
Sözleşmeye dahil olmayan işlerin yapılması	Yok*	HTN	HTN

Tablo 4.3'te belirtilen konular genel şartnamelerde geçen hak talebi hükümleri incelemesi sonucunda hazırlanmış olup yıldızla işaretli olan maddelerin açıklamaları şu şekildedir:

- 1) Yükleniciye teslim edilen iş yerinde değişiklik yapılması KİK'te süre uzamasına yönelik hak talebi nedeni olarak kabul edilir.

YİGŞ madde 6'da belirtildiği üzere yükleniciye yer tesliminin gecikmesi maliyete yönelik hak talebine neden oluşturmamasına rağmen süre uzaması için neden olarak sayılmaktadır.

- 2) Mal Sahibine onaya verilen projelerde görülen eksiklerin tamamlanmak üzere projelerin yükleniciye geri verilmesi KİK'te hak talebi nedeni olarak belirtilmiştir.

YİGŞ madde 12'de ifade edildiği şekilde projedeki eksikleri tamamlamak üzere projeler yükleniciye mal sahibi tarafından geri verilir. Bu eksiklerin tamamlanması için geçen süre kadar uzatma yapılır. Bu hüküm uygulamaya yönelik projelerin yüklenici tarafından hazırlandığı durumlar için geçerlidir. AIA ve JCT'de ise benzer bir hükmün bulunmama nedeni, mimarın projelerdeki eksikleri koordine etmesi ve yüklenicinin tasarım/yapım anlaşmaları dışında projelendirme sürecinde yer almamasıdır.

- 3) Süre uzatımına neden olan hallerde gerekli başvurunun zamanında yapılmaması JCT'de hak talebi nedeni olabilir.

Hak talebi başvurularının zamanında yapılmaması AIA ve KİK'te talepte bulunan tarafın hakkını yitirmesi anlamına gelse de JCT'de hak talebinde bulunan taraf haklı ise koşullar tekrar incelenir. Durumu değerlendirme ve karar verme mimara bırakılır.

- 4) Olumsuz hava koşulları KİK'te hak talebi nedeni olarak kabul edilmemektedir.

YİĞŞ madde 30'da süre uzamasına neden olan durumlar açıkça belirtilmiştir. Bu maddede yüklenicinin çalışılmayacak günleri sözleşme esnasında öngörüldüğü kabul edilmiş olup, çalışılmayan günler ve olumsuz hava koşulları nedeniyle süre uzatımı talebinde bulunamayacağı açıkça belirtilmiştir.

- 5) Mimarın belirlediği yeni bitiş tarihinin sözleşmedeki tarihten erken olması JCT'de hak talebi nedeni olarak görülmektedir.

JCT sözleşmeleri madde 25'te yer alan süre uzatımına dair hükümlerde, süre uzatımı talebi sonrasında mimar tarafından belirlenen yeni bitiş tarihinin sözleşmede öngörülen tarihten erken olamayacağı yer almaktadır. Mimarın verdiği karar aykırı bir durum oluşturuyorsa yüklenici bu duruma karşı hak talebinde bulunmakta haklıdır.

- 6) Grev, iş bırakma gibi eylemler hakkında KİK'te hak talebi hükmü bulunmamaktadır.

AIA ve JCT'de hak talebi nedenleri arasında belirtilen grev ve iş bırakma gibi eylemler hakkında KİK'te herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

- 7) Mimarın talimatları üzerine MS veya temsilcisinin teftiş için işi durdurmasından kaynaklanan süre kaybı KİK'te hak talebi nedeni olarak kabul edilmemektedir.

YİĞŞ madde 16'da yer alan hüküm gereğince yapı denetim görevlisi işleri denetlemek amacıyla testler yapabilir. Bu testlerin yapımı ya da işin teftişi nedeniyle yüklenici mal sahibinden gelen talimatla işi bırakmak durumundadır. İş bırakmasından kaynaklanan gecikmeler yüklenici için süre ya da para kaybına yönelik hak talebi nedeni oluşturmaz.

- 8) Yasal zorunluluk ve resmi kurumlardan kaynaklanan gecikmeler KİK'te yer almamaktadır.

İşin yapımı sırasında yüklenici ya da mal sahibinin elinde olmayan nedenlerle, yasal zorunluluklardan kaynaklanan ya da resmi kurumlardan izin alma süresinde meydana

gelen gecikmeler AIA ve JCT’de süre uzatımına yönelik hak talebi olarak sayılmaktadır, KİK’te ise bu konu ile ilgili hüküm yer almamaktadır.

9) Sözleşmeye dahil olmayan işlerin yapılmasına dair AIA’de hüküm yer almamaktadır.

Sözleşmeye dahil olmayan işlere ve nasıl yapılacağına yönelik KİK ve JCT’de hükümler bulunmakta fakat AIA’de ayrıca bir hüküm yer almamaktadır.

Hak talebi nedenlerini sözleşmeler arasında karşılaştırmak amacıyla hazırlanan tablo 4.2 ve 4.3’ün yanı sıra bu sözleşmelerde izlenecek olan prosedürlerinin karşılaştırıldığı bir diğer tablo oluşturulmuştur. Ek N olarak gösterilen bu tabloda amaç prosedürlerin birbirleri ile ortak yönlerini ve farklarını bulmaktır. Yapılan çalışmanın sonucunda standart sözleşmeler arasında karşılaştırma yapıldığında AIA sözleşmelerinin konuyu yeteri kadar detaylı şekilde ele aldığı, JCT sözleşmelerinde kullanılan dilin karmaşıklığı ve fazla detaylı açıklanması nedeniyle anlama zorluğu olduğu ve KİK sözleşmelerinde ise konuya eksik olarak değinildiği saptanmıştır.

Tez çalışmasının amacı, ülkemizde kullanılmakta olan KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesindeki hak talebi hükümlerini diğer ülkelerde kullanılan sözleşmelerdeki hükümlerle karşılaştırmak ve eksikleri saptamak olduğundan KİK’te yer alan hak talebi hükümleri diğer sözleşmelerle karşılıklı olarak değerlendirilecek ve yorumlanacaktır.

4.4.1 AIA ve KİK Genel Şartnamelerinin Karşılaştırılmaları

KİK ve AIA karşılaştırması yapıldığında bazı maddelerin her iki sözleşmede de yer aldığı görülmektedir. Bu hükümler genel başlıklar halinde şöyledir:

- Mal sahibi (KİK’te idare olarak geçen) ve yüklenici arasındaki iletişimin yazılı olarak yapılması gerektiği
- Hak taleplerinin değerlendirme sürecinde yüklenicinin işe devame tmesi gerektiği
- İlave iş artışlarında yüklenicinin işi yapmadan önce mal sahibinden onay alması gerektiği

AIA ve KİK’te ortak hükümler yer almasına rağmen birçok konuda KİK hükümleri yetersiz kalmakta, bazı konular ise AIA’dan farklı şekilde ele alınmaktadır. Eksik kalan konular hak talepleri ve uyuşmazlıkları oluşturduğundan, AIA ve KİK

sistemlerinin karşılaştırmalı olarak incelenmesi, farklılıkların ve eksiklerin saptanması hak taleplerini çözmek üzere önemlidir.

KİK ve AIA sözleşmeleri arasındaki en önemli farklardan biri, hak talebine ilişkin hükümlerin AIA’de 4.3 nolu bölümde ele alınmasına rağmen KİK’te hak talebine ait ayrı bir bölüm bulunmamasıdır. A201 4.3.1. maddede yer alan hak talebi kavramı ve açıklaması, KİK’te hiç yer almamakla birlikte Yapım İşleri Genel Şartnamesindeki eksiklerden biri olarak saptanmıştır.

Sözleşmelerdeki önemli farklardan bir diğeri de KİK sözleşmelerinin mal sahibi (ya da metinde geçtiği şekliyle idare) tarafından hazırlanması nedeniyle içerdiği hükümlerin mal sahibini korumaya yönelik olmasıdır. Sözleşmeler özellikle hak talepleri açısından incelendiğinde; hükümlerde yüklenicinin talepte bulunamayacağı durumların belirtildiği, talepte bulunabileceği durumların ise açıkça ifade edilmediği görülmektedir. Bu durum hak taleplerinin “sözleşme taraflarından birinin bir durumla ilgili ayarlama ve düzenleme isteğidir” tanımıyla çelişmektedir.

Ayrıca KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesinde belirlenen hak talebi prosedürleri genel olarak tüm sistemi açıklamakta yetersiz kalmakta, daha çok ilgili olduğu konuyu tariflemektedir. AIA’de ise tüm hak talebi prosedürleri için tek bir sistem önerilmiş olup bu sistemde yer alan adımlardan ve mimarın karar verme sürecinden bahsedilmektedir. KİK’te tek bir prosedür izlenmemesi, adımların tanımlanamamasına neden olmakta, farklı durumlar için farklı değerlendirmeler yapma gereği duyulmakta ve bu sebeple sistem karmaşık ve yetersiz hale gelmektedir. Buna ek olarak, hak talebi için başvuruda bulunma süresi her iki sözleşmede de yazılı olarak geçmesine rağmen, KİK’de duruma bağlı olarak prosedür sistemi değiştiğinden başvuru süresi de farklılaşmaktadır. AIA’de 21 gün olarak tanımlanan başvurma süresi, KİK’te uyuşmazlıklar için 15 gün, süre uzatmaları için 20 gün olarak belirtilmiştir. Hak talebi sistemini daha net hale getirmek üzere prosedürlerin AIA’dekine benzer şekilde sadeleştirilmesi ve standartlaştırılması gerekmektedir.

Bu hususlara ek olarak, hak talebi başvurularının kime yapılacağı da AIA ve KİK’te farklı ele alınan konulardır. AIA’de hak talebi süreci tanımlanmıştır. Başvurular mimara yapılır. KİK’te ise hak talebi başvurma ve değerlendirme sürecine ilişkin hükümler eksiktir, sadece başvuruların idareye yapıldığı belirtilmektedir. İdarenin hak taleplerini değerlendirmesinin her zaman objektif olamayacağı göz önüne alındığında yeni bir sistemin gerekliliği görülmektedir.

Hak talebine neden olan önemli konulardan biri de bilinmeyen koşullardır. A201 madde 4.3.4'te geçen bilinmeyen koşullara benzer olarak KİK'te sadece iş artışları yer almaktadır. Bu hüküm sadece ilave işlere yönelik olup sözleşmede belirtilmeyen fakat sahada karşılaşılan diğer koşulları kapsamamaktadır. Bu nedenle karşılaşılan beklenmedik durumlar, KİK'teki şartnamede çözüm yolu belirtilmediğinden uyuşmazlık haline gelmektedir.

Hak taleplerinin iki temel kaynağından biri olan süre uzatımı AIA ve KİK'te yer almaktadır. Her ikisinde sözleşmede de başvuruda bulunurken tahmini süre uzamasını bildirme gerekliliği bulunmakta, AIA'de ayrıca süre uzamasının neden olacağı tahmini maliyet de bildirilmelidir. KİK'te süre uzamasına sebep olan koşullar ayrı bir madde şeklinde listelenmemiş olup hükümlerin içinde süre uzatma nedeni olup olmayacağı belirtilmektedir. Örneğin AIA'de süre uzatma nedeni olan olumsuz hava koşulları, KİK'te yüklenicinin bu durumları önceden düşündüğü varsayılarak süre uzatma nedeni olmadığı ifade edilmiştir.

Hak talebi başvurularına yönelik değerlendirme görevi AIA'de mimara verilmiştir. Mimar, gelen hak talebi başvurularını on gün içinde inceleyerek karar vermelidir. Başvuru yapıldıktan sonra otuz gün içinde mimar kararını bildirmezse taraflar hakemlik ya da arabuluculuğa başvurabilir. KİK'te ise hak talebi başvuruları idareye yapılır, idarenin başvurmak üzere 60 günü vardır. Bu süre sonunda idare yükleniciye sonuç bildirmezse yüklenicinin sözleşme hükümlerine göre hareket etmekte serbest olduğu yapım işleri genel şartnamesinde madde 52'de yer almaktadır. İlgili hükümde yer alan ifade ucu açık ve tanımsız olmakla birlikte durumun daha da çıkmaza girmesine neden olabilir, bu sebeple çözüm öneren bir hükmün yer alması gerekmektedir.

Son olarak hak talepleri çözülemediği takdirde uyuşmazlıklara dönüşür. Bu uyuşmazlıkların değerlendirilmesinde başvuru yolları AIA ve KİK'te farklıdır. AIA'de uyuşmazlıkları çözmek üzere sırayla arabuluculuk ve hakemlik yoluna gidilir, çözüm bulunamazsa nihai olarak mahkemeye başvurulur. KİK'te ise arabuluculuk ve hakemlik kavramları yer almamaktadır, uyuşmazlıklar doğrudan mahkemeye gitmektedir. Bu sistem, mahkemede birçok davanın birikmesine sonuca ulaşmanın uzun ve masraflı bir yol olmasına neden olmaktadır.

Farklı ele alınan hükümlerin yanı sıra AIA'de yer alan, KİK'te ise geçmeyen konular bulunmaktadır. Bu başlıklar şu şekilde sıralanabilir:

- Mimarın gerekli gördüğü durumlarda hak taleplerini değerlendirirken uzmana başvurması

- Mimarın değerlendirme sürecinde ek bilgi talep etmesi, tarafların da 10 gün içinde ek bilgiyi vermesi
- Mimarın hak talebi değerlendirme sonucunu yazılı olarak bildirmesi
- Mimarın hak talebini değerlendirmek üzere tarafları arabuluculuk ya da hakemliğe yönlendirmesi

4.4.2 JCT ve KİK Genel Şartnamelerinin Karşılaştırılmaları

JCT ve KİK sözleşmeleri ortak özellik fazla taşımamaktadır. Hak taleplerinin (süre ve maliyet için) yazılı olarak yapılması gerektiği temel olarak ortak özelliklerini oluşturmaktadır. JCT, AIA sözleşmelerine daha çok benzemektedir. AIA ve JCT’de yer alan fakat KİK’te bulunmayan konular şu şekildedir:

- Süre uzatımına yönelik hak talebi başvurusu yapılırken tahmini olarak ek süre belirlenmesi ve uzamanın etkilerinin belirtilmesi
- Olumsuz hava koşullarının süre uzatımına yönelik hak talebi nedenleri arasında sayılması
- Hak taleplerini değerlendirirken mimarın gerekli gördüğü durumlarda uzmanlara danışması
- Mimarın değerlendirme sürecinde taraflardan daha fazla bilgi istemesi
- Uyuşmazlıkların çözülmesinde mahkemeye başvurulmadan önce arabuluculuk ve hakemlik yollarına gidilmesi

KİK’te bulunan bazı konular ise JCT’de yer almamaktadır. Örneğin, başvurma süresi ve hak talebi değerlendirme sürecinde işe devam edilip edilmeyeceği JCT sözleşmelerinde yer almamaktadır. Ayrıca, hak talebi başvurusunun yapılacağı kişi sözleşmede hak talebi hükümleri arasında yazılı olarak belirtilmemiştir. JCT’de hak talebi prosedürleri net olarak tanımlanmış olmasına rağmen zaman limitleri hükümlerde bulunmamaktadır. Değerlendirme için mimara 12 haftaya dek süre tanınmış olup, ne kadar sürede sonuçlanacağı kesin bildirilmemiştir.

Bu hükümlerin yanı sıra, JCT sözleşmelerinde AIA veya KİK’te yer almayan bazı farklılıklar da bulunmaktadır. En önemli fark, bilinmeyen koşulların değerlendirilmesinin mal sahibi ve mimar tarafından birlikte yapılmasıdır.

5. KİK YAPIM İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİ İÇİN HAK TALEBİNE İLİŞKİN ÖNERİLER

Tez kapsamında incelenen AIA, JCT ve KİK standart sözleşmelerinin hak talebi hükümleri değerlendirmesi ve karşılaştırması dördüncü bölümde ele alınmıştır. Değerlendirmeler sonucu bu bölümde yapılması hedeflenen ise, KİK'te tespit edilen eksiklere yönelik eklenebilecek hükümlerin önerilmesi ve hak talebi prosedürün tanımlanarak şema haline getirilmesidir. İncelenen sözleşmeler arasından KİK yapım işleri genel şartnamesine örnek almak üzere uygulama kolaylığı, dil sadeliği ve kapsam açısından AIA standart sözleşmeleri daha uygun bulunmuştur. AIA ile yapılan karşılaştırma sonucu KİK'te birçok eksik olduğu görülmüş, en önemlisi hak talebi sisteminin tanımlanmadığı saptanmıştır. Bu sebeple 5.2 nolu bölümde Türkiye'de uygulanmak üzere hak talebi sistemi önerisi bulunmakta ve bu sistem adım adım açıklanmaktadır.

5.1. KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi'ne Hak Talepleriyle İlgili Eklenmesi Önerilen Hükümler

KİK yapım işleri genel şartnamesi hak talebi hükümleri 4.3 nolu bölümde madde madde incelenmiş olup saptanan eksikler 4.4 nolu bölümde değerlendirilmiştir. Bu bölümde ise amaçlanan KİK'teki hak talebi sistemini geliştirmek üzere öneriler geliştirmektir. KİK'te yer alması önerilen maddeler ülkemizde kullanılmakta olan kanun ve mevzuatlara paralel şekilde geliştirilmiş olup uygulanabilecek kesin hükümleri belirtmekten ziyade eksikleri tamamlamak üzere olası düşünceleri sunmaktadır. Standart sözleşmelere hüküm yazmak tecrübe gerektiren önemli bir iştir.

Standart sözleşmeler tasarım ve yapım enstitü üyelerinden kurulan gruplar tarafından hazırlanmaktadır. Sözleşme koşulu yazmak bilgi ve yetenek gerektirir, sözleşme metninde ne kadar çok kelime kalabalığı varsa, idaresi o kadar zordur. (Collier, 2000) AIA standart sözleşmelerinin oluşturması uzun yılların deneyimleriyle, geniş bir kadro tarafından hazırlanmıştır. AIA'de sözleşme oluşturma süreci üzerinde durulan bir yaklaşımdır, sözleşme dokümanlarıyla oluşan çıkarlar arasında adil dengeler kurulmaya çalışılmaktadır. Süreçte değişik işler yapan, bölgesel çeşitliliği

olan mimarlardan oluşan doküman komitesi yer alır. Bu komitenin üyeleri dışında mal sahibi, yükleniciler, mühendisler, alt yükleniciler, avukatlar gibi sektörden gruplardan geri besleme alır. Katılımcı grupların çeşitliliği düşünüldüğünde hazırlanan dokümanların kullanıcıların yararına yönelik en iyiyi bulmayı amaçladığı görülmektedir. (www.aia.com)

Sözleşmelerin iyi idare edilebilmesi ve uyuşmazlıkların mümkün olduğunca az meydana gelmesi için sözleşmelerde hak taleplerine ilişkin bulunması gereken bazı koşullar bulunmaktadır. Bu koşullar, sözleşme hükümlerinin net anlaşılır ifade edilmiş olması, taraflar için eşit haklar içermesi, mümkün olduğunca çabuk sonuca ulaştırması ve alternatif uyuşmazlık çözümlerine yönlendirmesidir. (Yates ve Epstein, 2006)

Scott'ın (1997) yirmi yüklenici firma arasında yaptığı hak talebini nasıl değerlendirdiklerine yönelik araştırma sonucunda şu yollar saptanmıştır:

- Kanıtları inceleme, eski kayıtlara karşılaştırma ve karara varma
- Yüklenicinin savlarını kontrol etme
- Yükleniciyle pazarlık yapmak üzere maliyet hesaplama
- Bilgisayar programı yardımıyla süre kontrolleri yapma
- Yüklenicinin yaklaşımını kabul etme

Uyuşmazlıkları azaltmanın ilk yolu, en iyi sözleşmelerle bile yapım sürecindeki hak taleplerinin tamamen kaldıramayacağını sadece azaltılabileceğini kabul ederek sözleşme koşullarını oluşabilecek muhtemel hak talebi konularını göz önüne alarak hazırlamaktır.

Olası hak taleplerine mümkün olan en erken sürede müdahale edilmelidir. Bu aşama, mal sahibi ve mimarlar için teknik şartnameyi, yüklenici için de teklifi hazırlamadır. Muhtemel hak talebi konularına odaklanarak hazırlanan koşullarla daha sonra oluşabilecek uyuşmazlıklarda büyük oranda azalma meydana gelmektedir. Bu çaba, yapım öncesinden başlayarak yapım sonrası sürece dek sürmelidir. (Yates ve Epstein, 2006)

Yates ve Epstein'ın (2006) belirttiği üzere hak taleplerini ve uyuşmazlıkları azaltmak üzere alınabilecek önlemler şöyle sıralanabilir:

-uygun sözleşme hükümleri yazılması,

- mal sahibi için cevap bekleyen konularda süre limitleri koyulması,
- gecikme nedenlerinin listelenmesi,
- CPM modelleri ile aylık iş programı takibi yapılması,
- mimarın projeleri yapım aşamasından önce kontrol etmesi,
- yüklenicinin teknik şartnameyi kontrol etmesi,
- alternatif çözüm yollarının sözleşmede yer alması,
- istatistiksel olarak projede oluşabilecek hak talebi konularının belirlenmesi,
- bilgisayar programları yardımıyla planlama yapılması,
- uzmanların deneyimine başvurulması,

Bu değerlendirme aşamalarını da içeren bir sistem geliştirilmesi hak talepleri açısından sözleşmelerin başarılı olmasını sağlayabilir. Özek ve Kaya'nın (2003) yorumuna göre 4734 ve 4735 nolu kanunların öngördüğü uzun süreli ihale süreçleri, ağır ve gereksiz formaliteler, görevlileri aşırı derecede çekimser kılan sorumluluk ve cezalar, madde metninde bulunan boşluklar ve çelişkili ifadeler KİK yapım işleri genel şartnamesinin olumsuz yönlerini oluşturmaktadır. 2003 yılında resmi gazetede yayınlanan 4964 sayılı "bazı kanunlarda değişiklik yapma" kararı ile birtakım iyileştirmeler yapma girişimleri başlamıştır.

Dördüncü bölümde AIA ile karşılaştırma yapıldığında KİK genel şartnamesinde hak talebine yönelik bazı hükümlerin hiç yer almadığı, bazılarının da kapsam açısından yetersiz olduğu tespit edilmiştir. Bu eksikler ve onlara yönelik öneriler aşağıda yer almaktadır.

- **EKSİK:** KİK yapım işleri genel şartnamesinde hak talebi kavramı yer almamaktadır.

ÖNERİ: Hak talebi kavramı AIA A201'de ilk maddede açıklanmaktadır. Hak taleplerinin doğru değerlendirilmesi için doğru bir tanımın yapılmış olması ve bu tanımın genel koşullarda belirtilmesi gereklidir. Bu nedenle hak talebi kavramı açıklanmalı ve ilgili maddeler ayrı bir bölüm olarak ele alınmalıdır. Hak taleplerinin değerlendirilmesi sözleşme koşullarına dayandığı için iyi, anlaşılır, net ve yeteri kadar detaylı hak talebi hükümlerinin bulunduğu sözleşmelerde hak taleplerinin çözüme ulaşması kolaylaşır ve uyuşmazlıklar azalır.

- **EKSİK:** KİK sözleşmeleri mal sahibi (ya da metinde belirtildiği üzere idare) tarafından hazırlanması nedeniyle hükümlerin idareyi korumaya yönelik olmasıdır.

ÖNERİ: Sözleşmenin temel unsurlarından biri taraflar için adil koşullar içermesidir. Bu nedenle yapım işleri genel şartnamesinde yer alan hak talebi hükümlerinde sadece idarenin yararına olacak koşullar için değil tüm durumlar için hak talebi sürecinin tanımlanması gereklidir. Örnek olarak YİĞŞ madde 24, yüklenicinin işi şartnamede belirtilenden farklı şekilde yapması durumunda işin bedeli artarsa ek maliyet talebinde bulunamayacağını, daha az maliyetle yaparsa, idarenin az olan bedele göre ödeme yapacağını ifade eder. Tek taraflı bir yargı içeren bu maddeye göre yüklenici işi doğru şekilde yapmış olsa bile, işin bedeli şartnamede öngörülenden fazla olduğunda hak talep edememektedir. Hükümlerin taraflar için eşit olması gereklidir ve bu şekildeki maddeler düzeltilmelidir.

- **EKSİK:** KİK sistemine göre hak talebi başvuruları idareye yapılmaktadır.

ÖNERİ: Hak talebi başvurularının idareye yapılması ve idare tarafından değerlendirilmesi her zaman doğru sonuç vermeyebilir. Sözleşmede tarafların arasındaki ilişkileri düzenleyen üçüncü kişiye ihtiyaç duyulur. Mimarlar Odası mimarlık hizmetleri şartnamesinde “Mesleki Uygulama Sorumlusu (MUS)” olarak adlandırılan mimar, sözleşme idaresi görevini yapmaktadır. KİK Yapım işleri genel şartnamesinde ise benzer bir koşul bulunmamaktadır.

- **EKSİK:** KİK genel şartnamelerinde hak talebine ilişkin tek bir prosedür tanımlanmamaktadır.

ÖNERİ: KİK yapım işleri genel şartnamesinde hak taleplerine yönelik ayrı bir bölüm yer almamaktadır. Bu nedenle ilgili hükümler dağınık şekilde olup her duruma göre ayrı bir prosedür tanımlanmıştır. Dördüncü bölümde yer aldığı şekilde öngörülemeyen iş artışlarına, süre uzatımına ve uyuşmazlıklara yönelik üç ayrı sistem bulunmaktadır. Bu sistemlerin ayrı ayrı olması işleyişte zorluklara neden olmaktadır. Bu sebeple tez kapsamında YİĞŞ’de yer alabilecek ülkemizdeki mevzuatlar ve kanunlara uygun bir prosedür sistemi öngörülmektedir. Şema halinde ifade edilen hak talebi prosedür önerisi katılımcıların anlamaları açısından sistemi kolaylaştırmakla birlikte genel şartnamenin eki olarak yer alabilir.

- **EKSİK:** KİK yapım işleri genel şartnamesinde bilinmeyen işler sadece iş artışlarını kapsamaktadır.

ÖNERİ: Sadece iş artışını içeren bu hüküm kapsam olarak yetersiz kalmaktadır. AIA’de bilinmeyen koşullar kapsamında belirtilen kazı sonucunda çıkan zemin ya da

işin yapımı sırasında oluşan durumlar KİK genel şartnamesinde yer almadığından işin yapımında bu durumların meydana gelmesi uyuşmazlıklara neden olmaktadır. YİGŞ’ne bilinmeyen koşullara yönelik hüküm eklenmesi uyuşmazlıkların azalmasını sağlayabilir.

- **EKSİK:** YİGŞ’de süre uzatımı nedenleri listelenmemiştir.

ÖNERİ: Yüklenicinin süre uzatımına yönelik hak talebinde bulunabileceği koşullar ayrı bir hüküm halinde yer almalıdır. Böylece yapım sırasında yüklenicinin hak talebinde bulunabileceği durumlar netleşmiş olur ve uyuşmazlıklar azalır. Özellikle mücbir sebepler olarak belirtilen nedenlerin neleri kapsadığı detaylı olarak sıralanmalıdır. Aksi takdirde taraflar arasında yanlış anlamalar ve uyuşmazlık çıkması kaçınılmazdır.

- **EKSİK:** KİK sisteminde yüklenici süre uzatımına yönelik başvuruda bulunduğu malîyet hesabı vermemektedir.

ÖNERİ: Yüklenici süre uzatımı talebinde bulunurken, sürenin uzamasından kaynaklanan muhtemel etkileri de göz önüne almalı ve malîyet hesabını yapmalıdır. Bu dökümü başvuru esnasında iletmesi, mal sahibinin karar vermesinde etkili olabilir.

- **EKSİK:** YİGŞ’de olumsuz hava koşulları nedeniyle çalışılmayan günler hak talebi nedeni sayılmamaktadır.

ÖNERİ: YİGŞ madde 30, yüklenicinin olumsuz hava koşulları nedeniyle çalışılmayacak gün sayısını teklif verme aşamasında tahmin ettiğini ve bu tahmin doğrultusunda süre belirlediğini öngörmektedir. Buna karşın, sözleşmeye önceki yıllardan elde edilen istatistikler sonucu eklenebilecek “çalışılmayacak günler 60-100 gündür” gibi bir madde uyuşmazlıkların oluşmasını büyük oranda önler.

- **EKSİK:** YİGŞ’de uyuşmazlıkların değerlendirme süresi altmış gün olarak belirtilmiştir.

ÖNERİ: YİGŞ madde 52’de belirtilen idarenin uyuşmazlıklara yönelik altmış günlük değerlendirme süresi çok uzun bir zamandır. Bu sürecin kısaltılması işlerin hızlı çözülmesini sağlar. A201’de yer alan mimarın değerlendirme süresi on gündür.

- **EKSİK:** Yapım işleri genel şartnamesinde hak talebi değerlendirmesinde uzamana yönlendirme bulunmamaktadır.

ÖNERİ: Değerlendirme sürecinin idare tarafından yapıldığını belirten genel şartnamede uzmana başvurma konusu yer almamaktadır. A201’de gerekli gördüğü takdirde mimarın uzmanlara başvurabileceği açıkça hükümlerde belirtilmiştir. Gerekli konularda uzamana danışmak, işlerin çabuk ve doğru şekilde sonuçlanmasını sağladığından sözleşme hükümleri arasında yer almalıdır.

- **EKSİK:** YİĞŞ’de idare uyuşmazlıklara yönelik karar bildirmezse yüklenici sözleşme hükümleri gereği dilediğini yapmakta serbesttir.

ÖNERİ: YİĞŞ madde 52 de yer alan bu hüküm, KİK sistemindeki hak talebine ilişkin konuların ne kadar yetersiz olduğunu göstermektedir. İdarenin uyuşmazlıklara yönelik karar bildirmediği durumda çözümsüz kalan problem yüklenicinin dilediğini yapmasıyla daha da artmaktadır. Bu sebeple bu hüküm değiştirilmeli, çözüm sunan yönlendirici bir sistem tariflenmelidir.

- **EKSİK:** KİK sistemindeki en büyük eksiklerden biri arabuluculuk ya da hakemliğin olmaması ve uyuşmazlıkların doğrudan mahkemeye yönlendirilmesidir.

ÖNERİ: Yurtdışında yaygın olarak kullanılan arabuluculuk ve hakemlik sistemleri Türkiye’de de uygulanmalı, sözleşmelerde bağlayıcı hüküm olarak yer almalıdır. Böylece uyuşmazlıklar mahkemeye gitmeden çözüme ulaşabilir, taraflar için zaman ve para tasarrufu sağlayabilir. Arabuluculuk ve hakemlik sistemleri başlı başına bir konu oluşturduğundan önerilen prosedür sisteminde açıklanmamış olup ismen yer almaktadır. Hak talebi çözüm sürecinde yer alması gereken arabuluculuk ya da hakemliğe yönlendirme mimarın talimatları doğrultusunda yapılabileceği gibi sözleşmede belirtilen zaman kısıtlamalarıyla da uygulanabilir. Önemli olan bağlayıcı karar merkezi olarak sözleşme metninde yer almasıdır.

- **EKSİK:** AIA sözleşmelerinde yer alan ve projeye dair hükümler içeren ek koşullar KİK sisteminde bulunmamaktadır.

ÖNERİ: KİK sisteminde ek koşullar yer almamaktadır, genel koşulların eksik kaldığı projeye özgü konuları tanımlamak ve özelleştirmek üzere ek koşullar hazırlanabilir, sözleşme eki olarak sunulabilir. AIA sisteminde ek koşullar genel koşullar ile birlikte kullanılmakta ve genel koşulların eksiklerini tamamlamaktadır. Böylece daha detaylı ve projeye ait şartname hazırlanmaktadır. AIA sistemine benzer şekilde gecikme cezaları, erken bitirme ödülleri, hakemliğe başvurulacaksa hakemin adı gibi projeye özel konular ek koşullarda yer alabilir.

Dördüncü bölümde yapılan AIA, JCT ve KİK karşılaştırmasının sonucunda tespit edilen eksikler ve öneriler yukarıda sıralanmıştır. Bunlara ek olarak üçüncü bölümde incelenen içtihatlardan elde edilen uyuşmazlık nedenlerine şunlar eklenebilir:

- Sözleşme dokümanlarının eksik olması,
- Sözleşme taraflarının anlaşmayı inkar etmesi,
- Sözleşme kapsamı dışında işler yapılması,
- Yer tesliminin zamanında yapılmaması,
- Sözleşme dokümanlarında tanımlanan işte değişiklikler yapılması,
- Ruhsatsız yapıda işe başlanması,
- İşe gereken özenin gösterilmemesi,
- Uyuşmazlıkların çözümü için yetkili mahkeme atanması,
- Eksik kalan işlerin hesaplanması,
- Fesih yapılması,
- Mal sahibinden kaynaklanan nedenlerle maliyetin artması,
- Mal sahibinden cevap bekleyen konularda geri dönüşün gecikmesi,
- Ödeme zamanının gecikmesi,
- İşin yapım sürecinde çözülmesi gereken hak taleplerinin işin sonuna bırakılması

5.2. KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi'ne Hak Talepleri İçin Önerilen Sistemdeki Prosedürler

Bu bölümde amaçlanan, KİK yapım işleri genel şartnamesinde tespit edilen eksiklerin tamamlandığı ve kapsamının genişletildiği varsayımı yapılarak bu sisteme yönelik hak talebi sürecinin nasıl işlemesi gerektiği ve adımlarının tanımlanmasıdır.

Genel şartname ekinde yer almak üzere sunulan hak talebi prosedürleri ne kadar standart hale getirilirse, hak talebi sürecinin yönetimi o kadar kolaylaşır ve uyuşmazlıklar azalır. Bu nedenle KİK sistemi için prosedür önerisi sunmadan önce hak talebi sürecinin adımlarını açıklamak gereklidir.

Süreç, hak talebine neden olan durumun oluşmasıyla başlar. Bu durum, yüklenicinin muhtemel hak talebi nedenlerinden biri ile karşılaşması ya da sahada talep oluşmasına neden olan eylemlerin gerçekleşmesinden kaynaklanabilir. Tetikleyici hareketin oluşmasından sonra yüklenici durum analizi yapar. Talebin nedeni sağlam değilse, mal sahibi ile ilişkisini bozmak istemiyorsa veya talep önemsizse yüklenici hak talebi başvurusunda bulunmayabilir. (Abdul-Malak & Abou-Zeid, 2002)

Yüklenici hak talebine yönelik başvuruda bulunmaya karar verdiğinde AIA sistemine göre durumu fark ettikten sonra yirmi bir gün içinde başvuruda bulunma hakkına sahiptir. Mevcut KİK sisteminde bu süre uyuşmazlıklar için onbeş süre uzatımı için yirmi gün olarak belirtilmiştir. Önerilen sistem için süre uzatımına yönelik mevcut prosedürler örnek alındığından, başvuru süresi yirmi gün olarak kabul edilmektedir.

Başvuru süresi tanımlandıktan sonra belirtilmesi gereken en önemli konulardan biri de başvurunun kime yapılacağıdır. Mevcut sistemde hak talebi başvuruları idareye yapılmaktadır. Mal sahibi olarak da adlandırılan idarenin hak taleplerini tarafsız değerlendirmesi her zaman mümkün olamayacağından önerilen sistem için AIA örnek alınmalıdır. AIA sisteminde sözleşme idaresi görevi mimara verilmiştir. Türkiye’deki mevcut durum ele alındığında mimarlar odası mimarlık hizmetleri şartnamesinde “Mesleki Uygulama Sorumlusu (MUS)” olarak adlandırılan mimar, sözleşme idaresi görevini yapmaktadır. KİK sisteminde de benzer şekilde sözleşme idaresi görevi mimara verilebilir, üçüncü tarafsız bir kişi olarak hak talebi değerlendirmesini yapması kolaylaşır. Önerilen sistem için kabul edilen sözleşme idaresi görevinin genel şartnamelerde de belirtmek kaydıyla mimara verildiğidir.

Yüklenici açısından da hak talebi süreci uzun ve önemlidir çünkü tecrübe hak talebinin başarıya ulaşmasında etkilidir. Vidogah ve Ndekugri’nin (1997) yaptığı araştırmaya göre yüklenici firmalar arasında hak taleplerini hazırlama görevi proje müdürü ve maliyet hesaplayıcıya (QS) düşmektedir. Bazı durumlarda ise projenin ve hak talebinin büyüklüğüne bağlı olarak hak talebi hazırlama işi profesyonel danışmanlara verilebilir. (Franks,1994)

Özetlemek gerekirse hak talebine ilişkin durumun oluşması sonucu yüklenici başvuruda bulunup bulunmayacağına karar verir. Başvuruda bulunacaksa yirmi gün içinde mimara yazılı olarak bildirmelidir. Hak talebi sürecini yönetmek üzere kimi tayin edeceğine yüklenici karar verir. Bir sonraki aşama yazılı başvurunun hazırlanması ve gerekli belgelerin yapılmasıdır.

Hak talepleri sözleşmeye dayalı olarak, sözleşme metinlerinde yer alan nedenlere göre yapılır. Sözleşmelerde nedenler ve kime başvuru yapılacağı yer alsada nasıl

başvurulacağı belirtilmemektedir. (Scott ve Haris, 2004) Hak talebi formatı projenin büyüklüğüne göre değişmekle birlikte başvuruda bulunması gereken başlıklar aşağıda sıralanmıştır. (Franks, 1994)

- 1) **Sözleşme Tarafları:** Projenin adı, ana ve alt yükleniciler, adresler ve isimler yer almalıdır.
- 2) **Hak Talebine Yol Açan Olaylar:** Hak talebi oluşmasına neden olan olaylar tarih ve kaynak göstererek belirtilmelidir.
- 3) **Hak Talebi Nedeni:** Neye dair hak talebinde bulunulduğu, ne amaçlandığı açıklanmalıdır.
- 4) **Hak Talebinin Değerlendirilmesi:** Hak talebinin nasıl sonuçlar doğuracağı, diğer koşulları nasıl etkileyeceği ve maliyet hesapları öngörüler şeklinde iletilmelidir.
- 5) **İlgili ekler:** Hak talebinin gelişim sürecine dair ilgili tüm ekler (hangi ekler olabileceği detaylı olarak açıklanacaktır)

AIA’de ya da KİK’in mevcut sisteminde hak talebi başvurusuna yönelik örnek form yer almamaktadır. Fakat belgelerin standardizasyonu gereği geliştirilen sistem kapsamında başvuru form önerisi sunulmaktadır. Amerika Oregon Eyaletinde İnşaat Müteahhitleri Birliği (CCB) tarafından hazırlanmış olan hak talebi formu örnek olarak alınmıştır.

(http://ccbed.ccb.state.or.us/WebPDF/CCB/Publications/OW_Complaint.pdf)

Aşağıda yer alan şekil 4.17’de öneri başvuru formu sunulmaktadır. Form dört ana başlıktan oluşmaktadır. İlk başlık, tarafların adı ve iletişim bilgilerini içerir. İkinci başlıkta işe dair bilgiler yer alır. İşin başlangıç ve bitiş tarihleri, türü ve anlaşma bedeli bu grupta yer alır. Üçüncü grup hak talebiyle ilgilidir. Hak talebinin türü, nedeni, hangi maddeyle ilgili olduğu , tahmini maliyet değerlendirmesi ve ekte yer alan belgeler bu bölümde yazılmaktadır. Dördüncü bölümde ise hak talebine neden olan olayların ve başvuru özeti bulunmaktadır. Bu kısım, hak talebinin nasıl oluştuğunu ve neden talepte bulunulduğunun detaylı açıklandığı yerdir.

İŞİN ADI		DOSYALANMA NO
HAK TALEBİNDE BULUNAN TARAF		HAK TALEBİNİN YÖNELTİLDİĞİ TARAF
ADI SOYADI		ADI SOYADI
FİRMA ADI		FİRMA ADI
ADRES		ADRES
TELEFON / MAIL		TELEFON / MAIL
İŞİN		
BAŞLAMA TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	ANLAŞMA BEDELİ
TÜRÜ ☐ Konut ☐ Ofis ☐ Okul ☐ Hastane ☐ AVM ☐ Spor Salonu ☐ Diğer		
HAK TALEBİNİN		
TÜRÜ ☐ Mal sahibine karşı Yüklenici ☐ Yükleniciye karşı mal sahibi ☐ Mal sahibine karşı altyüklenici		
NEDENİ ☐ Süre Uzatımı ☐ Maliyet Artışı ☐ Diğer.....		
GENEL KOŞULLARDAKİ HANGİ MADDEYLE İLGİLİ OLDUĞU		MAL SAHİBİ VE YÜKLENİCİ SORUMLULUĞU PAYLAŞIYOR MU? ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Diğer.....
HAK TALEBİ SONUCU OLUŞACAK TAHMİNİ MALİYET DEĞERLENDİRMESİ		EKTE YER ALAN BELGELER
BAŞVURMA TARİHİ BAŞVURUDA BULUNAN TARAFIN İMZASI		DEĞERLENDİRME TARİHİ DEĞERLENDİREN TARAFIN İMZASI

İŞİN ADI		DOSYALANMA NO	
HAK TALEBİNE NEDEN OLAN OLAYLAR			
HAK TALEBİ BAŞVURUSUNUN ÖZETLENMESİ			
BAŞVURMA TARİHİ BAŞVURUDA BULUNAN TARAFIN İMZASI		DEĞERLENDİRME TARİHİ DEĞERLENDİREN TARAFIN İMZASI	
2			

Şekil 4.17: KİK hak talebi başvuru formu önerisi

Başvuru formunun doldurulması ile birlikte mimara ilgili belgelerin de teslim edilmesi gereklidir. Hak talebi yönetimi iyi dokümantasyon ile başlar. Belgeleri toplamaya projenin geciktiği fark edildiğinde değil daha erken başlanmalıdır. (Yates ve Epstein, 2006) Hak talebi başvurularını hazırlamak zaman almaktadır. Ndekugri ve Vidogah'ın (1997) araştırmasına göre yüklenici firmalarda talep hazırlıkları sırasında en çok vakit alan iş hak talebi dokümanlarını hazırlamak, en az vakit alan ise projeyi arşivlemektir. En çok maliyete neden olan işler ise sırayla talep belgelerini hazırlamak, talebin maliyetini hesaplamak, bilgi toplamak ve ilgili konuları belirlemektir. Hak talebi hazırlık süresinin çok vakit alması nedeniyle QS'in de normal iş akışında diğer başka görevleri olduğu düşünüldüğünde hak talebi başvurularının ertelenmesine ve işin sonuna bırakılmasına neden olmaktadır. Ayrıca kaynak eksikliği, güncel kayıt eksikliği, bilgi toplama, belge yetersizliği, zaman kısıtlaması, mimardan yanıt bekleme ve tecrübe yetersizliği gibi konular hak talebi başvurularının ertelenmesine neden oluşturmaktadır. (Ndekugri ve Vidogah, 1997) İşin sonunda problemlerin artmasına neden olan bu erteleme, sistemli ve tanımlı hak talebi süreci tanımlanmasıyla azaltılabilir. Yüklenici ve mal sahiplerini erteleme konusunda uyarmak, hatta gerekli görülen durumlarda zaman kısıtlaması getirmek faydalı olabilir.

Yüklenicinin yaptığı birçok hak talebi kanıtla desteklenmesi açısından kusurludur. Tasarım ekibinin tahminlerine dayalı ya da kayıplara yönelik genellemelerle yapılan talepler sağlam temellere dayanmamaktadır. (Powell-Smith ve Sims, 1988) Bu nedenle hak talebi başvurusu sırasında mümkün olduğunca çok konuyla ilgili ek belge teslim edilmelidir. Bu belgeler şunlar olabilir:

Hesap tahminleri, ihale bilgileri, sözleşme dokümanları, teknik şartnameler, metrajlar, çizimler, iş programları, serbest el çizimleri, mimar talimatları, değişiklik talimatları, yazışmalar, toplantı tutanakları, telefon kayıtları, saha müdürünün raporları, iş gücü planlama histogramları, tedarikçiye siparişler, teslimat formları, fabrika günlük iş programı, meteorolojiden hava raporları, tarihli fotoğraflar, özel durum fotoğrafları, hakedişler, QS önerileri, mimarın kabul raporu... (Franks, 1997)

Bu belgeler önceliklerine göre şöyle sıralanabilir: yazışmalar, sözleşme koşulları, iş programı, saha günlükleri, zaman çizelgeleri, toplantı tutanakları, günlük iş raporları, revize çizimler, metrajlar ve ihale analizleri... (Ndekugri ve Vidogah, 1997)

Ayrıca bu belgelerle birlikte hak talebinin muhtemel etkilerini sunmak amacıyla maliyet dökümü de hesaplanır. Süre uzamasının ya da maliyet artışının etkilerinin kalem kalem yazılarak listelendiği döküm, hak talebini değerlendirmek üzere gereklidir. KİK'teki mevcut sistemde süre uzatımına başvurulduğunda maliyet

dökümü istenmemektedir. Önerilen yeni sistemde ise maliyet dökümü, etkileri görmek üzere hak talebi başvuru belgelerinden sayılmaktadır. Ek O'da JCT'de yer alan maliyet analizi yer almaktadır, bu form örnek alınabilir.

Hak talebinde bulunan taraflar zararlarını toplam maliyet, değişen maliyet, jüri kararı ya da ölçülen miller gibi evrensel formüllerle ifade etmek istiyorlar. Fakat bu formülere dayanarak yapılan ödemeler sözleşme bedelindeki dengeyi daha da çok bozar. Bu formüller kanıt olduğu zaman kullanılmalıdır. (Sweet, 2004) Tüm bu hak talebi süreci maliyet getirmektedir, fakat önemli olan gelirle gider arasındaki dengenin kurulmasıdır.

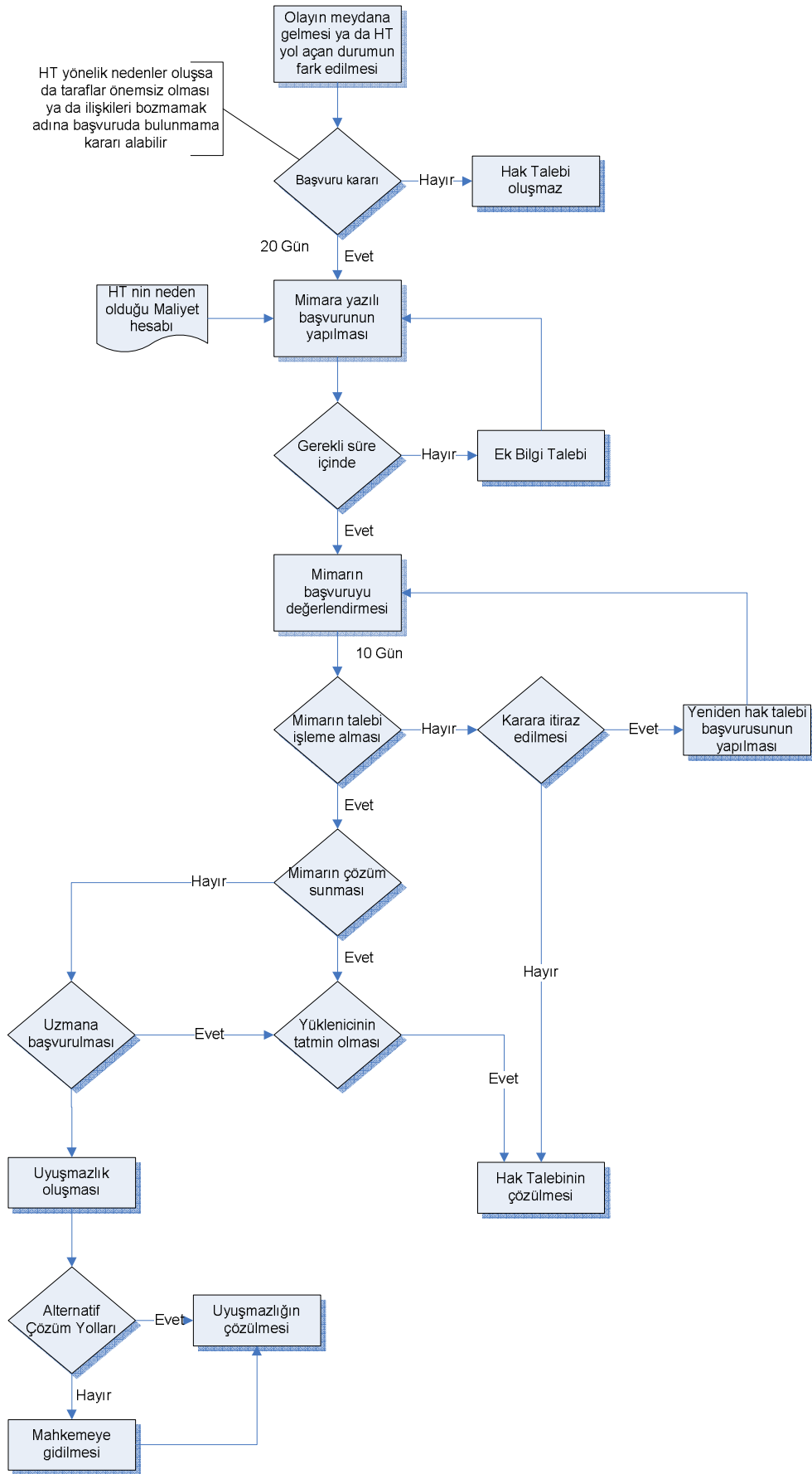
Yüklenici hak talebi başvurusunu mimara teslim ettikten sonra değerlendirme süreci başlar. Mimar gelen talepte şu soruları kontrol etmelidir: (Abdul Malak ve Abou-Zeid, 2002)

- Sözleşme gereksinimleri yerine getirilmiş mi?
- Yüklenici Sözleşme koşullarına referans veriyor mu?
- Mal sahibi ve yüklenici sorumluluğu paylaşıyor mu?
- Sözleşme imzalandığı sırada öngörülebilir bir durum muydu?
- Şartnamelerde hata var mıydı?
- Sözleşme yanlış mı anlaşılmış?

Mimarın hak talebini değerlendirme süreci AIA'de on gün, KİK'te ise altmış gün olarak (uyuşmazlıklara yönelik prosedüre göre) belirtilmiştir. Altmış günlük süre değerlendirmede çok uzun olduğundan önerilen yeni sistemde bu süre on gün olarak alınmaktadır.

Önerilen yeni sisteme göre, değerlendirme sonucunda mimar hak talebini reddedebilir ya da kabul edebilir. Her iki durumda da yazılı olarak neden bildirmelidir. Ayrıca mimar hak talebini kabul eder ve karar sürecine girerse uzmana başvurma ya da çözüm için arabuluculuk-hakemliğe yönlendirme hakkı bulunmaktadır.

Sonuç olarak tüm açıklanan adımlar aşağıda yer alan şekil 4.18'de şema haline getirilmiştir. Hazırlanan bu şemanın genel şartname eki olarak eklenmesi hak talebi sürecini kolaylaştıracaktır.



Şekil 4.18: KİK için önerilen hak talebi prosedürü

6. SONUÇ

Teknoloji ile gelişen hayata uyum sağlayan inşaat sektöründe, projelerin giderek karmaşık hale geldiği ve buna bağlı olarak proje katılımcılarının sayısının arttığı görülmektedir. Bu artışla beraber projede iletişim, koordinasyon ve yönetim gereksinimleri kaçınılmaz hale gelmiştir. Farklı uzmanlık alanlarının bir arada yer aldığı ve katılımcıların farklı sorumluluklar üstlendiği projelerde taraflar arasındaki ilişkileri tanımlamak, sorumlulukları belirtmek ve koordinasyonu sağlamak amacıyla hazırlanan, hukuki sonuç doğuran, yazılı belgelere sözleşme adı verilir.

Sözleşme koşulu hazırlamak, emek, bilgi ve sektörden çok yönlü katılım gerektirdiğinden; inşaat sözleşmeleri AIA, JCT ya da EJCDC gibi köklü kurumlar tarafından yaşanan tecrübelerle gelişerek oluşturulmuş ve standart hale gelmiştir. Uzun yıllar boyunca kullanılan bu standart dokümanlar ortak bir dil ve daha net hükümler içermektedir. Hazırlık aşamasında farklı grupların yer alması da oluşabilecek uyuşmazlıkların önceden fark edilip gerekli önlemlerin alınmasını sağlamaktadır.

Projelerin istenilen şekilde tamamlanması için sözleşmenin koşullarının iyi hazırlanması kadar süreç içindeki yönetimi de önemlidir. Sözleşme idaresi, mal sahibi ya da mimar tarafından, yapım sürecine dahil olan katılımcıların sözleşmede belirtilen yükümlülüklerini yerine getirdiğinin ve yapılan işin sözleşme dokümanları ile yasal düzenlemelere uygunluğunun denetlenmesi olarak açıklanabilir. Proje yönetiminin temel alanlarından biri olan sözleşme idaresi, tasarım evresinden başlayarak, ihale aşamasında devam eder ve proje kapanışına dek süreçte yer alır.

Başarılı proje; zamanında, öngörülen bütçe sınırları içinde, istenen kalite ile tamamlanan ve tüm hak taleplerinin çözüldüğü projedir. Hak talepleri, bir grubun sözleşme maddelerine uygun olarak; ödemelerde, süre uzamasında ya da başka problemlerde düzenleme, ayarlama veya yorumlama hak ya da iddiasıdır. Zamanında ve uygun çözülmeyen hak talepleri sonucunda uyuşmazlıkların oluşması kaçınılmazdır. İşin tamamlanma süresini ve maliyetini artıran, proje kapanışının yapılmasını engelleyen ve taraflar arasındaki ilişkinin gerilmesine neden olan uyuşmazlıklar zamanla artar ve projenin başarısızlıkla sonuçlanmasına neden olur. Bu sebeple uyuşmazlıklara dönüşmeden önce hak taleplerinin çözülmesinin, projenin

devamı ve başarısı açısından çok önemli olduğu saptanmış olup çalışma alanı olarak sözleşme idaresinde hak talepleri seçilmiştir. Tez çalışmasının amacı ise Türkiye’de uygulanmakta olan ve 01.01.2003 tarihinde yürürlüğe giren Yapım İşleri Genel Şartnamesi’ndeki hak talebi hükümlerinin değerlendirilmesi olarak saptanmıştır. Bu amaç doğrultusunda Yapım İşleri Genel Şartnamesi, Amerika ve İngiltere’de kullanılan genel şartnameler ile hak talepleri açısından karşılaştırılmış, eksikleri saptanmış ve bu eksiklere yönelik öneriler geliştirilmiştir.

Sözleşme idaresinde hak talepleri ve KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi’ndeki hak talebi hükümlerinin değerlendirilmesine yönelik yapılan çalışma dört aşamadan oluşmaktadır. İlk aşama literatürden hak talebi ve uyuşmazlık kavramlarını incelemektir. Tez kapsamında çalışma alanı için sözleşme idaresinde hak talepleri seçildiğinden, bu bölümde ilk olarak genel anlamda sözleşme idaresi, sözleşme dokümanları ve sözleşme idarecisi olarak mimarın görevleri açıklanmaktadır. Mimarın sözleşme idaresi görevlerinden olan hak taleplerinin tanımı, çeşitleri, süreci ve değerlendirmesi başta Amerikan İnşaat Şartnameleri’nin (CSI) Proje El kitabı (PRM) olmak üzere birçok kaynaktan yararlanarak açıklanmıştır. Hak talepleri kavramı tanımlandıktan sonra, 2.3. bölümde çözülemeyen hak talepleri anlamına gelen uyuşmazlıklar özet olarak incelenmiştir. Projenin kapanışını geciktiren, maddi ve süre olarak kayıplara yol açan uyuşmazlıklardan kaçınmak üzere neler yapılabileceği ve uyuşmazlık oluştuğunda başvurulacak yollar açıklanmıştır. En kolay metot olan Müzakereden en uzun ve yorucu olan yargı yoluna kadar çözüm yolları avantaj ve dezavantajlarıyla incelenmiştir. Özellikle yurtdışında yaygın olarak başvuru alan arabuluculuk ve hakemlik yöntemleri daha detaylı olarak ele alınmıştır. Bu yolların dışında yeni yeni kullanılmaya başlayan alternatif çözüm yollarına da değinilmiş olup bölümün sonunda tüm çözüm yöntemlerinin birbirleriyle karşılaştırmaları yapılmıştır.

İkinci aşama olarak Türkiye’deki Yargıtay kararlarını inceleyerek olası hak talebi konuları tespit edilmiştir. Yapılan inceleme mevcut sistemde oluşan hataları ve nerelerden kaynaklandığını saptanmasında faydalı olmuştur. Konularına göre hak talepleri sözleşmeden, sözleşme süresinden, sözleşme bedelinden ve yapım işinden kaynaklanan hak talebi nedenleri olarak dört gruba ayrılmıştır. Değerlendirmeler yapıldıktan sonra hak talebi nedenleri tablolastırılmıştır.

Tez çalışmasının üçüncü aşaması, seçilen AIA, JCT ve KİK standart sözleşmelerinin genel şartnamelerinde yer alan hak talebi hükümlerinin incelenmesidir. Hak talebi sistemlerini karşılaştırmak üzere Amerika, İngiltere ve Türkiye olarak üç farklı ülkede kullanılan standart sözleşmeler seçilmiştir. Her üç sözleşmenin standart

dokümanları genel anlamda açıklanmış olup aile modellerine göre seçilen diğer sözleşmelerdeki hak talebi maddelerine de değinilmiştir. Karşılaştırma yapmak üzere ise, KİK'te uygulanan ve yaygın olarak kullanılan geleneksel proje teslim sistemi alınmıştır.

AIA geleneksel proje teslim sisteminde kullanılan genel şartname A201'dir. Bu şartnamede yer alan hak talebi hükümleri tek tek incelenmiş, orijinal metinden alıntılar yapılmıştır. Danışman/Proje Yapım Yöneticisi ailesinde kullanılan A201 CMA ve Yüklenici/Proje Yapım Yöneticisi ailesindeki A121 CMC genel şartnamelerinde yer alan hak talebi hükümleri ise içerik bakımından A201 ile karşılaştırılmış ve farkları belirtilmiş olup hak talebi hükümleri tek tek açıklanmamıştır.

JCT sisteminde sözleşmeler hem proje teslim sistemlerine hem de büyüklüklerine göre ayrılmaktadır. Bu nedenle karşılaştırma yapmak üzere seçilen sözleşme AIA ve KİK ile örtüşen büyük ölçekli projelerde uygulanan JCT standart sözleşmesidir. JCT sisteminde anlaşma ve genel koşullar aynı sözleşmenin içinde yer aldığından hak talebi hükümleri sözleşme metninde incelenmiştir. AIA sistemini incelerken yapıldığı gibi, tek tek hükümlerden alıntılar yapılmıştır. Daha sonra ise orta ve küçük ölçekli sözleşmelerin hak talebi hükümleri ile farklılıkları tartışılmıştır.

KİK yapım işleri genel şartnamesi geleneksel sistemde kullanılan genel koşulları içermektedir. Hak talebi hükümleri, diğer sözleşmelerdeki gibi, tek tek ele alınmıştır. KİK sisteminde yer alan diğer dokümanların neler olduğu ve bu dokümanlarda bulunan hak talebine dair hükümlerin değerlendirilmesi de yapılmıştır.

Sözleşme karşılaştırmaları sonucu sistemlerde izlenen prosedürlere yönelik tablo hazırlanmış ve ekte sunulmuştur. Ayrıca hak talebi nedenleri maliyet ve süre artışı olmak üzere iki başlıkta toplanmıştır. Bu başlıklara göre hak talebi nedenleri hükümlerde yer aldığı şekilde listelenmiş ve sözleşmelere göre karşılaştırmalar yapılmıştır. İlave açıklamaya ihtiyaç duyulan maddeler yıldızlarla belirtilerek metin içinde detaylı açıklaması yapılmıştır.

Dördüncü ve son aşama olarak KİK yapım işleri genel şartnamesini hak talepleri açısından iyileştirmeye yönelik öneriler bulunmaktadır. AIA ve JCT sözleşmeleri ile yapılan karşılaştırmalar sonucu saptanan KİK Yapım işleri genel şartnamesindeki hak talebi hükümleri eksikleri listelenmiş ve eksiklere yönelik öneriler sunulmuştur. Geliştirilen öneriler metinlerde yer almak üzere hazırlanan sözleşme koşulları olmaktan ziyade sistemi iyileştirme yönünde yapılan fikir sunumlarıdır.

Dördüncü aşamanın ikinci yarısında ise geliştirilen yeni sistemde yer alması öngörülen hak talebi prosedürünü tanımlamaya yönelik çalışma yapılmıştır. Bu amaçla önce hak talebi sürecinde yer alan adımlar tek tek açıklanmıştır. Hak talebi başvurusunun nasıl yapılacağından, kime yapılacağı, nasıl değerlendirileceği, başvuru sırasında bulunması gereken belgeler ve mimarın sonuçlandırmasına dek hak talebi süreci tanımlanmıştır. Mimarın kararından sonraki aşamalar tez kapsamında detaylı olarak açıklanmamaktadır. Bunun sebebi mimarın kararı taraflarca kabul edilmemiş ise hak talebinin uyuşmazlığa dönmesi ve geniş kapsamlı bir konu oluşturmasıdır. Son olarak, açıklanan adımları içeren KİK öneri hak talebi prosedürü şema haline getirilmiştir. Hazırlanan şemanın genel şartname eki olarak kullanılması da önerilmektedir.

Sonuç olarak tez çalışmasının amacı olarak seçilen KİK Yapım İşleri Genel Şartnamesi'ndeki hak talebi hükümlerinin Amerika ve İngiltere'de yer alan standart sözleşmelerin genel şartnameleri ile karşılaştırılması, YİGŞ'de tespit edilen eksiklerin tartışılması, değerlendirilmesi ve çözümler önerilmesi yapılmıştır.

Yapılan çalışma kapsamında elde edilen ana unsurlardan biri yurtdışında yaygın olarak uygulanan sözleşme idaresinin Türkiye'de KİK kapsamında yer almamasıdır. Ayrıca sözleşme idaresinin önemli konularından olan hak talepleri de Yapım İşleri Genel Şartnamesinde geçmesine rağmen kavram ya da süreç olarak açıklanmamış, belirli bir hak talebi prosedürü belirtilmemiştir.

AIA ve JCT sözleşme örnekleriyle yapılan karşılaştırma sonucu hak talebi hükümlerinde de birçok eksik tespit edilmiş olup bu eksikler son bölümde sıralanmıştır. Bu eksiklerin en önemlisi olarak görülen sözleşmenin idare tarafından hazırlanması nedeniyle tek taraflı hükümler içermesidir. Buna ilave olarak genel şartnamede hak talebi çözümü için idare görevlidir ve hak talebine yönelik sonuç bildirmediği takdirde sorun çözümsüz kalmaktadır.

Yapım İşleri Genel Şartnamesi'ndeki diğer önemli eksiklerden biri de uyuşmazlıkların doğrudan mahkemeye yönlendirilmesi, çözüm yolu olarak arabuluculuk ya da hakemlik yöntemlerinin bulunmamasıdır. Göçmen'in (2005) yaptığı araştırma sonucunda yüklenici firmalar arasında arabuluculuğun istenmeyen bir çözüm olduğu belirtilmiştir. Yüklenicilerin arabuluculuk kavramının genel şartnamelerde yer almamasından ötürü bağlayıcı olmadığını ve bu sebeple istenmeyen çözüm olarak gördükleri düşünülmektedir.

Tespit edilen eksiklerin değerlendirilmesi ve öneriler detaylı olarak açıklanmıştır. Kısaca tekrarlamak gerekirse, sözleşme idaresi ve idarecisi kavramını

yaygınlaştırmak, taraflar için adil ve eşit sözleşmeler hazırlamak, hak talebi kavramını, sürecini, prosedürlerini ve değerlendirmesini tanımlamak ve uyuşmazlık çözüm yolu olarak arabuluculuk veya hakemlik gibi alternatif çözümlere başvurmak gibi öneriler bulunmaktadır.

Yapılan çalışmada hak talebine yönelik oluşturulabilecek hüküm önerileri, hak talebi prosedür şeması ve hak talebi başvuru formu hazırlanmıştır. Yapılacak yeni tez çalışmaları, sunulan önerilerin geliştirilmesi, önerilen yeni sistemin geçerliliğinin alan araştırması ile kontrol edilmesi ve özel sektöre uygulanmasına yönelik araştırma yapılması gibi konuları içerebilir.

KAYNAKLAR

Abdul-Malak M.A., El-Saadi M.M., 2002. Process Model for Administrating Construction Claims, *Journal of Management in Engineering*, **April 2002**, 84–94

Adalet Bakanlığı Web Sayfası, <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/407.html>

American Institute of Architects Web Sayfası, www.aia.org

Chappell D., 2006. The JCT Intermediate Building Contracts 2005, Blackwell Publishing Ltd, Oxford

Chappel D., Powell-Smith V., Sims J., 2005. Building Contract Claims, Blackwell Science Ltd, Oxford.

Chappell D., 2004. The JCT Minor Works Form of Contract, Blackwell Publishing Ltd, Oxford

Chappell D., 2003. Understanding JCT Standart Building Contracts, Spon Press, London

Chappell D., 2002. Parris's Standart Form of Building Contract, Blackwell Publishing Ltd, Oxford

Collier K., 2001. Construction Contracts, Prentice Hall, New Jersey.

Collier K., 1994. Managing Construction, Delmar Publishers, New York.

Cox A., Thompson I., 1998. Contracting For Bussiness Success, Thomas Telford Publishing, London.

Cox R., 1997. Managing Change Orders and Claims, *Journal of Management in Engineering*, **January/February 1997**, 24–29

Çelik Ç. B., 2006. Türkiye ve İngiltere İnşaat Sektörlerinde kullanılan sözleşmelerin yapılarının KİK ve JCT dokümanları çerçevesinde İncelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

- Demkin J, 2001.** The Architect's handbook of Professional practice, AIA Institute, John Wiley & Sons Inc., Canada.
- Devlet Planlama Teşkilatı, 2005.** 9. Kalkınma planı 2007-2013, Özel İhtisas Komisyonu 1. Taslak Raporu, Türkiye
http://plan9.dpt.gov.tr/oik56_insaat/Rapor_taslak.doc
- Franks J., 1994.** Building Contract Administration and Practice, BT Batsford Ltd., London
- Gebken R.J., Gibson G.E., 2006.** Quantification of Costs for Dispute Resolution Procedures in the Construction Industry, *Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice*, ASCE, **July 2006**, 264–271
- Gould F., Joyce N., 2000.** Construction Project Management, Prentice Hall, New Jersey.
- Göçmen S., 2005.** Türkiye İnşaat Projelerinde Yüklenici ve Mal Sahibi Arasında Meydana Gelen Çatışmaların Nedenleri ve Çatışma Yönetimi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Greenstreet B., Greenstreet K., Schermer B., 2005.** Law and Practice For Architects, Architectural Press, Oxford.
- Holtham D., Russell V., 1999.** Resolving Construction Disputes, Chandos Publishing, Oxford
- Joint Contractors Tribunal Web Sayfası, www.jctltd.co.uk**
- Kamu İhale Kurumu Web Sayfası, www.kik.gov.tr**
- Kamu İhale Kurumu Danışmanlık Hizmetleriyle İlgili Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Konulu Toplantı Raporu, 2004.**
http://www.ihale.gov.tr/Egitim_Calismalari/egitim_sektor_toplanti.ht
- Kostakoğlu C., 2000.** İċtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Beta Basım A.Ş., İstanbul.
- Levin P., 1998.** Construction Contract Claims, Changes & Dispute Resolution, ASCE, Reston.
- Liebing R., 1998.** Construction Contract Administration, Prentice Hall, New Jersey.

- Mitropolous P., Howell G.,** 2001. Model For Understanding, Preventing and Resolving Project Disputes, *Journal of Construction Engineering and Management*, **May/June 2001**, 223–231
- Nndekugri I., Rycroft M.,** 2000. The JCT98 Building Contract Law and Administration, Butterworth-Heinemann Publication, Oxford
- Oregon Construction Contractors Board,** 2004. Resolving Disputes With Your Contractor: information for claimants, Oregon
- Özek A., Kaya O.,** 2003. Kamu İhale Rehberi. Seçin Yayıncılık, Ankara
- Powell-Smith V., Sims J.,** 1988. Building Contract Claims, BSP Professional Books, Oxford
- Scott S., Harris R. A.,** 2004. United Kingdom Construction Claims: Views of Professionals, *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE, **September/October 2004**, 734–741
- Scott S.,** 1997. Delay Claims in UK Construction, *Journal of Construction Engineering and Management*, **September 1997**, 238–244
- Sweet J.,** 2004. Contractor Postcompletion Claims: Advice to Engineers, *Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice*, ASCE, **October 2004**, 298–303
- Taşoluk T.,** 2006. İnşaat Projelerinde Sözleşme İdaresi ve Türk Kamu Mevzuatında İnşaat Sözleşme İdaresi Görev ve Konuların Değerlendirilmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- The Construction Specification Institute,** 2005. The Project Resource Manual, McGraw Hill Company, Westford.
- Traeger Machetanz Oles Morrison Rinker & Baker LLP Anchorage,** Project Records and Their Importance in Claim Preparation and Presentation, <http://oles.com/publications/2004/Project%20Documentation.pdf>
- Türk Dil Kurumu,** 2005. Online Türkçe Sözlük, www.tdk.gov.tr
- Vidogah W., Ndekugri I.,** 1997. Improving Management of Claims: Contractors' Perspective, *Journal of Management in Engineering*, **September/October 1997**, 37–44

Yalçın H., 2004. ABD ve Türk İnşaat Sektörlerindeki Standart Sözleşme ve Genel Şartnamelerin Karşılaştırılması, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Yates J.K., Epstein A., 2006. Avoiding and Minimizing Construction Delay Claim Disputes in Relational Contracting, *Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice*, ASCE, **April 2006**, 168–179

EKLER

EK A: AIA A SERİSİ DÖKÜMANLARI LİSTESİ

- **A101** Mal Sahibi-Yüklenici sözleşme formu (götürü bedel üzerinden)
- **A101/CMa** Mal Sahibi-Yüklenici sözleşme formu (götürü bedel üzerinden- cm danışman versiyonu)
- **A105 & A205** Mal sahibi ve yüklenici arasındaki standart sözleşme formu ile genel koşullar (küçük projeler için)
- **A107** Kısaltılmış Mal Sahibi-Yüklenici sözleşme formu (götürü bedel üzerinden-küçük firmalar için)
- **A111** Mal Sahibi-Yüklenici sözleşme formu (maliyet + kar üzerinden)
- **A121/CMc** Mal sahibi ile Cm arası sözleşme formu (Cm aynı zamanda yüklenici de olduğu durumda)
- **A121/CMc-a** Mal sahibi ile Cm arası sözleşme formunda tadilat (Cm aynı zamanda yüklenici de olduğu durumda)
- **A131/CMc** Mal sahibi ile Cm arası sözleşme formu (Cm aynı zamanda yüklenici de olduğu ve ödemenin maliyet + kar olduğu durumda)
- **A131/CMc-a** Mal sahibi ile Cm arası sözleşme formunda tadilat (Cm aynı zamanda yüklenici de olduğu ve ödemenin maliyet + kar olduğu durumda)
- **A171** Mal Sahibi-Yüklenici sözleşme formu (eşya, tefriş ve ekipman için)
- **A177** Kısaltılmış Mal Sahibi-Yüklenici sözleşme formu (eşya, tefriş ve ekipman için)
- **A191** Mal sahibi ile tasarımcı/yapımcı arası standart sözleşme formları
- **A201** İnşaat için sözleşmenin genel koşulları
- **A201/CMa** İnşaat için sözleşmenin genel koşulları (CM danışman olduğunda)
- **A201/SC** Federal ek koşullar
- **A271** Eşya, tefriş ve ekipman için sözleşme genel koşulları
- **A305** Yüklenicinin yeterlilik beyannamesi
- **A310** Geçici Teminat mektubu
- **A312** Kesin teminat ve ödeme mektubu
- **A401** Yüklenici- alt yüklenici sözleşme formu
- **A491** Tasarımcı/yapımcı ile yüklenici arasında standart anlaşma formları
- **A501** Teklif verme süreci ve ihale verme usulu ile ilgili rehber

- **A511** İlave koşullar ile ilgili rehber
- **A511/CMa** İlave koşullar ile ilgili rehber (CM danışman olduğunda)
- **A521** Uniform location subject matter
- **A571** İç mekanlar için ilave koşullar rehberi
- **A701** Teklif verecekler için talimatlar
- **A771** İç mekana teklif verecekler için talimatlar

EK B: AIA A201/1997 GENEL ŞARTNAMESİNDEKİ HAK TALEBİ HÜKÜMLERİ

SAMPLE:

This standard document is NOT a model form. Its inclusion in the Architect's handbook of Professional Practice does not constitute a grant of any implied or explicit license to copy it in whole or in part. See the Instruction Sheet for information on licensed reproduction.



© 1997 AIA®
AIA DOCUMENT A201-1997
GENERAL CONDITIONS
OF THE CONTRACT FOR
CONSTRUCTION

The American Institute
of Architects
1735 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20006-5292

The Architect's response to such requests will be made in writing within any time limits agreed upon or otherwise with reasonable promptness. If no agreement is made concerning the time within which interpretations required of the Architect shall be furnished in compliance with this Paragraph 4.2, then delay shall not be recognized on account of failure by the Architect to furnish such interpretations until 15 days after written request is made for them.

4.2.12 Interpretations and decisions of the Architect will be consistent with the intent of and reasonably inferable from the Contract Documents and will be in writing or in the form of drawings. When making such interpretations and initial decisions, the Architect will endeavor to secure faithful performance by both Owner and Contractor, will not show partiality to either and will not be liable for results of interpretations or decisions so rendered in good faith.

4.2.13 The Architect's decisions on matters relating to aesthetic effect will be final if consistent with the intent expressed in the Contract Documents.

4.3 CLAIMS AND DISPUTES

4.3.1 Definition. A Claim is a demand or assertion by one of the parties seeking, as a matter of right, adjustment or interpretation of Contract terms, payment of money, extension of time or other relief with respect to the terms of the Contract. The term "Claim" also includes other disputes and matters in question between the Owner and Contractor arising out of or relating to the Contract. Claims must be initiated by written notice. The responsibility to substantiate Claims shall rest with the party making the Claim.

4.3.2 Time Limits on Claims. Claims by either party must be initiated within 21 days after occurrence of the event giving rise to such Claim or within 21 days after the claimant first recognizes the condition giving rise to the Claim, whichever is later. Claims must be initiated by written notice to the Architect and the other party.

4.3.3 Continuing Contract Performance. Pending final resolution of a Claim except as otherwise agreed in writing or as provided in Subparagraph 9.7.1 and Article 14, the Contractor shall proceed diligently with performance of the Contract and the Owner shall continue to make payments in accordance with the Contract Documents.

4.3.4 Claims for Concealed or Unknown Conditions. If conditions are encountered at the site which are (1) subsurface or otherwise concealed physical conditions which differ materially from those indicated in the Contract Documents or (2) unknown physical conditions of an unusual nature, which differ materially from those ordinarily found to exist and generally recognized as inherent in construction activities of the character provided for in the Contract Documents, then notice by the observing party shall be given to the other party promptly before conditions are disturbed and in no event later than 21 days after first observance of the conditions. The Architect will promptly investigate such conditions and, if they differ materially and cause an increase or decrease in the Contractor's cost of, or time required for, performance of any part of the Work, will recommend an equitable adjustment in the Contract Sum or Contract Time, or both. If the Architect determines that the conditions at the site are not materially different from those indicated in the Contract Documents and that no change in the terms of the Contract is justified, the Architect shall so notify the Owner and Contractor in writing, stating the reasons. Claims by either party in opposition to such determination must be made within 21 days after the Architect has given notice of the decision. If the conditions encountered are materially different, the Contract Sum and Contract Time shall be equitably adjusted, but if the Owner and Contractor cannot agree on an adjustment in the Contract Sum or Contract Time, the adjustment shall be referred to the Architect for initial determination, subject to further proceedings pursuant to Paragraph 4.4.

4.3.5 Claims for Additional Cost. If the Contractor wishes to make Claim for an increase in the Contract Sum, written notice as provided herein shall be given before proceeding to execute the Work. Prior notice is not required for Claims relating to an emergency endangering life or property arising under Paragraph 10.6.

4.3.6 If the Contractor believes additional cost is involved for reasons including but not limited to (1) a written interpretation from the Architect, (2) an order by the Owner to stop the Work where the Contractor was not at fault, (3) a written order for a minor change in the Work issued by the Architect, (4) failure of payment by the Owner, (5) termination of the Contract by the Owner, (6) Owner's suspension or (7) other reasonable grounds, Claim shall be filed in accordance with this Paragraph 4.3.

4.3.7 CLAIMS FOR ADDITIONAL TIME

4.3.7.1 If the Contractor wishes to make Claim for an increase in the Contract Time, written notice as provided herein shall be given. The Contractor's Claim shall include an estimate of cost and of probable effect of delay on progress of the Work. In the case of a continuing delay only one Claim is necessary.

4.3.7.2 If adverse weather conditions are the basis for a Claim for additional time, such Claim shall be documented by data substantiating that weather conditions were abnormal for the period of time, could not have been reasonably anticipated and had an adverse effect on the scheduled construction.

4.3.8 Injury or Damage to Person or Property. If either party to the Contract suffers injury or damage to person or property because of an act or omission of the other party, or of others for whose acts such party is legally responsible, written notice of such injury or damage, whether or not insured, shall be given to the other party within a reasonable time not exceeding 21 days after discovery. The notice shall provide sufficient detail to enable the other party to investigate the matter.

4.3.9 If unit prices are stated in the Contract Documents or subsequently agreed upon, and if quantities originally contemplated are materially changed in a proposed Change Order or Construction Change Directive so that application of such unit prices to quantities of Work proposed will cause substantial inequity to the Owner or Contractor, the applicable unit prices shall be equitably adjusted.

4.3.10 Claims for Consequential Damages. The Contractor and Owner waive Claims against each other for consequential damages arising out of or relating to this Contract. This mutual waiver includes:

1. damages incurred by the Owner for rental expenses, for losses of use, income, profit, financing, business and reputation, and for loss of management or employee productivity or of the services of such persons; and
2. damages incurred by the Contractor for principal office expenses including the compensation of personnel stationed there, for losses of financing, business and reputation, and for loss of profit except anticipated profit arising directly from the Work.

This mutual waiver is applicable, without limitation, to all consequential damages due to either party's termination in accordance with Article 14. Nothing contained in this Subparagraph 4.3.10 shall be deemed to preclude an award of liquidated direct damages, when applicable, in accordance with the requirements of the Contract Documents.

4.4 RESOLUTION OF CLAIMS AND DISPUTES

4.4.1 Decision of Architect. Claims, including those alleging an error or omission by the Architect but excluding those arising under Paragraphs 10.3 through 10.5, shall be referred initially to the Architect for decision. An initial decision by the Architect shall be required as a



© 1997 AIA®
AIA DOCUMENT A201-1997
GENERAL CONDITIONS
OF THE CONTRACT FOR
CONSTRUCTION

The American Institute
of Architects
1735 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20006-5292



© 1997 AIA®
AIA DOCUMENT A201-1997
GENERAL CONDITIONS
OF THE CONTRACT FOR
CONSTRUCTION

The American Institute
of Architects
1735 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20006-5797

condition precedent to mediation, arbitration or litigation of all Claims between the Contractor and Owner arising prior to the date final payment is due, unless 30 days have passed after the Claim has been referred to the Architect with no decision having been rendered by the Architect. The Architect will not decide disputes between the Contractor and persons or entities other than the Owner.

4.4.2 The Architect will review Claims and within ten days of the receipt of the Claim take one or more of the following actions: (1) request additional supporting data from the claimant or a response with supporting data from the other party, (2) reject the Claim in whole or in part, (3) approve the Claim, (4) suggest a compromise, or (5) advise the parties that the Architect is unable to resolve the Claim if the Architect lacks sufficient information to evaluate the merits of the Claim or if the Architect concludes that, in the Architect's sole discretion, it would be inappropriate for the Architect to resolve the Claim.

4.4.3 In evaluating Claims, the Architect may, but shall not be obligated to, consult with or seek information from either party or from persons with special knowledge or expertise who may assist the Architect in rendering a decision. The Architect may request the Owner to authorize retention of such persons at the Owner's expense.

4.4.4 If the Architect requests a party to provide a response to a Claim or to furnish additional supporting data, such party shall respond, within ten days after receipt of such request, and shall either provide a response on the requested supporting data, advise the Architect when the response or supporting data will be furnished or advise the Architect that no supporting data will be furnished. Upon receipt of the response or supporting data, if any, the Architect will either reject or approve the Claim in whole or in part.

4.4.5 The Architect will approve or reject Claims by written decision, which shall state the reasons therefor and which shall notify the parties of any change in the Contract Sum or Contract Time or both. The approval or rejection of a Claim by the Architect shall be final and binding on the parties but subject to mediation and arbitration.

4.4.6 When a written decision of the Architect states that (1) the decision is final but subject to mediation and arbitration and (2) a demand for arbitration of a Claim covered by such decision must be made within 30 days after the date on which the party making the demand receives the final written decision, then failure to demand arbitration within said 30 days' period shall result in the Architect's decision becoming final and binding upon the Owner and Contractor. If the Architect renders a decision after arbitration proceedings have been initiated, such decision may be entered as evidence, but shall not supersede arbitration proceedings unless the decision is acceptable to all parties concerned.

4.4.7 Upon receipt of a Claim against the Contractor or at any time thereafter, the Architect or the Owner may, but is not obligated to, notify the surety, if any, of the nature and amount of the Claim. If the Claim relates to a possibility of a Contractor's default, the Architect or the Owner may, but is not obligated to, notify the surety and request the surety's assistance in resolving the controversy.

4.4.8 If a Claim relates to or is the subject of a mechanic's lien, the party asserting such Claim may proceed in accordance with applicable law to comply with the lien notice or filing deadlines prior to resolution of the Claim by the Architect, by mediation or by arbitration.

4.5 MEDIATION

4.5.1 Any Claim arising out of or related to the Contract, except Claims relating to aesthetic effect and except those waived as provided for in Subparagraphs 4.3.10, 9.10.4 and 9.10.5 shall, after initial decision by the Architect or 30 days after submission of the Claim to the Architect, be

EK C: AIA A201-CMa/1992 GENEL ŞARTNAMESİNDEKİ HAK TALEBİ HÜKÜMLERİ

as provided in Paragraph 4.8. A decision by the Architect, as provided in Subparagraph 4.8.4, shall be required as a condition precedent to arbitration or litigation of a Claim between the Contractor and Owner as to all such matters arising prior to the date final payment is due, regardless of (1) whether such matters relate to execution and progress of the Work or (2) the extent to which the Work has been completed. The decision by the Architect in response to a Claim shall not be a condition precedent to arbitration or litigation in the event (1) the position of Architect is vacant, (2) the Architect has not received evidence or has failed to render a decision within agreed time limits, (3) the Architect has failed to take action required under Subparagraph 4.8.4 within 30 days after the Claim is made, (4) 45 days have passed after the Claim has been referred to the Architect or (5) the Claim relates to a mechanic's lien.

4.7.3 Time Limits on Claims. Claims by either party must be made within 21 days after occurrence of the event giving rise to such Claim or within 21 days after the claimant first recognizes the condition giving rise to the Claim, whichever is later. Claims must be made by written notice. An additional Claim made after the initial Claim has been implemented by Change Order will not be considered unless submitted in a timely manner.

4.7.4 Continuing Contract Performance. Pending final resolution of a Claim including arbitration, unless otherwise agreed in writing the Contractor shall proceed diligently with performance of the Contract and the Owner shall continue to make payments in accordance with the Contract Documents.

4.7.5 Waiver of Claims: Final Payment. The making of final payment shall constitute a waiver of Claims by the Owner except those arising from:

1. liens, Claims, security interests or encumbrances arising out of the Contract and unsettled;
2. failure of the Work to comply with the requirements of the Contract Documents; or
3. terms of special warranties required by the Contract Documents.

4.7.6 Claims for Concealed or Unknown Conditions. If conditions are encountered at the site which are (1) subsurface or otherwise concealed physical conditions which differ materially from those indicated in the Contract Documents or (2) unknown physical conditions of an unusual nature, which differ materially from those ordinarily found to exist and generally recognized as inherent in construction activities of the character provided for in the Contract Documents, then notice by the observing party shall be given to the other party promptly before conditions are disturbed and in no event later than 21 days after first observance of the conditions. The Architect will promptly investigate such conditions and, if they differ materially and cause an increase or decrease in the Contractor's cost of, or time required for, performance of any part of the Work, will recommend an equitable adjustment in the Contract Sum or Contract Time, or both. If the Architect determines that the conditions at the site are not materially different from those indicated in the Contract Documents and that no change in the terms of the Contract is justified, the Architect shall so notify the Owner and Contractor in writing, stating the reasons. Claims by either party in opposition to such determination must be made within 21 days after the Architect has given notice of the decision. If the Owner and Contractor cannot agree on an adjustment in the Contract Sum

or Contract Time, the adjustment shall be referred to the Architect for initial determination, subject to further proceedings pursuant to Paragraph 4.8.

4.7.7 Claims for Additional Cost. If the Contractor wishes to make Claim for an increase in the Contract Sum, written notice as provided herein shall be given before proceeding to execute the Work. Prior notice is not required for Claims relating to an emergency endangering life or property arising under Paragraph 10.3. If the Contractor believes additional cost is involved for reasons including but not limited to (1) a written interpretation from the Architect, (2) an order by the Owner to stop the Work where the Contractor was not at fault, (3) a written order for a minor change in the Work issued by the Architect, (4) failure of payment by the Owner, (5) termination of the Contract by the Owner, (6) Owner's suspension or (7) other reasonable grounds, Claim shall be filed in accordance with the procedure established herein.

4.7.8 Claims for Additional Time.

4.7.8.1 If the Contractor wishes to make Claim for an increase in the Contract Time, written notice as provided herein shall be given. The Contractor's Claim shall include an estimate of cost and of probable effect of delay on progress of the Work. In the case of a continuing delay only one Claim is necessary.

4.7.8.2 If adverse weather conditions are the basis for a Claim for additional time, such Claim shall be documented by data substantiating that weather conditions were abnormal for the period of time and could not have been reasonably anticipated, and that weather conditions had an adverse effect on the scheduled construction.

4.7.9 Injury or Damage to Person or Property. If either party to the Contract suffers injury or damage to person or property because of an act or omission of the other party, of any of the other party's employees or agents, or of others for whose acts such party is legally liable, written notice of such injury or damage, whether or not insured, shall be given to the other party within a reasonable time not exceeding 21 days after first observance. The notice shall provide sufficient detail to enable the other party to investigate the matter. If a Claim for additional cost or time related to this Claim is to be asserted, it shall be filed as provided in Subparagraphs 4.7.7 or 4.7.8.

4.8 RESOLUTION OF CLAIMS AND DISPUTES

4.8.1 The Architect will review Claims and take one or more of the following preliminary actions within ten days of receipt of a Claim: (1) request additional supporting data from the claimant, (2) submit a schedule to the parties indicating when the Architect expects to take action, (3) reject the Claim in whole or in part, stating reasons for rejection, (4) recommend approval of the Claim by the other party or (5) suggest a compromise. The Architect may also, but is not obligated to, notify the surety, if any, of the nature and amount of the Claim.

4.8.2 If a Claim has been resolved, the Architect will prepare or obtain appropriate documentation.

4.8.3 If a Claim has not been resolved, the party making the Claim shall, within ten days after the Architect's preliminary response, take one or more of the following actions: (1) submit additional supporting data requested by the Architect, (2) modify the initial Claim or (3) notify the Architect that the initial Claim stands.

This standard document is NOT a model form. Its inclusion in the Architect's Handbook of Professional Practice, 12th Edition, does not constitute a grant of any implied or explicit license to copy it in whole or in part. See the Introduction Section for information on licensed reproduction.

as provided in Paragraph 4.8. A decision by the Architect, as provided in Subparagraph 4.8.4, shall be required as a condition precedent to arbitration or litigation of a Claim between the Contractor and Owner as to all such matters arising prior to the date final payment is due, regardless of (1) whether such matters relate to execution and progress of the Work or (2) the extent to which the Work has been completed. The decision by the Architect in response to a Claim shall not be a condition precedent to arbitration or litigation in the event (1) the position of Architect is vacant, (2) the Architect has not received evidence or has failed to render a decision within agreed time limits, (3) the Architect has failed to take action required under Subparagraph 4.8.4 within 30 days after the Claim is made, (4) 45 days have passed after the Claim has been referred to the Architect or (5) the Claim relates to a mechanic's lien.

4.7.3 Time Limits on Claims. Claims by either party must be made within 21 days after occurrence of the event giving rise to such Claim or within 21 days after the claimant first recognizes the condition giving rise to the Claim, whichever is later. Claims must be made by written notice. An additional Claim made after the initial Claim has been implemented by Change Order will not be considered unless submitted in a timely manner.

4.7.4 Continuing Contract Performance. Pending final resolution of a Claim including arbitration, unless otherwise agreed in writing the Contractor shall proceed diligently with performance of the Contract and the Owner shall continue to make payments in accordance with the Contract Documents.

4.7.5 Waiver of Claims: Final Payment. The making of final payment shall constitute a waiver of Claims by the Owner except those arising from:

1. liens, Claims, security interests or encumbrances arising out of the Contract and unrelated;
2. failure of the Work to comply with the requirements of the Contract Documents; or
3. terms of special warranties required by the Contract Documents.

4.7.6 Claims for Concealed or Unknown Conditions. If conditions are encountered at the site which are (1) subsurface or otherwise concealed physical conditions which differ materially from those indicated in the Contract Documents or (2) unknown physical conditions of an unusual nature, which differ materially from those ordinarily found to exist and generally recognized as inherent in construction activities of the character provided for in the Contract Documents, then notice by the observing party shall be given to the other party promptly before conditions are disturbed and in no event later than 21 days after first observance of the conditions. The Architect will promptly investigate such conditions and, if they differ materially and cause an increase or decrease in the Contractor's cost of, or time required for, performance of any part of the Work, will recommend an equitable adjustment in the Contract Sum or Contract Time, or both. If the Architect determines that the conditions at the site are not materially different from those indicated in the Contract Documents and that no change in the terms of the Contract is justified, the Architect shall so notify the Owner and Contractor in writing, stating the reasons. Claims by either party in opposition to such determination must be made within 21 days after the Architect has given notice of the decision. If the Owner and Contractor cannot agree on an adjustment in the Contract Sum

or Contract Time, the adjustment shall be referred to the Architect for initial determination, subject to further proceedings pursuant to Paragraph 4.8.

4.7.7 Claims for Additional Cost. If the Contractor wishes to make Claim for an increase in the Contract Sum, written notice as provided herein shall be given before proceeding to execute the Work. Prior notice is not required for Claims relating to an emergency endangering life or property arising under Paragraph 10.3. If the Contractor believes additional cost is involved for reasons including but not limited to (1) a written interpretation from the Architect, (2) an order by the Owner to stop the Work where the Contractor was not at fault, (3) a written order for a minor change in the Work issued by the Architect, (4) failure of payment by the Owner, (5) termination of the Contract by the Owner, (6) Owner's suspension or (7) other reasonable grounds, Claim shall be filed in accordance with the procedure established herein.

4.7.8 Claims for Additional Time.

4.7.8.1 If the Contractor wishes to make Claim for an increase in the Contract Time, written notice as provided herein shall be given. The Contractor's Claim shall include an estimate of cost and of probable effect of delay on progress of the Work. In the case of a continuing delay only one Claim is necessary.

4.7.8.2 If adverse weather conditions are the basis for a Claim for additional time, such Claim shall be documented by data substantiating that weather conditions were abnormal for the period of time and could not have been reasonably anticipated, and that weather conditions had an adverse effect on the scheduled construction.

4.7.9 Injury or Damage to Person or Property. If either party to the Contract suffers injury or damage to person or property because of an act or omission of the other party, of any of the other party's employees or agents, or of others for whose acts such party is legally liable, written notice of such injury or damage, whether or not insured, shall be given to the other party within a reasonable time not exceeding 21 days after first observance. The notice shall provide sufficient detail to enable the other party to investigate the matter. If a Claim for additional cost or time related to this Claim is to be asserted, it shall be filed as provided in Subparagraphs 4.7.7 or 4.7.8.

4.8 RESOLUTION OF CLAIMS AND DISPUTES

4.8.1 The Architect will review Claims and take one or more of the following preliminary actions within ten days of receipt of a Claim: (1) request additional supporting data from the claimant, (2) submit a schedule to the parties indicating when the Architect expects to take action, (3) reject the Claim in whole or in part, stating reasons for rejection, (4) recommend approval of the Claim by the other party or (5) suggest a compromise. The Architect may also, but is not obligated to, notify the surety, if any, of the nature and amount of the Claim.

4.8.2 If a Claim has been resolved, the Architect will prepare or obtain appropriate documentation.

4.8.3 If a Claim has not been resolved, the party making the Claim shall, within ten days after the Architect's preliminary response, take one or more of the following actions: (1) submit additional supporting data requested by the Architect, (2) modify the initial Claim or (3) notify the Architect that the initial Claim stands.

This standard document is NOT a model form. Its inclusion in the Architect's Handbook of Professional Practice, 12th Edition, does not constitute a grant of any right or explicit license to copy it in whole or in part. See the backmatter sheet for information on licensed reproduction.

EK D: AIA A121-CMc/1991 GENEL ŞARTNAMESİNDEKİ HAK TALEBİ HÜKÜMLERİ

8.1.3 Automobile Liability (owned, non-owned and hired vehicles) for bodily injury and property damage:

§ _____ Each Accident

8.1.4 Other coverage:

(If Umbrella Excess Liability coverage is required over the primary insurance or retention, insert the coverage limits. Commercial General Liability and Automobile Liability limits may be achieved by individual policies or by a combination of primary policies and Umbrella and/or Excess Liability policies.)

8.2 INSURANCE REQUIRED OF THE OWNER

During both phases of the Project, the Owner shall purchase and maintain liability and property insurance, including waivers of subrogation, as set forth in Paragraphs 11.2 and 11.3 of AIA Document A201. Such insurance shall be written for not less than the following limits, or greater if required by law:

8.2.1 Property Insurance:

§ _____ Deductible Per Occurrence

§ _____ Aggregate Deductible

8.2.2 Boiler and Machinery Insurance with a limit of:

§ _____

(If not a blanket policy, list the objects to be insured.)

8.3 PERFORMANCE BOND AND PAYMENT BOND

8.3.1 The Construction Manager

(insert "shall" or "shall not") furnish bonds covering faithful performance of the Contract and payment of obligations arising thereunder. Bonds may be obtained through the Construction Manager's usual source and the cost thereof shall be included in the Cost of the Work. The amount of each bond shall be equal to _____ percent (_____ %) of the Contract Sum.

8.3.2 The Construction Manager shall deliver the required bonds to the Owner at least three days before the commencement of any Work at the Project site.

ARTICLE 9

MISCELLANEOUS PROVISIONS

9.1 DISPUTE RESOLUTION FOR THE PRECONSTRUCTION PHASE

9.1.1 Claims, disputes or other matters in question between the parties to this Agreement which arise prior to the commencement of the Construction Phase or which relate solely to the Preconstruction Phase services of the Construction Manager or to the Owner's obligations to the Construction Manager during the Preconstruction Phase, shall be resolved by mediation or by arbitration.

9.1.2 Any mediation conducted pursuant to this Paragraph 9.1 shall be held in accordance with the Construction Industry Mediation Rules of the American Arbitration Association currently in effect, unless the parties mutually agree otherwise. Demand for mediation shall be filed in writing with the other party to this Agreement and with the American Arbitration Association. Any demand for mediation shall be made within a reasonable time after the claim, dispute or other matter in question has arisen. In no event shall the demand for mediation be made after the date when institution of legal or equitable proceedings based upon such claim, dispute or other matter in question would be barred by the applicable statute of limitations.

9.1.3 Any claim, dispute or other matter in question not resolved by mediation shall be decided by arbitration in accordance with the Construction Industry Arbitration Rules of the American Arbitration Association currently in effect unless the parties mutually agree otherwise.

9.1.4 Demand for arbitration shall be filed in writing with the other party to this Agreement and with the American Arbitration Association. A demand for arbitration may be made concurrently with a demand for mediation and shall be made within a reasonable time after the claim, dispute or other matter in question has arisen. In no event shall the demand for arbitration be made after the date when institution of legal or equitable proceedings based upon such claim, dispute or other matter in question would be barred by the applicable statute of limitations.

9.1.5 No arbitration arising out of or relating to the Contract Documents shall include, by consolidation or joinder or in any other manner, the Architect, the Architect's employees or consultants, except by written consent containing specific reference to the Agreement and signed by the Architect, Owner, Construction Manager and any other person or entity sought to be joined. No arbitration shall include, by consolidation or joinder or in any other manner, parties other than the Owner, Construction Manager, a separate contractor as described in Article 6 of AIA Document A201 and other persons substantially involved in a common question of fact or law whose presence is required if complete relief is to be accorded in arbitration. No person or entity other than the Owner or Construction Manager or a separate contractor as described in Article 6 of AIA Document A201 shall be included as an original third party or additional third party to an arbitration whose interest or responsibility is insubstantial. Consent to arbitration involving an additional person or entity shall not constitute agreement to arbitration of a dispute not described in such consent or with a person or entity not named or described therein. The foregoing agreement to arbitrate and other agreements to arbitrate with an additional per-

This standard document is NOT a model form. Its inclusion in the Architect's Handbook of Professional Practice, 14th Edition, does not constitute a grant of any implied or explicit license to copy it in whole or in part. See the Instruction Sheet for information on licensed reproduction.

son or entity duly consented to by parties to this Agreement shall be specifically enforceable under applicable law in any court having jurisdiction thereof.

9.1.6 The award rendered by the arbitrator or arbitrators shall be final, and judgment may be entered upon it in accordance with applicable law in any court having jurisdiction thereof.

9.2 DISPUTE RESOLUTION FOR THE CONSTRUCTION PHASE

9.2.1 Any other claim, dispute or other matter in question arising out of or related to this Agreement or breach thereof shall be settled in accordance with Article 4 of AIA Document A201, except that in addition to and prior to arbitration, the parties shall endeavor to settle disputes by mediation in accordance with the Construction Industry Mediation Rules of the American Arbitration Association currently in effect unless the parties mutually agree otherwise. Any mediation arising under this Paragraph shall be conducted in accordance with the provisions of Subparagraphs 9.1.2 and 9.1.3.

9.3 OTHER PROVISIONS

9.3.1 Unless otherwise noted, the terms used in this Agreement shall have the same meaning as those in the 1987 Edition of AIA Document A201, General Conditions of the Contract for Construction.

9.3.2 EXTENT OF CONTRACT

This Contract, which includes this Agreement and the other documents incorporated herein by reference, represents the entire and integrated agreement between the Owner and Construction Manager and supersedes all prior negotiations, representations or agreements, either written or oral. This Agreement may be amended only by written instrument signed by both the Owner and Construction Manager. If anything in any document incorporated into this Agreement is inconsistent with this Agreement, this Agreement shall govern.

9.3.3 OWNERSHIP AND USE OF DOCUMENTS

The Drawings, Specifications and other documents prepared by the Architect, and copies thereof furnished to the Construction Manager, are for use solely with respect to this Project. They are not to be used by the Construction Manager, Subcontractors, Sub-subcontractors or suppliers on other projects, or for additions to this Project outside the scope of the Work, without the specific written consent of the Owner and Architect. The Construction Manager, Subcontractors, Sub-subcontractors and suppliers are granted a limited license to use and reproduce applicable portions of the Drawings, Specifications and other documents prepared by the Architect appropriate to and for use in the execution of their Work under the Contract Documents.

9.3.4 GOVERNING LAW

The Contract shall be governed by the law of the place where the Project is located.

9.3.5 ASSIGNMENT

The Owner and Construction Manager respectively bind themselves, their partners, successors, assigns and legal representatives to the other party hereto and to partners, successors, assigns and legal representatives of such other party in respect to covenants, agreements and obligations contained in the Contract Documents. Neither party to the Contract shall assign the Contract as a whole without written consent of the other. If either party attempts to make such an assignment without such consent, that party shall nevertheless remain legally responsible for all obligations under the Contract.

ARTICLE 10

TERMINATION OR SUSPENSION

10.1 TERMINATION PRIOR TO ESTABLISHING GUARANTEED MAXIMUM PRICE

10.1.1 Prior to execution by both parties of Amendment No. 1 establishing the Guaranteed Maximum Price, the Owner may terminate this Contract at any time without cause, and the Construction Manager may terminate this Contract for any of the reasons described in Subparagraph 14.1.1 of AIA Document A201.

10.1.2 If the Owner or Construction Manager terminates this Contract pursuant to this Paragraph 10.1 prior to commencement of the Construction Phase, the Construction Manager shall be equitably compensated for Preconstruction Phase services performed prior to receipt of notice of termination; provided, however, that the compensation for such services shall not exceed the compensation set forth in Subparagraph 4.1.1.

10.1.3 If the Owner or Construction Manager terminates this Contract pursuant to this Paragraph 10.1 after commencement of the Construction Phase, the Construction Manager shall, in addition to the compensation provided in Subparagraph 10.1.2, be paid an amount calculated as follows:

1. Take the Cost of the Work incurred by the Construction Manager.
2. Add the Construction Manager's Fee computed upon the Cost of the Work to the date of termination at the rate stated in Paragraph 5.1 or, if the Construction Manager's Fee is stated as a fixed sum in that Paragraph, an amount which bears the same ratio to that fixed-sum Fee as the Cost of Work at the time of termination bears to a reasonable estimate of the probable Cost of the Work upon its completion.
3. Subtract the aggregate of previous payments made by the Owner on account of the Construction Phase.

The Owner shall also pay the Construction Manager fair compensation, either by purchase or rental at the election of the Owner, for any equipment owned by the Construction Manager which the Owner elects to retain and which is not otherwise included in the Cost of the Work under Clause 10.1.3.1. To the extent that the Owner elects to take legal assignment of subcontracts and purchase orders (including rental agreements), the Construction Manager shall, as a condition of receiving the payments referred to in this Article 10, execute and deliver all such papers and take all such steps, including the legal assignment of such subcontracts and other contractual rights of the Construction Manager, as the Owner may require for the purpose of fully vesting in the Owner the rights and benefits of the Construction Manager under such subcontracts or purchase orders.

Subcontracts, purchase orders and rental agreements entered into by the Construction Manager with the Owner's written approval prior to the execution of Amendment No. 1 shall contain provisions permitting assignment to the Owner as described above. If the Owner accepts such assignment, the Owner shall reimburse or indemnify the Construction Manager with respect to all costs arising under the subcontract, purchase order or rental agreement except those which would not have been reimbursable as Cost of the Work if the contract had not been terminated. If the Owner elects not to accept the assignment of any subcontract, purchase order or rental agreement which would have constituted a Cost of the Work had this agreement not been terminated, the Con-

This document is not a contract. It is a model form. Its inclusion in the Architect's Handbook of Professional Practice, 12th Edition, does not constitute a grant of any implied or explicit license to copy it in whole or in part. See the Instruction Sheet for information on licensed reproduction.

EK E: JCT SÖZLEŞME LİSTESİ

1. Minor Works Building Contract (MW)

- MW Minor Works Building Contract
- MWD Minor Works Building Contract with contractor's design

2. Intermediate Building Contract (IC)

- IC Intermediate Building Contract
- ICD Intermediate Building Contract with contractor's design
- IC/G Intermediate Building Contract Guide

Sub-Contracts

- ICSUB/A Intermediate Sub-Contract Agreement
- ICSUB/C Intermediate Sub-Contract Conditions
- ICSUB/D/A Intermediate Sub-Contract with sub-contractor's design Agreement
- ICSUB/D/C Intermediate Sub-Contract with sub-contractor's design Conditions
- ICSUB/NAM Intermediate Named Sub-Contract Tender & Agreement
- ICSUB/NAM/C Intermediate Named Sub-Contract Conditions
- ICSUB/NAM/E Intermediate Named Sub-Contractor/Employer Agreement
- ICSUB/G Intermediate Sub-Contract Guide

3. Standard Building Contract (SBC)

- SBC/AQ Standard Building Contract With Approximate Quantities
- SBC/Q Standard Building Contract With Quantities
- SBC/XQ Standard Building Contract Without Quantities
- SBC/G Standard Building Contract Guide

Sub-Contracts

- SBCTSUB/A Standard Building Sub-Contract Agreement
- SBCTSUB/C Standard Building Sub-Contract Conditions
- SBCTSUB/D/A Standard Building Sub-Contract with sub-contractor's design Agreement
- SBCTSUB/D/C Standard Building Sub-Contract with sub-contractor's design Conditions
- SBCTSUB/G Standard Building Sub-Contract Guide

4. Design and Build Contract (DB)

- DB Design and Build Contract
- DB/G Design and Build Contract Guide

Sub-Contract

- DBSUB/A Design and Build Sub-Contract Agreement

- DBSub/C Design and Build Sub-Contract Conditions
- DBSub/G Design and Build Sub-Contract Guide

5. Major Project Construction Contract (MP)

- MP Major Project Construction Contract
- MP/G Major Project Construction Guide

Sub-Contract

- MPSub Major Project Sub-Contract
- MPSub/G Major Project Sub-Contract Guide

6. JCT - Constructing Excellence Contract

- CE JCT - Constructing Excellence Contract
- CE/P JCT - Constructing Excellence Contract Project Team Agreement
- CE/G JCT - Constructing Excellence Contract Guide

7. Construction Management (CM)

- CM/A Construction Management Appointment
- CM/TC Construction Management Trade Contract
- CM Construction Management Tender
- CM/G Construction Management Guide

8. Management Building Contract (MC)

- MC Management Building Contract
- MCWK Management Works Contract Tender & Agreement
- MCWK/C Management Works Contract Conditions
- MCWK/E Management Works Contractor/Employer Agreement

9. Housing Grant Works Building Contract (HG)

- HG Housing Grant Works Building Contract

10. Measured Term Contract (MTC)

- MTC Measured Term Contract

11. Prime Cost Building Contract (PCC)

- PCC Prime Cost Building Contract

12. Repair and Maintenance Contract (RM)

- RM Repair and Maintenance Contract (Commercial)

13. Generic Contracts

- ShortSub Short Form of Sub-Contract
- SubSub Sub-subcontract

14. Framework Agreement (FA)

- FA Framework Agreement
- FA/N Framework Agreement (Non-binding)

- FA/G Framework Agreement Guide

15. Adjudication Agreement (Adj)

- Adj Adjudication Agreement
- Adj/N Adjudication Agreement (Named Adjudicator)

16. Collateral Warranties

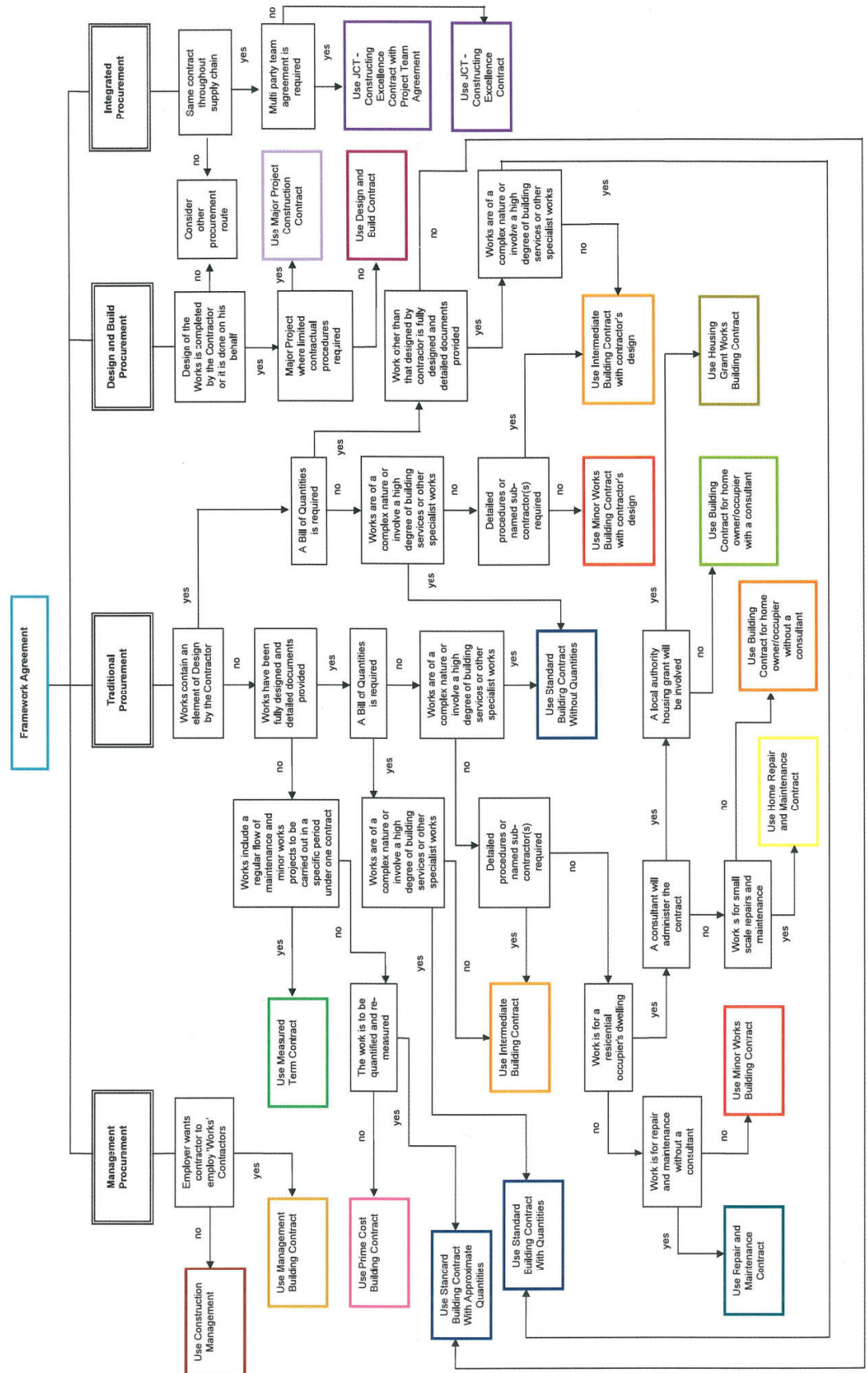
- CWa/F Contractor Collateral Warranty for a Funder
- CWa/P&T Contractor Collateral Warranty for a Purchaser or Tenant
- SCWa/F Sub-Contractor Collateral Warranty for a Funder
- SCWa/P&T Sub-Contractor Collateral Warranty for a Purchaser or Tenant
- SCWa/E Sub-Contractor Collateral Warranty for Employer

17. Home Owner Contracts

- HO/C Building contract and consultancy agreement for a home owner/occupier
- HO/B Building contract for a home owner/occupier who has not appointed a consultant to oversee the work
- HO/RM Home Repair and Maintenance Contract
- HO/Adj Rules for Adjudication and explanatory notes

EK F: JCT SÖZLEŞME SEÇİMİNE YARDIMCI TABLO

Guide to selecting the appropriate JCT main contract



Chapter 10

Extension of time under JCT standard form contracts

10.1 Extension of time position under JCT 98

10.1.1 Clause 25

The full text of clause 25 is as follows:

25 Extension of time

25.1 In clause 25 any reference to delay, notice or extension of time includes further delay, further notice or further extension of time.

.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 and 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.

- 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.

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 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 comple-

tion 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.
- 25.3 .4 Provided always that:
- 25.3 .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.
- 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.

10.1.2 Commentary

'If and whenever it becomes reasonably apparent' – This is a key phrase, and it should be noted that the contractor is to give notice not only when the progress of the works is being delayed, but also when it becomes reasonably apparent that it is likely to be delayed in the future. It has to be reasonably apparent that the progress of the works is being or is likely to be delayed. It is the actual progress and not the contractor's planned-for or hoped-for progress which is relevant, as the wording makes clear. Apparent means 'manifest' and once it becomes reasonably apparent that the

EK H: JCT SÖZLEŞMESİ MD. 26

236

Loss and/or expense under JCT standard form contracts

- 26.4 provides the machinery whereby the similar provision in the Standard Nominated Sub-Contract Forms NSC/C is operated under the main contract.
- 26.5 in conjunction with clause 30, provides for certification and payment of amounts found due to the contractor.
- 26.6 preserves the contractor's common law and other rights if for any reason he cannot or does not wish to claim under clauses 26.1 to 26.5⁵¹³.

The full text of clause 26 is as follows:

26 Loss and expense caused by matters materially affecting progress of the Works

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.
- 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;
 - 26.2 .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

⁵¹³ This is important in view of the Court of Appeal decision in *Lockland Builders Ltd v. John Kim Rickwood* (1995) 77 BLR 38, which seems to suggest that in the absence of express provision, contract machinery and common law rights can co-exist only in circumstances where the contractor displays a clear intention not to be bound by the contract. The more recent Court of Appeal decision in *Strachan & Henshaw Ltd v. Stein Industrie (UK) Ltd* (1998) 87 BLR 52 takes a different view and, in any event, clause 26.6 puts the matter beyond doubt.

(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;
- .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 the 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 as 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 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.

- 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.
- 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 refers.
- 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.

12.2.3 Clause 26.1: The claims machinery

*

In order to grasp the general meaning of this sub-clause, it is useful to set out a brief and fairly broad paraphrase before discussing the parts in detail:

When the contractor considers that regular progress of any part or the whole of the Works has been or is likely to be substantially affected by any of the matters in clause 26.2 and if he also considers that this or any deferment of possession may result or has resulted in direct loss and/or expense on the contract for which he would not be able to receive payment under any other term in the contract, he may if he so wishes make a written application to the architect, but he must do so as soon as it has become, or should reasonably have become, apparent to him.

EK I: IFC SÖZLEŞMESİ SÜRE UZATIMI HÜKÜMLERİ

190

Extension of time under JCT standard form contracts

the contractor may need to get ready to recommence. The wording of clause 25.4.18, by referring to 'delay arising from a suspension', clearly requires the architect to consider all the delay including remobilisation and not just the actual period of suspension.

Impediment, prevention or default by the employer: clause 25.4.19

This was added to JCT 98 by Amendment 4 in January 2002. It is obviously intended as a catch-all clause to avoid any possibility of time becoming at large due to an act of prevention or the like on the part of the employer. A saving provision makes clear that this clause does not cover the content of any of the other relevant events. Therefore, although the employer's failure to give access is undoubtedly an act of prevention, the contractor cannot be given an extension of time for that reason under this clause. It also excludes such part of any act or omission of the employer as was caused or contributed to by the default of the contractor, his servants, agents or sub-contractors. The key words in this relevant event seem strange bedfellows. To impede is to retard or hinder. To prevent is to hinder or stop. A default has been variously defined. It certainly covers a breach of contract, but it may go further than that in some circumstances⁴⁸².

10.2 Extension of time position under IFC 98

10.2.1 Clauses 2.3–2.5

The provisions of IFC 98, clauses 2.3, 2.4 and 2.5, concerning extensions of time are as follows:

Extension of time

2.3 Upon it becoming reasonably apparent that the progress of the Works is being or is likely to be delayed, the Contractor shall forthwith give written notice of the cause of the delay to the Architect, and if in the opinion of the Architect the completion of the Works is likely to be or has been delayed beyond the Date for Completion stated in the Appendix or beyond any extended time previously fixed under this clause, by any of the events in clause 2.4, then the Architect shall so soon as he is able to estimate the length of delay beyond that date or time make in writing a fair and reasonable extension of time for completion of the Works.

If an event referred to in clause 2.4.5, 2.4.6, 2.4.7, 2.4.8, 2.4.9, 2.4.12, 2.4.15, 2.4.17 or 2.4.18 occurs after the Date for Completion (or after the expiry of any extended time previously fixed under this clause) but before Practical Completion is achieved the Architect shall so soon as he is able to estimate the length of the delay, if any, to the Works resulting from that event make in writing a fair and reasonable extension of the time for completion of the Works.

⁴⁸² See *Building Contract Dictionary*, 3rd edition, 2001, Blackwell Publishing, p.119 for a fuller consideration of the term.

At any time up to 12 weeks after the date of Practical Completion, the Architect may make an extension of time in accordance with the provisions of this clause 2.3, whether upon reviewing a previous decision or otherwise and whether or not the Contractor has given notice as referred to in the first paragraph hereof. Such an extension of time shall not reduce any previously made.

Provided always that the Contractor shall use constantly his best endeavours to prevent delay and shall do all that may be reasonably required to the satisfaction of the Architect to proceed with the Works.

The Contractor shall provide such information required by the Architect as is reasonably necessary for the purposes of clause 2.3.

Events referred to in clause 2.3

2.4 The following are the events referred to in clause 2.3:

- 2.4.1 force majeure;
- 2.4.2 exceptionally adverse weather conditions;
- 2.4.3 loss or damage caused by any one or more of the Specified Perils;
- 2.4.4 civil commotion, local combination of workmen, strike or lock-out affecting any of the trades employed upon the Works or any trade engaged in the preparation, manufacture or transportation of any of the goods or materials required for the Works;
- 2.4.5 compliance with the Architect's instructions under clauses
 - 1.4 (*inconsistencies*), or
 - 3.6 (*Variations*), or
 - 3.8 (*Provisional sums*)
 except, where the Contract Documents include bills of quantities, for the expenditure of a provisional sum for defined work included in such bills, or
 - 3.15 (*Postponement*),
 or, to the extent provided therein, under clause
 - 3.3 (*Named sub-contractors*);
- 2.4.6 compliance with the Architect's instructions requiring the opening up or the testing of any of the work, materials or goods in accordance with clauses 3.12 or 3.13.1 (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;
- 2.4.7
 - .1 where an Information Release Schedule has been provided, failure of the Architect to comply with clause 1.7.1;
 - .2 failure of the Architect to comply with clause 1.7.2;
- 2.4.8 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 3.11 or the failure to execute such work;
- 2.4.9 the supply by the Employer of materials and goods which the Employer has agreed to supply for the Works or the failure so to supply;

- 2.4.10 where this clause is stated in the Appendix to apply, 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;
- 2.4.11 where this clause is stated in the Appendix to apply, 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;
- 2.4.12 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 Documents, 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, the Contract Administrator and the Contractor;
- 2.4.13 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;
- 2.4.14 where clause 2.2 is stated in the Appendix to apply, the deferment of the employer giving possession of the site under that clause;
- 2.4.15 by reason of the execution of work for which an Approximate Quantity is included in the Contract Documents which is not a reasonably accurate forecast of the quantity of work required;
- 2.4.16 the use or threat of terrorism and/or the activity of the relevant authorities in dealing with such use or threat;
- 2.4.17 compliance or non-compliance by the Employer with clause 5.7.1;
- 2.4.18 delay arising from a suspension by the Contractor of the performance of his obligations under this Contract to the Employer pursuant to clause 4.4A;
- 2.4.19 save as provided for in clauses 2.4.1 to 2.4.18 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.

Further delay or extension of time

- 2.5 In clauses 2.3, 2.6 and 2.8 any references to delay, notice, extension of time or certificate include further delay, further notice, further extension of time or further certificate as appropriate.

10.2.2 Significant differences

It will be seen that these provisions are essentially a cut down version of clause 25 in JCT 98, but there are some significant differences which should be highlighted.

Loss and/or expense under JCT standard form contracts

reimbursed by a payment made under any other provision of this Contract then the Architect shall himself 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.

Rather curiously, it is to be noted that there are no provisions similar to those in clauses 26.1.2 and 26.1.3 requiring the contractor to give further information and details. In practice, of course, an ascertainment can only be made if the relevant information and details are provided by the contractor to the architect or quantity surveyor.

Claims under clause 34.3 are not uncommon and are likely to increase. Modern technology, and especially aerial survey in England and Wales, is constantly revealing new archeological sites. The provisions of the Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979, which came into force in 1982, affect contractors working in 'areas of archaeological importance', which is a concept introduced by Part II of the Act. Moreover, if an 'ancient monument' was suddenly discovered in the course of contract works, where one was unexpected, the possibility of its being scheduled under the Act (and thus protected) could not be completely discounted. In fact, this has happened only rarely. Instead, the Department of the Environment might make financial help available for the relocation of piling or the rafting-over of the remains, and in such a case the contractor would have a claim under clause 34.3.

Clause 34.3.2 is open to similar objections to those already made in respect of clause 26.3.

12.3 Under IFC 98

12.3.1 Clauses 4.11 and 4.12

The full text of the clauses is as follows:

Disturbance of regular progress

- 4.11 If, upon written application being made to him by the Contractor within a reasonable time of it becoming apparent, the Architect/the Contract Administrator is of the opinion that the Contractor has incurred or is likely to incur direct loss and/or expense, for which he would not be reimbursed by a payment under any other provision of this Contract, due to
- (a) the deferment of the Employer giving possession of the site under clause 2.2 where that clause is stated in the Appendix to be applicable;
- or

- (b) the regular progress of the Works or part of the Works being materially affected by any one or more of the matters referred to in clause 4.12, then the Architect/the Contract Administrator shall ascertain, or shall instruct the Quantity Surveyor to ascertain, such loss and expense incurred and the amount thereof shall be added to the Contract Sum provided that the Contractor shall in support of his application submit such information required by the Architect/the Contract Administrator or the Quantity Surveyor as is reasonably necessary for the purposes of this clause 4.11.

The provisions of this clause 4.11 are without prejudice to any other rights or remedies which the Contractor may possess.

Matters referred to in clause 4.11

- 4.12 The following are the matters referred to in clause 4.11:
- 4.12.1 .1 where an Information Release Schedule has been provided, failure of the Architect to comply with clause 1.7.1;
- .1 failure of the Architect to comply with clause 1.7.1;
- 4.12.2 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 3.12 (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;
- 4.12.3 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 3.11 or the failure to execute such work;
- 4.12.4 the supply by the Employer of materials and goods which the Employer has agreed to supply for the Works or the failure so to supply;
- 4.12.5 the Architect's/the Contract Administrator's instructions under clause 3.15 issued in regard to the postponement of any work to be executed under the provisions of this Contract;
- 4.12.6 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 Documents after receipt by the Architect/the Contract Administrator 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/the Contract Administrator and the Contractor;
- 4.12.7 the Architect's/the Contract Administrator's instructions issued under clauses
- 1.4 (*Inconsistencies*) or
- 3.6 (*Variations*) or
- 3.8 (*Provisional sums*) except, where the Contract Documents include bills of quantities, for the expenditure of a provisional sum for defined work included in such bills,

®

sary' in order for the architect to make a decision there will be no reason why the architect cannot estimate the length of the delay in completion and make his decision quickly.

- (9) Under IFC 98 there is no provision for the nomination of sub-contractors. Instead sub-contractors may be 'named', either in the contract documents or by instructions for the expenditure of provisional sums. Except that the sub-contract must be on a prescribed standard form entered into after specified procedures, such sub-contractors become virtually domestic sub-contractors. There are no provisions for the certification of payments by the architect or for direct payment by the employer if the contractor defaults and there is no provision entitling the contractor to an extension of time for delay on their part. However, if the sub-contractor defaults in the performance of his work to the extent that his employment is determined, the contractor is to notify the architect who must then issue instructions either, (a) naming a replacement sub-contractor, or (b) instructing the contractor to make his own arrangements for the completion of the work, or (c) omitting the remaining work, in which event the employer may make his own arrangements for completion. Whichever instruction the architect issues, the contractor will be entitled to an extension of time for the delaying effect of the instruction. If the sub-contractor determines his own employment because of the contractor's default, the architect is still to issue an instruction, but such an instruction will not entitle the contractor to an extension of time.

Similarly, if the contractor finds that he cannot enter into a sub-contract with a sub-contractor named in the contract documents because of some problem over the particulars of the sub-contract as set out in those documents, the architect is to issue instructions either changing the particulars so as to remove the problem, or omitting the work or by substituting a provisional sum. Any sub-contractor subsequently named would be regarded as having been named in an instruction for the expenditure of that sum.

Where a sub-contractor is named in an instruction for the expenditure of a provisional sum, such an instruction will have been issued under clause 3.8 of the contract. If the instruction causes delay to the completion date for any reason, therefore, the contractor will be entitled to an extension of time.

10.3 Extension of time position under MW 98

10.3.1 Clause 2.2

The full text of clause 2.2 is as follows:

Extension of contract period

- 2.2 If it becomes apparent that the Works will not be completed by the date for completion inserted in clause 2.1 hereof (or any later date fixed in accordance

with the provisions of this clause 2.2) for reasons beyond the control of the Contractor, including compliance with any instruction of the Architect under this Agreement whose issue is not due to a default of the Contractor, then the Contractor shall thereupon in writing so notify the Architect who shall make, in writing, such extension of time for completion as may be reasonable. Reasons within the control of the Contractor include any default of the Contractor or of others employed or engaged by or under him for or in connection with the Works and of any supplier of goods or materials for the Works.

10.3.2 Significant differences

The most striking thing about the extension of time clause under this form is that it is very brief. The main differences are as follows:

- (1) The contractor is not obliged to give notice of every delay. He need only give notice of such delays as will prevent completion of the Works by the current completion date and resulting from reasons beyond the control of the contractor.
- (2) The contractor must give notice in writing, but there is no provision for him to provide supporting information. Common sense dictates that he must give sufficient information to allow the architect to understand what the delay entails, but the architect cannot, as a right, demand any particular further information. In practice, an architect will ask for any information he requires and if the contractor refuses to provide it, it seems that the architect must do the best he can in the circumstances. The contractor's refusal would effectively preclude him from making any substantial criticism of the extension of time thereafter.
- (3) No time limit is set on the architect's exercise of his duty (note 'the architect *shall* make ...') to make an extension of time. It is reasonable to suppose that the duty must be performed as quickly as practicable, bearing in mind that the nature of this contract suggests that projects executed under it will be of short duration, and a term would be implied to that effect to give business efficacy to the contract.
- (4) The architect's extension must be 'reasonable'. Other forms refer to 'fair and reasonable', but it is not thought that anything significant turns on the distinction.
- (5) There is no list of delaying events. There is merely reference to reasons beyond the control of the contractor including compliance with any architect's instruction provided it is not issued as a result of the contractor's default. It is fundamental that the architect only has power to make extensions of time for the reasons set out in the contract and that those grounds will be interpreted very strictly particularly in regard to delays which are due to the employer or architect⁴⁸⁸. The phrase 'reasons beyond the control of the contractor ...' has been held, under another earlier form of contract, not to be specific enough to include

⁴⁸⁸ *Peak Construction (Liverpool) Ltd v. McKinney Foundations Ltd* (1970) 1 BLR 114.

EK L: MW SÖZLEŞMESİ GİDER/KAYIP HÜKÜMLERİ

268

Loss and/or expense under JCT standard form contracts

All this seems impossibly complex, and is certainly very difficult to follow in the form due to the multiplicity of cross-referencing adopted, but the principle is quite simple. Once a sub-contract has been entered into, if the sub-contractor was named in the main contract documents the contractor is deemed to have accepted that sub-contractor and to have accepted basic responsibility for his performance. If something goes badly wrong and the sub-contractor's employment has to be determined, this is to some extent to be regarded as *force majeure* entitling the contractor to an extension of time for the resulting delay, but he is not entitled to recover any loss or expense in which the determination involves him, unless he himself is required to take on full responsibility for the completion of the work or the employer employs someone else to complete it. If, however, the sub-contractor was named in an instruction for the expenditure of a provisional sum and, therefore, after the main contract was entered into, the employer accepts that greater degree of responsibility and will reimburse to the contractor any direct loss and/or expense resulting from the effect of the determination on progress in any event.

One interesting little point arises if the original sub-contractor is named in the main contract documents, the architect instructs the contractor to employ another sub-contractor and that sub-contractor then delays progress so that the contractor suffers direct loss and/or expense as a result of his default. The instruction naming the replacement sub-contractor is not expressed as being an instruction for the expenditure of a provisional sum and it would, therefore, seem that the contractor would not be entitled to recover the direct loss and/or expense arising from the replacement sub-contractor's delay. Indeed, applying the principles of causation in such a case, there are no grounds for the contractor to make a claim.

12.4 Under MW 98

12.4.1 Clauses 3.6 and 3.7

The text of clauses 3.6 and 3.7 is as follows:

- 3.6 The Architect may, without invalidating this Contract, order an addition to or omission from or other change in the Works or the order or period in which they are to be carried out and any such instruction shall be valued by the Architect on a fair and reasonable basis, using where relevant prices in the priced Specification/schedules/schedule of rates, and such valuation shall include any direct loss and/or expense incurred by the Contractor due to the regular progress of the Works being affected by compliance with such instruction or due to the compliance or non-compliance by the Employer with clause 5.6.

Instead of the valuation referred to above, the price may be agreed between the Architect and the Contractor prior to the Contractor carrying out any such instruction.

Provisional sums

- 3.7 The Architect shall issue instructions as to the expenditure of any provisional sums and such instructions shall be valued or the price agreed in accordance with clause 3.6 hereof.

Main points

The JCT Agreement for Minor Building Works 1998 (MW 98) does not contain the equivalent of clause 26 of JCT 98 or clauses 4.11 and 4.12 of PC 98. There is no clause which entitles the contractor to apply to the architect for recovery of loss and/or expense. The reason may be because the simple work content, low value and short contract periods for which the form is intended are unlikely to result in major loss and/or expense claims. That may be the theory, but in practice MW 98 generates claims as frequently if not to the same extent as more complex forms. MW 98 is a very popular form of contract; no doubt due in part at least to its brevity compared with other forms. It is essential, however, that the form should be used as intended. It is not unknown for MW 98 to be employed for projects with contract sums far in excess of the recommended limit⁵⁶⁵. In such cases, the likelihood of substantial claims is greatly increased.

Although the contract does not allow the contractor to instigate a claim for loss and/or expense, it states in clause 3.6 that the architect must include, in the valuation of an instruction regarding an omission, addition or other change in the works, the amount of direct loss and/or expense incurred by the contractor provided that the regular progress of the works has been affected. It cannot be emphasised too much that the loss and/or expense must result from the issue of what might normally be termed a variation instruction or from compliance or non-compliance with the clause requiring the employer's compliance with the CDM Regulations. Instructions about other things do not fall to be valued under this clause. The clause makes no specific reference to 'ascertainment', but the reference to 'incurred' clearly means that it is the actual amount and not some theoretical or formulaic figure which is intended.

The practice of some architects who include the contractor's preliminary costs in certificates following an extension of time, is wrong. The contractor is not entitled under the contract to recover these costs and an architect who certifies them may be negligent. There is no provision for the architect to request information nor is there a stipulation that the contractor must provide it. It is clearly in the contractor's interests to provide whatever information the architect needs. From time to time, it has been stated that, other than the very limited recovery allowed by clause 3.6, the contractor cannot recover any loss and/or expense he incurs due to matters such as failure by the architect to provide information or give instructions at the

⁵⁶⁵ See *Deciding on the Appropriate Form of JCT Main Contract*, JCT Practice Note 5, Series 2 (2001) RIBA Publications.

EK M: KİK YAPIM İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİ MD. 22-

23

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, öngörülemeyen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde, artışa konu olan iş;

a) Sözleşmeye esas proje içinde kalması,

Ek M.

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 Odasınca 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 yıkıp 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.

EK N: HAK TALEPLERİ PROSEDÜRLERİ KARŞILAŞTIRMA TABLOLARI

	AIA (A201)		JCT (JCT98)		KİK (YİĞŞ)
4.3.2	Hak talepleri, kendisini oluşturan olayın meydana gelmesinden sonraki 21 gün içinde başlatılmalıdır*	x	Yok	52	Yüklenici, YDG ile arasında anlaşmazlık olursa 15 gün içinde idareye başvurmalıdır*
4.3.2	Hak talepleri, mimar ve diğer gruplara yazılı bildirim ile başlar	x	Yok	5	İdare, yüklenici ve YDG arasındaki her türlü iletişim, yazılı olarak yapılır
4.3.3	Hak talebinin sonucu yazılı olarak belirtilmediği sürece yüklenici sözleşme koşullarına uygun olarak işe devam edecek ve MS söz. dök. gereğince ödemelerini yapacaktır	x	Yok	23	Yüklenici birim fiyat uyuşmazlığı hakkındaki BK kararını beklemeden idare tarafından tespit edilen fiyat üzerinden işe devam etmelidir
4.3.4	Mimar bilinmeyen koşullara yönelik hak taleplerini	2.2.2.1	Bilinmeyen koşullara yönelik değerlendirmeyi	22 23	Sözleşmelerde öngörülemeyen iş artışları

	reddedebilir ya da düzenleme yapabilir		mimar ve mal sahibi birlikte yapar		oluştığında yeni birim fiyat tespiti yapılır*
4.3.5	Yüklenici sözleşme bedelindeki artışa yönelik hak talebini yazılı olarak ve işi uygulamadan önce yapmalıdır	26.1	Yüklenici sözleşme bedelindeki artışa yönelik hak talebini yazılı olarak yapmalıdır.	22 23	Sözleşmelerde öngörülemeyen iş artışları oluştuğunda yeni birim fiyat tespiti yapılır*
4.3.7.1	Yüklenici sözleşme süresinde artışa yönelik hak talebini yazılı olarak yapmalıdır	25.1.1	Süre uzatımına yönelik hak talebi başvurusu yazılı olarak yapılmalıdır.	30	Yüklenici, sürenin uzatılmasını gerektiren halleri idareye yazılı olarak başvurmaktadır*
4.3.7.1	Yüklenicinin süre uzatma talebi maliyet hesaplamasını ve gecikme sonucu oluşacak muhtemel etkiyi içermelidir	25.2	Yüklenici yazılı olarak beklenen etkileri ve uzama süresi tahminini bildirir*	30	Yüklenici süre uzatımı başvurusunda işin süresinin ne kadar uzatılması gerektiğini bildirmelidir
4.3.7.2	Olumsuz hava koşulları süre uzatma gerekçesi olarak sunulabilir	25.4	Olumsuz hava koşulları süre uzatma hak talebi nedenlerindendir	30	Olumsuz hava koşulları süre uzatılması nedeni olamaz*

4.4.1	Hak talebi başvuruları mimara yapılacaktır	x	Yok	30	Yüklenici süre uzatımına yönelik başvurusunu idareye yapacaktır*
4.4.1	Mimar 30 gün içinde hak talebi konusunda sonuç bildirmez ise arabuluculuk ya da hakemliğe başvurulur	x	Yok	52	İdare 60 gün içinde yüklenicinin talebine yönelik sonuç bildirmezse yüklenici sözleşme hükümlerine göre hareket etmekte serbesttir*
4.4.2	Mimar gelen başvuruları 10 gün içinde inceleyerek karar verir	25.3	Yok*	52	İdare, yüklenicinin itirazlarına yönelik başvuruyu aldıktan sonra 60 gün içinde inceleyip karar bildirmelidir*
4.4.3	Mimar gerekli görürse hak talebi ile ilgili uzmana başvurabilir*	26.1.3	Yüklenici zararlarını hesaplarken mimar QS'a danışabilir	X	Yok
4.4.4	Mimar hak talebi ile ilgili ek bilgi isteyebilir, talepte bulunan taraf 10	25.2.3 26.1.2	Mimar daha fazla ve mantıksal olarak gerekli bilgi isteyebilir	X	Yok

	gün içinde bilgiyi vermelidir				
4.4.5	Mimar hak taleplerini kabul ya da reddini yazılı olarak nedenleri ile birlikte yapmalıdır	25.3.5	Mimarın kararı taraflara yazılı olarak bildirilmelidir	X	Yok
4.4.6	Mimarın kararı arabuluculuk ve hakemliğe açıktır*	x	Yok	X	Yok
4.4.6	Mimar yapılan hak talebini arabulucu ya da hakeme yönlendirebilir, hak talebi başvurusundan 30 gün sonra arabulucu ya da hakeme gidilmemişse mimarın kararı bağlayıcıdır *	x	Yok	X	Yok
X	Yok	26.1.3	Yüklenicinin zararları mimar ya QS tarafından tahmini değil kesin olarak hesaplanmalıdır	X	Yok
X	Yok	26.3	Zararların değerlendirilmesinde gerekli ise mimar	X	Yok

			süre uzatımı nedenlerini yükleniciye yazılı olarak belirtir*		
4.3.2	Hak talepleri, kendisini oluşturan olayın meydana gelmesinden sonraki 21 gün içinde başlatılmalıdır	X	Yok	30	Yüklenicinin, sürenin uzatılmasını gerektiren hallerin meydana geldiği tarihi izleyen 20 gün içinde, idareye yazılı olarak başvurması gerekir*
X	Yok	26.5	Mimarın belirlediği ek maliyet toplam sözleşme bedeline eklenir	X	Yok
4.5 4.6	HT çözülemeyerek uyuşmazlığa dönüşürse arabuluculuk ve hakemlik yollarına başvurulur*	41A 41B	HT çözülemeyerek uyuşmazlığa dönüşürse arabuluculuk ve hakemlik yollarına başvurulur*	52	Anlaşmazlıkların çözümünde mahkemeler yetkilidir*

EK O: JCT ÖRNEK MALİYET HESABI

Claims

Figure 10.1
Calculation of liquidated and ascertained damages
(typical format)

Contract	
Client	
Architect	
1. SUPERVISORY STAFF (current rates)	costs/week
Architect:	
Estimated hrs/wk ... × time charge of £ ... /hr	£
Quantity surveyor:	
Estimated hrs/wk ... × time charge of £ ... /hr	£
Consultants [as above for each one]	£
Clerk of works	
Weekly salary (= yearly ÷ 52)	£
Total (1)	£
2. ADDITIONAL COSTS (current rates)	
Rent and/or taxes and or charges for present premises	£
Rent and/or taxes and or charges for alternative premises	£
Charges for equipment	£
Movement of equipment	£
Additional and/or continuing and/or substitute staff	£
Movement of staff (include travel expenses)	£
Other travel and parking	£
Any site charges which are the responsibility of the client	£
Extra payments to directly employed trades	£
Insurance	£
Additional administrative costs	£
Total (2)	£

ÖZGEÇMİŞ

Gülsün Gökçe Altuğ, 06 Kasım 1982’de İzmir’de doğdu. Orta ve lise öğrenimi İzmir Karşıyaka Anadolu Lisesi’nde tamamladı. 2000 yılında İstanbul Teknik Üniversite Mimarlık Bölümünü kazanarak İstanbul’a geldi. 2005 yılında mezun olup aynı yıl İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalı, Proje Yapım ve Yönetimi programında yüksek lisansa başladı. Halen Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Proje Yönetim bölümünde çalışmaya devam etmektedir.