**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

# PROJE YÖNETİM AŞAMALARINA GÖRE YAPI ÜRETİMİNDE YÜKLENİCİNİN İŞ SAHİBİNE KARŞI YÜKÜMLÜLÜKLERİ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**
**Rauf BİLGİN**

**Anabilim Dalı : İnşaat Mühendisliği**

**Programı : Yapı Mühedisliği**

**HAZİRAN 2009**

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

# PROJE YÖNETİM AŞAMALARINA GÖRE YAPI ÜRETİMİNDE YÜKLENİCİNİN İŞ SAHİBİNE KARŞI YÜKÜMLÜLÜKLERİ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Rauf BİLGİN**
**(501061106)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 04 Mayıs 2009**
**Tezin Savunulduğu Tarih : 02 Haziran 2009**

**Tez Danışmanı : Dr. Akın ERİŞKON (İTÜ)**
**Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Turgut ÖZ (Kültür Üniversitesi)**
**Dr. Gürkan Emre GÜRCANLI (İTÜ)**

**HAZİRAN 2009**

## ÖNSÖZ

Yapımcılık ve inşaat mühendisliği alanında lisansüstü bilgi ve kazanımlarımı artırma amacımı gerçekleştirmeme imkân vererek bana bu çalışmayı yapma fırsatını tanıyan İ.T.Ü İnşaat Fakültesi ve Yapı İşletmesi Anabilim Dalı yetkilileri ile onları temsilen danışmanlığımı yürüterek her tür desteğini esirgemeyen Sayın Dr. Akın ERİŞKON'a, hukuksal kaynak, bilgi, yöntem ve yorum ihtiyaçlarımın karşılanmasında büyük yardımlarını aldığım Sayın Prof. Dr. Turgut ÖZ'e, mesleki bilgi ve önderliği ile beni başarıya sürükleyen sevgili babam Av. Ömer Şerif BİLGİN'e ve tez çalışma sürecimde bana desteklerini esirgemeyen iş yerim POLİMEKS İnşaat A.Ş. ailesi sayın üyeleri ile Sayın Birol ÖNGÖR'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Haziran 2009

Rauf Bilgin

(İnşaat Mühendisi)

**İÇİNDEKİLER**

**Sayfa**

**ÖNSÖZ** ..... **v**
**İÇİNDEKİLER** ..... **vii**
**KISALTMALAR** ..... **xiii**
**ÇİZELGE LİSTESİ** ..... **xv**
**ŞEKİL LİSTESİ** ..... **xvii**
**ÖZET** ..... **xix**
**SUMMARY** ..... **xxi**
**1. GİRİŞ** ..... **23**
1.1 Tezin Amacı Ve Konunun Sınırlandırılması ..... 25
1.2 Tezde Uygulanan Yöntem Ve Etkinliği ..... 25
1.3 Yükümlülüklerin Belirlenmesinde Hukuksal Boyutun Önemi ..... 26
1.4 Yükümlülüklerin Belirlenmesinde Meslek Kuralları Ve Proje Yönetiminin Önemi ..... 27
**2. YÜKLENİCİNİN İŞ SAHİBİNİN KARŞI YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE İLGİLİ KAVRAMLAR** ..... **29**
2.1 Kavram Ve Kavramlaştırma ..... 29
2.2 Ana Kavramlar Olan Eser, İş Sahibi, Proje Yöneticisi Ve Yüklenici Kavramları ..... 30
2.3 Konu İle İlgili Diğer Kavramların Tasnifi ..... 32
2.3.1 Konu ile ilgili hukuksal kavramlar ..... 32
2.3.2 Konu ile ilgili mesleki, teknik ve yönetsel kavramlar ..... 34
**3. YÜKLENİCİNİN İŞ SAHİBİNE KARŞI YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN KAYNAKLARI** ..... **39**
3.1 Kaynakları Oluşturan Mevzuat ..... 39
3.1.1 Borçlar Kanunu ..... 40
3.1.2 Devlet İhale Kanunu ..... 40
3.1.3 Kamu İhale Kanunu ..... 40
3.1.4 Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ..... 41
3.1.5 İmar Kanunu ..... 41
3.1.6 Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ..... 42
3.1.7 Yapim İşleri Genel Şartnamesi ..... 42
3.2 Kaynakları Oluşturan Mesleki Standart Ve Teamüller ..... 42
3.2.1 FIDIC Standartları ..... 43
3.2.2 İnşaat (Proje) Yönetiminin Hizmet Ve Uygulama Standardı ..... 43
3.3 Kaynakları Oluşturan Sözleşmeler ..... 44
3.3.1 Sözleşme öncesi anlaşmalar ..... 45
3.3.2 Ön sözleşmeler ..... 45
**4. YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞME ÖNCESİ DÖNEM (ÖN TASARIM, TASARIM VE İHALE EVRELERİ) YÜKÜMLÜLÜKLERİ** ..... **47**
4.1 Sözleşme Hazırlıkları Ve Olası Yükümlülükler ..... 47

4.1.1 Sözleşme görüşmeleri ..... 48
4.1.2 Niyet mektupları ..... 49
4.1.3 İlerleme anlaşmaları (ITP) ..... 50
4.1.4 Centilmenlik anlaşmaları ..... 51
4.1.5 Opsiyon sözleşmeleri ..... 51
4.2 Ön Sözleşme Yükümlülükleri ..... 52
4.2.1 Ön sözleşmenin tanımı ve türleri ..... 52
4.2.2 Ön sözleşmenin hukuksal yapısı ..... 52
4.2.3 Ön sözleşmenin yasal dayanakları ve şekli ..... 54
4.2.4 Ön sözleşmenin hukuksal sonuçları ..... 55
4.3 Ön Tasarım Evresi Yükümlülükleri ..... 57
4.3.1 Taslak sözleşme evresinde inşaat proje yönetim planı oluşturulması yükümlülüğü ..... 58
4.3.2 Ön tasarım evresinde projenin organizasyonu ile ilgili yükümlülükler ..... 58
4.3.3 Ön tasarım evresinde maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükler ..... 59
4.3.4 Ön tasarım evresinde süre yönetimi ile ilgili yükümlülükler ..... 60
4.3.5 Ön tasarım evresinde kalite yönetimi ile ilgili yükümlülükler ..... 60
4.3.6 Ön tasarım evresinde iş güvenliği yönetimi ile ilgili yükümlülükler ..... 60
4.4 Tasarım Evresi Yükümlülükleri ..... 61
4.4.1 Tasarım evresinde sözleşme uygulamalarına ilişkin yükümlülükler ..... 61
4.4.2 Tasarım evresinde maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükler ..... 62
4.4.3 Tasarım evresinde süre yönetimi ile ilgili yükümlülükler ..... 63
4.4.4 Tasarim evresinde kalite yönetimi ile ilgili yükümlülükler ..... 64
4.4.5 Tasarım evresinde iş güvenliği ile ilgili yükümlülükler ..... 65
4.5 İhale Evresi Yükümlülükleri ..... 65
4.5.1 Teklif hazırlığı aşamasında yüklenici yükümlülükleri ..... 66
4.5.1.1 Teklif hazırlığı aşamasında yüklenicinin maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükleri ..... 67
4.5.1.2 Teklif hazırlığı aşamasında yüklenicinin süre yönetimi ile ilgili yükümlülükleri ..... 68
4.5.1.3 Teklif hazırlığı aşamasında yüklenicinin iş güvenliği yönetimi ile ilgili yükümlülükleri ..... 68
4.5.2 İhaleye girme aşamasında yüklenici yükümlülükleri ..... 69
4.5.2.1 Mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ..... 69
4.5.2.2 Mesleki standart ve teamüllerden kaynaklanan yükümlülükler ..... 73
**5. YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞME YAPMA DÖNEMİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ 75**
5.1 Sözleşme Kavramı Ve İnşaat Sözleşmeleri ..... 75
5.1.1 İnşaat sözleşmesinin özellikleri ..... 76
5.1.2 İnşaat sözleşmesinin tarafları ..... 77
5.1.3 Tarafların organizasyon yapılarına göre inşaat sözleşmesi türleri ..... 79
5.1.3.1 Genel sözleşme ..... 79
5.1.3.2 Ayrık sözleşme ..... 80
5.1.3.3 Tasarla - inşa et sözleşmesi ..... 81
5.1.3.4 Profesyonel inşaat yönetimi sözleşmesi ..... 82
5.1.3.5 Götürü bedel anahtar teslimi sözleşme ..... 83
5.1.4 Fiyatlandırma biçimlerine göre inşaat sözleşmesi türleri ..... 83
5.1.4.1 Fiyat esaslı sözleşmeler ..... 84
5.1.4.2 Maliyet esaslı sözleşmeler ..... 85
5.2 Yüklenicinin Sözleşme Yapma Yükümlülüğü ..... 87
5.2.1 Kamu ihalelerinden kaynaklanan sözleşme yapma yükümlülüğü ..... 87

5.2.2 İnşaat sözleşmesi yapma vaadinden kaynaklanan sözleşme yapma yükümlülüğü ..... 88
5.2.3 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan kaynaklanan sözleşme yapma yükümlülüğü ..... 89
5.2.4 Dürüstlük kuralından kaynaklanan sözleşme yapma yükümlülüğü ..... 89
5.3 İnşaat Sözleşmelerinin Tür Ve Yapılarına Göre Yüklenici Yükümlülükleri ..... 89
5.3.1 İnşaat sözleşmelerinde şekil şartı yükümlülükleri ..... 90
5.3.2 Birden fazla olan yüklenicilerin yükümlülükleri ..... 91
5.3.2.1 Ayrı sözleşmeleri bulunan birden çok asıl yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri ..... 91
5.3.2.2 Adi ortaklık hükümleri çerçevesinde birlikte sorumluluk halinde iş sahibine karşı yüklenici yükümlülükleri ..... 91
5.3.3 İş sahibinin kamu kurumu olması halinde yüklenici yükümlülükleri ..... 92
5.3.4 Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde iş sahibine karşı yüklenici yükümlülükleri ..... 94
5.4 Yüklenici Yükümlülüklerinin Sona Ermesi ..... 95
5.4.1 İnşaat sözleşmenin yasal sebeplerle sona ermesi ..... 95
5.4.1.1 Kusursuz imkânsızlık sebebiyle yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi ..... 95
5.4.1.2 Kusurlu imkânsızlık halinde yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi ..... 96
5.4.1.3 Ölüm halinde yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi ..... 97
5.4.2 İş sahibinin inşaat sözleşmesini fesh etmesi sebebiyle yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi ..... 97
5.4.3 Yüklenicinin inşaat sözleşmesini fesh etmesi sebebiyle yükümlülüklerinin sona ermesi ..... 98
5.4.4 İnşaat sözleşmesinin anlaşma ile (ikale sözleşmesi ile) feshi sonucu yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi ..... 98
5.4.5 Zaman aşımı sebebiyle yüklenici yükümlülüklerinin ifaya zorlanamaz hale gelmesi ..... 99
5.4.6 İş sahibinin ibrası sebebiyle yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi ..... 99
**6. YÜKLENİCİNİN YAPIM DÖNEMİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ ..... 101**
6.1 Yapım Döneminde Yüklenicinin Mevzuattan Kaynaklanan Yükümlülükleri ..... 101
6.1.1 Yüklenicinin işi özenle yapma yükümlülüğü ..... 102
6.1.2 Yüklenicinin iş sahibine karşı sadakat yükümlülüğü ..... 106
6.1.3 Yüklenicinin işi kendi sağlayacağı araç ve gereçlerle yapma yükümlülüğü ..... 106
6.1.4 Yüklenicinin işi bizzat yapmak veya yönetimi altında yaptırmak yükümlülüğü ..... 107
6.1.5 Yüklenicinin işe zamanında başlama ve gerekli tempoda sürdürme yükümlülüğü ..... 108
6.1.6 Yüklenicinin işi zamanında teslim etme borcu ..... 109
6.1.7 Yüklenicinin YİGŞ'de yer alan yapım dönemi yükümlülükleri ..... 110
6.1.7.1 Yüklenicinin işyerini teslim alması ile ilgili yükümlülükler ..... 110
6.1.7.2 Yüklenicinin kendi ihtiyacı için kullanacağı yerler ile ilgili yükümlülükler ..... 111
6.1.7.3 Yüklenicinin iş ve işyerlerinin korunması ve sigortalanması ile ilgili yükümlülükleri ..... 111
6.1.7.4 Yüklenicinin uygulama projelerini hazırlama yükümlülüğü ..... 113

6.1.7.5 Projelerin uygulanması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 113
6.1.7.6 İş sahibi adına hareket eden yapı denetçilerine karşı yüklenici yükümlülükleri ..... 114
6.1.7.7 İşin yürütülmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 115
6.1.8 İmar Kanunu'nda yer alan yüklenici yükümlülükleri ..... 119
6.1.9 TCK'da yer alan yüklenici yükümlülükleri ..... 123
6.2 Yapım Döneminde Yüklenicinin Mesleki Standart Ve Teamüllerden Kaynaklanan Yükümlülükleri ..... 124
6.2.1 Yapım döneminde FIDIC Genel İdari Şartnamesi kapsamında iş sahibine karşı yüklenici yükümlülükleri ..... 124
6.2.1.1 Sözleşmeye dayalı hak ve yükümlülüklerin devri ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 125
6.2.1.2 Sözleşme dokümanları ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 125
6.2.1.3 Mevzuata uyma ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 127
6.2.1.4 Sunulacak programla ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 128
6.2.1.5 Yapım ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 129
6.2.1.6 İşgücü, malzeme, demirbaş ve işçilik ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 136
6.2.1.7 Sigortalama ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 140
6.2.1.8 İşin durdurulması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 142
6.2.1.9 İşin bitirilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 144
6.2.1.10 Yüklenicinin işle ilgili bildirim yükümlülükleri ..... 145
6.2.2 Proje Yönetiminin Uygulama Ve Hizmet Standardı çerçevesinde yapım döneminde yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri ..... 147
6.2.2.1 Yüklenicinin sözleşme uygulamalarına ilişkin yükümlülükleri ..... 147
6.2.2.2 Yüklenicinin maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükleri ..... 150
6.2.2.3 Yüklenicinin süre yönetimi ile ilgili yükümlülükleri ..... 150
6.2.2.4 Yüklenicinin kalite yönetimi ile ilgili yükümlülükleri ..... 152
6.2.2.5 Yüklenicinin iş güvenliği ile ilgili yükümlülükleri ..... 152
6.3 Yapım Döneminde Yüklenicinin Sözleşmeden Kaynaklanabilecek Yükümlülükleri ..... 153
**7. YÜKLENİCİNİN YAPIM SONRASI DÖNEMİ (ESER TESLİMİ VE SONRASI) YÜKÜMLÜLÜKLERİ ..... 155**
7.1 Yapım Sonrası Dönemde Yüklenicinin Mevzuattan Kaynaklanan Yükümlülükleri ..... 155
7.1.1 Eser teslimi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 155
7.1.2 Anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin yüklenici yükümlülükleri ..... 156
7.1.3 Geçici ve kesin kabul ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 156
7.1.4 Ayıba karşı tekeffül borcu ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 158
7.2 Yapım Sonrası Dönemde Yüklenicinin Mesleki Standartlar Ve Teamüllerden Kaynaklanan Yükümlülükleri ..... 160
7.2.1 FIDIC Genel İdari Şartnamesi kapsamında yapım sonrası dönemde yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri ..... 161
7.2.1.1 Geçici kabul ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 161
7.2.1.2 Anlaşmazlıkların halli ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 163
7.2.1.3 Kesin kabul ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 165
7.2.2 Proje Yönetiminin Uygulama Ve Hizmet Standardı çerçevesinde yapım sonrası dönemde yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri ..... 168
7.2.2.1 Yapım sonrası dönemde yüklenicinin sözleşme uygulamalarına ilişkin yükümlülükleri ..... 168

7.2.2.2 Yapım sonrası dönemde yüklenicinin maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükleri ..... 169
7.2.2.3 Yapım sonrası dönemde yüklenicinin süre yönetimi ile ilgili yükümlülükleri ..... 169
7.2.2.4 Yapım sonrası dönemde yüklenicinin kalite yönetimi ile ilgili yükümlülükleri ..... 169
7.3 Yapım Sonrası Dönemde Yüklenicinin Sözleşmeden Kaynaklanan Yükümlülükleri ..... 170
**8. SONUÇ VE ÖNERİLER ..... 171**
**KAYNAKLAR ..... 183**
**EKLER ..... 185**

## KISALTMALAR

**BK** : Borçlar Kanunu
**Bkz.** : Bakınız
**BİGŞ** : Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi
**CMAA** : Amerika Proje Yöneticileri Birliği
**DİK** : Devlet İhale Kanunu
**FIDIC** : Uluslararası Müşavir Mühendisler Federasyonu
**KİK** : Kamu İhale Kanunu
**KİSK** : Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu
**KMK** : Kat Mülkiyeti Kanunu
**M.** : Madde
**MK** : Türk Medeni Kanunu
**TCK** : Türk Ceza Kanunu
**TKHK** : Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
**YİGŞ** : Yapım İşleri Genel Şartnamesi
**YİİUY** : Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği
**YİSGY** : Yapı İşlerinde Sağlık ve Güvenlik Yönetmeliği

## ÇİZELGE LİSTESİ

**Sayfa**

**Çizelge 4.1 :** Teklif verme aşamasındaki yüklenicilerin yükümlülüklerini etkileyici risk kaynakları [12]. ..... 67

## ŞEKİL LİSTESİ

**Sayfa**

**Şekil 5.1 :** Genel sözleşme için tipik organizasyon şeması. ..... 80
**Şekil 5.2 :** Ayrık sözleşme için tipik organizasyon şeması. ..... 81
**Şekil 5.3 :** Tasarla-inşa et sözleşmesi için tipik organizasyon şeması. ..... 81
**Şekil 5.4 :** Profesyonel inşaat yönetimi sözleşmesi için tipik ..... 82
**Şekil 5.5 :** Götürü bedel anahtar teslimi sözleşme için tipik ..... 83

## PROJE YÖNETİM AŞAMALARINA GÖRE YAPI ÜRETİMİNDE İŞ SAHİBİNE KARŞI YÜKLENİCİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

## ÖZET

İnşaat sektöründeki yapımcı firmaların, yapı üretim sürecinin başından sonuna kadar yapacakları çalışmalarda ciddi planlama ile etkili bir yönetim düzeni gerçekleştirerek projelerini yükümlülüklerine uygun şekilde tamamlama sorumluluğu altında bulundukları bilinmektedir. Bu sebeple yüklenicinin iş sahibine karşı her adımdaki yükümlülüklerinin neler olabileceğinin bilinmesi ve her aşamada bunların ifası büyük önem arz ettiği gibi sözleşme yapılması sırasında mevzuata ve mesleki standart ve teamüllere aykırı yükümlülüklerin oluşmaması için gerekli çabaların gösterilmesi gerekmektedir.

Bu çalışmada mevzuatta, meslek kuralları ile bilimsel araştırmalar ve içtihatlar içinde dağınık olarak yer alan fakat proje yönetim yaklaşımıyla bir arada değerlendirilmemiş ve sınıflandırılmamış olan, yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri kendi bütünlüğü içinde ele alınarak ortaya konulmaya çalışılmıştır. Yapı üretiminde iş sahibi veya onu temsil eden proje yöneticisi karşısında esas üretici sıfatı ile yer alan yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri belirlenirken mevzuat (yasa, yönerge, şartname, yönetmelik), mesleki standart ve teamüller ile sözleşmelerin kaynak olabilecekleri belirlenerek yükümlülükler bunların içinden derlenerek sınıflandırılmaya çalışılmıştır. Yükümlülüklerin sınıflandırılması sırasında değerlendirme proje yönetim ve uygulama standartları çerçevesinde ve proje yönetim aşamalarına göre yapılmıştır.

Bu çalışma için hukuksal literatür taraması yapılarak, konuyla ilişkin mevzuat ve bilimsel kaynaklar ile mesleki ve teknik uygulama standartları incelenerek iş sahibine karşı yüklenici yükümlülüklerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Ulaşılan mevzuat ve kaynaklar özen ve dikkatle irdelenerek, hukuksal yorumlamaya girilmeksizin proje yönetim yaklaşımı çerçevesinde var olan yükümlülükler sınıflandırılarak bir araya getirilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın giriş bölümünde, tezin amacı ile konusuna, çalışma yöntemi ve yükümlülüklerin belirlenmesinde hukuksal boyut ile meslek kurallarının ve proje yönetiminin önemine değinilmiştir. İkinci ve üçüncü bölümlerde sırasıyla, konunun anlaşılabilmesine yardımcı olmak üzere araştırma konusu ile ilgili kavramlar ortaya konmaya çalışılmış ve iş sahibine karşı yüklenici yükümlülüklerinin kaynakları belirlenmeye çalışılmıştır. Yükümlülüklerin derlendiği ana bölümleri teşkil eden dördüncü bölümden itibaren proje yönetim aşamalarına göre sıra ile, yüklenicinin sözleşme öncesinde oluşabilecek yükümlülükleri gerek proje aşamaları ve gerekse kaynakları dikkate alınarak ortaya konmaya çalışılmış, beşinci bölümde iş sahibine karşı yüklenici yükümlülüklerinin oluşmasında özel önem arz eden sözleşmelerin, yapıları ve uygulanması ile oluşmuş ön sözleşmelerden doğan sözleşme yapma dönemi yükümlülükleri ele alınmış, altıncı bölümde sözleşmenin ifasını kapsayan yapım dönemi yükümlülükleri mümkün olduğunca detaylandırılmaya çalışılarak,

kaynakları ve uygulama aşamaları çerçevesinde ele alınıp; bir bütün halinde görülmelerini sağlamak üzere oldukları gibi verilmeye çalışılmış ve yedinci bölümde de yüklenicinin eser teslimi sonrasındaki yükümlülükleri altıncı bölümde olduğu gibi incelenmiştir. Tezin sonuç bölümünde ise bir araya getirilen iş sahibine karşı yüklenici yükümlülüklerinin proje yönetim aşamalarına göre oluşturulmuş özet listesi verilmiştir.

Yapı üretiminde proje yönetim aşamalarına göre ve her adımda yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülüklerinin bir araya toplanması ile elde edilen bu çalışma sonucunda; yüklenici ve ekibinin elinde böyle bir dokümanın oluşması sağlanarak yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülüklerinin zamanında ve gereken şekilde takip edilerek ifalarının sağlanması kolaylaştırılmaya çalışılmıştır.

Bu çalışma esas itibariyle inşaat sektöründe faaliyet gösteren yükleniciler ile inşaat proje yöneticilerine yardımcı olmayı hedef almış olmasına rağmen bu konuda araştırma yapmak isteyenlerin yararlanmasına da açık olduğu gibi bu çalışma vasıtasıyla inşaat sektöründeki yüklenicilerin yükümlülükleri konusu üzerinde üretilecek fikirlerin geliştirilmesine katkı sağlaması da umulmuştur.

## A CONTRACTOR'S LIABILITIES FOR A CLIENT ACCORDING THE STAGES OF PROJECT MANAGEMENT IN BUILDING PRODUCTION


## SUMMARY

It is wellknown that contractor companies in the construction sector are responsible for finishing their projects suited to their liabilities by carrying out an effective system of administration with a serious planning as they work from the beginning to the end of building production process. For this reason, not only it has importance that what a constractor's probable liabilities for a client in each step should be recognized and the fullfilment of them in each stage, but also while making a contract it requires to put forth essential efforts in order to prevent liabilites contrary to legislation, professional norms and customs coming into being.

In this study the contractor's liabilities for the client, which are sporadically involved in legislation, professional rules as well as scientific researches and case laws, but which have not been evaluated and classified in conjunction with an approach of project management, have been aimed at introducing them by dealing with in their own integrity. In the case of building a contractor is occuppied as the real producer in view of the client or his/her representative project manager, it has been aimed to categorize liabilities gathering from and through determination of the conractor's of liabilities for a client and of those which legislation (law, instructions, specifications, regulations), contracts as well as professional norms and customs can be derived from. As categorizing liabilities, the evaluation has been made with the frame of project management and application norms, and the stages of project management.

By the way legal literature has been scanned for this study, the relevant legislation and scientific resources upon professional and technical application norms are examined, thus it has been tried to achieve a contractor's liabilities for a client. Through a careful and an attentive study of the legislation and resources attained, the existing liabilities with the frame of the approach of project management are employed to collect by categorization, without including legal interpretation.

In the introductory chapter of the study, the aim and subject of the thesis are mentioned upon legal aspect to determine working method and liabilities with the importance of professional rules and project management. In chapter two and three, the concepts related to the subject of the research are tried to introduce in order to help the subject to be intelligible, and to determine resources of a contractor's liabilities for a client, respectively. In the order according the stages of project management from the chapter four which constitutes main chapters gathering the liabilities, a contractor's liabilities which can occur before making a contract have been aimed to be introduced considering both the stages and resources of project. In chapter five, contracts which are attached a particular importance in a contractor's liabilities for a client, with their forms and application, the liabilities during the period of making a contract are dealt with. In chapter six, liabilities in constructional period including fullfilment of contract have been aimed to elaborate as much as

possible, to be dealt within the frame of their resources and stages of application, and to be presented as they are so that they can be evident as a whole. In chapter seven a contractor's liabilities which occurs after the construction is delivered are examined like in chapter six. As to the epilogue of the thesis, a contractor's liabilities for a client which have been collected are also given as a brief list constituted by the stages of project management.

As a result of this study which is achieved according to the stages of project management and to the collection of a contractor's liabilities for a client in each step in building production, by providing this kind of document for a contractor and his/her team, it is tried to facilitate making a complete fulfillment of a contractor's liabilities for a client through following them timely and properly.

Even though this study has basically targeted at helping the contractors who performs in construction sector and the managers in building projects, it is open for those who wants to make a research in this subject to make use of, and accordingly it is hoped to contribute developing ideas on the subject of contractors' liabilities in building sector by means of this study.

# 1. GİRİŞ

İnşaat sektörünün ekonomik yapı içerisinde önemli bir yere sahip olduğu bilinmektedir. Bu sektörü oluşturan işletmelerin, yatırımlarında başarılı olabilmeleri için yetenek, bilgi ve tecrübe ile donanmış tutarlı bir yönetim ve planlamaya sahip olmaları gerektiği açıktır. Teknolojinin hızla gelişmesi ve ekonominin küreselleşmesi, bütün sektörlerde değişimi, etkin rekabeti ve sürekli güç kazanmayı zorunlu kılmaktadır. Sektörlerin kendi aralarında ve dış ülkelerle rekabet halinde olmaları sebebiyle, sürekli olarak daha kaliteli ve daha çekici olanı bulmaya çalışmaları gerekmektedir. Bu ve benzeri sebeplerle yetersiz kalan ekiplerin geliştirilmesine ve yeni uzmanlık alanlarının oluşturulmasına olan ihtiyaç giderek artmaktadır. Çıktıları maddi ürünler olan inşaat sektöründeki yapımcı firmaların, üretim sürecinin başından sonuna kadar bütün çalışmalarında ciddi bir planlama ve etkili bir yönetimi gerçekleştirerek projelerini yükümlülüklerine uygun şekilde tamamlamaları gerekmektedir. Bu nedenle uzmanlık alanları içerisinde "yapı işletmesi" adıyla yeni ve önemli bir uzmanlık dalı oluşturulmuştur. Sosyal hayatın vazgeçilmez ihtiyaçları olan taşınmaz yapıların etkin, verimli, ekonomik ve işlevsel yapıda oluşturulabilmeleri için gerekli olan proje yönetimi ile yönetim ilkelerinin bu uzmanlık dalı içinde hızla geliştirilmeye çalışıldığı bilinmektedir.

İş sahibinin amaçlarını gerçekleştirmek amacıyla ön tasarım aşamasından yapım aşamasının sonuna kadar harcanan çabanın tümü olarak adlandırılan projenin gerçekleştirilebilmesi özel bir yönetimi gerektirdiği için proje yönetimi kavramı ortaya çıkmıştır. Bu kavram çerçevesinde, iş sahibinin hayalindeki yapının tasarımından maddi olarak oluşturulmasına ve kendisine teslimine değin geçecek olan aşamaların toplu olarak ele alınması ihtiyacı; bu süreçlerin bütününün "proje yönetimi" olarak adlandırılmasını gerektirmiştir. Tanımlanan proje yönetimi; maliyet, süre, kalite, sözleşme ve iş güvenliği gibi temel prosedürleri içinde barındırmaktadır.

Bu prosedürlerin hepsi aslında karşılıklı yükümlülükler çerçevesi içinde oluşturulduğundan potansiyel olarak hukuk ile ilişkileri zorunlu olmuştur. Herhangi

bir şekilde oluşabilecek ihlal, anlaşmazlık, kaza ve benzeri durumlarda hukuki süreç başlatılarak dava açılabileceği göz önüne alındığında, inşaat sektöründe hukuksal yükümlülüklerin ve sözleşme sürecinde bunların oluşturulmaları ile ifalarının ne kadar önemli olduğu anlaşılacaktır.

Projenin gerçekleştirilmesini hedefleyen inşaat sözleşmelerinde, iş sahibi ve yüklenicinin esas amaçları, bu projeyi planlanan maliyet ve süre içerisinde, teknik çizim ve şartnamelerine uygun şekilde başarıyla tamamlamaktır. Bu sebeple her iki tarafın, bu ortak amaca ulaşmak üzere süre, kaynak ve iletişim konusunda işbirliği ve dayanışma gerektiren, çok parçalı ilişkilerindeki düzeni sağlayan organizasyonu oluşturmaları gerekmektedir. Bu organizasyondaki uzman, asıl yüklenici ve alt yüklenici gruplarının inşaat yapımında kendilerine özgü yöntem ve uygulamalara sahip olmaları tabiidir. Diğer yandan, genellikle iş sahibinin bu organizasyonda "uzman olmayan" kişi olmasına rağmen önemli anahtar kararları verecek kişi konumunda olduğu unutulmamalıdır [1].

Bu ve benzeri olgular dikkate alındığında, projenin esas yapımcısı konumundaki yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülükleri ile ilgili bilgi düzeyinin yetersiz olması veya sözleşmelerde gereksiz yükümlülükler altına girmesi onun taahhüt ettiği işi (projeyi) planladığı süre ve maliyet hedefleri içerisinde tutamaması sonucunu doğurabilir. Hatta bu gibi sebepler yüzünden geri döndürülemez bazı kayıpların ya da projenin başarısızlığının dahi söz konusu olabileceği açıktır.

Bu çerçevede, son derece önem arz ettiği belirtilen yüklenicinin iş sahibi karşısındaki yükümlülükleri, "Proje Yönetim Aşamalarına Göre Yapı Üretiminde Yüklenicinin İş Sahibine Karşı Yükümlülükleri" adı altında ele alınarak bu çalışma başlatılmıştır.

Çalışmamız yedi ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, tezin amacı ile konusu, çalışma yöntemi, yükümlülüklerin belirlenmesinde hukuksal boyut, meslek kuralları ve proje yönetiminin önemi incelenmiştir. İkinci bölümde, konunun anlaşılabilmesine yardımcı olmak üzere ilgili kavramalar ortaya konmaya çalışılmıştır. Üçüncü bölümde, araştırmaya konu iş sahibine karşı yüklenici yükümlülüklerinin kaynakları değerlendirilmiştir. Dördüncü bölümde, yüklenicinin sözleşme öncesinde oluşabilecek yükümlülükleri gerek proje aşamaları ve gerekse kaynakları dikkate alınarak ortaya konmaya çalışılmıştır. Beşinci bölümde, iş sahibine karşı yüklenici yükümlülüklerinin oluşmasında özel önem arz eden

sözleşmelerin, yapıları ve uygulaması ile oluşmuş ön sözleşmelerden doğan sözleşme yapma dönemi yükümlülükleri ele alınmıştır. Altıncı bölümde, sözleşmenin ifasını kapsayan yapım dönemi yükümlülükleri, mümkün olduğunca sınıflandırılmaya çalışılarak, kaynakları ve uygulama aşamaları çerçevesinde ele alınarak; bir bütün halinde görülmesini sağlamak üzere olduğu gibi verilmeye çalışılmıştır. Yedinci bölümde ise yüklenicinin eser teslimi sonrasındaki yükümlülükleri özet olarak ele alınmaya çalışılmıştır. Sonuç bölümünde ise, bu çalışmada varılan sonuçlarla bazı önerilere yer verildikten sonra, çalışmada bir araya getirilmiş iş sahibine karşı yüklenici yükümlülüklerinin proje yönetim aşamalarına göre oluşturulmuş özet listesi eklenerek çalışma sonlandırılmış bulunmaktadır.

## 1.1 Tezin Amacı Ve Konunun Sınırlandırılması

Çalışmanın amacı, mevzuat, bilimsel araştırmalar ve içtihatlar ile meslek kurallarında dağınık olarak var olan fakat proje yönetim yaklaşımıyla değerlendirilmemiş olan, yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülüklerini kendi bütünlüğü içinde ortaya koymaktır. Bir diğer amaç ise, inşaat sektöründe üzerinde tartışılması ve olgunlaştırılması gereken yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri konusuna ilgileri çekerek, bu alandaki gelişmelere ve gereksinimlere katkı sağlamaktır.

Bu çalışmada, yapı üretiminde iş sahibi ve onu temsil eden proje yöneticisi karşısında esas üretici sıfatı ile yer alan yüklenicinin, hukuk kurallarını oluşturan yasa, yönerge, tüzük, şartname, genelge ve içtihatlar yanında mesleki teknik ve yönetsel kurallar ile sözleşmelerden doğan yükümlülükleri, proje yönetim ve uygulama standartları çerçevesinde ve proje yönetim evrelerine göre değerlendirilerek incelenecektir.

## 1.2 Tezde Uygulanan Yöntem Ve Etkinliği

Hukuksal bir altyapı gerektiren bu çalışma için öncelikle literatür taraması yapılarak, konuyla alakalı mevzuat, ilgili bilimsel kaynaklar ile mesleki ve teknik uygulama standartları tespit edilmiştir. İlgili mevzuat ve kaynaklar özen ve dikkatle irdelenerek, hukuk felsefesine girilmeksizin proje yönetim felsefesi çerçevesinde var olan kurallar incelenerek mevcut yükümlülükler değerlendirilmiştir.

Bu tez çalışması süresince sayın danışmanımdan sağlanan bilimsel destek dışında, inşaat hukuku ile ilgili birçok eserin sahibi bir hukuk profesörü ile tecrübeli bir avukattan da gerekli yardımlar alınmaya çalışılmıştır.

Bu çalışma esas itibariyle inşaat sektöründe faaliyet gösteren yükleniciler ile inşaat proje yöneticilerine yardımcı olmayı hedef almış olmasına rağmen inşaat sektöründeki yüklenicilerin yükümlülüklerini incelemek isteyenlerin yararlanmasına da açıktır.

### 1.3 Yükümlülüklerin Belirlenmesinde Hukuksal Boyutun Önemi

Bu çalışmada her ne kadar yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri, proje yönetim aşamalarına göre mesleki ve teknik olarak ele alınıp incelenmiş ise de, sonuçta bu aşamaların tümünde yer alan yükümlülükler, hak ve borç doğuran olgular olarak her durumda hukuksal niteliklerini korumaktadırlar. Çünkü bu yükümlülüklerin tümü aynı zamanda yaptırımlarla desteklenmiş ve ihtilaf halinde yargı organları önüne getirilebilecek yükümlülüklerdirler.

Yine bu yükümlülüklerin mesleki ve teknik özellikler taşımaları ve maddi bir yapıma konu olmaları sebebiyle, bunların tam veya eksik ifa edilmiş olmaları açısından da hukuksal bir değerlendirmeye tabi tutularak tazminata konu edilebilecekleri açıktır.

Bu sebeple, yüklenici yükümlülükleri ile ilgili hukuksal özelliklerin incelenme ve değerlendirilmesinde hukuk bilimine ait verilerin dikkate alınması zorunlu olmuştur. Bundan dolayı çalışmanın baş kısmında yüklenici yükümlülükleri konusu ile ilgili hukuksal ve mesleki kavramların ortaya konması uygun görülmüştür. Ayrıca yükümlülüklerin zamanında ve tam olarak yerine getirilememesi her zaman bir dava ile sonuçlanmayıp sulhen de çözümlenebilir olsa da taraflar için hak ve borçlar doğurması sebebiyle yükümlülüklerin hukuksal boyutunun pratik olarak yükleniciler tarafından iyice bilinmesi başarılı bir sulhun tesisi için de önem arz etmektedir. Böylece belirtilen durumlarda yükümlülüklerin hukuksal boyutlarının yeterince bilinmesinin ilgili projenin selameti kadar işletmenin başarısı için de hayati önemi haiz olacağı anlaşılmaktadır.

Diğer yandan, ifaya konu yükümlülüklerle ilgili ihtilafların doğmasından sonraki safhada gerek olası sulh evrelerinde ve gerekse davalaşma safhalarında konunun mesleki ve teknik yanlarına yabancı olan hukukçuların aydınlatılabilmesi ve adaletin

tahakkuku için yükleniciye ait yükümlülüklerin birbiriyle olan ilişkileri ve bunların hukuksal boyutlarının tutarlı bir şekilde belirtilerek ortaya konması ve teknik olarak birbiriyle ilgili yükümlülükler yanında bu yükümlülüklerin karşı edimlerle birlikte ele alınarak değerlendirilip hukukçuların önüne getirilmesinin önemi ise açık olup, bunların yapılabilmesi için de yükümlülüklerin tüm hukuksal ve mesleki boyutları ile birlikte belirlenerek her yönü ile toplu bir şekilde takip edilebilmeleri gerekmektedir.

Nihayet projenin bitirilmesi ve eserin teslimini takip eden dönemde, yüklenicilerin artık fiilen yapımdan ellerini çekmiş olmalarına rağmen, gerek ayıba karşı tekeffül ve gerekse eser teslimi ile ilgili yasal sorumluluklarından doğan yükümlülüklerinin de özel bir önem arz ettiği açıktır.

Bu konularla ilgili sözleşmede, yapımda ve teslime ilişkin belgelerde yasal tedbirlerin doğru ve tutarlı bir şekilde alınabilmesi için yükümlülüklerin hukuksal içerik ve boyutlarının iyice bilinmesi kaçınılmaz bir gereksinim olmaktadır.

## 1.4 Yükümlülüklerin Belirlenmesinde Meslek Kuralları Ve Proje Yönetiminin Önemi

Bir meslek olarak "mühendis" kelimesi, FIDIC (Uluslararası Müşavir Mühendisler Federasyonu) belgelerinde şöyle ifade edilmiştir:

"Mühendis, teklif içeriğinde adı geçen ve işlerin sözleşmedekine uygun olarak yapıldığını takip eden iş sahibinin seçtiği kişidir ya da iş sahibinin geçerli bir sebeple herhangi bir zamanda atadığı ve yükleniciye bildirdiği kişidir." [2].

Yapı üretiminde, iş sahibi ile yüklenici arasında ortaya çıkabilecek bazı uyuşmazlıklarda ilgili teknik, mali ve hukuki konularda kesin karar, danışma ve arabuluculuk hizmetlerine ilişkin doğabilecek sorumlulukları proje yöneticisi olan bir mühendis üzerine alabilmektedir. Fakat bunun için proje yöneticisi mühendisin sözleşme ile yetkilendirilmesi şarttır. Ancak bu şekilde, iş sahibi ile yüklenicinin hak ve sorumluluklarını etkileyecek bütün durumlarda (karar verme onaylama, değer bildirme) mühendisin tarafsız şekilde hareket edebilmesi mümkün olabilir. Böylece projenin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi ve sorunların çözümünde maliyet, süre ve kalite bazında ciddi kayıplar oluşmasının da önüne geçilmiş olur.

Proje yöneticisi çoğu zaman deneyimli bir mühendistir. Proje yönetimi sürecinde bu yönetici mühendisin yönlendirmeleri ile yapı üretiminde etkin rol alacağı açıktır. Bu

açıdan yüklenici ile sürekli ilişki içindedir. Bazen proje yöneticisi aynı zamanda işi bizzat alan yüklenici de olabilir. Fakat her iki durumda da bir proje sürecinde yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülükleri hakkında proje yöneticisinin bilgi sahibi olması gerektiği açıktır.

Yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülüklerinin farkında olan bir proje yöneticisi projenin tasarım aşamasından itibaren alınması gereken önlemler ile yapılması gerekenleri fark edecek ve sözleşme aşamasında olsun yapım aşamasında olsun, ilgili tarafları bilgilendirerek yanlışları önleyebilecektir.

Proje yöneticisi mühendisin görevi, iş sahibi ile yüklenici arasında köprü işlevini üstlenerek, adeta mühendislik nosyonuyla tercümanlık yaparak tarafların birbirlerini en açık şekilde anlamalarını sağlayıp, projenin minimum maliyetle ve en kısa zamanda yani optimum şekilde tamamlanması konusunda iki tarafa da faydalı olmaktır. Ancak bunu başarabilmesi için, proje yöneticisi mühendisin konu ile ilgili mesleki ve teknik yükümlülükler hakkında detaylı bilgi sahibi olması ve sırası geldiğinde bu yükümlülüklere göre hangi yola başvurması gerektiğini bilmesinin de önem arz ettiği açıktır.

# 2. YÜKLENİCİNİN İŞ SAHİBİNİN KARŞI YÜKÜMLÜLÜKLERİ İLE İLGİLİ KAVRAMLAR

Bu bölümde, konu ile ilgili kavramların açıklanmasından önce bilimde kavramlaştırmanın önemine özet olarak değinildikten sonra, tez kapsamının daha iyi anlaşılabilmesi için konu ile ilgili kavramların özet olarak verilmesi uygun görülmüştür. İki grup halinde ve alfabetik sıra ile yerleştirilen bu kavramlar; tez okuyucusu için konuya hâkim olma kolaylığı sağlayacaktır.

## 2.1 Kavram Ve Kavramlaştırma

Türk Dil Kurumu sözlüğünde "kavram" şöyle ifade edilmektedir:

"Bir nesnenin veya düşüncenin zihindeki soyut ve genel tasarımı, mefhum, fehva, konsept, nosyon."

Bilgi teorisine göre ise "kavram", objeler için söylenebilen anlamlı sözlerden ibaret adlardır [3]. Bu adlar (isimler) özel ve genel (sınıfsal) olabilirler. Özel adların biyografi dışında bir tanımlaması düşünülemez. Genel yani sınıfsal kavramlar ise belli özellikleri taşıyan kavramlar olup, bunlar basit ve bileşik kavramlar olarak ikiye ayrılmaktadır. Bunlardan basit fenomenal hallerin sınıflarını gösteren basit sınıfsal kavramlar beyaz, sarı, soğuk, sıcak, düz gibi sınıfsal kavramlardır. Bu tür kavramlar ancak gösterilerek (işaret edilerek) tanımlanabilir [3].

Bileşik kavramlara (genel sınıfsal) gelince bunlar basit fenomenal haller dışında objeleri üzerinde çokça şey söylenebilecek olan ve ilgili bulundukları objeler hakkında geniş ve etraflı bilgiler verilen kavramlardır. Aynı zamanda bir matematik terimi (kavramı) olan "kare" tarif edilirken "dört çizgi ile sınırlanmış, kenarları eşit açıları dik olan bir şekildir." şeklindeki tanımlamada olduğu gibi. Böylece bileşik kavramın, bu kavramın kapsadığı objeler için geçerli olan yargıların bir araya getirilmesi ile oluşturulabileceği kabul edilmektedir [3].

Yine bileşik kavramların, kullanıldıkları bilim dalları çerçevesinde belirgin ortak özelliklerine göre çeşitli kavramlaştırma ve tanımlama metotları ile geliştirildikleri görülmektedir.

Böylece bilimde gerçekleştirilen kavramlaştırmaların, bilimsel terimlerin ortaya çıkmasına ve belli tanımlara ulaşılmasına yardım ettiği açıktır. Kavram ve kavramlaştırma ile ilgili bu kısa açıklamanın amacı, bu çalışmada kullanılacak olan terimlerin (alanları ile ilgili özgün kavramlara dayalı olarak geliştirilen tanımlamaların) doğru olarak belirlenmesinin önemine dikkat çekmektir. Yine bu önem sebebiyle bu çalışmanın baş kısmında konu ile ilgili kavramlar (terimler) belirlenmeye ve tasnif edilmeye çalışılmıştır.

## 2.2 Ana Kavramlar Olan Eser, İş Sahibi, Proje Yöneticisi Ve Yüklenici Kavramları

İş sahibi, yüklenici ve proje yöneticisinin ticari ve hukuksal ilişkileri bir eserin meydana getirilmesi amacı etrafında şekillenmekte olup, Türk Borçlar Kanunu bu tür sözleşmeleri “istisna akdi” olarak adlandırmaktadır. İstisna akdi “Bir eser oluşturmak üzere sanat ehlinden biriyle anlaşma yapma” anlamındadır. Bu yüzden istisna sözleşmesi iş görme borcu doğuran bir sözleşme olup, esas itibarıyla Türk Borçlar Kanununun 355 ila 371. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

İstisna sözleşmesi, Türk Borçlar Kanununun 355. maddesinde "İstisna bir akittir ki, onunla bir taraf (müteahhit=yüklenici), diğer tarafın (iş sahibi) vermeyi taahhüt eylediği semen mukabilinde bir şey imalini iltizam eder" şeklinde tanımlanmıştır. Bu yasal tanımdan da anlaşılacağı üzere, tam anlamıyla iki tarafa da borç yükleyen (karşılıklı edimler içeren=sinallagmatik) bir sözleşme olan istisna sözleşmesinin unsurları "bir eserin imali, ücret ve anlaşma"; tarafları ise "yüklenici ve iş sahibi" dir [4].

Öğretide istisna sözleşmesi genellikle “eser sözleşmesi” olarak adlandırılmaktadır.

İlgili kavramların tanımları şu şekilde verilebilir:

Eser: Eser sözleşmesi uyarınca yüklenicinin iş sahibi adına sanatını ve emeğini kullanarak ortaya çıkardığı, yarattığı yapıtın tümüdür [5].

Bir başka deyişle eser, "yüklenicinin rizikoyu üstlenerek, iş sahibi adına ortaya çıkarmayı, yaratmayı yüklendiği sonuçtur." [4].

İş Sahibi: Sözleşmeye konu olan eseri ücret karşılığında imal ettiren ve imal edilen eseri teslim almada menfaati olan gerçek veya tüzel kişiler veya iş ortaklıkları ya da gruplaşmış müesseselerin ortaklarıdır. Diğer bir ifadeyle, bir işi sipariş eden kişi veya kurum Borçlar Kanununa (BK) göre iş sahibidir [4].

İş sahibi yapılacak olan bir eser karşılığında yapımcıya borcunu (ücret) ödemeyi taahhüt eden taraftır. Bu durum istisna sözleşmesinin doğması için gerekli olan şartların oluşmasını sağlamaktadır.

Proje Yöneticisi: İnşaat yönetim hizmeti verecek nitelik, uzmanlık ve olanaklara sahip kişi veya örgüttür [6].

Yüklenici: İnşaat ve benzeri işlerin sözleşme, plan ve şartnamelere uygun biçimde yapımı için yükümlülük üstlenen ve bu amaçla işgücü, malzeme ve ekipman sağlayarak bunları yöneten (denetleyen) gerçek veya tüzel kişidir [6].

Başka bir ifadeyle yüklenici, "istisna sözleşmesinin konusu olan şeyi (eser) imal etmeyi taahhüt eden ve imal ettiği şeyi de iş sahibine teslim etme yükümlülüğü altına giren kişi ya da kuruluştur" [4] şeklinde de tanımlanmaktadır.

Bu tanımlardan anlaşılacağı üzere yüklenici, iş sahibinin kendisinden talep ettiği eseri (yapı) yapmayı taahhüt ettiği anda BK' ya göre bu işi yapmak onun bir borcu haline gelir.

Yüklenici özel kişi olabileceği gibi yasal olarak gerçekleşmiş bir tüzel kişi ya da joint venture (ortak girişim) olabilir. Ayrıca, konsorsiyum şeklinde iki veya daha fazla şirketin belli bir işin ifası için bir araya gelmesiyle oluşturulan ortaklığın ortakları eserin imal ve inşa yükümlülüğünü üstlenebilirler.

Aynı işte ortak olmayan birden çok yüklenicinin yapımda görev aldığı durumlarda ise, yüklenicilerden biri daima iş sahibi ile sözleşme yapan "Asıl Yüklenici" olup, bu yüklenicinin iş vererek işin bir kısmını yaptırdığı yüklenici veya yükleniciler ise "Alt Yüklenici" (taşeron) konumundaki yüklenicilerdir. İş Hukuku bakımından asıl yüklenici ile birlikte alt yüklenicilerin de aynı iş alanında işveren durumunda olmaları halinde yasa koyucu "Asıl Yüklenici"yi "Asıl İşveren", "Alt Yüklenici"yi

de “Alt İşveren” olarak niteleyip, işçi işveren ilişkileri açısından yükümlülüklerini ilgili yönetmelikte belirlemiş bulunmaktadır. [1] [Alt İşverenlik Yönetmeliği].

## 2.3 Konu İle İlgili Diğer Kavramların Tasnifi

Bu çalışma ile ilgili kavramlar yapısal açıdan iki ana grupta toplanmakta olup, bunların önemli bir kısmının hukuksal özellikler taşımaları sebebiyle, yüklenici yükümlülükleri ile ilgili hukuksal kavramlar (terimler) başlığı adı altında incelenmeleri uygun görülmüştür. Diğer grup ise, yüklenici yükümlülükleri çerçevesinde yapım işleri ile ilgili mesleki, teknik ve yönetsel olgu ve ihtiyaçlar çerçevesinde ortaya çıkan kavramlar olup, bunlar da mesleki, teknik ve yönetsel kavramlar (terimler) başlığı altında incelenmiştir.

### 2.3.1 Konu ile ilgili hukuksal kavramlar

Alt yüklenici (Subcontractor): Asıl yüklenici ile sözleşme yapan yüklenicidir [6]. Bu sözleşme bakımından yüklenici alt yüklenicinin iş sahibidir.

Diğer adıyla taşeron: Sözleşmede işlerin bir kısmı için belirtilen veya Kontrolör’ün oluruyla işleri bir kısmının verildiği kişi ile onun kanuni halefleri demek olup, bu kişinin haklarını devrettiği kişiler bu kapsamın dışındadır [2].

Ana Sözleşme (Prime Contract): İş sahibi ile doğrudan yapılan esas (temel) sözleşmedir. Bu sözleşme inşaatın bölümlenmesine bağlı olarak bir veya birden fazla sayıda olabilir [6].

Birçok Ana Sözleşme (Multiple Prime Contracts): İşin özgün ve belirlenmiş kısımları için çeşitli (ayrı) yüklenicilerin mal sahibi ile doğrudan yaptığı sözleşmelerdir [6].

Ceza (Penalty): Sözleşmedeki yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hali için genelde ilgili taraf aleyhine öngörülen cezadır [6].

---

[1] Bu Yönetmeliğin amacı, 22/5/2003 tarihli ve 4857 sayılı İş Kanunu kapsamında asıl işveren-alt işveren ilişkisinin kurulma şartlarını, alt işverene ait işyerinin bildirimini, tescilini, alt işverenlik sözleşmesinde bulunması gereken hususları düzenlemektir. (7, m.1)

Değişiklik Talimatı (Change Order): Sözleşmeye yapılan eklemeler, eksiltmeler veya değişiklikler ile sözleşme tarafları arası yazılı anlaşma veya talimatlar olup bunlara "sözleşme değişikliği" adı da verilmektedir [6].

Ek İstekler (Claim): Sözleşme hükümlerine göre yasal tazminat istemleridir [6].

Teminat (Guarantee): Projede bir tarafın kendi işi için saptanmış sorumluluğu yüklenerek yerine getireceğine dair kendisinin veya üçüncü bir kişinin ayni veya şahsi güvence vermesidir [6].

Geçici Teminat (Bid Bond): Yüklenicinin iş sahibi tarafından, ihale evrakında tanımlanan işi, teklif fiyatı ile gerçekleştirmek hususunda sözleşme taahhüdünü yerine getirmemesi halinde, bir teminat kuruluşunun (bankanın) iş sahibine teminat miktarını ödeyeceğini bildiren beyanı ve taahhüdü [6].

İhtiyati Haciz (Lien): Bir yükümlülüğün yerine getirilmesini veya bir borcun ödenmesini sağlamak için bir mülkiyete geçici haciz koyarak, emanete almak, üzerinde alacak hakkı iddia etmek [6].

Bir borcun ödenmesini garanti altına almak için borçluya ait yeterli miktardaki taşınır, taşınmaz malın veya üçüncü şahıstaki hakkın borç kesinleşmeden önce alacak hakkı üstünlüğü sağlamak amacıyla haczedilerek; ödenme güvencesi altına alınması.

Maddi Tazminat (Liquidated Damages): Sözleşmeye göre yüklenicinin eksik, geç veya ayıplı ifası karşılığında iş sahibinin zararını gidermek için ödemesi gereken para miktarıdır [6].

Sözleşme Evrakı (Construction Contract Documents): Yüklenici ile iş sahibi arasındaki sözleşmeyi oluşturan dokümanlardır. Bunların içinde, iş sahibi ve yüklenici arasındaki anlaşmayı gösteren revize edilmiş (güncellenmiş) teklif evrakı da bulunur [6].

Ayıba Karşı Tekeffül (Warranty): Yapılan işin yapının niteliği gereği veya sözleşme ve eklerinde belirtilen nitelik ve özellikleri taşımamasından doğan yüklenici sorumluluğudur.

Vekâlet (Agency): Bir tarafın, diğer taraf adına hareket etmesine yetki ve sorumluluk veren yasal ilişkidir [6].

Yapı: Sabit, zemine doğrudan doğruya veya dolaylı olarak bağlı, geçici veya kalıcı bina ve tesisleri ve bütün bunların her türlü inşaat, tesisat, imalat, sondaj, değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarımını kapsayan yapım işleridir [5].

Karada ve suda daimi veya muvakkat, resmi veya hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir [İmar Kanunu, m.5].

Ayrıca "yapı" kavramı farklı bir kaynakta; belirli ihtiyaçları karşılamak üzere, çeşitli malzemeler ile yapım tekniğine uygun bir şekilde inşa edilen tesistir [7], şeklinde de tanımlanmıştır.

Yediemin / Emanetçi (Fiduciary): İş sahibi ya da mal sahibi adına, uyuşmazlık konusu şeyin saklanması ve idaresi geçici olarak kendisine verilen kişi; yediadl; güvenilir (emin) kişidir [5].

Zeyilname (Addendum): Daha önce yayınlanmış sözleşme belgeleri üzerinde ekleme, düzeltme ve açıklama yapmak amacıyla, fiyat teklifi almadan önce çıkarılan ihale belgesi ekidir [6].

### 2.3.2 Konu ile ilgili mesleki, teknik ve yönetsel kavramlar

Bütçe (Budget): Bir inşaat projesi için iş sahibi tarafından ayrılan, para ve zaman miktarıdır [6].

Değişiklik Önerisi (Request for Change Proposal): Maliyet ve süreyi etkileyen nedenlerle, sözleşme evrakında yapılması önerilen değişiklilikler hususundaki açıklamaların proje yöneticisi tarafından yazılı veya sözlü olarak bildirilmesi. Bu öneriye Bulletin, Request for information, "Request for Quote" adları da verilmektedir [6].

Eksikler Tutanağı (Listesi) (Punch List): Bu liste inşaatın sonuna doğru hazırlanır. Bu listede yüklenicinin eksik, şartnamelere miktar ve kalite açısından uymayan ve işin sonundan önce telafi edilmesi gereken işler belirtilir [6].

Eksik İş (Deficient Work): Çizimler, şartnameler ve ilgili standartlar açısından henüz eksik, yetersiz ve işçiliği kötü olan işlerdir. Bkz. Sözleşmeye uygun olmayan (aykırı) işlerdir (Non-conforming Work) [6].

Emanet İş (Force Account): Sözleşmenin tarafı olmayan taşerona yaptırılan, iştir.

Geçici Kabul (Substantial Completion): Bir inşaatın -ayıplı bile olsa- iş sahibi tarafından öngörülen amaca uygun olarak kullanılmasına uygun düzeye ulaştığını, tasarımcı veya proje yöneticisi veya her ikisinin belgelediği tarihtir [6].

Genel Şartname (General Conditions): Sözleşme çerçevesindeki şartnamenin genel hükümlerini içeren bu bölüm projenin nasıl gerçekleştirileceğini (tarafların hak, sorumluluk ve ilişkilerini) gösterir. Bu evrakta geçici inşaat, sigorta ve şantiye yönetim bürosu (field office) sağlama gibi yükümlülükler de bulunur [6].

Genel Şartname Eki (Supplementary General Conditions): Teklif ve/veya sözleşme evrakının bir parçası olan genel şartnameye yapılan ek ve/veya değişikliklerdir [6].

Hakediş (Progress Payment): Tamamlanmış iş kısımlarının inşaat proje yöneticisi tarafından periyodik biçimde denetlenip onaylanması üzerine, bunlarla ilgili sözleşme tutarının periyodik olarak iş sahibi tarafından yükleniciye ödenmesi gerektiğini gösteren belgelerdir [6].

İhale Dosyası (Bid Documents): Öngörülen işi ve sözleşme koşullarını açıklamak amacıyla iş sahibi tarafından yükleniciler için hazırlanan belgelerdir. İhale dosyasının tipik ekleri, çizimler, şartnameler, sözleşme formları, genel ve özel şartnameler, teklif veya öneri formları ekleri ile diğer belgelerdir [6].

İnşa Edilebilirlik İncelemesi (Constructibility Reviews): Tüm proje hedeflerine ulaşılması için sözleşme evrakının açıklık, tutarlılık, inşaat imkânı ve yeterlilik açısından değerlendirilme sürecidir [6].

İş (Work): Sözleşme evrakına göre işçi, malzeme ve ekipman gerektiren her türlü inşaat faaliyetleridir [6].

İşin Çapı (Scope): Proje ya da sözleşmedeki gereksinimlerin tümünün tanımıdır.

İş Sahibi Proje Yöneticisi (Owner CM): Bu bir proje yönetim biçimi olup burada iş sahibi, bağımsız bir proje yönetim kuruluşunu (proje ekibi üyesi olarak) kullanmaz ve proje yönetim hizmetinin tamamını şirket içi personel ile karşılar [6].

Kesin Teminat Poliçesi (Bond): Geçici ve kesin teminat, yevmiye ve malzeme ödeme teminatlarını, birinci (ana) yüklenicinin sigortalıya (iş sahibi veya yüklenici) ödememesi veya müzayakaya düşmesi halinde ilgili (sigorta) kuruluşunun kendisine, poliçe üzerindeki miktarda ödeme beyan ve taahhüdüdür [6].

Keşif (Budget Estimate): Ön hazırlık bilgilerine dayanarak proje maliyetinin yeterli doğrulukta tahmin edilmesidir [6].

Kontrolör: Sözleşme çerçevesinde işin yüklenici tarafından yürütülmesini denetlemek üzere iş sahibi tarafından atanan kişi veya ekiptir [2]. (Proje Yöneticisi de bu hizmeti verebilir)

Yapı Denetim Görevlisi: İdare tarafından, işlerin kontrol ve denetimi için görevlendirilecek bir memur veya bir heyeti ve/veya İdare dışından bu işleri yapmak üzere görevlendirilecek gerçek veya tüzel kişi veya kişileri ifade eder [YİGŞ, m.4]. (BİGŞ m.3 aynı tanımı "kontrol teşkilatı" olarak yapmaktadır)

Onaya Sunulan Evrak (Submittals): Sözleşme evrakında karşı tarafça onanması istenen enformasyonun (bilgi, doküman) iletilmesidir [6].

Proje Yönetimi (Project Management): Proje tasarım ve inşaatında profesyonel bir ekip (Proje Ekibi) tarafından tümleşik (entegral) sistem ve prosedürlerin kullanılması. Yapı üretiminde proje yönetimi deyimi, inşaat yönetimi deyimi ile eşanlamlı kullanılabilir [6].

Sözleşme Uygulaması (Contract Administration): Bilinen sistem, politika ve prosedürlere dayalı olarak, sözleşme koşullarını yerine getirme işlevidir [6].

Şartnameler (Specifications): İş ile ilgili malzeme, ekipman, sistem, gereken işçi vb. kaliteler konusunda, ayrıntılı biçimde yapılan yazılı açıklamalardır (yönetsel doküman/belge) [6].

Tasarım Öncesi Evre (Pre-Design Phase): Proje çalışmalarına başladıktan sonra ve eskiz evresinden önce, inşaat programının hazırlandığı planlama ve konsept (fizibilite) geliştirme evresidir [6].

Teklif (Bid): Sözleşmede tanımlanan işi belirli bir fiyatla yapma önerisidir [6].

Uzman Yükleniciler (Trade Contractors): Bir projenin bütünü içinde belirli unsurları sağlayan ve/veya spesifik elemanların montajını yapan inşaat yüklenicileridir [6].

Yapım Sonrası Evre (Post-Construction Phase): Yapı üretiminde, kesin kabulü izleyen evredir [6].

Yeterlik (Biddability): İhale evrakının ihale dosyasında tanımlanan projeye uygun teklif verilebilmesi açısından yeterliliğidir (yeterlilik derecesi) [6].

Yeterlik İncelemesi (Biddability Review): En düşük teklif fiyatı ve inşaat süresince anlaşmazlığı en aza indirmek amacı ile sözleşme evrakının, yerel piyasa ve ihale stratejisini dikkate alarak çeşitli hata, belirsizlik ve eksiklerinin ortadan kaldırılması hususunda rutin incelenmesidir [6].

# 3. YÜKLENİCİNİN İŞ SAHİBİNE KARŞI YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN KAYNAKLARI

Yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülüklerinin belirlenebilmesi için öncelikle bu yükümlülükleri oluşturan kaynakların ortaya konması gerekmektedir. Bu kaynaklar araştırıldığında en başta gelenin, temelde bir özel hukuk sözleşmesi olan yapı üretimine ilişkin sözleşmelerin tabi olacağı Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleri olduğu görülür. Bu hükümlerin yanında, kamu tüzel kişilerinin yaptırdığı işler bakımından en önemli yüklenici yükümlülüklerinin tarih boyunca en büyük iş sahibi ola gelmiş olan devletlere ait mevzuatta yer aldığını görmekteyiz. Mevzuat üst başlığı altında en başta yer alan yasaları takiben tüzük, yönetmelik, genelge ve şartnameler birer kaynak olarak dikkat çekmektedirler.

Bir diğer kaynağı ise eserin tasarlanmasından teslim sonrasına kadar geçen süreç içinde yapımcılarca uygulanan mesleki standart ve teamüller oluşturmaktadır.

Yine bu kaynaklara dayanan ve yargısal uygulamalar sonucunda oluşan içtihatların da yüklenici yükümlülükleri için zaman içinde kaynak olabileceği açıktır.

Nihayet son kaynağın da daima değişmeye ve gelişmeye açık olan ve hayatın ihtiyaçlarına cevap vermek üzere hazırlanan sözleşmeler olduğunun ve mevzuata aykırı olmamak üzere bu kaynağın sınırsız bulunduğunun belirtilmesi gerekir.

Böylece kaynakları belirlenen yüklenici yükümlülüklerinin her proje yönetim evresi için olası yapıları kaynak sıralamalarına göre belirlenmeye çalışılacaktır.

## 3.1 Kaynakları Oluşturan Mevzuat

Ülkemizdeki mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri hukuksal yapıları sebebiyle inşaat hukukunu oluşturan yasalar, tüzükler, yönetmelikler, genelgeler, şartnameler ve ilgili içtihatlarda aramak gerektiğine göre, öncelikle yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülüklerini ilgilendiren mevzuatın sınıflandırılması gerekmektedir. Mevzuatla ilgili aşağıdaki başlıklarda bu kaynaklar gösterilmiştir.

### 3.1.1 Borçlar Kanunu

22 Nisan 1926 tarih ve 818 numaralı Borçlar Yasası borçlar hukuku alanını düzenleyen en temel ve genel yasadır. Borçlar hukuku özel hukuk alanına giren borç ilişkilerini inceleyen ve düzenleyen bir hukuk dalıdır. Tanımından da anlaşılacağı gibi, borçlar hukuku eşit taraflar arasında meydana gelen ve borç ilişkileri adı verilen hukuksal ilişkilerin incelendiği bir hukuk dalıdır. Borç ilişkisi kavramı, özel hukuk açısından tanımlandığında, alacaklı ve borçlu adı verilen iki taraf arasında meydana gelen ve borçlu olan tarafın alacaklıya karşı belli bir davranış biçiminde (edimde) bulunmakla yükümlü olduğu, alacaklının da borçludan bu davranış biçimini yerine getirmesini isteyebileceği (ifayı talep edebileceği) hukuksal bir bağdır.

Borçlar Kanunu'nun "İkinci Faslında" bulunan "Borçların Ödenmemesinin Neticeleri" başlığı altında var olan 96–108. maddeleri; karşılıklı edimler içeren sözleşmelerde borçlu temerrüdünden doğan seçimlik haklar ve bu arada "Fesih Hakkı" ile ilgili 106–108. maddeler ve "İstisna Akdi" başlığı altında yer alan 355–371. maddeler bu kanunun inşaat hukukunu da ilgilendirecek ile ilgili maddeleridir.

Yüklenicinin iş sahibine karşı genel yükümlülükleri BK'nın bu maddeleri içinde yer almaktadır.

### 3.1.2 Devlet İhale Kanunu

Genel bütçeye dâhil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri 10 Eylül 1983 tarih ve 2886 numaralı bu kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür. Bilhassa inşaat sektöründeki firmaların devletin açtığı ihaleler sonucu taahhüt ettikleri işler bu kanun kapsamında yürütüldüğünden, yüklenicinin devlet kuruluşlarına taahhütlerini yerine getirirken, bu kanun kapsamında kendilerinin iş sahibi pozisyonunda bulunan devlete karşı olan yükümlülüklerini detayları ile bilmeleri gerekmektedir. İlgili bölümlerde bu yükümlülüklerin detaylarına girilecektir.

### 3.1.3 Kamu İhale Kanunu

Kamu İhale Kanunu 4 Ocak 2002 tarihinde kabul edilmiş ve 22 Ocak 2002 tarihinde resmi gazetede yayınlanmıştır. 4734 numaralı bu kanunun amacı, kamu hukukuna tabi olan veya kamunun denetimi altında bulunan veyahut kamu kaynağı kullanan

kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları ihalelerde uygulanacak esas ve usulleri belirlemektedir.

Türk ihale sistemini düzenleyen ve ihale hukukuna ilişkin uyuşmazlıkların çözümünde ilk temel kanun olan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu değişen ve gelişen ihtiyaçlarına cevap veremediği, uygulamada ortaya çıkan aksaklıkları gidermede yetersiz kaldığı, bütün kamu kurumlarını kapsamadığı ve Avrupa Birliği ve uluslararası ihale uygulamalarına paralellik gösteremediği gerekçeleriyle yeni kanunlar hazırlanması yoluna gidilmiş ve bu doğrultuda 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hazırlanarak yürürlüğe konulmuştur [8]. Bu kanunda yer alan yüklenici yükümlülükleri de ilgili bölümlerde gösterilecektir.

### 3.1.4 Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu

5 Ocak 2002 tarih 4735 numaralı bu kanunun amacı, Kamu İhale Kanununa göre yapılan ihalelere ilişkin sözleşmelerin düzenlenmesi ve uygulanması ile ilgili esas ve usulleri belirlemektir. Bu Kanun, Kamu İhale Kanununa tabi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan ihaleler sonucunda düzenlenen sözleşmeleri kapsamaktadır. Bu kanun çerçevesinde oluşan yüklenici yükümlülükleri de ilgili evrelerde ve sırasıyla belirlenecektir.

### 3.1.5 İmar Kanunu

İmar Kanunu 3 Mayıs 1985 tarihinde kabul edilmiş ve 9 Mayıs 1985 tarihinde resmi gazetede yayınlanmıştır. Kanun numarası 3194'dür.

Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir. Yapım işini üstlenen ve bazen iş sahibi adına hareket eden yüklenicinin dolaylı olarak bu yasanın öngördüğü yükümlülüklere muhatap olması sebebiyle bunlar da ilgili bölümlerde incelenecektir.

### 3.1.6 Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi

Bayındırlık işleri genel şartnamesi 29 Ağustos1984 tarihinde olarak kabul edilmiştir. 9 Ekim 1984 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun (8.) maddesine dayanılarak hazırlanmış olan 29 Ağustos 1984 tarihli ve 84/8520 sayılı bakanlar kurulu kararı eki olarak kabul edilen bu genel şartname, kamu kurumu olan iş sahibi İdareler tarafından kanunda yazılı usullerden biri ile yaptırılan ve tanımları aynı kanunun (4.) maddesinde yapılmış olan her türlü yapım ve hizmet işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları tespit eder. Genel şartnamede yer alan yüklenici yükümlülüklerine de aynı şekilde ilgili bölümlerde değinilecektir.

### 3.1.7 Yapim İşleri Genel Şartnamesi

4715 numaralı "Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği"nin 8 numaralı eki olarak son şekliyle 11.09.2003 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren bu yönetmelik, 04.01.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki idarelerin, bu Kanuna göre gerçekleştirecekleri yapım işleri ihalelerinde uygulayacakları esas ve usulleri düzenlemektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 53 üncü maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendinde 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 ettiği belirtilmektedir [YİGŞ].

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 de kapsamakta olup bu şartnamede yer alan yüklenici yükümlülükleri de yapım evreleri çerçevesinde sırasıyla ilgili bölümlerde sunulacaktır [YİGŞ].

## 3.2 Kaynakları Oluşturan Mesleki Standart Ve Teamüller

Yapımcılık mesleği ile uğraşan kişiler ve bunların oluşturduğu meslek kuruluşlarının, mesleki teamülleri kurallaştırarak sözleşme yapımı ile ihtilafların çözümünde bunlardan yararlandıkları görülmektedir. Günümüzde daha planlı ve yazılı hale getirilmiş olan bu kurallardan FIDIC standartları dünya çapında kabul görmüş

mesleki standartları oluşturmaktır. Bu çalışma kapsamında FIDIC standartlarının yanında bir diğer önemli mesleki kaynak olarak, Amerika Proje Yöneticileri Birliği (CMAA)'nın "İnşaat (Proje) Yönetiminin Hizmet Ve Uygulama Standardı" adlı mesleki standardından faydalanılacaktır.

### 3.2.1 FIDIC Standartları

FIDIC kısaltması, 1913 yılında İsviçre'nin Lozan şehrinde kurulmuş olan "Fédération International Des Ingénieurs-Conseils" (Uluslararası Müşavir Mühendisler Federasyonu)'in ilk harflerinden oluşmaktadır. Avrupa'da bulunan ulusal nitelikteki dört bağımsız müşavir-mühendislik derneği tarafından kurulmuştur. FIDIC, üyelerinin meslek ahlakı kurallarına uymayı kabul ettiği, ulusal müşavir-mühendislik birliklerinden oluşan uluslar arası bir federasyondur [2].

Günümüzde inşaat sözleşmesi niteliğinde uluslararası yatırım sözleşmelerinin üçte birinde FIDIC kurallarının uygulandığı gözlemlenmektedir. Gerek yabancı sermayedarlar gerekse Dünya Bankası kredi verdiği veya doğrudan finanse ettiği projelerin inşasında taraflara FIDIC kurallarını önermektedir [2].

### 3.2.2 İnşaat (Proje) Yönetiminin Hizmet Ve Uygulama Standardı

Amerika Proje Yöneticileri Birliği (CMAA)'nın inşaat yapım işlerine özgü olarak hazırlanmış olan "İnşaat (Proje) Yönetiminin Hizmet Ve Uygulama Standardı" bu çalışma kapsamında önemli bir mesleki kaynak olmaktadır. Bu kaynak aracılığıyla yapım işlerinde, bir proje yönetimi sürecinde, projenin maliyet, süre, kalite, iş güvenliği yönetimi ve sözleşme idaresi gibi temel işlevleri sırasında yüklenicinin iş sahibine karşı olası yükümlülükleri irdelenecektir.

Bu başlık altında tezin ilerleyen kısımlarında bu kaynaktan yararlanılması gerektiğinde, bir yapım sözleşmesinin asli tarafı olan yüklenicinin ve proje yöneticisinin nasıl değerlendirileceği ve neyi ifade ettikleri yine bu kaynaktan özetlenerek aşağıda ifade edilmektedir:

Proje yönetimi standartları çerçevesinde proje yönetimi iki ana biçimde şekillenmektedir. Bunlar proje yöneticisinin "vekil" ya da "genel yüklenici/proje yöneticisi" olduğu durumlardır.

CMAA A–1 sözleşmesine göre, inşaat proje yöneticisi iş sahibinin vekili olarak güvene dayalı bir rol üstlenmektedir. Vekil (inşaat) proje yöneticisi, tasarım veya

yapım işini bizzat yürütmez. Sunulan hizmetler, iş sahibinin organizasyonuna; ayrıca, tasarımcılar ve diğer danışmanlar tarafından verilen hizmetlerin durumuna bağlıdır. Tasarım, yapım, ekipman vs. için tüm sözleşmeler, doğrudan iş sahibi ile yapılır. Hızlı yol, parçalı inşaat veya birden fazla asıl yüklenici sözleşmeleri de bulunmakta fakat bunlar talep edilmemektedir [6].

Proje yöneticisinin işi/görevleri geleneksel yapım işini de içeriyorsa buna "Genel Yüklenici/Proje Yöneticisi" veya "Riski paylaşan proje yöneticisi" adı verilir. Azami fiyatlı (fiyat tavanlı) sözleşmelerde daha sık karşılaşılan bu durumda proje yöneticisi ek yükümlülükler altına girer ve yapım evresinde inşaatın sorumluluğunu alır. Bu noktada proje yöneticisinin yasal durumu inşaatın yapımını geleneksel sözleşmeyle belirli bir fiyat karşılığı üstlenen genel yüklenicininkine benzemektedir [6].

Elbette proje yöneticiliği görevini de üstlenmiş olan genel yüklenicinin sözleşme öncesi yükümlülükleri ile sadece vekil durumunda olan proje yöneticisinin sözleşme öncesi yükümlülükleri farklıdır. Aslında vekil durumunda olan proje yöneticisi onun taahhütleri arasında yapım işini bizzat üstlenmek gibi bir durum söz konusu olmadığı için eser sözleşmesi değil vekâlet sözleşmesi ile çalıştığını kabul etmek gerektiğinden, vekil durumundaki bu kişinin sözleşme öncesi müvekkiline karşı yükümlülükleri daha sınırlıdır.

"Genel yüklenici/proje yöneticisi" nin durumu, vekil proje yöneticisinin durumunu kapsadığı için bu tez çalışmasında, en geniş kapsamıyla "genel yüklenici/proje yönetici" nin yükümlülükleri değerlendirilecektir. Fakat çalışmada kolaylık olması adına "genel yüklenici/proje yönetici" tabiri yerine kısaca "yüklenici" sözcüğü kullanılacaktır.

### 3.3 Kaynakları Oluşturan Sözleşmeler

Yüklenici ile iş sahibi arasındaki sözleşmeler başlangıç safhasında ön sözleşmeler seviyesinde düzenlenebildiği gibi bu ön sözleşmelerin öngördüğü çerçeve içinde nihai anlaşmaları içeren esas sözleşmeler olarak da gerçekleşebilmektedir.

Yapım döneminde yüklenici yükümlülüklerini içeren en önemli kaynak durumundaki inşaat sözleşmeleri uygulamada, yüklenici tekliflerini temel alan ve yapımdan önce imzalanan iş sahibi ve yüklenici arasındaki anlaşma metnini sözleşme dokümanlarını, iş sahibinin ihtiyaçlarını tanımlayan ve yüklenicinin projeyi

belirlenen yapıya dönüştürebilmesi için kullanılan çizimleri, şartnameleri, tüm katılımcıların yasal sorumluluk ve yükümlülükleri ile hak ve yetkilerini belirleyen genel şartları, projeye özel ek niteliğindeki iş sahibi ihtiyaçlarını içeren özel şartları, teknik şartnameleri, teknik çizimleri, zeyilname ve değişiklik taleplerini içeren belgelerin tümünü kapsamaktadır [9].

İnşaat sözleşmelerinde, sözleşme amaçlarının, karşılıklı hakların ve yükümlülüklerin net olarak belirlenmesi taraflar arasındaki anlaşmanın işlevsel etkinliği için zorunludur. Hukuken geçerli bir inşaat sözleşmesi, yasalara uygun amaçlı olmalı, hata, hile, ikrah gibi iradeyi sakatlayan koşullardan arınmış olmalı ve tarafların her biri bu sözleşmeyi yapmaya ehil ve içindeki yükümlülükleri ifa gücüne sözleşme anında ve ifa sırasında sahip olmaları gerekir [9].

Bu vasıfları taşımayan sözleşmelerin hukuksal geçerlilikleri sorgulanarak yargı önüne getirilebilecekleri ve gerektiğinde tazminata, feshe veya iptale konu olabilecekleri unutulmamalıdır.

### 3.3.1 Sözleşme öncesi anlaşmalar

Yüklenicinin sözleşme öncesinde iş sahibinde karşı olabilecek yükümlülükleri, inşaat sözleşmelerini hazırlayan ön sözleşme döneminden daha önceki ilk ilişkiler ve hazırlık safhasında hukuksal anlamda sözleşme olarak nitelenemeyen anlaşmaların kendisine yüklediği yükümlülüklerdir.

Uygulamada inşaat sözleşmelerinin hazırlık dönemine ait bazı anlaşma türleri:

Sözleşme görüşmeleri, niyet mektupları, ilerleme anlaşmaları, centilmenlik anlaşmaları ve opsiyon sözleşmeleri olup yüklenicinin bu anlaşma türleri içinde çeşitli yükümlülükler altına girmesi mümkündür. (Bkz. 4.1)

### 3.3.2 Ön sözleşmeler

Sözleşme öncesi anlaşmaların en önemlilerinden biri olan ön sözleşme ise, asıl sözleşmeyi yapma yükümü doğuran bir anlaşmadır. Proje yönetiminde sözleşme verilecek hizmetlerin kapsamını ve tarafların yükümlülükler içeren ilişkilerini belirler. Gerçekleştirilen ön sözleşmeler, taraflar için yükümlülükler tasarlayıp yaratabilir. Ön sözleşme aşamasında yüklenici ile iş sahibi arasında gerçekleştirilen bazı ön sözleşme hükümlerinin yüklenici tarafından kabulü ve bilhassa yüklenicinin

ön sözleşme ile sözleşme yapma teminatı vermesi halinde, yüklenici iş sahibine karşı bazı yükümlülükler altına girmiş olmaktadır. (Bkz. 4.2)

Ön sözleşme yükümlülüklerinin asıl konusu "esas sözleşmeyi yapma yükümlülüğü" dür. Eğer iş sahibi bir kamu kurumu olup, iş için ihale açmışsa ve yüklenici şartlarını önceden kabul ettiği bu ihalede teklifinin iş sahibi tarafından kabul edilmesi halinde, oluşan bu ön sözleşme sebebiyle, yüklenicinin iş sahibine karşı doğan en önemli yükümlülüğü bu sözleşmeyi imzalamak olacaktır. (Bkz. 5.2)

Aynı şekilde iş sahibinin bir özel veya tüzel kişi olması halinde de yüklenicinin en önemli yükümlülüğü yaptığı ön sözleşmede iş sahibine karşı yüklendiği sözleşmeyi yapma yükümlülüğünü yerine getirmektedir.

# 4. YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞME ÖNCESİ DÖNEM (ÖN TASARIM, TASARIM VE İHALE EVRELERİ) YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Bir eser yapmayı taahhüt eden taraf olarak yüklenici ile ve bu eserin istenildiği şekilde yapılması karşılığında bir bedel ödemeyi taahhüt eden iş sahibinin aralarındaki bu ticari ilişkiyi hukuki bir platformda belirleyecek şekilde oluşturabilmeleri için bir sözleşme yapma mecburiyetleri olması gerektiği açıktır. Sözleşmeyi imzalama safhasına gelmeden önce yüklenici ve iş sahibi birçok görüşme yapacak ve yüklenici iş sahibinin projesinin ne olduğunu anlamaya çalışarak teklifini iletecektir. Sonrasında gerekirse bu teklif iş sahibinin istekleri doğrultusunda revizyonlara (düzeltmeler) uğrayarak son şeklini alacaktır.

Aslında yüklenici iş sahibine vereceği teklifi ile sözleşme imzalanacağı zaman yapmayı taahhüt edeceği işleri önceden belirlemektedir. Bu nedenle proje kapsamına tüm detayları ile hâkim olması gerekmektedir. Ancak bu sayede gereksiz yükümlülükler altına girmekten kurtulabilecektir.

Çalışmanın bu bölümünde, yüklenicinin sözleşme öncesindeki yükümlülükleri tespit edilecek ve sınıflandırılmaya çalışılacaktır.

## 4.1 Sözleşme Hazırlıkları Ve Olası Yükümlülükler

Sözleşmelerin hazırlık aşamasında tarafların ticari ilişkiyi görüşmelerle başlatması kaçınılmazdır. Bu aşamada taraflar henüz kesin bir bağlanma içerisine girmedikleri için gerek mevzuat ve gerekse var olmayan sözleşmeden kaynaklanabilecek herhangi bir yükümlülük gösterilemeyecektir. Bu bölümde incelenecek yükümlülükler mesleki teamüllere dayalı olarak oluşmuş yükümlülüklerdir.

Öğreti ve uygulamada, bir sözleşme yapmak için görüşmelere girişen tarafların, bu sırada birbirlerinin çıkarlarını gözetme ve birbirlerini aydınlatma yükümleri içeren bir "sözleşme öncesi ve sözleşme benzeri borç ilişkisi" kurdukları kabul edilmektedir. Bu sıradaki kusurlu davranışlarına "culpa in contrahendo" denilmekte ve bundan doğacak zararlardan sorumlu olacakları kabul edilmektedir.

Yüklenici ile iş sahibi arasında kurulacak bu ilk ilişkilerin sözleşme hazırlıklarına ortam sağlaması beklenir. Sözleşme hazırlık aşamalarının her birinde yüklenici ve diğer tarafların belli bir yükümlülük altına girmesi mümkündür. Mesleki teamüllere dayalı bu hazırlıkların ilk bölümünü sözleşme ile ilgili görüşmelerin oluşturduğu söylenebilir.

### 4.1.1 Sözleşme görüşmeleri

Görüşme aşamasında taraflar nihai bir bağlanma kararı olmaksızın sadece muhtemel durumlara göre önem arz eden hususları belirleyecek müzakere alanının, sınırlarını belirleyebilirler. Bu belirlemelerde bağlanma niyeti ve amacı bulunmaması bunları icaptan [2] ayırmaktadır.

Bu görüşmeler sırasında tarafların (iş sahibi ve yüklenici) ilişkilerinin hukuksal niteliği şöyle açıklanmıştır:

Görüşmeler sırasında tarafların ilişkisi tam anlamıyla bir sözleşme ilişkisi değildir. Ancak sözleşmeye benzeyen bir güven ilişkisi her iki taraf (iş sahibi ve yüklenici) için özen yükümlülüğü doğurmaktadır. Bu yükümlülüğün ihlali halinde "culpa in contrahendo" [3] sorumluluğu söz konusu olur. Esasen sözleşmeye ilişkin ön görüşmeler ilke olarak özel bir sebep gösterilmeksizin sona erdirilebilir [10].

Ancak eğer taraflardan biri karşı tarafta açık veya örtülü sözleşme yapma ümidi yarattıktan sonra, geçerli bir sebep olmaksızın görüşmeleri sona erdirirse, diğer tarafta sözleşmenin kurulacağına dair ciddi güven uyandıran tarafın tazminat yükümlülüğü söz konusu olabilir. Bu tazminat, güvenin boşa çıkmasından kaynaklanan "olumsuz zararın" giderilmesine yöneliktir. Özellikle, boşuna yapılmış masraflar buna girer. Geçerli bir sebep olmaksızın görüşmeleri sona erdiren tarafın bu davranışı sözleşme öncesi uyulması gereken yükümlülüklere kusurlu şekilde aykırılık olarak nitelendirilebilir [10].

Örneğin şekil şartına bağlı bir sözleşme yapılacağına taraflar kesin gözüyle bakmışsa, sebepsiz olarak görüşmeleri kesen taraf bu yükümlülüğe aykırı

---

[2] İcap: Öneri; taraflardan birinin diğerine yaptığı ve kabul edildiği takdirde sözleşmenin oluşmasını sağlayacak nitelikteki öneri [4].

[3] Culpa in contrahendo: Akit öncesi kusur; taraflardan birinin, sözleşmenin hazırlık aşamasında veya görüşülmesi sırasında, karşı tarafa yanlış bilgi vermek, bazı konuları açıklamamak gibi hareketlerle, sözleşmeyi ihlal etmesi [4].

davranışmış sayılır. Ancak kaçınılmaz olarak bu yükümlülüğü ifasının mümkün olmaması hallerinde veya taraflar arasında yapılan müzakerelerdeki kararlaştırmaya göre bir tarafın geçerli bir sebep olmaksızın bu sözleşmeyi kurmayı reddedebileceği öngörülmüşse bu tür bir sorumluluk doğmaz. Sözleşme öncesi yükümlülüklerin ihlal edilmesi halinde sadece olumsuz (menfi) zararın tazmini istenebilir. Diğer yandan belirtmek gerekir ki, sözleşme görüşmeleri sözleşmenin kurulmasından sonraki dönemde anlaşmanın yorumlanmasında da önem arz edecektir [10].

### 4.1.2 Niyet mektupları

Niyet mektupları yüklenici ile iş sahibi arasında belirlenen çerçeve içinde sözleşmenin kurulmasına hazır olduğunun yazılı olarak bildirilmesidir. Taraflar bu niyet mektuplarında kapalı ve tartışmalı hususları açıklığa kavuşturabilecekleri gibi, devam edecek görüşmeler için niyetlerini, teklif ve taleplerini de açıklayabilirler [10].

Genellikle yazılı ve mektup şeklinde düzenlenen bu niyet mektuplarının zorunlu bir şekil veya kapsamla sınırlandırılması söz konusu değildir. Önemli olan bu mektuplarda taraflar arasında belirlenmiş bulunan kurulacak sözleşme ile ilgili esaslı unsurların düzenlenerek listelenmesi ve tek taraflı bu düzenlemenin tasarlanarak karşı tarafa sunulabilmesidir [10].

Niyet mektubunun karşı tarafa verilmesinin ortaya çıkaracağı hukuksal sonuçlar aşağıda özetlendiği gibidir:

“Niyet mektubu çerçevesinde müzakereyi yürüten taraflar, bu zamana kadar yapılan müzakerelerde varılan sonuçlardan haklı bir sebep olmaksızın vazgeçilmeyeceğine güvenirler. Böylece taraflar bakımından sözleşme müzakerelerinin yapılması yanında niyet mektubunun gönderilmesi ile somutlaşmış ve güçlenmiş bir güvenin kurulması söz konusu olmaktadır. Bu nedenle, örneğin niyet mektubu gönderilmiş ve sözleşme görüşmelerine başlanmış, ancak mektubu gönderenin ciddi olmadığı ortaya çıkmışsa culpa in contrahendo sorumluluğu doğabilir.” [10].

“Esasen niyet mektubunu gönderen tarafta, sözleşmeye konu yükümlülükler açısından bağlanma iradesi bulunmamaktadır. Bu nedenle de niyet mektubu bağlayıcı değildir. Bağlanma iradesinin bulunmaması nedeniyle hukuki işlem yapmaya yönelik bir irade beyanı olarak da değerlendirilmez. Duruma göre icaba davet olarak değerlendirilebilir. Niyet mektubu, karşı tarafça kabul edildikten sonra

dahi bağlayıcı nitelik taşımaz. Ayrıca niyet mektubu büyük ölçüde belirsizlik taşımaktadır. Bu nedenlerle kural olarak ön sözleşme olarak da değerlendirilmez. Aynı sebeplerle taraflardan biri sözleşmenin kurulmasından önce hüküm ve sonuç doğuran bir bağlılık içine de girmez. Ancak bazı durumlarda karşı tarafça kabul edilmiş mektubun içeriğinden, tarafların iradelerine göre bir ön sözleşmenin kurulduğu sonucuna varılabilir. Karşılıklı olarak teati edilen niyet mektupları her bir durumun kendi özelliğine göre bazı anlaşmaların veya ön sözleşmenin kurulmasına yol açabilir. Örneğin Ön çalışmaların yapılmasından dolayı yapılacak masraflara hangi tarafın katlanacağı belirtilmiş olabilir. Bu durumun her bir somut olayda değerlendirilmesi gerekir. Zira mektubu gönderen veya alanın beyanları, gerçek iradeleri esas alınarak yorumlanır [BK, m.18]. Aksine bir anlaşma yoksa ve durumdan başka türlü bir anlam çıkarılamıyorsa, ön çalışmalar nedeniyle meydana gelen masraflardan sorumluluğun kural olarak niyet mektubunu gönderen tarafça üstlenildiği kabul edilmelidir.” [10].

### 4.1.3 İlerleme anlaşmaları (ITP)

Yanlış anlaşılmaya müsait ismine rağmen karşılıklı nihai bir anlaşma olmayan ilerleme anlaşmaları (İlerleme talimatı=Instruction to proceed), sadece sözleşme görüşmeleri sürecine ilişkin işlemlerdir. Bu anlaşmada taraflar, görüşmelerin şekli, safhaları ve süreleri ile bunların koordinasyonunu bağlayıcı şekilde belirleyebilirler. Fakat bu belirlemeler çerçevesinde taraflar için nihai sözleşme kurma yükümlülüğü doğmamaktadır. Doğan yükümlülükler belirlenen ilerlemelerin gerçekleştirilmeleri ile sınırlıdır. Bilhassa bazı büyük projeler için gerekli olan bu anlaşmalar tarafları aşama aşama nihai sözleşmeye yaklaştırmaktadır [10].

Bu anlaşmaların hukuksal yapıları ve doğurabilecekleri yükümlülükler aşağıdaki alıntıda özetlenmiş bulunmaktadır.

“İlerleme anlaşmaları belirli şartların bulunması halinde asıl sözleşmeyi kurmaya yönelmiş icabı da içerebilir. Her icabın yüklenici için bir yükümlülük oluşturması ise tabiidir. Ayrıca taraflar anlaşmaya bağlanmış hareket tarzının yerine getirilmemesi halinde ne olacağı, örneğin bazı karşı taleplerin ileri sürülebileceği hakkında da düzenlemeler yapabilirler.

Taraflar önceden belirlenmiş şartlar altında bir sözleşmenin kurulmasını istemeye hazır olma yanında sözleşmenin kurulmasından önce bazı yükümlülükler de üstlenilebilmektedir.

İlerleme anlaşmaları asıl sözleşmenin kurulmasına ilişkin icap barındırmıyorsa asıl sözleşmenin şekline tabi değildir. Bu nedenle ilerleme anlaşmalarının asıl sözleşmenin tabi olduğu şekilde yapılması zorunlu değildir." [10].

### 4.1.4 Centilmenlik anlaşmaları

Bu anlaşmadan doğan yükümlülükler, yüklenicinin inanç, erdem, şeref ve ahlak değerlerine dayanmakta olup, bunların hukuk önünde dava edilebilmeleri mümkün değildir. Çünkü bu tür anlaşmalarda tarafların bir yükümlülük yüklenme ve kendilerini bağlama iradeleri olmaması sebebiyle bu anlaşmaları hukuken sözleşme olarak kabul etmek mümkün değildir [10].

Uygulamada rastlanmaları sebebiyle bahsedilen centilmenlik anlaşmaları bazı şekli işlemlerin ağır masraf ve giderlerinden kaçınma ihtiyacına cevap vermektedirler. Böyle bir anlaşmayı yapan yüklenicinin yükümlülüklerini yerine getirmezse itibarını zedeleme yaptırımına muhatap olacağını ise gözden uzak tutmamak gerekir [10].

### 4.1.5 Opsiyon sözleşmeleri

Yüklenicinin sözleşme yapmaya henüz karar vermediği ve düşünme ihtiyacında bulunduğu bir dönemde sözleşme yapma kapısını açık tutmak suretiyle iş sahibinin başkası ile sözleşme yapmasını önlemek için opsiyon sözleşmesine ihtiyaç duyabilir. Opsiyon sözleşmesinin hukuksal yapısı aşağıdaki alıntıda özetlenmiş bulunmaktadır.

"Taraflar sözleşme ile daha önce şartlarını belirledikleri bir borç ilişkisini tek taraflı irade beyanı ile kurma, değiştirme ve süresini uzatma konularında anlaştıkları takdirde, opsiyon hakkından bahsedilir. Bu nedenle opsiyon yenilik doğuran hak olarak nitelendirilebilir. Opsiyon hakkı sahibine önceden belirlenmiş bedel ve şartlarla belli bir süre içinde bir edimi talep etme veya sözleşme kurma imkânı veren bir hak olup bu hak tek taraflı irade beyanı ile kullanılabilir. Esasen bütün hukuksal ilişkilerde taraflara opsiyon hakkı tanınabilir." [10].

## 4.2 Ön Sözleşme Yükümlülükleri

Yüklenici ile iş sahibi arasında gerçekleşecek sözleşme hazırlıklarının ikinci bölümünde taraflar sözleşmenin oluşturulmasına katkı sağlayarak onun temelini oluşturabilecek bir ön anlaşmanın yapılmasını sağlayabilirler. Bu takdirde ortada bir anlaşma olacağına göre bu anlaşma taraflardan birisi olacak olan yükleniciye bazı yükümlülükler getirebilir. Yapılacak bu ön anlaşmanın hukuksal adı ön sözleşmedir. Ön sözleşmenin hukukumuzdaki kaynağı ise BK m.22'deki "akit yapma vaadi" olup mesleki teamüllerle iç içe geçmiş bu yükümlülükler aşağıdaki başlıklar altında ele alınacaktır.

### 4.2.1 Ön sözleşmenin tanımı ve türleri

Ön sözleşmenin doktrindeki tanımı şöyledir:

"Tarafların gelecekte borçlandırıcı bir sözleşme kurma konusunda yaptıkları anlaşmaya ön sözleşme denmektedir." [10].

Yüklenici ile iş sahibi arasındaki ön sözleşmeler iş sahibinin kamu kurumu olup olmamasına göre farklılık arz ederek iki türü oluşturmaktadır. Birinci türü oluşturan durum, her iki tarafın özel kişi veya kuruluş olması halidir. Bu tür ön sözleşmelerde taraflardan hiç birinin ön sözleşmeyi tek taraflı bir kararla uygulamayarak nihai sözleşmeyi yapmama yetkisi düşünülemez. İkinci türü oluşturan durum, iş sahibinin kamu kurumu olması durumudur. Bu takdirde ihale yoluyla ön sözleşmeyi gerçekleştiren iş sahibi kamu kurumu, KİK'e göre kamu yararı gerektirdiğinde ihaleyi kazanan yüklenici ile sözleşme yapmama imkânına sahiptir.

### 4.2.2 Ön sözleşmenin hukuksal yapısı

Ön sözleşmenin hukuksal yapısını özet olarak aşağıdaki aktarımlarda görmek mümkündür:

"Ön sözleşme her şeyden önce başka bir sözleşme kurma borcu yükleyen bir borçlar hukuku sözleşmesidir. Bu sebeple önsözleşmenin kurulması için, karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının bulunması gereklidir.

Ön sözleşme şarta bağlı olarak kurulabilir. Ancak, tarafların kuracakları sözleşmenin tek taraflı iradi bir seçim şartına tabi olacağını kararlaştırmaları halinde ön

sözleşmenin varlığından söz edilemez. Çünkü tek taraflı iradi seçim belirsizlik içermektedir. Belirsizliğin sözleşmeyi engellediği ise açıktır.

Ön sözleşme asıl sözleşme gibi bağımsız ve karşılıklı irade beyanlarının uyuşması ile kurulan bir sözleşmedir. Kurulması şekil ve muhteva bakımından gerekli unsurları taşımasına bağlıdır." [10].

Ön sözleşmenin muhtevası asıl sözleşmenin kurulması ana edimini içermektedir. Ön sözleşmenin kurulması ile sadece taraflar arasında daha sonra bir borç sözleşmesinin kurulması yükümlülüğü meydana getirilir. Ön sözleşmeye dayanılarak esas sözleşme ile belirlenecek ifaların talep edilmesi mümkün değildir [10].

Ön sözleşmenin yapılması ile taraflar aynı zamanda asıl sözleşmenin kurulmasını engelleme ihtimali bulunan her türlü davranışı yapmama yükümlülüğünü de yüklenmiş olurlar [10].

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde (arsa payı karşılığında inşaat sözleşmeleri) yüklenicinin veya arsa sahibinin kat mülkiyeti tesis edilmeden kendilerine ait bağımsız bölümlerin müşterilerine satılması vaadi; ön sözleşme şeklinde yapılmaktadır [10].

Arsa payı devir taahhüdünün noterde düzenlenmesi gerekeceğinden, kat karşılığı inşaat ön sözleşmesinin de noterde yapılması ve aynen asıl sözleşmenin kanunen geçerli şekline tabi tutulması uygun olacaktır [11].

Hukuksal bir kavram olarak ön sözleşme incelendiğinde temel iki fonksiyonunun bulunduğu görülmektedir. Bu fonksiyonlardan ilki ön sözleşmenin asıl sözleşmenin meydana gelmesinden önce sözleşmeye hazırlık aşaması oluşturmasıdır [10].

Ön sözleşmenin ikinci fonksiyonu asıl sözleşmenin gelecekte kurulmasını garanti altına almayı sağlamaktır. Zira sözleşmenin kuruluş safhasına kadar olan belirsiz alandaki çeşitli ön işlemler, görüşmeler ve sözleşmelerle, sözleşme yapmayı teminat altına alma isteği ön sözleşmeleri doğurmuştur. Çünkü taraflar bakımından bağlayıcı olmayan müzakereler yeterli görülmemiş, asıl sözleşmenin kurulması konusunda daha fazla koruma talep edilmiştir. Görüşmelerin başlaması ile asıl sözleşmenin kurulması, anına kadar olan bu ara safhada sözleşme kurmak isteyen taraflar, durumlarını sağlama almak ve maliyetlerin artması, karşı tarafın ekonomik durumunun bozulması gibi olumsuz faktörlerden etkilenmemek amacıyla bazı tedbirler almak istemeleri ön sözleşme fikrini doğurmuştur [10].

Her şeyden önce, ön sözleşmeye özel bir model olma fonksiyonu yüklenmiştir. Bu model bağlayıcı olmayan ön müzakereler ile sözleşmenin kesin olarak kurulması arasında bulunan bir ara aşamayı ifade eder. Özellikle tarafların ön sözleşme marifetiyle, asıl sözleşmenin kurulmasının mümkün olduğu zamandan daha önce sözleşmeye dayanan bir bağlılığa ulaşabilmeleri mümkündür. Ön sözleşmenin bu fonksiyonu yerine getirip getiremeyeceği veya ne ölçüde yerine getirebileceği sorununun bu açıdan değerlendirilmesi gerekmektedir [10].

Yüklenicinin de bu tanım ve yapı çerçevesinde yapacağı ön sözleşme ile iş sahibine karşı kendini çeşitli yükümlülükler altına sokabileceği açıktır. Önemli olan bu yükümlülüklerin tereddüt oluşturmayacak şekilde tam, açık ve net olarak gösterilmeleridir. Böylece ön sözleşmede yeterli detayın gösterilmemesinden doğabilecek tartışmalar önlenebilir.

Diğer yandan yükleniciler arasındaki bir ön sözleşme sebebiyle de bir yüklenici yükümlülükler altına girebilir. Bu durumda bir taşeronluk ön sözleşmesi söz konusu olacaktır.

Örneğin birden fazla yüklenici birlikte bir işin belli bölümlerini yapmayı iş alınmadan önce istemektedirler. Burada bu müstakbel işin elde edilmesinin belirsiz olması nedeniyle ortaklık sözleşmesinin kurulması henüz mümkün değildir. Ancak iş alınmadan ve ortaklık kurulmadan önce bir ortaklık ön sözleşmesinin kurulması mümkündür.

Böylece, iş sahibi ile yapılması düşünülen asıl sözleşmeye ilişkin yükümlülükleri öngörecek böyle bir ön sözleşmenin iş sahibine karşı da yükümlülükler içermesi mümkün olduğu gibi böyle bir ön sözleşmeye iş sahibinin dahi katılmasının mümkün olacağını düşünmekteyiz.

### 4.2.3 Ön sözleşmenin yasal dayanakları ve şekli

Ön sözleşmenin temel yasal dayanağı BK'nın "Akid Yapma Vaadi" kenar başlıklı 22. maddesidir. Bu maddeye göre bir sözleşmenin ileride yapılmasını öngören sözleşme geçerlidir. Ancak bu maddeye göre yasa ileride yapılacak sözleşme için belli bir şekle uyma zorunluluğu getirmişse bu şekil ön sözleşme için de zorunlu kılınmıştır. Bunun tek istisnası "taşınmaz satış vaadi" dir. BK 213. madde taşınmaz alım satımı için tapu sicilinde düzenlenecek resmi senedi zorunlu kıldığı halde, bir ön

sözleşme olan satış vaadi için Noterlik Kanunu m.60 uyarınca noterde düzenleme şekli yeterli görülmüştür.

Şayet ortada para karşılığı inşaat yapmaya ilişkin bir sözleşme yapmaya dair ön sözleşme varsa; asıl sözleşme (eser sözleşmesi) kanunen bir şekle tabi olmadığı için ön sözleşme de şekle tabi değildir. Fakat kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, durum değişir. Yüklenici ile iş sahibi arasında eserin inşasını ve oluşturulacak bağımsız bölümlerin bir kısmının kendisine bırakılmasını içeren ön sözleşmelerin de taşınmaz satış vaadinin taşınmaz mülkiyeti nakli edimini içeren ön sözleşmeler olmaları sebebiyle, noterde düzenleme resmi şeklinde yapılmaları taşınmaz mülkiyetinin yükleniciye ve onun müşterisine intikali borcunun doğması için bir zorunluluktur. Böylece resmi şekle uyulmadan yapılabilecek bir inşaat ön sözleşmesinde yüklenicinin yasal olarak iş sahibini esas sözleşmeyi kurmaya zorlaması ve bunu dava yoluyla sağlaması mümkün olmayacaktır. Buna karşılık yüklenici taahhütleri açısından eser sözleşmesinde yasal olarak herhangi bir resmi şekil şartı öngörülmemesi sebebiyle yapılacak inşaatın niteliğinin ve ifası zamanının şekle tabi olmaksızın veya adi yazılı şekilde yapılması geçerli olmasına yeter. Bunun açıklaması Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin taşınmaz satışı-eser karması bir "çift tipli karma sözleşme" olduğuna dayanmaktadır. Karma sözleşmelerde her edimin kendi tipine uygun sözleşmenin şekil şartına göre kararlaştırılması geçerlilik için yeterlidir.

### 4.2.4 Ön sözleşmenin hukuksal sonuçları

Ön sözleşmenin hukuksal sonuçları sebebiyle yüklenici öngörülen yükümlülükleri yerine getirmekle yükümlü olacağı gibi esas sözleşmeyi kurmakla da yükümlü olacaktır. Ön sözleşmenin doğurduğu hukuksal sonuçlar aşağıdaki paragraflarda derli toplu olarak verilmiştir:

Ön sözleşme diğer sözleşmelere göre hukuki sonuçları bakımından farklıdır. Ön sözleşme kendi tanımına göre dava ile icra ettirilebilecek asıl sözleşmenin kurulmasına ilişkin bir talep ortaya koyar. Bu sebeple öncelikle hak sahibinin asıl sözleşmenin kurulmasına ilişkin dava açması gereklidir. Ancak bu dava ile hak sahibi asıl sözleşmeden kaynaklanan ifa davasını, asıl sözleşmenin taraflarının beyanının temin edilmesi yoluyla kurulmasına ilişkin dava ile birleştirebilir [10].

Ön sözleşmeyi ihlal eden tarafa karşı davacı asıl sözleşmeden elde ettiği kadar hızlı şekilde ön sözleşmeye dayanarak edimine ulaşmaktadır. Çünkü ön sözleşme, sözleşmeye dayalı sözleşme kurma yükümlülüğü doğurmaktadır [10].

Borçlu asıl sözleşmenin kurulması yükümlülüğünü ilgili edim muaccel olduğu halde yerine getirmezse, alacaklı onu temerrüde düşürebilir. Asli edimler ile yan edimlerin zamanında yerine getirilmemesi temerrüde yol açabilir. Buna karşılık yan yükümlerin dava yoluyla talep edilmeleri mümkün olmadığından temerrüde yol açmaz. Alacaklı bu durumda BK m.101 ve devamından kaynaklanan haklara sahiptir. Karşılıklı borç doğuran bir sözleşme söz konusu ise gecikmiş ifa ile temerrütten doğan zararının tazminini talep edebilir veya asıl sözleşmenin kurulmasından vazgeçerek müspet zararını talep edebilir, ayrıca munzam (ek) zararını (BK m.105) ya da sözleşmeden dönerek menfi zararını isteyebilir (BK m.106) [10].

Ön sözleşmeden dolayı asıl borcu kurma (üstlenme) yükümlüsü olan borçlu, bu borcunu zamanında yerine getirmemesi halinde temerrüdün (gecikmenin) genel sonuçları ile karşılaşır. Buna göre borçlu asıl sözleşmenin kurulmasına ve temerrüt nedeniyle meydana gelen gecikme zararını tazmin etmeye zorlanabileceği gibi iki tarafa borç yükleyen sözleşme söz konusu ise mehil vermek suretiyle sözleşmeden dönme ve menfi zarar talebi ya da sözleşmenin yerine getirilmesinden vazgeçilerek müspet zararın ödenmesi talep edilebilir [BK, m.102, m.106].

Asıl sözleşme imkânsız hale gelmediği sürece temerrüde düşen borçlunun bu sözleşmeyi kurması talep ve dava edilebilir. Bunun için eda/ifa davası açılır [10].

Borçlunun asıl sözleşmeyi zamanında kurmaması nedeniyle önsözleşme alacaklısı bazı zararlara uğramış olabilir. Bu durumda asıl sözleşmenin kurulması yanında müspet zarar niteliği taşıyan gecikme tazminatı istenebilir. Ancak gecikme tazminatı istenebilmesi alacaklının zarara uğraması yanında, borçlunun temerrüde kusuruyla düşmüş olmasına ve zarar ile temerrüt arasında uygun illiyet bağının bulunmasına bağlıdır.

Gecikme tazminatı müspet zarar niteliği taşıdığından edim zamanında ifa edilse idi uğranmayacak olan fiili zarar ve yoksun kalınan karın tazmini talep edilebilir. Zararın miktarını alacaklı ispat eder.

Ön sözleşme borçlusunun, asıl sözleşmeyi kasten veya ihmalen kurmaması onun kusurunu oluşturur. Ancak, borçlu kusuru olmadığı halde temerrüde düştüğünü ispat ederse tazminat sorumluluğundan kurtulur (BK m.102/11) [10].

Ön sözleşmeden dolayı alacaklı doğrudan doğruya asıl sözleşmenin konusu olan edimin yerine getirilmesini talep edemeyeceği gibi tazminat da talep edemez. Bunun yerine ifade edildiği gibi, öncelikle karşı tarafın asıl sözleşmeyi kurması için gerekli olan teklif veya kabul beyanında bulunmasını isteyebilir. Ayrıca ön sözleşmeyi kuranlardan biri yetkisiz temsilci ise, temsil edilenin onay vermesi gerekir.

Ne var ki, Yargıtay'ımız, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde satış vaat edenin temerrüde düşmesi üzerine alıcı tarafın açtığı ifa davasında ara aşamayı atlayarak, (asıl sözleşmenin yapılması yerine) bedelin ödenmesi karşılığında- doğrudan taşınmaz mülkiyetinin alıcıya nakline karar vermektedir. Bu içtihat konumuz çerçevesinde "Kat (Arsa Payı) Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri" bakımından önem taşıyacaktır.

Sözleşmenin geçerli olması, örneğin bir tarafın yetkili makamın onaylaması için başvurma gibi belli bir davranış yapmasına bağlı ise, bu davranışın yapılması da istenebilir.

Borçlu sözleşmeyi kusuruyla imkânsız hale getirmeme yükümlülüğü yanında gereği gibi ifadan kaçınmama yükümlülüğü altındadır. Ön sözleşmeye göre asıl sözleşmeyi kurmak için irade beyanında bulunma borcu altında bulunan taraf, bu beyanda bulunmazsa veya beyanı ön sözleşme hükümlerine uygun bulunmaz ya da uygun teklifi kabul etmezse asıl sözleşmenin kurulmasına katılması için alacaklı tarafından ifaya davet ve gerektiğinde dava edilebilir [10].

Yukarıda ön sözleşmenin tarafları için belirtilen yükümlülükler şüphesiz ön sözleşmeye taraf olan yükleniciler için aynen geçerli olacaktır.

### 4.3 Ön Tasarım Evresi Yükümlülükleri

Ön sözleşme ile ilgili yüklenicinin mevzuat veya ön sözleşmeye dayalı olası yükümlülüklerine yukarıda temas edilmiş olup bunlara ek olmak üzere bu evrede, mesleki teamüller içinde yer alan "İnşaat Proje Yönetim Uygulama ve Hizmet Standardı" çerçevesinde, yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülükleri özelliklerine göre gruplandırılarak sunulmaya çalışılacaktır.

### 4.3.1 Taslak sözleşme evresinde inşaat proje yönetim planı oluşturulması yükümlülüğü

Sözleşme taslağının hazırlandığı bu evrede, yüklenici bir inşaat proje yönetim planı oluşturmakla yükümlüdür. İnşaat proje yönetim planı, tipik biçimde proje kapsamını, bütçeyi, iş programını, çevresel koşulları, kullanılacak ana sistemleri, izlenecek metot ve prosedürleri içermelidir. Ayrıca bu plan, gelecekte yükleniciye karşı proje çerçevesinde ortaya çıkabilecek bazı haksız talepleri önleme imkânı da verecektir.

Bu projede, iş sahibinin zaman, maliyet ve performans gereksinim ve beklentilerini karşılayacak pek çok konsept tasarımı ve keşif iterasyonları yapılmalıdır. Gereksinim ve beklentiler belirlendikten ve iş sahibince onaylandıktan sonra, proje ekibi bunları gerçekleştirmeye yönelmelidir. Başarılı bir proje, iyi bir inşaat proje yönetim planı ve görevlilerin kendilerini bu planı gerçekleştirmeye adamaları ile hayata geçirilebilir [6].

Bir projenin esas kapsamını konsept çizimleri, metinler, performans kriterleri ve iş sahibinin o proje için ayırdığı bütçe oluşturur. Bunların niteliği ve ayrıntısı, proje tipine bağlı olarak çok değişik olabilir. Proje ekibinin çeşitli üyelerinin katkılarıyla, toplam maliyet ve proje süresinin belirlenmesi sağlamak, yüklenicinin öncelikli yükümlülüğüdür. Yüklenici tarafından oluşturulacak ana sistem ve prosedürler, yapım yönetim planındaki görev ve uygulamaları birbirine bağlayacaktır [6].

Ayrıca yüklenici, tasarım öncesi proje konferansları düzenleyerek iş sahibi, tasarımcı ve diğer yükleniciler ile varsa alt yükleniciler tarafından projenin hedeflerinin anlaşılmasını ve benimsenmesini sağlamalıdır.

### 4.3.2 Ön tasarım evresinde projenin organizasyonu ile ilgili yükümlülükler

Yüklenicinin bu aşamadaki yükümlülükleri şöylece özetlenebilir:

Yüklenici, ön tasarım evresinde iş sahibinin de katılımı ile tasarım ve yönetim uzmanlarından oluşan bir ekibin kurulmasını öncelikle sağlamalıdır. Özellikle projenin zaman, maliyet ve kaliteden oluşan performans parametreleri bu ekip tarafından mümkün olduğunca detaylı belirlenmeli ve iş sahibinin tüm hedefleri net bir şekilde ortaya konulmalıdır.

Yüklenici konumundaki proje ekibinin her üyesi kendisi ile ilgili sözleşmeyi imzalamadan önce, iş sahibinin projeye ilişkin isteklerini ve diğer üyelerin

sorumluluklarını öğrenmiş olmalıdırlar. Bunun en iyi yolu, iş sahibi, yüklenici ve tasarımcının ön sözleşmeleri incelemeleri, yapacakları çalışmalarla ilgili belgeleri hazırlamaları ve sorumluluk matrisindeki görevleri birlikte belirleyerek, bunlar üzerinde anlaşmalarıdır [6].

### 4.3.3 Ön tasarım evresinde maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükler

Bu evrede yüklenici iş sahibinin onayına sunulmak üzere bir maliyet yönetim planı oluşturulmakla yükümlüdür. Böylece takip edecek dönemde, bu maliyet yönetim planı ile tasarım ve yapım süreçlerinde maliyetin kontrol edilebilirliği sağlanabilir.

Maliyet tahmini yapılabilecek bir proje oluşturulduğunda yüklenici ön tasarım evresinde maliyet için gerekli verileri oluşturarak projenin yerini incelemek suretiyle gerekli fizibilite çalışmalarını gerçekleştirmelidir [6].

Yine yüklenici projenin yapılacağı bölgede, iş gücü, malzeme, ekipman maliyetleri ile projenin ihtiyaçları için gerekli tesislerin kapasiteleri hakkında da bilgi toplamakla yükümlüdür. Bunların dışında yüklenici, projenin maliyetini etkileyebilecek iklim koşulları gibi çevresel faktörleri de yerinde incelemeli ve gerekli bilgileri almalıdır [6].

İnşaat proje yönetim planına işlenmek üzere bu evrede yüklenici, iş sahibinin bütçe, kalite ve zaman hedeflerini göz önüne alarak projenin keşfini de hazırlamakla yükümlüdür. Yüklenici geçmişte yaptığı proje keşiflerinin veritabanını kullanarak ilgili projenin tasarım riski için % 15 ila % 25 arası artırımı bu keşfe eklemelidir. Tabiidir ki yüklenici, bu keşfin varsayılan bilgilerle oluşturulan bir ön tasarım keşfi olduğunu ve bu keşfin yapıyla ilgili gerçek kalite ve büyüklükler tanımlandıktan sonra değişebileceğini iş sahibine bildirmelidir [6].

Yapım ve proje keşiflerine dayanılarak yüklenici tarafından yapım ve proje bütçeleri oluşturulmak suretiyle, bunların kapsamları, tutarlılıkları ve iş sahibinin mali sınırlarına uygunluğu denetlenmelidir. Yüklenici bütçedeki kabulleri ve ihmal ettiği kalemler ile ilgili bilgileri iş sahibiyle mutlaka paylaşmalı ve bütçede yapılması gereken düzeltmeleri iş sahibinin katılımı ile gerçekleştirmelidir [6].

Ayrıca iş sahibi aynı proje için yükleniciden farklı yerler veya işlevlere göre konseptler talep ettiği takdirde yüklenici hazırlayacağı alternatif keşifleri gerekli ise uzman danışmanlardan yardım alarak incelettirmelidir. Yüklenici, bu gibi

durumlarda farklı altyapı, topografya, zemin şartları, ulaşım, yerleşim ve piyasa koşulları ve işgücü ve benzeri verilerden kaynaklanabilecek maliyet farklarını tam anlamı ile incelemeli ve bütçeye yansıtmalıdır [6].

### 4.3.4 Ön tasarım evresinde süre yönetimi ile ilgili yükümlülükler

Yüklenici ön tasarım evresinde tasarım, tedarik ve yapım için iş sahibine çeşitli öneriler ve alternatifler göstermelidir. Bunların yanında projenin master (esas) iş programını hazırlayarak iş sahibinin onayına sunması gerekmektedir. Ayrıca yükleniciden, iş programının detayı istenirse ara terminler için tekrar detaylı bir master iş programı hazırlaması gerekecektir. Bu programda, proje dönem ve evrelerinin tamamlanma tarihleri, tahmini maliyet analizleri vb. her işlemin en geç ne zaman sonlandırılması gerektiği ve yükümlülerinin kimler olduğu belli edilmelidir [6].

### 4.3.5 Ön tasarım evresinde kalite yönetimi ile ilgili yükümlülükler

Yüklenici bu evrede iş sahibi ile birlikte proje süresince uygulanacak bir kalite yönetim planını, hedef ve amaçları netleştirilmiş olarak hazırlamalıdır. Yüklenici, kalite kontrol ve kalite güvence uygulamalarından sorumlu personelini belirlemeli ve bu yetkin sorumlular yardımıyla, iş sahibinin ve uzman danışmanların yorumları ve istekleri doğrultusunda bir kalite yönetim planı oluşturulmalıdır. Kalite yönetim planının güncelliği ve etkinliği için değişiklik prosedürü belirlenmeli ve değişlikler bu prosedürlere göre yapılmalıdır [6].

Diğer yandan yüklenici, iş sahibinin onayı için sunulan dokümanları kaydetme ve denetleme konusunda bir iletişim sistem ve prosedürleri oluşturarak bu sayede taraflar arasında sağlıklı bilgi alış verişini sağlanmalıdır.

### 4.3.6 Ön tasarım evresinde iş güvenliği yönetimi ile ilgili yükümlülükler

Şantiyede iş güvenliği programı çerçevesinde iş sahibinin neleri üstlendiği saptanmalıdır. Yüklenicinin iş güvenliği programı kabul edilirse, bu hizmetlerin kapsamı iş sahibiyle yapılacak sözleşmede detayı ile belirtilmelidir. Tedbirli bir yüklenici sağlayacağı iş güvenliği hizmeti için iş sahibinden, sigortalama ile ilgili ek maliyetleri de ekleyerek ayrı bir bedel istemelidir. Aksi halde bunların tümünü karşılama yükümlülüğü altına gireceği unutulmamalıdır [6].

Yüklenicinin iş güvenliği çalışmalarını etkin bir biçimde koordine etmek ve izlemek amacıyla, inşaat proje ekibi içinde ayrı bir iş güvenliği grubu oluşturularak bu grupta deneyimli ve bilgili personel görevlendirilmelidir. Böylece yüklenicinin yükümlülük ve sorumluluk riski azaltılmış olacaktır [6].

Ayrıca yüklenicinin iş güvenliği ile ilgili yükümlülüklerini ihmal etmesi durumunda gelişebilecek olaylar sebebiyle tazminat ve sigorta ihtilaf veya davaları ortaya çıkabilir. Bunların da proje maliyetini artıracağı unutulmamalıdır.

### 4.4 Tasarım Evresi Yükümlülükleri

Yüklenicinin mevzuat veya ön sözleşmeye dayalı olası yükümlülüklerine yukarıda temas edilmiş olup bunlara ek olmak üzere, mesleki teamüller içinde yer alan "İnşaat Proje Yönetim Uygulama ve Hizmet Standardı" çerçevesinde tasarım evresindeki yüklenici çalışmaların esas amacı, iş sahibinin zaman, performans ve bütçe beklentilerini karşılayarak yerel piyasa koşullarında geçerli ve ekonomik bir projenin belirlenmesi ve gerektiğinde ihalesine hazırlanmasıdır. Yüklenici iş sahibine inşaat proje yönetim planında yapılması gereken revizyonları bu aşamada bildirmelidir.

Yine tasarım evresinde iş sahibine karşı yüklenicinin, başlıca yükümlülükleri arasında tasarım dokümanlarının incelenmesi, dokümanların proje ekibi üyeleri arasında dağıtımının koordine edilmesi, bu proje ile ilgili genel ve özel şartnamelerin hazırlanması, projeye ilgiyi arttıracak tanıtım ve halkla ilişkilere yönelik çalışmaların yapılması, projenin finansmanı için gerekli bilgi, belge ve dokümanların hazırlanması gibi hususlar önem arz etmektedir.

Diğer yandan, yüklenici sürekli danışmanlık çalışmaları kapsamında tasarım evresinin sonunda tüm tasarım dokümanlarını incelemeli ve iş sahibinin ihtiyaçlarını karşılar nitelikte, inşaata uygun, eksiksiz ve eşgüdümü sağlanmış bir proje tasarımın oluşmasını sağlamalıdır [6].

#### 4.4.1 Tasarım evresinde sözleşme uygulamalarına ilişkin yükümlülükler

Bu safhada yüklenicinin yükümlülüğü, iş sahibinin proje için belirlediği bütçe, nitelik ve zaman gereksinimlerini belirleyerek, yerel piyasa şartlarına uygun ekonomik teklifi verebilmek için tüm dokümantasyonu hazırlamaktır.

Yüklenici, proje hedeflerini gerçekleştirme döneminde veya daha sonra ortaya çıkabilecek imkânsızlık ve yetersizlikler (kısıtlar) konusunda iş sahibinin bilgilendirilmesi ve alınacak önlemler ile ilgili yazılı önerilerini bu safhada iş sahibine sunmalıdır [6].

Bu dönemde yüklenici planlanan ile gerçekleşen gelişmeleri karşılaştırabilmek için iş programı izleme raporu hazırlaması gerekmektedir. Yüklenici bu raporu aylık dönemler için hazırlamalıdır. Objektif bir iş programı izleme raporunda, gecikmelerin giderilmesi ve değişikliklerin asıl ve revize edilmiş planda açıklanma şekli ile ilgili öneriler yer almalıdır.

Yüklenici bu aşamada proje maliyet raporlarını da hazırlayarak iş sahibine sunması gerekmektedir. Bu raporların amacı projenin tahmini bütçesi ile gerçekleşen bütçesi karşılaştırılırken, bütçe sapmalarını tespit edebilmektir. Böylece tasarımda yapılan değişikliklerin yarattığı bütçe sapmaları bu raporlarda ayrıntılarıyla görülebilmelidir. Ortaya çıkabilecek bütçe sapmalarını tespit etmekle yükümlü olan yüklenici, zaman ve/veya maliyeti etkileyen büyük sapmalar için uygun zeyilname ve/veya bütçe eklerini de hazırlayarak iş sahibine sunması gerekmektedir [6].

### 4.4.2 Tasarım evresinde maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükler

Proje yapım bütçesinin iş sahibi tarafından onaylanmasını müteakip, yüklenici bu bütçeye bağlı kalmak için bir maliyet kontrol sistemi geliştirmelidir. Bu kontrol sistemi mali raporların tutarlı olabilmesi ve maliyette olabilecek değişikliklerin daha kolay izlenebilmesi için tarafların rahatça algılayabileceği bir nitelikte olmalıdır [6].

Genelde keşifler eldeki çizim ve şartnamelerin detayları oranında ayrıntılarıyla oluşturulmalıdır. Bunun yanında, tasarımcı ve iş sahibinin sözlü ve yazılı bildirimleri de keşiflerin oluşturulmasında büyük bir role sahiptir. Keşif oluşturulduktan sonra değişiklik ve kabullerde karışıklık olmaması için tüm sözlü ve yazılı dokümanlar yoluyla gerçekleşen değişiklikler keşifte belirtilmeli ve güncellenmelidir [6].

Keşfin daha yararlı olabilmesi için birim fiyat sistemi kullanılabilir. Bu sayede her iş kaleminin analizi yapılarak, gerekirse işçilik, malzeme ve ekipman fiyatları ayrı ayrı gösterilebilir. Bu sistemle çalışmak yükleniciye maliyetin daha etkin şekilde kontrol edilmesi avantajını sağlayacaktır.

Zorunlu olarak yüklenici, tasarım aşamasında tüm şartnameleri dikkatle incelemelidir. Çünkü birçok tasarımcı belli maliyetler içeren iş veya malzeme kalemlerini şartnamelerde ekledikleri halde çizimlerde bunları ihmal edebilmektedirler [6].

Keşiflerde yer alacak inşaat maliyetlerindeki fiyat artışları (eskalâsyonlar) keşfin tarihiyle inşaat yarı süresi arasındaki aylık artış oranına dayanılarak hesaplanabilir. Tasarım evresinde yer alan bu eskalâsyonlar, projeyi oluşturan ana bölümlerin ihalesinden sonra gerçekleşecek eskalâsyonlarla düzeltilebilir. Bunun için eskalâsyon keşifleri çeşitli kaynaklardaki veriler dikkate alınarak hazırlanmalıdır [6].

Yüklenicinin bir diğer önemli yükümlülüğü de, nihai tasarımın % 60 ila % 90 arası tamamlanmasıyla birlikte maliyet tahminlerini belirleyerek onaylı yapım bütçesi içindeki payını raporlamaktır. Sonrasında yüklenici teklif dosyasını ekleriyle birlikte tamamladığında maliyet tahminlerini güncellemeli ve bunların onaylı yapım bütçesini aşıp aşmadığını kontrol etmelidir. Bu maliyet tahminlerinin mutlaka tasarım risk payları dikkate alınarak oluşturulması gerekmektedir.

Diğer yandan, bu evrede yüklenici tasarımın en ekonomik yöntemle yapıldığına emin olmak için sermaye, işletme ve bakım maliyetlerini hesaba katarak fizibilite analizlerini gerçekleştirerek bunları dikkate alarak belirlediği teklifi iş sahibine sunmakla yükümlüdür. Tasarım verileri ortaya çıkmadan önce yapılan analizler varsayımsal (konsept) nitelikte olup bunlar ön tasarım evresinde maliyet tahminlerinde bulunmaya yardımcı olurlar. Yüklenici tasarım verileri oluştuktan sonra hazırlayacağı fizibilite analizlerini geciktirmemelidir. Aksi takdirde tasarımın bu analiz sonuçlarına göre yeniden yapılması zaman kaybına sebep olacak ve teklif dokümanları zamanında ve eksiksiz şekilde hazırlanamayacaktır.

### 4.4.3 Tasarım evresinde süre yönetimi ile ilgili yükümlülükler

Projenin kapsamı esasen tasarım evresinde belirlendiği için master iş programında gerekli düzeltmeler (revizyonlar) bu evrede yapılmalıdır. Bu sebeple yüklenici master iş programında yapılması gereken süre uzatımları ile ilgili düzenlemelerin nedenlerini açıkça belirterek bu konuda iş sahibinin onayını almalıdır [6].

Yüklenici, iş sahibinin onayını almayı kolaylaştırmak için bu aşamada gerçekçi bir tasarım iş programı hazırlamalı ve bu programın master ve ara termin iş programı ile

uyumunu sağlamalı ve ne gibi düzeltmeler yapılması gerektiğini raporlayarak belirtmelidir [6].

### 4.4.4 Tasarim evresinde kalite yönetimi ile ilgili yükümlülükler

Bu evrede, yapılacak sözleşmedeki kalite gerekleri doğrultusunda, tedarik işlemlerini başarıyla yürütebilmek için, master iş programına uygun olarak ihale dosyası evraklarının dikkatle ve eksiksiz olarak hazırlanması gerekmektedir.

Yüklenici, tasarımın geliştirilmesi sürecinde iş sahibi, kamu yönetimi ve proje yetkililerinin onaylarını sağlayacak bir kalite yönetim planı oluşturmalıdır. Ayrıca bu planda, hizmet alınan tasarımcıların tüm tasarım verilerinin incelemesine olanak verilmelidir [6].

Yüklenici tasarım evresinde bir evrak kontrol sistemi oluşturarak bu sistemi projenin sonuna kadar işletmekle yükümlüdür. Bu evrak kontrol sistemi aracılığıyla onaya sunulan tasarımlar, kalite kriterlerinde yapılan değişiklikler, kalite testleri, kalite ile ilgili şartname ve benzeri olgular gözlemlenerek bu sistem sayesinde gerekli tedbirler alınabilmelidir [6].

Yapılan tasarımlarda kalitenin kontrol edilebilmesi açısından bir takım işlemlerin prosedürleri (malzeme seçimi vb.) oluşturularak, bu evrak kontrol sistemlerinin ışığında yapılan işlemlerin açıklık, eksiksiz olma ve tutarlılıkları değerlendirilebilmeli ve yüklenici tarafından iş sahibine düzenli şekilde raporlanabilmelidir [6].

Yüklenicinin kalite yönetim planı içeriğine eklenmek üzere bir yapılabilirlik programını da geliştirmesi gerekir. Bu yapılabilirlik programı, taslak sözleşme belirli bir düzeyde netleştiği zaman, yerel inşaat piyasasının elverişlilik düzeyi ve malzemelerin öngörülen tedarik koşulları dikkate alınarak hazırlanmalıdır [6].

Teklif öncesi iş programının hazırlanması sırasında, kalite standartlarının içerdiği gerektirdiği yapım süreleri mutlaka tarih içeren belgelere ya da geçerli olabilecek kaynak kayıtlara göre belirlenmelidir [6].

Şantiye ve imalat yerinde yapım sırası geldiğinde yapılması gerekli testlerin mahiyetleri ve bu testler için şart koşulan malzeme, ürün sertifikaları ve test şartnameleri; kalite yönetim planında belirtilmelidir. Yüklenici bu hususları iş sahibi ile taslak sözleşme döneminde karara bağlamalıdır [6].

Tasarım evresinden itibaren yüklenici en az ayda bir kere iş sahibi ve ilgili tarafların yetkilileri ile proje inceleme toplantıları düzlemeli ve bu toplantılar sonucunda alınan kararları raporlamalıdır.

### 4.4.5 Tasarım evresinde iş güvenliği ile ilgili yükümlülükler

Yüklenici, iş güvenliği ile ilgili yükümlülüklerini uzman personelden yardım alarak yerine getirmelidir. Görevlendireceği tedbirli ve bilgili iş güvenliği yetkililerinin, proje kapsamına hâkim olmasını sağlamak üzere onların tüm tasarım toplantılarına katılmasını ve çizimleri inceleyerek olası tehlikelerle ilgili uyarılmalarını sağlamalıdır.

Yüklenici, olası tehlikeleri azaltacak özgün iş güvenliği araç ve ekipmanları ile personeli koruyucu ekipmanlar konusunda gerekli bilgileri sözleşme evrakına ekleyerek iş sahibine sunmakla yükümlüdür. Ancak bazı sözleşmelerde yüklenici, iş güvenliği ile ilgili külfetleri bedel almaksızın yüklenmek zorunda kalabilmektedir [6].

## 4.5 İhale Evresi Yükümlülükleri

Bu evredeki yükümlülükler yapıları sebebiyle iki aşamada ele alınacaktır. Birincisi teklif hazırlığı aşamasında yüklenici yükümlülükleri, ikincisi ise ihaleye girme aşamasında yüklenici yükümlülükleri olacaktır.

Yüklenici proje yöneticisi sıfatıyla iş sahibi adına çalıştığında, ihale ve teklif ile ilgili özgün bazı hazırlıkları yapmakla yükümlü olacaktır:

Bilhassa teklifte bulunacak yüklenicilerde olması gereken niteliklerin belirlenmesi, bu yüklenicilerin teklif vermeye davet edilmesi ve birtakım kampanyalarla birlikte, teklif ve ihale ile ilgili doküman trafiğinin düzenlenmesi, zeyilnamelerin hazırlanması, gelen tekliflerin değerlendirilmesi, bunların taslak sözleşmeye uygunluğunun denetlenmesi, sözleşmede iş sahibi tarafından sağlanan malzeme ve ekipmana yönelik düzenlemeler yanında, ruhsat, sigorta ve işçi taahhütnameleri ile ilgili bilgilerin verilmesi ile teklif öncesinden işin yükleniciye verilmesine kadar olan süreçte yapılacak toplantıların organize edilmesi; proje yöneticisi yüklenicinin bu safhadaki yükümlülüklerini oluşturmaktadır [6].

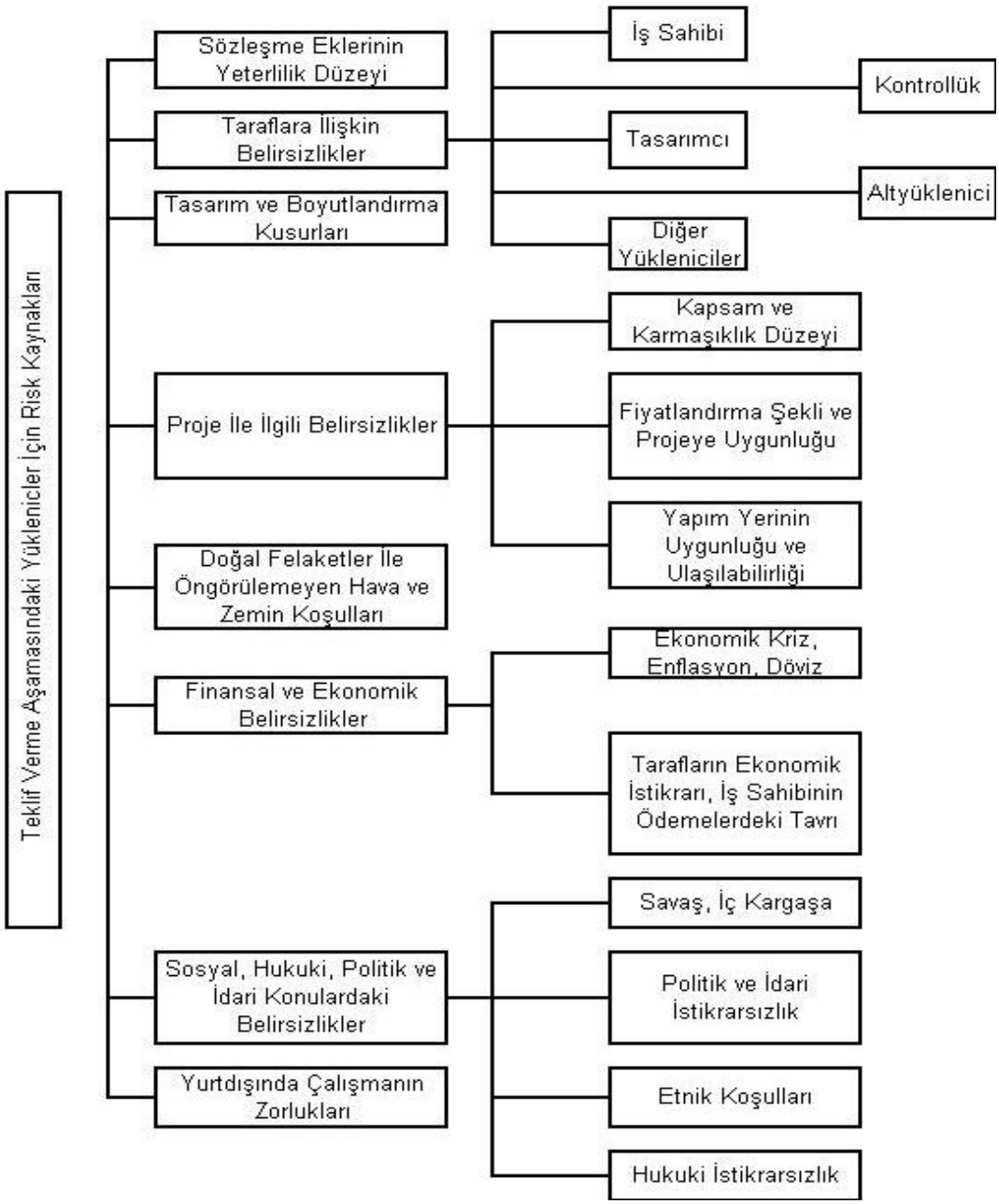
### 4.5.1 Teklif hazırlığı aşamasında yüklenici yükümlülükleri

Bu aşamada henüz iş sahibi ile yüklenicinin tek başına veya karşılıklı herhangi bir taahhütleri bulunmaması sebebiyle yüklenicinin mevzuattan veya sözleşmeden doğan herhangi bir yükümlülüğü söz konusu olmayacaktır. Bu aşamadaki yüklenici yükümlülükleri mesleki teamüllerden doğmaktadır.

İhalede teklif edilecek fiyat önerisinin yükleniciye ait özel faktörlerin dışında, yöresel faktörlere, tasarım ve şartnamelerin nitelik ve kalitesine, işin büyüklüğüne, tasarım firmasının kapasitesi ile kontrollük örgütlenmesinin çapına (proje yönetim ekibine) ve iş sahibinin aradığı yapım kalitesine ilişkin taleplerine, öngörülen ihale şartları ile yapılacak sözleşme içeriğine, üretim ve ödeme biçimlerine, sözleşmede öngörülen iş programına, ülkenin ekonomik ve sosyal koşullarına bağlı oldukları dikkate alınarak hazırlanıp iş sahibine sunulması; yüklenicinin bu aşamadaki esas görevlerini oluşturmaktadır.

Aksi halde verilecek yetersiz teklifle işi alamaması söz konusu olduğu gibi yetersiz teklife dayalı sözleşme yapması da ileride zarara uğramasına yol açacaktır. Çünkü uygun olmayan teklifle işi kusursuz ve eksiksiz yaparak iş sahibine teslim etmek mümkün olmayacaktır.

**Çizelge 4.1 :** Teklif verme aşamasındaki yüklenicilerin yükümlülüklerini etkileyici risk kaynakları [12].




Yukarıdaki çizelge, yüklenicinin teklif verme aşamasında, iş sahibine karşı yükümlülüklerini belirleyip ifa ederken hangi konulara dikkat etmesi gerektiğini ve olası risk kaynaklarının neler olduğunu topluca göstermektedir.

#### 4.5.1.1 Teklif hazırlığı aşamasında yüklenicinin maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükleri

Yüklenici fiyat önerisini yaparken; fiili inşaat maliyetlerini belirlemek, malzeme üretim miktarlarındaki belirsizlikleri, artacak veya azalacak taleplere göre fiyatların

olası durumlarını hesaplamak, rakiplerinin gücünü ve onların muhtemel önerilerini tahmin etmek, kendisi için en ucuz ve uygun teklifi belirlemek ihtiyacı içindedir. Yüklenicinin önerisi yüksek olursa ihaleyi kazanamayacak, rakiplerinin teklifinden çok daha düşük teklifte bulunursa "masa başında para kaybetmiş" olacaktır [12].

Yüklenici taşıdığı bu sorumluluklara rağmen bu aşamada iş sahibine iyi bir maliyet yönetimine dayanan gerçekçi nihai teklifini vermekle yükümlü bulunmaktadır.

#### 4.5.1.2 Teklif hazırlığı aşamasında yüklenicinin süre yönetimi ile ilgili yükümlülükleri

Yüklenici bu dönemde sunacağı teklif dosyası için geçerli olabilecek bir yapım iş programı geliştirmelidir. Bu yapım iş programı vasıtasıyla yüklenici, daha önce kendisi tarafından tamamlanmış olan tasarım ve üretimlerini referans göstermek suretiyle taslak sözleşme kısıt ve yükümlülüklerini öngörerek proje ve sözleşme süresi ile ilgili tahminlerini özetleyen teklifini iş sahibine sunmalıdır.

#### 4.5.1.3 Teklif hazırlığı aşamasında yüklenicinin iş güvenliği yönetimi ile ilgili yükümlülükleri

Yüklenici teklifine iş güvenliği ile ilgili aşağıdaki bilgileri ekleyerek iş sahibine vermekle yükümlüdür.

a) İş güvenliği programı,

b) İş güvenliği temsilcilerinin özgeçmişleri,

c) Tehlike anı için iletişim programı,

d) Özgün iş tehlikelerine karşı özel programlar,

e) Çevresel atık depolama programı,

f) Uyuşturucu ve alkolün engellenmesi programı,

g) İş güvenliği eğitim programı,

h) Gerekli olduğunda sendika iş güvenliği programı,

İşçilerin Sigorta bilgileri,

Sözleşme koşulları gereği, yüklenici, şantiyesi için geçerli tüm yasal düzenlemelere uymakla yükümlü olduğu gibi kendisine bağlı alt yüklenicilerin de bunlara uymasını sağlama ve şantiye iş güvenliği programının iş yerinde uygulanmasını sağlama

yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu sebeple yüklenici oluşturacağı şantiye iş güvenliği programında, şantiyedeki uygulamaları için gereken tüm güvenlik unsurlarını belirtmedir. Bu programda ayrıca gösterilmesi gereken başlıca hususlar şu şekilde sıralanabilir:

a) Yasa, kural ve önergelere uygunluk programı,

b) Yüklenici şantiye yönetimi personelinin iş güvenliği görev ve sorumluluk programı,

c) İş güvenliği kurallarına aykırılık durumunda yapılması gerekenleri gösteren program,

d) İnşaatta kazaya sebebiyet verilmemesi için malzeme temizlik programı,

e) İş güvenliği programı uygulaması etkinliği için yapılması gerekenler,

Yüklenici, yapımda mevzuata uyulmasını sağlama sorumluluğu olan mercilerle, iş güvenliği ile ilgili hususlarda uygun ilişkiler içinde olmalıdır.

### 4.5.2 İhaleye girme aşamasında yüklenici yükümlülükleri

Yüklenicinin ihaleye girme aşamasındaki yükümlükleri mevzuattan veya mesleki standart ve teamüllerden kaynaklanmaktadır. Bunlar aşağıda sırasıyla ilgili başlıklarda incelenecektir.

#### 4.5.2.1 Mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler

İş sahibinin kamu kurumu olması halinde, yüklenici bu aşamada ihaleye katılarak iş sahibine teklifini vermiş olacaktır. Doğal olarak iş sahibinin ihale şartları çerçevesindeki genel davetinden oluşan önerilerini (icaplarını) yüklenici verdiği bu teklifle kabul ettiği için oluşan ön sözleşme sebebiyle taraflar için mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler devreye girecektir.

Bu aşamada yüklenicinin ihaleye girerek verdiği teklif sebebiyle oluşan ön sözleşmeden doğan ana yükümlülüğü iş sahibi idareyle sözleşme yapma yükümlülüğü olacaktır. Bu yükümlülük, tez çalışmasının 5.2 başlığı altında ayrıntılarıyla incelenmiştir.

İhale mevzuatını düzenleyen temel yasa durumundaki KİK'de yer alan ihaleye girme aşamasında iş sahibine karşı olan yüklenici yükümlülükleri ilgili madde sıralamalarına göre şöyledir.

KİK m.15'de alt yükleniciler ile ilgili asıl yüklenicilere getirilen yükümlülük şöyledir:

"İhale konusu işin özelliği nedeniyle ihtiyaç görülmesi halinde, ihale aşamasında isteklilerden alt yüklenicilere yaptırmayı düşündükleri işleri belirtmeleri, sözleşme imzalamadan önce de alt yüklenicilerin listesini idarenin onayına sunmaları istenebilir. Ancak bu durumda, alt yüklenicilerin yaptıkları işlerle ilgili sorumluluğu yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz."

Yüklenici metni aşağıda verilen KİK m.17'de yasak fiil ve davranışlardan kaçınmakla yükümlü kılınmıştır:

"İhalelerde aşağıda belirtilen fiil veya davranışlarda bulunmak yasaktır:

a) Hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama, anlaşma, irtikâp, rüşvet suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek.

b) İsteklileri tereddüde düşürmek, katılımı engellemek, isteklilere anlaşma teklifinde bulunmak veya teşvik etmek, rekabeti veya ihale kararını etkileyecek davranışlarda bulunmak.

c) Sahte belge veya sahte teminat düzenlemek, kullanmak veya bunlara teşebbüs etmek.

d) Alternatif teklif verebilme halleri dışında, ihalelerde bir istekli tarafından kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak, asaleten ya da vekâleten birden fazla teklif vermek.

e) 11 inci maddeye göre ihaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak." [KİK].

İstekli yüklenici KİK'in müteakip 30. maddesinde, teklif mektubu ve geçici teminat belgesi de dâhil olmak üzere iş sahibi idare tarafından istenen tüm dokümanları, KİK m.30'da belirtilen şekil ve şartlara uygun olarak hazırlayıp sunmakla yükümlüdür. KİK 33. maddesinde istekli yüklenicinin vereceği geçici teminat bedelinin, teklif etmekte olduğu bedelin % 3'ünden az olmama yükümlülüğü getirilmiştir.

KİK m.42 uyarınca ihaleyi kazanan istekli yüklenici, iş sahibi idare tarafından kesin teminatını vermek şartıyla sözleşme yapmaya davet edilir.

Kesin teminat bedeli ile ilgili düzenlemenin yapıldığı KİK m.43 uyarınca kesin teminat bedeli ihale bedelinin % 6 oranında alınmaktadır. Yüklenici bu kesin teminatı KİK m.34'de (teminat olarak kabul görecek değerler) belirtilen niteliklere uygun olarak iş sahibi idareye vermekle yükümlüdür.

Bu çalışmanın 5.2.1 başlığında incelendiği üzere, ihaleyi kazanan yüklenici KİK m.44 uyarınca iş sahibi idare ile sözleşme yapmakla yükümlüdür. Sözleşme imzalandıktan sonra yüklenicinin geçici teminat bedeli iade edilir. Şayet ihaleyi kazanan yüklenici KİK m.42, m.43 ve m.44'de belirtilen şartlara uygun olarak teminatı vermez ve sözleşmeyi imzalamaz ise protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın yükleniciden alınan geçici teminat bedeli iş sahibinin geliri olarak kaydedilir ve yükleniciye iade edilmez.

Diğer yandan, bu aşama ile ilgili KİK kapsamında çıkarılan Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği (YİİUY) 34–42. maddeleri arasında yüklenicinin iş sahibi idareye sunmakla yükümlü olduğu belgeler arasında yüklenicinin ekonomik ve mali yeterliği ile mesleki ve teknik yeterliğinin değerlendirilerek belirlenmesine esas olacak belgeler de eklenmiş bulunmaktadır. Bunlar yüklenicinin ekonomik durumu ile ilgili bankalardan temin edilecek belgeler, isteklinin bilânçosu veya eşdeğer belgeleri, isteklinin iş hacmini gösteren belgeler, isteklinin mesleki faaliyetini sürdürdüğünü ve teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren belgeler, iş deneyim belgeleri, isteklinin organizasyon yapısı ve personel durumu ile kaliteye ilişkin belgeler, makine ve diğer ekipmana ilişkin belgeleri kapsamaktadır [YİİUY, m.34–42].

Ayrıca, yüklenici bu aşamada TCK'nin 9. bölümünde yer alan "Yüklenicinin, Ekonomi, Sanayi ve Ticarete İlişkin Suçlar" ile ilgili, "İhaleye Fesat Karıştırma" kenar başlığını taşıyan 235. madde hükümlerine uymakla da iş sahibine karşı yükümlüdür. Çünkü iş sahibine karşı işlenen bu suçlar sebebiyle açılacak davada iş sahibi müdahil olarak yer alabilmektedir. Maddede yasaklanan hükümler şöyledir:

"(1) Kamu kurum veya kuruluşları adına yapılan mal veya hizmet alım veya satımlarına ya da kiralamalara ilişkin ihalelere ve yapım ihalelerine fesat karıştıran kişi, beş yıldan on iki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(2) Aşağıdaki hallerde ihaleye fesat karıştırılmış sayılır:

a) Hileli davranışlarla;

1. İhaleye katılma yeterliğine veya koşullarına sahip olan kişilerin ihaleye veya ihale sürecindeki işlemlere katılmalarını engellemek,
2. İhaleye katılma yeterliğine veya koşullarına sahip olmayan kişilerin ihaleye katılmasını sağlamak,
3. Teklif edilen malları, şartnamesinde belirtilen niteliklere sahip olduğu halde, sahip olmadığından bahisle değerlendirme dışı bırakmak,
4. Teklif edilen malları, şartnamesinde belirtilen niteliklere sahip olmadığı halde, sahip olduğundan bahisle değerlendirmeye almak.

b) Tekliflerle ilgili olup da ihale mevzuatına veya şartnamelere göre gizli tutulması gereken bilgilere başkalarının ulaşmasını sağlamak.

c) Cebir veya tehdit kullanmak suretiyle ya da hukuka aykırı diğer davranışlarla, ihaleye katılma yeterliğine veya koşullarına sahip olan kişilerin ihaleye, ihale sürecindeki işlemlere katılmalarını engellemek.

d) İhaleye katılmak isteyen veya katılan kişilerin ihale şartlarını ve özellikle fiyatı etkilemek için aralarında açık veya gizli anlaşma yapmaları.

(3) İhaleye fesat karıştırma sonucunda ilgili kamu kurumu veya kuruluşu açısından bir zarar meydana gelmiş ise, ceza yarı oranında artırılır. Zararın meydana gelmiş olduğu sabit olmakla birlikte miktarının belirlenememiş olması, bu fıkra hükmünün uygulanmasını engellemez.

(4) İhaleye fesat karıştırma dolayısıyla menfaat temin eden görevli kişiler, ayrıca bu nedenle ilgili suç hükmüne göre cezalandırılırlar.

(5) Yukarıdaki fıkralar hükümleri, kamu kurum veya kuruluşları aracılığı ile yapılan artırma veya eksiltmeler ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, kamu kurum veya kuruluşlarının ya da kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının iştirakiyle kurulmuş şirketler, bunların bünyesinde faaliyet icra eden vakıflar, kamu yararına çalışan dernekler veya kooperatifler adına yapılan mal veya hizmet alım veya satımlarına ya da kiralamalara fesat karıştırılması halinde de uygulanır.” [TCK, m.235].

#### 4.5.2.2 Mesleki standart ve teamüllerden kaynaklanan yükümlülükler

İhaleye girme aşamasındaki yüklenici yükümlülüklerinden ikinci bölümü teşkil eden mesleki standart ve teamüllerden kaynaklanan yüklenici yükümlülükleri önemli kaynaklardan olan FIDIC'deki madde sıralamalarına göre ve mevcut halleriyle aşağıdaki şekilde incelenmiştir:

Kesin teminatla ilgili olarak yükleniciye FIDIC'te getirilen yükümlülükler şöyledir:

"Sözleşme, düzgün bir şekilde ifası için Yüklenicinin Teminat vermesini öngörüyorsa Yüklenici, Kabul Mektubunu aldığı tarihi izleyen 28 gün içinde Teklifin Ekinde belirtilen miktardaki teminatı sağlayıp iş sahibine verir ve durumu Kontrollüğe bildirir. Bu teminatın formuna, iş sahibi ile Yüklenici arasında karar verilir. Ancak teminatın alınacağı kuruluşu iş sahibi de onaylamalıdır. İşbu madde gereklerine uyulmasının bedeli, Sözleşmede tersine bir hüküm yoksa Yüklenici tarafından karşılanır." [13, m.10.1].

İşyerinin görülmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle verilmiştir:

"Yüklenici Teklifini sunmadan önce iş sahibi, işlerle ilgili olarak yürütülen etütlerden elde ettiği veya ettirdiği hidrolojik ve zemine ait bilgileri Yükleniciye temin eder, ancak bunların yorumlanmasından Yüklenici sorumlu olur.

Yüklenici, Teklifini sunmadan önce, İşyerini ve çevresini, bunlarla ilgili eldeki bilgileri görüp tetkik etmiş ve

a) İşyerinin şekline ve mahiyetine, bu arada zemin koşullarına,
b) Hidrolojik ve iklimsel koşullara,
c) İşlerin gerçekleştirilip tamamlanarak ayıplarının giderilmesi için gerekli çalışmanın ve malzemenin kapsamına ve mahiyetine,
d) İşyerine ulaşmak ve yiyecek/yatacak için gereken olanaklara,

ilişkin hususlarda (maliyet ve zaman bakımından, mümkün olduğunca) tatmin olmuş, Teklifini etkileyebilecek riskler, olağanüstü durumlar ve diğer her türlü durumla ilgili olan ve yukarıdaki şartlara tâbi, gerekli her türlü bilgiyi almış sayılır.

Yüklenici, Teklifini, yukarıda belirtildiği üzere, iş sahibi tarafından sağlanan verilere ve kendi görüş ve tetkiklerine dayandırmış sayılır." [13, m.11.1].

Teklif yeterliliği konusunda önemli bir yüklenici yükümlülüğü ise şöyledir:

“Yüklenici, Teklifin ve Keşif Cetvellerinde belirlenen bedellerin ve birim fiyatların doğruluğu ve yeterliği konusunda tatmin olmuş sayılır ki bunların tümü, Sözleşmede tersine bir hüküm yoksa Sözleşmeden doğan yükümlerinin (bu arada eşya, malzeme, Demirbaş veya hizmetlere yahut Yedek Akçesi bulunan olağanüstü durumlara ilişkin yükümlerinin) ve İşlerin düzgün bir şekilde gerçekleştirilip tamamlanarak ayıplarının giderilmesi için gerekli her hususun ve şeyin karşılığıdır.” [13, m.12.1].

# 5. YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞME YAPMA DÖNEMİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yüklenicinin bu dönemdeki ana yükümlülüğü sözleşme öncesi dönemde gerçekleştirilmiş bulunan ön sözleşme ile ön tasarım, tasarım ve ihale evrelerindeki taahhütleri çerçevesinde iş sahibiyle uygulanabilir, gerçekleştirilebilir ve kendi içinde tutarlı nihai bir anlaşma olan sözleşmeyi yapmaktır. Bu sözleşme yükümlülüğü yanında yüklenicinin mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler çerçevesinde hukuka uygun bir sözleşme yapma yükümlülüğü de bulunmaktadır. Bu sebeple sözleşmenin hukuksal yapısı ve çeşitlerini incelemek gerekeceği gibi mesleki ve hukuksal açıdan sözleşmede yer alması gereken yükümlülüklerin de belirlenmesi gerekecektir. Mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler çerçevesinde inşaat sözleşmesinin hukuksal yapısı ile mesleki standart ve teamüllere dayalı yükümlülüklerin sözleşmeye yansımalarını aşağıdaki başlıklarda incelemek mümkündür.

## 5.1 Sözleşme Kavramı Ve İnşaat Sözleşmeleri

Sözleşme, bağlayıcı bir sonuç oluşturmak amacıyla, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile oluşturulan hukuksal bir işlemdir. Teklif veren tarafın yaptığı teklifin karşı tarafça değerlendirilmesi ve kabulü ile sözleşme kurulmuş olur. Daha açık bir ifadeyle, karşılıklı olarak birbirine yönelmiş irade beyanlarının birleşmesi ile sözleşme kurulmuş olur ki, bu irade beyanlarından ilki olan teklife "icap", icaba uygun olan karşı tarafın irade beyanına da "kabul" denir. Sözleşmeler, bu sözleşme ile bağlı bulunan taraflar arasında bir borç ilişkisi doğurur. Sonuçta, sözleşme yapan taraflardan biri diğerine ya da her ikisi de birbirine karşı bazı edalarda (edimlerde) bulunmakla yükümlü olurlar. Bu ilişkide talep etme hakkına sahip tarafa, "alacaklı"; talep edileni yerine getirmekle yükümlü tarafa, "borçlu"; borç ilişkisinin konusuna "eda (edim)" denir. Karşılıklı edimler içeren sözleşmelerde tarafların her biri kendi edim yükümü açısından borçlu iken karşı edim bakımından alacaklıdır.

Bir sözleşmenin hukuken geçerli olabilmesi için, tarafların sözleşme yapma ehliyetine sahip olmaları, karşılıklı irade beyanlarının birbiriyle uyumlu olması,

sözleşme konusunun kanuna, ahlaka ve kamu düzenine aykırı olmaması ve tarafların edimleri arasında aşırı orantısızlık bulunmaması gerekmektedir [12].

İnşaat sözleşmesi, uygulamada oldukça yaygın olan bir sözleşme biçimidir. İnşaat sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nda "eser sözleşmesi" kapsamına dâhil edilmiştir. Doktrinde ise eser sözleşmesi şöyle tanımlanmaktadır:

"Eser sözleşmesi, iş sahibinin vermeyi taahhüt ettiği ücret karşılığında, yüklenicinin iş sahibinin istediği eseri meydana getirerek, ona teslim etmeyi borçlandığı sözleşmedir." [12].

Eser sözleşmesi, yüklenici tarafından bir eserin meydana getirilmesi, bunun için iş sahibinin ödeyeceği ücret ve eserin yapım şartları, vasıfları ve süresi ile ilgili anlaşma olarak üç bölümden oluşur. İnşaat alanında bir eserin meydana getirilmesi (inşa edilmesi), yeni bir inşaat yapmak, var olan bir yapı üzerinde ek veya değişiklikler yapmak, mevcut bir yapıyı onarmak ve yıkarak yapmak gibi farklı şekillerde kararlaştırılabilir. Sözleşmenin ikinci bölümü, meydana getirilecek eser karşılığında iş sahibinin yükleniciye olan borcu ücrettir. Eser sözleşmeleri karşılıklı (ivazlı) sözleşmeler olmaları sebebiyle mutlaka bir bedel/ücret karşılığında taahhüt edilmiş olması gerekir. Ücretle ilgili düzenlemelerin başlangıçta belirlenmesi gerekmesine rağmen bunun yapılmamış olması iş sahibini borçtan kurtarmaz. Ebetteki eserin yapımına karşılık bir ücretin ödenmesi zorunludur. Eserin yapım şartları ve süresi ile ilgili anlaşma bölümü sözleşmenin en geniş bölümünü içermekte olup yükleniciye ait yükümlülükler de bu bölümde yoğunlaşmaktadır.

İnşaat sözleşmesini mesleki teknik açıdan değerlendirdiğimizde, belli bir proje için bir araya gelen yüklenici ve iş sahibinin, neleri, nasıl, hangi koşullarda ve hangi bedelle yapacakları konusunda karşılıklı olarak verdikleri taahhütlerini içermesi gerektiği açıktır.

### 5.1.1 İnşaat sözleşmesinin özellikleri

- İnşaat sözleşmesi karşılıklı (ivazlı) bir sözleşmedir.

İnşaat sözleşmesi karşılıklı (ivazlı) borç ilişkisi doğurur. Karşılıklı olan asli borçlar yüklenicinin bir eseri meydana getirmeyi taahhüt etmesi ve iş sahibinin uzlaşılan bedeli ödemeyi kabul etmesinden oluşur. Bu sözleşmenin zorunlu unsurları ücret ve eserdir.

- İnşaat sözleşmesi bir yönüyle ani edimli diğer yönüyle sürekli edimli bir sözleşmedir.

Eserin iş sahibine teslimiyle, iş sahibi alacağını elde ettiğinden inşaat sözleşmesi iş sahibi yönünden ani edimli sözleşme olarak kabul edilir. Fakat yüklenicinin borcu, sadece inşa eserinin teslimi ile sınırlı değildir. Eser belli bir süre içinde yapılabildiği için taraflar arasında eser tesliminden önce de süre alan bir eseri hazırlama aşaması mevcuttur. Diğer bir ifadeyle, eserin yapımı belli bir süre gerektirdiği için doktrinde inşaat sözleşmesi bilhassa yüklenici yönünden sürekli edimlere benzetilmekte ve bu sebeple, sürekli borç ilişkilerine uygulanan kurallar kıyas yolu ile inşaat sözleşmelerine de uygulanabilmektedir.

- İnşaat sözleşmesi sonuç borcu doğuran bir sözleşmedir.

İnşaat sözleşmenin temelinde, eserin istenildiği şekil ve zamanda meydana getirilmesi sonucunu sağlamak vardır. Bu sonuca ulaşabilmek için yüklenici, iş sahibinden bağımsız çalışmaktadır ve dolayısıyla bu sonucu gerçekleştirmek üzere iş sahibine karşı borçludur.

- İnşaat sözleşmesi bir özel hukuk sözleşmesidir.

Borçlar Kanunu özel hukuk kapsamında yer aldığı için eser sözleşmesi de özel hukuk kapsamındadır. İnşaat sözleşmesi özel hukuk şahısları arasında ferdi olarak kurulabildiği gibi kamu kurumları ile şartlı ve işlemli olarak da kurulabilmektedir. Taraflardan herhangi biri kamu kurumu olup, inşaat sözleşmesi Kamu İhale Kanunu çerçevesinde kurulsa da, bu durum inşaat sözleşmesinin özel hukuka ait sözleşme olması gerçeğini değiştirmemektedir. Çünkü yasa gereği sözleşmenin kurulması safhasına kadar kamu hukuku kuralları yürürken, sözleşme kurulduktan sonra aynen ferdi olarak kurulan sözleşmeler gibi özel hukuk kuralları yürütülmektedir.

### 5.1.2 İnşaat sözleşmesinin tarafları

İnşaat sözleşmesinin esas taraflarını yüklenici ve iş sahibi oluşturur. İş sahibi, yükleniciden edimlerini talep etme hakkına sahip olan taraftır. Yüklenici (müteahhit) ise, sözleşme çerçevesinde talep edilen eseri yapmakla yükümlü olan taraftır. İş sahibi, herhangi bir kamu kurum ya da kuruluşu ise ona "idare" adı verilebilmektedir. Yüklenici gerçek kişi veya tüzel kişiliği bulunan bir hukuk süjesi olarak anonim, limited veya kolektif veya diğer bir şirket şeklinde bir ticari ortaklık olabilir. Ayrıca yüklenicilerin adi ortaklık şeklinde bir araya gelip inşaatı birlikte

yapmaları da mümkündür. Bu durumda bunların "ortak girişim" ya da "konsorsiyum" olarak bilinen yapılarda olmaları gerekmektedir.

Günümüzün hızla gelişen teknolojisiyle birlikte inşaat projeleri de her geçen gün daha kapsamlı bir hale gelmektedir. Bu durum bir projenin yapımını tek bir yüklenicinin (genel yüklenici) üstlenmesini zorlaştırmaktadır. Böyle durumlarda iş sahibi, birden çok yüklenici ile sözleşme yapabilir (ayrık sözleşme). Ayrıca iş sahibi, sözleşme yaptığı yüklenicilerin ya da genel yüklenicinin alt yükleniciler ile çalışmasına da izin verebilir. Şunu da ifade etmek gerekir ki yüklenici ile alt yüklenici (taşeron) arasındaki sözleşme de bir inşaat sözleşmesidir.

Sözleşmesinde, alt yüklenici ile çalışması yasaklanmadıkça, asıl yüklenici alt yüklenicilere iş yaptırabilir. Tabii olarak bu durumda asıl yüklenici alt yükleniciye karşı iş sahibi rolünde olacaktır. Ancak bu durum asıl yüklenicinin iş sahibine karşı olan edim borcunu (yükümlülüklerini) değiştirmez. Alt yüklenici böyle bir durumda iş sahibinden ücret talep edemeyeceği gibi, iş sahibinin de alt yükleniciye talimat verme yetkisi bulunmamaktadır.

Bu durum doktrinde şu şekilde ifade edilmiştir:

"Alt sözleşme ilişkisinin mevcut olduğu bütün durumlarda olduğu gibi, asıl eser sözleşmesi ve alt yüklenici sözleşmesi hukuken olmasa da fiilen birbirine bağlı olarak kurulur. İş sahibi, kural olarak alt yükleniciye doğrudan müracaat imkânından yoksundur. Yapı ediminin ayıplı olması veya iş sahibinin zarara uğramış olması sonucu değiştirmez. Bu durum, sözleşmelerin nispiliği/şahsiliği ilkesinin bir sonucudur. İş sahibi alt yükleniciye aşağıda belirtilen üç durumda doğrudan başvuru imkânına sahip olabilir:

- Alt yüklenicinin iş sahibine karşı ayrıca garanti taahhüdünde bulunması,
- Alt yüklenici sözleşmesinin iş sahibi yararına bir sözleşme olarak akdedilmesi (üçüncü kişi yararına sözleşme),
- Asıl yüklenicinin alt yükleniciye karşı sahip olduğu talep haklarını iş sahibine temlik etmesi." [12].

Diğer yandan iş sahibi ile yüklenici arasındaki inşaat sözleşmesine taraf durumunda bulunmayan, alt yüklenicilerin iş sahibine başvurabilme imkânı ise MK m.895'de düzenlenen inşaatçı ipoteği (tescile tabi kanuni ipotek) kurmayı talep hakları sebebiyledir. İnşaatçı ipoteği doktrinde şöyle tanımlanmıştır:

“Alt müteahhitler (alt yükleniciler) ile asıl iş sahibi arasında (üçüncü kişi yararına sözleşme ve alacak temlikine gerek kalmaksızın) doğrudan hukuki ilişki kuran tek durum, MK m.895 hükümlerinde düzenlenmiş bulunan “inşaatçı ipoteği” dir. Bu kanundan doğan ipotek koydurma hakkıdır ve müteahhitlerin bedel alacağını teminat altına almayı amaçlar. İster asıl müteahhit ister alt müteahhit olsun, bir taşınmaz inşaata ilişkin olarak eser sözleşmesi ile çalışan herkes bu kanuni ipotekten yararlanabilir. Buna karşılık, müteahhit sıfatı taşımayıp inşaatta hizmet sözleşmesi ile çalışanlar, inşaatçı ipoteğini talep etme hakkına sahip değildirler.” [11].

### 5.1.3 Tarafların organizasyon yapılarına göre inşaat sözleşmesi türleri

İnşaat sektöründe bir projenin gerçekleştirilmesi sırasında birçok çalışma alanının farklı ekipleri bir koordinasyon içerisinde hareket etmek zorundadırlar. Bu sebeple bir projenin sözleşmesi yapılırken sözleşmenin tipine göre tarafların organizasyon yapıları da şekillenmektedir. Sözleşme tiplerinin oluşturduğu organizasyon yapıları, tüm sorumluluğun tek yükleniciye ait olduğu “tasarla inşa et” yönteminden, birçok yüklenicinin projenin farklı yerlerinde görev aldığı “ayrık sözleşme” yöntemine kadar pek çok örnek tipi gösterilebilir. Bu çeşitliliğe göre iş sahibinin katılımı ve projenin kontrol stratejileri her organizasyon yapısı için farklı olacaktır.

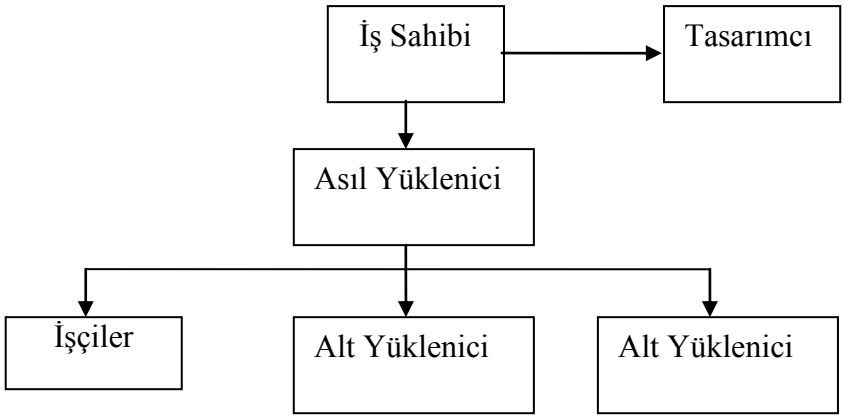
Proje ihtiyaçları doğrultusunda sözleşmede doğru seçilmiş bir organizasyon yapısı projenin başarılı olmasını sağlayabilecekken, bu aşamada verilen yanlış bir karar projenin başarısızlığıyla sonuçlanabilecektir. Dolayısıyla yüklenicinin bu organizasyon yapılarının her birinin zayıf ve güçlü yanlarını bilmesi ve buna göre karar vererek iş sahibini sözleşme konusunda aydınlatması gerekmektedir. Bu bağlamdaki bazı sözleşme tiplerine aşağıda değinilmiştir.

#### 5.1.3.1 Genel sözleşme

Genel Sözleşme tipinde, sözleşme asıl yüklenici ile iş sahibi arasında yapılmaktadır. İş sahibi bazen bir şirket tarafından temsil edilebilmektedir (şekil 5.1). Asıl yüklenici aldığı işin belli konularında uzmandır ve uzmanlık sahasının dışında olan işler için alt yüklenicileri çalıştırmak zorundadır. Hatta gerekli ise uzman olduğu sahada dahi alt yüklenici çalıştırabilecektir.

Bu sözleşme tipi okul, hastane, alışveriş merkezi gibi çok büyük olmayan bina projeleri için daha elverişlidir. Bu sözleşme tipinde asıl yüklenicinin uzman olmadığı

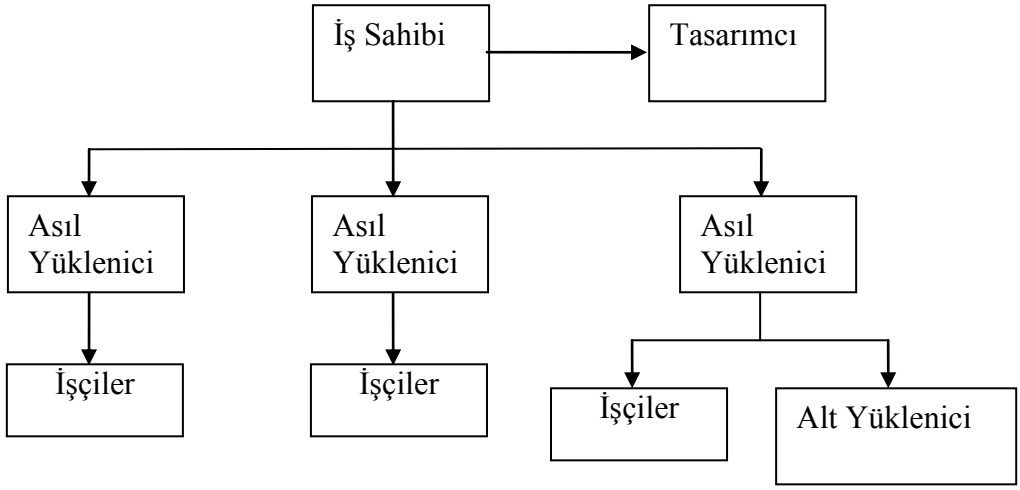
bazı alanlardaki alt yükleniciler ile çalışarak projeyi yürütmesi söz konusu olacaktır. Yüklenicinin, sözleşme yapma aşamasında işin kapsamını belirleyerek program yapması ve maliyeti yeterli bir doğrulukla hesaplayabilmesi için; tasarımın ihaleden ve sözleşmeden önce tamamlanmış olması gerekir [12].




**Şekil 5.1 :** Genel sözleşme için tipik organizasyon şeması.

### 5.1.3.2 Ayrık sözleşme

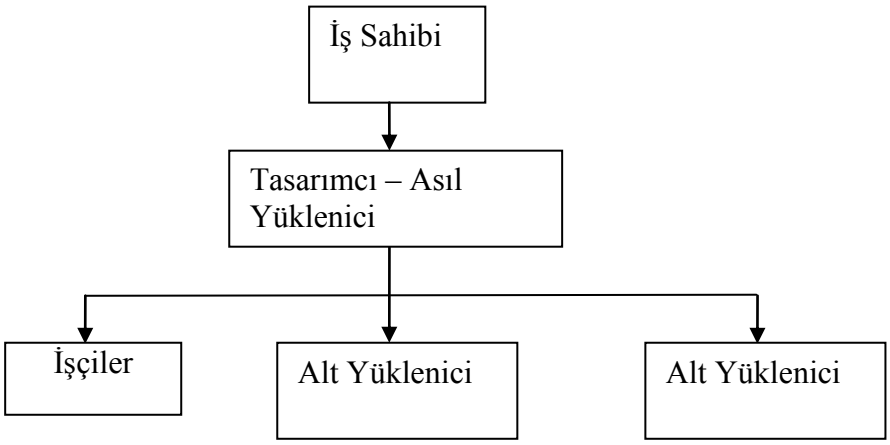
Ayrık sözleşme tipinde iş sahibi, işin belli bölümleri için farklı yükleniciler ile sözleşme yapmaktadır (şekil 5.2). Genel sözleşme tipi ile benzer yapıda olmasına karşın bu sözleşme tipinin organizasyon yapısında inşaat yönetim gücünü elinde bulunduran tek bir asıl yüklenici yoktur. Yönetim görevini genelde iş sahibi yürütür ya da bu işi üstlenecek gerçek veya tüzel bir kişi ile sözleşme yapılarak yönetim ona devredilir. İş sahibi yönetim görevini üstlenecek firma ile yapılacak sözleşme sırasında bu firmanın görev ve sorumluluk sınırlarını iyi belirlemelidir. Ayrıca diğer yükleniciler ile olan eş güdümü sağlamalıdır.




**Şekil 5.2 :** Ayrık sözleşme için tipik organizasyon şeması.

### 5.1.3.3 Tasarla - inşa et sözleşmesi

Bu yapıdaki sözleşme tipi ile iş sahibi, projenin tasarım ve yapım işini tek bir yükleniciye vermektedir (şekil 5.3). Genel sözleşme tipine benzer bir organizasyon yapısına sahip olmasına rağmen, tasarla-inşa et sözleşmesi türünde yüklenici, aynı zamanda tasarımdan da sorumlu olmaktadır. Tasarım yükümlülüğü tamamen yükleniciye ait olmakla birlikte yüklenici bunu bir tasarım firmasına da yaptırabilir.



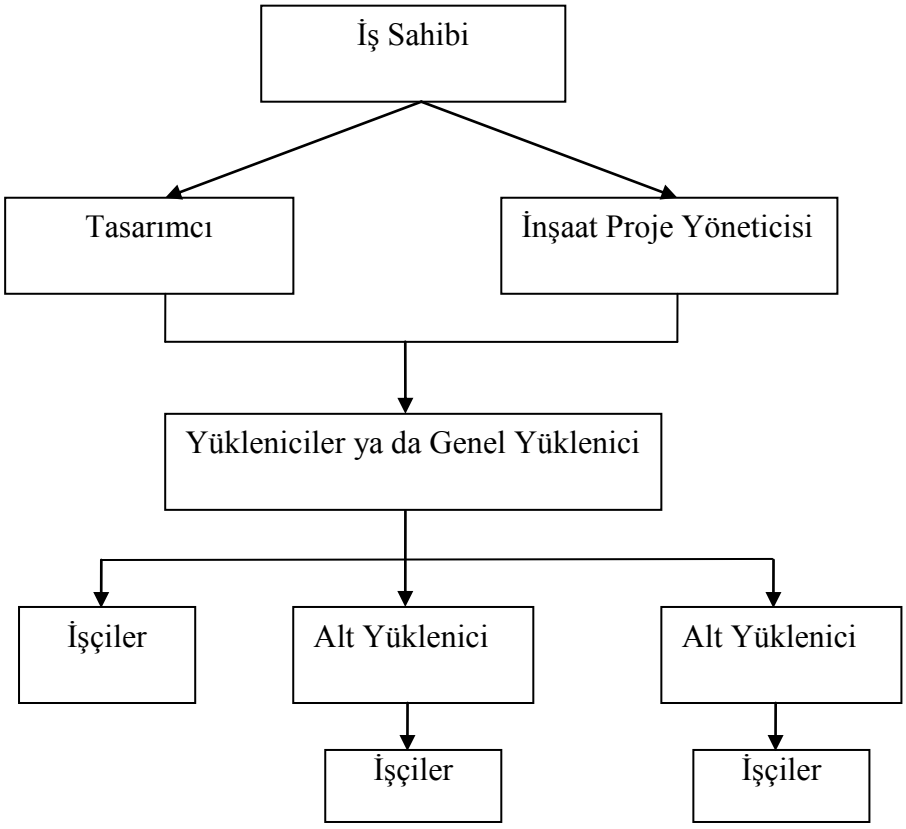

**Şekil 5.3 :** Tasarla-inşa et sözleşmesi için tipik organizasyon şeması.

Enflasyonun yüksek olduğu ortamlarda zaman tasarrufu sağlayabilmek için tasarım sonlanmadan yapım hazırlıklarına başlamak avantajlıdır. Tasarım ve yapım işinin tek bir yüklenici yükümlülüğünde olduğu bu sözleşme tipi yükleniciler için en verimli olan sözleşme tiplerinden biridir.

### 5.1.3.4 Profesyonel inşaat yönetimi sözleşmesi

Oluşturulan bu sözleşme tipinde iş sahibi adına işleri yürütmesi için bir proje yönetim firması ile anlaşılır (şekil 5.4). Bu örgüt yapısında farklı bir taraf olan proje yöneticisi, işlerin iş sahibi adına daha sağlıklı yürütülmesi için projenin öngörülen zamanda, öngörülen bütçe içinde, plan ve projesi ile iş sahibi isteklerine uygun olarak tamamlanmasını sağlamakla yükümlüdür.

Bu sözleşme türünde proje yöneticisinin görevi projeyi fiilen yapmak değil, iş sahibi ile sözleşme yapan taraflar arasında koordinasyonu kurmak ve iş sahibi adına projenin yönetimini gerçekleştirmektir. Profesyonel inşaat yönetimi, daha çok tasarım evresinden itibaren uzmanlık gerektiren büyük veya kompleks projelerde uygulanmaktadır.

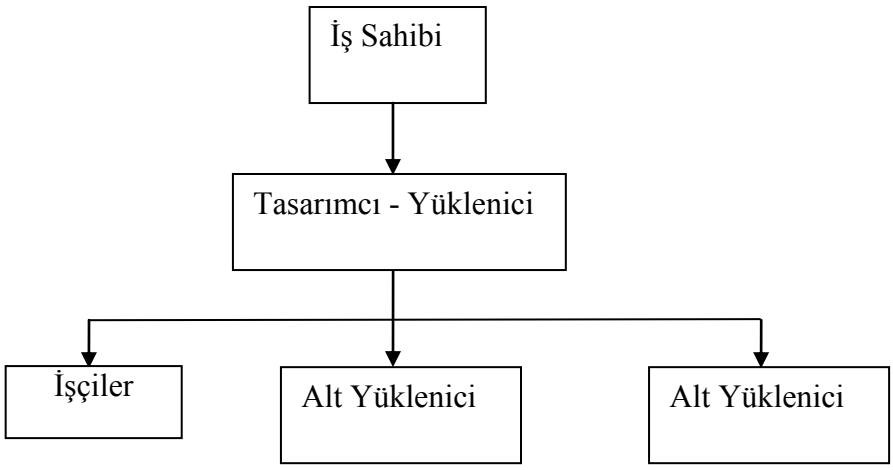



**Şekil 5.4 :** Profesyonel inşaat yönetimi sözleşmesi için tipik organizasyon şeması.

Böyle bir projenin yönetimini taahhüt eden tarafın, sonuçta iş sahibi karşısında bir yönetim yüklenicisi olarak görev yapmış olacağı ve yönettiği yüklenicilerin eseri üreterek iş sahibine sunmasından sorumlu olacağı ve bu sebeple yükleniciler karşısında iş sahibinin temsilcisi konumunda bulunacağı açıktır.

### 5.1.3.5 Götürü bedel anahtar teslimi sözleşme

Götürü bedel anahtar teslimi sözleşme tipi genelde konuyla ilgili hiçbir teknik bilgi ve deneyimi olmayan iş sahibi ile yüklenici arasında yapılmaktadır (şekil 5.5). Eğer iş sahibi isterse projenin tasarımı, malzemesi yapımı ve hatta finanse edilmesi ile ilgili tüm yükümlülükleri yüklenici alabilmektedir. Bu durumda iş sahibi, belirlenen şartlara göre ödemeyi proje tamamlandığında (anahtar teslim edildiğinde) yükleniciye yapabilmektedir. Bu sözleşme tipinde iş sahibinin yapıma katılımı en alt düzeydedir.




**Şekil 5.5 :** Götürü bedel anahtar teslimi sözleşme için tipik organizasyon şeması.

Doktrinde tasarla inşa et sözleşmesiyle ile götürü bedel anahtar teslimi sözleşmesinin organizasyon yapıları örgütsel yapılanma açısından benzer olarak değerlendirilmektedir. İki ilişki sözleşme biçimi arasındaki ana fark, projenin fiyatlandırılma şeklinden kaynaklanmaktadır. Tasarla inşa et sözleşmesinde proje serbest şekilde fiyatlandırılabilirken, götürü bedel anahtar teslimi sözleşmede tüm yapım bedeli is sahibinin ödeme yapmasına kadar yüklenici tarafından karşılanmaktadır [12].

### 5.1.4 Fiyatlandırma biçimlerine göre inşaat sözleşmesi türleri

Borçlar Kanunu'nun 365 ve 366. maddeleri fiyatlandırma bakımından eser sözleşmelerini "götürü bedelli" ve "yaklaşık bedelli" olarak ikiye ayırmaktadır. Ancak uygulamada bunların bazı varyantlarını oluşturmak üzere daha ayrıntılı bedel türlerine rastlanmaktadır.

Uygulamada genellikle fiyat esaslı ve maliyet esaslı olmak üzere iki ayrı inşaat sözleşmesi tipi görülmektedir. Fiyat esaslı sözleşmeler ise "götürü bedel" ve "birim fiyat" esaslı olarak ikiye ayrılmaktadır. Maliyet esaslı fiyatlandırma yöntemlerinin uygulandığı inşat sözleşmelerinin, uygulamada en yaygın olanları ise garantili maksimum fiyat, maliyet + ödüllü ücret, maliyet + sabit ücret, işçilik ve malzeme ile maliyet + maliyetin belli bir oranı ücret şeklinde sınıflandırılması mümkündür.

İnşaat maliyeti, işin yapımı için (işçilik, malzeme, ekipman, v.s.) yüklenicinin harcamak zorunda olduğu toplam tutardır. Ücret ise maliyetin haricinde yükleniciye ödenmesi gereken, maliyetin kapsamadığı genel giderler, kar ve diğer kalemleri içerir. Her ne kadar ücret, yüklenicinin kazancı gibi düşünülse de bazı fiyatlandırma seçeneklerinde yüklenicinin kaybına sebep olabilmektedir. Buna örnek olarak götürü bedelli bir işte yüklenicinin götürü bedel fiyatının üzerinde harcama yaparak projeden zarar etmesi gösterilebilir.

#### 5.1.4.1 Fiyat esaslı sözleşmeler

İnşaat sözleşmelerinde fiyat esaslı sözleşmeler üç başlık altında incelenebilir. Bunlar görürü bedel fiyat esaslı sözleşmeler, birim fiyat esaslı sözleşmeler ve fiyat artırımlı götürü bedelli sözleşmelerdir. Aşağıdaki başlıklarda fiyat esaslı sözleşmelerin mahiyeti incelenecektir.

**Götürü bedel fiyat esaslı sözleşmeler**

Sözleşme yapılması döneminde, yüklenicinin malzeme ve işçilik kendisine ait olmak üzere yapı üretimini ifa etmesine karşılık, iş sahibi tarafından kendisine verilecek olan bedelin sabit bir fiyat olarak baştan belirlendiği sözleşmeler, götürü bedel fiyat esaslı sözleşmeler olarak adlandırılmaktadır. Şayet götürü bedelli sözleşme tüm yapının/projenin tamamlanmasını içeriyorsa buna "anahtar teslimi sözleşme" denilmektedir. Götürü bedel fiyatın içinde malzeme ve her türlü imalat gideri, işçilik, alınan işin gerektirdiği diğer tüm giderler ve yüklenici karı bulunmaktadır [1].

Götürü bedelli inşaat sözleşmeleri, inşaat sektöründe en basit ve uygulamada en fazla kullanılan fiyat esaslı sözleşmedir. Anahtar teslimi götürü bedel sözleşme olarak da ifade edileni, götürü bedel fiyat esaslı sözleşmelerin proje süresinin kısa olduğu, kapsamı çok net şekilde belirli olan ve çok büyük olmayan projelerde uygulanmaya daha elverişli olmaktadır. Mühendislik ve tasarım işleri açısından yoğun olan ya da

uzun süreli ve geniş kapsamlı yapımları hedefleyen işlerde götürü bedel fiyat esaslı sözleşmeler tercih edilmemektedir [14].

**Birim fiyat esaslı sözleşmeler**

Götürü bedel fiyat esaslı sözleşmelerde işin tamamı için sabit bir fiyat belirlenmekte iken birim fiyat esaslı sözleşmelerde yapı üretiminin her bir iş kalemi için kendi sabit birim fiyatları kararlaştırılmaktadır. Bu durumdan anlaşılacağı üzere birim fiyat esaslı sözleşmeler, bir yönüyle götürü bedele benzemektedir. Birim fiyat esaslı sözleşmelerde, sözleşme tutarı her bir iş kaleminin birim fiyatları ile gerçekleşen miktarlarının çarpımlarının toplamları ile elde edilmektedir. Dolayısıyla yüklenici, malzeme, işçilik, masraflar ve yüklenici karını dâhil ederek birim fiyat hesaplamasını yapabilmektedir [12].

Projenin kapsamı ve iş kalemleri açıkça belirlenebildiği halde iş kalemlerinin miktarlarının net bir şekilde tahmininin zor ya da imkânsız olduğu durumlarda birim fiyat esaslı sözleşmeler tercih edilmektedir [14].

**Fiyat artırımlı götürü bedel sözleşmeler**

Fiyat artırımlı götürü bedel sözleşmelerde, götürü bedel fiyat esaslı sözleşmelerden farklı olarak iş sahibi yükleniciye olası pahalılık zammı veya fiyat farkı ödemesini yapmakla yükümlü olmaktadır. Bu yöntem götürü bedel fiyat esaslı sözleşmelerde uygulandığı gibi birim fiyat esaslı sözleşmelerde de uygulanabilmektedir. Yapılacak sözleşmede fiyat farkı ödenmesinin koşulları ve fiyat farkı uygulanacak iş kalemlerinin açık olarak belirtilmesi gerekmektedir. Bu sayede ücretle ilgili sonradan çıkabilecek anlaşmazlıkların önüne geçilmiş olacaktır [12].

Fiyat dalgalanmalarının çok yoğun yaşandığı enflasyonist ortamlarda ve uzun yıllar sürecek olan projelerde bu fiyatlandırma yönteminin tercih edilmesi daha doğru olacaktır [15].

### 5.1.4.2 Maliyet esaslı sözleşmeler

Maliyet esaslı sözleşmeler, fiyat esaslı yöntemlerin katılığını azaltmak amacıyla geliştirilen daha esnek yapılı sözleşmelerdir. Özellikle ileri teknoloji gerektiren veya belirsizliklerin çok fazla olduğu yapı üretimlerinde fiyat esaslı yöntemler yerine maliyet esaslı yöntemleri tercih etmek daha avantajlı olmaktadır. Maliyet esaslı sözleşmelerde iş sahibi proje maliyetinin tamamını ve ek olarak yükleniciye verilmek

üzere bir ücreti karşılamaktadır. Bu ücret sabit, ödüllü veya maliyetin belli bir oranı olarak kararlaştırılabilir [15].

Maliyet esaslı sözleşmelerde yüklenici maliyet artış riskini iş sahibiyle paylaşmaktadır. Bu sözleşme tiplerinin bir diğer avantajı ise hem yüklenicinin maliyetlerin artması halinde kazancının azalmayacak olması hem de iş sahibinin maliyetlerin düşmesi durumunda fazladan ödeme yapmayacak olmasıdır. Ayrıca bu sözleşme tipinde yüklenici maliyet artışı ile ilgili risk payını teklifine eklemeyeceği için teklifinde sunacağı fiyat şişirilmiş fiyat olmayacak ve iş sahibi bu durumdan yarar sağlamış olacaktır. Bu sözleşme tipinde iş sahibi açısından proje maliyetinin daha yakından takip edilmesi gerekeceğinden iş sahibinin projeye katılımı daha fazla olacaktır bu durum yüklenicinin fiyat esaslı sözleşmelere göre maliyet bazında serbestliğini daraltabilmektedir [12].

**Maliyet + sabit ücretli sözleşmeler**

Maliyet + Sabit ücretli sözleşmelerde yüklenicinin tüm maliyetleri iş sahibince karşılanmakta ve kendisine ek olarak sabit bir ücret verilmektedir. Bu fiyatlandırma biçiminde sabit ücret baştan belirlendiği için yüklenici maliyeti arttırarak kazanç sağlayamaz. Ayrıca bu sözleşme tipinde sabit olarak belirlenen ücretin değerini kaybetmemesi için yüklenicinin işi en kısa sürede bitirmesi kendisi için faydalı olacaktır [12].

**Maliyet + ödüllü ücret sözleşmeleri**

Bu sözleşme tipinde yüklenicinin tüm maliyet giderleri karşılanmakta ve yükleniciye verilecek minimum yapım ücreti yanında bir de "ödül" verilmektedir. Proje kapsamına göre ödül için bir aralık belirlenir ve iş sahibi yüklenicinin performansına bağlı olarak bu aralıktaki ek ödülü verir [12].

**Maliyet + maliyet oranlı ücret sözleşmeleri**

Bu sözleşme tipinde iş sahibinin yükleniciye tüm maliyetlerin dışında bu maliyetin belli bir yüzdesi oranında ücreti de vermesi gerekmektedir. Bu fiyatlandırma biçiminde, yükleniciler maliyeti arttırarak haksız olarak daha fazla ücret elde edebileceğinden bu sözleşme tipi iş sahipleri tarafından pek fazla tercih edilmemektedir. Şayet bu sözleşme tipi tercih edilirse iş sahibinin maliyeti kontrol için daha fazla çaba harcaması ve vereceği yüzde ücret oranını düşük tutması beklenir [12].

**Garantili maksimum fiyat esaslı sözleşmeler**

Garantili maksimum fiyatlı sözleşmenin yapısı şu şekilde olmaktadır: Proje yapımı için maliyet + ücretli bir fiyat kararlaştırılır. Bu aşamadan sonra iş sahibi projenin yapımı için bir tavan fiyat belirler bu tavan fiyat işin tamamının garantili maksimum fiyatıdır. Proje maliyetinin bu tavan fiyata kadar çıkması halinde iş sahibi bunu ödemekle yükümlüdür. Fakat proje maliyeti bu tavan fiyatı aşarsa, yüklenici aşan miktarı karşılamakla yükümlü olur. Bu fiyatlandırma biçiminin, plan ve şartnamelerin hazır olmadığı, hızla uygulamaya geçilmesi gereken, kapsamlı ve uzun sureli projelerde tercih edilmesi uygun olur [12].

**Malzeme ve işçilikli süre esaslı sözleşmeler**

Bu sözleşme tipinde yüklenicinin yapı üretimi sırasında yaptığı tüm malzeme ve işçilik masrafları karşılanarak ücreti ödenir. İşçilik ücretleri yüklenici karı da dâhil edilerek saatlik olarak hesaplanır. Malzeme ve işçilikli sözleşme tipi acil ve küçük çaplı onarım projeleri gibi kısa süreli işlerde kullanılmalıdır.

## 5.2 Yüklenicinin Sözleşme Yapma Yükümlülüğü

İnşaat sözleşmesi yapma mecburiyeti kamu ihale mevzuatından, inşaat sözleşmesi yapma vaadinden, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ile diğer yasalardan ve mesleki dürüstlük kurallarından kaynaklanabilir. Aşağıda bu kaynaklar çerçevesinde yüklenicinin sözleşme yapma mecburiyeti incelenmektedir.

### 5.2.1 Kamu ihalelerinden kaynaklanan sözleşme yapma yükümlülüğü

DİK ile KİK kapsamında, İdari birimlerce ihale usulüyle yaptırılan inşaatlarda, sözleşme yapılmadan önce ihalenin sonuçlanması anında gerçekleşen ön sözleşmeye göre taraflar arasında sözleşme yapma mecburiyeti doğuran hukuki bir ilişki kurulmuş olmaktadır [11].

Yüklenicinin sözleşme yapma yükümlülüğü DİK m.57'de şu şekilde ifade edilmektedir:

"Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müteahhit (yüklenici) veya müşteri 31. maddeye göre onaylanan ihale kararının veya Maliye Bakanlığının vizesi gereken hallerde bu vizenin yapıldığının bildirilmesini izleyen 15 gün içinde geçici teminatı

kesin teminata çevirerek noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi, idareye vermek zorundadır.

Satışlara ilişkin ihalelerde müşterinin aynı süre içinde ihale bedelini ve müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması, diğer giderleri ödemesi gerekir.

Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat gelir kaydedilir." [DİK, m.57].

KİK m.42 ise sözleşmeye davet başlığı altında yüklenicinin sözleşme yapma yükümlülüğü ile ilgili şu düzenlemeyi getirmiştir:

"41. maddenin ikinci fıkrasında belirtilen sürelerin bitimini veya Maliye Bakanlığının vizesi gereken hallerde bu vizenin verildiğinin bildirilmesini izleyen günden itibaren üç gün içinde ihale üzerinde kalan istekliye, tebliğ tarihini izleyen on gün içinde kesin teminatı vermek suretiyle sözleşmeyi imzalaması hususu imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektup ile tebligat adresine postalanmak suretiyle bildirilir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır. Yabancı istekliler için bu süreye on iki gün ilave edilir.

43 üncü madde hükmü gereğince sözleşmeden önce kesin teminat alınmayan danışmanlık hizmet ihalelerinde sözleşmeye davet ise, kesin teminat istenilmeksizin birinci fıkra hükümlerine göre yapılır." [KİK, m.42].

### 5.2.2 İnşaat sözleşmesi yapma vaadinden kaynaklanan sözleşme yapma yükümlülüğü

Yüklenici ve iş sahibi hiçbir yasal yükümlülük bulunmamasına rağmen BK m.22 uyarınca inşaat sözleşmesi yapmayı vaat eden bir ön sözleşme yapabilmektedirler. Bu sözleşmede taraflar belli şartların gerçekleşmesini, karşılıklı uzlaşmaları ve sözleşmenin asli edimlerini belirleyerek bir inşaat sözleşmesi yapma konusunda anlaşabilirler.

Böyle bir inşaat ön sözleşmesinin geçerli sayılabilmesi için ileride yapılacak asıl sözleşmenin asli unsurları olan hangi inşaatın hangi bedel karşılığında yapılacağı gibi unsurlar bu ön sözleşmenin içinde net olarak bulunmalıdır.

Şayet taraflardan biri ön sözleşmede belirtilen tarihte veya belirtilen şartlar gerçekleştiğinde, inşaat sözleşmesi yapmaktan kaçınırsa, BK m.106 uyarınca karşı

taraf sözleşmeden dönme veya ifadan vazgeçerek bunun yerine olumlu zararının tazminini talep etme hakkına sahip olacaktır [11].

Ön sözleşme ile ilgili ayrıntılar bu çalışmanın "4.2 Ön sözleşme yükümlülükleri" başlığı altında incelenmiştir.

### 5.2.3 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan kaynaklanan sözleşme yapma yükümlülüğü

4077 sayılı TKHK m.5 uyarınca bu kanuna tabi mal ve hizmet sağlayıcıların, kendilerine konut veya tatil amaçlı bina inşası için başvuran tüketiciler ile sözleşme yapma mecburiyeti vardır [11].

Burada konu edilen hizmet sağlayıcı TKHK m.5/f.2 kapsamında konut veya tatil amaçlı bina inşası alanında ticari faaliyetlerini yürüten bir gerçek veya tüzel kişi yüklenicidir [TKHK, m.5/f.2]. Bu kanuna dayalı olarak bahsi geçen yükleniciye başvuran kişinin tüketici sayılması ve yaptırmak istediği konut veya yazlık için ticari maksat gütmemesi şarttır. Ancak şunu belirtmek gerekir bu sözleşme yapma mecburiyetinde diğer durumlardan farklı olarak TKHK m.5/f.2'de hizmet sağlayıcının haklı bir sebeple sözleşme yapmaktan kaçınabileceği belirtilmektedir [11].

### 5.2.4 Dürüstlük kuralından kaynaklanan sözleşme yapma yükümlülüğü

Bazen MK. m.2 dürüstlük kuralı gereği yüklenici sözleşme yapma mecburiyeti yükümlülüğü altına girebilir [MK, m.2]. Buna örnek olarak zaten önceden yapılmış olan ama içerdiği bir takım hükümler kanuna veya imar mevzuatına ters düştüğü için geçersiz sayılan inşaat sözleşmesinin, iş sahibi tarafından bu hükümleri düzeltilerek değiştirilmesi neticesinde sözleşme mevzuata uygun hale gelmiş ise artık yüklenicinin dürüstlük kuralı gereği sözleşme yapma yükümlülüğü doğmuş olacaktır [11].

## 5.3 İnşaat Sözleşmelerinin Tür Ve Yapılarına Göre Yüklenici Yükümlülükleri

Yüklenici yükümlülüklerinin en önemli kaynaklarını inşaat sözleşmelerinin teşkil etmesi normaldir. Çünkü iş sahibi ile yüklenici inşaat sözleşmelerinde yasalara ve genel ahlaka aykırı olmayan her tür yükümlülüğe yer verebilirler. Bu sınırsız alandaki yükümlülükleri ise sözleşmesel türlerine ve yapılarına göre incelemek

mümkündür. Belli başlı inşaat sözleşmesi türleri; asıl yüklenici sözleşmeleri, danışmanlık (proje yöneticiliği) sözleşmeleri, alt yüklenici sözleşmeleri, inşaat malzemesi satın alma sözleşmeleri olarak sıralanabilir.

İnşaat sözleşmelerinin tarafları ve hukuksal yapıları dikkate alındığında olası yüklenici yükümlülükleri şöylece incelenebilir.

### 5.3.1 İnşaat sözleşmelerinde şekil şartı yükümlülükleri

Esas itibariyle inşaat sözleşmelerinde yasal bir şekil şartı aranmamaktadır. Fakat hukuksal yapıları açısından bazı özel yasa hükümleri kapsamlarına giren inşaat sözleşmelerinde şekil şartının arandığı bilinmektedir.

İlk olarak bu kapsama giren sözleşmelerden DİK tabi sözleşmelerin durumundan bahsedilebilir. DİK m.57 uyarınca onaylanan ihale kararının ve Maliye Bakanlığının vizesi gereken hallerde bu vizenin gereken makama verildiğinin bildirilmesinden itibaren 15 gün içinde, geçici teminat kesin teminata çevrilerek, noterce onaylanmış sözleşmenin idareye verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Böylece kurulacak sözleşme için noterde imza onamalı yazılı şekil türünde bir şekil şartı getirilmiş bulunmaktadır [11].

İkinci olarak, yine bunun gibi 4734 sayılı KİK 46. maddesine göre idarece hazırlanan yazılı metnin yüklenici tarafından noterde imzalanması şartı getirilmiş ve eğer yüklenici ortak girişim ise inşaat sözleşmesinin tüm ortaklar tarafından imzalanması gerektiği ifade edilerek bir diğer şekil şartı getirilmiştir [11].

Üçüncü özel durum ise arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde görülmektedir. Uygulamada satım-eser karması bir sözleşme tipi olan arsa payı karşılığı (kat karşılığı) inşaat sözleşmelerinde iş sahibinin borcu taşınmaz arsa payı üzerinden yüklenici veya müşterisine mülkiyet naklini vaat etmek şeklinde olmaktadır. Bu durum ile ilgili olarak MK m.706, BK m.213 ve Tapu Kanunu m.26 uyarınca, en azından sözleşmenin "hangi arsanın ne orandaki payının ne zaman kime devredileceğine" ilişkin hükümlerin resmi şekilde tapuda veya noterde düzenlenmesi bu sözleşmelerde geçerlilik şartı olmaktadır. Zira Noterlik Kanunu m.60 hükmü, "taşınmaz satış vaadi" sözleşmelerinin noterde resen düzenleme şeklinde yapılabileceğini belirtmiştir. Bu bakımdan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde en azından mülkiyet nakli taahhüdü içeren kısım bu şekle uyularak yapılmalıdır [11].

### 5.3.2 Birden fazla olan yüklenicilerin yükümlülükleri

Bazen bir projede birden çok yüklenicinin çalıştığı durumlar olmaktadır. Bu durumlar farklı hukuki ilişkileri ve yükümlülükleri gerektirmektedir. Aşağıda bu durumları iki ayırarak inceleyeceğiz.

#### 5.3.2.1 Ayrı sözleşmeleri bulunan birden çok asıl yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri

İş sahibi yaptırmak istediği inşaatın farklı yapılarını veya farklı bölümlerini ayırarak her kısım için farklı bir yüklenici ile sözleşme yapabilmektedir. Bu durumda yüklenici sayısı kadar sözleşme olmaktadır ve sözleşmeler birbirinden bağımsızdır. Ortak olan şey yapılan ayrı sözleşmelerin her birinde iş sahibi tarafının aynı olmasıdır. Hiçbir yüklenici diğer yüklenicinin taraf olduğu sözleşmeye dayanarak bir hak iddia edemeyeceği gibi iş sahibi de başka bir yüklenici ile yaptığı sözleşmeye dayanarak diğer bir yükleniciye karşı herhangi bir hak iddia edememektedir. Ayrıca irtibatlı inşaat sözleşmeleri dışında bir sözleşmenin feshedilmesi de diğer sözleşmeyi etkileyemez [11].

#### 5.3.2.2 Adi ortaklık hükümleri çerçevesinde birlikte sorumluluk halinde iş sahibine karşı yüklenici yükümlülükleri

İş sahibinin, birden çok yüklenici ile bir bütün arz eden işi birlikte yapmaları öngörülerek sözleşme yaptığı durumlar buna örnek gösterilebilir. Böyle bir sözleşme yapıldığı takdirde yükleniciler kendi aralarında adi ortaklık oluşturmuş olmaktadırlar. Adi ortaklık gerçekte ortaklar arasında yapılan bir sözleşme olmasına rağmen kurulan bu ortaklığın üçüncü kişilerle yapılacak esas sözleşme için kurulduğu aşikârdır. BK m.520–541 arasında bu tür adi ortaklıklar ile ilgili düzenlemeler mevcuttur. Bu tür inşaat sözleşmeleri ile oluşturulan ortaklıklar genellikle konsorsiyum olarak adlandırılmakla birlikte bazen bu ortaklıklar joint venture şeklinde de olabilmektedir.

Daha çok kapsam bakımından hacimli ve bedel açısından yüksek miktarlı inşaat projelerinde; iş sahibine karşı inşaatın tümünü üstlenen Müşterek İş Ortaklığının kuruluş amacı, münferit inşaat edimlerinin (üst yapı, alt yapı, yol vb.) ifasının işbirliğini sağlamaktır. Bu işbirliği hem ihaleye katılma, projelerin çizimi ve onaylatılması hem de inşaatın yapımı aşamasında devam eder [16].

Bu ortaklıklarda her bir yüklenicinin işin hangi kısmını yapacağı belirlenmişse konsorsiyum; şayet yüklenicilerin tümü elbirliği ile tüm işi yapacaklarsa joint venture söz konusu olmaktadır. Değişmeyen unsur her iki durumda da iş sahibiyle yükleniciler arasında bir ve aynı sözleşmenin yapılmasıdır. BK m.534/c uyarınca, sözleşmede aksi kararlaştırılmadığı takdirde yüklenici ortaklar iş sahibine karşı müteselsilen sorumlu olurlar. Yani iş sahibi, yüklenicilerin her birinin yapacağı iş sözleşmede ayrı ayrı belirtilmiş olsa da, ifayı veya ifa etmemeden doğan zararının tazminini dilediği yükleniciden talep edebilir [11]. Böylece yüklenicilerin bu tür sözleşmeler sebebiyle müteselsil yükümlülükleri oluşmaktadır.

### 5.3.3 İş sahibinin kamu kurumu olması halinde yüklenici yükümlülükleri

Daha önce "4.5.2 İhaleye girme aşamasında yüklenici yükümlülükleri" başlığında DİK ve KİK'in ilgili maddelerine değinilmiş olup, yüklenicin sözleşme yapma dönemi yükümlülüklerinden olan bu başlık altında KİSK'in aşağıda belirtilen maddelerinden faydalanarak yüklenicinin kamu kurumu olan iş sahibine karşı yükümlülükleri verilmiştir.

KİSK m.9 gereği işin ve işyerinin sigortalanması ile ilgili yükleniciye aşağıdaki yükümlülük getirilmiştir:

"Yapım işlerinde yüklenici; işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ile yapılan işin biten kısımları için, özellik ve niteliklerine göre işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçen süre içinde oluşabilecek deprem, su baskını, toprak kayması, fırtına, yangın gibi doğal afetler ile hırsızlık, sabotaj gibi risklere karşı ihale dokümanında belirtilen şekilde sigorta yaptırmak zorundadır." [KİSK, m.9].

Sözleşme yapma döneminde, KİSK'in "mücbir sebepler" bölümünde belirtilen yüklenici yükümlülüklerinden istisna edilen durumlar aşağıda ifade edilmiştir:

"Mücbir sebep olarak kabul edilebilecek haller aşağıda belirtilmiştir:

a) Doğal afetler.

b) Kanuni grev.

c) Genel salgın hastalık.

d) Kısmî veya genel seferberlik ilânı.

e) Gerektiğinde Kurum (İş Sahibi) tarafından belirlenecek benzeri diğer haller.

Süre uzatımı verilmesi, sözleşmenin feshi gibi durumlar da dâhil olmak üzere, idare tarafından yukarıda belirtilen hallerin mücbir sebep olarak kabul edilebilmesi için; bunların yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş bulunması, mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde yüklenicinin idareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur." [KİSK, m.10].

Yüklenici yükümlülüklerinden bir diğer istisna bölümü ise, YİGŞ m.27/f.2'de şöyle düzenlenmiştir:

"Savaş, yurt içinde seferberlik, ayaklanma, iç savaş ve bunlara benzer olaylar veya bir nükleer yakıttan kaynaklanan radyasyonlar ve bunlar için alınan önlemler sonucunda meydana gelecek riskler gibi sigortalanması mümkün olmayan riskler ile idarenin işlerin tamamlanmış kısımlarını teslim alarak kullanmasından dolayı bu kısımlardan doğacak riskler idareye aittir." [YİGŞ, m.27/f.2].

Yine, KİSK m.12'ye göre fiyat farkı öngörülerek ihale edilen yapım işlerinde, şayet sözleşme bedelinde artış olursa, yüklenici bu artış bedelinin % 6'sı oranında teminat olarak kabul edilen değerler üzerinden ek kesin teminat vermekle yükümlüdür. İş sahibi yüklenicinin hak edişlerinden kesinti yaparak da bu teminatı alabilecektir [KİSK, m.12].

Diğer yandan, iş sahibinin yükleniciye verdiği bilgi ve belgelerin açıklanma yasağı ile ilgili olarak KİSK m.29 aşağıdaki yükümlülüğü getirmiştir:

"Bu Kanunun uygulanmasında görevliler ile danışmanlık hizmeti sunanlar; yüklenicilerin iş ve işlemlerine, teknik ve mali yapılarına ilişkin olarak gizli kalması gereken bilgi ve belgeleri ifşa edemezler, kendilerinin veya üçüncü şahısların yararına kullanamazlar. Aksine hareket edenler hakkında ilgisine göre 26 veya 28 inci maddede belirtilen müeyyideler uygulanır." [KİSK, m.29].

Son olarak KİSK m.30 uyarınca yapım işlerinde yüklenicilerin ve alt yüklenicilerin sorumluluğu ile ilgili aşağıdaki genel düzenlemeye dayalı yükümlülükler getirilmiştir.

“Yapım işlerinde yüklenici ve alt yükleniciler, yapının fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan, yapının tamamı için işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar sorumlu olacağı gibi, kesin kabulün onay tarihinden itibaren de on beş yıl süreyle müteselsilen sorumludurlar. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre yüklenici ve alt yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir. Ayrıca haklarında 27. madde hükümleri uygulanır.” [KİSK, m.30].

### 5.3.4 Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde iş sahibine karşı yüklenici yükümlülükleri

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri arsa sahipleri ile yükleniciler arasında çok yaygın olarak yapılan bir sözleşme türüdür. Bu sözleşme türü aracılığıyla, bir tarafta inşaatı kendi imkânlarıyla yaptıramayan arsa sahibi taşınmazını değerlendirmekte diğer tarafta yüklenici arsa bedeli ödemeden, yaptığı inşaattan bağımsız bölümler elde etmek suretiyle hem inşaatın maliyeti karşılamakta hem de kar beklentisini gerçekleştirebilmektedir [17].

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin alacağının kat irtifakı kurularak veya sözleşme tapu siciline şerh verilerek korunması gerektiği bilinmektedir. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 2/c maddesi uyarınca ileride kat mülkiyeti kurulması kararlaştırılarak bir arsa üzerinde yapılacak olan inşaatın bir veya birden fazla bağımsız bölümleri için o arsa maliki veya ortak malikler tarafından kat irtifakı kurulması mümkündür [KMK, m.2/c].

KMK m.3/f.3 uyarınca, kat irtifakı kurulmuş arsada yapı tamamlanınca, arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istemi üzerine, bu kanun maddesi çerçevesinde kat irtifakı sahiplerinin alacakları bağımsız bölüm mülkiyetleri kendi adlarına tescil edilir [KMK, m.3/f.3].

KMK m.17 uyarınca kat irtifakı temlik yükümlüsü yükleniciye temlik borcunu yerine getirmekle yükümlüdür aksi takdirde bu kanun maddesi çerçevesinde yüklenici iş sahibini dava edebilmektedir [KMK, m.17].

Bu çerçevede yüklenicinin yükümlülüğü satış vaadi ve inşaat sözleşmelerine tek taraflı tapuya şerh yetkisi koydurarak sözleşmeyi tapuya şerh vermek suretiyle gerek kendisinin ve gerekse müşterilerinin mülkiyet haklarını korumak olacaktır.

### 5.4 Yüklenici Yükümlülüklerinin Sona Ermesi

Normal şartlar altında yüklenicinin iş sahibine karşı sözleşmeye dayanan yükümlülüklerinin ifa ile sona ermesi gerekir. Ancak bazen ifayı engelleyen sebeplerin ortaya çıkması halinde ifayı tümüyle gerçekleştirmek mümkün olmaması sebebiyle yüklenicinin yükümlülükleri sona erebilmektedir. Bu tür sona erme durumları aşağıdaki başlıklarda incelenmiştir.

#### 5.4.1 İnşaat sözleşmenin yasal sebeplerle sona ermesi

Yasal sebeplerle sona erme halleri üç şekilde olabilmektedir. Birincisi yüklenicinin kusursuz ifa imkânsızlığı veya yüklenicinin sorumlu olmadığı ifa imkânsızlığı, ikincisi yüklenicinin kusurlu imkânsızlığıdır. Üçüncüsü ise yüklenicinin ölmesi halidir.

##### 5.4.1.1 Kusursuz imkânsızlık sebebiyle yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi

Yüklenicinin kusursuz ifa imkânsızlığı hali BK m.117/f.1'de düzenlenmiştir. Bu kanun maddesi gereği borçluya (yükleniciye) isnat edilemeyecek haller dolayısıyla borcun ifasının mümkün olmaması sözleşmeyi sona erdirmektedir. Bu durumda, BK m.117/f.2 uyarınca sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre taraflar birbirlerinden iktisap ettikleri şeyleri iade etmekle yükümlü olduğundan dolayı yüklenici bu durumda iş sahibine sebepsiz iktisap ettiği varlıkları iade ile yükümlü olacaktır.

Kusursuz imkânsızlık ile sözleşmenin sona ermesi haline ek olarak BK m.371'de, BK m.117'nin bir özel hali düzenlenmiştir. Bu madde uyarınca yüklenicinin ölümü yahut kusuru olmaksızın işi bitirmekten aciz kalması ve hangi sebeple olursa olsun, sözleşmenin yapılmasından sonra yüklenicinin işi yapamayacağının kesin olarak ortaya çıkması üzerine, sözleşme yüklenicinin şahsı nazara alınarak yapılmış ise iş sahibinin dava açmasına hatta bir fesih beyanında bulunmasına gerek olmaksızın, içerdiği tüm borçlarla birlikte sözleşme kendiliğinden sona ermiş sayılacaktır. Yüklenicinin uğradığı beklenmedik ve önlenemez bir ekonomik darbe sonucu (acz hali) mali olarak inşaatı tamamlayamayacak hale gelmesi ve inşaat mahalinde çıkan tarihi eserler sebebiyle inşaatın kesin olarak yasaklanması veya arsada çıkan kaya sebebiyle inşaatın yapılamayacak hâle gelmesi durumunda dahi, inşaat sözleşmesi içerdiği tüm borçlarla birlikte sona erecektir [11].

Yüklenici tarafın bir joint-venture olması halinde ise yüklenicilerden birinin işi bitirmekten aciz kalması durumunda eğer iş sahibi sözleşmeyi ifadan aciz kalan tarafın şahsını nazara alarak yapmışsa sözleşme imkânsızlık sebebiyle tüm yükleniciler nezdinde sona ermiş sayılır. Fakat acze düşen taraf, sözleşmenin asıl güvenilen ve şahsı nazara alınarak muhatap olan taraf değilse o zaman bu BK m.67 uyarınca bu asıl güvenilen taraf olan yüklenici; acze düşen taraf yerine işi üstlenmek yükümlülüğü altında olacaktır [11].

Yine KİSK m.17/b ve m.17/c kusursuz imkânsızlık ile ilgili şu düzenlemeyi getirmiştir:

Madde 17/b: "Yüklenicinin iflas etmesi halinde, sözleşme feshedilerek yasaklama hariç (yüklenicilerin ihaleye girmelerinin yasaklanması) hakkında KİSK 20 ve 22. maddeye göre işlem yapılır." [KİSK, m.17/b].

Madde 17/c: "Ağır hastalık, tutukluluk veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkûmiyeti nedeni ile yüklenicinin taahhüdünü yerine getirememesi halinde, bu durumun oluşunu izleyen otuz gün içinde yüklenicinin teklif edeceği ve ilgili idarenin kabul edeceği birinin vekil tayin edilmesi koşuluyla taahhüde devam edilebilir.

Ancak, yüklenicinin kendi serbest iradesi ile vekil tayin edecek durumda olmaması halinde, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir yasal temsilci tayin edilmesi istenebilir. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde, sözleşme feshedilerek yasaklama hariç haklarında 20 ve 22. maddeye (iş sahibinin sözleşmeyi fesh etmesi) göre işlem yapılır." [KİSK, m.17/c].

#### 5.4.1.2 Kusurlu imkânsızlık halinde yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi

Yüklenicinin kusurlu imkânsızlığı halinde, yüklenici iş sahibinin sözleşmeyi sona erdirmesi sebebiyle uğrayacağı tüm olumlu zararını tazmin etmekle yükümlü olmaktadır. Bu yükümlülük BK m.96 çerçevesinde düzenlenmiştir. Yüklenicinin en baştan itibaren altından kalkamayacağını öngörmesi gereken bir yapım işini, iş sahibine güven vererek alması ve sonra yapamayacağının anlaşılması kusurlu imkânsızlık halinin tipik bir örneğidir. Yüklenici tarafın bir konsorsiyum olması halinde 5.3.2.1'de ifade edilen durum geçerlidir.

#### 5.4.1.3 Ölüm halinde yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi

BK m.371/f.1 uyarınca, ölüm sebebiyle sözleşmenin sona ermesi hali sadece sözleşme yapılan yüklenicinin gerçek kişi olması halinde geçerli olmaktadır. Yüklenicinin şirket kimliği olan bir tüzel kişilik olması halinde sözleşmeyi sona erdirmek mümkün olamaz [11].

İş sahibinin ölümü halinde ise sözleşmenin sona ermesi mümkün değildir. Bu durumda, iş sahibinin mirasçıları sözleşmenin tarafı haline gelerek iş sahibinin haklarına ve borçlarına halef olurlar [11].

Ayrıca KİSK m.17/c yüklenicinin ölümü halinde şu düzenlemeyi getirmiştir: Yüklenicinin ölümü halinde, sözleşme feshedilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek kesin teminatları ve varsa diğer alacakları varislerine verilir. Ancak, aynı şartları taşıyan ve talepte bulunan varislere idarenin uygun görmesi halinde, ölüm tarihini izleyen otuz gün içinde varsa ek teminatlar dâhil taahhüdün tamamı için gerekli kesin teminatı vermeleri şartıyla sözleşme devredilebilir.

### 5.4.2 İş sahibinin inşaat sözleşmesini fesh etmesi sebebiyle yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi

İş sahibinin sözleşmeyi feshetmesinin sonuçları, fesihte haklı veya haksız olmasına göre ayrılır:

İş sahibinin gerekçesiz olarak veya haksız bir gerekçeyle sözleşmeyi feshetmesi hali yasada şu şekilde düzenlenmiştir:

BK m.369 uyarınca iş sahibi yapılan şey bitmeden önce yapılmış olan kısmın bedelini vermek ve yüklenicinin zarar ve ziyanını tam olarak tazmin etmek şartıyla inşaat sözleşmesini feshedebilir.

İş sahibinin haklı gerekçelerle sözleşmeden dönme yetkileri ise şunlardır:

a) Yüklenicinin işi teslim süresine yetiştiremeyeceğinin önceden anlaşılması üzerine iş sahibinin sözleşmeyi fesih hali (Bkz. 6.1.5)

b) Yüklenicinin borçlu temerrüdüne düşmesi sebebiyle iş sahibinin sözleşmeyi fesih hali (Bkz. 6.1.6)

c) İfanın ayıplı olduğunun anlaşılması sebebiyle iş sahibinin sözleşmeyi fesih hali (Bkz. 7.1.4)

d) Yaklaşık bedelin aşırı derecede aşılması sebebiyle iş sahibinin sözleşmeyi fesih hali (Bkz. 6.1.1)

Bu durumlarda iş sahibi müteahhide tazminat ödemeyecek; tersine, kusurlu müteahhitten tazminat isteyebilecektir.

### 5.4.3 Yüklenicinin inşaat sözleşmesini fesh etmesi sebebiyle yükümlülüklerinin sona ermesi

Yüklenicinin sözleşmeden dönerek akdi sona erdirme hakkı yasada üç şekilde düzenlenmiştir:

a) İş sahibinin borçlu temerrüdüne düşmesi,

b) Götürü bedelli işlerde beklenmedik masrafların götürü bedeli aşırı şekilde aşması ve sözleşmenin uyarlanamaması,

c) İş sahibinin işi yaptırtmayarak alacaklı temerrüdüne düşmesi üzerine yüklenicinin alacaklı temerrüdü hükümleri uyarınca sözleşmeden dönerek akdi feshetmesi, durumunda yüklenici yükümlülükleri sona erecektir [11].

İş sahibinin kusuru sebebiyle yüklenicinin sözleşmeyi feshetmesi halinde, donanımını çekmesi ile ilgili FIDIC'te belirtilen yüklenici yükümlülükleri şöyledir:

"Yüklenici, 69.1. Fıkrada belirtilen bildirinin 14 günlük süresinin bitiminde, 54.1. Fıkranın hükümlerine bakmaksızın, kendi getirmiş olduğu tüm Yüklenici Donanımını makul olan bütün süratle işyerinden çeker." [13, m.69.2].

### 5.4.4 İnşaat sözleşmesinin anlaşma ile (ikale sözleşmesi ile) feshi sonucu yüklenici yükümlülüklerinin sona ermesi

İş sahibi ve yüklenicinin bir anlaşma yaparak inşaat sözleşmesini sona erdirmeleri kanunen her zaman mümkündür. Bu durum hukukta "ikale sözleşmesi" (kaldırma anlaşması) terimi ile ifade edilmektedir. İkale uygulamada fesih ve ibra ile çok karıştırılmaktadır. Fesih ve ibra tek taraflı bireysel/tekil borçlar için söz konusu olmaktadır. Örneğin inşaat sözleşmesiyle bağlı olan taraflardan sadece iş sahibinin bedel ödeme borcu ibra edilirse, yüklenicinin inşaatı yapma borcu ortadan kalkmaz. Ancak sözleşmeden doğan tüm borçların karşılıklı ibra edilmesi durumu, bir ikale sözleşmesidir [11].

İkale sözleşmeleri bazen iş sahibi ve yüklenicinin BK m.114 çerçevesinde yeni bir anlaşma gerçekleştirmeleri amacıyla da yapılmaktadır. Bu durumda ikale sonrasında yapılacak sözleşmenin yenileme anlaşması olduğu ilgili sözleşmede belirtilmelidir. Şayet "yenileme" bir sebeple geçersiz olursa, BK m.114 çerçevesinde ilk yapılan inşaat sözleşmesi sona ermemiş sayılacaktır [11].

Ayrıca ikale anlaşması ileriye etkili bir sona erdirme (fesih) hali olduğu için iş sahibi yükleniciye inşaatın yaptığı kısmı oranındaki bedeli ödemek borcu altında olacaktır [11]. Meğerki bunun aksi ayrıca kararlaştırılsın.

### 5.4.5 Zaman aşımı sebebiyle yüklenici yükümlülüklerinin ifaya zorlanamaz hale gelmesi

Kural olarak bedel borcu BK. m.128 uyarınca, yüklenicinin yapım üretimini tamamlayıp teslim etmesi veya teslimini teklif etmesiyle muaccel olacaktır. Şayet sözleşmede muaccel hale gelen bedelin ödenmesi için bu durumu takip eden azami bir süre tayin edilmiş ise zamanaşımı bu sürenin dolmasıyla işlemeye başlayacaktır. Ama sözleşmede yüklenici ve iş sahibi böyle bir hüküm belirlememişler ise, BK. m.126/f.4 uyarınca eser sözleşmelerinde geçerli olan beş (5) yıllık zamanaşımı süresi gerçekleştiğinde iki taraf için de yükümlülükler etkisizleşecektir [11].

### 5.4.6 İş sahibinin ibrası sebebiyle yüklenici yükümlüklerinin sona ermesi

İbra; alacaklının ivazlı (karşılığı olan) veya ivazsız olarak alacağının tamamından veya bir kısmından borçlu lehine feragat etmesi, daha doğrusu borcun ödenmiş gibi kabul edilmesidir. Bu tanıma göre ibra sözleşmesini borcun ifa edildiğinin ispatı olarak görmek doğru değildir. İbra, ifanın dışında borcu kısmen veya tamamen sona erdiren nedenlerden biridir [21].

Yüklenici ile iş sahibi aralarında yukarıda bahsedildiği anlamıyla bir borcun kısmen veya tamamen sonlandırılmasına ilişkin ibraname düzenleyebilirler. Böylece düzenlenen ibraname ile yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülüğü ortadan kalkmış olacaktır.

# 6. YÜKLENİCİNİN YAPIM DÖNEMİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Asıl sözleşmenin yapılmasından sonraki dönem olan yapım dönemi inşaat sürecinde en uzun ve en kapsamlı dönemdir. Genel olarak yapım dönemi şantiye mobilizasyonu ile başlar. Projenin tarafları arasında koordinasyon sağlanır ve şantiye organizasyon yapısı oluşturulur. Bu dönemde hedef, sözleşmeye uygun yapımı daha hızlı ve etkin bir şekilde tamamlayabilmek için iş sahibinin kapsam, maliyet, kalite ve zaman gereksinimlerini karşılayacak şekilde yüklenicinin süre ve maliyete yönelik profesyonel planlama ve takibi gerçekleştirerek projeyi yürütmesidir. Yine bu dönemde, yüklenici hakedişlerini düzenler ve kontrol ettirir. Ayrıca iş sahibi tarafından temin edilecek malzeme ve ekipmanların şantiyeye zamanında ulaşması için gerekli koordinasyonu da sağlar.

Bu dönemde yüklenici, iş sahibinin kapsam, maliyet, kalite ve süre konusundaki isteklerini profesyonel proje yönetim yaklaşımlarıyla tam olarak belirlemeli ve yapım sürecinin etkinliği ile hızını arttırılmalıdır.

Yüklenici bu dönemde haftada ya da iki haftada bir yapılması mesleki standartlar gereği olan saha toplantıları aracılığıyla kısa ve uzun vadeli planlarını gözden geçirilmeli, işle ilgili gereksinimlerini belirlemeli ve güncel sorunların çözümünü gündeme getirmelidir [6].

Bu dönemde, yüklenicinin yapım ile ilgili ne tip yükümlülükleri olduğu aşağıdaki şekilde detaylandırılacaktır.

## 6.1 Yapım Döneminde Yüklenicinin Mevzuattan Kaynaklanan Yükümlülükleri

Yapım dönemi sözleşmeye konu olan işin fiilen gerçekleştirilmesi dönemidir. Dolayısıyla bu dönem eserle ilgili harcamaların ve üretim kontrollerinin de en yoğunluk kazanacağı dönem olacaktır. Yüklenicinin bu dönemde sözleşme ve mesleki teamüllere dayalı yükümlülükleri dışında mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri iş sahibinin resmi bir kurum olup olmaması açısından farklılık

gösterecektir. Ancak her iki durumda da değişmeyecek olan mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler aşağıdaki şekilde sıralanabilir.

### 6.1.1 Yüklenicinin işi özenle yapma yükümlülüğü

BK'nın 355. maddesi, her türlü eser sözleşmesinde, yüklenicinin asli yükümlülüğünün taahhüt konusu olan bir yapıyı yapma borcu olduğunu belirtir.

Bu kapsamda yüklenicinin taahhüt ettiği işi özenle yapma yükümlülüğü önem arz etmektedir. BK'nın 356. maddesine göre yüklenicinin bu yükümlülüğü, işçinin hizmet sözleşmesindeki yükümlülükleriyle aynı hükümlere bağlanmıştır.

Yüklenicinin özen borcu doktrinde şöyle ifade edilmiştir:

"Sözleşmedeki işi yapma yanında ayrıca bu işi yaparken kendisinden beklenecek özeni gösterme borcunu da yüklenmektedir. Bununla birlikte genel eğilim, özen borcunun tamamen bağımsız bir borç niteliği taşımayıp, yüklenicinin eseri vücuda getirme yükümünün diğer bir yönünden ibaret olduğu şeklindedir. Yüklenici sadece işi fiziksel olarak yapmakla sorumluluktan kurtulamayacak, bu işi kendisinden beklenecek özenle yapması gerekecek ve şayet böyle davranmamışsa doğacak sonuçlardan sorumlu olacaktır." [11].

Yüklenici işi sözleşmedeki gibi zamanında ve tam olarak yapsa bile, eğer iş sahibinin çıkarına zarar veren bazı durumlar oluşmuşsa yine aynı sözleşme çerçevesinde, yüklenici bunlardan sorumlu olmaktadır. Bu konuda verilen örnek şöyledir:

"Örneğin yüklenici işi yaparken komşu arsaya yığdığı molozlar veya komşu binaya verdiği hasarlar sebebiyle iş sahibi taşınmaz maliki sıfatıyla (BK m.55) veya komşuluk hukukuna göre (MK m.737–738) bu kişilere tazminat ödemek zorunda kalmışsa, yüklenici özen borcuna aykırılık sebebiyle onun bu zararını tazmin etmekle yükümlüdür." [11].

Yine yüklenici başta belediye olmak üzere bazı resmi kurumlara yapılması gereken fakat zamanında yapılmayan veya yüklenicinin mesleki tecrübesi çerçevesinde iş sahibini uyarması gerektiği durumlarda bunu yapmaması sebebiyle iş sahibi bir takım zararlara uğramışsa, yüklenici özen borcuna aykırılıktan dolayı sorumlu olacaktır.

Yüklenicinin özen borcuna ilişkin bazı durumlar Borçlar Kanunu'nda somut olarak düzenlenmiştir. Bunlara aşağıda değinilmiştir:

Yüklenicinin kullanacağı malzemenin iş sahibi tarafından temin edilecek olması durumunda, yüklenicinin gerekli tüm özeni göstererek malzemelerin gereğinden fazla harcanmamasını sağlama ve artan malzemeyi iş sahibine iade yükümlülüğü bulunmaktadır [BK, m.357/f.2].

İş devam ederken, iş sahibinin yükleniciye verdiği malzeme veya işin yapılacağı arsa ile ilgili işin gerektiği şekilde sonlanmasını engelleyecek bir durum varsa yüklenici bu durumu iş sahibine derhal iletmekle yükümlüdür. Öyle ki burada sözü edilen özen borcu yüklenicinin kusuru olmaksızın oluşan bir dış engel veya iş sahibinin bilmeyerek yaptığı bir hatadan kaynaklanan sorunlarda da söz konusudur. Bu durumlarda dahi eğer yüklenici gerekli tedbiri almaz ve iş sahibini durumdan haberdar etmez ve bunu belgelemezse sorumluluktan kurtulamayacaktır [BK, m.357/f.3].

BK m.358 yükleniciye işe zamanında başlama, işi yavaşlatmama ve işi durdurmama yükümlülüğü de getirmektedir. Kanunun bu maddesi yüklenici temerrüde düşürülmemiş olsa dahi bu durumu yüklenicinin özen borcu ile ilgili saymıştır.

Yine BK m.358/f.2'de yükleniciye iş sahibi tarafından yapılan ihtara uygun olarak, verilecek süre içinde, yüklenicinin inşaatın ayıplı ve akde aykırı şekilde yapılan kısımlarını sözleşme uygun olarak düzeltme yükümlülüğü vardır [BK, m.358/f.2].[4]

BK m.361'e göre yüklenici, iş sahibinin mevzuat ve teknik açıdan hatalı taleplerine karşı onu uyarmakla yükümlüdür. Yüklenici bu durumu belgelemelidir. Aksi takdirde oluşacak sonuçlardan sorumlu olacaktır.

Bu çerçevede, DİK'e tabi BİGŞ m.19, iş miktarındaki artış sebebiyle yaklaşık bedeldeki artış oranının %30'u geçmesi durumunda iş sahibine sözleşmeden dönme hakkı vermektedir. Eğer bu artışa iş sahibinin verdiği talimat yol açmış ise ve iş sahibi bu durumu öngörebilecek durumda değilse, yüklenici de iş sahibini doğabilecek bu sonuç hakkında önceden uyarmamış ise, iş sahibi BK m.367/f.1 uyarınca sözleşmeden dönebilir. Bu durumda sözleşmenin feshi geçmişe etkili

[4] İmal sırasında işin müteahhidin kusuru sebebi ile ayıplı veya mukaveleye muhalif bir surette yapılacağını katiyetle tahmin etmek mümkün olursa, iş sahibi, bunlara mani olmak için müteahhide münasip bir mühlet tayin ederek veya ettirerek bu mühlet içinde icabını icra etmediği halde hasar ve masraflar müteahhide ait olmak üzere tamiratın veya imalata devamın üçüncü bir şahsa tevdi olunacağını ihtar edebilir [BK, m.358/f.2].

olacağından, yüklenici hem inşaatı kazanç elde etmeksizin yapmış olacak (sadece işçilik ve malzeme maliyetlerinden ibaret sebepsiz zenginleşme talebinde bulunabilecek), hem de iş sahibi yaklaşık bedelin aşımı kendisine önceden bildirilseydi uğramayacak olduğu zararı yükleniciden talep edebilecektir. Yüklenici böyle bir duruma muhatap olmamak için iş sahibini hatalı taleplerine karşı uyarmakla ve bunu belgelemekle yükümlü bulunmaktadır [11].

Bunlara ek olarak yüklenicinin ifa yardımcıları sayılan, istihdam ettiği veya geçici olarak görevlendirdiği gerçek kişiler ile taşeronlarının işlerini gerektiği gibi yapmamalarından dolayı, kusursuz olarak sorumlu olacağı unutulmamalıdır [BK, m.100]. Şu kadar ki, öğretide, yüklenicinin yararlanacağı taşeronun iş sahibi tarafından bulunup yüklenicinin sözleşme yapmaya mecbur edildiği bir kişi olması halinde, artık bu taşerondan dolayı yüklenicinin BK m.100 uyarınca kusursuz sorumlu tutulmaması gerektiği savunulmuştur [11].

Ayrıca yüklenici, 2872 sayılı Çevre Kanununun 8, 11 ve 12. maddeleri ile 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 9 uncu maddesinin (d), (h), (o), (p) ve (s) bentlerine dayanılarak hazırlanmış olan "Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği" kapsamında belirtilen kurallara uymakla yükümlü kılınmıştır.

Bu yönetmeliğin esas amacı; hafriyat toprağı ile inşaat ve yıkıntı atıklarının çevreye zarar vermeyecek şekilde öncelikle kaynakta azaltılması, toplanması, geçici biriktirilmesi, taşınması, geri kazanılması, değerlendirilmesi ve bertaraf edilmesine ilişkin teknik ve idari hususlar ile uyulması gereken genel kuralları düzenlemektir. Bu yönetmeliğin kamusal bir düzenleme olması, teknik konuları içermekte olması sebebiyle bunlar yüklenicinin iş sahibine karşı dolaylı yükümlülüklerini teşkil etmektedir. Bu yönetmelikte yer alan yüklenici yükümlülükleri aşağıda gösterilmiştir:

Hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atıkları üreticilerinin yükümlülükleri çerçevesinde oluşan yüklenici yükümlülüğü şöyledir:

"Hafriyat toprağı ve inşaat/yıkıntı atıkları üreticileri,

a) Atıkların çevre ve insan sağlığına yönelik olumsuz etkilerini, bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak en aza düşürecek şekilde atık yönetimini sağlamakla,

b) Atıkların oluşumu, taşınması ve depolanması aşamalarında gerekli izinleri ve onayları almakla,

c) Faaliyetleri sırasında atıkları bileşenlerine göre ayrı toplamak, geri kazanmak, biriktirmek ve atığın içinde zararlı, tehlikeli ve yabancı madde bulundurmamakla,

d) Faaliyete başlamadan önce, atıkların taşınması ve depolanması ile ilgili olarak EK-2'de verilen Atık Taşıma ve Kabul Belgesi'ni almakla,

e) Atıklarını belediyenin veya mülki amirin izin verdiği geri kazanım veya depolama tesisi dışındaki yerlere dökmemekle,

f) Atıklarının yönetimi amacıyla yapılacak harcamaları karşılamakla,

g) Atıkların oluşumu, taşınması ve depolanması aşamalarında meydana gelebilecek kazalarda oluşacak zararı tazmin etmek ve kaza sonucu oluşacak kirliliği gidermekle,

yükümlüdürler." [Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, m.9].

Hafriyat sırasında alınması gereken önlemlerle ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki şekliyle verilmiştir:

"Hafriyat yapanlar, hafriyat toprağının çıkartılması sırasında gürültü ve görüntü kirliliği ile toz emisyonlarını azaltacak tedbirleri almak ve faaliyet alanının çevresini kapatmakla yükümlüdür. Hafriyat işlemleri sırasında kazıdan çıkacak toprak miktarı ile dolgu hacimleri eşitlenecek şekilde planlama yapılır ve hafriyat toprağının öncelikle faaliyet alanı içerisinde değerlendirilmesi sağlanır.

İnşaat yeri haricinde en az 2000 (iki bin) metrekare alanı bulunan faaliyet sahipleri, çıkarılan hafriyat toprağını yeniden değerlendirilmek üzere bu alanda geçici olarak biriktirebilirler.

Hafriyat toprağının çıkartılması sırasında doğal drenaj sistemleri korunur ve olabilecek erozyona karşı önlem alınır. Hafriyat yapan kişi/kuruluş hafriyat toprağının çıkarılması esnasında hafriyat alanının yanındaki binaları, doğal drenaj, enerji ve telekomünikasyon tesislerini/sistemlerini, kaldırım ve yol kaplamasını korumak, olabilecek hasar ve erozyona karşı önlem almakla yükümlüdür.

Hafriyat sırasında bitkisel toprak alt topraktan ayrı olarak toplanır. Derinliğine ve yapısına bağlı olarak kazılarak yeniden kullanılmak üzere yığılır. Bitkisel toprağın depolanacağı yerin % 5'den fazla eğimli olmaması gerekir. Bitkisel toprağın saklanma sürecinde olabilecek kayıplar önlenir ve toprağın kalitesi korunur. Bitkisel toprak uzun süre açıkta bırakılacak ise yüzeyinin çabuk gelişen bitkiler ile örtülmesi temin edilir. Ayrı toplanan bitkisel toprak park, bahçe, yeşil alan, tarım ve benzeri çalışmalarda tekrar kullanılır." [Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, m.14].

### 6.1.2 Yüklenicinin iş sahibine karşı sadakat yükümlülüğü

Yasada açıkça düzenlenmemiş olmasına rağmen her borç ilişkisinde olduğu gibi inşaat sözleşmelerinde de yüklenicinin iş sahibine sadakat yükümlülüğü vardır. Bu husus doktrinde şu şekilde ifade edilmiştir:

"En geniş anlamı ile sadakat yükümü, müteahhidin inşaat edimini sözleşmeye göre tamamlama dışında, iş sahibinin her alandaki çıkarlarını gözetme ve sözleşme sayesinde elde ettiği pozisyonu kendi çıkarına kullanmama yükümlerini içerir. Örneğin, inşaat sebebiyle eline geçen iş sahibine ait projeleri, planları, malzemeyi iş sahibinin izni olmadan başkalarına vermeme, kendi başka işlerinde kullanmama; iş sahibine ait öğrendiği sırları saklama, bu gibi yükümlülüklerdir." [11].

Esasen sadakat borcu inşaat sözleşmesinin bitmesiyle sona ermemektedir. Eğer yüklenici elindeki yetki ve bilgilerle, bir takım çıkarlar elde ettiyse vekâletsiz iş göreme hükümlerine [BK m.414] göre bunları da iş sahibine devretmekle yükümlü bulunacaktır.

### 6.1.3 Yüklenicinin işi kendi sağlayacağı araç ve gereçlerle yapma yükümlülüğü

BK m.356/f.3 aksine herhangi bir anlaşma yapılmamış ise yüklenici yapılacak iş için gerekli her türlü araç ve gereci temin etmekle yükümlüdür. Örneğin yüklenici, hafriyat yapılması için gerekli iş makinelerini, beton dökümü için gerekli ekipman ve makineleri ve işçilerin işlerini yapabilmeleri için gerekli tüm araç, gereç ve ekipmanları sağlamakla yükümlüdür. Ayrıca yüklenicinin temin etmesi gereken bu araç, gereç ve ekipmanların yapılacak işlerin niteliklerine uygun olması gerekmektedir. İşin gecikmesine veya ayıplı olmasına sebebiyet verebilecek niteliksiz araç ve gereçlerin kullanılmasından dolayı yüklenici sorumlu olacaktır.

Yapı üretiminde kullanılacak olan malzemenin kim tarafından temin edileceği ana sözleşmede açıkça belirtilmesi gereken önemli bir husus olmakla beraber genel olarak inşaat sektöründe yüklenici ile iş sahibi arasında bu konuda örtülü bir anlaşma vardır ve yüklenici iş sahibine vereceği teklifte malzeme fiyatını da dâhil ederek verir. Yüklenici kendi temin edeceği malzemenin kalitesinde beklenen koşulları sağlamakla yükümlüdür. Sözleşmede özel olarak belirlenip fiyatlandırılmadıysa, yüklenici yapacağı işte BK m.70 uyarınca ortalama kalitede malzeme kullanabilecektir. Fakat malzeme için burada sözü edilen "ortalama kalite" kavramının, o iş için asgari düzeyde gerekli standartları sağlaması gerektiği yasada önemle ifade edilmektedir.

### 6.1.4 Yüklenicinin işi bizzat yapmak veya yönetimi altında yaptırmak yükümlülüğü

BK m.356/f.2 uyarınca yüklenici yapı üretiminde yapılacak işi bizzat yapmak veya yönetimi altında yaptırmak yükümlülüğündedir. İstisna olarak eğer yapılacak işin niteliğine göre kişisel ustalığın önemi yok ise yüklenici taahhüt ettiği işi başkasına da yaptırabilecektir.

Yüklenici sözleşmede yetkisi olmaksızın işi başkasına devredemez. Yüklenicinin yetkisiz bir şekilde işi başkasına bırakması, işin bırakıldığı kişi ne kadar iyi çalışırsa çalışsın, bu durum yükleniciyi sorumlu kılacaktır. İş sahibi bu yetkisiz kişilerin iş yerine girmesini engelleyebilir ve yükleniciyi temerrüde düşürebilir. Böylece iş sahibinin temerrüt hükümlerine göre sözleşmeden dönmesi mümkün olabilmektedir [BK, m.106–108].

Bu konuda, BİGŞ m.4 şu şekilde bir düzenleme getirmiştir:

"Müteahhit üstlenmiş olduğu işi tümüyle veya kısımlar halinde, hiç bir özür ve nedenle başkasına devredemez. Devredebilmesi için birinci derecede veya yetkili bulunan ikinci derecede ita amirinin yazılı izninin alınması gerekir. Müteahhidin izinsiz devir yapması hâlinde sözleşme bozulur ve müteahhit hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 62'nci maddesi hükümleri uygulanır." [YİGŞ, m.4].

Bu maddeye dayanarak iş sahibi yükleniciye bir ihtarda bulunursa yüklenici 10 gün içinde durumu düzeltmekle yükümlüdür. Aksi takdirde, iş sahibi yükleniciye karşı sözleşmeden dönme hakkını kullanılabilecektir.

Yine BİGŞ m.18/f.5 uyarınca: "İdare taşeronlar aracılığıyla yapılmasını sakıncalı gördüğü her hangi bir iş bölümünün doğrudan doğruya müteahhit tarafından yapılmasını her zaman isteyebilir. Taşeronların idareye karşı hiç bir sıfat ve yetkileri olmayıp bunlara yaptırılan tüm işlerden müteahhit sorumludur." şeklindeki düzenleme dikkat çekicidir. Aynı yükümlülük YİGŞ m.21/f.2'de de bulunmaktadır.

### 6.1.5 Yüklenicinin işe zamanında başlama ve gerekli tempoda sürdürme yükümlülüğü

BK m.358/f.1 yüklenicinin bu yükümlülüğü hakkında şöyle bir düzenleme getirmiştir:

"Müteahhit işe zamanında başlamaz veya mukavele şartlarına muhalif olarak işi tehir eder yahut iş sahibinin kusuru olmaksızın vaki olan teehhür (gecikme) bütün tahminlere nazaran müteahhidin işi muayyen zamanda bitirmesine imkân vermeyecek derecede olursa, iş sahibi teslim için tayin edilen zamanı beklemeğe mecbur olmaksızın akdi feshedebilir." [BK, m.358/f.1].

Bu maddeden de anlaşılacağı üzere yüklenici işe zamanında başlamak ve işi gerekli tempoda sürdürerek projeyi zamanında sonlandırmakla yükümlüdür.

BK m.357/3 uyarınca, işin düzgün ve yolunda gitmesini engelleyecek veya tehlikeye sokacak bir sebep ortaya çıkarsa, yüklenici iş sahibini bu durumdan yazılı olarak haberdar etmekle yükümlüdür. Eğer bu durumu ihmal ederse sonuçlarından sorumlu olacaktır.

Yine bu konu, BİGŞ'nin 47. maddesinde, "Sözleşme yapıldıktan sonra yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine göre yerine getirmemesi halinde, idarenin noter aracılığı ile göndereceği bir uyarı yazısı ile ve nedenleri açıkça belirtilerek gereğinin yapılması için kendisine belirli bir süre verilir. Bu süre, ivedi durumlar dışında, uyarı yazısının müteahhide tebliği tarihinden başlamak üzere on günden aşağı olamaz. Verilen bu süre sözleşme süresini etkilemeyeceği gibi gecikme cezasının uygulanmasını da engelleyemez.

Bu süre içinde yüklenici, uyarı yazısındaki talimata uymazsa ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın idare, sözleşmeyi bozmak hak ve yetkisine sahip olur." şeklinde düzenlenmiştir.

### 6.1.6 Yüklenicinin işi zamanında teslim etme borcu

Yapı üretiminde işin niteliği gereği yüklenicinin yapı üretimini belirlenen sürede tamamlayıp iş sahibine teslim etmesi gerektirdiğinden, yüklenicinin bu yükümlülüğü sözleşmeye göre vade geldiği zaman ifa edilir. Sözleşmede açıkça belli olan vadede ifa gerçekleşmezse yüklenici ihtar gerekmeksizin temerrüde düşer [BK m. 101/f.2]. İnşaat işlerinde nadir rastlanacak bir durum olarak, vade tayin edilmemişse, bu çapta bir inşaatın normal hazırlık süresinin geçmesi üzerine iş sahibinin yapacağı ihtarla temerrüde düşülür [BK. 101/f.1]. Her iki taraf da tacirse ve inşaat ikisi için de ticari işse, temerrüt ihtarı noterden veya telgrafla yahut iadeli taahhütlü mektupla yapılmalıdır [TTK, m. 20/f.3]. Şayet müteahhidin halinden ihtarın yararsız olacağı açıkça anlaşılıyorsa, vadenin belli olmamasına rağmen ihtarsız temerrüde düşüleceği kabul edilmektedir.

Yüklenicinin temerrüde düşmemesi için ya ifa imkânsızlığı oluşturacak yasal bir engel olması ya işin zamanında ifasına iş sahibinin engel oluşturması ya da ifanın zamanında yerine getirilmesi gerekmektedir.

İmar Kanunu'nun 30. maddesinde yapı kullanma izni alma yükümlülüğü iş sahibine yüklenmiştir. Fakat uygulamada yapılan sözleşmelerde bu yükümlülük yükleniciye de devredilebilmektedir. Bu takdirde eğer yüklenici yapı kullanma izni alamazsa temerrüde düşmesi söz konusu olacaktır.

BK. m.102/f.1 gereğince yüklenicinin temerrüde düşmesi üzerine borçlu yüklenici temerrütteki kusursuzluğunu ispat edemedikçe, alacaklının (iş sahibinin) aynen ifa ile giderilemeyecek zararını da tazmin etmesi gerekir. Bu sebeple yüklenici bu kanun maddesinde belirtildiği gibi şayet ifayı geciktirmişse, bu gecikme tazminatını da ödemekle yükümlü olacaktır.

BK. m.368/1'de yapılan kısmın veya malzemenin hasara uğraması ile ilgili bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeye göre yapılan eser teslimden önce kazayla hasara uğramış veya yıkılmış ise, iş sahibi onu teslim almada temerrüde düşmüş olmadıkça (gecikmedikçe), yüklenici ne yaptığı işin ücretini ne de ek masraflarının ödenmesini iş sahibinden isteyemez. Yani bu konuda ekonomik risk yükleniciye yüklenmiştir. Aynı konu ile ilgili BİGŞ m.24'de de bu şartnamenin uygulandığı sözleşmelerde hasar riski teslim yerine geçen geçici kabule kadar değil, kesin kabule kadar yükleniciye aittir. Fakat aynı şartname hasar risklerinin tümü için sigortalama

yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bu yüzden BİGŞ'nin uygulandığı sözleşmelerde yüklenici böyle bir durumla karşılaştığında sigorta yaptırmışsa sonuç kendisi için yıkıcı boyutta olmayacaktır.

### 6.1.7 Yüklenicinin YİGŞ'de yer alan yapım dönemi yükümlülükleri

KİK'in 53. maddesinin (b) fıkrasının ikinci bendine dayanılarak hazırlanan YİGŞ, DİK'in 8. maddesine dayanılarak hazırlanan BİGŞ'den daha yeni bir düzenleme olduğu için bu bölümde YİGŞ'de yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri ile ilgili düzenlemeler şartnamedeki madde sıralanmalarına göre ele alınarak verilecektir.

#### 6.1.7.1 Yüklenicinin işyerini teslim alması ile ilgili yükümlülükler

Yapım dönemi işyerinin iş sahibi tarafından yükleniciye teslimi ile başlayacaktır. İşyerinin yükleniciye teslimini düzenleyen YİGŞ'nin 6. maddesi şöyledir:

"Yüklenici sözleşmenin imzalanmasını müteakip sözleşmede yazılı olan süre içinde işe başlayabilmek için, işyerini teslim almakla yükümlüdür. İş sahibi idarenin kontrol teşkilatı zemin üzerinde eksen kazıkları, someller, röperler vb. işaretleri tespit ederek yükleniciye bildirir ve aralarında bir tutanak düzenlenerek işyeri yükleniciye teslim edilir.

Yüklenici, kendisine teslim edilen bu kazık ve röperleri işin bitimine kadar korumak ve toprak işlerine ait eksen kazıklarını da, bu işler bittikten sonra boy kesite göre tekrar yerlerine çakmakla yükümlüdür." [YİGŞ, m.6].

Yükleniciye teslim edilecek depo yerleri ile ilgili YİGŞ 6. maddesinde getirilen teslim alma yükümlülüğü şöyledir:

"İdare, işin yapılacağı yerleri, sözleşme veya eklerinde aksi yazılı olmadıkça, iş için gerekli tesislerin kurulmasında ihtiyaç duyulan sahalar ile hizmet yollarının geçeceği yerleri, her türlü toprak işlerine ait olup sözleşme veya eklerinde belirlenmiş veya sonradan İdarece tespit edilmiş olan ariyet ve depo yerlerini, müteahhide bedelsiz olarak teslim eder." [YİGŞ, m.6].

Yükleniciye yapılacak yer tesliminde gecikme olması halinde bu gecikme işin bir kısmının veya hepsinin zamanında bitirilmesini etkileyecekse, iş sahibinden YİGŞ m.6 uyarınca sözleşme süresini bu gecikme süresi kadar uzatmasını istemeli (süre

uzatım talebi) ve bunu belgelemelidir. Böyle bir durumda iş sahibi, süreyi gerektiği kadar uzatmakla yükümlüdür.

Yükleniciye teslim edilen işyerinde değişiklik olması halinde de taşınacak malzeme, araç ve makine giderlerini iş sahibi karşılayacak ve işin aksaması nedeniyle yüklenicinin sözleşme süresindeki kaybı kadar süre uzatımı yükleniciye verilecektir. Yüklenici bu durumu belgelemekle yükümlüdür.

#### 6.1.7.2 Yüklenicinin kendi ihtiyacı için kullanacağı yerler ile ilgili yükümlülükler

Yüklenici, kendi ihtiyacı için kullanacağı yerler ile ilgili olarak YİGŞ m.7'de belirtilen, (sözleşmede kararlaştırıldığı takdirde iş sahibi tarafından ücretsiz olarak verilecek olan) bu yerlere ait harita, plan ve cetvelleri zamanında iş sahibi idareye vermek ve bu yerlerin sahipleri ile komşu yerler sahiplerine en az zarar verecek şekilde yer seçimi yapmak zorundadır.

Eğer sözleşmede yüklenicinin ihtiyaçları için gereken yerlerin, iş sahibi tarafından ücretsiz verilmesi kararlaştırılmadı ise, yüklenici bu yerlerin işgalinden dolayı giderleri kendisi karşılamakla yükümlü olacaktır. Fakat bu yerlerin işgali için bir takım resmi işlemler gerekli ise iş sahibi idare bu işlemleri tamamlar. Yüklenici bu konudaki talepleri iş sahibine yönelterek bunları zamanında belgelemekle yükümlü olacaktır.

#### 6.1.7.3 Yüklenicinin iş ve işyerlerinin korunması ve sigortalanması ile ilgili yükümlülükleri

YİGŞ 9. maddesinde yüklenicinin sigortalamaya ilişkin yükümlülükleri şu şekilde ifade edilmektedir:

"Yapım işi ile ilgili işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler vb. ile 44 üncü madde hükümleri dikkate alınmak şartı ile işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar sözleşme konusu yapım işinin korunmasından yüklenici sorumludur." [YİGŞ, m.9/f.1].

"5.3.3 İş sahibinin kamu kurumu olması halinde yüklenici yükümlülükleri" başlığı altında KİSK m.9'da sigortalama ile ilgili yükümlülükler verilmiştir. Bunlara ek olarak YİGŞ m.9'da sigortalama ile ilgili belirtilen yükümlülükler ise şöyledir:

Diğer yandan yüklenici, yapım döneminde işyerinde yapılacak çalışmalar sırasında, işçilerle çevre halkının kazaya uğramalarını, zarar görmelerini ve işlerde zarar ve hasar meydana gelmesini önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Ayrıca yüklenici, alınan bütün tedbirlere rağmen, işyerinde yapılan işlerden dolayı üçüncü kişilerin kendilerine veya mallarına zarar verilmesi ihtimaline karşı mali mesuliyet sigortası yaptırmakla da yükümlüdür. Mali mesuliyet sigorta bedeli olarak, bu konuda sigorta şirketlerinin uygulamalarında kullandığı bedeller esas alınır [YİGŞ, m.9].

Yüklenici, yukarıda belirtilen sigortalara ilişkin poliçelerde, iş sahibi idarenin yazılı izni dışında, kesin kabul tarihinden önce sigortanın iptal edilemeyeceği ve süresinin kısaltılamayacağı hükmünün işlenmesini sağlamakla ve ilk hak ediş raporunun düzenlenip tahakkuka bağlanmasından önce bu poliçeleri iş sahibi idareye verilmekle yükümlüdür. Aksi halde iş sahibinin hakediş tutarı ve öngörülmüş ise avansı ödenmeme yetkisi bulunmaktadır [YİGŞ, m.9].

Ayrıca YİGŞ m.9/f7'de yer alan şu yükümlülük dikkat çekicidir.

"Yüklenicinin sözleşme ile üstlendiği sorumluluk ve yükümlülükler söz konusu sigortalarla sınırlandırılmamış olduğundan, inşaat sigorta poliçelerinin genel şartlarının 'Teminat dışında kalan haller' maddesinde belirtilen, yüklenicinin kusurlu olduğu hallerde, kusur nedeniyle sigortanın ödemediği bedeller için yüklenici idareden hiçbir talepte bulunamayacağı gibi, işin devamı süresince meydana gelecek kazalardan, bu kazaların sebep olacağı can ve mal kaybından ve üçüncü kişilere verilecek her türlü zararlardan yüklenici doğrudan sorumlu olacaktır. Yüklenici veya alt yüklenicilerin sigorta kapsamı içinde veya dışında kalan hareket ve fiillerinden dolayı meydana gelecek bütün talep ve iddiaların karşılanması yükümlülüğü de yükleniciye aittir." [YİGŞ, m.9/ f.7].

Şartnamenin bu maddesine göre sözleşmenin feshedilmesi halinde söz konusu sigortalara ait giderlerin, iş yeni bir yükleniciye ihale edilinceye kadar eski yüklenici tarafından karşılanması gerektiği belirtilmiştir. Ancak bu konuda fesih tarihinden itibaren üç aylık bir sınırlama getirilmiştir.

Diğer yandan yüklenici, şehir ve kasaba sınırları dışındaki iş yerlerinde güvenlik ve düzenin sağlanması için iş sahibi idare tarafından verilen talimatlara uymakla yükümlüdür.

Yine yüklenici, yapı denetim görevlileri tarafından, kaza, zarar ve kayıp ihtimallerini azaltmak için verilecek talimatlara da uymak yükümlülüğü altındadır. Ayrıca yüklenici, işyerinde kullanılan araç, gereç ve makinelerle patlayıcı maddelerin yol açabileceği kazalardan korunma usullerini ve tedbirlerini giderleri kendine ait olmak üzere çalışanlara öğretmekle yükümlüdür.

#### 6.1.7.4 Yüklenicinin uygulama projelerini hazırlama yükümlülüğü

YİGŞ m.12 uyarınca, uygulama projelerinin hazırlanması sırasında, farklı tercihlerin mümkün olması hallerinde, yüklenici, seçim yapılabilmesini sağlamak üzere iş sahibi tarafından kendisinden istenen bu tercihleri gösteren projeleri, hesapları ve diğer gerekli bilgi ve raporları hazırlayarak ona teslim etmekle yükümlüdür.

İş sahibinin bu projeleri onaylamasından önce, proje ve eklerinde hatalar ve eksikler tespit edilirse, iş sahibi idarenin yazılı talimatı doğrultusunda ve verilen süre içinde, bedelini kendisi karşılamak üzere yüklenici bu eksik ve hataları düzeltmekle yükümlüdür.

Ayrıca yüklenici, hazırladığı projelerin ve hesapların hata ve eksiklerinden ve bunların doğuracağı her türlü zararlı sonuçlardan sorumlu olacaktır. Hatta hazırlanan projelerin iş sahibi idare tarafından onaylanmış olması yüklenicinin bu yükümlülüklerini ortadan kaldırmaz.

Diğer yandan, yüklenicinin hazırladığı proje ve hesapların belirlenen tarihlerde iş sahibi idareye verilmemesinden veya bu projelerdeki eksik ve hatalardan dolayı onaylanmamış olmalarından veya geç onaylanmış olmalarından dolayı oluşan zaman kayıpları ve gecikmelerden yüklenici sorumlu olup, bunlar sebebiyle iş sahibinden süre uzatımı isteyemeyeceği bilinmelidir.

#### 6.1.7.5 Projelerin uygulanması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Yüklenicinin bir diğer yükümlülüğü de YİGŞ m.13 uyarınca projelerin zemine uygulanması sırasında meydana gelen hatalar ve hataların neden olacağı zararların önlenmesi olup bunların giderim bedelinin kendisine ait olacağı unutulmamalıdır.

Diğer yandan yüklenici, işlerin devamı sırasında iş sahibi idarece gerekli görülecek değişikliklere uygun şekilde işi devam ettirmekle yükümlüdür. Ancak proje değişiklikleri, ilk projeye göre hazırlanmış malzemelerin terk edilmesini veya değiştirilmesini veya başka yerde kullanılmasını gerektirirse, bu sebeple oluşacak

fazla işçilik ve giderleri iş sahibi idare yükleniciye ödemekle yükümlüdür. Ayrıca proje değişiklikleri işin zamanında bitirilmesini etkileyecek nitelikte olursa yüklenici bu durum için ek süre de talep edebilecektir.

Ayrıca YİGŞ m.13 yüklenicinin bildirim yükümlülüğü ile ilgili aşağıdaki düzenlemeyi getirmiştir:

"İşlerin devamı sırasında yüklenici, proje uygulaması konusunda kendisine yapılan tebligatın sözleşme hükümlerine aykırı olduğu veya tebligat konusunun fen ve sanat kurallarına uygun olmadığı görüşüne varırsa, bu hususta karşı görüşlerini 15 inci madde hükümlerine göre idareye bildirmek zorundadır. Aksi halde aynı maddenin diğer hükümlerine göre işlem yapılır." [YİGŞ, m.13].

#### 6.1.7.6 İş sahibi adına hareket eden yapı denetçilerine karşı yüklenici yükümlülükleri

YİGŞ m.15'de sözleşmeye bağlanan her türlü yapım işinin, iş sahibi idare tarafından görevlendirilen yapı denetim görevlilerinin denetimi altında, yüklenici tarafından gerçekleştirileceği ifade edilmektedir.

Diğer yandan, YİGŞ m.15/f2 dikkate değer önemli bir yüklenici yükümlülüğüne de yer vermiştir:

"Herhangi bir işin, yapı denetim görevlisinin denetimi altında yapılmış olması yüklenicinin, üstlenmiş olduğu işi bütünüyle projelerine, sözleşme ve şartnamelerine, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapmak hususundaki yükümlülüklerini ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz." [YİGŞ, m.15/f.2].

Bu maddenin devamında m.15/f3'de yüklenici için aşağıdaki yükümlülükler getirilmiştir:

"Yüklenici, üstlenmiş olduğu işleri, sorumlu bir meslek adamı olarak fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapmayı kabul etmiş olduğundan, kendisine verilen projeye ve/veya teknik belgelere göre işi yapmakla, bu projenin ve/veya teknik belgelerin iş yerinin gereklerine, fen ve sanat kurallarına uygun olduğunu, ayrıca işin yapılacağı yere, kullanılacak her türlü malzemenin nitelik bakımından yeterliliğini incelemiş, kabul etmiş ve bu suretle işin teknik sorumluluğunu üstlenmiş sayılır." [YİGŞ, m.15/f.3].

Bu yükümlülüklere ek olarak, YİGŞ m.16 yüklenicinin iş sahibi adına hareket eden yapı denetim görevlilerine karşı olan yükümlülükleri aşağıda gösterilmiştir:

"Yüklenicinin işyerine getirdiği malzemenin, teknik şartnamesine veya daha önce alınmış mühürlü örneğine uygun ve işe elverişli olmadığı anlaşıldığı takdirde yüklenici, yapı denetim görevlisinin bu hususta yazılı tebliğ tarihinden başlamak üzere on gün içinde bu malzemeyi işyerinden kaldırıp uzaklaştırmak zorundadır. Bunu yapmadığı takdirde yapı denetim görevlisi bu malzemeyi, bütün zarar ve giderleri yükleniciye ait olmak üzere, işyeri çevresi dışına çıkarmaya yetkilidir." [YİGŞ, m.16/f.5].

"Yüklenici tarafından fen ve sanat kurallarına aykırı olarak ayıplı yapıldıkları anlaşılan iş kısımlarını yıktırıp yükleniciye yeniden yaptırmak hususunda yapı denetim görevlileri 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 bunun sorumluluğu yükleniciye aittir." [YİGŞ, m.16/f.6].

Ayrıca yüklenici, YİGŞ m.17 uyarınca yapı denetim görevlilerine yapım işlerini denetleyebilmesi için tahsis edilecek binaları (konaklama ve çalışma amaçlı olarak), sözleşmede belirtilen şartlara uygun ve bedelsiz olarak iş sahibi idareye teslim etmekle yükümlüdür. Eğer iş sahibi yapı denetim görevlileri için gerekli başka binaların yapılmasını da isterse yüklenici bunları bedeli karşılığında yaparak iş sahibine teslim etmekle yükümlü olacaktır.

#### 6.1.7.7 İşin yürütülmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

YİGŞ m.18'de işin yürütülmesi sırasında yüklenicinin uyacağı iş programı ile ilgili yükümlülükleri aşağıdaki şekliyle düzenlenmiştir:

"Yüklenici, sözleşmenin imzalandığının idare tarafından kendisine tebliğ tarihinden itibaren sözleşme veya eklerinde belirlenen süre içinde, idarece verilen örneklere uygun ve sözleşmede belirtilen iş kısımları ve bitirme tarihleri ile yıllık ödeme miktarlarını da dikkate alarak hazırlayacağı; iş kalemlerini, iş gruplarını, aylık imalatı ve iş miktarlarını, (ihzarat ödemesi öngörülen birim fiyat esaslı işlerde ihzaratı), yıllık ödenek dilimlerini ve bunların aylara dağılımını gösterir ayrıntılı iş programlarını (en az dört nüsha) hazırlayarak onaylanmak üzere idareye teslim edecektir." [YİGŞ, m.18].

YİGŞ m.18/f.6 çerçevesinde ise, yüklenici iş sahibi idare tarafından onaylanmış iş programına aynen uymakla yükümlü kılınmıştır. Ancak gerektiği hallerde iş sahibinin uygun görüşü ile iş programında değişiklik yapılabilir.

YİGŞ m.18/f.7 kapsamında, şayet iş sahibi idare tarafından onaylanan bir süre uzatımı olursa, yüklenici bu durumun kendisine tebliğ edildiği tarihten başlamak üzere yedi gün içinde yeni süreye göre revize iş programını düzenleyerek iş sahibi idarenin onayına sunmakla yükümlüdür.

Yüklenicinin işin başında bulunması ile ilgili olarak YİGŞ m.19/f.1'in getirdiği düzenlemeye göre, işin yürütülmesi sırasında yüklenici üstlenmiş bulunduğu işin başında ve işyerinde bulunmakla yükümlüdür. Bununla birlikte, yüklenici, noter huzurunda düzenlenmiş bir vekâletname ile tam yetkili ve iş sahibi tarafından onaylanmış bir vekilini, işlerin gecikmesini veya durmasını engellememek üzere işyerinde görevlendirerek işin başından ayrılabilir.

Yüklenici veya vekili iş yerinden ayrılmalarını gerektiren haller olduğunda, yapı denetim görevlisinden izin almakla yükümlüdürler [YİGŞ, m.19/f.2].

YİGŞ m.20 işin yürütülmesi için gerekli personel ve araçlarla ilgili yüklenici için bir takım yükümlülükler öngörmektedir. Bu maddenin birinci fıkrasında, yüklenici sözleşmenin imzalanmasından sonra, üstlenmiş olduğu işin önemine ve iş sahibince onaylanmış iş programına uygun olarak, işlerin yapılması için gerekli her türlü makine, araç ve yardımcı tesisleri hazırlamak, her türlü malzemeyi ve işçileri temin etmek ve ihzaratla ilgili tedbirleri almakla yükümlüdür.

YİGŞ m.20/f.3 uyarınca yüklenici, işin sözleşmede belirtilen süre içerisinde bitirilmesi için gerekli miktarda malzemeyi ve yeterli sayıda işçiyi her an iş başında bulundurmakla yükümlüdür. Aksi yönde bir durum söz konusu olduğunda, iş sahibinin yükleniciyi uyarmak üzere yapacağı tebligat tarihinden başlamak üzere on gün içinde yüklenici bunları istenen sayıya ve miktara tamamlamakla yükümlü olacaktır.

YİGŞ m.20/f.5'de ise isin yürütülmesi ile ilgili aşağıdaki ek yükümlülük getirilmiştir:

"Yüklenici, çalıştırdığı işçilerle kullandığı makine, araç ve malzemenin idarece her an kontrol edilebilmesi için, bunların miktarlarını (çalıştırıldıkları yerler ve işler ayrı

ayrı belirtilmek üzere) ayrıntılı şekilde gösteren cetvelleri istenmesi halinde yapı denetim görevlisine vermek zorundadır." [YİGŞ, m.20/f.5].

YİGŞ m.21/f.7 alt yüklenicilerin çalıştırılması ve sorumlulukları ile ilgili yüklenici yükümlülüğü şöyledir:

"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." [YİGŞ, m.21/f.7].

İşin yürütülmesi sırasında iş sahibi idare, yükleniciden sözleşmede bulunmayan bazı işleri yapmasını isteyebilir. Bu durumda YİGŞ'nin 23. maddesinde iş sahibine karşı yükümlülüğü ile ilgili aşağıdaki ifadelere yer verilmektedir:

"Yeni birim fiyat yüklenici ile birlikte yukarıda belirtilen (YİGŞ m.23/f.2) usullerden biri ile tespit edilerek düzenlenen tutanak idarenin onayına sunulur ve otuz gün zarfında idarece onaylanarak geçerli olur. Yeni birim fiyat tespitinde yüklenici ile uyuşulamaz 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." [YİGŞ, m.23].

Diğer yandan, yüklenicinin esere ait bakım ve düzeltme ile ilgili yükümlülükleri YİGŞ m.26 şöyle yer verilmiştir. Bu maddenin birinci fıkrasında taahhüt konusu yapım işinin her türlü sorumluluğunun, iş sahibince kesin kabul onaylanana kadar yükleniciye ait olduğu belirtilmektedir. Bu kapsamda, işin yürütülmesi sırasında yüklenicinin kullanacağı malzemenin şartnamelere uygun olması, yapım işlerinde ayıp ve eksiklikler olması halinde bunların onarımı veya düzeltilmesi ve sürekli bakım gerektiren işlerin yapılması gibi yükümlülükler yükleniciye aittir.

Bu yükümlülüklere uyulmaması halinde getirilen müeyyideler ise YİGŞ m26/f.2'de şöyle ifade edilmiştir:

"Yüklenici bu zorunluluğa uymadığı takdirde, idare, kendisinden bir yazı ile yükümlülüklerini yerine getirmesini isteyecektir. Bu talimatın yükleniciye tebliği tarihinden başlamak üzere işin özelliğine göre, talimat yazısında idarece daha uzun bir süre verilmemişse, yüklenici on gün içinde yükümlülüklerini yerine getirmeye

fiilen başlamadığı veya başlayıp da belirlenen süre içinde teknik gereklerine göre işi bitirmediği takdirde idare, söz konusu onarım, düzeltme ve bakım işlerini, bütün giderleri yükleniciye ait olmak üzere 4734 sayılı Kanunda gösterilen usullerden biri ile yaptırabilir. İdare bu işler için yüklenicinin teminatından veya varsa diğer alacaklarından ödeme yapmaya yetkilidir." [YİGŞ, m.26/f.2].

İşin yürütülmesi sırasında kayıt altına alınacak belgeler ile ilgili yüklenici yükümlülükleri YİGŞ m.29'da şöyle düzenlenmiştir:

"İşyerlerinde, yapılan işlerin bütün ayrıntılarını günü gününe kayıt altına almak için, örneklerine göre şantiye günlük defteri, röleve ve ataşman defterleri, bunlarla ilgili belgeler yüklenici ile birlikte yapı denetim görevlisi tarafından tutulur. Yüklenici bu defterleri ve ilgili belgeleri imzalamak zorundadır. Bunlardan imzalı birer kopya yükleniciye verilir." [YİGŞ, m.29].

Yükleniciye YİGŞ m.30'da getirilen yükümlülük, inşaat sözleşmelerinde çoğunlukla yer verilen işin geciktirilmesi halinde, yüklenicinin iş sahibine gecikme cezası ödeme yükümlülüğüdür.

YİGŞ m.33'de kazı ve yıkmalarda bulunan malzeme, kültür değerleri ve değerli eşya ile ilgili getirilen yükümlülükler şöyledir:

"Devlete ait yerlerde yapılan kazılarda ve yıkmalar sırasında elde edilen malzeme idareye aittir. Aynı şekilde çıkacak kültür değerleri, değerli eşya ve sanat eserleri Devlete aittir. Bu gibi eşyayı çıkarmak için gerektiği takdirde yüklenicinin yapacağı, idarece kabul edilecek giderler kendisine ödenir.

Bu gibi eşya ve sanat eserlerinin meydana çıkmasında, yüklenici derhal iş başındaki yapı denetim görevlisine bilgi vermek ve ilgili memurlar gelip teslim alıncaya kadar bunları saklayıp korumak ve bu hususstaki kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Aksi takdirde kanunlarda belirtilen ceza hükümleri uygulanır." [YİGŞ, m.33].

Yüklenicinin çalıştıracağı personele ilişkin iş sahibine karşı olan yükümlülükleri aşağıdaki maddelerde gösterilmiştir:

"Yüklenici bütün giderleri kendisine ait olmak üzere hizmetinde çalışanlar için, gerek teker teker ve gerekse topluca yaşadıkları ve çalıştıkları yerlerde, yürürlükte olan sağlık ve güvenlik mevzuatı hükümlerine uygun olarak her türlü sağlık

önlemlerini almak ve çalışanların bulundukları şartlara göre sağlıklı bir şekilde yiyip içmeleri, yatıp kalkmaları ve yıkanmaları, hastalıklardan korunmaları, hastalık veya bir kaza halinde tedavileri konularında ilgili mevzuat hükümlerine ve idare veya yapı denetim görevlisinin kendisine vereceği talimata uymak zorundadır." [YİGŞ, m.36].

"Yüklenicinin 9 uncu madde hükümlerine göre tedbirler almasına rağmen olabilecek kazalarda, yüklenicinin işçi ve personelinden kazaya uğrayanların tedavilerine ilişkin giderlerle kendilerine ödenecek tazminat yükleniciye aittir. Ayrıca işçi ve personelden iş başında veya iş yüzünden ölenlerin defin giderleri ile ailelerine ödenecek tazminat da yüklenici tarafından karşılanır." [YİGŞ, m.37].

### 6.1.8 İmar Kanunu'nda yer alan yüklenici yükümlülükleri

Yüklenicinin İmar Kanununda yer alan bazı hükümler sebebiyle iş sahibine karşı yükümlülükleri oluşmaktadır. Bu yükümlülükler aşağıda madde sıralarını takiben verilmiştir:

"Yapı izni taşınmaz malikinin taşınmazı üzerinde belirli imar koşullarına uygun yapıyı ya da yapılmış yapı üzerindeki esaslı değişiklik, ek ve onarımları yapabilmesi için yetkili makamlarca izin verilmesidir." [18].

Yapı ruhsatı alınması ile ilgili yetki ve yükümlülükler iş sahibi adına düzenlenmiş bulunmasına rağmen sözleşme gereği bunların uygulayıcısı durumundaki yüklenici de bu ifalarla yükümlü bulunmaktadır. Bahse konu yükümlülükler yasada şöyle verilmiştir:

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." [İmar Kanunu, m.21].

Ruhsat süresi ile ilgili yetki ve yükümlülükler iş sahibi adına düzenlenmiş bulunmasına rağmen sözleşme gereği bunların uygulayıcısı durumundaki yüklenici de aynı ifalarla yükümlü bulunmaktadır. Bu yükümlülükler yasada şöyle düzenlenmiştir:

"Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır." [İmar Kanunu, m.29].

Ruhsat ve eklerini yapım yerinde bulundurması ile ilgili yükümlülükler iş sahibi adına düzenlenmiş bulunmasına rağmen sözleşme gereği uygulayıcı durumundaki yüklenici bu ifa ile yükümlü bulunmaktadır. Bu yükümlülük yasada şöyle düzenlenmiştir:

"Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir." [İmar Kanunu, m.29/f.3].

Yapı kullanma izni yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığını, kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca olmadığını ve yapının kullanılmasına izin verildiğini belirten belgedir [19].

Yapı kullanma iznini alınması ile ilgili yükümlülükler iş sahibi adına düzenlenmiş bulunmasına rağmen sözleşmesinde varsa uygulayıcı durumundaki yüklenici bu ifa ile yükümlü bulunmaktadır. Bu yükümlülük yasada şöyle düzenlenmiştir:

“Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27. maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların, tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin (İş sahibinin) müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin (iş sahiplerinin) müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.” [İmar Kanunu, m.30].

Aynı şekilde yasada iş sahibi adına düzenlenmiş bulunmasına rağmen yüklenici sözleşmesi çerçevesinde ve yapım sırasında, İmar Kanunu m.34, m.35, m.36 ve m.37’de yer alan hükümlerine uymakla yükümlü olup bunlar sırasıyla aşağıda sunulmuştur:

İnşaat, tamirat ve bahçe tanzimi ile ilgili tedbirleri içeren yükümlülükler şunlardır:

“İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediye veya valiliklere ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yapı, yol sınırına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması, mecburidir.

Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline yayalar için uygun geçiş sağlamak ve yukarıdaki tedbirler alınmak şartıyla müsaade olunabilir.

Bu gibi hallerde mülk sahibi (iş sahibi) veya inşaatı deruhte eden kişi veya kuruluşun sahipleri gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alırlar.

Zemin katlarda, dükkân yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki ön bahçeleri yayaya açık bulundurulacak, yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve mânialar yapılamaz.

Bu gibi yerlerde ve parsel hudutlarına merdiven yapılması zaruri hallerde rıht yüksekliği 0,15 metreden fazla olamaz." [İmar Kanunu, m.34].

Bina ön cephe hattı ile yol arası ve tabii zeminin kazılması ile ilgili işlere yönelik yükümlülükler şunlardır:

"Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez.

Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalarla bu gibi arsaların sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına yönetmelikle belirtilen veya civarın karakterine göre ilgili idarece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar." [İmar Kanunu, m.35].

Kapıcı daireleri ve sığınaklar ile ilgili yükümlülükler şunlardır:

"Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır.

Kapıcı daireleri ana bina içinde olabileceği gibi, nizamlara, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de tertiplenebilir.

Bekçi, bahçıvan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametine yer ayrılması halinde bu yerlerde de aynı şartlar aranır. 29 ve 30 uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanır.

Nerelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması gerektiği imar yönetmeliklerinde gösterilir." [İmar Kanunu, m.36].

Otoparklara ilişkin yükümlülükler ise şunlar:

"İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar göz önünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır.

Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.

Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Mülk sahibi (iş sahibi) tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden (iş sahibinden) tahsil edilir." [İmar Kanunu, m.37].

### 6.1.9 TCK'da yer alan yüklenici yükümlülükleri

Türk Ceza Kanunu'ndaki hükümlerin kamusal bir düzenleme olması sebebiyle bunlar inşaat sözleşmesinin uygulayıcısı olan yüklenicinin iş sahibine karşı dolaylı yükümlülüklerini teşkil etmektedir. Bu sebeple bunlara da yer verilmiştir.

Bunlardan, yüklenicinin inşaat veya yıkımla ilgili emniyet kurallarına uyma yükümlülüğü yasada şöyle düzenlenmiştir:

"İnşaat veya yıkım faaliyeti sırasında, insan hayatı veya beden bütünlüğü açısından gerekli olan tedbirleri almayan kişi, üç aydan bir yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır." [TCK, m.176].

Yüklenicinin işlerin yürütülmesi sırasında işaret ve engel koyma yükümlülüğü yasada şöyle belirtilmiştir:

"Herkesin gelip geçtiği yerlerde yapılmakta olan işlerden veya bırakılan eşyadan doğan tehlikeyi önlemek için gerekli işaret veya engelleri koymayan, konulmuş olan işaret veya engelleri kaldıran ya da bunların yerini değiştiren kişi, iki aydan altı aya kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır." [TCK, m.178].

Yüklenici yönünden daha çok yönetim görevlilerinin eylemlerine iştirak sonucu oluşan edimin ifasına fesat karıştırma eyleminden kaçınmak yüklenicinin iş sahibine karşı da dolaylı bir yükümlülüğünü oluşturmaktadır. Bu suç yasada şöyle tanımlanmıştır [TCK, m.176]:

"(1) Kamu kurum veya kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, bunların iştirakiyle kurulmuş şirketler, bunların bünyesinde faaliyet icra eden vakıflar, kamu yararına çalışan dernekler ya da kooperatiflere karşı taahhüt altına

girilen edimin ifasına fesat karıştıran kişi, üç yıldan yedi yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(2) Aşağıdaki fiillerin hileli olarak yapılması halinde, edimin ifasına fesat karıştırılmış sayılır:

a) İhale kararında veya sözleşmede evsafı belirtilen maldan başka bir malın teslim veya kabul edilmesi.

b) İhale kararında veya sözleşmede belirtilen miktardan eksik malın teslim veya kabul edilmesi.

c) Edimin ihale kararında veya sözleşmede belirtilen sürede ifa edilmemesine rağmen, süresinde ifa edilmiş gibi kabul edilmesi.

d) Yapım ihalelerinde eserin veya kullanılan malzemenin şartname veya sözleşmesinde belirlenen şartlara, miktar veya niteliklere uygun olmamasına rağmen kabul edilmesi.

e) Hizmet niteliğindeki edimin, ihale kararında veya sözleşmede belirtilen şartlara göre verilmemesine veya eksik verilmesine rağmen verilmiş gibi kabul edilmesi.

(3) Edimin ifasına fesat karıştırma dolayısıyla menfaat temin eden görevli kişiler, ayrıca bu nedenle ilgili suç hükmüne göre cezalandırılırlar." [TCK, m.176].

## 6.2 Yapım Döneminde Yüklenicinin Mesleki Standart Ve Teamüllerden Kaynaklanan Yükümlülükleri

Yapım döneminde yüklenicinin mevzuat ve sözleşme dışında kalan, mesleki standart ve teamüllerden kaynaklanan yükümlülükleri aşağıdaki başlıklar altında sunulacaktır.

### 6.2.1 Yapım döneminde FIDIC Genel İdari Şartnamesi kapsamında iş sahibine karşı yüklenici yükümlülükleri

Genellikle iş sahibinin kamu kurumu olmadığı durumlar ile sözleşmelerde atıf yapılan veya mesleki standart, örf ve teamülün arandığı durumlarda başvurulan FIDIC Genel İdari Şartnamesine göre yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülükleri aşağıdaki başlıklar altında incelenmiştir.

#### 6.2.1.1 Sözleşmeye dayalı hak ve yükümlülüklerin devri ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Sözleşmenin devredilebilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyledir:

"Yüklenici, iş sahibinin önceden olurunu almadan (ki bu olur, 1.5. Fıkranın hükümlerine bakılmaksızın, yalnızca iş sahibinin takdirindedir), Sözleşmeyi veya bir kısmını yahut Sözleşmeden doğan herhangi bir getiriyi ya da çıkarı, ancak,

a) Sözleşme dolayısıyla ödenmesi gereken veya ödenecek paraların Yüklenicinin bankacıları emrine yatırılması veya

b) Yüklenicinin yükümlü bir başka taraf karşısında muafiyet temin etme hakkının Yüklenicinin sigortacılarına devredilmesi (ve sigortacıların, Yüklenicinin zararını veya borcunu ödemesi)

halinde devredebilir, başka türlü devredemez." [13, m.3.1].

İşlerin taşerona verilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

"Yüklenici, İşlerin tamamını taşerona veremez. Yine Yüklenici, Sözleşmede tersine bir hüküm bulunmadıkça, İşlerin herhangi bir kısmını da Kontrollüğün önceden olurunu almadan taşerona veremez. Böyle bir olur, Yükleniciyi, Sözleşmeden doğan yükümlerinden veya taahhütlerinden kurtarmaz ve Yüklenici; Taşeronun, vekillerinin, hizmetindekilerin ve işçilerinin fiillerinden, kusur ve ihmallerinden, sanki bu fiiller, kusur ve ihmaller kendisinin, vekillerinin, hizmetindekilerin veya işçilerininmiş gibi sorumlu olur.

Ancak Yüklenicinin:

a) İşçi temin etme,

b) Sözleşmede belirtilen standartlara uygun malzemeleri satın alma veya

c) İşlerin herhangi bir kısmını, Sözleşmede adı belirtilen Taşerona verme

konularında böyle bir olur alması gerekmez." [13, m.4.1].

#### 6.2.1.2 Sözleşme dokümanları ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Sözleşme dokümanları ve çizimlerin gözetilmesi ve temin edilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki şekliyle ifade edilmiştir:

“Çizimler yalnızca Kontrollüğün gözetiminde kalır; ancak ikişer kopyaları bedelsiz olarak Yükleniciye verilir. Yüklenici daha fazla kopya isterse bedelini kendi karşılar. İş sahibince veya Kontrollükçe verilen Çizimler ile Teknik Şartname ve diğer dokümanlar, Yüklenici tarafından Kontrollüğün oluru alınmadan kullanılamaz, üçüncü şahıslara iletilemez. Yüklenici, Sözleşmeye göre kendisine verilen tüm Çizimler ile Teknik Şartnameyi ve diğer dokümanları Kesin Kabul Belgesinin düzenlenmesi üzerine Kontrollüğe geri verir.” [13, m.6.1].

Çizimlerin birer örneğinin işyerinde bulundurulması ile ilgili yüklenici yükümlülüğü şöyle düzenlenmiştir:

“Yukarıdaki şekilde Yükleniciye verilen veya Yüklenici tarafından temin edilen Çizimlerin birer kopyası Yüklenici tarafından İşyerinde tutulacak ve Kontrollük ve onun yazı ile yetki vereceği başka şahıslar tarafından incelenmek ve kullanılmak üzere makul olan her zaman elde bulundurulacaktır.” [13, m.6.2].

İş sahibi adına hareket eden kontrollüğün tamamlayıcı çizim ve talimatlarına yüklenicinin uyma yükümlülüğü şöyledir:

“Kontrollük, İşlerin düzgün ve uygun bir şekilde gerçekleştirilip tamamlanması ve ayıplarının giderilmesi için gerekli olabilecek tamamlayıcı Çizimleri ve talimatları zaman zaman Yükleniciye vermeye yetkilidir. Yüklenici de bunları uygular ve bunlarla bağlı olur.” [13, m.7.1].

Yüklenicinin projelendireceği kalıcı işler ile ilgili aşağıdaki yükümlülükleri getirilmiştir:

“Sözleşme, açıkça, Kalıcı İşlerin bazılarının projelerinin Yüklenici tarafından yapılmasını öngörüyorsa Yüklenici:

a) Söz konusu projenin uygunluğu ve yeterliği hususunda Kontrollüğü tatmin etmek için gerekli çizimleri, teknik şartnameleri, hesapları ve diğer bilgileri,

b) Kalıcı işlere ilişkin işletme ve bakım yönergeleri ile uygulama sonrası çizimleri, iş sahibinin söz konusu projeyi kullanarak bu kalıcı İşleri işletebilmesini, bakımlarını sağlayabilmesini, sökebilmesini, yeniden monte edebilmesini ve ayarlayabilmesini sağlayacak ayrıntıları hazırlayıp onay için Kontrollüğe sunar. Bu gibi İşletme ve bakım yönergeleri ile uygulama sonrası

çizimler sunulup Kontrollükçe onaylanıncaya kadar, İşler, 48. Madde gereğince kabul edilmeleri anlamında bitmiş sayılmazlar.” [13, m.7.2].

Kontrollüğün vereceği onayla ilgili olarak yüklenici yükümlülüklerinin kapsamı şu şekilde ifade edilmiştir:

“Yukarıdaki 7.2. Fıkra gereğince Kontrollük tarafından verilecek onay, Yükleniciyi, Sözleşme gereği olan hiçbir sorumluluğundan kurtarmaz.” [13, m.7.3].

#### 6.2.1.3 Mevzuata uyma ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Her tür mevzuata ilişkin düzenlemelere uyma ile ilgili yüklenici yükümlülüklerinin düzenlenmesi şöyledir:

“Yüklenici:

a) İşlerin gerçekleştirilip tamamlanması ve ayıplarının giderilmesi ile ilgili, ulusal veya bölgesel tüm Kanun, Kararname ve Tebliğlere yerel veya diğer yasal makamların karar ve düzenlemelerine ve

b) Mülkleri veya hakları İşler dolayısıyla etkilenen veya etkilenebilecek tüm kamu kuruluşları ile şirketlerin tüzük ve yönetmeliklerinin hükümlerine,

tüm bildirilerin verilmesi ve tüm harçların ödenmesi de dâhil, her bakımdan uygun hareket eder ve yine Yüklenici, bu gibi hükümlerin ihlal edilmesinden ortaya çıkabilecek her türlü ceza ve sorumluluğa karşı iş sahibini masun tutar. Her zaman şu şartla ki: iş sahibi, İşlerin yürütülebilmesi için gerekli her türlü imar planı, kuşaklama planı ve diğer benzeri izinleri temin etmekten sorumlu olup Yükleniciyi 22.3. Fıkra gereğince temin ve tazmin eder.” [13, m.26.1].

Mevzuatta yapılan değişikliklere uyma ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

“Sözleşme için teklif sunulabilecek son tarihi 28 gün önceleyen tarihten sonra, işlerin gerçekleştirilmekte veya gerçekleştirilecek olduğu ülkenin ulusal veya bölgesel Kanun, Kararname veya Tebliğlerinden yahut yerel veya diğer yasal makamların düzenleme veya yönetmeliklerinden herhangi birinde bir değişiklik olması yahut yeni bir Kanun, Kararname, Tebliğ, düzenleme veya yönetmelik çıkarılması ve bunların sonucu olarak Yüklenicinin Sözleşmeyi gerçekleştirme maliyetinde, 70.1. Fıkradakilerin dışında bir artış veya azalış olması halinde bu maliyet artışı ve azalışı,

iş sahibi ve Yüklenici ile gerekli danışmalardan sonra Kontrollükçe tespit edilerek Sözleşme Bedeline eklenir ya da Sözleşme Bedelinden düşülür; Kontrollük durumu Yükleniciye bildirir ve bir kopyasını iş sahibine iletir." [13, m.70.2].

#### 6.2.1.4 Sunulacak programla ilgili yüklenici yükümlülükleri

Sunulacak iş programıyla ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece düzenlenmiştir:

"Yüklenici, Kontrollüğün, İşlerin gerçekleştirilmesi için makul olarak öngörebileceği form ve ayrıntıdaki bir programı, işbu İdari Şartnamenin II. Kısmında Kabul Mektubu tarihinden sonra başlayacağı belirtilen süre içinde Kontrollüğün onayına sunar. Yüklenici, İşlerin gerçekleştirilmesi için kabul edilmesini önerdiği düzenlemelerin ve yöntemlerin genel bir anlatımını da, bilgi için, Kontrollüğün isteği üzerine sunar." [13, m.14.1].

İş programın revize edilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki şekliyle düzenlenmiştir:

"Kontrollük herhangi bir zamanda, İşlerin fiili seyrinin 14.1. Fıkraya göre olur almış olan programa uygun gitmediği kanısına varırsa Yüklenici, Kontrollüğün isteği üzerine, İşlerin, Bitirme Süresi içinde tamamlanmasını sağlamak için gerekli düzeltmeleri gösteren, revize edilmiş bir program sunar." [13, m.14.2].

Nakit akışı tahminlerinin kontrollüğe vermesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ise şöylece belirlenmiştir:

"Yüklenici, Sözleşmeye göre hak edeceği tüm istihkaklar için üçer aylık dönemlerle ayrıntılı bir nakit akışı tahminini, işbu İdari Şartnamenin II. Kısmında Kabul Mektubu tarihinden sonra başlayacağı belirtilen süre içinde, bilgi için Kontrollüğe verir. Kontrollük isterse, Yüklenici, üçer aylık, revize edilmiş daha sonraki nakit akışı tahminlerini de verir." [13, m.14.3].

İş programı, revize iş programı ve nakit akış tahminleri sunulmasının, yüklenicinin sözleşmeden doğan görev ve sorumluluklarını etkilememe yükümlülüğü şu şekilde belirtilmiştir:

"Bu gibi programların sunulup Kontrollükçe onaylanması yahut yine bu gibi genel anlatımların veya nakit akışı tahminlerinin verilmesi, Yükleniciyi, Sözleşmeden doğan hiçbir görev ve sorumundan kurtarmaz." [13, m.14.4].

### 6.2.1.5 Yapım ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Yapım ile ilgili yüklenici genel yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

"Yüklenici, işleri, gerekli özen ve çaba ile (sözleşmede öngörülen kapsamda) projelendirir, gerçekleştirir, tamamlar ve sözleşme hükümleri uyarınca ayıplarını giderir. Yüklenici, bu gibi projelendirme, gerçekleştirme, tamamlama ve ayıpları giderme çalışmaları için gerekli olan ve temin edilmesi sözleşmede öngörülen veya makul açıdan öngörüldüğü düşünülebilecek, geçici veya kalıcı her türlü gözetimi, işçiliği, malzemeyi, demirbaşı, yüklenici donanımını ve diğer şeyleri temin eder." [13, m.8.1].

İşe başlama ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle belirlenmiştir:

"Yüklenici, İşlere, Kontrollüğün bu yöndeki bildirisini aldıktan sonra makul olan en kısa süre içinde başlar; bu bildiri, Kabul Mektubunun tarihini izleyen ve Teklifin Ekinde belirtilen süre içinde verilir. Yüklenici, İşlere, gereken çabuklukta ve gecikmeksizin başlar." [13, m.41.1].

Geçiş hakları ve tesisler konusunda yüklenicinin yükümlülüğü aşağıda olduğu gibi düzenlenmiştir:

"İşyerine girişle bağlantılı olan özel veya geçici geçiş haklarıyla ilgili tüm masraf ve harçlar Yükleniciye aittir. Yüklenici, İşyeri dışında, işler ile ilgili olarak gerekseyeceği her türlü ek tesisi de masraflarını üstlenerek kendisi temin eder." [13, m.42.3].

Aplikasyon işleri ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

"Yüklenici şu hususlardan sorumludur:

İşlerin, Kontrollükçe yazılı olarak verilen aplikasyon asal noktalarına, hatlarına ve kotlarına göre doğru bir şekilde aplikasyonu,

a) İşlerin tüm kısımlarının konumunun, kotlarının, boyutlarının ve hizalanışının yukarıdakilere bağlı olarak doğruluğu,

b) Daha önce belirtilen sorumluluklarıyla ilgili olarak, gerekli her türlü araç, aygıt ve işçinin temin edilmesi.

İşlerin gerçekleştirilmesi sırasında, işlerin herhangi bir kısmının konumunda, kotlarında, boyutlarında veya hizalanışında bir hata çıkarsa Yüklenici, Kontrollüğün

gerekli görmesi halinde bu hatayı, bedelini kendi karşılayarak, Kontrollüğü tatmin edecek şekilde düzeltir, yok, söz konusu hata Kontrollüğün yazılı olarak verdiği, yanlış bir bilgiden kaynaklanıyorsa, o zaman Kontrollük 52. Madde uyarınca Sözleşme Bedeline eklenecek miktarı tespit eder ve durumu Yükleniciye bildirerek bir kopyasını iş sahibine iletir.

Bir hat veya kotun aplikasyonunun Kontrollükçe yoklanması, Yükleniciyi söz konusu aplikasyonunun doğruluğu ile ilgili sorumluluğundan hiçbir şekilde kurtarmaz; Yüklenici, İşlerin aplikasyonunda kullanılan her türlü röperi, mirayı, kazığı ve diğer şeyleri özenle koruyup muhafaza eder." [13, m.17.1].

İşyerindeki çalışmalar ve yapım yöntemleri hakkında yüklenicinin yükümlülükleri aşağıdaki şekilde belirtmiştir:

"İşyerindeki tüm çalışmaların ve yapım yöntemlerinin uygunluğunun, stabilitesinin ve emniyetinin bütün sorumunu Yüklenici üstlenir. Şu şartla ki Yüklenici (işburada belirtilmiş veya üzerinde başka bir şekilde anlaşılmış olması hariç), Kalıcı İşlerin proje ve teknik şartnamesinden Geçici İşlerin Yüklenici tarafından hazırlanmayan proje ve teknik şartnamesinden sorumlu tutulamaz. Sözleşmede, açıkça, Kalıcı İşlerin bir kısmının Yüklenici tarafından projelendirilmesi öngörülüyorsa, Kontrollüğün onayına bakılmaksızın, bu işlerin o kısmından Yüklenici sorumlu tutulur." [13, m.8.2].

Talimatların yazılı olmasını sağlama ile ilgili yüklenici yükümlülüğü şu şekilde belirtilmiştir:

"Kontrollük tarafından verilecek talimatlar yazılı olur; şu şartla ki, Kontrollük, böyle bir talimatı herhangi bir sebeple sözlü olarak vermenin gerekli olduğu kanısındaysa Yüklenici bu talimata uyar. Kontrollükçe verilecek böyle bir talimatın, talimat yerine getirildikten sonra yazılı olarak doğrulanması halinde bu talimat işbu Fıkradaki anlamda bir talimat sayılır. Ayrıca şu şartla ki, Yüklenici 7 gün içinde, Kontrollüğün sözlü bir talimatını yazılı olarak yine Kontrollüğe doğrular ve bu doğrulama Kontrollükçe 7 gün içinde yazılı olarak yalanlanmazsa bu, Kontrollüğün bir talimatı olarak kabul edilir.

İşbu Fıkranın hükümleri, Kontrollük Vekili ile 2.4. Fıkraya göre atanan Kontrollük veya Kontrollük Vekili yardımcılarının talimatları için de aynı şekilde uygulanır." [13, m.2.5].

İşlerin sözleşmeye uygun yürütülmesi ile ilgili yüklenici yükümlükleri şu şekilde düzenlenmiştir:

“Yüklenici, yasal ve fiziksel koşullar engellemedikçe, İşleri, Sözleşmeye, Kontrollüğü tatmin edici bir uygunlukta gerçekleştirip tamamlar ve ayıplarını giderir. Yüklenici, Sözleşmede geçsin geçmesin yahut işlerle ilgili olsun olmasın, her konuda, Kontrollüğün talimatlarına kesinlikle uyar. Yüklenici, talimatları, yalnızca Kontrollükten ya da 2. Madde hükümlerine bağlı olarak Kontrollük Vekilinden alır.” [13, m.13.1].

Hak talebine dayanak teşkil edebilecek güncel kayıtların tutulması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

“Yukarıdaki 53.1. Fıkrada değinilen durumun ortaya çıkması üzerine Yüklenici, daha sonra bulunmayı isteyebileceği talebi desteklemek açısından, makul ölçüler içinde gerekli olabilecek güncel kayıtları tutar. Kontrollük, 53.1. Fıkra gereği bir bildiri alınca, iş sahibinin yükümlülüğünü kabul etmesi gerekmeksizin, bu gibi güncel kayıtları tetkik eder ve Yükleniciye, makul olan ve bildirinin konusu talebe materyal olabilecek başka güncel kayıtları da tutması talimatını verebilir. Yüklenici, Kontrollüğe, işbu Fıkra gereği tutulan tüm kayıtları tetkik etme iznini verir ve bunların kopyalarını, talimatı üzerine Kontrollüğe temin eder.” [13, m.53.2].

Yüklenicinin diğer yüklenicilere sağlayacağı olanaklarla ilgili iş sahibine karşı olan yükümlülükleri aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

“Yüklenici, çalışmalarını yürütebilmeleri için:

a) İş sahibince çalıştırılan diğer yüklenicilere ve işçilerine,

b) İş sahibinin işçilerine ve

c) Yasal bir makamın İşyerinde veya İşyeri yakınında, Sözleşmeye dâhil olmayan herhangi bir işin veya iş sahibinin İşlerle bağlantılı olarak veya İşlere yardımcı olmak üzere girebileceği bir sözleşmenin uygulanmasında çalıştırılan işçilerine,

Kontrollüğün istekleri uyarınca, makul olan her türlü olanağı temin eder.” [13, m.31.1].

İşlerin yürütülmesi sırasında, işyerinin temiz tutulması için gerekli özeni gösterme konusundaki yüklenici yükümlülüklerinin çerçevesi aşağıdaki şekilde çizilmiştir:

“İşlerin gerçekleştirilmesi sırasında Yüklenici, işyerini, gereksiz her türlü engelden makul olan ölçüde temizler, herhangi bir Yüklenici Donanımı ile artık malzemeyi ya depolar ya elden çıkarır, her türlü enkaz ve moloz ile artık gerekli olmayan Geçici işleri İşyerinden uzaklaştırır.” [13, m.32.1].

İşlerin yürütülmesi sırasında gözetim ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece verilmiştir:

“Yüklenici, İşlerin yürütülmesi sırasında ve daha sonra, Yüklenicinin Sözleşmeden doğan yükümlerini gereken şekilde yerine getirmesi için Kontrollüğün gerekli göreceği süre içinde gereken her türlü gözetimi sağlar. Yüklenici veya Kontrollüğün her zaman geri çekebileceği onaya mazhar olmuş, ehil ve yetkili bir vekili, vaktinin tamamını işlerin gözetilmesine verir. Bu yetkili vekil, Kontrollüğün yahut 2. Madde hükümlerine bağlı olarak Kontrollük Vekilinin talimatlarını Yüklenici adına alır.

Kontrollük, vekil için verdiği onayı geri çekerse, Yüklenici, aşağıda değinileceği üzere, böyle bir geri çekme bildirisi aldıktan sonra vekilini değiştirme gereğine uyarak, mümkün olan en kısa süre içinde vekilini İşlerden çeker, ondan sonra da bu şahsa işlerde bir daha hiç bir sıfatla görev vermez ve yerine, Kontrollüğün onaylayacağı başka bir vekil getirir.” [13, m.15.1].

Çevre güvenliği ve korunması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki şekliyle düzenlenmiştir:

“Yüklenici, İşleri gerçekleştirip tamamlayarak ayıplarını giderdiği bütün süre boyunca:

a) İşyerinde bulunmaya mezun her şahsın emniyetine eksiksiz özen gösterir, (kontrolü altında olduğu ölçüde) İşyerini ve (henüz tamamlanmamış ve İş sahibince işgal edilmemiş) İşleri, bu şahısları tehlikelerden esirgeyecek, düzenli bir şekilde muhafaza eder,

b) İşlerin korunması veya halkın yahut diğer şahısların emniyeti ve rahatlığı için, her türlü ışığı, korkuluğu, çiti, uyarı sinyalini ve nöbetçiyi, masrafını kendi karşılayarak, gereken veya Kontrollükçe yahut ilgili bir makamca gerekli görülen her yerde ve her vakit temin ve muhafaza eder.

c) İşyeri içindeki ve dışındaki çevreyi koruyacak, kişileri veya kamu yahut üçüncü şahıs mülkünü, uyguladığı yapım yöntemlerinden doğan kirlenme,

gürültü ve diğer sebeplerin sonucu olan zarar veya tacizden esirgeyecek her türlü makul tedbiri alır.” [13, m.19.1].

Eser ve işle ilgili malzemelerin bakımı ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece belirlenmiştir:

“Başlama Tarihinden İşlerin tamamı için bir Geçici Kabul Belgesinin düzenlendiği ve sorumluluğun İş sahibine geçtiği tarihe kadar, İşlerin ve İşlere dâhil malzemeler ile Demirbaşların bakımına ilişkin bütün sorumluluğu Yüklenici üstlenir. Şu şartla ki:

a) Kontrollük, Kalıcı İşlerin bir Bölümü veya bir kısmı için Geçici Kabul Belgesi düzenlediğinde, Yüklenicinin söz konusu Bölüm veya kısma ilişkin yükümlülüğü, Geçici Kabul Belgesinin düzenlenip o Bölüm veya kısım ile ilgili bakım sorumluluğunun İş sahibine geçtiği tarihte sona erer ve

b) Yüklenicinin Kesin Kabul Dönemi sırasında bitirmeyi taahhüt ettiği kalan İşlerin ve bu İşlere dâhil malzemeler ile Demirbaşların bütün bakım sorumluluğunu, kalan bu gibi İşler 49. Maddeye uygun olarak tamamlanıncaya kadar Yüklenici üstlenir.” [13, m.20.1].

Aylık hakediş raporlarının iş sahibine sunulması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle belirlenmiştir:

“Yüklenici, her ayın sonunu izleyen günlerde,

a) Yürütülen Kalıcı İşlerin bedeliyle,

b) Yüklenici Donanımı, Geçici İşler, yevmiyeli işler ve benzerleri dâhil, Keşif Cetvelindeki diğer pozlarla,

c) Yüklenici tarafından Kalıcı işlere dâhil edilmek üzere İşyerine getirilen fakat henüz dâhil edilmemiş olan: Teklifin Ekinde belirtilen şekilde listelenmiş malzemelerin ve Demirbaşların fatura bedelinin yüzdesiyle,

d) Aşağıdaki 70. Maddeye göre yapılan ayarlamalarla,

e) Yüklenicinin Sözleşmeye göre hak kazanabileceği diğer tutarlarla ilgili olarak o ayın sonuna kadar hak ettiğini düşündüğü miktarları gösteren, formu Kontrollükçe zaman zaman belirlenebilecek olan ve her kopyası Yüklenicinin 15.1. Fıkra gereğince Kontrollük tarafından onaylanan vekilince imzalanmış bir hakediş raporunu altı kopya halinde Kontrollüğe sunar.” [13, m.60.1].

Zarar ve ziyanın karşılanması ile ilgili yüklenici yükümlü aşağıdaki şekliyle belirlenmiştir:

"İşlere, bir kısmına veya bu İşlere dâhil malzemelere ya da Demirbaşlara, bunların bakımından Yüklenicinin sorumlu olduğu dönem sırasında, 20.4. Fıkrada tanımlanan risklerin dışında bir nedenle herhangi bir zarar ya da ziyan gelmesi halinde Yüklenici, bu zarar ya da ziyanı, Kalıcı işler, Sözleşme hükümlerine, Kontrollüğü tatmin edecek ve her bakımdan uygun olacak şekilde masrafını kendi karşılayarak giderir. Yüklenici 49. ve 50. Maddelerden doğan yükümlerini yerine getirmek amacıyla yürüttüğü çalışmalar sırasında İşlerde yol açtığı zarar veya ziyanı gidermekle de yükümlüdür." [13, m.20.2].

Trafiğe ve komşu mülklere müdahale ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ilgili maddede şöyle ifade edilmiştir:

"İşlerin gerçekleştirilip tamamlanması ve ayıplarının giderilmesi için gerekli tüm çalışmalar, Sözleşmenin gereklerine uyma zorunluluğunun elverdiği ölçüde,

a) Halkın rahatına veya
b) İş sahibinin ya da başka bir şahsın kullanımında olsun olmasın, mülklere giden veya mülklerin kamusal veya özel yollarının yahut yolaklarının ulaşılmasına, kullanılmasına ve işgal edilmesine,

gereksiz ve usulsüz olarak müdahale etmeyecek şekilde yürütülür.

Yüklenici, kendisinin sorumlu olduğu bu gibi hususlardan veya onlarla ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü hak talebi, takibat, tazminat, bedel, harç ve masraflara karşı iş sahibini temin ve tazmin eder." [13, m.29.1].

Donanım ve geçici işlerin nakli için kullanılacak yollara hasar vermekten kaçınılması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ilgili maddelerde aşağıdaki olduğu gibi düzenlenmiştir:

"Yüklenici, kendisi veya bir Taşeronu tarafından yapılan nakliyat nedeniyle, İşyeri ile bağlantılı veya İşyerine ulaşılan güzergâhlardaki yolların veya köprülerin hasara veya ziyana uğramaması için gerekli her türlü tedbiri alır, güzergâhları ve vasıtaları buna göre sınırlayıp dağıtmak suretiyle işyerine ve İşyerinden malzeme, Demirbaş, Yüklenici Donanımı veya Geçici İşlerin taşınmasının kaçınılmaz sonucu olarak ortaya çıkacak olağanüstü trafiği makul ölçülerle elverdiğince kısıtlar ve söz konusu

yollara ve köprülere gereksiz herhangi bir hasar veya zarar gelmesini önler." [13, m.30.1].

"Sözleşmede tersine bir hüküm yoksa Yüklenici, Yüklenici Donanımının veya Geçici işlerin nakledilmesini kolaylaştırmak amacıyla, işyeri ile bağlantılı veya İşyerine ulaşan güzergâhlardaki köprüleri ve yolları takviye ve tadil edip iyileştirme bedellerinden kendisi yükümlü olup bu bedelleri yine kendisi öder; Yüklenici, bu gibi nakliyatlar dolayısıyla söz konusu yol veya köprülerde ortaya çıkabilecek her türlü tazminat talebine, bu arada doğrudan iş sahibine yöneltilebilecek taleplere karşı iş sahibini temin edip masun tutar ve sadece bu gibi hasarlardan doğan tüm talepleri görüşüp bedellerini öder." [13, m.30.2].

İnşaat alanında bulunacak fosil nitelikli varlıklar, arkeolojik eserler, kıymetli ve antika eşyalar, enkaz ve kalıntılar ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece belirlenmiştir:

"İşyerinde bulunacak fosiller, eski paralar, kıymetli ve antika eşyalar, arkeolojik kıymeti haiz tüm yapı, enkaz ve kalıntılar, iş sahibi ile Yüklenici arasında, iş sahibinin mutlak malı kabul edilir ve Yüklenici, bunların, işçileri veya başkaları tarafından alınıp götürülmemesi ve hasara uğratılmaması için makul olan tüm tedbirleri alır. Bu gibi eşya ve sanat eserleri ortaya çıktığı anda Yüklenici, bunlar kaldırılmadan önce durumu derhal Kontrollüğe bildirip onun bu konudaki talimatını uygular. Yüklenici böyle bir talimat sebebiyle gecikmeye uğrar ve/veya masrafa giderse o zaman Kontrollük, iş sahibi ve Yüklenici ile gerekli danışmalardan sonra,

a) Yüklenicinin 44. Maddeye göre hak kazandığı süre uzatımını ve

b) Bu masrafların Sözleşme Bedeline eklenecek miktarını

tespit eder ve durumu Yükleniciye bildirerek bir kopyasını iş sahibine iletir." [13, m.27.1].

Değişiklik talimatları ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıda olduğu gibi düzenlenmiştir:

"Kontrollük; İşlerin veya bir kısmının şeklinde, niteliğinde veya miktarında gerekli olabileceğine inandığı her türlü değişikliği yapar ve bu amaçla veya uygun olduğuna inandığı başka herhangi bir nedenle, Yükleniciye, aşağıda yazılı hususları emretme yetkisine haiz olup, Yüklenici de bunları yerine getirir:

a) Sözleşme kapsamındaki herhangi bir işin miktarını artırmak veya azaltmak,

b) {İş sahibi veya başka bir Yüklenici tarafından yürütülecek olanlar hariç} bu gibi bir işi esgeçmek,

c) Bu gibi bir işin özelliğini, niteliğini veya cinsini değiştirmek,

d) İşlerin herhangi bir kısmının kotlarını, hatlarını, konumunu ve boyutlarını değiştirmek,

e) İşlerin tamamlanması için gerekli olan her türlü ek işi yapmak,

f) işlerin herhangi bir kısmı için belirlenmiş yapım sırasını ve zamanlamasını değiştirmek.

Bu gibi değişiklikler Sözleşmeyi hiçbir şekilde boş ve hükümsüz kılmaz, ancak bu gibi tüm değişikliklerin -varsa- etkisi 52. Madde uyarınca değerlendirilir. Şu şartla ki, işlerde değişiklik talimatı, Yüklenicinin yol açtığı veya sorumlu olduğu bir kusurdan veya Sözleşme ihlalinden dolayı gerekli olmuşsa, bu kusura atfedilebilecek ek masrafı Yüklenici çeker." [13, m.51.1].

"Yüklenici, Kontrollüğün talimatı olmadan bu gibi bir değişiklik yapamaz. Şu şartla ki, bir işin miktarında, işbu Maddeye göre verilen bir talimatın değil de Keşif Cetvelinde belirtilen değerlerden büyük ya da küçük metrajların sonucu olan artırma veya azaltma için talimat gerekmez." [13, m.51.2].

#### 6.2.1.6 İşgücü, malzeme, demirbaş ve işçilik ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Eleman ve işgücü temin edilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülüğü şöyledir:

"Yüklenici, Sözleşmede tersine bir hüküm yoksa yerli veya diğer her türlü elemanın ve işgücünün bağlanması ile bunların ücretlerinin ödenmesi, barındırılması, beslenmesi ve taşınması işini kendisi düzenler." [13, m.34.1].

İşgücü ve yüklenici donanımına ilişkin raporları iş sahibine iletme ile ilgili yüklenici yükümlülüklerinin düzenlenmesi şöyledir:

"Yüklenici, Kontrollüğün isteği üzerine, kendisi tarafından zaman zaman İşyerinde çalıştırılan eleman ve çeşitli sınıftan işgücü sayılarını ve yine Kontrollüğün Yüklenici Donanımına ilişkin olarak isteyebileceği bilgileri gösteren ayrıntılı bir raporu, Kontrollüğün öngöreceği şekilde ve sıklıkta Kontrollüğe verir." [13, m.35.1].

Malzeme, demirbaş ve işçilik kalitesi ile ilgili uyulması gereken yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki şekliyle verilmiştir:

“Her türlü malzeme, Demirbaş ve işçilik,

a) Sözleşmede belirtilen ilgili niteliklere ve Kontrollüğün talimatına uygun olur ve

b) Yapıldığı, imal edildiği veya hazırlandığı yerde, İşyerinde, ya da Sözleşmede öngörülen başka bir yerde veya yerlerde yahut bu yerlerin hepsinde veya herhangi birinde Kontrollüğün zaman zaman isteyeceği denemelere tâbi tutulur.

Yüklenici, tüm malzemeleri ve Demirbaşları muayene etmek, ölçmek ve denemeye tâbi tutmak için normal şartlarda gerekli yardım, işgücü, elektrik, yakıt, depo, aparat ve aletleri temin eder ve Kontrollüğün seçip isteyebileceği malzeme numunelerini, işlerde kullanmadan önce denemek üzere verir.” [13, m.36.1].

Numuneler ve testler ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece düzenlenmiştir:

“Sözleşmede numunelerin temin edilmesi açık bir şekilde kastedilmiş veya öngörülmüşse, Yüklenici, bunları, bedellerini kendi ödeyerek temin eder.” [13, m.36.2].

“Sözleşmede:

a) Açık bir şekilde kastedilen veya öngörülen yahut

b) (Yalnızca yük altında test veya bitmiş ya da kısmen bitmiş bir işin öngörülen amacı yerine getirip getirmediğini anlamak için yapılan test durumlarında) Yüklenicinin, Teklifine fiyat koyabilmesine veya fiyatına dâhil edebilmesine yetecek ayrıntıda belirlenen

testlerin masrafını Yüklenici çeker.” [13, m.36.3].

Malzemelerin ve demirbaşların muayene ve testi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ise şöyledir:

“Kontrollük ve yetkilendireceği herhangi bir şahıs, İşyerine ve malzemelerin veya Demirbaşların işler için yapılmakta, imal edilmekte ya da hazırlanmakta olduğu tüm atölye ve mahallere makul olan her vakit girebilir; Yüklenici bu girme yetkisinin elde edilebilmesinde her kolaylığı ve yardımı sağlar.” [13, m.37.1].

“Kontrollük, Sözleşmeye göre temin edilecek malzemeleri ve Demirbaşları yapım, imal ve hazırlama sırasında muayene ve test edebilir. Bu malzemeler veya Demirbaşlar, Yüklenicininkilerden başka atölye ve mahallerde yapılmakta, imal edilmekte veya hazırlanmakta ise Kontrollüğün bu atölye ve mahallerdeki muayene ve testleri yürütebilmesi için gerekli izini Yüklenici alır. Bu gibi muayene ve testler Yükleniciyi Sözleşmeden doğan hiçbir yükümünden kurtarmaz.” [13, m.37.2].

İş sahibinin reddettiği, işle ilgili uygun olmayan malzeme veya demirbaşın kullanılmamasına ilişkin yüklenici yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

“Malzemeler ve Demirbaşlar, 37.3. Fıkraya göre mutabık kalınan zamanda ve yerde muayene veya test için hazır değilse ya da Kontrollük, işbu Maddede değinilen muayene veya testin sonucu olarak, malzemelerin veya Demirbaşların ayıplı olduğunu yahut Sözleşmeye uygun olmadığını tespit ederse, söz konusu malzemeleri veya Demirbaşları reddedebilir ve durumu derhal Yükleniciye bildirir. Bu bildiride Kontrollüğün itirazları nedenleriyle birlikte belirtilir. Bunun üzerine Yüklenici derhal ayıpları giderir veya reddedilen malzemelerin veya Demirbaşların Sözleşmeye uygun olmasını sağlar. Kontrollük istediği takdirde, reddedilen malzemelerin veya Demirbaşların testleri aynı şart ve koşullarda yapılır veya yinelenir. Testlerin yinelenmesi dolayısıyla iş sahibinin katlandığı masraflar, iş sahibi ve Yüklenici ile danışmalardan sonra Kontrollükçe tespit edilir ve iş sahibi tarafından Yükleniciden tahsil edilebileceği gibi Yükleniciye hak olan veya olacak paralardan da kesilebilir; Kontrollük bu durumu Yükleniciye bildirerek bir kopyasını iş sahibine iletir.” [13, m.37.4].

Yapılan işlerin üstü kapatılmadan önce iş sahibinin muayenesini sağlama ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece belirlenmiştir:

“Kontrollüğün onayı olmadan işlerin hiçbir kısmının üstü kapatılamaz, görülmesi engellenemez; Yüklenici, Kontrollüğün İşlerin üstü kapatılmak ve bir daha görülmemek durumunda olan kısımlarını inceleyip metrajını çıkartabilmesi ve üzerlerine İşlerin herhangi bir kısmı yerleştirilmeden önce temelleri inceleyebilmesi için her türlü olanağı sağlar. Yüklenici, İşlerin bu gibi kısımlarının veya temellerin muayeneye hazır olduğunu veya ne zaman hazır olacağını Kontrollüğe bildirir; Kontrollük, gereksiz görmedikçe ve Yükleniciye bu yönde bir bilgi vermedikçe, İşlerin o kısımlarını inceleyip metrajını çıkartmak veya temelleri incelemek

amacıyla, makul olmayan bir süreyle gecikmeksizin bu muayenede hazır bulunur." [13, m.38.1].

Kontrol amacıyla yapılan işin üstünün kaldırılması ve açılması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

"Kontrollük, zaman zaman, işlerin herhangi bir kısmının üstünün kaldırılması veya bir yerinden ya da boydan boya açılması talimatı verdiğinde Yüklenici, Kontrollüğün bu talimatına uyar, sonra da bu kısımları düzeltip eski haline getirir. Böyle bir kısmın üstünün 38.1. Fıkra hükümleri uyarınca kapatılmış veya görülmez hale getirilmiş olması ve Sözleşmeye uygun olarak imal edilmiş olduğunun anlaşılması halinde Kontrollük, iş sahibi ve Yüklenici ile gerekli danışmalardan sonra, Yüklenicinin bu kısmın üstünün kaldırılması veya bir yerinden ya da boydan boya açılması yahut yeniden kapatılıp düzeltilmesi için yaptığı ve Sözleşme Bedeline eklenecek masrafın miktarını tespit edip durumu Yükleniciye bildirerek bir kopyasını iş sahibine iletir. Diğer hallerde ise tüm masrafları Yüklenici üstlenir." [13, m.38.2].

Uygun olmayan iş, malzeme veya demirbaşın sökülüp uzaklaştırılması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıda olduğu gibi düzenlenmiştir:

"Kontrollük, İşlerin seyri sırasında zaman zaman şu konularda yazılı emir verme yetkisine sahiptir:

a) Sözleşmeye uygun bulmadığı malzemelerin veya Demirbaşların ilgili talimatta belirlenebilecek süre veya süreler içinde İşyerinden uzaklaştırılması,

b) Bunların yerine uygun malzemelerin veya Demirbaşların getirilmesi, ve

c) Daha önce test edilmiş veya hakedişe alınmış olsun olmasın,

    (i) Malzeme, Demirbaş veya işçilik, yahut

    (ii) Yüklenicinin temin ettiği veya sorumlu olduğu proje

bakımından Sözleşmeye uygun bulmadığı işlerin sökülüp yeniden uygun şekilde yapılması." [13, m.39.1].

İş sahibince yerine getirilmesi istenen yevmiyeli işler kapsamındaki yüklenici yükümlülükler aşağıdaki gibi düzenlenmiştir:

"Kontrollük, kendince gerekli veya uygun gördüğü, miktarı değiştirilmiş herhangi bir işin yevmiye esasıyla yapılmasını talimatla isteyebilir. Bu şekildeki işler için

Yükleniciye, Sözleşmede yer alan yevmiyeli işler tarifesinde belirlenen koşullar altında ve Teklifinde bu tarifeye eklediği fiyat ve birim fiyatlardan ödeme yapılır.

Yüklenici, ödenen miktarları kanıtlamak için gerekli olabilecek tüm makbuzları veya kasa fişlerini Kontrollüğe verir ve malzemeleri sipariş etmeden önce bunlarla ilgili fiyat tekliflerini Kontrollüğün onayına sunar.

İşlerden Yevmiye esasıyla yürütülenlerle ilgili olarak Yüklenici, bu işler devam ettiği sürece her gün, Kontrollüğe, iki nüsha halinde, bu işlerde çalıştırılan tüm işçilerin isimlerini, iş konularını ve puantajlarını gösteren eksiksiz bir liste ile yine iki kopya halinde, bu işte veya bu iş için kullanılan tüm malzemelerin ve söz konusu yevmiyeli işler tarifesi uyarınca yüzde ilavesine dâhil olanlar dışındaki Yüklenici Donanımının cins ve miktarlarını gösteren bir beyanname verir. Her listenin ve beyannamenin birer kopyası, doğru ise veya üzerinde mutabık kalındıysa, Kontrollük tarafından imzalanarak Yükleniciye geri verilir.

Yüklenici, her ayın sonunda Kontrollüğe, kullanılan işgücü, malzeme ve yukarıda belirtilenler dışındaki Yüklenici Donanımına ilişkin fiyatlandırılmış bir beyanname verir. Yüklenici bu listeleri ve beyannameleri eksiksiz ve zamanında vermedikçe, herhangi bir ödemeye hak kazanamaz. Her zaman şu şartla ki: Kontrollük, herhangi bir nedenle, daha önceki hüküm doğrultusunda Yüklenici tarafından bu gibi liste ve beyannamelerin gönderilmesinin pratik olmadığına karar verse bile, bu iş için çalışılan süre ile kullanılan işgücü, malzeme ve Yüklenici Donanımı konusunda tatmin olması kaydıyla, ya yevmiye esasıyla ya da kendince makul ve adil olan bir değer üzerinden ödeme yaptırmaya yetkilidir.” [13, m.52.4].

#### 6.2.1.7 Sigortalama ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Eser, imalat ve yüklenici donanımının sigortalanması hakkında yüklenicinin yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

“Yüklenici, kendisinin veya iş sahibinin 20. Maddeden doğan yükümlülük ve sorumluluklarını sınırlamaksızın,

a) İşleri ve İşlere dâhil edilecek malzemeler ile Demirbaşları, tam yenileme bedeli üzerinden,

b) İşlerin herhangi bir kısmının yıkılıp kaldırılması ve diğer her türlü molozun kaldırılması bedeli ile mesleki ücretler de dâhil olmak üzere zarar veya

ziyanın giderilmesi için gerekli ek bedelleri karşılamak üzere,(a) şıktaki tam yenileme bedelinin yüzde 15'i kadarlık veya işbu İdari Şartnamenin II. Kısmında bellenebilecek ek bir tutarı,

c) Yüklenici tarafından İşyerine getirilen Yüklenici Donanımı ile diğer şeyleri, İşyerinde yenilenebilmelerine yetecek bir tutar üzerinden

sigortalar." [13, m.21.1].

Yapılacak sigortaların kapsamları ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece belirlenmiştir:

"Yukarıdaki 21.1. Fıkranın (a) ve (b) bentlerindeki sigortalar Yüklenici ile iş sahibinin ortak adlarına yaptırılır ve

a) İşyerinde çalışmaların başlamasından İşlerle veya duruma göre İşlerin bir Bölümü ya da bir kısmı ile ilgili Geçici Kabul Belgesinin düzenlendiği tarihe kadar, 21.4.Fıkrada belirtilenler dışında sebeplerle ortaya çıkabilecek her türlü zarar veya ziyana karşı iş sahibi ile Yükleniciyi,

b)

(i) Kesin Kabul Dönemi boyunca, bu dönemin başlamasından önce vuku bulan bir "sebepten kaynaklanan zarar ve hasar ile,

(ii) Yüklenicinin, 49. ve 50. Maddelerden doğan yükümlerine uymak amacıyla yürüttüğü çalışmalar sırasında yol açtığı zarar veya ziyan ile ilgili yükümlülüğüne karşı Yükleniciyi güvence altına alır." [13, m.21.2].

Cana ve mala gelebilecek zarar veya ziyanın karşılanması sebebiyle iş sahibine karşı yüklenici yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

"Yüklenici, Sözleşmede tersine bir hüküm bulunmuyorsa, iş sahibini,

a) Cana gelebilecek ölüm ve yaralanmalara,

b) İşlerin gerçekleştirilip tamamlanması ve ayıpların giderilmesinde veya buna bağlı olarak, (İşler dışındaki) mala gelebilecek hasarın ve zarara ilişkin her türlü zarar/ziyan ve hak talebine, 22.2. Fıkrada tanımlanan istisnalar dışında, bu hususlarla ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü hak talebine, takibata, tazminata, bedel, harç ve masrafa karşı tazmin eder." [13, m.22.1].

Üçüncü şahıslar adına sigorta yaptırması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyledir:

“Yüklenici, 22. Madde dolayısıyla kendisine ve iş sahibine düşen yükümler ile sorumları sınırlamaksızın, 22.2. Fıkranın (a), (b) ve (c) bentlerinde tanımlanan istisnalar hariç olmak üzere, Sözleşmenin yerine getirilmesi sırasında (24. Maddede öngörülenler dışındaki) herhangi bir şahsa gelebilecek ölüm veya yaralanma ile (İşler dışındaki) herhangi bir mala gelebilecek zarar veya hasara ilişkin sorumluluklara karşı, Yüklenici ile iş sahibinin ortak adlarına sigorta yaptırır.” [13, m.23.1].

İşçilerin uğrayacağı kaza ve yaralanmalar ile ilgili yüklenici yükümlülükleri düzenlenmesi şöyledir:

“İş sahibi, kendisinin, vekillerinin veya hizmetlilerinin kusurlu bir hareketinden doğan ölüm ve yaralanmalar hariç olmak üzere, Yüklenicinin veya Taşeronlardan birinin çalıştırdığı işçilere veya diğer şahıslara ödenecek tazminat veya telafi bedelinden ve ilgili hususlardan yükümlü değildir. Yüklenici, yukarıda belirtildiği şekilde iş sahibinin yükümlü olduğu durumlar hariç olmak üzere her türlü tazminat ve telafi bedeline ve bununla ilgili her türlü hak talebi, takibat, tazminat, bedel, harç ve masrafa karşı iş sahibini temin ve tazmin edip masun tutar.” [13, m.24.1].

Sözleşmede belirtilen sigortaların yaptırıldığına ilişkin belgelerin iş sahibine sunulması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki şekliyle belirtilmiştir:

“Yüklenici, İşyerinde çalışmalar başlamadan önce, Sözleşmenin öngördüğü sigortaların yaptırıldığının delillerini iş sahibine verir, Başlama Tarihini izleyen 84 gün içinde de sigorta poliçelerini ibraz eder. Yüklenici bu gibi delilleri ve poliçeleri iş sahibine verirken durumu Kontrollüğe bildirir. Bu Sigorta Poliçeleri, Kabul Mektubu verilmeden önce üzerinde anlaşılan genel şartlara uygun olmalıdır. Yüklenici, sorumlu olduğu tüm sigortaları, iş sahibince onaylanacak sigortacılara ve şartlarla yaptırır.” [13, m.25.1].

#### 6.2.1.8 İşin durdurulması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

İşin durdurulması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki olduğu gibi düzenlenmiştir:

“Yüklenici, Kontrollüğün talimatı üzerine İşleri veya bir kısmını, yine Kontrol Amirinin uygun göreceği süreyle ve şekilde durdurur ve bu durma süresi içinde İşleri veya ilgili kısmını Kontrollüğün gerekli gördüğü üzere, uygun bir şekilde korur ve güven altına alır. Eğer bu durdurma,

a) Sözleşmede öngörülmemişse,

b) Yüklenicinin yol açtığı veya sorumlu olduğu bir kusur veya Sözleşme ihlali sebebiyle gerekiyor değilse,

c) İşyerindeki iklimsel koşullar bakımından gerekli değilse yahut

d) Kontrollüğün veya iş sahibinin herhangi bir fiilinden ya da kusurundan yahut 20.4. Fıkrada tanımlanan risklerin herhangi birinden kaynaklanıyor olması hariç, İşlerin veya bir kısmının uygun bir şekilde gerçekleştirilmesi veya emniyeti için gerekli değilse,

o zaman 40.2. Fıkra uygulanır." [13, m.40.1].

İlgili fıkra aşağıda sunulmuştur:

"Yukarıdaki 40.1. Fıkraya göre işbu Fıkranın uygulanacağı durumlarda Kontrollük, iş sahibi ve Yüklenici ile gerekli danışmalardan sonra,

a) Yüklenicinin 44. Maddeye göre hak kazandığı süre uzatımını ve

b) Söz konusu durdurma dolayısıyla Yüklenicinin girdiği ve Sözleşme Bedeline eklenecek masrafın miktarını

tespit edip Yükleniciye bildirir, bir kopyasını da iş sahibine iletir." [13, m.40.2].

84 günü aşan durdurma halinde yükleniciye tanınan haklarla bağlantılı yüklenici yükümlülükleri şöylece belirlenmiştir:

"İşlerin veya bir kısmının ilerlemesi Kontrollüğün yazılı talimatı ile durdurulur ve durdurma tarihini izleyen 84 günlük bir süre içinde Kontrollükçe çalışmaya yeniden başlama izni verilmezse, ayrıca, bu durdurma 40.1. Fıkranın (a), (b), (c) veya (d) bentlerinden birinin kapsamında da değil ise, o zaman Yüklenici bir bildiriyle Kontrollüğe başvurarak İşlere veya durdurmaya konu olan kısmına, bildirinin alındığı tarihi izleyen 28 gün içinde yeniden başlama izni isteyebilir.

Bu süre içinde böyle bir izin verilmezse Yüklenici, işlerin yalnızca bir kısmını ilgilendiren bir durdurma söz konusu ise, Kontrollüğe bu yolda bir bildiri vermek suretiyle bu durdurmanın 51. Madde tahtında bir esgeçme olduğuna karar verebilir yahut işlerin tamamını ilgilendiren bir durdurma söz konusu ise, o zaman bu durdurmanın iş sahibinin bir ihmali olduğu sonucu çıkartıp Sözleşme tahtındaki

istihdamını 69.1. Fıkra hükümleri uyarınca feshedebilir ki bu durumda 69.2. ve 69.3. Fıkraların hükümleri uygulanır.” [13, m.40.3].

#### 6.2.1.9 İşin bitirilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

İşlerin bitirilme süresi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyledir:

“İşlerin tamamı ve söz konusu ise, Teklifin Ekinde belirlenen süre içinde bitirilmesi gereken herhangi bir Bölümü, 48. Maddeye uygun olarak, Teklifin Ekinde İşlerin tamamı veya (duruma göre) o Bölümü için belirtilen ve Başlama Tarihi itibariyle hesaplanan süre içinde yahut 44. Maddeye göre uzatılan süre içinde bitirilir.” [13, m.43.1].

Çalışma süreleri kısıtlamaları ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle verilmiştir:

“Sözleşmede yer alan tersine hükümlere tabi olmak kaydıyla, aşağıda öngörülen durumlar hariç, İşlerin hiçbiri, Kontrollüğün oluru alınmadan geceleyin veya resmi yerel dinlenme günlerinde yürütülemez; ancak can veya mal kurtarma açısından ya da İşlerin emniyeti için kaçınılmaz veya gerekli olan çalışmalar bundan istisnadır ki böyle bir durumda Yüklenici derhal Kontrollüğe bilgi verir. Şu şartla ki, işbu Maddenin hükümleri, vardiyalar halinde yürütülmesine alışılmış işlere uygulanmaz.” [13, m.45.1].

İlerleme hızı ile ilgili yerine getirilmesi gereken yüklenici yükümlülükleri aşağıda gösterilmiştir:

“İşlerin veya bir Bölümünün ilerleme hızı, herhangi bir anda, Yükleniciye sürenin uzatılması hakkını kazandırmayan bir nedenle, Kontrollüğe göre Bitirme Süresi ile uyuşmayan bir yavaşlıkta ise Kontrollük durumu Yükleniciye bildirir, Yüklenici de bunun üzerine, ilerlemeyi Bitirme Süresi ile uyuşacak şekilde çabuklaştırmak için gerekli olan tedbirleri Kontrollüğün oluruna sunarak alır.

Yüklenici bu gibi tedbirlerden dolayı ek bir ödemeye hak kazanmaz. İşbu Madde çerçevesinde Kontrollükçe verilen bir bildirinin sonucu olarak Yüklenici, geceleyin veya yerel tatil günlerinde de çalışmak gerektiğine karar verirse, Kontrollüğün bu konudaki olurunu istemeye mezundur. Şu şartla ki, Yüklenicinin işbu Maddedeki yükümlülüklerini karşılamak için aldığı tedbirler iş sahibini ek gözetim masrafına sokarsa, bu masraflar, iş sahibi ve Yüklenici ile gerekli danışmalardan sonra, Kontrollükçe tespit edilir ve iş sahibince Yükleniciden tahsil edilebileceği gibi

Yükleniciye hak olan veya olacak paralardan da kesilebilir; Kontrollük bu durumu Yükleniciye bildirir ve bir kopyasını iş sahibine iletir." [13, m.46.1].

Gecikme tazminatı ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

"Yüklenici, 48. Madde uyarınca İşlerin tamamını Bitirme Süresi yahut varsa İşlerin bir Bölümünü 43. Maddede öngörülen süre içinde tamamlayamazsa, ilgili Bitirme Süresi sonu ile İşlerin tamamı veya ilgili Bölümü için düzenlenecek Geçici Kabul Belgesinde belirtilen tarih arasında geçecek her gün veya gün bölümü için, Teklifin Ekinde bu gibi kusurlarla ilgili (ceza değil) tazminat olarak belirlenen (ve söz konusu kusur dolayısıyla Yüklenicinin ödemesi gereken tek miktar olan) miktarı, Teklifin Ekinde belirtilen ilgili sınıra tâbi olmak kaydıyla, iş sahibine öder. İş sahibi, diğer tahsil yolları baki kalmak şartıyla bu tazminatı, Yükleniciye hak olan veya olacak paralardan kesebilir. Bu tazminatın ödenmesi veya kesilmesi, Yükleniciyi, İşleri bitirme vecibesinden veya Sözleşmeden doğan diğer vecibelerinden veya yükümlerinden kurtarmaz." [13, m.47.1].

#### 6.2.1.10 Yüklenicinin işle ilgili bildirim yükümlülükleri

İşle ilgili olumsuz fiziksel engeller veya koşulların oluşması halinde yüklenicinin iş sahibine bildirim yükümlülüğü şöyledir:

"Ancak İşlerin gerçekleştirilmesi sırasında Yüklenici, İşyerindeki iklimsel koşulların dışında, Yüklenicinin indinde, tecrübeli bir yüklenicinin önceden tahmin edemeyeceği fiziksel engeller veya koşullarla karşılaşırsa, durumu derhal Kontrollüğe bildirir, bir kopyasını da iş sahibine iletir. Kontrollük böyle bir bildiri aldığında eğer söz konusu engeller veya koşullar, makul bir açıdan bakıldığında, onun indinde de, tecrübeli bir yüklenicinin önceden tahmin edemeyeceği bir mahiyette ise, o zaman, iş sahibi ve Yüklenici ile gerekli danışmalardan sonra,

a) Aşağıdaki 44. Maddeye göre Yükleniciye hak olan uzatma süresini ve
b) Söz konusu engeller veya koşullar sebebiyle Yüklenicinin uğradığı masrafların Sözleşme Bedeline eklenecek olan miktarını,

tespit eder ve durumu Yükleniciye bildirerek bir kopyasını iş sahibine iletir. Bu tespitte, Kontrollüğün durum konusunda Yükleniciye verdiği talimatın yanı sıra, Kontrollükçe verilmiş özel herhangi bir talimatın yokluğunda yüklenicinin almış

olduğu ve Kontrollükçe kabul edilecek yerinde ve makul tedbirlerde hesaba katılır." [13, m.12.2].

Hak taleplerinin iş sahibine bildirilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

"Yüklenici, işbu Şartnamenin herhangi bir Maddesine göre veya başka şekilde ek bir ödeme talebinde bulunmak isterse, bu niyetini, Sözleşmenin başka herhangi bir hükmüne bakmaksızın talebini gerektiren durumun ortaya çıkmasını izleyen 28 gün içinde Kontrollüğe bildirerek bir kopyasını iş sahibine iletir." [13, m.53.1].

Yüklenicinin özel risklerden doğan bedel artışı ile ilgi bildirim yükümlülüğü şöyle belirlenmiştir:

"İş sahibi, İşlerin yürütülmesinde ve yürütülmesiyle ilgili olarak herhangi bir şekilde, anılan bu özel risklere yorulabilecek, onların sonucu veya onlarla bağlantılı olarak ortaya çıkan (ve böyle özel bir risk durumu oluşmadan önce 39. Madde hükümlerine göre beğenilmemiş bir işin yeniden yapılmasına yorulamayacak), Sözleşmenin başka hiçbir yerinde de Yükleniciye ödenmesi öngörülmemiş olan her türlü bedel artışını Yükleniciye geri öder; ancak Yüklenicinin de böyle bir bedel artışından haberi olur olmaz durumu yazılı olarak Kontrollüğe bildirmesi gerekir. Kontrollük, iş sahibi ve Yüklenici ile gerekli danışmalardan sonra Yüklenicinin bu konuda üstlendiği ve Sözleşme Bedeline eklenecek masrafları tespit ederek durumu Yükleniciye bildirir, bir kopyasını da iş sahibine iletir." [13, m.65.5].

Adres değişikliğinin bildirilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülüğü aşağıdaki şekliyle düzenlenmiştir:

"Taraflardan herhangi biri, öbür tarafa önceden bildirip bir kopyasını da Kontrollüğe iletmek suretiyle adresini, İşlerin yürütülmekte olduğu ülke içindeki başka bir adresle değiştirebilir; Kontrollük ise böyle bir değişikliği, iki tarafa da önceden bildirmek suretiyle yapabilir." [13, m.68.3].

İşin yavaşlatılması veya durdurulmasına hakkı doğduğunda yüklenicinin bunlarla ilgili bildirim yükümlülükleri şöyle düzenlenmiştir:

"İş sahibi, Sözleşmeye göre yetkili olduğu kesintileri yaptıktan sonra, Kontrollüğün verdiği olura göre ödenmesi gereken miktarı, 60.10. Fıkrada belirtilen ödeme süresinin bitmesini izleyen 28 gün içinde ödemediği takdirde Yüklenici, 60.10.

Fıkradaki faiz ve 69.1. Fıkradaki sona erdirme haklarına halel gelmeksizin, iş sahibine 28 gün öncesinden bir bildiri verip bir kopyasını Kontrol Amirine iletmek suretiyle işi durdurabilir ya da çalışma hızını düşürebilir.

Yüklenici işbu Fıkra hükümleri uyarınca işi durdurduğunda ya da çalışma hızını düşürdüğünde gecikmeye uğrar veya masrafa girerse Kontrollük, iş sahibi ve Yüklenici ile gerekli danışmalardan sonra, Yükleniciye 44. Maddeye göre hak olan süre uzatımı ile Söz konusu masrafların Sözleşme Bedeline eklenecek miktarını tespit eder ve durumu Yükleniciye bildirerek bir kopyasını iş sahibine iletir." [13, m.69.4].

Durdurulmuş işe yeniden başlama ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıdaki oluşumlara bağlı olarak düzenlenmiştir:

"Yüklenicinin, 69.4. Fıkra uyarınca bildiri verdikten sonra işi durdurması veya çalışma hızını düşürmesi, iş sahibinin de bunun üzerine, ödenmesi gereken miktarı, bu arada 60.10, Fıkraya uygun faizi ödemesi halinde Yüklenicinin 69.1. Fıkradaki hakkı, sona erdirme bildirisi verilmemişse kaybolur ve Yüklenici makul açıdan mümkün olan en kısa sürede normal çalışmaya yeniden başlar." [13, m.69.5].

### 6.2.2 Proje Yönetiminin Uygulama Ve Hizmet Standardı çerçevesinde yapım döneminde yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri

İnşaat yapım süreci ile ilgili oluşturulmuş uluslararası bir standart durumundaki "Proje Yönetiminin Uygulama Ve Hizmet Standardı" içinde yer alan yapım dönemine ilişkin yüklenici yükümlülüklerini ilgili bölümlere göre aşağıdaki başlıklar altında sıralamak mümkündür.

#### 6.2.2.1 Yüklenicinin sözleşme uygulamalarına ilişkin yükümlülükleri

Yüklenicinin sözleşmeye göre imalatı bizzat yapması gerektiği durumlarda bu dönemdeki yükümlülükleri sözleşmenin detaylarıyla belirlenmiş olacaktır. Yüklenici sözleşmede belirtilen detayları her adımda uygulayarak, iş sahibinin onayına sunup kabul ettirmek suretiyle sözleşme çerçevesindeki yükümlülüklerini ifa edecektir.

Yüklenici sözleşmenin detaylarına göre eğer sadece montajdan sorumlu ise, iş sahibinin satın aldığı ekipman ve malzemeyi kendisine tahsisini ve adına ruhsat alınmasını sağlamalıdır. Yüklenicinin bu durumdaki en önemli yükümlülükleri, işle

ilgili gerekli ruhsat, sigorta poliçeleri, işgücü taahhütleri ile bunların maddi teminatlarının sağlanmalarıdır.

İş sahibi adına çalışan yüklenici ise öncelikle yapım dönemi boyunca etkin ve hızlı bir iletişim için iletişim prosedürlerini belirlemelidir. Yine bu konumdaki yüklenici, her aşamada tasarımcı, yüklenici ve iş sahibi arasında koordinasyon ve değerlendirme toplantılarını düzenlemelidir. Bu toplantılarda iş sahibi adına çalışan yüklenici; işi yapacak olan yüklenicilerin orta ve uzun dönem planlarının yapılmasını, bu yükleniciler arasında iş programından kaynaklanan eşgüdüm sorunlarının çözümlenmesini, yine bu yüklenicilerin tasarımcıya yönelik sorularının yanıtlanmasını ve gerekli talimatların ilgililerine iletilmesini, aylık hakediş isteklerinin incelenmesini, uzun süreli tedariklerde eşgüdüm ve benzeri konuların tartışılıp karara bağlanmasını ve tutanakları tutularak ilgili tarafların tümünün bilgilendirilmesini sağlamalıdır [6].

Diğer yandan, iş sahibi adına çalışan yüklenici düzenli bir evrak kayıt sistemi oluşturmalıdır. Bu sistem aşağıda sıralanan evrak oluşturulması, saklanması ve dağıtılması olgularını içermelidir:

a) Sözleşme dosyası (dokümanları)

b) Yüklenici bilgi istekleri (soruları)

c) İş sahibinin talimatları

d) Tasarımcının talimatları

e) Onaya sunulan ve onaylanan evraklar

f) Değişen koşullar

g) İstekler (talepler)

h) Toplantı tutanakları

i) Proje ile ilgili periyodik raporlar

j) Günlük şantiye raporları

k) Hakediş istekleri

l) Saha ilerleme fotoğrafları

İş sahibi adına kalite kontrolü yapan bir proje yöneticisi yüklenicinin bulunması, yüklenicilerin yaptıkları işlerle ilgili kalite yükümlülüklerini azaltmaz veya kaldırmaz. Yüklenicilerin hepsi yaptığı işin kalitesinden bizzat sorumludurlar [6].

Yüklenici sözleşmede kendisinden istendiği takdirde kalite koşullarını nasıl yerine getireceğine dair kalite kontrol programı da hazırlamakla yükümlüdür. Bu programın şartnamelerinde sözleşme koşullarını yerine getirmek için gerekli teftiş, test ve prosedürler yer almalıdır.

Yüklenicilerden herhangi birinin sözleşme maddelerine aykırı bir iş yaptığı proje yöneticisi yüklenici tarafından tespit edilirse;

a) Uygun olmayan iş ilgili yükleniciye duyurulur ve hatanın düzeltilip, düzeltilemeyeceği ve düzeltme şekli araştırılır.

b) Bu durum hakkında iş sahibi ve tasarımcı bilgilendirilir.

c) Hatalı veya eksik iş yıkılıp yapılacak mı, onarılacak mı yoksa nefaset indirimiyle kabul edilecek mi, gibi hususlar tasarımcı, yüklenici ve iş sahibi ile birlikte karara bağlanır.

d) Sözleşmeye uygun olmayan işler için hakedişten gerekli kesintinin yapılması veya bedelin ödenmemesi hususlarının iş sahibine sunularak karara bağlanır [6].

Bu gibi durumlarda sözleşmeye aykırı işin tespit edilmesi kadar bu anlaşmazlığın çözümlenmesi de önemlidir. Çünkü çözüm geciktikçe, bunun proje maliyetlerine olan etkisi artacaktır. Bu yüzden alternatif çözümlerin her biri iş sahibi adına çalışan proje yöneticisi yüklenici tarafından acilen fiyatlandırılmalı ve analizi yapılarak en uygun çözüm iş sahibinin onayına sunulmalıdır.

İş sahibi adına çalışan proje yöneticisi yüklenici, değişikliklerin ilk ve mevcut inşaat bütçesi ve master iş programı üzerine etkilerinin analizin yaparak belli aralıklarla bunları iş sahibine raporlamalıdır. Değişiklik emirleriyle ilgili işler ne kadar hızlı yürütülebilirse, ne kadar iyi eşgüdüm sağlanırsa o kadar iyi verim alınacaktır. Ayrıca bu eşgüdüm sayesinde ek ödeme ve tazminat isteklerinin oluşması da engellenerek gereksiz zaman ve para kayıpları önlenebilecektir [6].

#### 6.2.2.2 Yüklenicinin maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükleri

Yüklenici, nihai sözleşmeden hemen sonra ve bu sözleşmeye uygun bir hakediş ödemeleri yöntemi geliştirerek bir hakediş programı oluşturup bunu iş sahibine sunmalıdır. Bu sayede proje süresince eksik ya da fazla ödemelerin yapılması önlenmiş olacaktır.

Yüklenici, genel finansal kontrolün bir parçası olarak, değişiklik talimatlarını kontrol edebilen bir sistem kurmalıdır. Sözleşme fiyat ve süresi başta olmak üzere sözleşme kapsamında yapılan değişiklikler üzerinde uzlaşma sağlandığında tarafların adil bir şekilde haklarını aldığını tespit edebilmek için böyle bir sisteme ihtiyaç vardır.

Değişiklik talimatının keşfi yüklenici tarafından detaylı bir şekilde hazırlanarak, bu değişikliklerin iş programı ve dolayısıyla proje süresi üzerindeki etkileri; iş sahibinin onayına sunulmalıdır. Yüklenici onaya sunacağı bu analizlerin iş sahibinin yaptıracağı analizlere uygun olmasını sağlamalıdır.

Yüklenici, değişiklik isteklerinde yapılacak işler için genel gider ve kar oranlarını sabit yüzde cinsinden ve sözleşmeye uygun şekilde hazırlayarak, bunun üzerinde iş sahibiyle uzlaşmayı sağlamalı ve ileride çıkabilecek anlaşmazlıkları önlemelidir.

Genel olarak bu dönemde yüklenicinin bir diğer olası yükümlülüğü ise iş sahibinin talepleri doğrultusunda yapım bütçesi açısından daha uygun ve ekonomik yapı elemanlarının seçimi ile ilgili malzeme, ekipman, aksesuar ve sistemler üzerine alternatif etütler yaptırarak iş sahibine sunmaktır [6].

#### 6.2.2.3 Yüklenicinin süre yönetimi ile ilgili yükümlülükleri

Yapım döneminin başında, sözleşmeye uygun şekilde onaylanan iş programı en güncel iş programı olduğu için tasarım aşaması sonunda şekillenen master iş programı onaylanan bu iş programına göre güncellenmelidir. İş sahibi adına çalışan proje yöneticisi yüklenici de, hakediş ödemeleri, tahakkuk ve nakit akışı projeksiyonlarını hazırlarken bu iş programından yararlanacaktır. İş sahibi bu şekilde yüklenicinin kendisine sunduğu bu iş programını kendi bakış açısıyla takip edebilecektir.

İş programının güncellenmesindeki hedef, işin fiili olarak ilerleyişini, planlanan programla karşılaştırabilmek ve bu karşılaştırma sonucunda elde edilen periyodik

raporlarla işin öngörülen tarihte bitirilebilmesi için nasıl çalışılması gerektiğini tespit edebilmektir.

Yine yüklenicinin performans verileri bu raporlarla görüleceği için yüklenici iş programına ne ölçüde sadık kalır ve sapmalar için ne kadar etkin önlemler alırsa o ölçüde başarılı olabilecektir.

Yüklenici, kritik gecikmelerin iş programına etkisi ile ilgili bir süresel etki analizi yapmalı ve bunu raporlayarak iş sahibinin onayına sunmalıdır. Bu analiz raporlanırken, master iş programının geçerli iş koşulları, kritik gecikmeli işin fiziksel miktarı, kullanılabilir iş gücü, malzeme ve ekipman potansiyeli dikkate alınmalıdır [6].

Bu verilere göre oluşturulacak olan süresel etki analizleri; her durumda sözleşme maddeleri, sözleşme çizim ve şartnameleri, yazılı ve sözlü talimatlar ve deneyimler ışığında gerçekleştirilmelidir [6].

Yüklenici kendi performans düşüklüğü sebebiyle mevcut iş programının gerisinde kalırsa, iş sahibi yükleniciden maliyetini üstlenerek gecikmeyi kapatmasını isteyebilir. Yüklenici bu uyarıyı kabul ederek gecikmenin maliyetini karşılamak durumunda kalacaktır. Eğer gecikme yüklenicinin performans eksikliğinden kaynaklanmıyorsa, yüklenici iş sahibine durumu ispatlayarak hızlandırmanın maliyetini iş sahibinden talep etmelidir.

Yapım işinin sonuna yaklaşıldığında veya iş tamamlandığında, yüklenicinin o güne kadar sonuçlandırılmamış veya geçici kabulden sonra sunulan hak taleplerinin incelenip karara bağlanması gerekebilir. Bu durumda yüklenici iş sahibinin istekleri doğrultusunda anlaşmazlığın giderilmesi veya bu taleplere karşı kendisini savunması için gerekli bilgi ve raporları hazırlayarak iş sahibini aydınlatması gerekecektir [6].

Proje yöneticisi kendisine yöneltilen haklı yüklenici taleplerinin her birini sözleşmenin ilgili maddeleri ışığında inceleyerek her talebi iş sahibinin anlayabileceği şekilde açık ve somut olarak belirleyip, bununla ilgili belge ve savunmaları iş sahibine raporlamalıdır. Yüklenici bu oluşumu takiple yükümlü bulunmaktadır [6].

#### 6.2.2.4 Yüklenicinin kalite yönetimi ile ilgili yükümlülükleri

Yüklenici yapının sözleşme dokümanlarına ve şartnamelerine göre zamanında, öngörülen kalite ve bütçede tamamlanması için gerekli denetim ve testleri yapmakla yükümlüdür. Çünkü yapının sözleşmede belirtilen standartlara uygun olarak bitirilmesi ve bu sonucun belgelenmesi bir yüklenici ana yükümlülüğüdür.

Yüklenici yapım evresi içinde yapılan denetleme ve testler ile bunların sonuçlarını mutlaka belgelemelidir. Proje ile ilgili yazışmalar, güncel fotoğraf verileri ve onaya sunulan evraklar ile tutanaklar belgelenmiş şekilde saklanmalıdır.

Yüklenici kalite kontrol çalışmalarını kendi adamları ile ve sistematik biçimde denetlemelidir. Yüklenici yapılan işlerin şartnamelere uygun olup olmadığını periyodik olarak incelemeli ve bulduğu aykırı işleri düzeltmelidir.

Yüklenici projenin tamamlanmasına yakın evrede, şartnameye uygun olarak projenin ön kontrolünü iş sahibinden istemelidir. Bu kontrolde iş sahibi, yükleniciden eksik işler listesi çıkarılmasını da isteyebilir. Ayrıca bu evrede yükleniciye, son denetlemedeki, ilk eksik işler listesinde bulunan ayıpları gidermesi ve sadece ufak eksikler kalmış olması halinde ön kabulün yapılabileceği bildirilebilir. Projenin nihai kabulü ise, ancak bu listedeki işlerin tamamlanması ve kabulü ardından gerçekleşecektir [6].

Genellikle işin kesin kabulü, iş sahibinin yükleniciye bir "kesin kabul sertifikası" vermesi ile gerçekleşir. Bu belge ise eksik ve yapılmamış bir iş kalmaksızın sözleşmenin tamamlandığını gösterir. Diğer yandan bu belge, yüklenicinin kendisine teminat veren kuruluşlara ve sigortaya da sözleşme çerçevesinde herhangi bir yükümlülüğü kalmadığını beyan etmiş olacaktır [6].

#### 6.2.2.5 Yüklenicinin iş güvenliği ile ilgili yükümlülükleri

Yapım döneminde, iş güvenliği programının geliştirilip uygulanması, işgücü ile birlikte, inşaat yöntem ve araçlarını doğrudan kontrol eden yükleniciye ait bir yükümlülüktür [YİSGY, m.5].

Yüklenici bu dönemde sözleşmede hedeflenen güvenlik kurallarına tam olarak uyulmasını sağlamakla yükümlüdür. Yüklenici bunun için bir takım yaptırımları belirlemeli ve bunları uygulamalıdır. Ayrıca güvenlik ile ilgili koordinasyon toplantılarının yapılması, güvenlik komitesi ve denetleme kurulunun oluşturulması,

inşaat güvenlik prosedürlerinin belirlenmesi bu dönemdeki yüklenici yükümlülükleri arasında yer almaktadır [YİSGY, m.5].

Yüklenici her sözleşmede, kendi yönetim personeline şantiye iş güvenliği programını uygulamak üzere bir iş güvenliği temsilcisi atamalıdır. Yüklenici, iş güvenliği temsilcisi ve yüklenici yönetim personelinin, her gün şantiyeyi dolaşarak mevcut iş güvenliği kriter ve dokümanlarına ne derce uyulduğunu kontrol etmelerini sağlamalıdır. Çünkü yüklenicinin yaptığı işte, kendisinden istenen iş güvenliği kurallarına uymaması sebebiyle, iş sahibi tarafından işi durdurulabilir. Bu durumda yüklenici süre uzatımı veya ek ödeme talep edemeyecektir. Bu yüzden iş güvenliği ile ilgili kuralların eksiksiz uygulanması hem iş sahibi hem de yüklenicinin yararınadır [6].

Yapımın güvenlik açısından kritik olan işlemlerine başlamadan önce yüklenici, bir iş tehlike analizi hazırlamalı ve bu analiz işin güven içinde tamamlaması için uyulacak plan ve prosedürleri ana hatlarıyla içermelidir. Ayrıca bu analiz, yapılacak iş güvenliği toplantılarında proje yöneticisi, yüklenici, alt yükleniciler ve iş güvenliği temsilcilerince tartışılarak varılan kararlara uyulması yüklenici tarafından sağlanmalıdır.

### 6.3 Yapım Döneminde Yüklenicinin Sözleşmeden Kaynaklanabilecek Yükümlülükleri

Yüklenicinin iş sahibine karşı yapım döneminde sözleşmeden kaynaklanabilecek yükümlülüklerinin sözleşmesine göre farklılık arz etmesi tabiidir. Bu sebeple her yüklenici kendi sözleşmesinde yapım dönemi ile ilgili ne gibi yükümlülükler olduğunu bilerek bunları ifa yükümlülüğü altında olacaktır.

Bu yükümlülüklerin yasalara ve genel ahlaka aykırı olmamak kaydıyla sınırsız şekilde düzenlenebileceği ve gerektiğinde mevzuatta yer alan ilgili düzenlemelere atıflarda bulunabileceği gibi inşaatla ilgili mesleki standart ve teamüllere de gereken atıfları yapmak suretiyle çeşitli yükümlülüklere yer verilebileceğinin bilinmesi gerekir.

Diğer yandan, proje uygulamalarının gerektirdiği yenilikler ile sosyal, teknik ve diğer ihtiyaçların giderilmesine ilişkin çeşitli yükümlülüklere de sözleşmelerde yer verilebileceği açıktır.

Konuya bu çerçeveden bakıldığında bu dönemde sözleşmeden kaynaklanabilecek yüklenici yükümlülüklerinin çok çeşitli grup ve sayıda olabileceği anlaşılacaktır.

# 7. YÜKLENİCİNİN YAPIM SONRASI DÖNEMİ (ESER TESLİMİ VE SONRASI) YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yapım sonrası dönemi yükümlülükleri yapının iş sahibine teslimi yanında eser teslimi sonrası yüklenici yükümlülüklerini de içermektedir. Bu dönemde yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülükleri aşağıdaki başlıklarda incelenmiştir.

## 7.1 Yapım Sonrası Dönemde Yüklenicinin Mevzuattan Kaynaklanan Yükümlülükleri

Yapım sonrası dönemde yüklenicinin iş sahibine karşı yerine getirmesi gereken mesleki standart ve teamüllerden kaynaklanan yükümlülükler ile sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükler dışında mevzuattan kaynaklanan yükümlülükleri ilgili yasa ve yönetmelikler dikkate alınarak aşağıdaki başlıklar altında sunulmuştur.

### 7.1.1 Eser teslimi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

İşlerin geçici kabulü yapıldıktan sonra, yüklenici bedeli kendine ait olmak üzere işin bitmiş durumunu gösterir nihai projeleri (as-built drawings) hazırlayarak orijinallerini iş sahibi idareye teslim etmekle yükümlüdür [YİGŞ, m.12].

YİGŞ m.10'un belirlediği şekliyle yüklenici, işyerlerini iş bitiminde her türlü ihzarattan ve çalışma artıklarından arındırarak çevreyle uyumlu olacak şekilde temizlemekle yükümlüdür.

Buna ek olarak yüklenici kendi ihtiyaçları için yapmış olduğu baraka, ambar, garaj, atölye vb. tesisleri, işin sonunda giderleri kendine ait olmak üzere sökerek götürmekle yükümlüdür. Eğer yüklenici yükümlülüğü olan bu işleri yerine getirmez veya eksik yaparsa iş sahibi idarenin takdir edeceği bir bedel yüklenicinin hak edişinden, hak edişi kalmamışsa teminatından kesilir.

### 7.1.2 Anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin yüklenici yükümlülükleri

Anlaşmazlıkların çözümünde, yapım işinin önemi ve önceliğinin taraflarca dikkate alınmasının yanında, karşılıklı tutum ve davranışlar da çok etkilidir. Bu bakımdan, sözleşmeye dayalı anlaşmazlıkların, iş sahibi ve yüklenicinin uzlaşması ile çözülmesi en ideal çözüm yöntemi olmaktadır. Yargı yoluna başvurulması, davaların uzun zaman alması ve gerginliklere yol açması sebebiyle taraflar için birçok yönden kayıplara sebep olabilmektedir [20].

Yapım dönemindeki anlaşmazlıkların çözümü konusunda YİGŞ m.52 uyarınca anlaşmazlığın ortaya çıktığı günden başlamak üzere on beş gün içinde yüklenicinin iş sahibi idareye başvurması gerektiği belirtmiştir.

Bu başvuru neticesinde iş sahibi idarenin iki ay içerisinde yükleniciye cevap vermesi gerekmektedir. Eğer yükleniciye cevap verilmez veya verilen karara razı olmaz ise, yüklenici sözleşmede belirtilen anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin hükümlere göre hareket etmekte özgür olur [YİGŞ, m.52/f.2].

### 7.1.3 Geçici ve kesin kabul ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

YİGŞ m.42'de geçici kabule ilişkin yüklenici yükümlülükleri şöyledir:

Yüklenici sözleşme konusu işi tamamladığında, iş sahibi idareye vereceği dilekçe ile geçici kabul isteğinde bulmakla yükümlüdür. İş sahibi idare vereceği talimatla, yapı denetim görevlisine bir ön inceleme yaptırır. Bu ön inceleme sonucunda işin sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlandığı ve kabul işlemlerinin yapılmasına engel bir durum olmadığı anlaşılırsa idarece geçici kabul komisyonu oluşturulur. Bu komisyon, yüklenici veya vekili ile birlikte, incelemelerde bulunmakla yükümlüdür. İşin sözleşmeye uygun olduğu görüldüğü takdirde yüklenici veya vekilinin de imzaladığı bir kabul tutanağı düzenlenir.

Ayrıca aynı maddenin yedinci fıkrasında varsa yüklenicinin eksiklerini tamamlaması ve kabul heyetinin belirleyeceği teknik deneme süresi ile kesin kabule kadar geçecek sürelere uyma yükümlülüklerini gösteren madde şöyledir:

"Geçici kabul tarihi olarak esas alınacak tarih, işin geçici kabule elverişli bir halde tamamlandığı tarih olup bunu geçici kabul komisyonu tespit ederek tutanağa geçirir. Ancak yüklenici tarafından tamamlanması ve düzeltilmesi gereken eksik ve ayıplardan, teknik bakımdan tamamlandıktan sonra bir deneme süresi geçirmesi

gerekenler varsa, bu ayıp ve eksikliklerin giderilmesi tarihinden başlayarak kesin kabule kadar geçmesi gereken süreyi de kabul heyeti belirleyerek tutanağa yazar." [YİGŞ, m.42/f.7].

Kesin kabul komisyonu oluşturulabilmesi için yükleniciye yazılı müracaat yükümlülüğü getiren hüküm şöyledir:

"Kesin kabul için belirlenen tarihte, yüklenicinin yazılı müracaatı üzerine, kesin kabul komisyonu oluşturularak geçici kabuldeki esas ve usullerle kesin kabul yapılır." [YİGŞ, m.45/f.1].

"Teminat süresi içinde yüklenicinin, bütün yükümlülüklerini yerine getirmiş olduğu ve kendisine yüklenebilecek kesin kabulü engelleyecek bir ayıp ve eksiklik görülmediği takdirde kesin kabul tutanağı düzenlenir." [YİGŞ, m.45/f.4].

KİSK m.13'de kesin teminat ve ek kesin teminatların geri verilmesi için yüklenicinin yerine getirmesi gereken yükümlülükler şu şekilde ifade edilmiştir:

"Taahhüdün, sözleşme ve ihale dokümanı hükümlerine uygun olarak yerine getirildiği ve yüklenicinin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra alınmış olan kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların;

a) Yapım işlerinde; varsa eksik ve ayıpların giderilerek geçici kabul tutanağının onaylanmasından sonra yarısı, Sosyal Sigortalar Kurumundan ilişiksizlik belgesi getirilmesi ve kesin kabul tutanağının onaylanmasından sonra kalanı,

b) Yapım işleri dışındaki işlerde Sosyal Sigortalar Kurumundan ilişiksiz belgesinin getirildiği saptandıktan sonra; alınan mal veya yapılan iş için bir garanti süresi öngörülmesi halinde yarısı, garanti süresi dolduktan sonra kalanı, garanti süresi öngörülmeyen hallerde ise tamamı, yükleniciye iade edilir.

Yüklenicinin bu iş nedeniyle idareye ve Sosyal Sigortalar Kurumuna olan borçları ile ücret ve ücret sayılan ödemelerden yapılan kanunî vergi kesintilerinin yapım işlerinde kesin kabul tarihine, diğer işlerde kabul tarihine veya varsa garanti süresinin bitimine kadar ödenmemesi halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatlar paraya çevrilerek borçlarına karşılık mahsup edilir, varsa kalanı yükleniciye geri verilir." [KİSK, m.13].

### 7.1.4 Ayıba karşı tekeffül borcu ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Ayıba karşı tekeffül hükümleri Borçlar Kanununda m.358–363 arasında düzenlenmiştir. Şeklen ifa tamamlanmış görünse de ifa hukuken olması gereken nitelikte değilse (ayıplı ifa varsa), yüklenicinin ayıplara karşı tekeffül yükümlülüğü bulunmaktadır.

Yapının ayıplı oluşu iki şekilde söz konusu olabilir:

İlki yüklenicinin sözleşmede taahhüt ettiği niteliklerin yapıda bulunmaması veya belirlenen niteliklerin yapıda bulunmayacağının önceden belli olması şeklinde olabilir [11].

İnşaatın bitmeden ayıplı olacağının anlaşılması üzerine BK m.358/f.2 uyarınca iş sahibi masrafı yükleniciye ait olmak üzere ayıbı giderebilir [11].

İkincisi ise, sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olmamasına rağmen yapının normal olarak taşıması gereken kendisinden beklenen nitelikleri (kısmen dahi olsa) karşılamaması durumudur [11].

Şunu belirtmek gerekir ki, inşaat sözleşmelerinin eki olarak kararlaştırılan şartnameler ayıpların saptanması konusunda kolaylık sağlayacaktır. Çünkü bu şartnamelerde belirtilen niteliklere sahip olmayan yapının ayıplı sayılacağı sözleşme ile belirlenmiştir [11].

BİGŞ 41. maddesi geçici kabulün yapılabilmesi için "yapılan işin ayıplı ve eksik kısımlarının bedelleri toplamının işin tamamına ait bedelin yüzde beşinden (% 5'den) fazla olmaması" gibi bir kısıt getirerek aynı zamanda ayıplı ifanın ölçüsünü de göstermiştir.

Diğer yandan, 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamındaki inşaat sözleşmelerinde, işin niteliği gerektirmese ve taraflar arasındaki sözleşmede kararlaştırılmış olmasa bile, yapılacak inşaata ilişkin reklâm ve ilanlarda belirtilen niteliklerin eserde bulunmaması ayıplı olmasını gerektirecektir [TKHK, m.4/A/I].

Yapıdaki ayıbın iş sahibinden kaynaklandığı durumlarda, BK m.357/3 hükümleri, kullanılan malzemenin veya teslim edilen yerin elverişsizliği ya da diğer bir husus eserin ayıpsız şekilde yapılmasını kısmen veya tamamen engelleyecekse, bu durumu inceleme ve iş sahibine yazılı olarak bildirme yükümlülüğü yükleniciye ait olacaktır. Bu yüzden, iş sahibinin yapı üretiminde hatalı talimat vermesi veya elverişsiz

malzeme vermesi yüklenicinin bu konu ile ilgili sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır [11].

Yine, iş sahibinin BK m.100 kapsamında yardımcıları sayılacak kişilerin yanlış talimatları yüzünden yapının ayıplı olması durumu söz konusu ise yüklenici durumu iş sahibine yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde iş sahibi ayıba karşı tekeffül hükümleri ile kayıplarının tazminini yükleniciden isteyebilecektir.

Ayıba karşı tekeffül hükümlerine başvurulabilmesi için gereken şartlar şu şekilde sıralanabilir:

a) Yüklenicinin İnşaatı ayıplı olarak tamamlamış olması ve teslim etmesi gerekmektedir.

b) Ayıbın iş sahibine yüklenememesi durumu olmalıdır. Yüklenicinin BK m.357/f.3 hükümleri uyarınca iş sahibini uyarmakla ilgili yükümlülüklerini yerine getirmemiş olması halinde de, ayıbın iş sahibine yüklenememesi durumu ortaya çıkmaktadır.

c) İş sahibinin, muayene ve bildirim yükümlülüğünü yerine getirmiş olması gerekmektedir [BK, m.359/f.1].

d) İş sahibinin ayıba karşı tekeffülden doğan haklarından vazgeçmemiş olması gerekmektedir [BK, m.362/f.1].

BK m.360'de iş sahibinin içlerinden sadece birini seçebildiği ayıba karşı tekeffülden doğan hakları, "bedel indirimi yapma", "onarım isteme" ve "sözleşmeden dönme" olarak sıralanmaktadır. İş sahibinin bu hakları ve bunların seçilmesi sonucu oluşan yüklenici yükümlülükleri şu şekilde özetlenebilir:

a) Bedel indirimi hakkı:

BK m.360/f.2 uyarınca iş sahibinin bedel indirimi hakkını kullandığını yükleniciye bildirmesi ile yapıda bulanan ayıp oranında sözleşmedeki bedel borcu azaltılmış olur. Eğer indirilmiş miktardan fazla ödeme yapılmışsa bu kısım yükleniciden geri istenebilir. Yüklenicinin yapılacak bedel indirimi ile ilgili kurallara ve usullere uyma yükümlülüğü bulunmaktadır [11].

b) Ayıbın onarılmasını isteme hakkı:

Yine BK m.360/f.2 uyarınca yapılacak onarım faaliyetlerinin aşırı masraf gerektirmemesi ön koşuluna bağlı olarak, iş sahibi yükleniciden "ayıbın onarımını" talep edebilir. İş sahibinin onarım sonucu elde edeceği yarar ile yüklenicinin yapacağı onarım masrafları arasındaki dengesizlik bu aşırılığı ifade edecektir. Ayıbın onarımını isteme kapsamında, herhangi bir bozukluğu olmasa bile sözleşmeye uygun olmayan malzemenin kullanılması sonucu bu malzemenin sözleşmeye uygunluğunun talebi yapılabilmektedir. Yüklenici iş sahibinin onarım ile ilgili taleplerini aldığı tarihten itibaren onarım ile ilgili yükümlülüklerini yerine getirmeye başlamalıdır [11].

c) Sözleşmeden dönme hakkı:

Şayet iş sahibi ayıplı eseri teslim almışsa artık borçlu temerrüdü hükümlerine başvuramayacağı için ayıplı durumu fark eder etmez ayıp bildiriminde bulunarak, sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir. Fakat sözleşmeden dönülebilmesi BK m.360/f.1 uyarınca ayıbın ağırlığı ile yakından ilgilidir. Şayet mevcut ayıp yapıyı iş sahibi açısından kullanılamayacak hale sokmuşsa, iş sahibi tarafından kabulü beklenemeyecek derecede ayıplıysa ya da sözleşmede açıkça belirtilmiş bazı özellikleri taşımıyorsa sözleşmeden dönülebilir [11]. Yüklenici sözleşmeden dönülemeyeceğini ispat edebilirse iş sahibi diğer seçimlik haklarından bedel indirimi veya ayıbın onarımını talep edebilecek ve bu durumda yüklenici yapılması gereken yükümlülüklerini yerine getirecektir.

Sözleşmeden dönme hakkının kullanılma tarzlarında bir diğeri ise BK m.360/f.3 uyarınca iş sahibinin arsasında yapılan inşaatlarda yapının yıkılması fahiş bir zararı doğurmayacaksa iş sahibinin sözleşmeden dönülebilmesidir. Bu durumda işin büyük bir kısmının yapılması bir değer ifade etmez [11].

### 7.2 Yapım Sonrası Dönemde Yüklenicinin Mesleki Standartlar Ve Teamüllerden Kaynaklanan Yükümlülükleri

Yüklenicinin mevzuattan ve sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükler dışında mesleki standart ve teamüllerden kaynaklanan yükümlülüklerini aşağıdaki başlıklar altında özetlemek mümkündür.

### 7.2.1 FIDIC Genel İdari Şartnamesi kapsamında yapım sonrası dönemde yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri

FIDIC Genel İdari Şartnamesi içinde dağınık şekilde yer alan yapım sonrası dönemle ilgili iş sahibine karşı yükleniciye ait yükümlülükleri aşağıdaki başlıklar ve açılamalar altında toplamak mümkündür.

#### 7.2.1.1 Geçici kabul ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Geçici kabulün yapılmasına ilişkin iş sahibine karşı yüklenici yükümlülükleri aşağıda verilmiştir:

"İşlerin tamamı geçici kabul seviyesinde bitirilip Sözleşmede öngörülen Bitirme Testlerinden geçerse Yüklenici, Kontrollüğe bu yönde bir bildiri verip bir kopyasını iş sahibine iletir ve geri kalan işi, gerekli çabukluğu göstererek, Kesin Kabul Döneminde tamamlayacağına ilişkin bir taahhütname verir. Bu bildiri ile taahhütname, Yüklenicinin, Kontrollükten, İşlerle ilgili bir Geçici Kabul Belgesi düzenlemesini istediği şeklinde değerlendirilir.

Kontrollük, söz konusu bildirinin kendisine ulaşmasını izleyen 21 gün içinde, ya Yükleniciye, kendi indinde İşlerin Sözleşmeye uygun olarak geçici kabul seviyesinde bitirildiği tarihi belirten bir Geçici Kabul Belgesi düzenleyip bir kopyasını iş sahibine iletir, ya da yine kendi indinde böyle bir Belge düzenlemeden önce Yüklenicinin yapması gereken işleri belirleyen yazılı bir talimat verir. Kontrollük, söz konusu talimattan sonra veya bu talimatta belirtilen İşlerin tamamlanmasından önce İşlerde görülebilecek ve geçici kabulü etkileyen ayıpları da Yükleniciye bildirir.

Yüklenici, Geçici Kabul Belgesini, belirtilen İşleri Kontrollüğü tatmin edecek şekilde bitirip bildirilen ayıpları da giderdikten sonraki 21 gün içinde almaya hak kazanır." [13, m.48.1].

İşe ait bölümlerin veya parçalarının geçici kabulünün yapılması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ise aşağıdaki şekliyle ifade edilmiştir:

"Aynı şekilde, Yüklenici, Kontrollükten, 48.1. Fıkrada belirlenen usul gereğince,

a) Teklifin Ekinde ayrı bir Bitirme Süresi öngörülmüş olan herhangi bir Bölüm,

b) Kalıcı işlerin, hem Kontrollüğü tatmin edecek şekilde tamamlanmış, hem de Sözleşmede öngörülen şartlar dışında iş sahibince işgal edilmiş veya kullanılmış, elzem bir bölümü veya

c) Kalıcı İşlerin, iş sahibince, tamamlanmadan önce işgal edilip kullanılmış (ve bu şekilde, önceden işgal edilmesi veya kullanılması Sözleşmede öngörülmemiş ya da Yüklenici tarafından geçici bir tedbir olarak kabul edilmemiş) olan kısmı

için de Geçici Kabul Belgesi isteyebilir, Kontrollük da bu belgeyi düzenler." [13, m.48.2].

"Kalıcı İşlerin bir kısmı geçici kabul seviyesinde bitirilir ve Sözleşmede öngörülen Bitirme Testlerinden tatmin edici bir şekilde geçerse, Kontrollük, Kalıcı İşlerin bu kısmı için, İşlerin tamamı bitirilmeden önce Geçici Kabul Belgesi düzenleyebilir; böyle bir belgenin düzenlenmesi üzerine Yüklenici, Kalıcı İşlerin o kısmındaki geri kalan işleri, gerekli çabukluğu göstererek, Kesin Kabul Döneminde tamamlamayı taahhüt etmiş sayılır." [13, m.48.3].

İş bitimi hakediş raporunun düzenlenmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyle gösterilmiştir:

"Yüklenici, en geç: İşlerin tamamı için Geçici Kabul Belgesi düzenlenmesini izleyen 84 gün içinde, formu Kontrollükçe onaylanan ve

a) Söz konusu Geçici Kabul Belgesinde belirtilen tarihe kadar Sözleşme uyarınca yapılan tüm işlerin kesin bedelini,

b) Kendisine ödenmesi gerektiğini düşündüğünü diğer tutarları ve

c) Kendisine ödenmesi gerekeceğini düşündüğü paraların tahmini miktarını ayrıntılı olarak gösteren dokümanlarla desteklenen bir işbitimi Hak ediş Raporunu Kontrollüğe sunar.

Tahmini miktarlar, bu gibi İşbitimi Hakediş Raporlarında ayrı olarak gösterilir. Kontrollük, ödeme olurunu 60.2. Fıkraya göre düzenler." [13, m.60.5].

İş bittiğinde işyerinin temizlenmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöyledir:

"Herhangi bir Geçici Kabul Belgesinin düzenlenmesi üzerine Yüklenici, bütün Yüklenici Donanımını, artık malzemeyi, molozu ve her cinsten Geçici işleri, söz

konusu Geçici Kabul Belgesinin kapsadığı işyeri bölümünden temizleyip kaldırır ve İşyerinin o bölümü ile İşleri, Kontrollüğü tatmin edecek temizlikte ve işçilik kalitesinde bırakır. Şu şartla ki: Yüklenici, Kesin Kabul Dönemindeki yükümlülüklerini yerine getirebilmek amacıyla gerekseyeceği malzemeleri, Yüklenici Donanımını ve Geçici İşleri, Kesin Kabul Döneminin sonuna kadar İşyerinde tutmak hakkına sahiptir." [13, m.33.1].

#### 7.2.1.2 Anlaşmazlıkların halli ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

Sözleşmenin reddedilmemiş olması veya fiili devamı süresince anlaşmazlıklardan dolayı iş sahibine karşı yüklenici yükümlülüklerinin devamına ilişkin düzenleme şöyledir:

"İşlerin gerçekleştirilmesi sırasında veya bitirilmelerinden sonra, Sözleşmenin tanınmasından veya bir başka şekilde sona ermesinden önce veya sonra, iş sahibi ile Yüklenici arasında, Sözleşme veya İşlerin gerçekleştirilmesi ile bağlantılı veya onlardan kaynaklanan, Kontrollüğün görüş, talimat, tespit, belge veya değerlendirmesine ilişkin herhangi bir anlaşmazlık çıkması halinde ilk önce, yazılı olarak Kontrollüğe başvurularak bir kopyası diğer tarafa iletilir. Bu gibi başvurularda başvurunun işbu Maddeye göre yapıldığı belirtilir. Kontrollük, kararını başvuruyu aldığı günü izleyen seksen dördüncü günden daha geç olmamak üzere iş sahibi ile Yükleniciye bildirir. Bu kararda, kararın işbu Maddeye göre alındığı belirtilir.

Yüklenici, Sözleşme reddedilmedikçe ya da sona erdirilmedikçe, gerekli her türlü çabayı göstererek İşleri ilerletmeyi her durumda sürdürür." [13, m.67.1].

Tahkime ilişkin başvuruların yapılması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece düzenlenmiştir:

"İş sahibi ya da Yüklenici, Kontrollüğün bir kararından tatmin olmaz yahut Kontrollük, ilgili başvurunun eline ulaştığı günü izleyen seksen dördüncü gün veya daha önce kararını bildirmez ise o zaman iş sahibi ya da Yüklenici, söz konusu kararla ilgili bildirinin eline ulaştığı günü izleyen yetmişinci gün veya daha önce yahut duruma göre 84 günlük dönemin sona erdiği günü izleyen yetmişinci gün veya daha önce, öbür tarafa bir bildiri verip bir kopyasını da Kontrollüğe ileterek, anlaşmazlık konuları için aşağıda öngörülen tahkim işlemlerine başlayacağını duyurur. Bildirinin sahibi olan taraf, bu bildiriyle, söz konusu anlaşmazlıkla ilgili olarak, aşağıda öngörülen tahkim işlemlerine başlama hakkını tesis ettirmiş olur;

67.4. Fıkraya bağlı olarak, söz konusu anlaşmazlıkla ilgili böyle bir bildiri verilmeden tahkime başlanamaz." [13, m.67.1].

Tahkime başvurma süresi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece belirlenmiştir:

"Kontrollük, bir anlaşmazlık konusuyla ilgili kararını iş sahibine ve Yükleniciye bildirmiş, fakat bu kararın bildirisinin tarafların eline geçtiği günü izleyen yetmişinci gün veya daha önce iş sahibinden ya da Yükleniciden, söz konusu anlaşmazlıkla ilgili olarak tahkime başlama niyetini dile getiren herhangi bir duyuru gelmemiş ise, o zaman bu karar, iş sahibi ile Yüklenici için kesin ve bağlayıcı olur." [13, m.67.1].

Tahkime başlanmadan önce öngörülen sulh görüşmelerine (dostça halletmeye) ilişkin yüklenici yükümlülükleri şöyledir:

"Bir anlaşmazlıkla ilgili olarak tahkimi başlama bildirisinin 67.1. Fıkra uyarınca verilmiş olması durumunda bu anlaşmazlığa ilişkin tahkimin başlatılabilmesi için, tarafların, daha önce, söz konusu anlaşmazlığı dostça halletmeyi denemiş olmaları gerekir. Şu şartla ki, dostça hal tarzı denenmiş olsun olmasın, taraflar tersine bir anlaşmaya varmadıkça, söz konusu anlaşmazlıkla ilgili olarak tahkime başlama bildirisinin verildiği günü izleyen elli-altıncı gün ya da daha sonra, tahkim işlemlerine başlanılabilir." [13, m.67.2].

Tahkime ilişkin sözleşmede yer alan bağlayıcı hükümlere uymaya ilişkin yüklenici yükümlülükleri şöylece ifade edilmiştir:

"Taraflar arasında ortaya çıkan ve,

a) Kontrollükçe (varsa) hakkında alınan karar 67.1. Fıkraya uygun olarak kesinleşip bağlayıcı bir nitelik kazanmamış,

b) 67.2. Fıkrada belirtilen dönem içersinde dostça halledilememiş

anlaşmazlıklar, Sözleşme tersine bir hüküm yoksa, son olarak, Uluslararası Ticaret Odası Uzlaştırma ve Tahkim Tüzüğü hükümleri uyarınca ve yine bu Tüzüğe göre atanan bir veya daha çok hakemce halledilir. Bu hakem/hakemler, Kontrollüğün anlaşmazlıkla ilgili her kararını, görüşünü, talimatını, tespitini, olurunu hakedişi veya değerlendirmesini ele almaya, incelemeye ve revize etmeye tam yetkilidir.

Taraflardan hiçbiri, bu hakem/hakemler huzurundaki dava görüşmelerinde, 67.1. Fıkraya uygun olarak, anılan kararını verebilmesi için Kontrollüğe sundukları belgelerle veya savunmalarla sınırlı değildir. Bu kararı, Kontrollüğün tanık olarak

çağırılmasını ve anlaşmazlıkla ilgili hususlarda hakeme/hakemlere belge sunmasını engellemez.

İş sahibinin, Kontrollüğün ve Yüklenicinin görevleri, tahkimin İşlerin seyri sırasında yürütülmesinden dolayı etkilenmeyecekse tahkim işlemlerine işlerin tamamlanmasından önce veya sonra da başlanılabilir." [13, m.67.3].

#### 7.2.1.3 Kesin kabul ile ilgili yüklenici yükümlülükleri

FIDIC'te "Kesin Kabul Dönemi" şöyle tanımlanmıştır:

"İşbu İdari Şartnamede "Kesin Kabul Dönemi" deyimi, Teklifin Ekinde belirtilen ve

a) ya, İşlerin geçici kabul seviyesinde tamamlandığı ve Kontrollük tarafından 48. Madde uyarınca belgelenen tarih,

b) ya da, Kontrollük tarafından 48. Madde uyarınca verilen birden çok belgenin her birinin tarihi

itibariyle hesaplanan kesin kabul dönemi demek olup, bu Dönemle ilgili "işler" deyimi de buna göre değerlendirilir." [13, m.49.1].

Yapım sonunda kalan işlerin bitirilmesi ve ayıpların giderilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri aşağıda olduğu gibidir:

"Yüklenici, İşlerin Kesin Kabul Döneminin sonunda veya mümkün olduğu ölçüde hemen ardından, normal aşınıp eskime hariç olmak üzere Sözleşmenin öngördüğü ve Kontrollüğü tatmin edecek bir durumda teslim edilmesi niyeti çerçevesinde,

a) Geçici Kabul Belgesinde belirtilen tarihte -varsa- kalan işleri, bu tarihi izleyen ve mümkün olan en kısa süre içinde tamamlar, ve

b) Kesin Kabul Döneminde veya bu Dönemin sona ermesini izleyen 14 gün içinde Kontrollüğün, söz konusu Dönemde kendisi tarafından veya onun namına yapılan teftişin sonucu olarak gerçekleştirmesi için talimat verdiği her türlü düzeltme ve yeniden İnşa etme işi ile tüm ayıpları, çekmeleri veya diğer bozuklukları giderme işlerini gerçekleştirir." [13, m.49.2].

Ayıp ve eksiklerin giderim masraflarına ilişkin yüklenici yükümlülükleri aşağıda verilmiştir:

"Yukarıdaki 49.2. (b) Bentte belirtilen işler, Kontrollüğün indinde,

a) Sözleşmeye uygun olmayan malzeme, Demirbaş veya işçiliğin kullanılmasından,

b) Kalıcı İşlerin, projesinden Yüklenicinin sorumlu olduğu kısmındaki proje hatasından,

c) Yüklenicinin, Sözleşmede kendisine düştüğü belirtilen veya ima edilen bir yükümlülüğe uygun hareket etmemesinden veya edememesinden

dolayı gerekli hale gelmişse, bu gibi işleri Yüklenici, masrafı kendisine ait olmak üzere gerçekleştirir.

Yine Kontrollüğün indinde, gereklilik başka bir sebepten kaynaklanıyor ise, o zaman, 52. Madde uyarınca Sözleşme Bedeline eklenecek miktarı tespit ederek durumu Yükleniciye bildirir, bir kopyasını da iş sahibine iletir." [13, m.49.3].

Yüklenicinin araştırmakla yükümlü olduğu durumlar hakkında şu düzenleme yapılmıştır:

"İşlerdeki herhangi bir ayıp, çekme veya bozukluk, Kesin Kabul Dönemi sona ermeden önce ortaya çıkarsa Kontrollük, bir kopyasını iş sahibine iletmek suretiyle Yükleniciye vereceği talimatla, bunların sebebinin kendi direktiflerine göre araştırılmasını isteyebilir. Bu gibi bir ayıp, çekme veya bozukluk, Sözleşmeye göre Yüklenicinin yükümlülük kapsamı dışındaysa, Kontrollük, iş sahibi ve Yüklenici ile gerekli danışmalardan sonra, söz konusu araştırma için Yüklenicinin girdiği masraflarla ilgili olarak Sözleşme Bedeline eklenecek miktarı tespit eder ve durumu Yükleniciye bildirir, bir kopyasını da iş sahibine iletir.

Ancak söz konusu ayıp, çekme veya bozukluk Yüklenicinin yükümlülüğünde ise, yürütülen araştırma çalışmasının masrafı Yükleniciye ait olur, ki böyle bir durumda Yüklenici söz konusu ayıbı, çekmeyi veya bozukluğu, 49. Madde hükümleri uyarınca ve masrafı kendisine ait olmak üzere giderir." [13, m.50.1].

Kesin kabul belgesinin düzenlenmesi çerçevesindeki yüklenici yükümlülükleri şöyledir:

"Yüklenicinin, İşleri, Kontrollüğü tatmin edecek şekilde yürütüp bitirme ve ayıplarını giderme görevlerini tamamladığı tarihi belirten bir Kesin Kabul Belgesi Kontrollükçe imzalanıp iş sahibine tevdi edilerek bir kopyası Yükleniciye iletilinceye kadar Sözleşme tamamlanmış sayılmaz. Kesin Kabul Belgesi, Kesin Kabul Dönemi

sona erdiğinde, Kalıcı İşlerin çeşitli Bölümleri veya kısımları için farklı kesin kabul dönemleri söz konusu olduğunda ise bu dönemlerde sonuncusunun sona erdiği tarihi izleyen 28 gün içinde, yahut 49. ve 50. Maddelere göre yapılması emredilen işler Kontrollüğü tatmin edecek şekilde tamamlanır tamamlanmaz Kontrollükçe verilir." [13, m.62.1].

Sözleşme yer aldığı halde yerine getirilmeyen görevler ile ilgili yüklenici yükümlülüğü şöylece düzenlenmiştir:

"Kesin Kabul Belgesi hazırlanmış olsun olmasın, Yüklenici ile iş sahibi, Kesin Kabul Belgesi hazırlanmadan önce Sözleşme hükümlerine göre üstlenilen, hazırlandığı tarihte de henüz yerine getirilmemiş olan görevlerinden yükümlü olmaya devam ederler ve bu görevlerin mahiyet ve kapsamının tespiti bakımından, Sözleşme de ilgili tarafları arasında yürürlükte kalmaya devam eder." [13, m.62.2].

Kesin hakediş raporunun düzenlenmesine ilişkin yüklenici yükümlülükleri ise şöyledir:

"Yüklenici, 62.1. Fıkraya uygun olarak Kesin Kabul Belgesi düzenlenmesini izleyen en geç 56 gün içinde, formu Kontrollükçe onaylanan ve

a) Sözleşme uyarınca yapılan tüm işlerin bedeli ile

b) Sözleşmeye göre kendisine ödenmesi gerektiğini düşündüğü diğer tutarları ayrıntılı olarak gösteren dokümanlarla desteklenen bir kesin hakediş raporu taslağını incelemek üzere Kontrollüğe sunar.

Kontrollük, kesin hakediş raporu taslağının herhangi bir kısmını kabul etmez veya gerçekleyemezse, Yüklenici, Kontrollüğün makul ölçüler içinde isteyebileceği bilgileri de sunar ve taslakta aralarında kabul ettikleri değişiklikleri yapar. Yüklenici, böylece, kesin hakediş raporunu (işbu İdari Şartnamede geçen adıyla "Kesin Hakediş Raporu"nu) kabul edilen şekilde hazırlayıp yeniden Kontrollüğe sunar.

Eğer, Kontrollük ile Yüklenici arasındaki müzakereleri ve taslak kesin hakediş raporunda aralarında mutabakata varmış olabilecekleri değişiklikleri müteakiben, bir anlaşmazlığın mevcudiyeti açıkça ortada ise, Kontrollük iş sahibine, varsa, taslak kesin hakedişin üzerinde tartışma olmayan kısımları için bir Ara Hakediş Raporu sunar. Sonrasında anlaşmazlık Madde 67 uyarınca çözümlenir." [13, m.60.6].

İş sahibine verilecek ibraname ile ilgili yüklenici yükümlülükleri şöylece belirtilmiştir:

"Yüklenici, Kesin Hakediş Raporunun sunulması üzerine, Kesin Hakediş Raporundaki toplam tutarın Sözleşmeden dolayı veya Sözleşme ile ilgili olarak Yükleniciye ödenmesi gereken tüm paraların eksiksiz ve kesin bir hesabı olduğunu doğrulayan bir ibranameyi iş sahibine verip bir kopyasını Kontrollüğe iletir. Şu şartla ki bu ibraname, ancak, 60.8. Fıkraya uygun olarak düzenlenen Kesin Hakedişe göre ödenmesi gereken miktar ödendikten ve (varsa) 10.1. Fıkrada belirlenen kesin teminat Yükleniciye geri verildikten sonra yürürlüğe girer." [13, m.60.7].

### 7.2.2 Proje Yönetiminin Uygulama Ve Hizmet Standardı çerçevesinde yapım sonrası dönemde yüklenicinin iş sahibine karşı yükümlülükleri

"Proje Yönetiminin Uygulama Ve Hizmet Standardı" içinde yer alan yapım sonrası döneme ilişkin yüklenici yükümlülükleri ilgili bölümler çerçevesinde aşağıdaki başlıklar altında incelenebilir.

#### 7.2.2.1 Yapım sonrası dönemde yüklenicinin sözleşme uygulamalarına ilişkin yükümlülükleri

Yapım sonrası evrede yapılan işlemlerden en önemli birkaçı yüklenici tarafından hazırlanması gereken işletme ve bakım el kitapları, as-built (uygulanmış, nihai) projelerin teslimi ve devreye alma işlemlerinin tamamlanmasıdır. Sözleşmede yer alması ve iş sahibinin istemesi durumunda yüklenici işletmeye alma ile ilgili iş sahibinin personeline gerekli eğitimi vermekle yükümlü olacaktır [6].

Yine yüklenici yapıda kullanılan malzemelerin garanti belgeleri ve yedek parça gereksinim bilgileri ile ilgili bilgi ve belgeleri iş sahibine iletmekle yükümlü olacaktır.

Yetkili makamlar ve iş sahipleri projenin tamamlandığını gösteren belge, test ve beyanları isteyebileceği gibi yapıyı proje uygunluğu açısından bizzat yerinde teftiş etmek de isteyebilirler. Bu durumda sözleşme gereği yüklenici iş sahibi adına ruhsatların alınabilmesi için gerekli tüm koşulların yerine getirilmesini sağlayarak eseri iş sahibinin denetimine sunmakla yükümlü bulunmaktadır [6].

#### 7.2.2.2 Yapım sonrası dönemde yüklenicinin maliyet yönetimi ile ilgili yükümlülükleri

Yüklenici gerçekleşen toplam proje maliyetinin analizini yaparak bir sonuç raporu hazırlar. Bu raporda değişiklik taleplerinin maliyete olan etkilerinin belirtilmesi yüklenici açısından önemlidir. Ayrıca yüklenici, henüz karara bağlanmamış eksik ve ilave işler ile ilgili sorunlar ve bunların giderilmesi için gerekli bilgilere de bu raporda yer vermelidir. Çünkü iş sahibi bu ve benzeri raporlar yardımıyla yüklenici performans analizini yapabilecektir.

#### 7.2.2.3 Yapım sonrası dönemde yüklenicinin süre yönetimi ile ilgili yükümlülükleri

Yüklenici iş sahibinin projeden en kısa sürede gelir elde etmeye ve faydalanmaya başlayabilmesi için gerekli esere taşınma ve yerleşme kolaylıklarını da sağlamalıdır. Bu aşamada yüklenici eseri devreye alma ve teslim için gerekli şartları oluşturma yükümlülüğü altındadır. Sistemin çalışmasına engel teşkil edebilecek eksik işlerin bir an önce tamamlanması, yetkili makamların kontrol ve onaylarının sağlanması, ruhsatların (kullanma izinleri) alınması süre yönetimi ile ilgili önemli yükümlülüklerdir.

#### 7.2.2.4 Yapım sonrası dönemde yüklenicinin kalite yönetimi ile ilgili yükümlülükleri

Proje yöneticisi olan yüklenici, tüm projeye ilişkin kesin raporunu, ilgili projede karşılaşılan ve ileride tekrar karşılaşılması muhtemel olan sorunları çözüm önerileriyle birlikte iş sahibine sunmalıdır. Bu raporda işin resmi kesin kabulü ve garanti başlangıç tarihleri de yer almalıdır [6].

Uluslararası mühendislik, inşaat ve proje yönetimi yüklenicisi olan 'Foster Wheeler Firması'nın "Geçmişte yaptıklarımızdan ders alarak, kapanış raporlarından bir sonraki proseslerimizi optimize ederiz." şeklindeki yaklaşımından ilham alması gereken yüklenici, kalite yönetimi ile ilgili kapanış raporlarını çok dikkatle, titizlikle ve etkin değerlendirmelere uygun olarak hazırlayıp geleceğe ışık tutmalıdır.

## 7.3 Yapım Sonrası Dönemde Yüklenicinin Sözleşmeden Kaynaklanan Yükümlülükleri

Yüklenicinin eseri bitirip iş sahibine teslim etmesiyle sözleşmeye dayalı yükümlülükleri sona ermemektedir. Her sözleşmenin kendi özgün yapısı gereği oluşturulabilecek birçok yükümlülük sözleşmeye yerleştirilebilir. Bazen eksik ve hataları kullanılmakla ortaya çıkan üretimler olabileceği gibi yükleniciye verilen üretici garantileri veya kendisinin bizzat iş sahibine verdiği garantiler sebebiyle de bazı yükümlülüklerin sözleşmeye yerleştirilmesi halinde yüklenicinin bunları ifa yükümlülüğü olacaktır.

Yüklenici eksik işler listesindeki işleri tamamladığı zaman iş sahibine bunu derhal bildirmekle yükümlüdür. İş sahibi bunları kontrol ettirir ve işin tamamlandığına ikna olursa son hakedişi onaylaması gerekecektir. Böylece yüklenici yükümlülüklerinin sonlandırılması aşamasına geçilmiş olur.

Yüklenicinin sözleşme dosyası kapanmadan önce aşağıdaki belgeleri gecikmesiz olarak iş sahibi ile birlikte tamamlaması gerekmektedir:

a) Kesin kabul belgesi,

b) Eksik kalemler listesindeki işlerin (geçici kabul belgesinde tamamlanması gerektiği ifade edilen işler) tamamlandığını gösterir belge,

c) Teminatın serbest bırakıldığını (ihtiyati haczin kaldırıldığını) gösterir belge,

d) Garanti belgelerinin iş sahibine verildiğini gösterir belge,

e) SSK'dan alınan ilişiksizlik belgesi ve son ödeme başvurusunun yapıldığını gösterir belge,

Bu belgelerin tamamlanması neticesinde iş sahibinin kesin kabul ve son ödemeyi yapması sağlanarak sözleşme sonlandırılır. Bu aşamadan sonra yüklenicinin garanti ile ilgili yükümlülükleri dışında fiili bir yükümlülüğü kalmaz.

# 8. SONUÇ VE ÖNERİLER

İnşaat sektörü üretim biçimleri ile ürünlerinin diğer sektörlere ait üretim biçim ve ürünlerinden önemli farklılıklar gösterdiği bilinmektedir. Yapıma konu bir projenin (inşaat projesi) öncelikle başlama ve bitme tarihleri belirlenerek her üretimde tasarımın yeni olması sebebiyle üretimin bir kereye mahsus ve tekil olarak yapıldığı (standart ve çoğul üretimin aynı proje ölçeğinde/çerçevesinde mümkün olmadığı) ve her üretim süreci boyunca çeşitli uzmanlık verilerinden birlikte yararlanıldığı dikkate alındığında, inşaat sektörü üretimlerinin, sözleşme, organizasyon ve üretim biçimleri bakımından diğer sektörlerden büyük farklılıklar gösterdiği görülecektir.

İnşaat proje üretim sürecinde taraflar ve kişiler arası ilişki düzeni ile organizasyon ve uygulamalara ilişkin ihtiyaçlara cevap verecek önemli uzmanlık verileri arasında; hukuksal verilerin önemli bir yer tuttuğunu söylemek mümkündür. Çünkü sözleşme taraflarının ve ilgili kişilerin üretim sürecinde ve süreç sonundaki hak ve yükümlülüklerinin tümü hukuk kurallarına göre belirlenmektedir. Proje üretim sürecine önemli katkılar sağlayan bu hukuksal veriler içinde "yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülüklerinin", projenin gerçekleştirilmesinde önemli işlevler yüklendikleri dikkate alındığında tez konusunun önemi ortaya çıkmaktadır. Nitekim bir inşaat projesinin başarı ile gerçekleştirilmesinin, yüklenici yükümlülüklerinin imkân dâhilinde ve tutarlı şekilde belirlenerek yerine getirilmelerine doğrudan bağlı olması bunu göstermektedir.

Diğer yandan bu yükümlülüklerin başta hukuksal düzenlemeler olmak üzere mesleki standart ve teamüller ile sözleşmelerden kaynaklanmaları sebebiyle bunların hukuksal bir bütünlük içinde bir arada değerlendirilmelerini de gerekli kılmaktadır.

Bu çerçevede, inşaat yapımcısı yüklenicinin, taahhüt ettiği eseri sözleşmesine uygun şekilde ve süresi içinde meydana getirebilmesi için, uluslar arası kabul görmüş mesleki standart ve tekniklerden yararlanmak suretiyle iş sahibine karşı olan yükümlülüklerini yapım aşamalarına göre yerine getirmesi gerektiği göz önüne alınarak; bu çalışmada yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülükleri derli toplu şekilde bir araya getirilmeye çalışılmıştır.

Zira inşaat işlerinde en büyük ihtilaflar sözleşme yapılması esnasında tarafların yükümlülüklerinin iyice tanımlanmamasından ileri gelmektedir. İşbu çalışmada ihtilafların çıkış sebeplerine konu olabilecek yükümlülükler Türk mevzuat ve mesleki standartları ile Avrupa ve Amerika mesleki standartlarından araştırılmış olup, yükleniciye ait sözleşme öncesi, sözleşme yapma dönemi, yapım dönemi ve yapım sonrası dönem yükümlülükleri aşağıdaki listede toplanmıştır.

Bu listenin inşaat işleri sözleşme yapma döneminde dikkate alınmasının, ileride yüklenici ile iş sahibi arasında çıkması muhtemel ihtilafların en aza indirgenmesine yardımcı olacağı tespit edilmektedir. Diğer yandan, bu listenin inşaat sözleşmeleri konusunda görev alacak hukukçu ve teknik elemanların çalışmalarında da kolaylık sağlayacağı düşünülmektedir.

Çalışmada bir araya getirilen iş sahibine karşı yüklenici yükümlülüklerinin proje yönetim aşamalarına göre oluşturulmuş özet listesi, daha detaylı açıklamaların hangi sayfada olduklarını göstermek amacıyla sayfa numaraları belirtilerek aşağıda sunulmuştur:

## I. YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞME ÖNCESİ DÖNEM YÜKÜMLÜLÜKLERİ

### A. Ön Tasarım Evresi Yükümlülükleri

1. Yüklenicinin ön tasarım için etüd (mimari eskizler ve yaklaşık maliyet tespitleri) yapma yükümlülüğü ..... 57

2. Yüklenicinin inşaat proje yönetim planı oluşturma yükümlülüğü ..... 58

3. Yüklenicinin tasarım ve yönetim uzmanlarından oluşan bir ekibin kurulmasını sağlama yükümlülüğü ..... 58

4 Yüklenicinin maliyet yönetim planı oluşturma yükümlülüğü..... 59

5. Yüklenicinin projenin yapılacağı bölgede, iş gücü, malzeme, ekipman maliyetleri ile projenin ihtiyaçları için gerekli tesislerin kapasiteleri hakkında bilgi toplama yükümlülüğü..... 59

6. Yüklenicinin projenin keşfini hazırlama yükümlülüğü..... 59

7. Yüklenicinin projenin master (esas) iş programını hazırlayarak iş sahibinin onayına sunma yükümlülüğü ..... 60

8. Yüklenicinin, proje süresince uygulanacak bir kalite yönetim planını, hedef ve amaçlarını netleştirmiş olarak hazırlayıp iş sahibine sunma yükümlülüğü..... 60

9. Yüklenicinin onay için sunulan dokümanları kaydetme ve denetleme konusunda iletişim sistem ve prosedürleri oluşturarak bu sayede taraflar arasında sağlıklı bilgi alış verişini sağlanma yükümlülüğü..... 60

10. Yüklenicinin şantiyede uygulanacak iş güvenliği programını hazırlama yükümlülüğü..... 60

## B. Tasarım Evresi Yükümlülükleri

1. Yüklenicinin, seçilen ön tasarımı kesin tasarım haline getirme yükümlülüğü ..... 61

2. Yüklenicinin, iş sahibinin zaman, performans ve bütçe beklentilerini karşılayacak yerel piyasa koşullarında geçerli ve ekonomik bir projeyi belirleyip gerektiğinde ihalesine hazırlanma yükümlülüğü ..... 61

3. Ortaya çıkabilecek bütçe sapmalarını tespit edip, zaman ve/veya maliyeti etkileyen büyük sapmalar için uygun zeyilname ve/veya bütçe eklerini hazırlayarak iş sahibine sunma yükümlülüğü ..... 62

4. Yüklenicinin tasarımın en ekonomik yöntemle yapıldığına emin olmak için sermaye, işletme ve bakım maliyetlerini hesaba katıp fizibilite analizlerini gerçekleştirerek, belirlediği teklifi iş sahibine sunma yükümlülüğü ..... 63

5. Yüklenicinin tasarım iş programı hazırlama ve bu programın master ve ara termin iş programı ile uyumunu sağlama yükümlülüğü ..... 63

6. Yüklenicinin, bir evrak kontrol sistemi oluşturarak bu sistemi projenin sonuna kadar işletme yükümlülüğü ..... 64

7. Yüklenicinin iş güvenliği araç ve ekipmanları ile personeli koruyucu ekipmanlar konusunda gerekli bilgileri sözleşme evrakına ekleyerek iş sahibine sunma yükümlülüğü ..... 65

## C. İhale Evresi Yükümlülükleri

1. Yüklenicinin ihale fiyatı teklifinin, yükleniciye ait özel faktörlerin dışında, yöresel faktörlere, tasarım ve şartnamelerin nitelik ve kalitesine, işin büyüklüğüne, tasarım firmasının kapasitesi ile kontrollük örgütlenmesinin çapına (proje yönetim ekibine) ve iş sahibinin aradığı yapım kalitesine ilişkin taleplerine, öngörülen ihale şartları ile yapılacak sözleşme içeriğine, üretim ve ödeme biçimlerine, sözleşmede öngörülen iş programına, ülkenin ekonomik ve sosyal koşullarına bağlı olduğu dikkate alınarak hazırlanıp iş sahibine sunulması yükümlülüğü ..... 66

2. Yüklenicinin teklif dosyası için geçerli olabilecek bir yapım iş programı geliştirme yükümlülüğü ..... 68

3. Yüklenicinin sözleşmenin gerektirdiği, şantiye için geçerli tüm yasal düzenlemelere uyma yanında kendisine bağlı alt yüklenicilerin de bunlara uymasını ve şantiye iş güvenliği programının iş yerinde uygulanmasını sağlama yükümlülüğü ..... 69

4. Asıl yüklenicinin alt yüklenicilere yaptırmayı düşündüğü işleri belirtme ve sözleşme imzalamadan önce alt yüklenicilerin listesini idarenin onayına sunma yükümlülüğü ..... 70

5. Yüklenicinin Kamu İhale Kanunu kapsamındaki yasak fiil ve davranışlardan kaçınma yükümlülüğü ..... 70

6. Yüklenicinin teklif mektubu ve geçici teminat belgesi de dâhil olmak üzere iş sahibi idare tarafından istenen tüm dokümanları, KİK m.30'da belirtilen şekil ve şartlara uygun olarak hazırlayıp sunma yükümlülüğü ..... 71

7. Yüklenicinin belirtilen niteliklere uygun kesin teminatı iş sahibine vererek sözleşme yapma yükümlülüğü ..... 71

8. Yüklenicinin ekonomik ve mali yeterliği ile mesleki ve teknik yeterliğinin değerlendirilmesine esas olacak belgeleri sunma yükümlülüğü ..... 71

9. Ekonomi, sanayi ve ticarete ilişkin suçlar ile ihaleye fesat karıştırma suçlarının TCK'da yer alan hükümlerine uyma yükümlülüğü ..... 71

10. Sözleşmenin, ifası için yüklenicinin teminat vermesi gerektiğinde yüklenicinin, kabul mektubunu aldığı tarihi izleyen 28 gün (iş sahibinin öngördüğü süre veya 28 gün) içinde teklif ekinde belirtilen miktardaki teminatı iş sahibine.verme yükümlülüğü..... 73

11. Yüklenicinin iş yerini görüp inceleme yükümlülüğü ..... 73

12. Yüklenicinin, teklifinde doğruluk ve yeterliliği sağlama yükümlülüğü ..... 74

**II. YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞME YAPMA DÖNEMİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

1. Yüklenicinin kamu ihale mevzuatından, inşaat sözleşmesi yapma vaadinden, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanundan, diğer yasalardan ve mesleki dürüstlük kurallarından kaynaklanan sözleşme yapma yükümlülüğü..... 87

2. İşin ve işyerinin sigortalanmasına ilişkin yüklenici yükümlülüğü..... 92

3. Yüklenicinin, fiyat farkı öngörülerek ihale edilen yapım işlerinde ek kesin teminat verme yükümlülüğü..... 93

4. İş sahibinin yükleniciye verdiği bilgi ve belgelerin açıklanmaması yükümlülüğü 93

5. Yüklenici ve kendisine bağlı alt yüklenicilerin fen ve sanat kurallarına uygun yapılmayan işler ile ilgili iş sahibine karşı müteselsilen sorumlu olma yükümlülüğü ..... 94

6. Yüklenicinin müşterilerine karşı kat irtifakı temlik yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için sözleşmeyi tapuya şerh verme yükümlülüğü..... 94

7. Yüklenicinin bir joint-venture (ortak girişim) şeklinde olması halinde pilot yüklenicinin (asıl güvenilen taraf) kendi acze düşmemesi halinde acze düşen ortakları yerine işi ifa yükümlülüğü..... 96

8. İş sahibinin kusuru sebebiyle yüklenicinin sözleşmeyi feshetmesi halinde, iş yerinden kendi donanımını çekmesi yükümlülüğü ..... 98

**III. YÜKLENİCİNİN YAPIM DÖNEMİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**A. Yapım Döneminde Yüklenicinin Mevzuattan Kaynaklanan Yükümlülükleri**

1. Yüklenicinin taahhüt ettiği işi özenle yapma yükümlülüğü..... 102

2. Yüklenicinin kullanacağı malzemenin iş sahibi tarafından temin edilecek olması durumunda, yüklenicinin gerekli tüm özeni göstererek malzemelerin gereğinden fazla harcanmamasını sağlama ve artan malzemeyi iş sahibine iade yükümlülüğü 103

3. İş devam ederken, iş sahibinin yükleniciye verdiği malzeme veya işin yapılacağı arsa ile ilgili işi engelleyecek durumları, yüklenicinin iş sahibine derhal iletme yükümlülüğü ..... 103

4. Yüklenicinin işe zamanında başlama, işi yavaşlatmama ve işi durdurmama yükümlülükleri ..... 103

5. İş sahibi tarafından yapılan ihtara uygun olarak, verilecek süre içinde, yüklenicinin inşaatın ayıplı ve akde aykırı yapılan kısımlarını sözleşme uygun şekilde düzeltme yükümlülüğü ..... 103

6. Yüklenicinin, iş sahibinin mevzuat ve teknik açıdan hatalı taleplerine karşı onu uyarma yükümlülüğü. ..... 103

7. Yüklenicinin ifa yardımcıları sayılan, istihdam ettiği veya geçici olarak görevlendirdiği gerçek kişiler ile taşeronlarının işlerini gerektiği gibi yapmamalarından doğan kusurları düzeltme yükümlülüğü (yüklenicinin kusursuz sorumluluğu sebebiyle) ..... 104

8. Yüklenicinin Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğine uyma yükümlülüğü ..... 104

9. İnşaat sözleşmelerinin ifasında yüklenicinin iş sahibine karşı sadakat yükümlülüğü ..... 106

10. Aksine herhangi bir anlaşma yapılmamış olması halinde yüklenicinin yapılacak iş için gerekli her türlü araç ve gereci temin yükümlülüğü. ..... 106

11. Yüklenicinin yapı üretimindeki işleri bizzat yapma veya yönetimi altında yaptırma yükümlülüğü ..... 107

12. Yüklenicinin işe zamanında başlama ve işi gerekli tempoda sürdürerek projeyi zamanında sonlandırma yükümlülüğü. ..... 108

13. Yüklenicinin yapı üretimini belirlenen sürede tamamlayıp iş sahibine teslim etme yükümlülüğü ..... 109

14. Temerrüde düşen yüklenicinin bu temerrütteki kusursuzluğunu ispat etmedikçe, iş sahibinin aynen ifa ile giderilemeyen ek zararını tazmin yükümlülüğü ..... 109

15. Yüklenicinin sözleşmenin imzalanmasını müteakip sözleşmede yazılı olan süre içinde işe başlamak üzere, işyerini teslim alma yükümlülüğü ..... 110

16. Yüklenicinin, kendi ihtiyacı için kullanacağı yerlere ait harita, plan ve cetvelleri zamanında iş sahibi idareye vermek ve bu yerlerin sahipleri ile komşu yerler sahiplerine en az zarar verecek şekilde yer seçimini yapma yükümlülükleri ..... 111

17. Yüklenicinin, işyerlerinde bulunan yapım işi ile ilgili her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler vb. ile işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar sözleşme konusu imalatı koruma ve sigortalama yükümlülükleri ..... 111

18. Yüklenicinin, yapım döneminde işyerinde yapılacak çalışmalar sırasında, işçilerle çevre halkının kazaya uğramalarını, zarar görmelerini ve işlerde zarar ve hasar meydana gelmesini önleme yükümlülükleri ..... 112

19. Yüklenicinin, şehir ve kasaba sınırları dışındaki iş yerlerinde güvenlik ve düzenin sağlanması için iş sahibi idare tarafından verilen talimatlara uyma yükümlülüğü .. 112

20. Yüklenicinin, yapı denetim görevlileri tarafından, kaza, zarar ve kayıp ihtimallerini azaltmak için verilecek talimatlara uyma yükümlülükleri ..... 113

21. Yüklenicinin, işyerinde kullanılan araç, gereç ve makinelerle patlayıcı maddelerin yol açabileceği kazalardan korunma usullerini ve tedbirlerini giderleri kendine ait olmak üzere çalışanlara öğretme yükümlülüğü ..... 113

22. Uygulama projelerinin hazırlanması sırasında, farklı tercihlerin mümkün olması halinde, yüklenicinin, seçim yapılabilmesini sağlamak üzere tercihleri gösteren projeleri, hesapları ve diğer gerekli bilgi ve raporları hazırlayarak iş sahibine teslim etme yükümlülükleri ..... 113

23. Yüklenicinin, projelerin zemine uygulanması sırasında meydana gelen hataları ve bunların oluşturacağı zararları önleme yükümlülüğü..... 113

24. Yapı denetim görevlisinin denetimi altında yapılmış olsa da sorumluluğun devam etmesi sebebiyle, yüklenicinin, üstlenmiş olduğu işi bütünüyle projelerine, sözleşme ve şartnamelerine, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapma yükümlülüğü ..... 114

25. Yüklenicinin, üstlenmiş olduğu işleri, fen ve sanat kurallarına taahhüt ettiği proje, teknik belgelere ve iş yeri gereklerine uygun şekilde yapma ve yeterliliği uygun malzemeyi kullanma yükümlülükleri..... 114

26. Yüklenicinin uymayı taahhüt ettiği iş programını iş sahibine sunma yükümlülüğü ..... 115

27. Yüklenicinin iş sahibi idare tarafından onaylanmış iş programına aynen uymakla yükümlülüğü..... 116

28. Yüklenicinin işin yürütülmesi sırasında üstlenmiş bulunduğu işin başında ve işyerinde bulunma yükümlülüğü..... 116

29. Yüklenicinin, işin sözleşmede belirtilen süre içerisinde bitirilmesi için gerekli miktarda malzemeyi ve yeterli sayıda işçiyi her an iş başında bulundurma yükümlülüğü..... 116

30. Yüklenicinin esere ait bakım ve düzeltme yükümlülükleri..... 117

31. İşin yürütülmesi sırasında kayıt altına alınacak belgeler ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 118

32. Kazı ve yıkımlarda bulunan malzeme, kültür değerleri ve değerli eşya ile ilgili yükümlülükleri ..... 118

33. Yüklenicinin çalıştıracağı personele ilişkin iş sahibine karşı olan yükümlülükleri ..... 118

34. Yapı ruhsatı alınması ile ilgili yetki ve yükümlülükler iş sahibi adına düzenlenmesine rağmen sözleşme gereği bunların uygulayıcısı durumundaki yüklenicinin bu ifalarla ilgili yükümlülükleri ..... 119

35. Yüklenicinin, ruhsat ve eklerini yapım yerinde bulundurma yükümlülüğü..... 120

36. Yapı kullanma iznini alınması ile ilgili yükümlülükler iş sahibi adına düzenlenmiş bulunmasına rağmen sözleşmesinde varsa uygulayıcı durumundaki yüklenicinin bunu ifa yükümlülüğü ..... 120

37. Yapının, yol kenarına yapıldığı durumlarda ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline yayalar için uygun geçiş

sağlanması ve yönetmeliklerde belirtilen tedbirlerin alınması şartıyla gerekli müsadeyi sağlama yükümlülükleri ..... 121

38. Yüklenicinin otoparklar, kapıcı daireleri ve sığınaklar ile ilgili yönetmeliklere uyma yükümlülüğü ..... 122

39. Yüklenicinin inşaat veya yıkımla ilgili emniyet kurallarına uyma yükümlülüğü ..... 123

40. Yüklenicinin işlerin yürütülmesi sırasında gerekli yerlere işaret ve engel koyma yükümlülüğü ..... 123

**B. Yapım Döneminde Yüklenicinin Mesleki Standart Ve Teamüllerden Kaynaklanan Yükümlülükleri**

1.Yüklenicinin sözleşmeyi devretmeme yükümlülüğü ..... 125

2. İşlerin taşerona verilebilmesine ilişkin yüklenici yükümlülükleri ..... 125

3. Sözleşme dokümanları ve çizimlerin gözetilmesi ve temin edilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 125

4. Yüklenicinin iş sahibi adına hareket eden kontrollüğün tamamlayıcı çizim ve talimatlarına uyma yükümlülüğü ..... 126

5. Yüklenicinin mevzuata ilişkin düzenlemelere uyma yükümlülüğü ..... 127

6. İş programın revize edilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 128

7. Nakit akışı tahminlerinin kontrollüğe vermesi ile ilgili yüklenici yükümlülüğü . 128

8. Yüklenicinin, işleri, gerekli özen ve çaba ile (sözleşme çerçevesinde) projelendirme, gerçekleştirme, tamamlama, ayıplarını giderme ve bunlar için sözleşmede öngörülen veya makul olan geçici veya kalıcı her türlü gözetimi, işçiliği, malzemeyi, demirbaşı, yüklenici donanımını ve diğer şeyleri temin yükümlülükleri ..... 129

9. Yüklenicinin geçiş hakları ve tesisler konusundaki yükümlülükleri ..... 129

10. Yüklenicinin işyerindeki çalışma ve yapım yöntemlerinin uygunluk, stabilite ve emniyetini sağlama yükümlülükleri ..... 130

11. Talimatların yazılı olmasını sağlama ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 130

12. İşlerin sözleşmeye uygun yürütülmesi ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 131

13. Hak talebine dayanak teşkil edebilecek güncel kayıtların tutulması ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 131

14. Yüklenicinin kontrollüğün istekleri uyarınca, makul olan her türlü olanağı temin etme yükümlülüğü ..... 131

15. İşlerin yürütülmesi sırasında, işyerinin temiz tutulması için gerekli özeni gösterme konusundaki yüklenici yükümlülüğü ..... 131

16. İşlerin yürütülmesi sırasında yüklenicinin gözetim ile ilgili yükümlülüğü ..... 132

17. Çevre güvenliği ve korunması ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 132

18. Aylık hakediş raporlarının iş sahibine sunulması ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 133
19. Zarar ve ziyanın karşılanması ile ilgili yüklenici yükümlülüğü..... 134
20. Trafiğe ve komşu mülklere müdahale ile ilgili yüklenici yükümlülükleri..... 134
21. İnşaat alanında bulunacak fosil nitelikli varlıklar, arkeolojik eserler, kıymetli ve antika eşyalar, enkaz ve kalıntılar ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 135
22. Değişiklik talimatları ile ilgili yüklenici yükümlülükleri..... 135
23. Eleman ve işgücü temin edilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 136
24. İşgücü ve yüklenici donanımına ilişkin raporları iş sahibine iletme ile ilgili yüklenici yükümlülüğü..... 136
25. Malzeme, demirbaş ve işçilik kalitesi ile ilgili uyulması gereken yüklenici yükümlülükleri ..... 137
26. Numuneler ve testler ile ilgili yüklenici yükümlülüğü..... 137
27. İş sahibinin reddettiği, uygun olmayan malzeme veya demirbaşın kullanılmamasına ilişkin yüklenici yükümlülüğü ..... 138
28. Yapılan işlerin üstü kapatılmadan önce iş sahibinin muayenesini sağlama ile ilgili yüklenici yükümlülüğü..... 138
29. Kontrol amacıyla yapılan işin üstünün kaldırılması ve açılması ile ilgili yüklenici yükümlülüğü..... 139
30. Uygun olmayan iş, malzeme veya demirbaşın sökülüp işyerinden uzaklaştırılması ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 139
31. İş sahibince yerine getirilmesi istenen yevmiyeli işler kapsamındaki yüklenici yükümlülükleri ..... 139
32. Eser, imalat ve yüklenici donanımının sigortalanması hakkında yüklenicinin yükümlülükleri ..... 140
33. İşçilerin uğrayacağı kaza ve yaralanmalar ile ilgili yüklenici yükümlülükleri .. 142
34. Sözleşmede belirtilen sigortaların yaptırıldığına ilişkin belgelerin iş sahibine sunulması ile ilgili yüklenici yükümlülüğü..... 142
35. İşin durdurulması ile ilgili yüklenici yükümlülüğü..... 142
36. 84 günü aşan durdurma halinde yükleniciye tanınan haklarla bağlantılı yüklenici yükümlülükleri ..... 143
37. İşlerin bitirilme süresi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 144
38. Çalışma süre kısıtlamaları ile ilgili yüklenici yükümlülükleri..... 144
39. İlerleme hızı ile ilgili yerine getirilmesi gereken yüklenici yükümlülükleri..... 144
40. Gecikme tazminatı ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 145
41. İşle ilgili olumsuz fiziksel engeller veya koşulların oluşması halinde yüklenicinin iş sahibine bildirim yükümlülüğü..... 145
42. Hak taleplerinin iş sahibine bildirilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 146
43. Yüklenicinin özel risklerden doğan bedel artışı ile ilgi bildirim yükümlülüğü . 146

44. Adres değişikliğinin bildirilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 146

45. İşin yavaşlatılması veya durdurulması hakkı doğduğunda yüklenicinin bunlarla ilgili bildirim yükümlülükleri ..... 146

46. Durdurulmuş işe yeniden başlama ile ilgili yüklenici yükümlülüğü ..... 147

47. İş sahibi adına kalite kontrolü yapan bir proje yöneticisi yüklenicinin bulunması halinde dahi, yüklenicilerin yaptıkları işlerin kalitesinden bizzat sorumlu olma yükümlülükleri ..... 149

48. Yüklenicinin, genel finansal kontrolün bir parçası olarak, değişiklik talimatlarını kontrol edebilen sistemi kurma yükümlülüğü ..... 150

49. Yapım döneminin başında, sözleşmeye uygun şekilde onaylanan iş programının en güncel iş programı olması sebebiyle tasarım aşaması sonunda şekillenen master iş programının yüklenici tarafından, onaylanan bu iş programına göre güncellenmesi yükümlülüğü ..... 150

50. Yüklenicinin yapıyı sözleşme dokümanlarına ve şartnamelerine göre zamanında, öngörülen kalite ve bütçede tamamlaması için gerekli denetim ve testleri yapma yükümlülüğü ..... 152

51. Yüklenicinin, yapım döneminde, iş güvenliği programını geliştirilip uygulaması, işgücü ile birlikte, inşaat yöntem ve araçlarını doğrudan kontrol etme yükümlülükleri ..... 152

**IV. YAPIM SONRASI DÖNEMİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

**A. Yapım Sonrası Dönemde Yüklenicinin Mevzuattan Kaynaklanan Yükümlülükleri**

1.Yüklenicinin, işlerin geçici kabulü yapıldıktan sonra, bedeli kendine ait olmak üzere işin bitmiş durumunu gösterir nihai projeleri (as-built drawings) hazırlayarak orijinallerini iş sahibi idareye teslim etme yükümlülükleri ..... 155

2. Yüklenicinin, işyerini iş bitiminde her türlü ihzarattan ve çalışma artıklarından arındırarak çevreyle uyumlu olacak şekilde temizleme yükümlülüğü ..... 155

3. Anlaşmazlığın ortaya çıktığı günden başlamak üzere on beş gün içinde yüklenicinin iş sahibi idareye başvurma yükümlülüğü ..... 156

4. Yüklenicinin sözleşme konusu işi tamamladığında, iş sahibi idareye vereceği dilekçe ile geçici kabul isteğinde bulma yükümlülüğü ..... 156

5. Yüklenicinin eksiklerini tamamlaması ve kabul heyetinin belirleyeceği teknik deneme süresi ile kesin kabule kadar geçecek sürelere uyma yükümlülükleri ..... 156

6. Kesin kabul komisyonu oluşturulabilmesi için yüklenicinin yazılı müracaat yükümlülüğü ..... 157

7. Kesin teminat ve ek kesin teminatların geri verilmesi için yüklenicinin yerine getirmesi gereken yükümlülükler ..... 157

8. Yüklenicinin ayıba karşı tekeffül yükümlülüğü ..... 158

9. İş sahibinin BK m.100 kapsamında yardımcıları sayılacak kişilerin yanlış talimatları yüzünden yapının ayıplı olması durumu söz konusu olduğunda yüklenicinin durumu iş sahibine yazılı olarak bildirme yükümlülüğü ..... 159

## B. Yapım Sonrası Dönemde Yüklenicinin Mesleki Standart ve Teamüllerden Kaynaklanan Yükümlülükleri

1. İşlerin tamamı geçici kabul seviyesinde bitirilip sözleşmede öngörülen bitirme testlerinden geçerse yüklenicinin, kontrolluğa bu yönde bir bildiri vererek bunun bir kopyasını iş sahibine iletmek ve geri kalan işi, gerekli hızla kesin kabul döneminde tamamlayacağına ilişkin taahhütname verme yükümlülüğü ..... 161

2. İşe ait bölümlerin veya parçaların geçici kabullerinin yapılması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 161

3. İş bitimi hakediş raporunun düzenlenmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri .... 162

4. İş bittiğinde işyerinin temizlenmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 162

5. İşlerin gerçekleştirilmesi sırasında iş sahibi ile yüklenici arasında anlaşmazlık çıktığında, sözleşmenin reddedilmemiş veya sona erdirilmemiş bulunduğu süre içinde yüklenicinin iş sahibine karşı işin yürütülmesi ile ilgili her türlü çabayı gösterme yükümlülüğü ..... 163

6. Tahkime ilişkin başvuruların yapılması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 163

7. Yapım sonunda kesin kabul dönemine ilişkin kalan işlerin bitirilmesi ve ayıpların giderilmesi ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 165

8. Ayıp ve eksiklerin giderim masraflarına ilişkin yüklenici yükümlülükleri ..... 165

9. Yüklenicinin iş sahibi tarafından istenen araştırmalara ilişkin yükümlülükleri ... 166

10. Kesin kabul belgesinin düzenlenmesine ilişkin yüklenici yükümlülükleri ..... 166

11 . Yüklenici ile iş sahibi arasında kesin kabul belgesinin hazırlanmasından önce sözleşme hükümlerine göre üstlenilen veya hazırlandığı tarihte henüz yerine getirilmemiş görevlerle ilgili sözleşme çerçevesindeki yüklenici yükümlülükleri .. 167

12. Kesin hakediş raporunun düzenlenmesine ilişkin yüklenici yükümlülükleri..... 167

13. İş sahibinin onayı için ibraname hazırlanması ile ilgili yüklenici yükümlülükleri ..... 168

14. Yüklenicinin yapıda kullanılan malzemelerin garanti belgeleri ve yedek parça gereksinim bilgileri ile ilgili bilgi ve belgeleri iş sahibine iletme yükümlülükleri .. 168

15. Yüklenicinin gerçekleşen toplam proje maliyet analizini yaparak bir sonuç raporu hazırlama yükümlülüğü ..... 169

16. Yüklenicinin iş sahibinin projeden en kısa sürede gelir elde etmeye ve faydalanmaya başlayabilmesi için esere taşınma ve yerleşme kolaylıklarını sağlama yükümlülükleri ..... 169

17. Proje yöneticisi olan yüklenicinin, tüm projeye ilişkin kesin raporunu, ilgili projede karşılaşılan ve ileride tekrar karşılaşılması muhtemel olan sorunları çözüm önerileriyle birlikte iş sahibine sunma yükümlülüğü ..... 169

18. Yüklenicinin eksik işler listesindeki işleri tamamladığında bunu iş sahibine derhal bildirme yükümlülüğü ..... 170

Yapı üretiminde proje yönetim aşamalarına göre her adımda yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülüklerinin bir araya toplanması ile elde edilen yararlı sonuç; yüklenici ve ekibinin elinde böyle bir doküman bulunduğu takdirde bu yükümlülüklerin zamanında ve gereken şekilde takip edilerek ifalarının sağlanmasına yardımcı olunması olacaktır.

Bu çalışmada yapı üretim sürecinde yüklenicinin iş sahibine karşı olan yükümlülüklerinin gerek mevzuatta (yasa, yönetmelik ve şartnamelerde) ve gerekse mesleki standart ve teamüller ile tip sözleşmelerde, proje yönetim aşamalarına göre düzenlenmemiş olmalarının; bu yükümlülüklerin zamanında ve noksansız olarak takibini güçleştirmekte olduğu görülmüştür. Bu sebeple bu yükümlülüklerin kaynaklarında proje yönetim (üretim) aşamalarına göre düzenlenmelerinin yararlı olacağı anlaşılmıştır.

Yapı üretiminde sözleşmede yer alan mevzuata aykırı yükümlülükler sebebiyle taraflar arasında anlaşmazlıkların çıkması sonucu proje aksayabilmekte ve dolayısıyla zaman ve para kayıpları olabilmektedir. Bunu önlemek için sözleşmelere mevzuata aykırı yükümlülükler koymaktan kaçınılmalı ve oluşabilecek yetersizlik ve boşlukların temel hukuk prensiplerine aykırı olmayacak şekilde mesleki standart ve teamüllerle giderilebileceği kaydı sözleşmelere işlenmelidir.

Ayrıca bu çalışmada yüklenicinin gerek sözleşmede üstlendiği yükümlülüklerin mahiyet ve ifa şekilleri ve gerekse uygulama aşamalarında bunlarla ilgili doğabilecek ihtilafların önlenmesi için alınması gereken yönetsel ve hukuksal tedbirler; hukukçulara bırakılmaksızın yüklenicilerin bünyesinde oluşturulacak mesleki teknik donanıma sahip birey ve gerektiğinde oluşturulacak birimler tarafından hazırlanarak takip ve uygulanmalarının sağlanması ve gerektiğinde bu birey veya birimlerin ilgili hukukçulara ışık tutarak projeye ilişkin hukuksal problemlere çözümler üretebilmeleri gerekmektedir.

## KAYNAKLAR


[1] **Gordon, C.M.,** 1994. Choosing Appropriate Construction Contracting Method, *Journal of Construction Engineering,* **Vol. 120,** No. 1.

[2] **Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils (FIDIC),** 1987. The Conditions Of Contract For Works Of Civil Engineering Construction, Fourth Edition, FIDIC, Switzerland.

[3] **Aster, E.V.,** 1994. Bilgi Teorisi ve Mantık, Sosyal Yayınlar, Çeviri Macit Gökberk, İstanbul.

[4] **Uçar, A.,** 2003. İstisna Sözleşmesinde Müteahhidin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, V. Seçkin Yayıncılık, Ankara.

[5] **Yılmaz, E.,** 2005. Hukuk Sözlüğü, Yetkin Yayınları, Ankara.

[6] **Sorguç, D. ve Kuruoğlu M.,** 2003. İnşaat Proje Yönetiminin Hizmet Ve Uygulama Standardı, CMAA, TMMOB, İTÜ İnşaat Fakültesi Yapı İşletmesi Anabilim Dalı, Maya Basın Yayın, İstanbul.

[7] **Gök, Y.,** 2007. Yapım Sözleşmeleri Uygulama Esasları, İlksan Matbaası, Ankara.

[8] **Akgül, A.,** 2002. Devlet İhale Kanunu'ndan Kamu İhale Kanunu'na, Ankara.

[9] **Göçmen, S.,** 2005. Türkiye inşaat sektöründe yüklenici ve mal sahibi arasında meydana gelen çatışmaların nedenleri ve çatışma yönetimi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[10] **Ayrancı, H.,** 2006. Ön Sözleşme, Yetkin Yayınları, Ankara.

[11] **Öz, T.,** 2006. İnşaat Sözleşmesi Ve İlgili Mevzuat, Yamaner Marka Patent Müşavirlik Yayıncılık Ve Turizm, İstanbul.

[12] **Korkmaz, A.,** 2004. Teklif Verme Sürecinde Olan Yükleniciler İçin İnşaat Sözleşmelerinde Risk Değerlendirme, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

[13] **FIDIC İnşaat İşleri İdari Şartnamesi,** 2008. Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği Tercümesi (TMMMB).

[14] **Sorguç, D.,** 1975. Laws and Contracts in Construction, M.E.T.U., C.E. Dept., Ankara.

[15] **Gilbreath, R.,** D., 1992. Managing Construction Contracts Operational Controls for Commercial Risks, Second Edition, John Wiley & Sons, INC, Canada.

[16] **Kaplan, İ.,** 2007. İnşaat Sektöründe Müşterek İş Ortaklığı-Joint Venture-, Yetkin Yayınları, Ankara.

[17] **Erman, H.,** 2007. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Der Yayınları, İstanbul.

[18] **Zevkliler, A.,** 1982. İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat, Ankara.

[19] **Yılmaz, M.,** 2002. İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

[20] **Uyanık, N.,** 2004. İnşaat İşlerinde Sözleşme Yönetimi, Beta Yayıncılık, Ankara.

[21] **Url–1,** <http://www.hukuki.net/hukuk/index.php?article=772&type=print-article>, alındığı tarih 25.04.2009.

# EKLER

# İLGİLİ MEVZUAT

## BORÇLAR KANUNU'NUN İLGİLİ MADDELERİ KANUN NO:818

**Madde 18 –** Bir akdin şekil ve şartlarını tayininde, iki tarafın gerek sehven gerek akitteki hakiki maksatlarını gizlemek için kullandıkları tabirlere ve isimlere bakılmıyarak, onların hakiki ve müşterek maksatlarını aramak lazımdır.

Tahriri borç ikrarına istinat ile alacaklı sıfatını iktisabeden başkasına karşı, borçlu tarafından muvazaa iddiası dermeyan olunamaz.

**Madde 22 –** Bir akdin ilerde inşa edilmesine dair yapılan mukavele muteberdir.

Kanun iki tarafın menfaatleri için bu akdin sıhhatini bir nevi şekle riayet etmeğe tabi kıldığı takdirde, bu şekil o akdin yapılması taahhüdüne de tatbik olunur.

**Madde 55 –** Başkalarını istihdam eden kimse, maiyetinde istihdam ettiği kimselerin ve amelesinin hizmetlerini ifa ettikleri esnada yaptıkları zarardan mesuldür. Şukadar ki böyle bir zararın vukubulmaması için hal ve maslahatın icabettiği bütün dikkat ve itinada bulunduğunu yahut dikkat ve itinada bulunmuş olsabile zararın vukuuna mani olamıyacağını ispat ederse mesul olmaz.
İstihdam eden kimsenin, zamin olduğu şey ile zararı ika eden şahsa karşı rücu hakkı vardır.

**Madde 67 –** Borcun, bizzat borçlu tarafından ifa edilmesinde alacaklının menfaati bulunmadıkça; borçlu, borcunu şahsen ifaya mecbur değildir.

**Madde 70 –** Verilmesi lazım gelen şey yalnız nevile tayin edilmiş ise işin mahiyetinden hilafı anlaşılmadıkça bu şeyin intihabı borçluya aittir. Bununla beraber borçlu, mutavassıt vasıftan aşağı vasıfta bir şey veremez.

**Madde 96 –** Alacaklı hakkını kısmen veya tamamen istifa edemediği takdirde borçlu kendisine hiç bir kusurun isnat edilemiyeceğini ispat etmedikçe bundan mütevellit zararı tazmine mecburdur.

**Madde 97 –** Bir şeyin yapılmasına müteallik borç borçlu tarafından ifa edilmediği takdirde, alacaklı masrafı borçluya ait olmak üzere borcun kendisi tarafından ifasına izin verilmesini talep edebilir. Her türlü zarar ve ziyan davası hakkı mahfuzdur.

Bir şeyin yapılmamasına tallük eyleyen borca muhalif surette hareket eden kimse mücerret muhalefet ile zarar ve ziyan tediyesine mecburdur.

Bundan başka alacaklı taahhüde muhalif olarak yapılan şeyin ref'ini isteyebilir. Alacaklı, masrafları borçluya ait olmak üzere, kendisi tarafından ref'a izin verilmesini de isteyebilir.

**Madde 98 –** Borçlu, umumiyet itibariyle her kusurdan mesuldur. Bu mesuliyetin vüsati işin hususi mahiyetine göre çok veya az olabilir. Hususiyle iş borçlu için bir faideyi mucip olmadığı surette, mesuliyet daha az şiddetle takdir olunur.

Haksız fiillerden mütevellit mesuliyete müteallik hükümler, kıyasen akde muhalif hareketlerede tatbik olunur.

**Madde 99 –** Hile veya ağır kusur halinde düçar olacağı mesuliyetten borçlunun iptidaen beraetini tazammun edecek her şart, batıldır.

Hafif kusur halinde, borçlu iptidaen mesuliyetten beraeti tazammun eden şartın dermeyanı sırasında alacaklı borçlunun hizmetinde ise veya mesuliyet hükümet tarafından imtiyaz suretiyle verilen bir sanatin icrasından tevellüt ediyorsa; haiz olduğu takdir salahiyetine istinat ile hakim, bu şartı batıl addedebilir.

**Madde 100 –** Bir borcun ifasını veya bir borçdan mütevellit bir hakkın kullanılmasını kendisi ile beraber yaşayan şahıslara veya maiyetinde çalışanlara velev kanuna muvafık surette tevdi eden kimse, bunların işlerini icra esnasında ika ettikleri zarardan dolayı diğer tarafa karşı mesuldür.

Bunların fiilinden mütevellit mesuliyeti, evvelce iki taraf arasında yapılan bir mukavele tamamen veya kısmen bertaraf edebilir.

Alacaklı, borçlunun hizmetinde ise veya mesuliyet hükümet tarafından imtiyaz suretiyle verilen bir sanatin icrasından tevellüt ediyorsa; borçlu mukavele ile ancak hafif bir kusurdan mütevellit mesuliyetten kendisini beri kılabilir.

**Madde 101 –** Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtariyle, mütemerrit olur.

Borcun ifa edileceği gün müttefikan tayin edilmiş veya muhafaza edilen bir hakka istinaden iki taraftan birisi bunu usulen bir ihbarda bulunmak suretiyle tesbit etmiş ise, mücerret bugünün hitamı ile borçlu mütemerrit olur.

**Madde 102 –** Mütemerrit olan borçlu, borcun teahhürle ifasından dolayı zarar ve ziyan tediyesine mecbur olduğu gibi kazara vukua gelecek zarardan da mesuldür.

Borçlu, kendisi tarafından bir güna kusur olmaksızın teahhürde bulunmuş olduğunu veya borç vakit ve zamaniyle ifa edilmiş olsa bile kazanın alacaklının zararına olarak tediye olunacak şeye isabet edeceğini ispat ederek, bu mesuliyetten kurtulabilir.

**Madde 103 –** Bir miktar paranın tediyesinden temerrüt eden borçlu mukavele ile daha az bir faiz tayin edilmiş olsa bile geçmiş günler için senevi yüzde beş hesabiyle faiz tediyesine mecburdur. (1)

Akitte doğrudan doğruya veya taksite raptedilmiş komüsyon şeklinde yüzde beşten ziyade bir faiz şart edilmiş ise bu faizde temerrüt eden borçludan istenebilir.

**Madde 104 –** Faiz veya mütedahil iratların yahut hibe ettiği bir miktar paranın tediyesinden temerrüt eden borçlu bunlar için geçmiş günler faizini ancak icraya veya mahkemeye müracaat gününden itibaren tediyeye mecburdur.

Bunun aksine olan her şart, cezai şart hakkındaki hükümlere tevfikan takdir olunur.
Geçmiş günler faizinin tediyesinde temerrüt sebebi ile faiz yürütülemez.

**Madde 105 –** Alacaklının düçar olduğu zarar geçmiş günler faizinden fazla olduğu surette borçlu kendisine hiç bir kusur isnat edilemiyeceğini ispat etmedikçe bu zararı dahi tazmin ile mükelleftir.

Bu munzam zarar derhal takdir olunabilirse hakim, esasa dair karar verir iken bu zararın miktarını dahi tayin edebilir.

**Madde 106 –** Karşılıklı taahhütleri havi olan bir akitte iki taraftan biri mütemerrit olduğu takdirde, diğeri borcun ifa edilmesi için münasip bir mehil tayin veya münasip bir mehilin tayinini hakimden isteyebilir.

Bu mehil zarfında borç ifa edilmemiş bulunduğu surette alacaklı her zaman onun ifasını talep ve teahhür sebebi ile zarar ve ziyan davası ikame eylemek hakkını haizdir; birde aktin icrasından ve teahhürü sebebiyle zarar ve ziyan talebinden vaz geçtiğini derhal beyan ederek borcun ifa edilmemesinden mütevellit zarar ve ziyanı talep veya akdi fesh edebilir.

**Madde 107 –** Aşağıdaki hallerde bir mehil tayinine lüzum yoktur.
1 - Borçlunun hal ve vaziyetinden bu tedbirin tesirsiz olacağı anlaşılırsa.
2 - Borçlunun temerrüdü neticesi olarak borcun ifası alacaklı için faidesiz kalmış ise.

3 - Akdin hükümlerine göre borç tayin ve tesbit edilen bir zamanda veya muayyen bir mehil içinde ifa edilmek lazım geliyorsa.

**Madde 108 –** Akitten rücu eden alacaklı, vaidolunan şeyi vermekten imtina ve tediye eylediği şeyi istirdat edebilir.

Bundan başka borçlu kendisine hiç bir kusurun isnat edilemiyeceğini ispat edemezse alacaklı akdin hükümsüzlüğünden mütevellit zararın tazminini de talep edebilir.

**Madde 114 –** Borcun tecdidi akitten vazıh surette anlaşılmak lazımdır.

Hususiyle mevcut bir borç için kambiyo taahhüdünde bulunmak veya yeni bir alacak senedi veya yeni bir kefaletname imza etmek, tecdidi tazammun etmez. Bununla beraber, bu hükmün aksine dair akdolunan mukaveleler muteberdir.

**Madde 126 –** Aşağıdaki alacak veya davalar hakkında beş senelik müruru zaman cari olur:
1 – Alelümum kiralar ile resülmal faizleri ve muayyen zamanlarda tediyesi meşrut aidat hakkındaki davalar,
2 – Erzak bedeli ve nafaka ve otel ve lokanta masraflarına müteallik davalar.
3– **(Değişik: 29/6/1956 - 6763/41 md.)** Sanatkarların veya esnafın emeklerinin karşılığı, perakendecilerin sattıkları malların parası, noterlerin mesleki hizmetleri karşılığı, başkalarının maiyetinde çalışan veya müstahdemi olan kimselerin, hizmetçilerin, yevmiyecilerin ve işçilerin ücretleri hakkındaki davalar;
4 – **(Ek: 29/6/1956 - 6763/41 md.)** Ticari olsun olmasın bir şirket akdine dayanan ve ortaklar arasında veya şirketle ortaklar arasında açılmış bulunan bütün davalar ile bir şirketin müdürleri, temsilcileri,murakıplariyle şirket veya ortaklar arasındaki davalar, vekalet akdinden, komüsyon aktinden,acentalık mukavelesinden, ticari tellallık ücreti davası hariç,tellallık akdinden doğan bütün davalar, mütaahhidin kasıt veya ağır kusuru ile akdi hiç veya gereği gibi yerine getirmemiş ve bilhassa ayıplı malzeme kullanmış veya ayıplı bir iş meydana getirmiş olması sebebiyle açılacak davalar hariç olmak üzere istisna akdinden doğan bütün davalar.

**Madde 128 –** Müruru zaman alacağın muaccel olduğu zamandan başlar, alacağın muacceliyeti bir ihbar vukuuna tabi ise müruru zaman bu haberin verilebileceği günden itibaren cereyan eder.

**Madde 213 –** Gayrimenkul bey'i muteber olmak için resmi senede raptedilmek şarttır. Gayrimenkule dair beyi vadi ve bey'i bilvefa ve istimlak mukavelesi resmi senede raptedilmedikçe muteber değildir. Mukaveleden mütevellit şuf'a hakkı için tahriri şekil kafidir.

**Madde 355 –** İstisna, bir akittirki onunla bir taraf (müteahhit), diğer tarafın (iş sahibi) vermeği taahhüt eylediği semen mukabilinde bir şey imalini iltizam eder.

**Madde 356 –** Mütaahhidin mesuliyeti, umumi surette işçinin hizmet akdindeki mesuliyetine dair olan hükümlere tabidir.

Mütaahhit, imal olunacak şeyi bizzat yapmağa veya kendi idaresi altında yaptırmağa mecburdur. Fakat işin mahiyetine nazaran şahsi maharetinin ehemmiyeti yok ise, taahhüt ettiği şeyi başkasına dahi imal ettirebilir.

Hilafına adet veya mukavele olmadıkça, mütaahhit, imal olunacak şeyin icrası için lazım olan vasıtaları ve alat ve edevatı kendi masrafiyle tedarik etmeğe mecburdur.

**Madde 357 –** Mütaahhit, imal ettiği şeyde kullandığı malzemenin iyi cinsten olmamasından dolayı iş sahibine karşı mesul ve bu hususta bayi gibi mütekeffildir.

Malzeme iş sahibi tarafından verilmiş ise, müteahhit, onları layik olan bütün ihtimam ile kullanmak ve bundan dolayı hesap vermek ve artanı iade etmekle mükelleftir.

İş devam ettiği sırada, iş sahibinin, verdiği malzemenin veya gösterdiği arsanın kusurlu olduğu anlaşılır yahut imalatın noktası noktasına muntazaman icrasını tehlikeye koyacak diğer bir hal hadis

olursa mütaahhit, iş sahibini bundan derhal haberdar etmeğe mecbur aksi takdirde bunların neticelerini tahammül etmekle mükelleftir.

**Madde 358 –** Mütaahhit, işe zamanında başlamaz veya mukavele şartlarına muhalif olarak işi tehir eder yahut iş sahibinin kusuru olmaksızın vakı olan teehhür bütün tahminlere nazaran mütaahhidin işi muayyen zamanda bitirmesine imkan vermiyecek derecede olursa iş sahibi teslim için tayin edilen zamanı beklemeğe mecbur olmaksızın akdi feshedebilir.

İmal sırasında işin müteahhidin kusuru sebebi ile ayıplı veya mukaveleye muhalif bir surette yapılacağını katiyetle tahmin etmek mümkün olursa, iş sahibi, bunlara mani olmak için müteahhide münasip bir mühlet tayin ederek veya ettirerek bu mühlet içinde icabını icra etmediği halde hasar ve masraflar müteahhide ait olmak üzere tamiratın veya imalata devamın üçüncü bir şahsa tevdi olunacağını ihtar edebilir.

**Madde 359 –** İmal olunan şeyin tesliminden sonra iş sahibi, işlerin mutat cereyanına göre imkanını bulur bulmaz o şeyi muayeneye ve kusurları varsa bunları müteahhide bildirmeğe mecburdur.

İki taraftan her birinin, imal olunan şeyi masrafı kendisinden olmak üzere ehli hibreye muayene ettirilmesini ve muayene neticesinin bir raporla tesbitini istemeğe hakkı vardır.

**Madde 360 –** Yapılan şey iş sahibinin kullanamıyacağı ve nısfet kaidesine göre kabule icbar edilemiyeceği derecede kusurlu veya mukavele şartlarına muhalif olursa, iş sahibi, o şeyi kabulden imtina edebilir; bu hususta mütaahhidin taksiri bulunursa zarar ve ziyan da isteyebilir.

İşin kusurlu olması veya mukaveleye muhalif bulunması yukarıki derecede ehemmiyeti haiz değil ise iş sahibi, işin kıymetinin noksanı nispetinde fiatı tenzil ve eğer o işin ıslahı büyük bir masrafı mucip değil ise mütaahhidi tamire mecbur edebilir. Bu hususta mütaahhidin taksiri varsa iş sahibi zarar ve ziyan da istiyebilir.

Yapılan şey iş sahibinin arsası üzerine yapılmış olup da mahiyeti itibariyle refi ve kal'ı fazla bir zararı mucip ise iş sahibi, ancak ikinci fıkra mucibince muamele yapar.
**Madde 361 –** Yapılan şeyin kusurlu olması müteahhidin sarahaten beyan eylediği mütalaaya mugayir olarak iş sahibinin verdiği emirlerden neşet etmiş bulunur veya her hangi bir sebeple iş sahibine isnadı kabil olursa, iş sahibi o şeyin kusurlu olmasından mütevellit hakları dermeyan edemez.

**Madde 362 –** Yapılan şeyin sarahaten veya zımnen kabulünü müteakıp mütaahhit, her türlü mesuliyetten beri olur. Ancak mütaahhidin kasten sakladığı usulü veçhile muayenesinde müşahade edilemiyecek olan kusurlar hakkında, mesuliyeti bakidir.

Eğer iş sahibi kanunen tayin olunan muayene ve ihbarı ihmal ederse zımnen kabul etmiş sayılır.

Yapılan şeydeki kusur, sonradan meydana çıkarsa iş sahibi, vakıf olur olmaz keyfiyeti mütaahhide haber vermeğe mecburdur. Aksi takdirde iş sahibi kabul etmiş sayılır.

**Madde 363 –** Yapılan şeyin kusurlu olmasından dolayı iş sahibinin haiz olduğu haklar, müşterinin haklarının tabi olduğu müruru zaman hükmüne tabidir.

Fakat gayrimenkul inşaata müteallik kusurlardan dolayı iş sahibinin mütaahhide ve inşaata iştirak eyliyen mimar ve mühendise karşı mütalebesi, tesellüm zamanından itibaren beş senelik müruru zamana tabidir.

**Madde 364 –** İşin parası, teslim zamanında ödenir.
Yapılan şey parça parça teslim edildikçe bedeli ifa olunmak üzere mukavele edilmiş ise her kısmın bedeli o kısmın teslimi zamanında ödenmek lazımdır.

**Madde 365 –** Götürü pazarlık edilmiş ise, mütaahhit yapılacak şeyi kararlaştırılan fiata yapmağa mecburdur. Yapılacak şey, tahmin edilen miktardan fazla say ve masrafı mucip olsa bile, müteahhit bedelin arttırılmasını isteyemez.

Fakat evvelce tahmin olunamıyan veya tahmin olunup ta iki tarafça nazara alınmıyan haller işin yapılmasına mani olur veya yapılmasını son derece işkal ederse hakim, haiz olduğu takdir hakkı dolayısiyle ya tekarrür eden bedeli tezyit veya mukaveleyi fesheyler.

Yapılacak şey, evvelce tahmin edilen miktardan daha az bir say ile vücuda gelmiş ise, iş sahibi bedeli tamamen vermeğe mecburdur.

**Madde 366 –** Evvelce kararlaştırılmamış veya takribi bir surette kararlaştırılmış olan bedel, yapılan şeyin kıymetine ve mütaahhidin masrafına göre tayin edilir.

**Madde 367 –** Yapılan şeyin masrafı, evvelce mütaahhit ile takribi bir surette tesbit edilen keşfi iş sahibihin sun'u olmaksızın çok fazla tecavüz ederse gerek o şeyin imali esnasında gerek imalinden sonra iş sahibi mukaveleyi feshedebilir.

Bu suretle yapılan şey iş sahibinin arsası üzerinde inşa ediliyorsa iş sahibi, bedelden münasip bir miktarın tenzilini isteyebileceği gibi inşaat henüz bitmemiş ise müteahhidi devamdan meni ve yapılan kısmı hakkaniyet dairesinde tazmin ederek mukaveleyi feshedebilir.

**Madde 368 –** Yapılan şey teslimden evvel kazara telef olmuş ise iş sahibi, onu tesellümden temerrüt etmiş bulunmadıkça müteahhit ne yaptığı işin ücretini ne de masraflarının tediyesini isteyemez.

Bu takdirde, telef olan malzeme kime ait ise hasarı da ona aittir.

Eğer yapılan şey, iş sahibi tarafından verilen malzemenin veya gösterilen arsanın kusurundan yahut iş sahibi tarafından imal ve inşa tarzı hakkında verilen emirden dolayı telef olmuş ise; müteahhit, bu tehlikeleri zamanında ihbar eylemiş bulunduğu takdirde yaptığı işin kıymetini ve bu kıymette dahil olmıyan masrafın tesviyesini talep edebilir. İş sahibinin taksiri olduğu takdirde mütaahhidin, fazla olarak zarar ve ziyan istemeğe hakkı vardır.

**Madde 369 –** Yapılan şey; bitmezden evvel iş sahibi yapılmış olan kısmın bedelini vermek ve mütaahhidin zarar ve ziyanını baliğan mabelağ tazmin etmek şartiyle mukaveleyi feshedebilir.

**Madde 370 –** Taahhüt olunan şeyin yapılması iş sahibi nezdinde zuhur eden bir kaza yüzünden mümkün olamıyorsa müteahhit yaptığı işin kıymetini ve bu kıymette dahil olmıyan masrafını alır.

Bu hususta iş sahibinin taksiri varsa müteahhidin başkaca zarar ve ziyan istemeğe hakkı olur.

**Madde 371 –** Mütaahhit öldüğü yahut sun'u taksiri olmaksızın işi bitirmekten aciz kaldığı takdirde, mukavele müteahhidin şahsı nazara alınarak yapılmış ise istisna akdi münfesih olur.

Bu takdirde yapılan miktarın kullanılması kabil ise iş sahibi onu kabule ve bedelini vermeğe mecburdur.

**Madde 414 –** Kendi menfaati için yapılmamış olsa bile iş sahibi yapılan işten hasıl olan faydaları temellük etmek hakkını haizdir. Temellük ettiği faydalara göre, işi yapan kimsenin masrafını tazmin ve yapmış olduğu taahhütlerden onu tahlis eder.

**Madde 534 –** Şirketin iktisap ettiği veya şirkete devredilen şeyler, alacaklar ve ayni haklar şirket mukavelesi dairesinde müştereken şeriklere ait olur. Şirket mukavelesinde diğer bir hüküm bulunmadıkça bir şerikin alacaklıları haklarını ancak o şerikin tasfiyedeki hissesi üzerinde kullanabilirler. Hilafı mukavele edilmiş olmadıkça, şerikler, birlikte yahut bir mümessil vasıtasiyle üçüncü şahsa karşı deruhde etmiş oldukları borçlardan müteselsilen mes'ul olurlar.

## YAPIM İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİ'NİN İLGİLİ MADDELERİ

**Madde 4-** Bu Genel Şartnamenin uygulanmasında, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 4 üncü maddesinde yer alan tanımlar aynen geçerlidir. Bunlara ilaveten:

İş: Sözleşmeye bağlanan her türlü yapım işini,
Yapı denetim görevlisi: İdare tarafından, işlerin denetimi için görevlendirilecek bir memur veya bir heyeti ve/veya idare dışından bu işleri yapmak üzere görevlendirilen gerçek veya tüzel kişi veya kişileri,
Yüklenici vekili: Sözleşme konusu işle ilgili olarak yükleniciyi temsil eden, o iş için yükleniciden noterce düzenlenmiş bir vekaletname ile tam yetki almış ve idarece kabul edilmiş olan gerçek kişiyi,
Üçüncü kişi: İdare, yapı denetim görevlisi ve yüklenici dışındaki kişi ve kişileri,
İşyeri: Yapım işinin meydana getirildiği yerler ile iş süresince geçici veya sürekli olarak kullanılan bina, arazi, arsa, malzeme ocakları vb. yerleri,
Anahtar teslimi götürü bedel sözleşme : Uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak, işin tamamı için yüklenicinin teklif ettiği toplam bedel üzerinden yapılan sözleşmeyi,

Birim fiyat sözleşme : Ön veya kesin projelere ve bunlara ilişkin mahal listeleri ile birim fiyat tariflerine dayalı olarak idarelerce hazırlanmış cetvelde yer alan her bir iş kaleminin miktarı ile yüklenici tarafından bu iş kalemleri için teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan tutarların toplamı üzerinden yapılan sözleşmeyi,
İş kalemi : Birim fiyat sözleşme ile yapılacak işlerde, teknik ve özel yapım şartları belirtilen, birim fiyat tarifleri bulunan ve sözleşmelerinde bedeli gösterilen veya sonradan yeni birim fiyatı yapılan ödemeye esas birimleri,
İş grubu : Anahtar teslimi götürü bedel sözleşme ile yapılacak işlerde, ara veya kesin ödemelere ilişkin iş kalemlerinin toplamından oluşan ve sözleşme bedelinin belli (ilerleme) yüzdeleri ile gösterilen ödemeye esas birimleri,
Gün : Takvim gününü,
Yıl : Takvim yılını,
Uygulama ayı: İdarece onaylanmış iş programına göre işlerin gerçekleştirildiği ayı,
Alt yüklenici : Sözleşme konusu işin nev'i itibariyle bir kısmını yüklenici ile yaptığı sözleşmeye dayalı olarak gerçekleştiren gerçek veya tüzel kişiyi,
Şartname: Yapım işine ait genel, özel, teknik ve idari esas ve usulleri gösteren belgeleri,
İfade eder.

**Madde 6-** Sözleşmenin imzalanmasından sonra yüklenicinin sözleşmede yazılı süre içinde işe başlayabilmesi için işyeri, eksen kazıkları, someler, röperler vb., zemin üzerinde kontrol edilerek yapı denetim görevlisi tarafından yükleniciye teslim edilir ve bu hususta iki taraf arasında ortak bir tutanak düzenlenir.

Yüklenici, kendisine teslim edilen bu kazık ve röperleri işin sonuna kadar korumak ve toprak işlerine ait eksen kazıklarını da, bu işler bittikten sonra boy kesite göre tekrar yerlerine çakmak zorundadır.

İdare, işin yapılacağı yerleri, sözleşme veya eklerinde aksi yazılı olmadıkça, iş için gerekli tesislerin kurulmasında ihtiyaç duyulan sahalar ile hizmet yollarının geçeceği yerleri, her türlü toprak işlerine ait olup sözleşme veya eklerinde belirlenmiş veya sonradan idarece tespit edilmiş olan ariyet ve depo yerlerini, yükleniciye bedelsiz olarak teslim eder. İşyeri yükleniciye kısımlar halinde de teslim edilebilir.

İş için gerekli olması nedeniyle, el konacak taşınmaz malların kamulaştırılmasına veya geçici işgaline ait harita, plan, cetveller ve diğer bütün işlemler, sözleşmede aksi yazılı olmadığı takdirde, idarece yapılır ve kamulaştırılacak veya geçici olarak el konacak yerler, işlemler tamamlandıkça iş programına uygun olarak kısım kısım yükleniciye teslim edilir.

İşlerin yapılacağı yerlerin yükleniciye tesliminde gecikme olması ve bunun işin bir kısmının veya tamamının zamanında bitirilmesini geciktirmesi halinde, sözleşmede tespit edilen iş süresi, işin bir kısmı veya tamamı için gecikmeyi karşılayacak şekilde uzatılır.

Zorunluluk halinde, sözleşme bedelinin aşılmaması 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-** Yükleniciye ait malzeme ve araç ambarları ile işçi barakaları gibi kendi ihtiyacı olan tesisler için kullanacağı yerlerin idare tarafından yükleniciye bedelsiz olarak verileceği sözleşme veya eklerinde yazılı olduğu takdirde, idare, bu tür yerlerin, ulaşım, malzeme temini ve işin ağırlık merkezi gibi hususlarla uyumlu olmasını göz önüne alır. Yüklenici ihtiyaç duyduğu bu yerlere ait harita, plan ve cetvelleri zamanında idareye vermek ve bu yerlerin sahipleri ile komşu yerlerin sahiplerine en az zarar verecek şekilde yer seçimini yapmak zorundadır. Bununla birlikte idare, gerekli gördüğü takdirde, yüklenicinin kullanacağı en uygun yeri kendisi seçip ayırarak yükleniciye gösterebilir.

Bu durumda yüklenici, idarenin gösterdiğinden başka yerleri ancak sahipleri ile anlaşmak şartı ile kullanabilir ve idareden bu kullanım karşılığı olarak bir bedelin ödenmesini isteyemez.

Yüklenicinin kendi ihtiyacı için kullanacağı yerlerin bedelsiz olarak verilmesi sözleşme veya eklerinde yazılı değilse, yer temini için gereken bütün giderler yükleniciye ait olacaktır. Ancak bu yerlerin geçici işgali, resmi işlemleri gerektirdiği takdirde bu işlemler (geçici işgale ilişkin harita, plan ve cetveller yüklenici tarafından hazırlanmak şartı ile) idare tarafından yapılıp tamamlanır.

**Madde 9-** Yapım işi ile ilgili işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler vb. ile 44 üncü madde hükümleri dikkate alınmak şartı ile işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar sözleşme konusu yapım işinin korunmasından yüklenici sorumludur.

Bu sebeple yüklenici, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 9 uncu maddesi hükümleri dahilinde; işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ile yapılan işin biten kısımları için, özellik ve niteliklerine göre işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçen süre içinde oluşabilecek deprem, su baskını, toprak kayması, fırtına, yangın gibi doğal afetler ile hırsızlık, sabotaj gibi risklere karşı ihale dokümanında belirtilen şekilde (all risk) sigorta yaptırmak zorundadır.

Sigortaya esas alınacak bedeller, işin kendisi için (varsa fiyat farkları dahil) hakediş tutarları; her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ve benzeri için ise piyasa rayiçlerine göre hesaplanan bedellerdir. Ödenen toplam hakediş tahakkuk tutarının (fiyat farkları dahil) poliçedeki sigorta bedelini aşması ve/veya poliçede öngörülen sigorta bitiş tarihinin süre uzatımı veya cezalı çalışma sebebiyle aşılması hallerinde, zeyilname ile sigorta bedelinin artırılması ve/veya sigorta süresinin uzatılması zorunludur.

Sigorta poliçesinde; idare işveren sıfatıyla, yüklenici işi gerçekleştiren sıfatıyla ve varsa alt yükleniciler yer almalıdır. Kıymetler tam değer üzerinden sigorta ettirilmeli, muafiyet tanınmamalıdır.

İşin devamı sırasında işyerinde yapılacak çalışmalar nedeniyle, işçilerle çevre halkının kazaya uğramalarını, zarar görmelerini ve işlerde zarar ve hasar meydana gelmesini önleyici tedbirlerin alınmasından da yüklenici sorumlu olup, alınan bütün tedbirlere rağmen, yüklenicinin yaptığı işlerden dolayı üçüncü kişilerin kendilerine veya mallarına zarar verilmesi ihtimaline karşı mali mesuliyet sigortası yaptırmakla da yükümlüdür. Mali mesuliyet sigorta bedeli olarak, bu konuda sigorta şirketlerinin uygulamalarında kullandığı bedeller esas alınır.

Söz konusu sigortalara ilişkin poliçelerin, idarenin yazılı izni dışında poliçenin kesin kabul tarihinden önce iptal edilemeyeceği ve süresinin kısaltılamayacağı hükmünü taşıması ve ilk hakediş raporunun düzenlenip tahakkuka bağlanmasından önce idareye verilmesi gerekir. Aksi halde hakediş tutarı ve öngörülmüş ise avans ödenmez.

Yüklenicinin sözleşme ile üstlendiği sorumluluk ve yükümlülükler söz konusu sigortalarla sınırlandırılmamış olduğundan, inşaat sigorta poliçelerinin genel şartlarının "Teminat dışında kalan haller" maddesinde belirtilen, yüklenicinin kusurlu olduğu hallerde, kusur nedeniyle sigortanın ödemediği bedeller için yüklenici idareden hiçbir talepte bulunamayacağı gibi, işin devamı süresince meydana gelecek kazalardan, bu kazaların sebep olacağı can ve mal kaybından ve üçüncü kişilere verilecek her türlü zararlardan yüklenici doğrudan sorumlu olacaktır. Yüklenici veya alt yüklenicilerin sigorta kapsamı içinde veya dışında kalan hareket ve fiillerinden dolayı meydana gelecek bütün talep ve iddiaların karşılanması yükümlülüğü de yükleniciye aittir.

Yüklenici, kendisinin veya alt yüklenicinin taksirinden, ihmalinden, ağır ihmalinden veya kusurlu herhangi bir hareketinden doyalı idareyi ve idare personelini sorumlu tutamaz.

Sözleşmenin feshi veya tasfiye halinde bu sigortalar, iş, yeni yükleniciye ihale edilinceye kadar devam ettirilir ve bu süreye ait sigorta giderleri yüklenici tarafından karşılanır. Ancak bu süre, fesih veya tasfiye olur tarihinden başlamak üzere üç ayı geçemez.

Şehir ve kasaba sınırları dışındaki iş yerlerinde güvenlik ve düzenin sağlanması için idare tarafından verilen talimata yüklenici uymak zorundadır.

İşyeri ve çevresindeki bölgede, yeterli güvenlik önleminin alınmaması sebebiyle doğabilecek hasar ve zararın ödenmesinden yüklenici sorumludur. Yüklenici, kazaların, zarar ve kayıpların meydana gelmesini önlemek amacı ile gerekli bütün tedbirleri almak ve yapı denetim görevlileri tarafından, kaza, zarar ve kayıp ihtimallerini azaltmak için verilecek talimatlara uymak zorundadır. Ayrıca yüklenici, işyerinde kullanılan araç, gereç ve makinelerle patlayıcı maddelerin yol açabileceği kazalardan korunma usullerini ve tedbirlerini çalışanlara öğretmek zorundadır.

Bu konularda gerek yapı denetimi görevlileri tarafından istenen ve gerekse yüklenicinin kendi arzusu ile uyguladığı güvenlik ve koruma önlemlerine ilişkin giderlerin tümü yükleniciye aittir.

**Madde 12-** Birim fiyat esaslı sözleşmelerde, işlerin ön veya kesin projeleri, şartnameler ve diğer belgelerle birlikte, sözleşmenin imzalanması sırasında yükleniciye verilir.

Yapılan arazi ve zemin etütlerinin kesin projenin revize edilmesini gerektirdiği işler ile doğal afet sebebiyle ön veya kesin proje üzerinden ihale edilen işlerde uygulama projesinin idare tarafından hazırlanması veya hazırlatılması esas olup, bunlar, iş programına göre gerekli oldukları zamanlarda, ikişer takım olarak bir yazı ekinde yükleniciye teslim edilir.

Ancak, uygulama projelerinin yüklenici tarafından hazırlanması da istenebilir, bu durumda aşağıdaki esaslar geçerlidir:

Yüklenicinin yapacağı uygulama projeleri, hesaplar vb. sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara, idare tarafından kendisine verilen ön/kesin projelere, talimatlara, esaslara, fen ve sanat kurallarına uygun olarak iş programını aksatmayacak şekilde hazırlanır ve uygulamada gerekli görülecek tüm ölçüleri ve ayrıntıları kapsar.

Uygulama projelerinin hazırlanması sırasında, farklı tercihlerin mümkün olması hallerinde, yüklenici, seçim yapılabilmesini sağlamak üzere bu tercihleri gösteren projeleri, hesapları ve diğer gerekli bilgi ve raporları hazırlayıp idareye verir.

Yüklenici tarafından hazırlanan uygulama projelerinde idarece değişiklik yapılması gerekli görüldüğü ve/veya verilen bilgiler yeterli görülmediği takdirde, projelerde ve ilgili raporlarda istenen değişikliklerin yapılması ve/veya eksik bilgilerin tamamlanması için projeler, istenilenlere uygun şekle getirilmek üzere, yükleniciye geri verilir. İdare, isterse projeler üzerinde kendisi de değişiklik yapabilir.

Onay işlemi sırasında idare tarafından proje ve eklerinde hatalar ve eksikler tespit edildiği takdirde, yüklenici idarenin yazılı talimatı üzerine ve verilen süre içinde, ayrıca bir bedel ödenmesini istemeksizin bunları düzeltmek zorundadır.

Sözleşme veya eklerinde başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, yüklenici tarafından idareye verilen projeler ve ilgili raporlar, verildikleri tarihten başlamak üzere bir aylık süre içinde aynen onaylanmış veya gerekli görülen değişiklikler yapılmış olarak veya eksiklerin tamamlanması kaydı ile yükleniciye geri verilir. Bu konuda gecikme olursa yüklenici, iş süresinin bu gecikme süresi kadar uzatılması hususunda hak kazanmış olur.

İdare, değiştirilmesini gerekli gördüğü projeleri, değişikliğin özelliğine, işin aciliyet durumuna göre, isterse, yapılması gerekli görülen değişikliklerin daha sonra yapılması şartı ile onaylayabilir.

Yüklenici, hazırladığı projelerin ve hesapların hata ve eksiklerinden ve bunların her türlü sonuçlarından sorumludur. Projelerin idare tarafından görülmüş ve onaylanmış olması yükleniciyi bu sorumluluktan kurtarmaz.

Yüklenici tarafından hazırlanan proje ve hesapların belirlenen tarihlerde idareye verilmemesinden, verilen proje ve hesapların hata ve eksiklerinden dolayı, idarece onaylanmadan geri verilmiş olmalarından kaynaklanan zaman kayıpları ve gecikmelerden yüklenici sorumludur.

İşlerin geçici kabulü yapıldıktan sonra, uygulama projeleri ister idarece verilmiş, ister yüklenici tarafından hazırlanarak idarece onaylanmış olsun, uygulama sırasında yapılmış değişiklikleri de içeren ve işin bitmiş durumunu gösteren nihai projeler (as-built drawings) yüklenici tarafından bedelsiz olarak hazırlanıp orjinalleri idareye teslim edilir.

Proje hizmeti için yükleniciye, ihale dokümanında öngörülmesi şartıyla birim fiyat üzerinden proje bedeli ödenir.

**Madde 13-** Sözleşme konusu işler, idare tarafından yükleniciye verilen veya yüklenici tarafından hazırlanıp idarece onaylanan uygulama projelerine uygun olarak yapılır.

Birim fiyatlı işlerin, onaylı uygulama projesi hazırlanmamış kısımlarına idarenin izni olmadan başlanamaz. Aksine bir davranışın sorumluluğu yükleniciye aittir.

Projelerin zemine uygulanması sırasında meydana gelen hataların sorumluluğu ve hataların neden olduğu zararlar ve giderler yükleniciye ait olup, bunun sonucu olarak meydana gelen hatalı işin bedeli de yükleniciye ödenmez.

**(Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 84 md.)** İdare, sözleşme konusu işlerle ilgili proje vb. teknik belgelerde, değişiklik yapılmaksızın işin tamamlanmasının fiilen imkansız olduğu hallerde, işin sözleşmede belirtilen niteliğine uygun bir şekilde tamamlanmasını sağlayacak şekilde gerekli değişiklikleri yapmaya yetkilidir. Yüklenici, işlerin devamı sırasında gerekli görülecek bu değişikliklere uygun olarak işe devam etmek zorundadır. Proje değişiklikleri, ilk projeye göre hazırlanmış malzemenin terk edilmesini veya değiştirilmesini veya başka yerde kullanılmasını gerektirirse, bu yüzden doğacak fazla işçilik ve giderleri idare yükleniciye öder. Proje değişiklikleri işin süresini etkileyecek nitelikte ise yüklenicinin bu hususstaki süre talebi de idare tarafından dikkate alınır.

İdarenin veya yapı denetim görevlisinin yazılı bir tebliği olmaksızın yüklenici, projelerde herhangi bir değişiklik yaptığı takdirde sorumluluk kendisine ait olup bu gibi değişiklikler nedeniyle bir hak iddiasında bulunamaz.

İşlerin devamı sırasında yüklenici, proje uygulaması konusunda kendisine yapılan tebligatın sözleşme hükümlerine aykırı olduğu veya tebligat konusunun fen ve sanat kurallarına uygun olmadığı görüşüne varırsa, bu hususstaki karşı görüşlerini 15 inci madde hükümlerine göre idareye bildirmek zorundadır. Aksi halde aynı maddenin diğer hükümlerine göre işlem yapılır.

**Madde 15-** Sözleşmeye bağlanan her türlü yapım işleri, idare tarafından görevlendirilen yapı denetim görevlisinin denetimi altında, yüklenici tarafından yönetilir ve gerçekleştirilir.

Herhangi bir işin, yapı denetim görevlisinin denetimi altında yapılmış olması yüklenicinin, üstlenmiş olduğu işi bütünüyle projelerine, sözleşme ve şartnamelerine, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapmak hususundaki yükümlülüklerini ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

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

Bununla birlikte yüklenici, kendisine verilen projelerin ve/veya şartnamelerin, teslim edilen işyerinin veya malzemenin veyahut talimatın, sözleşme ve eklerinde bulunan hükümlere aykırı olduğunu veya fen ve sanat kurallarına uymadığı hususundaki karşı görüşlerini teslim ediliş veya talimat alış tarihinden başlayarak on beş gün içinde (özelliği bakımından incelenmesi uzun sürebilecek işlerde, yüklenicinin isteği halinde bu süre idarece artırılabilir) hem yapı denetim görevlisine, hem de idareye yazı ile bildirmek zorundadır. Bu sürenin aşılması halinde yüklenicinin itiraz hakkı kalmaz.

Yüklenicinin iddia ve itirazlarına rağmen, idare işi kendi istediği gibi yaptırdığı takdirde yüklenici, bu uygulamanın sonunda doğabilecek sorumluluktan kurtulur.

Önemli görülen durumlarda yüklenici isteklerini idare veya yapı denetim görevlisine, aynı şekilde idare veya yapı denetim görevlisi de istek ve talimatlarını yükleniciye yazı ile bildirir. Söz üzerine yapılmış işler ve işlemler hakkında yüklenicinin istek ve iddiaları idare tarafından dikkate alınmaz.

Yüklenici ile yapı denetim görevlisi arasında anlaşmazlık olursa, bu anlaşmazlık 52 nci madde hükümlerine göre idarece karara bağlanır.

**Madde 16-** Yüklenici bütün işleri yapı denetim görevlisinin, sözleşme ve eklerindeki hükümlere aykırı olmamak şartı ile vereceği talimata göre yapmak zorundadır.

Yüklenici kullanacağı her türlü malzemeyi yapı denetim görevlisine gösterip iş için elverişli olduğunu kabul ettirmeden iş başına getiremez.

Malzemenin teknik şartnamelere uygun olup olmadığını inceleyip gözden geçirmek için yapı denetim görevlisi istediği şekilde deneyler yapabilir ve ister işyerinde, ister özel veya resmi laboratuarlarda olsun, bu deneylerin giderleri sözleşmesinde başka bir hüküm yoksa yüklenici tarafından karşılanır. Yüklenici, deneylerin işyerinde yapılmasını isterse bunun için gerekli araç ve teçhizatı kendisi temin eder.

Yapı denetim görevlisinin kabul ettiği malzemeden mümkün olanların örnekleri mühürlenerek işin geçici kabulüne kadar saklanır.

Yüklenicinin işyerine getirdiği malzemenin, teknik şartnamesine veya daha önce alınmış mühürlü örneğine uygun ve işe elverişli olmadığı anlaşıldığı takdirde yüklenici, yapı denetim görevlisinin bu hususta yazılı tebliğ tarihinden başlamak üzere on gün içinde bu malzemeyi işyerinden kaldırıp uzaklaştırmak zorundadır. Bunu yapmadığı takdirde yapı denetim görevlisi bu malzemeyi, bütün zarar ve giderleri yükleniciye ait olmak üzere, işyeri çevresi dışına çıkarmaya yetkilidir.

Yüklenici tarafından fen ve sanat kurallarına aykırı olarak kusurlu yapıldıkları anlaşılan iş kısımlarını yıktırıp yükleniciye yeniden yaptırmak hususunda yapı denetim görevlisi yetkilidir. Yüklenici, bu konuda kendisine yazılı olarak verilen talimat üzerine, belirlenen süre içinde söz konusu iş kısımlarını ayrıca bir bedel istemeksizin yıkıp yeniden yapmak zorundadır. Bu hususta bir gecikme olursa sorumluluğu yükleniciye aittir.

**Madde 17-** Yüklenici, yapı denetim görevlisinin işlerle ilgili her türlü çalışmaları ve gerektiğinde yatıp kalkmaları için, sözleşmesinde belirlenen şartlar altında uygun yerler, bina ve/veya barakalar hazırlayıp bedelsiz olarak idareye teslim etmek zorundadır. Yüklenicinin sözleşme gereği bedelsiz olarak yapmak zorunda olduğu binaların dışında, idarece istendiği takdirde yüklenici, yapı denetim görevlisi için gerekli olan başka binaları da şartları ihale dokümanında belirtilmesi halinde bedeli karşılığında yapacaktır.

Bu binaların, proje ve özel şartnamelerinin yükleniciye verildiği tarihten başlamak üzere, sözleşmesinde belirtilen süre içinde tamamlanarak yapı denetim görevlisine teslim edilmeleri gereklidir. Bina ve barakaların teslimi gecikirse bunlar için sözleşmede yazılı cezalar uygulanır.

Yapı denetim görevlisi için yapılacak binalar, idarenin göstereceği yerlerde yapılacaktır.
Bina ve barakalar ister bedeli karşılığında, ister bedelsiz olarak yapılmış olsun, işin bitiminde bunlar idarenin malı olur.

**Madde 18-** Yüklenici, sözleşmenin imzalandığının (Sayıştay tesciline tabi işlerde tescilin) idare tarafından kendisine tebliğ tarihinden itibaren sözleşme veya eklerinde belirlenen süre içinde, idarece verilen örneklere uygun ve sözleşmede belirtilen iş kısımları ve bitirme tarihleri ile yıllık ödeme miktarlarını da dikkate alarak hazırlayacağı; iş kalemlerini,iş gruplarını, aylık imalatı ve iş miktarlarını, (ihzarat ödemesi öngörülen birim fiyat esaslı işlerde ihzaratı), yıllık ödenek dilimlerini ve bunların aylara dağılımını gösterir ayrıntılı iş programlarını (en az dört nüsha) hazırlayarak onaylanmak üzere idareye teslim edecektir.

İhzarat ödenmesi öngörülen birim fiyat esaslı işlerde, iş programları imalat ve ihzarat iş programı olarak düzenlenir. İhzarat, iş programlarına uygun yapılacaktır. Bu programlarda gösterilenden fazla yapılan ihzaratın bedeli hakedişe konulmaz ve iş programları onaylanmadan imalat ve ihzarat bedelleri ödenmez.

İdare, iş programının verildiği tarihten başlamak üzere sözleşme veya eklerinde belirlenen süre içinde, iş programını olduğu gibi veya gerekli gördüğü değişiklikleri yaparak onaylar ve onaylı bir nüshasını yükleniciye verir. İş programları idarenin onayıyla geçerli olur.

Bu iş programında, resmi tatil günleri ile sözleşmesinde belirtilmiş ise, iklim şartlarından dolayı çalışmaya elverişli olmayan dönemler dışındaki bütün günlerin çalışarak geçirileceği göz önünde tutulur. Ancak işin bitimi çalışmaya elverişli olmayan döneme rastlar ise idare yükleniciden, teknik şartları yerine getirerek işi tamamlaması için bu devre içinde çalışmasını isteyebilir. İş programının büro çalışmaları ile ilgili bölümlerinde iklim şartları dikkate alınmaz.

Kapsamlı işlerde idare, yükleniciden, çubuk diyagramı yerine yatırımın özelliğine bağlı olarak hazırlanmış paket yazılım iş programı (Critical Path Method -CPM) veya benzeri bilgisayar destekli iş programı düzenlemesini isteyebilir.

Yüklenici idarece onaylanmış iş programına aynen uymak zorundadır. Ancak zorunlu hallerde idarenin uygun görüşü ile iş programında değişiklik yapılabilir.

İşte idarece onaylanan bir süre uzatımı bulunduğu takdirde, yüklenici bu hususun kendisine tebliği tarihinden başlamak üzere yedi gün içinde yeni süreye göre revize iş programı düzenleyerek idarenin onayına sunmak zorundadır.

**Madde 19-** Yüklenicinin üstlenmiş olduğu işin devamı süresince, iş yerinde bulunması esastır. Bununla birlikte, yüklenici, işlerin gecikmesine ve durmasına yol açmamak şartı ile noterce düzenlenmiş bir vekaletnameyle tam yetki almış ve idarece kabul edilmiş bir vekil bırakarak iş başından ayrılabilir.

Yüklenici veya vekili iş yerinden ayrılmalarını gerektiren hallerde, yapı denetim görevlisinden izin almak zorundadır.

**Madde 20-** Sözleşmenin imzalanmasından sonra yüklenici, üstlenmiş olduğu işin önemine ve iş programına uygun olarak, işlerin yapılması için gerekli her türlü makine, araç ve yardımcı tesisleri hazırlamak, her türlü malzemeyi ve işçileri temin etmek ve ihzaratla ilgili tedbirleri almak zorundadır.

İşin başlangıcında ve devamı sırasında, işin programa uygun olarak yürütülmesini teminen, yüklenici tarafından yapılan hazırlıkların ve alınan tedbirlerin yeterli olup olmadığının takdir hakkı idareye aittir.

Yüklenici, işin sözleşme süresi içinde bitirilmesi için, gerekli miktarda malzemeyi ve yeterli sayıda işçiyi her an iş başında bulunduracaktır. Aksi halde, bu hususta kendisini uyarmak üzere yapılacak tebligat tarihinden başlamak üzere on gün içinde bunları istenen sayıya ve miktara tamamlamak zorundadır.

Yüklenici işlerin yürütülmesinde çalıştırılmak üzere eğitim görmüş, diplomalı elemanları her zaman diğerlerine tercih edecektir.

Yüklenici, çalıştırdığı işçilerle kullandığı makine, araç ve malzemenin idarece her an kontrol edilebilmesi için, bunların miktarlarını (çalıştırıldıkları yerler ve işler ayrı ayrı belirtilmek üzere) ayrıntılı şekilde gösteren cetvelleri istenmesi halinde yapı denetim görevlisine vermek zorundadır.

**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

**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 yaptırılmasını 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 uyuşulamaz 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.

**Madde 26-** Taahhüt konusu yapım işinin her türlü sorumluluğu, kesin kabul işlemlerinin idarece onaylanacağı tarihe kadar tamamen yükleniciye aittir. Yüklenici, gerek malzemenin şartnameye uygun olmamasından ve gerekse yapım işlerinin kusur ve eksiklerinden dolayı, idarece gerekli görülecek bütün onarım ve düzeltmeler ile sürekli bakım işlerini kendi hesabına derhal yapmak zorundadır.

Yüklenici bu zorunluluğa uymadığı takdirde, idare, kendisinden bir yazı ile yükümlülüklerini yerine getirmesini isteyecektir. Bu talimatın yükleniciye tebliği tarihinden başlamak üzere işin özelliğine göre, talimat yazısında idarece daha uzun bir süre verilmemişse, yüklenici on gün içinde yükümlülüklerini yerine getirmeye fiilen başlamadığı veya başlayıp da belirlenen süre içinde teknik gereklerine göre işi bitirmediği takdirde idare, söz konusu onarım, düzeltme ve bakım işlerini, bütün giderleri yükleniciye ait olmak üzere 4734 sayılı Kanunda gösterilen usullerden biri ile yaptırabilir. İdare bu işler için yüklenicinin teminatından veya varsa diğer alacaklarından ödeme yapmaya yetkilidir.

İdare, yüklenicinin yaptığı işlerde kesin kabul tarihine kadar geçen zaman içinde herhangi bir aksaklık gördüğü takdirde, bu aksaklıkları yukarıda belirtildiği şekilde düzelttirip onarmakla birlikte, işin niteliğine göre aksaklığı tespit edilen yapım işlerinin kesin kabul işlemlerini uygun bir tarihe erteleyebilir. Bu takdirde kabulü ertelenen kısım için, idarenin uygun göreceği bir miktarda teminat alıkonur.

Yapılan işlerde yüklenicinin kusurundan kaynaklanan ve acilen ele alınması gereken aksaklıklar meydana geldiğinde, yüklenicinin o anda işle ilgilenip konuyu ele alması imkanı yoksa bu takdirde idare, yazılı olarak haber vermek suretiyle yüklenici adına bu aksaklığı giderir. Yüklenicinin tebligat adresinde bulunamaması veya işe ilgi göstermemesi halinde idare, yüklenici hesabına aksaklığı giderip gerekli tedbirleri alır ve yüklenicinin bu uygulamaya itiraz hakkı olmaz.

Yapım işlerinde yüklenici ve alt yükleniciler, yapının fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan, yapının tamamı için işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar sorumlu olacağı gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de on beş yıl süreyle müteselsilen sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre yüklenici ve alt yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir. Ayrıca haklarında 4735 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükümleri uygulanır.

**Madde 29-** İşyerlerinde, yapılan işlerin bütün ayrıntılarını günü gününe kayıt altına almak için, örneklerine göre şantiye günlük defteri, röleve ve ataşman defterleri, bunlarla ilgili belgeler yüklenici ile birlikte yapı denetim görevlisi tarafından tutulur. Yüklenici bu defterleri ve ilgili belgeleri imzalamak zorundadır. Bunlardan imzalı birer kopya yükleniciye verilir.

Yüklenici bu belgelerle defteri imzalamış olmakla içindekileri ve yapılan hesapların doğruluğunu kabul etmiş olur. İmzalamaz ise veya ihtirazi kayıtlar altında imzalarsa karşı görüşlerini yazılı olarak bildirmesi için, defter ve belgelerin kendisine gösterildiği tarihten başlamak üzere, on gün süre verilir. Bu süre içinde karşı görüşlerini yazı ile bildirmezse belgelerin ve defterlerin içinde kayıtlı hususları kabul ve imza etmiş sayılır. Bu sonucu tespit eden bir tutanak düzenlenerek ataşmana eklenir. Ataşman defterinde, mürekkep veya sabit kalem kullanılacak ve yazı, rakam, resim, kroki ve kesitler özenle, açık ve noksansız olacak, kazıntı ve silinti olmayacaktır. Herhangi bir yanlışlık yapıldığı veya görüldüğü takdirde ilk rakam ve yazı okunacak şekilde üzeri kırmızı mürekkeple çizilip, doğrusu yazılarak aynı renkli mürekkeple imza edilir.

**Madde 33-** Devlete ait yerlerde yapılan kazılarda ve yıkmalar sırasında elde edilen malzeme idareye aittir. Aynı şekilde çıkacak kültür değerleri, değerli eşya ve sanat eserleri Devlete aittir. Bu gibi eşyayı çıkarmak için gerektiği takdirde yüklenicinin yapacağı, idarece kabul edilecek giderler kendisine ödenir.

Bu gibi eşya ve sanat eserlerinin meydana çıkmasında, yüklenici derhal iş başındaki yapı denetim görevlisine bilgi vermek ve ilgili memurlar gelip teslim alıncaya kadar bunları saklayıp korumak ve bu hususdaki kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Aksi takdirde kanunlarda belirtilen ceza hükümleri uygulanır.

**Madde 36-** Yüklenici bütün giderleri kendisine ait olmak üzere hizmetinde çalışanlar için, gerek teker teker ve gerekse topluca yaşadıkları ve çalıştıkları yerlerde, yürürlükte olan sağlık ve güvenlik mevzuatı hükümlerine uygun olarak her türlü sağlık önlemlerini almak ve çalışanların bulundukları şartlara göre sağlıklı bir şekilde yiyip içmeleri, yatıp kalkmaları ve yıkanmaları, hastalıklardan korunmaları, hastalık veya bir kaza halinde tedavileri konularında ilgili mevzuat hükümlerine ve idare veya yapı denetim görevlisinin kendisine vereceği talimata uymak zorundadır.

**Madde 37-** Yüklenicinin 9 uncu madde hükümlerine göre tedbirler almasına rağmen olabilecek kazalarda, yüklenicinin işçi ve personelinden kazaya uğrayanların tedavilerine ilişkin giderlerle kendilerine ödenecek tazminat yükleniciye aittir. Ayrıca işçi ve personelden iş başında veya iş yüzünden ölenlerin defin giderleri ile ailelerine ödenecek tazminatta yüklenici tarafından karşılanır.

Yüklenici bu hususta, yürürlükte bulunan genel hükümlere uyacaktır.

**Madde 42-** Sözleşme konusu iş tamamlandığında, yüklenici idareye vereceği dilekçe ile (faksla da olabilir) geçici kabul isteğinde bulunur. Yapılan işler, idarece verilecek talimat üzerine yapı denetim görevlisince ön incelemeden geçirilir. Ön inceleme sonucunda işin sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlandığı ve kabul işlemlerinin yapılmasında bir engel bulunmadığı anlaşılırsa idarece geçici kabul komisyonu oluşturulur. İş kabule hazır değilse, eksik ve kusurlu işleri gösteren tutanak, yapı denetim görevlisinin işin kabule hazır hale gelmesi bakımından yaklaşık bitim tarihini tespit eden düşüncesiyle birlikte en geç üç gün içerisinde idareye gönderilir. Yüklenici veya vekili hazır bulunmazsa veya kabul tutanağını imzalamak istemezse tutanakta bu husus ayrıca belirtilir.

Kabul komisyonunun oluşturulması ve işyerine gönderilebilmesi, yapılan işin kusurlu ve eksik kısımlarının bedelleri toplamının işin sözleşme bedelinin yüzde beşinden fazla olmamasına bağlıdır. Bu oranı geçmeyen kusur ve eksiklikler, aynı zamanda işin idareye teslimine ve kullanılmasına engel olmayacak ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olmalıdır.

Kabul komisyonu tarafından, yüklenici veya vekili ile birlikte, yapılacak incelemelerden sonra işin durumu uygun görüldüğü takdirde bir kabul tutanağı düzenlenir ve bunu yüklenici veya vekili de imzalar.

Yüklenici veya vekili, yazı ile yapılacak çağrıya rağmen kabulde hazır bulunmazsa veya kabul tutanağını imzalamak istemezse tutanakta bu husus ayrıca belirtilir.

Kabul komisyonu gerçekleştirilen işlerin nev'ini, niteliğini, sözleşme ve ekleri ile teknik gereklere ve iş sırasında onaylanan değişikliklere uygunluğunu ve kabule hazır olup olmadığını inceler. Bu inceleme sonucunda komisyon, nitelikleri yukarıda belirtilen kusur ve eksikliklerin varlığını tespit ederse, kabul tutanağını yapmakla birlikte, gördüğü kusur ve eksikliklerin ayrıntısını gösterir bir liste düzenler ve bunların giderilmesi için gerekli olan süreyi tespit eder.

Kabul komisyonunun tespit ettiği eksiklikler, belirlenen sürede yüklenici tarafından giderilmezse bu sürenin bitiminden sonra eksikliklerin giderilmesine kadar geçecek her gün için, giderilecek eksikliklerin durumuna göre sözleşmesinde günlük gecikme cezası olarak yazılan miktarın belli bir oranında günlük ceza uygulanır ve geçici kabul tarihi kusur ve eksikliklerin giderilmesi tarihine ertelenir. Ancak bu gecikme otuz günü geçtiği takdirde idare, yüklenici hesabına eksiklerin giderilmesini kendisi yaptırabilir. Bu takdirde de eksikler tamamlanıncaya kadar ceza uygulaması devam eder ve kabul tarihi ertelenir.

Geçici kabul tarihi olarak esas alınacak tarih, işin geçici kabule elverişli bir halde tamamlandığı tarih olup bunu geçici kabul komisyonu tespit ederek tutanağa geçirir. Ancak yüklenici tarafından tamamlanması ve düzeltilmesi gereken eksik ve kusurlardan, teknik bakımdan tamamlandıktan sonra bir deneme süresi geçirmesi gerekenler varsa, bu kusur ve eksikliklerin giderilmesi tarihinden başlayarak kesin kabule kadar geçmesi gereken süreyi de kabul heyeti belirleyerek tutanağa yazar.

Geçici kabul tutanağı, idarece onaylandıktan sonra geçerli olur. Geçici kabulün yapılmasını müteakip yapının işgal edilmesi, işin kesin kabulü mana ve hükmünü tazammun etmez.

Aynı sözleşme çerçevesinde bulunan yapım işlerinin kısım kısım ve değişik zamanlarda tamamlanacağı sözleşmesinde öngörülmüşse, taahhüdün tamamlanan ve müstakil kullanıma elverişli bu kısımları için idarenin isteği üzerine işin bütününün geçici kabulünü tazammun etmemek şartıyla kısmı kabul yapılabilir.

Sözleşmenin belirlediği tarihte, işin tamamlandığının tespit edilebilmesi ve kabul işleminin yapılabilmesi için yüklenicinin idareye zamanında başvurması gereklidir.

Yüklenici başvurusunda gecikmiş olursa veyahut işi süresinde kabule elverişli duruma getirememişse sözleşmeye göre işin bitmesi gereken tarihte yapı denetim görevlisi veya idarece görevlendirilecek iki eleman tarafından iş yerinde incelenerek o günkü durum bir tutanakla tespit edilir. Bu inceleme sırasında yüklenicinin veya vekilinin de hazır bulunması gereklidir. Yükleniciye yapılacak tebligata rağmen kendisi veya vekili gelmezse yapı denetim görevlisi veya idare bu incelemeyi tek taraflı olarak yapar ve düzenlenen tutanakta bu husus belirtilir.

İşte kusur ve eksikliklerin varlığı halinde bunların giderilmesi için belirlenen sürenin sonunda, yüklenici bulunsun veya bulunmasın, aynı şekilde durum, yapı denetim görevlisi tarafından düzenlenecek bir tutanakla tespit edilir.

Yüklenicinin yaptığı işin süresinde tamamlandığı yapı denetim görevlisi tarafından tespit edilmiş, ancak kabul komisyonunun iş yerine gitmesi ve kabulü yapması herhangi bir nedenle gecikmiş ise kabul tutanağında işin gerçek bitiş tarihi belirtilir ve bu, işin geçici kabul tarihi olur.

Sözleşmeye göre gerekli görülen yükleme deneyi veya buna benzer diğer teknik deneyler, istek halinde yüklenici tarafından yapılır veya yaptırılır.

Kabul komisyonu, yüklenicinin yaptığı işte tereddüt doğuran durumlar görürse, durumun tahkiki için, sözleşmede yazılı olmasa bile, her türlü giderleri yükleniciye ait olmak üzere yükleme ve benzeri deneylerin yapılmasını isteyebilir.

Geçici kabul için yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren, kusur ve eksiklikler görülecek olursa yüklenicinin hakediş veya teminatından uygun görülecek bir bedel kesilmek şartı ile, iş idare tarafından bu hali ile kabul edilebilir. Bu gibi kusur ve eksikliklerin niteliğinin ve kesilecek bedelin kabul tutanağında gösterilmesi gereklidir. Yüklenici bu işleme razı olmazsa, her türlü gideri kendisine ait olmak üzere, kusur ve eksiklikleri verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

Yapım işlerinin kabul işlemlerinde, varsa sözleşmelerindeki özel hükümler de göz önünde bulundurulur.

İşin süresinden önce bitirilmesi halinde, yüklenicinin isteği üzerine, idare sözleşmedeki iş bitim tarihini beklemeksizin yukarıdaki usullere uygun olarak işin kabulünü yapabilir.

**Madde 44-** Yüklenici işlerin, teminat süresi içindeki bakımını yapmak ve tümünü iyi bir şekilde korumak ve çıkabilecek kusur ve aksaklıkları gidermek zorundadır.

İdareler, işin önem ve niteliğini göz önünde bulundurarak, teminat süresi içinde yüklenicilerin bakımlarını yapmakla yükümlü oldukları hususlarda sözleşme ve eklerine özel hükümler koyarlar.

Ancak bitirilmiş yapıların idare tarafından kullanılma ve işletilmesinden kaynaklanan veya yüklenicinin kusurları dışındaki hallerin gerektiği onarımlar bakım yükümlülüğünün dışındadır.

Kullanma ve işletme sonucu olmaksızın ortaya çıkan kusur ve aksaklıkların giderilmesi ve teminat süresince işlerin bakım giderleri yükleniciye aittir.

**Madde 45-** Kesin kabul için belirlenen tarihte, yüklenicinin yazılı müracaatı üzerine, kesin kabul komisyonu oluşturularak geçici kabuldeki esas ve usullerle kesin kabul yapılır.

Geçici ve kesin kabuller arasında, yüklenici tarafından yapılması gereken, sürekli bakım niteliğindeki işlerin sözleşme uyarınca yapılıp yapılmadığı kabul komisyonu tarafından incelenerek tespit olunur.

Devamlı bakım hususunda yüklenicinin herhangi bir yükümlülüğü yoksa kesin kabul komisyonu, geçici kabul sırasında iyi durumda ve kabule elverişli olduğu tespit edilmiş olan işlerde teminat süresince kullanılma sonucunda meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar haricinde, işin fen ve sanat kurallarına uygun yapılmamasından kaynaklanabilecek herhangi bir bozukluğun veya geçici kabulden sonra ortaya çıkan bir kusurun olup olmadığını inceler.

Teminat süresi içinde yüklenicinin, bütün yükümlülüklerini yerine getirmiş olduğu ve kendisine yüklenebilecek kesin kabulü engelleyecek bir kusur ve eksiklik görülmediği takdirde kesin kabul tutanağı düzenlenir.

Eğer bu süre içinde, sorumluluğu yükleniciye atfedilmeyecek bir kusur veya eksiklik tespit edilmişse bu da tutanakta ayrıca belirtilir.

İşin kesin kabulüne engel herhangi bir durum görüldüğü takdirde, kabulü engelleyen kusur ve eksikler kabul komisyonu tarafından bir tutanakla tespit edilir ve kesin kabul işlemi yapılmaksızın kusur ve eksiklerin giderilmesi için bir süre belirlenerek durum idareye bildirilir. İdare bu kusur ve eksiklerin tutanakta belirlenen süre içerisinde giderilmesi hususunu yükleniciye tebliğ eder. Kusur ve eksiklerin yüklenici tarafından giderildiği idarece tespit edildiğinde kabul işlemi sonuçlandırılır.

Yüklenici teminat süresi veya yukarıdaki fıkrada söz konusu edilen süre sonunda, idarenin kabul edebileceği gecikmeler dışında, sözleşme ve şartname hükümlerine göre işi kesin kabule elverişli duruma getirmeyerek bir gecikmeye yol açmış ise, idare ya yükleniciye 42 inci maddede belirtilen şekilde ceza uygulayarak eksik ve kusurların giderilmesini bekler, ya da gecikme otuz günü geçerse ceza uygulamasına devam etmekle birlikte kusur ve eksiklikleri yüklenici hesabına kendisi giderir.

İdare, gerek kusur ve eksikliklerin yüklenici hesabına giderilmesi bedellerini, gerekse vukuunda belirtilen bekleme cezalarını yüklenicinin hakedişinden, hakedişi kalmamışsa teminatından kesmeye yetkilidir.

Kesin kabul tutanağının yetkili makam tarafından onaylanması ile kesin kabul işlemi tamamlanmış olur.

**Madde 52-** İşin yürütülmesi veya kesin hesapların çıkarılması aşamasında yapı denetim görevlisi ile yüklenici arasında çıkabilecek anlaşmazlıklar, öncelik sırası sözleşmesinde belirtilen, sözleşme eklerindeki hükümler dikkate alınmak suretiyle aşağıda yazılı olduğu şekilde idare tarafından çözüme bağlanacaktır. Yüklenici, anlaşmazlığa yol açan konuda, bu durumun ortaya çıktığı günden başlamak üzere on beş gün içinde itiraz ve şikayetlerinin sebeplerini açıklayan bir dilekçe ile idareye başvuracaktır.

İdare, bu dilekçeyi aldığı tarihten başlamak üzere en çok iki ay içinde inceleyip bu hususta kararını yükleniciye bildirecektir. İki ay içinde kendisine bir cevap verilmediği veya verilen karara razı olmadığı takdirde, yüklenici anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin sözleşme hükümlerine göre hareket etmekte serbesttir.

## BAYINDIRLIK İŞLERİ GENEL ŞARTNAMESİ'NİN İLGİLİ MADDELERİ

**Madde 19 - İş Miktarında Artma Veya Eksilme**
Yapım işlerine ilişkin bir sözleşmenin uygulanması sırasında keşif ve sözleşmede öngörülmemiş olan, iş artışı veya eksilişi zorunlu hale gelirse Müteahhit, 2886 sayılı kanun hükümlerine göre, keşif bedelinin %30'una kadar olan değişiklikleri sözleşme ve şartnamesindeki hükümler çerçevesinde (süre hariç) yapmakla yükümlüdür.
Keşif bedeli artışının %30'u geçmesi halinde sözleşme bozulur. Ancak bu durumda Müteahhit, işin keşif bedeli ve %30 keşif artışının karşılığı işleri, sözleşme ve şartnamesindeki hükümler çerçevesinde, yapmak zorundadır. Taahhüdün %30 keşif artışı ile bitmemesi ve bu nedenle tasfiye edilmesi halinde, Müteahhit, İdareden hiç bir masraf ve tazminat isteyemez.
%30 oranından fazla artış; temel, tünel ve benzeri işler ile doğal afetler gibi nedenlerden ileri gelmiş ise, İdarenin isteği, müteahhidin kabulü ve ilgili bakanın veya birinci derece ita amirinin onayı ile süre hariç, aynı sözleşme ve şartname hükümleri çerçevesinde; %30'u geçen işler de aynı müteahhide yaptırılabilir.

Keşif bedelinin; %70'inden daha düşük bedelle tamamlanacağı anlaşılan işlerde, Müteahhit işi bitirmek zorundadır. Bu durumda müteahhide, belgelenmek şartı ile, yapmış olduğu gerçek giderlerine karşılık olarak ihale bedelinin; %70'i ile yaptığı işin tutarı arasındaki bedel farkının %5'ine kadar ödeme yapılabilir.

**Madde 24 - Müteahhidin Kusuru Dışındaki Hasar Ve Zararlar**
Olağan üstü haller ve doğal afetlerin işyerlerinde ve yapılan işlerde meydana getireceği hasar ve zararlar (7). maddede belirlenen (all risk) sigorta kapsamında bulunduğundan Müteahhit, bu hasar ve zararlar için İdareden hiç bir bedel isteyemez. Ancak bu hasar ve zararlardan meydana gelecek gecikmeler için müteahhide gerekli ek süre verilir.

Savaş, yurt içinde seferberlik, ayaklanma, iç savaş ve bunlara benzer olaylar veya bir nükleer yakıttan kaynaklanan radyasyonlar ve bunların gerektirdiği önlemler sonucunda meydana gelecek riskler ile İdarenin işlerin tamamlanmış kısımlarını teslim alarak kullanmasından dolayı bu kısımlarda doğacak riskler İdareye aittir.

**Madde 41 - Geçici Kabul**
Sözleşme konusu iş tamamlandığında, Müteahhit İdareye vereceği dilekçe ile(telgraf veya teleksle de olabilir) geçici kabul isteğinde bulunur. Yapılan işler, İdarece verilecek talimat üzerine kontrol teşkilatınca ön incelemeden geçirilir. Ön inceleme sonucunda işin sözleşme ve eklerine uygun olarak olarak tamamlandığı ve kabul işlemlerinin yapılmasında bir engelbulunmadığı anlaşılırsa muayene ve kabul işlemlerine ilişkin yönetmelik hükümlerine göre geçici kabul heyeti oluşturulur.

Kabul heyeti tarafından, Müteahhit veya vekili ile birlikte, yapılacak inceleme ve yoklamadan sonra işin durumu uygun görüldüğü takdirde birkabul tutanağı düzenlenir ve bunu Müteahhit veya vekili de imzalar.

Müteahhit veya vekili, yazı ile yapılacak çağrıya rağmen kabulde hazır bulunmazsa veya kabul tutanağını imzalamak istemezse tutanakta bu husus ayrıca belirtilir.

Kabul heyetinin oluşturulması ve işyerine gönderilebilmesi, yapılan işin kusurlu ve eksik kısımlarının bedelleri toplamının, işin tamamına ait bedelin yüzde beşinden fazla olmamasına bağlıdır. Ayrıca bu oranı geçmeyecek kusur ve eksiklikler, aynı zamanda işin İdareye teslimine ve kullanılmasına engel olmayacak ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olmalıdır.

Kabul heyeti varsa keşif artışı ile yaptırılan işler de dahil olmak üzere gerçekleştirilen işlerin türünü, niteliğini, sözleşme ve ekleri ile teknik gereklere ve iş sırasında onaylanan değişikliklere uygunluğunu ve kabule hazır olup olmadığını inceler. Bu inceleme sonucunda heyet, nitelikleri yukarıda belirtilen kusur ve eksikliklerin varlığını tespit ederse, kabul tutanağını yapmakla birlikte, gördüğü kusur ve eksikliklerin dökümünü gösterir bir liste düzenler ve bunların giderilmesi için gerekli olan süreyi belirler.

Kabul heyetinin tespit ettiği eksiklikler, belirlenen sürede Müteahhit tarafından giderilmezse bu sürenin bitiminden sonra eksiklik lerin giderilmesine kadar geçecek her gün için, giderilecek eksikliklerin durumuna göre sözleşmesinde gecikme cezası olarak yazılan miktarın belli bir oranı tutarında ceza uygulanır ve geçici kabul tarihi kusur ve eksikliklerin giderilmesi tarihine ertelenir. Ancak bu gecikme otuz günü geçtiği takdirde İdare, Müteahhit hesabına eksiklerin giderilmesini kendisi yaptırabilir. Bu takdirde de eksikler tamamlanıncaya kadar ceza uygulaması devam eder ve kabul tarihi ertelenir.

Geçici kabul tarihi olarak esas alınacak tarih, işin geçici kabul elverişli bir halde tamamlandığı tarih olup bunu geçici kabul heyeti tespitederek tutanağa geçirir.

Ancak Müteahhit tarafından tamamlanması ve düzeltilmesi gereken eksiklik ve kusurlardan, teknik önemleri bakımından tamamlandıktan sonra bir deneme süresi geçirmesi gerekenler varsa, bu kusur ve eksikliklerin giderilmesi tarihin den başlayarak kesin kabule kadar geçmesi gereken süreyi de kabul heyeti belirleyerek tutanağa yazar.

Geçici kabul tutanağa, muayene ve kabul işlemlerine ilişkin yönetmelik gereğince, İdarece onaylandıktan sonra geçerli olur.

Aynı sözleşme çerçevesinde bulunan yapım ve hizmet işlerinin kısım kısım ve değişik zamanlarda tamamlanacağı sözleşmede gösterilmişse tamamlanan her kısım için, sözleşmede başkaca bir kayıto lmadığı takdirde aynı şekilde işlem yapılır.

Sözleşmenin belirlediği tarihte, işin tamamlandığının tespit edilebilmesi ve kabul işleminin yapılabilmesi için müteahhidin İdareye zamanında başvurması gereklidir.

Müteahhit başvurusunda gecikmiş olursa veyahut işi süresinde kabule elverişli duruma getirememişse sözleşmeye göre işin bitmesi gereken tarihte kontrol teşkilatı veya İdarece görevlendirilecek iki eleman tarafından iş, yerinde incelenerek o günkü durum bir tutanakla tespit edilir. Bu inceleme sırasında müteahhidin veya vekilinin de hazır bulunması gereklidir. Müteahhide yapılacak tebligata rağmen kendisi veya vekili gelmezse kontrol teşkilatı veya İdare bu incelemeyi tek taraflı olarak yapar ve düzenlenen tutanakta bu husus belirtilir.

İş de kusur ve eksikliklerin varlığı halinde bunların giderilmesi için belirlenen sürenin sonunda, Müteahhit bulunsun veya bulunmasın, aynı şekilde durum kontrol teşkilatı tarafından düzenlenecek bir tutanakla tespit edilir.

Müteahhidin yaptığı işin süresinde tamamlandığı kontrol teşkilatı tarafından tespitedilmiş, ancak kabul heyetinin iş yerine gitmesi ve kabulüyapması herhangi bir nedenle gecikmiş ise kabul tutanağında işin gerçek bitiş tarihi belirtilir ve bu, işin geçici kabultarihi olur.

Sözleşmeye göre gerekli görülen yükleme deneyi veya buna benzer diğer teknik deneyler, istek halinde Müteahhit tarafından yapılır veya yaptırılır.

Kabul heyeti, müteahhidin yaptığı iş de tereddüt doğuran durumlar görürse güven sağlamak için, sözleşmede yazılı olmasa bile, her türlü giderleri müteahhide ait olmak üzere yükleme ve benzeri deneylerin yapılmasını isteyebilir.

Geçici kabul için yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla, harcama ve zaman kaybını gerektiren, kusur ve eksiklikler görülecek olursa müteahhidin hakediş veya teminatın en uygun görülecek bir bedel kesilmek şartı ile, iş İdare tarafından bu hali ilekabul edilebilir. Bu gibi kusur ve eksikliklerin niteliğinin ve kesilecek bedelin kabul tutanağında gösterilmesi gereklidir. Müteahhit bu işleme razı olmazsa, her türlü gideri kendisine ait olmak üzere, kusur ve eksiklikleri verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

Yapım veya hizmet işlerine ilişkin kabul işlemlerinde, varsa sözleşmelerindeki özel hükümler de gözönünde bulundurulur.

**Madde 47 - Sözleşmenin Bozulması (Fesih) Ve Tasfiye Durumları**
Sözleşme yapıldıktan sonra müteahhidin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, İdarenin noter aracılığı ile göndereceği bir uyarı yazısı ile ve nedenleri açıkça belirtilerek gereğinin yapılması için kendisine belirli bir süre verilir. Bu süre, ivedi durumlar dışında, uyarı yazısının müteahhide tebliği tarihinden başlamak üzere on günden aşağı olamaz. Verilen bu süre, sözleşme süresini etkilemeyeceği gibi gecikme cezasının uygulanmasını da engelleyemez.

Bu süre içinde Müteahhit, uyarı yazısındaki talimata uymazsa ayrıca protesto çekmeğe ve hüküm almağa gerek kalmaksızın İdare, sözleşmeyi bozmak hak ve yetkisine sahip olur.

Sözleşmenin bozulması halinde 2886 sayılı kanunun (62). maddesine göre müteahhidin kesin teminatı :
a. Tedavüldeki Türk Parası ise doğrudan doğruya,
b. Banka teminat mektubu ise bankadan tahsil edilerek,
c. Devlet tahvilleri ve Hazine kefaletini haiz tahviller ise paraya çevrilmek suretiyle,
Hazineye gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat müteahhidin borcuna mahsup edilemez.
Bozulan Sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre yapılır ve böylece müteahhidin İdare ile ilişkisi kesilmiş olur. Bunun için de sözleşmenin bozulmasına ait onay tarihinde işlerin mevcut durumu, İdarece görevlendirilecek bir heyet tarafından Müteahhit veya vekili ile birlikte tespit edilerek bir <<Durum Tespit Tutanağı>> düzenlenir. Müteahhit veya vekili hazır bulunmadığı takdirde bu husus tutanakta belirtilir.

İdare bozma işleminden sonra işi 2886 sayılı kanunda belirlenen usullerden herhangi biri ile ihale etmekte serbesttir. Geri kalan işlerin başka bir müteahhide ihalesinden dolayı, Müteahhit hiçbir hak iddiasında bulunamaz.

Bundan başka işin durmaması için, İdare müteahhidin tesisleri, malzeme ocakları, ihrazatı,araç ve makinelerinden gerekli gördüklerine el koymak yetkisine de sahiptir Bu durumda (48). Madde hükümleri uygulanır.

Müteahhit ile İdarenin borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıklı anlaşması veya 2886 sayılı kanunun (63). Maddesinde açıklanan iş miktarının artma veya eksilmesi veya Bakanlar Kurulunca tasfiyeye imkan veren kararnameler çıkarılması durumlarında sözleşme tasfiye edilir. Ayrıca aynı kanunun (67). Maddesinde açıklanan müteahhidin ölümü durumunda da sözleşmenin tasfiyesi söz konusu olabilir.

Tasfiye halinde işin müteahhitçe yapılmış kısımları için, tasfiye onay tarihi geçici kabul tarihi sayılmak üzere, geçici kabul, teminat süresi ve bu süredeki bakım sorumluluğu, kesin kabul ve teminatın geri verilmesi hakkında sözleşmesinde bulunan hükümlerle bu şartnamenin (41),(42),(43),(44) ve (45). Maddeleri hükümleri, normal şekilde bitirilmiş işlerde olduğu gibi aynen uygulanır. Ancak işin yapılmış kısmının son hakedişteki miktarına göre hesaplanacak kesin teminat miktarından fazlası, tasfiye protokolünün imzasından sonra müteahhide geri verilir. Teminatın kalan kısmının geri verilmesi ise (45). Madde esaslarına göre yapılır.

Tasfiye edilmiş işin, kendi teminat süresi içinde veya daha sonra ortaya çıkabilecek kusur ve hataları İdarece görevlendirilecek bir komisyon tarafından, İdarece yapılacak tebligat üzerine hazır bulunması halinde Müteahhit veya vekili ile birlikte tespit edilir.

Sözleşmenin tasfiyesi halinde müteahhidin tesis, araç ve makineleri İdarece satın alınmak istendiği takdirde müteahhidin buna razı olması şartı aranır.

Gerek sözleşmenin bozulması, gerekse tasfiye halinde kesin hesabın yapılabilmesi için işlerin ve ihrazatın ölçülebilir duruma getirilmesi, teknik zorunluluklar nedeniyle veya yapılmış iş kısımlarının korunmasını sağlamak üzere işlerin belli bir aşamaya kadar yapılması gerekiyorsa, bu husus ayrıntılı olarak tasfiye geçici kabul tutanağında veya sözleşmenin bozulması hali için <<Durum Tespit Tutanağı>> nda belirtilir. İdare, belirli bir süre vererek bu işlerin Müteahhit hesabına yapar veya yaptırır. Bu işlerin yaptırılması bedeli, sözleşmeye göre müteahhide ödenecek bedelden fazla olursa aradaki fark müteahhidin alacaklarından düşülür, alacağı kalmamışsa teminatından kesilir.

Sözleşmenin bozulmasından veya tasfiyesinden sonra <<hesap kesme hakedişi>> İdarece belirlenecek bir süre içinde Müteahhit ile birlikte (40). maddedeki esaslara göre yapılır. Müteahhide gelmediği veya yetkili bir vekil göndermediği takdirde İdare bu hakedişi tek taraflı olarak yapar ve müteahhidin bu hususta hiç bir itiraz hakkı olamaz.

## DEVLET İHALE KANUNU'NUN İLGİLİ MADDELERİ KANUN NO:2886

**Madde 31 –** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ita amirlerince karar tarihinden itibaren en geç 15 işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir.

İta amirince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

**Madde 57 –** Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müteahhit veya müşteri 31 inci maddeye göre onaylanan ihale kararının veya Maliye Bakanlığının vizesi gereken hallerde bu vizenin yapıldığının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi, idareye vermek zorundadır.

Satışlara ilişkin ihalelerde müşterinin aynı süre içinde ihale bedelini ve müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması, diğer giderleri ödemesi gerekir.

Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat gelir kaydedilir.

**Madde 62 –** Sözleşme yapıldıktan sonra 63 üncü maddede yazılı hükümler dışında müteahhit veya müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine, idarenin en az 10 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Gelir kaydedilen kesin teminat, müteahhit veya müşterinin borcuna mahsup edilemez.

**KAMU İHALE KANUNU'NUN İLGİLİ MADDELERİ KANUN NO:4734**

**Madde 15** - İhale konusu işin özelliği nedeniyle ihtiyaç görülmesi halinde, ihale aşamasında isteklilerden alt yüklenicilere yaptırmayı düşündükleri işleri belirtmeleri, sözleşme imzalamadan önce de alt yüklenicilerin listesini idarenin onayına sunmaları istenebilir. Ancak bu durumda, alt yüklenicilerin yaptıkları işlerle ilgili sorumluluğu yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

**Madde 17** - İhalelerde aşağıda belirtilen fiil veya davranışlarda bulunmak yasaktır:
**a)** Hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama, anlaşma, irtikap, rüşvet suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek.
**b)** İsteklileri tereddüde düşürmek, katılımı engellemek, isteklilere anlaşma teklifinde bulunmak veya teşvik etmek, rekabeti veya ihale kararını etkileyecek davranışlarda bulunmak.
**c)** Sahte belge veya sahte teminat düzenlemek, kullanmak veya bunlara teşebbüs etmek.
**d)** Alternatif teklif verebilme halleri dışında, ihalelerde bir istekli tarafından kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak, asaleten ya da vekaleten birden fazla teklif vermek.
**e)** 11 inci maddeye göre ihaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak.
Bu yasak fiil veya davranışlarda bulunanlar hakkında bu Kanunun Dördüncü Kısmında belirtilen hükümler uygulanır.

**Madde 30** - Teklif mektubu ve geçici teminat da dahil olmak üzere ihaleye katılabilme şartı olarak istenilen bütün belgeler bir zarfa konulur. Zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu ve ihaleyi yapan idarenin açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve mühürlenir.
Teklif mektupları yazılı ve imzalı olarak sunulur. Teklif mektubunda ihale dokümanının tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen bedelin rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak açıkça yazılması, üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması ve teklif mektubunun ad, soyad veya ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması zorunludur. Mal alımı ihalelerinde, ihale dokümanında alternatif teklif verilebileceğine dair hüküm bulunması halinde, alternatif tekliflerde aynı şekilde hazırlanarak sunulur.
Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında idareye verilir. Bu saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmaksızın iade edilir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar idareye ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.
Verilen teklifler, zeyilname düzenlenmesi hali hariç, herhangi bir sebeple geri alınamaz ve değiştirilemez.

**Madde 33** - **(Değişik: 4964/ 20 md.)** İhalelerde, teklif edilen bedelin % 3'ünden az olmamak üzere, istekli tarafından verilecek tutarda geçici teminat alınır. İhale dokümanında belirtilmesi şartıyla, danışmanlık hizmeti ihalelerinde geçici teminat alınması zorunlu değildir.

**Madde 34** - Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir:
**a)** Tedavüldeki Türk Parası.
**b) (Değişik: 4964/ 21 md.)** Bankalar ve özel finans kurumları tarafından verilen teminat mektupları.
**c)** Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.
**(Değişik: 4964/ 21 md.)** İlgili mevzuatına göre Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların veya özel finans kurumlarının düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.
(c) bendinde belirtilen senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.
Teminat mektupları dışındaki teminatlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz. Bunların saymanlık ya da muhasebe müdürlüklerine yatırılması zorunludur.
İhale üzerinde kalan istekli ile ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif sahibi istekliye ait teminat mektupları ihaleden sonra saymanlık ya da muhasebe müdürlüklerine teslim edilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise hemen iade edilir. İhale üzerinde kalan istekli ile sözleşme imzalanması halinde, ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif sahibine ait teminat sözleşme imzalandıktan hemen sonra iade edilir.

Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.
Her ne suretle olursa olsun, idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.
**Madde 42** - **(Değişik: 4964/ 27 md.)** 41 inci maddenin ikinci fıkrasında belirtilen sürelerin bitimini veya Maliye Bakanlığının vizesi gereken hallerde bu vizenin yapıldığının bildirilmesini izleyen günden itibaren üç gün içinde ihale üzerinde kalan istekliye, tebliğ tarihini izleyen on gün içinde kesin teminatı vermek suretiyle sözleşmeyi imzalaması hususu imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektup ile tebligat adresine postalanmak suretiyle bildirilir. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır. Yabancı istekliler için bu süreye oniki gün ilave edilir.
43 üncü madde hükmü gereğince sözleşmeden önce kesin teminat alınmayan danışmanlık hizmet ihalelerinde sözleşmeye davet ise, kesin teminat istenilmeksizin birinci fıkra hükümlerine göre yapılır.

**Madde 43** - Taahhüdün sözleşme ve ihale dokümanı hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşmenin yapılmasından önce ihale üzerinde kalan istekliden ihale bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle % 6 oranında kesin teminat alınır.
Ancak, danışmanlık hizmet ihalelerinde ihale dokümanında belirtilmesi kaydıyla, kesin teminat sözleşme yapılmadan önce alınmayabilir. Bu durumda, düzenlenecek her hakedişten % 6 oranında yapılacak kesintiler teminat olarak alıkonulur.

**Madde 44** - İhale üzerinde kalan istekli 42 ve 43 üncü maddelere göre kesin teminatı vererek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Sözleşme imzalandıktan hemen sonra geçici teminat iade edilir.
Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale üzerinde kalan isteklinin geçici teminatı gelir kaydedilir. Bu durumda idare, ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif fiyatının ihale yetkilisince uygun görülmesi kaydıyla, bu teklif sahibi istekli ile de Kanunda belirtilen esas ve usullere göre sözleşme imzalayabilir. Ancak ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif sahibi istekli ile sözleşme imzalanabilmesi için, 42 nci maddede belirtilen on günlük sürenin bitimini izleyen üç gün içinde ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif sahibi istekliye 42 nci maddede belirtilen şekilde tebligat yapılır.
Ekonomik açıdan en avantajlı ikinci teklif sahibinin de sözleşmeyi imzalamaması durumunda ise, bu teklif sahibinin de geçici teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

**Madde 46** - **(Değişik: 4964/ 28 md.)** Yapılan bütün ihaleler bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşmeler idarece hazırlanır ve ihale yetkilisi ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişim olması halinde, sözleşmeler ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. İhale dokümanında aksi belirtilmedikçe sözleşmelerin notere tescili ve onaylattırılması zorunlu değildir.
İhale dokümanında belirtilen şartlara aykırı sözleşme düzenlenemez.

**KAMU İHALE SÖZLEŞMELERİ KANUNU'NUN İLGİLİ MADDELERİ KANUN NO:4735**

**Madde 9** - Yapım işlerinde yüklenici; işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ile yapılan işin biten kısımları için, özellik ve niteliklerine göre işe başlama tarihinden kesin kabul tarihine kadar geçen süre içinde oluşabilecek deprem, su baskını, toprak kayması, fırtına, yangın gibi doğal afetler ile hırsızlık, sabotaj gibi risklere karşı ihale dokümanında belirtilen şekilde sigorta yaptırmak zorundadır.

**Madde 10** - Mücbir sebep olarak kabul edilebilecek haller aşağıda belirtilmiştir:
**a)** Doğal afetler.
**b)** Kanuni grev.
**c)** Genel salgın hastalık.
**d)** Kısmî veya genel seferberlik ilânı.
**e)** Gerektiğinde Kurum tarafından belirlenecek benzeri diğer haller.
Süre uzatımı verilmesi, sözleşmenin feshi gibi durumlar da dahil olmak üzere, idare tarafından yukarıda belirtilen hallerin mücbir sebep olarak kabul edilebilmesi için; yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş bulunması, mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde yüklenicinin idareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur.

**Madde 12** - **(Değişik: 4964/ 44 md.)** Fiyat farkı ödenmesi öngörülerek ihale edilen işlerde fiyat farkı olarak ödenecek bedelin, sözleşme bedelinde artış meydana gelmesi halinde bu artış tutarının % 6'sı oranında teminat olarak kabul edilen değerler üzerinden ek kesin teminat alınır. Fiyat farkı olarak ödenecek bedel üzerinden hesaplanan ek kesin teminat hakedişlerden kesinti yapılmak suretiyle de karşılanabilir.

**Madde 13** - Taahhüdün, sözleşme ve ihale dokümanı hükümlerine uygun olarak yerine getirildiği ve yüklenicinin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra alınmış olan kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların;
**a)** Yapım işlerinde; varsa eksik ve kusurların giderilerek geçici kabul tutanağının onaylanmasından sonra yarısı, Sosyal Sigortalar Kurumundan ilişiksiz belgesi getirilmesi ve kesin kabul tutanağının onaylanmasından sonra kalanı,
**b)** Yapım işleri dışındaki işlerde Sosyal Sigortalar Kurumundan ilişiksiz belgesinin getirildiği saptandıktan sonra; alınan mal veya yapılan iş için bir garanti süresi öngörülmesi halinde yarısı, garanti süresi dolduktan sonra kalanı, garanti süresi öngörülmeyen hallerde ise tamamı,
Yükleniciye iade edilir.
Yüklenicinin bu iş nedeniyle idareye ve Sosyal Sigortalar Kurumuna olan borçları ile ücret ve ücret sayılan ödemelerden yapılan kanunî vergi kesintilerinin yapım işlerinde kesin kabul tarihine, diğer işlerde kabul tarihine veya varsa garanti süresinin bitimine kadar ödenmemesi halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatlar paraya çevrilerek borçlarına karşılık mahsup edilir, varsa kalanı yükleniciye geri verilir.
İşin konusunun piyasadan hazır halde alınıp satılan mal alımı olması halinde, Sosyal Sigortalar Kurumundan ilişiksiz belgesi getirilmesi şartı aranmaz.

**Madde 20** - Aşağıda belirtilen hallerde idare sözleşmeyi fesheder:
**a)** Yüklenicinin taahhüdünü ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işi süresinde bitirmemesi üzerine, ihale dokümanında belirlenen oranda gecikme cezası uygulanmak üzere, idarenin en az yirmi gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi,
**b)** Sözleşmenin uygulanması sırasında yüklenicinin 25 inci maddede sayılan yasak fiil veya davranışlarda bulunduğunun tespit edilmesi,
Hallerinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

**Madde 22** - 19 uncu maddeye göre yüklenicinin fesih talebinin idareye intikali, 20 nci maddenin (a) bendine göre belirlenen sürenin bitimi, 20 nci maddenin (b) bendi ile 21 inci maddeye göre ise tespit tarihi itibariyle sözleşme feshedilmiş sayılır. Bu tarihleri izleyen yedi gün içinde idare tarafından fesih kararı alınır. Bu karar, karar tarihini izleyen beş gün içinde yükleniciye bildirilir.

19, 20 ve 21 inci maddelere göre sözleşmenin feshedilmesi halinde, kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar alındığı tarihten gelir kaydedileceği tarihe kadar Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan aylık toptan eşya fiyat endeksine göre güncellenir. Güncellenen tutar ile kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların tutarı arasındaki fark yükleniciden tahsil edilir.
Hakedişlerden kesinti yapılmak suretiyle teminat alınan hallerde, alıkonulan tutar gelir kaydedileceği gibi, sözleşmenin feshedildiği tarihten sonra yapılmayan iş miktarına isabet eden teminat tutarı da birinci fıkra hükmüne göre güncellenerek yükleniciden tahsil edilir.
Gelir kaydedilen teminatlar, yüklenicinin borcuna mahsup edilemez.
19, 20 ve 21 inci maddelere göre sözleşmenin feshedilmesi halinde, yükleniciler hakkında 26 ncı madde hükümlerine göre işlem yapılır. Ayrıca, sözleşmenin feshi nedeniyle idarenin uğradığı zarar ve ziyan yükleniciye tazmin ettirilir.

**Madde 29 -** Bu Kanunun uygulanmasında görevliler ile danışmanlık hizmeti sunanlar; yüklenicilerin iş ve işlemlerine, teknik ve mali yapılarına ilişkin olarak gizli kalması gereken bilgi ve belgeleri ifşa edemezler, kendilerinin veya üçüncü şahısların yararına kullanamazlar. Aksine hareket edenler hakkında ilgisine göre 26 veya 28 inci maddede belirtilen müeyyideler uygulanır.
Yapım İşlerinde Yüklenicilerin ve Alt Yüklenicilerin Sorumluluğu

**Madde 30 -** Yapım işlerinde yüklenici ve alt yükleniciler, yapının fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan, yapının tamamı için işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar sorumlu olacağı gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de onbeş yıl süreyle müteselsilen sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre yüklenici ve alt yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir. Ayrıca haklarında 27 nci madde hükümleri uygulanır.

**İMAR KANUNU'NUN İLGİLİ MADDELERİ KANUN NO:4735**

**Madde 21** - Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

**Madde 27 - (Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralar ipta l: Ana. Mah. 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11 K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)**
Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracağı konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapının fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir.

**Madde 29** - Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

**Madde 30** - Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) (1) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler (...) (2) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...) (2)

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

**Madde 34** - İnşaat ve tamiratın devamı ve bahçelerin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, belediye veya valiliklere ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yapı, yol sınırına üç metre ve daha az mesafede yapıldığı takdirde her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya münasip malzeme ile kapatılması ve geceleri aydınlatılması, mecburidir.

Yapı, yol kenarına yapıldığı takdirde ilgili idarece takdir edilecek zaruri hallerde yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline yayalar için uygun geçiş sağlamak ve yukardaki tedbirler alınmak şartıyla müsaade olunabilir.

Bu gibi hallerde mülk sahibi veya inşaatı deruhte eden kişi veya kuruluşun sahipleri gelip geçenlere zarar vermeyecek ve tehlikeyi önleyecek tedbirleri alırlar.

Zemin katlarda, dükkan yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki ön bahçeleri yayaya açık bulundurulacak, yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar yapılamaz.

Bu gibi yerlerde ve parsel hudutlarına merdiven yapılması zaruri hallerde rıht yüksekliği 0,15 metreden fazla olamaz.

**Madde 35** - Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez.

Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalarla bu gibi arsaların sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına yönetmelikle belirtilen veya civarın karakterine göre ilgili idarece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya mecburdurlar.

**Madde 36** - Kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması mecburiyeti olan binalarda, bu dairelerin yönetmelikte belirtilen şart ve ölçüleri havi bulunması lazımdır.

Kapıcı daireleri anabina içinde olabileceği gibi, nizamlara, fen ve sağlık şartlarına aykırı yapılmamak, brüt 40 metrekareyi geçmemek şartı ile bahçenin herhangi bir yerinde veya müştemilat binaları içerisinde de tertiplenebilir.

Bekçi, bahçevan, kaloriferci gibi müstahdemin ikametine yer ayrılması halinde bu yerlerde de aynı şartlar aranır. 29 ve 30 uncu maddelerdeki hükümler bu maddede sözü geçen daireler hakkında da uygulanır.

Nerelerde ve hangi binalarda kapıcı dairesi ve sığınak ayrılması gerektiği imar yönetmeliklerinde gösterilir.

**Madde 37** - İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır.

Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.

Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Mülk sahibi tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir.

**KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NUN İLGİLİ MADDELERİ KANUN NO:634**

**Madde 2** - Bu kanuna göre :
a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki);
b) Anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatiyle paydaşı bulundukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı);
c) (Değişik: 13/4/1983 - 2814/1 md.) Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkına (kat irtifakı); bu hakka sahip olanlara da (kat irtifak sahibi); d) Arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına (Arsa payı); e) Kat mülkiyetinin veya irtifakının kurulmasına ait resmi senede (Sözleşme); Denir.

**Madde 3** - Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. (Değişik: 13/4/1983 - 2814/2 md.) Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan anayapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır. Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapı tamamlandıktan sonra arsanın malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerin veya bunlardan birinin tapu idaresine yapacağı yazılı bir istem üzerine, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca, kat mülkiyetine çevrilir.

**Madde 17** - Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazılı süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler. (Değişik: 13/4/1983 -2814/7 md.) Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır. (Ek: 13/4/1983 - 2814/7 md.) Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

**TÜRK MEDENİ KANUNU'NUN İLGİLİ MADDELERİ KANUN NO:4721**

**Madde 2** - Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.
Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.

**Madde 706** - Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.
Ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri, kendilerine özgü şekillere tabidir.

**Madde 737** - Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür.
Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır.
Yerel adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklıdır.

**Madde 738** - Malik, kazı ve yapı yaparken komşu taşınmazlara, onların topraklarını sarsmak veya tehlikeye düşürmek ya da üzerlerindeki tesisleri etkilemek suretiyle zarar vermekten kaçınmak zorundadır.
Komşuluk hukuku kurallarına aykırı yapılar hakkında taşkın yapılara ilişkin hükümler uygulanır.

**TÜRK CEZA KANUNU'NUN İLGİLİ MADDELERİ KANUN NO:5237**

**Madde 176 -** (1) İnşaat veya yıkım faaliyeti sırasında, insan hayatı veya beden bütünlüğü açısından gerekli olan tedbirleri almayan kişi, üç aydan bir yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır.

**Madde 178 -** (1) Herkesin gelip geçtiği yerlerde yapılmakta olan işlerden veya bırakılan eşyadan doğan tehlikeyi önlemek için gerekli işaret veya engelleri koymayan, konulmuş olan işaret veya engelleri kaldıran ya da bunların yerini değiştiren kişi, iki aydan altı aya kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır.

**Madde 235 -** (1) Kamu kurum veya kuruluşları adına yapılan mal veya hizmet alım veya satımlarına ya da kiralamalara ilişkin ihalelere fesat karıştıran kişi, beş yıldan oniki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.
(2) Aşağıdaki hâllerde ihaleye fesat karıştırılmış sayılır:
a) Hileli davranışlarla;
1. İhaleye katılma yeterliğine veya koşullarına sahip olan kişilerin ihaleye veya ihale sürecindeki işlemlere katılmalarını engellemek,
2. İhaleye katılma yeterliğine veya koşullarına sahip olmayan kişilerin ihaleye katılmasını sağlamak,
3. Teklif edilen malları, şartnamesinde belirtilen niteliklere sahip olduğu hâlde, sahip olmadığından bahisle değerlendirme dışı bırakmak,
4. Teklif edilen malları, şartnamesinde belirtilen niteliklere sahip olmadığı hâlde, sahip olduğundan bahisle değerlendirmeye almak.
b) Tekliflerle ilgili olup da ihale mevzuatına veya şartnamelere göre gizli tutulması gereken bilgilere başkalarının ulaşmasını sağlamak.
c) Cebir veya tehdit kullanmak suretiyle ya da hukuka aykırı diğer davranışlarla, ihaleye katılma yeterliğine veya koşullarına sahip olan kişilerin ihaleye, ihale sürecindeki işlemlere katılmalarını engellemek.
d) İhaleye katılmak isteyen veya katılan kişilerin ihale şartlarını ve özellikle fiyatı etkilemek için aralarında açık veya gizli anlaşma yapmaları.
(3) İhaleye fesat karıştırma sonucunda ilgili kamu kurumu veya kuruluşu açısından bir zarar meydana gelmiş ise, ceza yarı oranında artırılır. Zararın meydana gelmiş olduğu sabit olmakla birlikte miktarının belirlenememiş olması, bu fıkra hükmünün uygulanmasını engellemez.
(4) İhaleye fesat karıştırma dolayısıyla menfaat temin eden görevli kişiler, ayrıca bu nedenle ilgili suç hükmüne göre cezalandırılırlar.
(5) Yukarıdaki fıkralar hükümleri, kamu kurum veya kuruluşları aracılığı ile yapılan artırma veya eksiltmeler ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, kamu kurum veya kuruluşlarının ya da kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının iştirakiyle kurulmuş şirketler, bunların bünyesinde faaliyet icra eden vakıflar, kamu yararına çalışan dernekler veya kooperatifler adına yapılan mal veya hizmet alım veya satımlarına ya da kiralamalara fesat karıştırılması hâlinde de uygulanır.

**Madde 236 -** (1) Kamu kurum veya kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, bunların iştirakiyle kurulmuş şirketler, bunların bünyesinde faaliyet icra eden vakıflar, kamu yararına çalışan dernekler ya da kooperatiflere karşı taahhüt altına girilen edimin ifasına fesat karıştıran kişi, üç yıldan yedi yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.
(2) Aşağıdaki fiillerin hileli olarak yapılması hâlinde, edimin ifasına fesat karıştırılmış sayılır:
a) İhale kararında veya sözleşmede evsafı belirtilen maldan başka bir malın teslim veya kabul edilmesi.
b) İhale kararında veya sözleşmede belirtilen miktardan eksik malın teslim veya kabul edilmesi.
c) Edimin ihale kararında veya sözleşmede belirtilen sürede ifa edilmemesine rağmen, süresinde ifa edilmiş gibi kabul edilmesi.
d) Yapım ihalelerinde eserin veya kullanılan malzemenin şartname veya sözleşmesinde belirlenen şartlara, miktar veya niteliklere uygun olmamasına rağmen kabul edilmesi.
e) Hizmet niteliğindeki edimin, ihale kararında veya sözleşmede belirtilen şartlara göre verilmemesine veya eksik verilmesine rağmen verilmiş gibi kabul edilmesi.
(3) Edimin ifasına fesat karıştırma dolayısıyla menfaat temin eden görevli kişiler, ayrıca bu nedenle ilgili suç hükmüne göre cezalandırılırlar.

**TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUNU'NUN İLGİLİ MADDELERİ KANUN NO:4077**

**Madde 4 -** (Değişik madde: 06/03/2003 - 4822 S.K./4. md.)
Ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da reklam ve ilanlarında yer alan veya satıcı tarafından bildirilen veya standardında veya teknik düzenlemesinde tespit edilen nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan ya da tahsis veya kullanım amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar, ayıplı mal olarak kabul edilir.

Tüketici, malın teslimi tarihinden itibaren otuz gün içerisinde ayıbı satıcıya bildirmekle yükümlüdür. Tüketici bu durumda, bedel iadesini de içeren sözleşmeden dönme, malın ayıpsız misliyle değiştirilmesi veya ayıp oranında bedel indirimi ya da ücretsiz onarım isteme haklarına sahiptir. Satıcı, tüketicinin tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür. Tüketici bu seçimlik haklarından biri ile birlikte ayıplı malın neden olduğu ölüm ve/veya yaralanmaya yol açan ve/veya kullanımdaki diğer mallarda zarara neden olan hallerde imalatçı-üreticiden tazminat isteme hakkına da sahiptir.

(Değişik fıkra: 21/02/2007-5582 S.K./22.mad.) İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandırdığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz. *

Bu madde ile ayıba karşı sorumlu tutulanlar, ayıba karşı daha uzun bir süre ile sorumluluk üstlenmemişlerse, ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile malın tüketiciye teslimi tarihinden itibaren iki yıllık zamanaşımına tabidir. Bu süre konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallarda beş yıldır. Ayıplı malın neden olduğu her türlü zararlardan dolayı yapılacak talepler ise üç yıllık zamanaşımına tabidir. Bu talepler zarara sebep olan malın piyasaya sürüldüğü günden başlayarak on yıl sonra ortadan kalkar. Ancak, satılan malın ayıbı, tüketiciden satıcının ağır kusuru veya hile ile gizlenmişse zamanaşımı süresinden yararlanılamaz.

Ayıplı malın neden olduğu zararlardan sorumluluğa ilişkin hükümler dışında, ayıplı olduğu bilinerek satın alınan mallar hakkında yukarıdaki hükümler uygulanmaz.

Satışa sunulacak ayıplı mal üzerine ya da ambalajına, imalatçı veya satıcı tarafından tüketicinin kolaylıkla okuyabileceği şekilde "özürlüdür" ibaresini içeren bir etiket konulması zorunludur. Yalnızca ayıplı mal satılan veya bir kat ya da reyon gibi bir bölümü sürekli olarak ayıplı mal satışına, tüketicinin bilebileceği şekilde tahsis edilmiş yerlerde bu etiketin konulma zorunluluğu yoktur. Malın ayıplı olduğu hususu, tüketiciye verilen fatura, fiş veya satış belgesi üzerinde gösterilir.

Güvenli olmayan mallar, piyasaya özürlüdür etiketiyle dahi arz edilemez. Bu ürünlere, 4703 sayılı Ürünlere İlişkin Teknik Mevzuatın Hazırlanması ve Uygulanmasına Dair Kanun hükümleri uygulanır.

Bu hükümler, mal satışına ilişkin her türlü tüketici işleminde de uygulanır.

**Madde 4/A -** (Ek madde: 06/03/2003 - 4822 S.K./5. md.)
Sağlayıcı tarafından bildirilen reklam ve ilanlarında veya standardında veya teknik kuralında tespit edilen nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan ya da yararlanma amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren hizmetler, ayıplı hizmet olarak kabul edilir.

Tüketici, hizmetin ifa edildiği tarihten itibaren otuz gün içerisinde bu ayıbı sağlayıcıya bildirmekle yükümlüdür. Tüketici bu durumda, sözleşmeden dönme, hizmetin yeniden görülmesi veya ayıp oranında bedel indirimi haklarına sahiptir. Tüketicinin sözleşmeyi sona erdirmesi, durumun gereği

olarak haklı görülemiyorsa, bedelden indirim ile yetinilir. Tüketici, bu seçimlik haklarından biri ile birlikte 4 üncü maddede belirtilen şartlar çerçevesinde tazminat da isteyebilir. Sağlayıcı, tüketicinin seçtiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür.
Sağlayıcı, bayi, acente ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren, ayıplı hizmetten ve ayıplı hizmetin neden olduğu her türlü zarardan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. Sunulan hizmetin ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

Daha uzun bir süre için garanti verilmemiş ise, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile ayıplı hizmetten dolayı yapılacak talepler hizmetin ifasından itibaren iki yıllık zamanaşımına tabidir. Ayıplı hizmetin neden olduğu her türlü zararlardan dolayı yapılacak talepler ise üç yıllık zamanaşımına tabidir. Ancak, sunulan hizmetin ayıbı, tüketiciden sağlayıcının ağır kusuru veya hile ile gizlenmişse zamanaşımı süresinden yararlanılamaz.

Ayıplı hizmetin neden olduğu zararlardan sorumluluğa ilişkin hükümler dışında, ayıplı olduğu bilinerek edinilen hizmetler hakkında yukarıdaki hükümler uygulanmaz.

Bu hükümler, hizmet sağlamaya ilişkin her türlü tüketici işleminde de uygulanır.

**Madde 5** - (Değişik madde: 06/03/2003 - 4822 S.K./6. md.)
Üzerinde "numunedir" veya "satılık değildir" ibaresi bulunmayan bir malın; ticari bir kuruluşun vitrininde, rafında veya açıkça görülebilir herhangi bir yerinde teşhir edilmesi halinde satıcı bu malların satışından kaçınamaz.

Hizmet sağlamada da haklı bir sebep olmaksızın kaçınılamaz.

Aksine bir teamül, ticari örf veya adet yoksa, satıcı bir mal veya hizmetin satışını o mal veya hizmetin kendisi tarafından belirlenen miktar, sayı veya ebat gibi koşullara ya da başka bir mal veya hizmetin satın alınmasına bağlı kılamaz.

Diğer mal satışı ve hizmet sağlama sözleşmelerinde de bu hüküm uygulanır.

**TAPU KANUNU'NUN İLGİLİ MADDESİ KANUN NO:2644**

**Madde 26** - (Değişik madde: 06/01/1954 - 6217/1 md.)
Mülkiyete, mülkiyetin gayrı ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimale elverişli bir bölümünden munhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri * tarafından tanzim edilir.

(Ek fıkra: 15/01/2009-5831 S.K./1.mad) İllerde bulunan tapu sicil müdürlükleri dışındaki müdürlüklerden akitli ve akitsiz işlemleri yıllık 500'ün altında olan yerlerde işleri yapmak üzere, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yakın il veya ilçelerde görevli tapu sicil müdürü veya görevlendirilen yetkili memura belirli günlerde yetki verilebilir.

(Ek fıkra: 15/01/2009-5831 S.K./1.mad) Resmi senetlerin düzenlenmesine ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.
Alakalıların isteği halinde resmi senedi tanzim için memurlar ikametgahlara giderler, bu sırada gelecek haciz ve tahdit kararları resmi senedi yapmak için ikametgaha gitmiş olan memura tebliğ olunur.

(Ek ibare: 02/04/1998 - 4358/3 md.) Resmi senede tarafların kimlik bilgileri ile birlikte vergi kimlik numaraları da kaydedilir. (Değişik fıkra: 06/03/1981 - 2421/1 md.) Resmi senedi, taraflar ile hazırlayantapu sicil müdürlüğü görevlileri imzalar, tapu sicil müdürü veya görevlendirilen memur onaylar. * Tarafların kimliklerinde şüpheye düşülen hallerde tanık getirilmesi istenebilir. Kanunların tanık bulundurulmasını zorunlu kıldığı hükümler saklıdır. 11 Ocak 1926 tarihli ve 711 sayılı Kanun gereğince yapılacak akitlerde de aynı usul uygulanır.

Birinci fıkrada beyan olunan irtifak hakkı tesisi vaitleri tapu siciline re'sen şerh verilir. Bunlardan irtifak hakkı tesisi vadine mütedair resmi senetler tapuya şerh verilmekle, taallük ettiği gayrimenkulün sonraki maliklerini de ilzam eder.

Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri * de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.

Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri * tarafından re'sen terkin olunur.

(Ek fıkra: 26/04/1984 - 3000/1 md.;Değişik fıkra: 15/01/2009-5831 S.K./1.mad) Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilir.
(Ek fıkra: 12/03/1985 - 3163/1 md.;Mülga fıkra: 15/01/2009-5831 S.K./1.mad)

**TÜRK TİCARET KANUNU'NUN İLGİLİ MADDESİ KANUN NO:6762**

**Madde 20 -** Tacirler her türlü borçlarından dolayı iflasa tabi oldukları gibi, kanun hükümlerine uygun olarak bir ticaret unvanı seçmeye ve kullanmaya, işletmelerini ticaret siciline kaydettirmeye ve ticari defterler tutmaya mecburdurlar.

Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi lazımdır.

Tacirler arasında, diğer tarafı temerrüde düşürmek veya mukaveleyi fesih yahut ondan rücu maksadiyle yapılacak ihbar veya ihtarların muteber olması için noter marifetiyle veya iadeli taahhütlü bir mektupla yahut telgrafla yapılması şarttır.

## YAPIM İŞLERİ İHALELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ MADDELERİ

**Madde 34 -** Bu Yönetmelikte düzenlenen; isteklinin ekonomik ve mali yeterliği ile mesleki ve teknik yeterliğinin belirlenmesinde değerlendirilmek üzere;
a) Yaklaşık maliyeti 4734 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin (c) bendinde belirtilen eşik değerin altında kalan yapım işleri ihalelerinde;
1) Bankalardan temin edilecek, isteklinin mali durumu ile ilgili belgelerin,
2) İsteklinin mesleki faaliyetini sürdürdüğünü ve teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren belgelerin,
3) İsteklinin ihale konusu iş veya benzer işteki deneyimini gösteren belgelerin,
İdarelerce istenilmesi zorunludur.

Ancak, yaklaşık maliyeti 4734 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin (c) bendinde belirlenen eşik değerin altında kalmakla birlikte aynı Kanunun 13 üncü maddesinin (b) bendinin 2 nci alt bendinde yer alan üst limit tutarının da altında kalan yapım işlerinde yalnızca isteklinin mevzuatı gereği ilgili odaya kayıtlı olarak faaliyette bulunduğunu ve teklif vermeye yasal olarak yetkili olduğunu kanıtlayan belgeler ile iş deneyim belgesinin aranması zorunludur. Bu Yönetmelikte düzenlenen diğer belgeleri idare işin özelliğini dikkate alarak isteyebilir.

b) Yaklaşık maliyeti 4734 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin (c) bendinde belirtilen eşik değere eşit ve bu değeri aşan yapım işleri ihalelerinde;
1) Bankalardan temin edilecek, isteklinin mali durumu ile ilgili belgelerin,
2) İsteklinin, ilgili mevzuatı uyarınca yayınlanması zorunlu olan bilançosu veya bilançosunun gerekli görülen bölümleri, yoksa bunlara eşdeğer belgelerin,
3) (Değişik: 08/06/2004 – 25486 R.G. / 13 md.) İsteklinin iş hacmini gösteren toplam cirosu ve ihale konusu iş ile ilgili taahhüdü altındaki ve bitirdiği iş miktarını gösteren belgelerin,
4) İsteklinin mesleki faaliyetini sürdürdüğünü ve teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren belgelerin,
5) İsteklinin ihale konusu iş veya benzer işlerdeki deneyimini gösteren belgelerin,
İdarelerce istenilmesi zorunludur.

Yukarıda sayılanlara ilave olarak 4734 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinde yer alan diğer belgelerden hangilerinin isteneceği ve yeterlik değerlendirmesinde kullanılacağı, ihale konusu işin niteliğine uygun biçimde ve bu Yönetmelikte belirlenen esaslar çerçevesinde ilgili idarece belirlenir.

(Ek: 08/06/2004 – 25486 R.G. / 13 md.) Ayrıca, aşırı düşük tekliflerin değerlendirilmesinde ve sözleşmenin uygulanması aşamasında kullanılmak üzere, idarelerce isteklilerden tekliflerinin ekinde; anahtar teslimi götürü bedel işlerde, teklif bedelini oluşturan iş kalemleri ve/veya iş gruplarına ait miktarlar ve bunlara ait birim fiyatlar ile bu fiyatlara ilişkin idarenin tanımladığı yapım şartlarına uygun analizler ve teklif bedelini gösteren hesap cetveli; teklif birim fiyatlı işlerde ise, teklif edilen fiyatlara ilişkin idarenin tanımladığı yapım şartlarına uygun analizler, istenebilir.

(Ek: 22/06/2005 – 25853 R.G. /4 md.) Kendi başına proje bütünlüğü olan ve benzer nitelikli birden fazla yapım işinin paket halinde bir arada ihale edilmesinin öngörülmesi durumunda, her bir iş için ayrı teklif alınmasını sağlamak üzere kısmi teklif alma yoluyla ihale yapılabilir. Bu durumda ilanda ve ihale dokümanında işin teklif verilebilecek her bir kısmı ve bu kısımlar için tespit edilen yeterlik şartları ayrı ayrı gösterilir. İsteklilerin ekonomik ve mali yeterlik ile mesleki ve teknik yeterlik kriterlerini sağlayıp sağlamadıkları teklif verdikleri kısımlara ilişkin olarak ayrı ayrı değerlendirilir. Bu şekilde yapılan ihaleler sonucunda, her bir kısım için ayrı sözleşme düzenlenir.

**Madde 35 -** (Değişik: 08/06/2004 – 25486 R.G. / 14 md.) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında idareler; belgelerin aslını veya aslına uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini isterler. Adayların veya isteklilerin, istenen belgelerin aslı yerine ön yeterlik veya ihaleden önce idare tarafından "aslı idarece görülmüştür" veya bu anlama gelecek şerh düşülen ve aslı kendilerine iade edilen belgelerin suretlerini de teklif veya başvurularına eklemeleri mümkündür. Adaylar veya istekliler tarafından bu yönde yapılacak başvuruların ihaleden önce idarenin yetkili personelince karşılanması zorunludur.

Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile "ibraz edilenin aynıdır" veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmez. (Ek: 22/06/2005 – 25853 R.G. /5 md.) Ancak Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi Nizamnamesinin 9 uncu maddesi çerçevesinde; Gazete idaresince veya Türkiye Odalar ve

Borsalar Birliğine bağlı odalarca "aslının aynıdır" şeklinde onaylanarak isteklilere verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri ile bunların noter onaylı suretleri kabul edilir.

Teklif kapsamında sunulan iş deneyim belgelerinin noter onaylı olanlarının asılları, ihale üzerinde kalan istekli tarafından sözleşme imzalanmadan önce idareye ibraz edilir.

Yerli veya yabancı isteklilerce sunulacak yabancı ülkelerden temin edilen belgelerin, ait olduğu ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve alındığı ülkedeki Türkiye Cumhuriyeti Konsolosluğunca veya Türk Dışişleri Bakanlığınca onaylı olması gerekir. Ancak idarelerce ihale dokümanında belirtilen belgeler ile Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesine taraf ülkelerden sağlanan ve bu sözleşmenin 1 inci maddesi kapsamındaki resmi belgeler, "apostille" kaşesi taşıması kaydıyla belgelerin alındığı ülkedeki Türkiye Cumhuriyeti Konsolosluğu veya Türk Dışişleri Bakanlığı onay işleminden muaftır. Türkiye Cumhuriyeti ile diğer devlet veya devletler arasında belgelerdeki imza, mühür veya damganın tasdik işlemini belirli işlemlere bağlı tutan hükümler içeren bir anlaşma veya sözleşme bulunduğu takdirde, bu ülkelerden sağlanan belgelerin onayı bu anlaşma veya sözleşme hükümlerine göre yaptırılabilir. İdarelerce belgelerin Türkçe tercümelerinin istenildiği hallerde ise, yurt dışından sağlanan resmi belgeler ile idarece ihale dokümanında belirlenen belgelerin tercümelerinin Türkiye Cumhuriyeti Konsolosluğunca veya Türk Dışişleri Bakanlığınca onaylı olması şarttır. Apostille kaşesi taşıyan belgelerin tercümeleri ile Türkiye Cumhuriyeti Konsolosluğunca veya Türk Dışişleri Bakanlığınca onaylı olması şartı aranmayan belgelerden Türkçe tercümeleri istenenlerin tercümelerinin yeminli mütercimlerce yapılması ve noter onaylı olması zorunludur.

(Değişik: 26/02/2006 – 26092 R.G. /3 md.) Uluslararası Akreditasyon Forumu Karşılıklı Tanınma Antlaşmasında yer alan ulusal akreditasyon kurumlarınca akredite edilmiş belgelendirme kuruluşları tarafından düzenlenen belgeler ve bunların tercümeleri, bu belgelendirme kuruluşlarının veya akreditasyon kurumlarının kurulu oldukları ülkelerdeki Türkiye Cumhuriyeti Konsoloslukları veya Türkiye'de Dışişleri Bakanlığı onay işleminden muaftır. Ancak bu belgelerin, Türk Akreditasyon Kurumundan alınan teyit yazısı ile birlikte sunulması gerekmektedir. Türk Akreditasyon Kurumu tarafından akredite edildiği duyurulan belgelendirme kuruluşları tarafından düzenlenen ve TÜRKAK Akreditasyon Markası taşıyan belge ve sertifikalar için Türk Akreditasyon Kurumundan teyit alınması zorunlu değildir.

İdareler yurt dışında faaliyet gösteren isteklilerin durumu ile ilgili olarak ticaret siciline tescil edildiği yerin Meslek Odası ile ticaret sicil kaydı (istekli şirket ise kuruluşu ve ortakları) hakkında yazışma yapabilir ve isteklinin güvenirliğinin tespiti için bu konuda uzmanlaşmış kuruluşlara yurtdışında araştırma yaptırabilirler.

İdareler, ekonomik ve mali yeterlik ile mesleki ve teknik yeterliğe ilişkin parasal değer ihtiva eden belgeleri, ilk ilan veya davet tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kuru üzerinden veya yabancı para cinsinden teklif verilebilecek durumlarda ise çapraz kurlar üzerinden tekliflerin değerlendirilmesinde esas alınacak para birimine çevirerek değerlendirir.

Yabancı istekliler, ihale dokümanında istenen belgelerin, kendi ülkelerindeki mevzuat uyarınca dengi olan belgeleri sunarlar. Bu belgelerden 4734 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin son fıkrasının (a), (b), (c), (d), (e) ve (g) bentlerinde sayılanların, isteklinin tabi olduğu mevzuat çerçevesinde denginin bulunmaması ya da düzenlenmesinin mümkün olmaması halinde bu duruma ilişkin yazılı beyanlarını verirler. Ancak bu hususun yabancı gerçek kişi isteklinin uyruğunda bulunduğu ya da yabancı tüzel kişi isteklinin şirket merkezinin bulunduğu ülkenin Türkiye'deki misyon şefliklerine veya bu ülkelerdeki Türkiye Cumhuriyeti misyon şefliklerine teyit ettirilmesi zorunludur.

**Madde 36-** (Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 6 md.) Teklif edilen bedelin % 10'undan az olmamak üzere, istekli tarafından belirlenecek tutarda bankalar nezdindeki kullanılmamış nakit kredisini veya kullanılmamış teminat mektubu kredisini ya da serbest mevduatını gösterir yerli veya yabancı bankalardan alınacak belgelerin (standart form KİK030.0/Y, KİK030.1/Y) verilmesi zorunludur. Banka referans mektubunun ihale veya son başvuru tarihinden önceki üç ay içinde düzenlenmiş olması gerekir.

(Değişik: 08/06/2004 – 25486 R.G. / 15 md.) Gerek görüldüğünde, bu belgelerin ilgili bankanın genel müdürlüğünden veya şubesinden teyidi idarelerce yapılır. Faks ile yapılan teyitlerin, en az iki yetkilinin imzasını taşıması gerekir.

(Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 6 md.) İş ortaklıklarında, bu belgeler hisseleri oranına bakılmaksızın istenen asgari tutarı sağlayacak şekilde ortaklarca müştereken sunulabilir. Konsorsiyumlarda ise bu belgelerin işin uzmanlık gerektiren kısımları için teklif edilen bedel üzerinden istenen asgari tutarı sağlayacak şekilde her bir konsorsiyum ortağı tarafından ayrı ayrı sunulması gerekir.

**Madde 37-** Yaklaşık maliyeti eşik değere eşit ve üzerindeki ihalelerde, isteklinin, ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yıl sonu bilançosunun veya bilançonun gerekli görülen bölümlerinin, yoksa bunlara eşdeğer belgelerin istenilmesi zorunludur.

Yaklaşık maliyeti eşik değerin altında kalan ihalelerde de, isteklinin, ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yıl sonu bilançosu veya bilançonun gerekli görülen bölümleri, yoksa bunlara eşdeğer belgeler istenebilir.

Bu belgelerin istenildiği durumlarda;
a) Belli sürelerde nakit akışını sağlayabilmesi için gerekli likiditeye ve kısa dönem (bir yıl) içinde borç ödeme gücüne sahip olup olmadığını gösteren cari oranın (dönen varlıklar / kısa vadeli borçlar) en az 0,50 olması (hesaplama yapılırken, yıllara yaygın inşaat maliyetleri, dönen varlıklardan ve hakediş gelirleri kısa vadeli borçlardan düşülecektir),
b) Aktif varlıkların ne kadarının öz kaynaklardan oluştuğunu gösteren öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,10 olması (hesaplama yapılırken, yıllara yaygın inşaat maliyetleri toplam aktiflerden düşülecektir),
c) Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,75' den küçük olması,

Yeterlik kriterleri olarak öngörülür ve sayılan üç kriter birlikte aranır. (Ek: 08/06/2004 – 25486 R.G. / 16 md.) Sunulan bilançolarda yıllara yaygın inşaat maliyetleri ile hakediş gelirlerinin gösterilmesi zorunludur.

(Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. /7 md.) Bu şartları bir önceki yılda sağlayamayan istekliler, son üç yıla kadarki belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların ortalaması üzerinden asgari değerlerin sağlanıp sağlanmadığına bakılır. İhale veya son başvuru tarihi yılın ilk üç ayında olan ihalelerde, bir önceki yıla ait yıl sonu bilançosunu veya bilançosunun gerekli görülen bölümlerini ya da bunlara eşdeğer belgelerini sunamayan istekliler, iki önceki yıla ait belgelerini sunabilirler. Bu bilanço belgelerinin de yeterlik şartını sağlamaması halinde, belgenin ait olduğu yıl ile bu yıldan iki önceki yıla kadarki belgeler sunulabilir ve belgeleri sunulan yılların ortalaması üzerinden asgari değerlerin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Bilançoların veya bilançoların gerekli görülen bölümlerinin ilgili mevzuatına göre düzenlenmiş ve yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir ya da vergi dairesince onaylanmış olması gereklidir.

(Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. /7 md.) Yayınlanması zorunlu olmayan bilançolarını veya bunların bölümlerini ibraz etmeyen istekliler yukarıda belirtilen kriterleri sağladıklarını yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavirce onaylı belgelerle tevsik edebilirler.

(Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. /7 md.) İsteklinin ortak girişim olması halinde, ortakların her birinin istenen belgeleri ayrı ayrı vermesi ve ortaklardan her birinin (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şartları sağlaması zorunludur.

**Madde 38-** (Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. /8 md.) Yaklaşık maliyeti eşik değere eşit ve üzerindeki ihalelerde, ihalenin yapıldığı yıldan önceki son üç yıla ait isteklinin toplam cirosunu gösteren gelir tablosunun ve taahhüdü altındaki ve bitirdiği yapım işi miktarını gösteren hakediş raporları veya benzeri belgelerin her ikisinin idarelerce istenilmesi, isteklilerin ise bu iki belgeden birini sunmaları zorunludur.

Yaklaşık maliyeti eşik değerin altında kalan ihalelerde de, ihalenin yapıldığı yıldan önceki son üç yıla ait isteklinin toplam cirosunu gösteren gelir tablosu ve taahhüdü altındaki ve bitirdiği yapım işi miktarını gösteren hakediş raporları veya benzeri belgeler istenebilir. Bu durumda isteklilerin bu iki belgeden birini sunmaları zorunludur.

Taahhüdü altındaki ve bitirdiği iş miktarı hesabında, isteklinin yurt içinde ve yurt dışında gerçekleştirmiş olduğu inşaat sektöründeki faaliyetlerinden elde edilen gelirler toplamı dikkate alınır.

Bu belgelerin istenildiği durumlarda; son üç yılın ortalamasının; toplam ciro için isteklinin teklif edeceği bedelin % 15'inden, yapım işleri geliri için ise isteklinin teklif edeceği bedelin % 12'sinden az olmaması gerekir.

Bu kriterlerden herhangi birini sağlayan ve sağladığı kritere ilişkin belgeyi sunan istekli yeterli kabul edilir.

Bu şartları son üç yılda sağlayamayan istekliler, son altı yıla kadarki belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların ortalaması üzerinden asgari değerlerin sağlanıp sağlanmadığına bakılır. İhale veya son başvuru tarihi yılın ilk üç ayında olan ihalelerde, bir önceki yıla ait gelir tablosunu sunamayan istekliler bakımından iki önceki yıl, ihalenin yapıldığı yıldan bir önceki yıl olarak kabul edilir ve bu yıl ile bu yıldan iki önceki yıla kadarki belgeler dikkate alınarak, belgeleri sunulan yılların ortalaması üzerinden asgari değerlerin sağlanıp sağlanmadığına bakılır. Bu gelir tabloları itibariyle yeterlik şartının sağlanamaması halinde ise, iki önceki yıl, ihalenin yapıldığı yıldan bir önceki yıl olarak kabul edilmek üzere son altı yıla kadarki belgeler sunulabilir ve bu takdirde belgeleri sunulan yılların ortalaması üzerinden asgari değerlerin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Sunulan gelir tablosu ile taahhüdü altındaki ve bitirdiği iş miktarına ilişkin yapım işi gelirini gösteren belgelerin yeminli mali müşavirce veya serbest muhasebeci mali müşavirce ya da vergi dairesince onaylı olması gereklidir.

Taahhüdü altındaki ve bitirdiği işlerin değerlendirilmesinde, işin kamu veya özel sektörde sözleşmeye bağlı olarak sürdürülmesi şartı aranır.

İsteklinin, ortak girişim ortağı olarak taahhüdü altındaki ve bitirdiği iş miktarına ilişkin yapım işi gelirleri, iş ortaklığında o ortak girişimdeki hissesi oranında, konsorsiyumlarda ise gerçekleştirdikleri iş kısımları üzerinden dikkate alınır.

İş ortaklığında, yıllık ciro veya ihale konusu yapım işlerine ilişkin yıllık gelir bakımından, pilot ortağın ve diğer ortakların iş ortaklığındaki hisseleri oranında asgari yeterlik kriterini sağlamaları gerekir. Ortaklardan her birinin bu iki belgeden birini sunması ve sunulan belge için öngörülen kriteri iş ortaklığındaki hissesi oranında sağlamaları zorunludur.

Konsorsiyumlarda, yıllık ciro veya yapım işlerine ilişkin yıllık gelir bakımından, koordinatör ortak ve diğer ortakların işin uzmanlık gerektiren kısımları için teklif ettikleri bedel üzerinden asgari yeterlik kriterini sağlamaları gerekir. Ortaklardan her birinin bu iki belgeden birini sunması ve sunulan belge için öngörülen kriteri teklif ettikleri bedel üzerinden sağlamaları zorunludur.

(Değişik: 26/02/2006 – 26092 R.G. /4 md.) Gelir tablosundan alınacak toplam yıllık ciro, elde edildiği yılın 30 Haziran tarihinden itibaren (bir sonraki ayda yayımlanan Haziran ayı indeksi esas alınır) Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan aylık ÜFE Genel Endeksi (2003=100 Üretici Fiyatları Endeksi G satırındaki endeks) üzerinden; hakedişlerden alınacak yapım işi gelirleri ise, hakedişin tahakkuk tarihinden itibaren (hakedişin tahakkuk tarihinin içinde bulunduğu ay yayımlanan bir önceki ayın endeksi esas alınır) aylık ÜFE Genel Endeksi (2003=100 Üretici Fiyatları Endeksi G satırındaki endeks) üzerinden, ihale ilk ilan veya davet tarihine (ihalenin ilk ilan veya davet tarihinin içinde bulunduğu ay yayımlanan bir önceki ayın endeksi esas alınır) kadar güncellenir.

(Ek: 26/02/2006 – 26092 R.G. /4 md.) Ancak 1/1/2006 tarihinden öncesine ait,
a) Gelir tablosundan alınacak toplam yıllık ciro için, elde edildiği yılın 30 Haziran tarihinden itibaren (bir sonraki ayda yayımlanan Haziran ayı endeksi esas alınır),
b) Hakedişlerden alınacak yapım işi gelirleri için ise, hakedişin tahakkuk tarihinden itibaren (hakedişin tahakkuk tarihinin içinde bulunduğu ay yayımlanan bir önceki ayın endeksi esas alınır),

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan aylık TEFE (Tablo: 2 Genel satırındaki endeks) üzerinden 1/1/2006 tarihine kadar (2005 yılı Aralık ayı TEFE Tablo: 2 Genel satırındaki endeks) güncellenir. Hesaplanan bu tutar 2006 yılı Ocak ayında yayımlanan ÜFE Genel Endeksi (2003=100 Üretici Fiyatları Endeksi G satırındaki 2005 yılı Aralık ayı endeksi) başlangıç alınarak ihalenin ilk ilan veya davet tarihine kadar (ihalenin ilk ilan veya davet tarihinin içinde bulunduğu ayda yayımlanan bir önceki ayın endeksi esas alınır) güncellenerek iş hacmine ilişkin tutar bulunur.

**Madde 39-** İdarelerce bu Yönetmelik kapsamında yapılacak yapım işi ihalelerinde isteklilerden;

a) (Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 9 md.) Gerçek kişi olması halinde, ilk ilan/davet tarihinin veya ihale/son başvuru tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış, ilgisine göre Ticaret ve/veya Sanayi Odasına veya ilgili Meslek Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belgenin,

b) (Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 9 md.) Tüzel kişi olması halinde, mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ilk ilan/davet tarihinin veya ihale/son başvuru tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belgenin,

c) Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesinin,

d) Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirkülerinin,

e) (Ek: 08/06/2004 – 25486 R.G. / 18 md.) Gerçek veya tüzel kişi olması durumuna göre, ortağı olduğu şahıs şirketleri ile sermayesinin yarısından fazlasına sahip olduğu sermaye şirketlerine ilişkin beyannamenin (Standart form KİK027.3/Y )

f) (Ek: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 9 md.) Tüzel kişi istekli tarafından sunulan iş deneyim belgesinin, aynı tüzel kişinin yarısından fazla hissesine sahip ortağına ait olması halinde, İş Deneyim Belgesinin Başka Bir Tüzel Kişiye Kullandırılmayacağına İlişkin Taahhütnamenin (Standart Form KİK 027.2/Y), İstenilmesi zorunludur.

Vekaleten ihaleye katılma halinde, istekli adına katılan kişinin ihaleye katılmaya ilişkin noterden onaylı vekaletnamesi ile vekaleten katılanın noter tasdikli imza beyannamesi istenir.

(Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 9 md.) İş ortaklıklarında iş ortaklığı beyannamesi (standart form KİK028.0/Y) ile birlikte iş ortaklığını oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin ilgisine göre (a), (b), (c), (d), (e) ve (f) bentlerindeki belgeleri ayrı ayrı vermeleri zorunludur. Konsorsiyumlarda konsorsiyum beyannamesi (standart form KİK028.1/Y) ile birlikte konsorsiyumu oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin ilgisine göre (a), (b), (c), (d), (e) ve (f) bentlerindeki belgeleri ayrı ayrı vermeleri zorunludur.

(Ek: 22/06/2005 – 25853 R.G. / 9 md.) Ayrıca, ihale konusu işin yapılmasına ilişkin olarak ilgili mevzuatı gereği alınması zorunlu olan sicil, izin, ruhsat vb. belgelerin isteklilerce verilmesine ilişkin hükümlere ilan ve ilgisine göre ön yeterlik şartnamesi veya idari şartnamede yer verilir. İş ortaklarında ortaklardan her birinin söz konusu belgeleri sunması zorunludur. Konsorsiyumlarda ise işin, söz konusu belgeleri gerektiren kısmına teklif veren ortağın o kısma ilişkin belgeleri sunması gerekir.

**Madde 40-** İstekliden, son on beş yıl içinde yurt içinde ve yurt dışında kamu veya özel sektörde sözleşme bedelinin en az % 70' i oranında gerçekleştirdiği veya % 50’ si oranında denetlediği veyahut yönettiği idarece kusursuz kabul edilen ihale konusu iş veya benzer işlerle ilgili deneyimini gösteren belgelerin istenilmesi zorunludur.

(Değişik: 08/06/2004 – 25486 R.G. / 19 md.) İş deneyimi olarak, istekli tarafından teklif edilen bedelin % 50’ sinden az ve % 100’ ünden fazla olmamak üzere idarece belirlenecek bir oranda, ihale konusu iş veya benzer işlere ait tek sözleşmeye ilişkin iş deneyim belgesi istenir. İşin niteliğinin gerektirmesi halinde, bu belgenin tamamının veya bir kısmının belli bir yapı tekniğine ilişkin olması şartı idarelerce aranabilir. İş ortaklıklarında, pilot ortağın istenen asgari iş deneyim tutarının tamamını, diğer ortakların her birinin ise, istenen asgari iş deneyim tutarının %10’ unu sağlaması gerekir. (Ek:

22/06/2005 – 25853 R.G. / 10 md.) Konsorsiyumlarda ise, koordinatör ortak ve diğer ortakların, işin uzmanlık gerektiren kısımları için teklif ettikleri bedel üzerinden istenen asgari iş deneyim tutarını sağlaması gerekir.

İş deneyimini gösteren belgeler, isteklinin ihale konusu iş veya benzer işlerdeki deneyimini ortaya koyan ve bu Yönetmelikte yazılı esas ve usullere göre düzenlenerek verilen ve değerlendirilen; iş bitirme belgesi, iş durum belgesi, iş yönetme belgesi ve iş denetleme belgesidir.

İş deneyiminde değerlendirilecek benzer işler; ihale konusu iş veya işin bölümleriyle nitelik ve büyüklük bakımından benzerlik gösteren, aynı veya benzer inşaat usul ve tekniği gerektiren, tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman ile mali güç, ihtisas ve organizasyon gerekleri itibariyle benzer özellikteki işlerdir.

Belirtilen esaslara uygun biçimde, hangi nitelikteki iş ya da işlerin benzer iş kabul edileceği ilgili idarece tespit edilir ve ihale veya ön yeterlik dokümanı ile ihale veya ön yeterliğe ilişkin ilan veya davet belgelerinde belirtilir.

İhale komisyonları, iş deneyimi olarak sunulan belgelerin ihale konusu işe benzerlik ve öngörülen asgari tutarı sağlayıp sağlamadıkları yönünden yapacakları yeterlik değerlendirme işlemlerini bu Yönetmelikte yer alan esaslara göre gerçekleştirirler.

**Madde 41** - İsteklinin organizasyon yapısı ile ihale konusu işi yerine getirmek için idarece öngörülen sayıda ve nitelikte personel çalıştırılmasına ilişkin olarak aşağıda belirtilen belgeler istenebilir ve bunlar üzerinden asgari yeterlik kriterleri belirlenebilir.

Asgari yeterlik kriteri olarak anahtar teknik personel öngörülmesi halinde, ilgilinin en az beş yıl deneyimli mimar veya mühendis olması yeterlidir. Ancak, bu kişilerin ihale tarihinden önce işe alınmış ve ihale tarihi itibarıyla isteklinin bünyesinde bulunuyor olması şartlarının aranması zorunludur. Özel sektörde geçen deneyim süresi ilgili meslek odası kayıt süresini gösteren belgeyle, kamuda geçen deneyim süresi hizmet çizelgesi ve/veya meslek odası üye kayıt belgesiyle; isteklinin bünyesinde bulunuyor olduğu hususu ise, ilgili adına prim ödendiğini veya ilgilinin işe alındığını gösteren sosyal güvenlik kurumu onaylı belgeler ile tevsik edilir (Standart Form KİK039.0/Y).

Bu niteliklere sahip gerçek kişi isteklilerden, şahıs şirketi ortaklarından, limited şirketlerde müdürlük görevini yürüten ortaklarından, anonim şirketlerin yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu üyeleri, murahhas müdür ve genel müdür ortaklarından, ortak girişimlerin ise gerçek kişi ortaklarından ve tüzel kişi ortaklarının yukarıda sayılan unvanları taşıyan gerçek kişi ortaklarından isteklinin bünyesinde çalıştığına dair belge aranmaz.

İş ortaklığında, ortaklık oranına bakılmaksızın, pilot ve diğer ortaklara ait anahtar teknik personelin tamamı değerlendirilir.

Konsorsiyumlarda, koordinatör ortağa ve diğer ortaklara ait anahtar teknik personel işin uzmanlık gerektiren kısımları göz önünde bulundurularak, ayrı ayrı istenir ve değerlendirilir.

Anahtar teknik personel olarak gösterilen personel, aynı zamanda teknik personel olarak ihale konusu işte istihdam edilemez.

İhale konusu işte çalıştırılması öngörülen teknik personelin nitelik ve sayısı ilan ve ihale dokümanında belirtilir. Bu kapsamdaki teknik personel için "Teknik Personel Taahhütnamesi" verilmesi yeterlidir (Standart Form KİK040.0/Y). İhale üzerinde kalan isteklinin, taahhüt edilen teknik personelin idarece öngörülen nitelik ve sayıda olduğuna dair belgeleri sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 5 (Beş) gün içinde idareye sunması zorunludur. İş ortaklığında teknik personel, ortaklık oranına bakılmaksızın pilot ve diğer ortaklar tarafından karşılanabilir. Konsorsiyumlarda ise, işin uzmanlık gerektiren kısımları için öngörülen teknik personelin, ilgili kısma teklif veren ortak tarafından karşılanması gerekir.

(Değişik: 26/02/2006 – 26092 R.G. /5 md.) İdareler ayrıca işin niteliğini göz önünde bulundurarak, istekliden kalite yönetim sistem belgesi ile çevre yönetim sistemi belgesi isteyebilir. Bu kalite belge ve sertifikalarının, Türk Akreditasyon Kurumu tarafından akredite edilen belgelendirme ve kalite

kontrol kuruluşları veya Uluslararası Akreditasyon Forumu Karşılıklı Tanınma Antlaşmasında yer alan ulusal akreditasyon kurumlarınca akredite edilmiş belgelendirme ve kalite kontrol kuruluşları tarafından düzenlenmiş olması zorunludur. Bu belgelendirme ve kalite kontrol kuruluşlarının Uluslararası Akreditasyon Forumu Karşılıklı Tanınma Antlaşmasında yer alan ulusal akreditasyon kurumlarınca akredite edilmiş belgelendirme kuruluşu olduklarının ve bu kuruluşlarca düzenlenen belgenin geçerliliğini sürdürdüğünün, Türk Akreditasyon Kurumundan alınacak bir yazı ile teyit edilmesi gerekir. Bu teyit yazısının ilk ilan/davet veya ihale/son başvuru tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış olması zorunludur. Ancak Türk Akreditasyon Kurumu tarafından akredite edildiği duyurulan belgelendirme ve kalite kontrol kuruluşları tarafından verilen ve TÜRKAK Akreditasyon Markası taşıyan belge ve sertifikalar için Türk Akreditasyon Kurumundan teyit alınması zorunlu değildir. İş ortaklıklarında, pilot ortağın bu belgeleri sağlaması yeterlidir. Konsorsiyum olarak ihaleye katılan isteklilerde, ihale konusu işin kalite belgesi istenen kısmına teklif veren konsorsiyum ortaklarının bu belgeleri sunması gerekir.

**Madde 42** - (Değişik: 22/06/2005 – 25853 R.G. /12 md.) İdare, ihale konusu işin yapılabilmesi için gerekli gördüğü tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman ile ilgili bilgi ve belgeler isteyebilir ve bunlara ait asgari yeterlik kriterleri belirleyebilir (standart formlar KİK041.0/Y, KİK042.0/Y).

Tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman için kendi malı olma şartının aranmaması esastır.

İsteklinin kendi malı olan tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman fatura, demirbaş veya amortisman defterinde kayıtlı olduğuna dair noter tespit tutanağı veya yeminli mali müşavir raporu ya da serbest muhasebeci ve mali müşavir raporu ile tevsik edilir. Taahhüt edilerek temin edilecek tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman için ise, noter onaylı taahhütnamenin verilmesi gerekir.

Geçici ithalle getirilmiş veya 10/06/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu hükümlerine göre edinilmiş tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman da, kira sözleşmesi eklenmek ve ihale ilk ilan tarihine kadarki kiraların ödendiği belgelenmek şartı ile isteklinin kendi malı sayılır.
İş ortaklıklarında, pilot ve diğer ortaklara ait tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman ortaklık oranına bakılmaksızın tam olarak değerlendirilir.

(Ek: 22/06/2005 – 25853 R.G. /12 md.) Konsorsiyumlarda, koordinatör ortağa ve diğer ortaklara ait tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman işin uzmanlık gerektiren kısımları göz önünde bulundurularak, ayrı ayrı istenir ve değerlendirilir.

Makine ve diğer ekipmana ilişkin belgelerin istenilmesi ve bunlar üzerinden yeterlik kriteri öngörülmesi halinde, istenecek belgeler ve bunların taşıyacağı şartlar idarece belirlenecektir.

## YAPIM İŞLERİNDE SAĞLIK VE GÜVENLİK YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ MADDESİ

**Madde 5** -Yapı işyerlerinde koordinatörlerin atanması, sağlık ve güvenlik planı ve bildirim ile ilgili hususlar aşağıda belirtilmiştir:
a) Aynı yapı alanında bir veya daha fazla işveren veya alt işverenin iş yaptığı durumda, işveren veya proje sorumlusu, sağlık ve güvenlik konularında bir veya daha fazla koordinatör atayacaktır.
b) İşveren veya proje sorumlusu, yapı işine başlamadan önce, 7 nci maddenin (b) bendinde belirtilen sağlık ve güvenlik planı hazırlayacaktır.
Yapı işinde Ek-II'deki listede belirtilen risklerin bulunmaması halinde koordinatör atanmayabilir.
c) İşveren veya proje sorumlusu aşağıda belirtilen durumlarda, yapı işine başlamadan önce Ek-III'te belirtilen bilgileri içeren bildirimi Bakanlığın ilgili bölge müdürlüğüne vermekle yükümlüdür;
- Yapı işi 30 iş gününden fazla sürecek ve devamlı olarak 20'den fazla işçi çalışacaksa,
- İşin büyüklüğü 500 yevmiyeden fazla çalışma gerektiriyorsa.
Bu bildirimde belirtilen bilgilerin yer aldığı levha, açıkça görünecek şekilde yapı alanının uygun bir yerine konulacaktır. Gerektiğinde bu bilgiler güncelleştirilecektir.

## ÖZGEÇMİŞ

**Ad Soyad:** Rauf BİLGİN

**Doğum Yeri ve Tarihi:** BURSA - 1983

**Lisans Üniversite:** İTÜ İnşaat Mühendisliği