



Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi

Araştırma Makalesi

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Sözleşme Risk Analizi Yaklaşımları

Latif Onur UĞUR^{a,*}, Umut Naci BAYKAN^b, Ayşe GÜNEŞ^c
^{a,c}İnşaat Mühendisliği Bölümü, Teknoloji Fakültesi, Düzce Üniversitesi, Düzce, TÜRKİYE
^bÇevre ve Şehircilik Bakanlığı, ANKARA

* Sorumlu yazarın e-posta adresi: latifugur@duzce.edu.tr

ÖZET

Kat karşılığı inşaat yapımı günümüz inşaat sektöründe oldukça yaygındır. Müteahhit ve arsa sahibi arasında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile tarafların yükümlülükleri ve hakları belirtilir. Bu çalışmada üç adet kat karşılığı inşaat sözleşmesinin; sözleşme sorumluluklarında risklerin dağılımı, risk grupları ve önem derecelerinin belirlenmesi ve İngiliz Local Government Task Force-Standart İnşaat Sözleşmeleri Klavuzu: Sözleşme Anahtar Özellikleri ve Bileşenleri Tabloları kullanılarak risk analizleri yapılmıştır. Tarafların sorumluluğunda olan işler ile bunları gerçekleştirememeleri durumunda ortaya çıkacak riskler tespit edilmiştir. Yapılan risk analizleri sonucunda müteahhitin arsa sahibine nazaran daha çok sorumluluğu olduğu ve sorumluluklarını yerine getirememesi durumunda daha çok risk altında olduğu saptanmıştır. Bundan dolayı müteahhitlik yapacak olan firmanın bir projenin sorumluluğunu yüklenmeden önce işin sözleşmesinin risk analizlerini yaparak ortaya çıkan sonuçlara göre karar vermesi daha doğru olacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Eser Sözleşmesi, Sözleşme Risk Analizi

Contract Risk Analysis Approaches in Const Construction Contracts

ABSTRACT

Floor response is quite common in today's construction industry building construction. With the provisions of the construction contract signed between the parties, contractor's and landowner's rights and obligations regulates. In this study, three const construction contracts' the distribution of risks in the contract responsibilities risk analysis was conducted with the methods of; The distribution of risk in the contract responsibilities, Determining the risk and severity and British Local Government Task Force-Standard Construction Contracts Guide: Key Features and Components Contract Tables. with jobs that will arise under the responsibility of the parties are unable to achieve these risks have been identified. The results of the risk analysis with respect to the land where the contractor is unable to fulfill its responsibilities more responsibility and was found to be most at risk. Therefore, the decision according to the results of the risk analysis work contract before the project company, which will assume responsibility for construction will be more accurate.

Keywords: Const Construction Contract, Creation Contract, With analysis of Risk Agreement

Geliş: 02/06/2016, Düzelme: 24/08/2016, Kabul: 26/08/2016

I. GİRİŞ

GÜNÜMÜZDE; nüfus artışı, şehirleşme düzeyinin artması, ekonomik koşullar yanında, arsa sahiplerinin inşaat yapacak sermaye, teknik donanım ve organizasyona sahip olmamaları, müteahhitlerle anlaşarak, kat karşılığında inşaat yapılması tercihlerini arttırmaktadır. Arsa sahipleri ve müteahhitler arasındaki anlaşmalar, boş arsalarla yeni bina yapılması hususunda olabileceği gibi, eskiyen ve ömrünü tamamlamış binaların yıkılarak yerine yenilerinin yapılmasını da kapsamaktadır. İnşaat sektörünün bu yönüyle gelişmesi, kentsel dönüşüm tartışmaları, imar sorunları, çözümlenmesi gereken birçok hukuksal sorunu da beraberinde getirmektedir. Yargıya intikal eden anlaşmazlıklar dikkate alındığında sözleşmelerin daha çok müteahhitler tarafından ihlal edildiği, arsa sahiplerinin mağdur olduğu görülmektedir. Tarafların, karşılıklı haklarını koruyabilmeleri için, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde karşılaşılabilecek problemler ve bunların çözüm yollarıyla ilgili yeterli bilgi sahibi olmaları önem arz etmektedir [1].

Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri içerik olarak diğer sözleşmelerden ayrılır; fakat her sözleşmede olduğu gibi bu tip sözleşmeler de taraflara sorumluluklar yüklemektedir. Bundan dolayı tarafların sözleşmede belirtilen maddelerin kendileri ve işin tamamlanması ile ilgili risklerini ve bu risklerin getirilerinin farkında olmaları gerekmektedir.

Risk, inşaat projelerinin maliyetlerinin hesaplanmasında düşünülmesi gereken en önemli faktör olup, inşaat yönteminde oluşan riskler yüklenici ve işveren arasında paylaşılmakta, bu paylaşım sözleşme çeşidine ve anlaşma maddelerine bağlı olarak değişmekte, bu nedenle inşaat aşamasında oluşacak risklerin sözleşme aşamasında nasıl dağıtıldığı büyük önem taşımaktadır [2].

Tipik bir yapım sözleşmesi genel olarak beş ana dokümandan oluşur; Anlaşma (sözleşme metni), Genel Sözleşme Şartları, Özel ve İlave Şartlar, Teknik Özellikler ve Çizimler/Projeler. Proje için özel bir gereksinim olmadığı veya yükleniciye yapılan herhangi bir kısıtlama olmadığı durumlarda Özel Şartlar Bölümü kullanılmaz [3].

Birçok yapım projesi, gelişme ve endüstriyel büyüme için önem arzeder ve teknoloji transferinden faydalanır. Fakat bazı projelerin yapımından sonra başarısızlıklar oluşur. Bu başarısızlıklar zayıf yapım yönetimi, sözleşme yönetimi, proje yönetimi veya gereksiz gecikmeler ve pahalı kayıplara girerek etkilenecek çevresel zararları içerebilmektedir. Bir taahhütçü kuruluş, özellikle bu tür konularda tüm risklere hazırlıklı olmalı ve yönetilen projede öngörülen hedeflere ulaşmak için azami çaba göstermelidir [3].

Anlaşma (Sözleşme Metni); Müteahhidin ve iş sahibinin isimlerini, yapının tamamlanması için verilen zamanı, kullanılacak olan ödeme şeklini ve yapılacak olan yapıyı tasvir eder. Diğer dokümanlar ana sözleşmeye atıfta bulunularak hazırlanabilir. Bu dokümanlar arasında yapının yapılacağı yere ait olan zemin raporu veya dizayncıya ait olan diğer teknik dokümanlar olabilir. Genel Sözleşme Şartları; inşaatlarda genel olarak kullanılan “genel yönetim prosedürleri topluluğu”nu kapsar. Bu şartlar, işveren ve müteahhit arasındaki ilişkiyi kontrol yada işverenin temsilcisinin sorumluluklarını ve sözleşme maddelerini kapsar [4].

Özel ve İlave Şartlar; Kendine özgü özellikleri olması gereken bir projenin gereksinimlerini kapsar. Örnek olarak:

- Bölge erişim kısıtlamaları
- Bölge güvenlik gereksinimleri
- Gece çalışmalarında izin gereksinimleri

- Müteahhidin çalışanları için barınma yerleri
- İşveren tarafından temin edilen ekipmanların durumları
- Gerekli sigorta kapsamı limitleri
- Zorunlu ücret oranları bu şartlarda yer alabilir.

Standart genel hükümleri kullanan işveren; gerektiği durumlarda ya da daha fazla gereksinime ihtiyaç duyan kendine özgü özellikleri olan projelerde, standart şartların yanında özel şartları da koyabilir [4].

Teknik Özellikler; Yapım malzemeleri, gerekli ekipman ve işçilik için gerekli olan kaliteyi belirler. Yapım sözleşmelerinde kullanılan dört çeşit teknik şartname vardır.

- Malzemelerin veya ürünlerin gerekli özelliklerini, kalitesini ve detaylarını tanımlayıcı şartlar,
- Kabul edilebilir malzeme ve ürünlerin fonksiyonel kriterlerini belirleyen performans özelliklerini tanımlayan şartlar,
- Model numarasını, markasını veya ticari adını tanımlayan şartlar,
- TSE, ASTM, DIN gibi, referans gösterilen standart ve şartlar.

Çizimler/Projeler; Proje için nicel gereksinimleri ve çeşitli parçaların projenin tamamlanması için nasıl birleştirileceğini gösterir. Çizimler kâğıt üzerine elle veya bilgisayarla işlenebilir. Müteahhide ilk başlarda verilen çizimler daha sonra ihtiyaçları karşılamak için değiştirilebilir. Bu değiştirilen çizimler yapının tamamlanması için gerekli unsurların başında gelir [4].

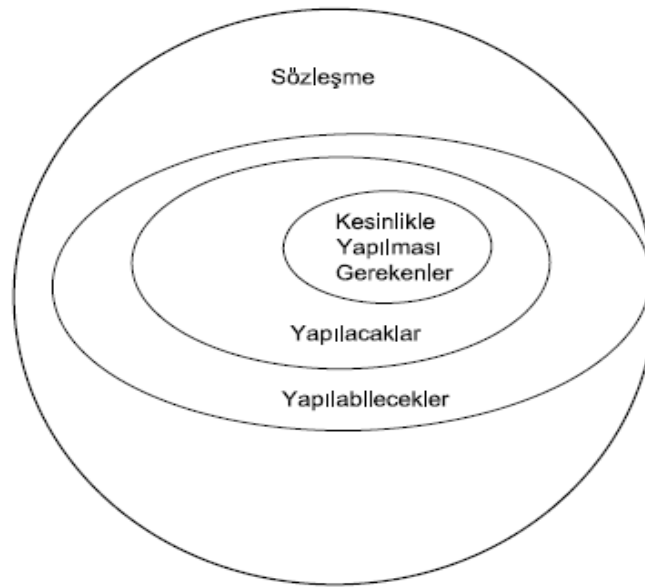
Tipik bir inşaat projesi sözleşmesinde bulunması gereken önemli konuların dökümü aşağıda verilmiştir. İşin niteliğine göre bu kapsam genişletilebilir;

- 1- Taahhüdün yeri, konusu ve bedeli,
- 2- Sözleşme ekleri,
- 3- İşe başlama ve bitirme tarihi, gecikme halinde alınacak cezalar,
- 4- İşin kontrolü,
- 5- İş programı,
- 6- Teknik personel bulundurulması,
- 7- Uygun vasıfta olmayan malzemeler,
- 8- Vergi ve fiyatların değişmesi,
- 9- Ödeme yeri ve şartlarıyla, avans verilip verilmeyeceği, verilecekse şekil ve şartları,
- 10- Yapı sırasında kaza olursa yapılacaklar,
- 11- İşçilerin değiştirilmesi,
- 12- İşçilerin hakları ve malzeme bedelleri,
- 13- Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- 14- Süre uzatımı verilebilecek haller ve şartları,
- 15- Erken bitirme primi,
- 16- Teminat süresi,
- 17- Müteahhidin kanuni konutu,
- 18- Yapının ilk muayenesi,
- 19- Muayenede görülecek noksanlıklar,
- 20- Vaktinden önce teslim,
- 22- Geçici işgal,
- 23- İlk muayene ve geçici kabulün sonucu,
- 24- Yapının muhafazası,
- 25- Kesin kabul,
- 26- Kesin teminat,

- 27- Kesin hesaplar,
- 28- İş sahasının temizlenmesi,
- 29- Taahhüdün yapılmaması hali,
- 30- Anlaşmazlıkların halli,
- 31- Kesin teminatın geri verilmesi.

Bir sözleşme değerlendirmesi ya da risk analizi yapılırken en önce saptanması ve değerlendirilmesi gereken bu hususların yeteri kadar açık ve yoruma imkan vermeyecek şekilde ifade edilmesi hayati önem arz etmektedir [5].

Sözleşme metninin içerdiği konular/şartlar kesinlikle yapılması gerekenler, yapılacaklar, yapılabilecekler ve diğer genel ifadeler olarak gruplandırılabilir. Bu hususların birbirini nasıl kapsadıkları Şekil 1.'de grafiksel olarak ifade edilmiştir.



Şekil 1. Sözleşme Kapsamı

Yapılan sözleşme analizlerinde ve sözleşme yönetimi faaliyetlerinde ilgili konuların hangi alan içinde değerlendirilmesi gerektiğinin belirlenmesi ve ilgili tedbir ve uygulamaların bu esasa uygun olarak yapılması gerekmektedir [5].

II. MATERYAL veya YÖNTEM

Bu çalışmada İstanbul da bulunan ve 2013-2015 yılları arasında hayata geçirilen üç ayrı projenin sözleşme metinleri materyal olarak kullanılmıştır. Çalışmada her üç sözleşmenin metinleri incelenerek ilgili sözleşmeler için,

- 1.Sözleşme Sorumluluklarında Risklerin Dağılımı
- 2.Risk Grupları ve Önem Dereceleri
- 3.Standart İnşaat Sözleşmeleri Klavuzu, Kullanım Anahtarı Tabloları oluşturularak sözleşmelerin risk analizleri yapılmıştır.

Aşağıda, incelenen sözleşme metinlerinin temel nitelikleri karşılaştırılmıştır.

Tablo 1. Projelerin Temel Nitelikleri

	Bulunduğu Semt	Toplam Maliyeti	Kullanım Amacı	Toplam Alan m ²
Sözleşme A	İstanbul/Halkalı	9.539.165 TL	İşyeri	11.040
Sözleşme B	İstanbul/Halkalı	2.868.000 TL	Konut+Ofis	3 823
Sözleşme C	İstanbul/Bağcılar	20.837.497 TL	Konut	9 497

Yukarıda isimleri anılan üç yaklaşımla gerçekleştirilen analizler aşağıda sunulmuştur.

III. BULGULAR ve TARTIŞMA

A. SORUMLULUK VE RİSK DAĞILIMLARININ FARKLILIKLARININ BELİRLENMESİNE YÖNELİK ÇALIŞMALAR

Sözleşme metinlerinde tarafların yapmakla sorumlu oldukları işler, taraflar arasında anlaşmazlıkların çıkmasını önlemek için açıkça belirtilmelidir. Aşağıda, arsa sahibi ve müteahhitin sözleşmede belirtilen şartlar uyarınca sorumlulukları belirlenerek tablolaştırılmıştır.

Tablo 2. A Projesi Sözleşmesi Sorumluluklarında Risklerin Dağılımı

	müteahit	arsa sahibi
Kreş binasının yapımı	X	
Kreş binasının yapımına ait masrafların karşılanması	X	
Sözleşmeye uygun binalar yapmak	X	
Söz konusu gayrimenkulün elektrik,su,vergi vb borçlarının ödenmesi(sözleşme tarihine kadar)		X
Bağımsız bölümler ile ilgili projede oluşacak değişiklikler	X	X
Arsa sahibine ait bağımsız bölümlerden satılacak olanları belirleme		X
Arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin satışını yapma	X	
Satış işlemleri için personel bulma ve personele ücretini ödeme	X	
Satış işlemleri ile ilgili hizmet bedeli ve komisyon ödemeleri	X	
Tapu devir işlemleri için oluşan masrafları karşılama	X	
Binanın iskanının alınması	X	
Binanın mimari,elektrik,statik vb projelerini hazırlama	X	
İnşaatta yapı denetim bulundurma	X	
Yapı denetime ödeme yapma	X	
İşi teknik şartnameye ve iş takvimine uygun yapma	X	
Bütün bağımsız bölümlerin iç düzenlemesine ait malzemeleri seçmek ve uygulamak	X	
Sözleşmeye ait noter masrafları ve harçların ödenmesi	X	
Gayrimenkul üzerinde bulunan yıkılmış binanın hafriyat masrafları	X	
İnşaat için gerekli malzemeleri temin etme	X	
İnşaatta çalışacak olan işçilerin ücretleri ve SSK prim ve cezaların ödenmesi	X	
Cins tahsini harcı,tevhit,ifraz ve terk giderleri	X	
Tesisatlar,iski katılım payı ile ilgili ceza ve gecikme faiz ödemeleri	X	
Kanalizasyon,yollar,ağaçlandırma vb ile ilgili her türlü harcamalar ve gecikme faiz cezası	X	
Arsanın emlak vergisini ödeme(İNŞAATIN DEVAM ETTİĞİ SÜRE BOYUNCA)	X	
İNŞAATIN YAPIMI ESNASINDA OLUŞACAK HER TÜRLÜ HUKUKİ VE CEZAI SORUMLULUKLAR	X	
İNŞAATTAKİ ÇALIŞANLARIN SSK VE MALİYEYE BİLDİRİLMESİ	X	
Prim,bildirge ve vergi beyannamelerin süresinde ve usulünce ilgili mercilere teva edilmesi	X	
Ücret bordrolarının usule uygun olarak tanzimi	X	
Ücret ve eklerinin tazminat vergi ve primlerinin kanuni süresince ödenmesi	X	
İşin 3.şahıslara yada kardeş kuruluşlara devri ve ciro edilmesi	X	
Tüm inşaatı 1.sınıf işçilik ve ustalık kullanarak tamamlanması	X	
İNŞAATTA KONTROL ELEMANI BULUNDURMA	X	
Kontrol elemanının ikazlarına uyma ve gerekli düzeltmeleri gerçekleştirme	X	
Malzeme ve işçilik ücretlerindeki fiyat artışları ve bunların karşılanması	X	
İNŞAAT İÇİN PROGRAM HAZIRLAMA,PROGRAMA UYMA VE İŞİ BİTİRME	X	
Programı arsa sahibine bildirme	X	
Bina tesliminden sonra arsa sahibinin düzeltilmesini istediği kısımları düzeltme ve masrafları	X	
Sözleşmenin imzalanmasından sonra oluşan yasal değişiklikler ve mali yükümlülükler	X	
Müteahhitin iflas etmesi	X	
Elektrik,su,doğalgaz abonelikleri sayaç bedellerinin ödenmesi	X	
Şofben,asansör,brütör gibi binaya takılacak olan cihazların kurulması ve masrafları	X	
Şantiye düzenlemesi yapma	X	
İskan raporu alındığı tarihten itibaren 12 ay süre boyunca inşaatın garantisi	X	
İNŞAAT İÇİN GEREKLİ İZİN VE ONAYLARIN ALINMASI	X	

Tablo 3. B Projesi Sözleşmesi Sorumluluklarında Risklerin Dağılımı

	yüklenici	arsa sahibi
Bağımsız bölümlerin satış hasılatı	X	X
Satış yapma işlemleri	X	
Satış ofisinde profesyonel eleman çalıştırma masrafı	X	X
Satış ofisindeki masraflar	X	
Reklam giderleri	X	
Minimum satış fiyatının belirlenmesi	X	X
Kat karşılığı inşaat modeline dönüştürme isteği	X	X
Hisse devri	X	
Tapu masrafları	X	
inşaat imalaat faturalarını ödeme	X	
Arsa sahibine teslim edilecek bağımsız bölümlerin fatura ve KDV ödemeleri	X	
İmar durumundaki değişikliklerdeki kazanılan haklar	X	X
İnşaatın belirlenen sürede tamamlanması	X	
Bağımsız bölümlerin belirlenmesi	X	
Arsada bulunan kiracının tahliye masrafları	X	
Arsanın emlak vergi borçlarının ödenmesi		X
Arsada bulunan rezerv alanı ibaresini kaldırmak için gerekli izinleri alma	X	
İnşaata başlamak için gerekli izin ve onayları alma	X	
İnşaatın anahtar teslim gecikmesi ve ek süreden sonra da bitmemesi	X	
Yeni bir proje almak gerekirse buna ait bütün masraflar	X	
Yeni bir proje almak için gerekli izin ve onayları alma	X	
Yüklenicinin iflası	X	X
Taşeron çalıştırma	X	
Taşeron sorumlulukları	X	
Taşeron masrafları	X	
İnşaat için işgücü,malzeme ve ekipman temini	X	
İnşaatta güvenlik önlemleri alma	X	
İş programına uyma	X	
Konutların anahtar teslim şeklinde tamamlanması	X	
İşyerlerinin işyeri teslim şeklinde tamamlanması	X	
Plan ve proje hazırlama	X	
Çalışanların maaşlarını ödeme	X	
Çalışanların sigorta primlerini ödeme	X	
Sözleşme,tapu,proje düzenleme işlemleri	X	
Sözleşme,tapu,proje düzenleme işlemleri masrafları	X	
İşyerindeki kazaların masrafları	X	
Komşu gayrimenkullere verilecek olan zararların karşılanması	X	
Mevzuatta olabilecek değişiklikleri uygulama	X	
İşçi sağlığı uzmanı bulundurma	X	
Yapı denetim masrafları	X	
Yapı denetim yükümlülükleri	X	
İşi yaptırmak ve takip etmek	X	
İşi denetlemek ve sonuçlandırmak	X	
Emlak vergisi(sözleşmenin imzalanmasına kadar olan)		X
Emlak vergisi(sözleşmenin imzalanmasından itibaren sonraki tarihlere kadar)	X	
Şantiye müdürü ve personeli bulundurma	X	
İnşaatı sigortalama	X	
Plan ve projenin onanması		X
Kat irtifakı kurma masrafları	X	
İSKİ,TEAŞ vb kurumlarla sözleşme yapma	X	
Tüm bölümlerin pazarlanma işlemleri ve masrafları	X	
İşin başka bir yükleniciye devredilmesi	X	X

Tablo 4. C Projesi Sözleşmesi Sorumluluklarında Risklerin Dağılımı

	yüklenici	arsa sahibi
İnşaatın sözleşmede belirtilen sürede tamamlanması	X	
Söz konusu parseli belediyeden satın alma	X	
İnşaat ruhsatı alma	X	
Bağımsız bölümleri pazarlama ve satışının yapılması	X	
Gerekli izin ve onayları kurumlardan alma	X	
Proje hazırlama	X	
İnşaatın devamı sırasında imar durumunun değişmesi ile ilgili değişiklikler	X	
Teknik şartname hazırlama	X	
Arsanın yükleniciye teslim edilmesi		X
İşyerlerini shell teslim esasına göre tamamlama	X	
Konutları anahtar teslim esasına göre tamamlama	X	
Sözleşmenin imzalanmasından itibaren 120 gün içinde avan proje hazırlama	X	
İş programı hazırlama	X	
İş programına ±%10 toleransla uyma	X	
İş programının uygulanmasını sağlama	X	
Kat irtifakı kurma	X	
Kat irtifakı işleri ve yönetim planını tapuda tesis ve tescil işlemi yapma	X	X
Yapı kullanma izin belgesi alma	X	
Kat mülkiyetini kurma	X	
Taşeron çalıştırma	X	
Taşerona ait sorumluluklar	X	
Taşeron ücretlerini ödeme	X	
İnşaatın belirtilen sürede tamamlanması için yeterli personelin sağlanması	X	
Gerekli araç-gereçler ve ekipmanın sağlanması	X	
İşi yüklenene teknik ve idari kadroyu temin etmek	X	
Güvenlik ve koruma önlemlerini almak	X	
Satış işlemleri için gerekli reklam ve masraflar	X	
Kredi alınan satış bakiyesinin müşteri tarafından ödenmemesi	X	X
Plan ve proje hazırlama	X	
SSK ya işyerini bildirme	X	
Mükellefiyet tesis etme	X	
Sigorta primlerini zamanında ödeme	X	
İş kazaları ve komşu gayrimenkullere verilebilecek zararların sorumlulukları	X	
İşin yapımını sağlamak,takip etmek ve sonuçlandırmak	X	
İnşaatı All Risk sigortalatmak	X	
3.kişilere karşı mali mesuliyet sigortası yapma	X	
Bütün harçlar,vergiler vb ödenmesi	X	
İşçilerin ikramiye,tazminat gibi ücretlerin ödenmesi	X	
Sözleşmenin damga vergisi ve noter masraflarının ödenmesi	X	
Tapuya şerh harcının tamamının ödenmesi	X	
Gayrimenkulün cins tahsisi yapılması ile ilgili harçların tamamının ödenmesi	X	
Tevhit harçlarının tamamının ödenmesi	X	
İnşaata başladıktan sonra çıkabilecek tüm masraflar,vergiler ve harçlar	X	
İSKİ,TEAŞ,BEAŞ,İGDAŞ'la sözleşme yapma ve bu sözleşmelerin masrafları	X	
Arsanın emlak vergisinin ödenmesi(ruhsatın alındığı tarihten itibaren)	X	
Arsada bulunan yüksek gerilim hattı direğinin tadil edilip yükseltilmesi	X	
Plan ve projeleri onama		X
İnşaatın kontrol ettirilmesi (arsa sahipleri tarafından)		X
Yapı denetim bulundurma	X	
Yapı denetim ücretlerini ödeme	X	

İncelenen üç sözleşme metninde de yüklenici ve arsa sahibinin farklı sorumlulukları bulunmaktadır. Yüklenici, arsa sahibinin arsasına plan, proje ve izinlere uygun bir yapı yapma ve yapımı tamamlanan inşaatın bölümlerinin satışını gerçekleştirme sorumluluğunu üstlenir. Sözleşmelerde işin yapımı ile ilgili bütün sorumlulukların yükleniciye ait olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla oluşturulan Sözleşme Sorumluluklarında Risklerin Dağılımı tablolarında yüklenici daha fazla risk altındadır.

Bu sözleşme metinleri kendi aralarında kıyaslandığında müteahhit açısından B Sözleşmesi daha az risk taşımaktadır. B Sözleşmesinde bağımsız bölümlerin satış hasılatı, satış ofisinde profesyonel eleman çalıştırma masrafı, minimum satış fiyatının belirlenmesi, kat karşılığı inşaat modeline dönüştürme isteği gibi konular sadece yüklenicinin değil arsa sahibinin de sorumluluğunda olan konulardır.

Dolayısıyla sözleşme de bu konulardan dolayı ortaya çıkabilecek risklerden müteahhit kadar arsa sahibi de etkilenir. A sözleşmesinde müteahhitin sorumlulukları kesin çizgilerle belirtilmiş olup müteahhit bu sözleşmede çok daha fazla risk atındadır ve arsa sahibinin sorumlulukları daha azdır. C sözleşmesinde ise mevcut bir teknik şartname bulunmamaktadır. Teknik şartname hazırlama yetkisi müteahhite verilmiştir. Müteahhit hazırlayacağı teknik şartnameden dolayı meydana gelecek sorunlardan sorumlu olacaktır.

B. RİSK GRUPLARININ ÖNEM DERECELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Bu bölümde her üç sözleşme metni için tasarım riskleri, finansal ve ekonomik riskler, yasal riskler, inşaat riskleri, hava koşullarından dolayı oluşabilecek riskler, işletme ile ilgili riskler ve doğal afetlerle ilgili riskler tespit edilerek 5 li likert ölçeği ile önem dereceleri belirlenmiştir.

Tablo 5. A Projesi Risk Grupları ve Önem Dereceleri

	Çok Düşük	Düşük	Orta	Fazla	Çok Fazla
Tasarım riskleri	x				
Çevresel riskler			x		
Finansal ve ekonomik riskler		x			
Politik riskler		x			
Yasal riskler			x		
İnşaat riskleri			x		
Hava koşulları			x		
İşletme ile ilgili riskler		x			
Doğal afetler			x		

Tablo 6. B Projesi Risk Grupları ve Önem Dereceleri

	Çok Düşük	Düşük	Orta	Fazla	Çok Fazla
Tasarım riskleri		x			
Çevresel riskler			x		
Finansal ve ekonomik riskler		x			
Politik riskler		x			
Yasal riskler			x		
İnşaat riskleri			x		
Hava koşulları			x		
İşletme ile ilgili riskler		x			
Doğal afetler			x		

Tablo 7. C Projesi Risk Grupları ve Önem Dereceleri

	Çok Düşük	Düşük	Orta	Fazla	Çok Fazla
Tasarım riskleri				x	
Çevresel riskler			x		
Finansal ve ekonomik riskler		x			
Politik riskler		x			
Yasal riskler			x		
İnşaat riskleri			x		
Hava koşulları			x		
İşletme ile ilgili riskler		x			
Doğal afetler			x		

İncelenen sözleşme metinleri için oluşturulan ‘Risk Grupları ve Önem Dereceleri’ tablolarında projelerin yapılacağı arsalar aynı ilde olduklarından hava koşulları, doğal afet ve çevresel risklerden aynı önem derecesinde etkilenilecektir.

A ve B Sözleşmelerinde tasarım riski düşük öneme sahipken; C Sözleşmesinde de bu risk fazla olarak değerlendirilmiştir. Bunun sebebi A ve B Sözleşmelerinde sözleşmeye ek olarak teknik şartname mevcutken, C Sözleşmesinde henüz teknik şartname hazırlanmamıştır. Halihazırda bir teknik şartnamenin bulunmaması proje için risk oluşturur. Teknik şartname ortaya çıkarılacak bir ürünün fiziksel, mekanik, estetik ve kimyasal özelliklerini tanımlayan veya nasıl yapılması gerektiğinin anlatıldığı dokümanlar olup her proje için hazırlanması gerekir. Bazı sözleşmelerde işin niteliklerini anlatmak yetersiz kalabilir. Bu durumlarda sözleşmenin teknik şartnameyle desteklenmesi gerekmektedir.

Sözleşmeler yurtiçinde yapıldığından dolayı politik ve yasal risklerden de aynı derecede etkilenilecektir.

C. İNGİLİZ LOCAL GOVERNMENT TASK FORCE-STANDART İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ KLAVUZU, SÖZLEŞME ANAHTAR ÖZELLİKLERİ VE BİLEŞENLERİ TABLOLARI KULLANILARAK YÜKLENİCİ VE ARSA SAHİBİNİN RİSKLERİNİN BELİRLENMESİ

İnşaat sözleşmelerindeki anahtar karakterlerin altını çizmek amacı ile Local Government Task Force tarafından hazırlanan Standart İnşaat Sözleşmeleri Klavuzu’nda [6] da önemli kriterler ve kullanım anahtarı yardımı ile oluşturulan değerlendirmeler aşağıda verilmiştir. Matrisin gri alanları, bir sözleşme formu seçerken hesaba katılacak anahtar risk bölgelerini; mavi alanları ise sözleşme formu seçerken hesaba katılacak anahtar kriterleri kapsamaktadır. Burada; 1’den 10’a kadar numaralandırılan kriterler, seçim için esas alınan kriterler olup, seçim kriterleri ve risk alanlarının gösterildiği gri ve mavi alanların tonlarının koyuluğu, önem derecelerinin (koyulaştıkça artan miktarda) nispi değişikliklerini işaret etmektedir.

Tablo 9.. A Projesi Sözleşmesi Standart İnşaat Sözleşmeleri Klavuzu, Kullanım Anahtarı

SEÇİM KRİTERLERİ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	RİSK ALANLARI
YÜKSEK											YÜKLENİCİ
DÜŞÜK											ARSA SAHİBİ

- MÜŞTERİ GEREKLİLİKLERİ:** Sözleşmede satışı yapılacak bölümlerin arsa sahibi ve müteahhit arasında hisseleri oranında paylaşılacağı belirtilmiştir.
- DİZAYN VE YÖNETİM AYIRIMI:** Sözleşmenin proje tasarımcıları ve yöneticileri farklı kişilerdir.
- VARYASYONLAR İÇİN KAPASİTE:** Sözleşmede müteahhitin proje esaslarına uygun ve arsa sahibinin onayını aldıktan sonra değişiklikler yapabileceği belirtilmiştir.
- KARMAŞIKLIK:** Sözleşmede projenin nasıl yapılacağı, hisse paylaşımları, bağımsız bölümler ve diğer konular ile ilgili ayrıntılı maddeler bulunmaktadır.
- HIZ:** Sözleşmede taraflar arasında oluşabilecek sorunların hakem usulü ile çözüleceği belirtilmiştir. Bundan dolayı sorunlar mahkemeye başvurmadan daha kısa bir süre içinde çözüme kavuşturulmuş olur.
- MALİYET KESİNLİĞİ:** Sözleşmede gayrimenkulün müteahhite satılacağı ve yapımı tamamlanan bölümlerin satışından elde edilen kazançlar arsa sahibi ve müteahhit arasında hisseleri oranında paylaşılacaktır.
- ÇÖZÜMLERİN AÇIKLIĞI:** Arsa sahibi ve müteahhitin sorumlulukları sözleşmede net bir şekilde belirtilmekte olup; projeler ile ilgili bir sorun olduğunda müteahhitin arsa sahibinin onayını aldıktan sonra değişiklik yapma yetkisi bulunmaktadır.
- VARSAYIMLAR:** Müteahhit sözleşme atındaki varsayımlar konusunda ana riski taşır.
- GECİKMELER:** Arsa sahibinin arsayı müteahhite teslim etmesinde oluşabilecek sorunlar veya müteahhitin işi belirtilen sürede tamamlayamamasından dolayı oluşabilecek sorunlar nedeniyle iki taraf da risk altındadır. Fakat sözleşmede müteahhit için işi bitirme süresi belirli bir aralıkta olduğundan müteahhit bu risklerden daha çok etkilenecektir.

10.KALİTE BOZUKLUKLARI: Sözleşmede inşaatın yapımı için müteahhitin birinci sınıf kalite malzeme ve birinci sınıf işçilik kullanacağı belirtilmiştir. Bundan dolayı oluşabilecek kalite bozukluklarında müteahhit ana risk atındadır.

Tablo 10. B Projesi Sözleşmesi Standart İnşaat Sözleşmeleri Klavuzu, Kullanım Anahtarı

SEÇİM KRİTERLERİ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	RİSK ALANLARI
YÜKSEK											YÜKLENİCİ
DÜŞÜK											ARSA SAHİBİ

1.MÜŞTERİ GEREKLİLİKLERİ: Sözleşmede satışı yapılacak bölümlerin arsa sahibi ve müteahhit arasında %50-50 oranında paylaşılacağı belirtilmiştir

2.DİZAYN VE YÖNETİM AYIRIMI: Sözleşmenin proje tasarımcıları ve yöneticileri farklı kişilerdir.

3.VARVASYONLAR İÇİN KAPASİTE: Sözleşmede müteahhitin proje esaslarına uygun ve arsa sahibinin onayını aldıktan sonra değişiklikler yapabileceği belirtilmiştir.

4.KARMAŞIKLIK: Sözleşmede projenin nasıl yapılacağı, hisse paylaşımları, bağımsız bölümler ve diğer konular ile ilgili ayrıntılı maddeler bulunmaktadır.

5.HIZ: Sözleşmede yüklenicinin ve arsa sahibinin yükümlülükleri maddelerde belirtilmiştir. Fakat taraflar arası anlaşmazlıkların olması durumunda nasıl bir çözüm yoluna gidileceği kesin bir şekilde belirtmemiştir.

6.MALİYET KESİNLİĞİ: Sözleşmede gelir paylaşımı modeli inşaatın tamamlanacağı, yüklenicinin arsa sahibine bir miktar para vermesi gerektiği ve tarafların gelirleri %50-50 oranında paylaşacakları belirtilmiştir.

7.ÇÖZÜMLERİN AÇIKLIĞI: Arsa sahibi ve müteahhitin sorumlulukları sözleşmede net bir şekilde belirtilmekte olup; projeler ile ilgili bir sorun olduğunda müteahhitin arsa sahibinin onayını aldıktan sonra değişiklik yapma yetkisi bulunmaktadır.

8.VARSAYIMLAR: Müteahhit sözleşme atındaki varsayımlar konusunda ana riski taşır.

9.GECİKMELER: Sözleşmede sözkonusu olan arsada kiracı bulunmaktadır. Kiracının tahliyesi için belli bir süre tanınmakta olup doğabilecek her türlü masraf ve dava bedeli arsa sahibi tarafından karşılanmak üzere tahliye edilecektir. Bu sebepten dolayı oluşan gecikmelerden arsa sahibi sorumludur. İşin belirtilen sürede tamalanamamasından dolayı oluşan sorunlardan da yüklenici sorumludur.

10.KALİTE BOZUKLUKLARI: Sözleşmede inşaatın yapımı için müteahhitin birinci sınıf kalite malzeme ve birinci sınıf işçilik kullanacağı belirtilmiştir. Bundan dolayı oluşabilecek kalite bozukluklarında müteahhit ana risk atındadır.

Tablo 11. C Projesi Sözleşmesi Standart İnşaat Sözleşmeleri Klavuzu, Kullanım Anahtarı

SEÇİM KRİTERLERİ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	RİSK ALANLARI
YÜKSEK											YÜKLENİCİ
DÜŞÜK											ARSA SAHİBİ

- MÜŞTERİ GEREKLİLİKLERİ:** Sözleşmede satışı yapılacak bölümlerin arsa sahibi ve müteahhit arasında %40,75 oranında yükleniciye, %59,25 oranında arsa maliklerine paylaştırılacağı belirtilmiştir.
- DİZAYN VE YÖNETİM AYIRIMI:** Sözleşmenin proje tasarımcıları ve yöneticileri farklı kişilerdir.
- VARVASYONLAR İÇİN KAPASİTE:** Sözleşmede yüklenicinin işi sözleşmeye ve teknikşartnameye uygun bir şekilde bitirmesi gerektiği ve bunların dışına çıkamayacağı belirtilmiştir.
- KARMAŞIKLIK:** Sözleşmenin halihazırda bir teknikşartnamesi yoktur. Teknikşartnameyi müteahhit hazırlayacaktır.
- HIZ:** Taraflar arasında anlaşmazlıkların olması durumunda öncelikle görüşmelerle sorunların çözülmesine çalışılacaktır. Ancak sorunlar bu şekilde çözüme kavuşturulamazsa ilgili mahkemeye başvurulacaktır.
- MALİYET KESİNLİĞİ:** Sözleşmede tarafların satıştan elde edilen gelirlerin %40,75 oranında yükleniciye; %59,25 oranında da arsa sahibine pay edileceği belirtilmiş olup, asgari satış bedeli brüt 4500 TL/m2 olarak belirtilmiştir.
- ÇÖZÜMLERİN AÇIKLIĞI:** Arsa sahibi ve müteahhitin sorumlulukları sözleşmede net bir şekilde belirtilmiştir.
- VARSAYIMLAR:** Müteahhit sözleşme atındaki varsayımlar konusunda ana riski taşır.
- GECİKMELER:** Arsa sahibinin arsayı müteahhite teslim etmesinde oluşabilecek sorunlar veya müteahhitin işi belirtilen sürede tamamlayamamasından dolayı oluşabilecek sorunlar nedeniyle iki taraf da risk altındadır. Fakat sözleşmede müteahhit için işi bitirme süresi belirli bir aralıkta olduğundan müteahhit bu risklerden daha çok etkilenecektir.
- KALİTE BOZUKLUKLARI:** Sözleşmede inşaatın yapımı için müteahhitin birinci sınıf kalite malzeme ve birinci sınıf işçilik kullanacağı belirtilmiştir. Bundan dolayı oluşabilecek kalite bozukluklarında müteahhit ana risk atındadır.

IV. SONUÇ

Bu çalışmada, İstanbul'da bulunan ve 2013-2015 yılları arasında gerçekleştirilen üç ayrı projenin sözleşme metinlerinin; Sözleşme Sorumluluklarında Risklerin Dağılımı, Risk Grupları ve Önem Dereceleri ve Standart İnşaat Sözleşmeleri Klavuzu, Kullanım Anahtarı metodlarıyla risk analizleri yapılmıştır.

Sözleşme risk analizleri yapılan bu üç akitten biri müteahhit tarafından seçilecek olursa müteahhitin B sözleşmesini tercih etmesi daha doğru olacaktır. Sözleşmeler için oluşturulan risk sorumlulukları ve dağılımları tablolarında B sözleşmesinde diğer sözleşmelere nazaran arsa sahibine daha çok sorumluluk yüklendiği saptanmıştır. Arsa sahibinin sözleşme gereğince aldığı sorumluluklar müteahhitin biraz daha yükümlülüklerini hafifletmiş olur.

B sözleşmesinin hükümleri diğer iki sözleşmeninkilere göre daha ayrıntılı ve dikkatli bir şekilde hazırlanmıştır. Tarafların haksızlığa uğramamaları ve yükümlülüklerini tam olarak kavrayabilmeleri açısından hükümlerdeki açıklığın önemli olduğu daha önce ifade edilmişti. Ayrıca B sözleşmesinin hem tanımlar kısmı hem de teknik şartnamesi mevcuttur. A sözleşmesinde tanımlar kısmı; C sözleşmesinde ise teknik şartname eksiktir. Bundan dolayı A ve C sözleşmelerinde B sözleşmesine nazaran daha çok karmaşıklık ortaya çıkabilir zira belirsizlikler daha fazladır.

B sözleşmesi arsa sahibi açısından da diğer sözleşme metinlerine göre daha güvenilirdir. Arsa sahibinin müteahhite tapu devir ve ferağ aşamaları ve süresi ayrıntılı bir şekilde belirtilmiştir. Müteahhitin sözkonusu işi, sözleşmede belirtilen aşamalara, belirtilen sürelerde (mücbir sebepler dışında) getirememesi durumunda; kendisine ilgili cezai hükümlerin arsa sahibi tarafından uygulanacağı belirtilmiştir.

Sonuç olarak incelenen üç sözleşme metinlerinden B; diğer iki sözleşme metinlerine göre her iki tarafında haklarını daha çok koruyan ve karmaşıklıkların oluşmasına engel olacak hükümler içermektedir.

Arsa sahibi ve müteahhit arasında imzalanacak olan sözleşme metnini her iki taraf birlikte hazırlayıp, son aşamaya getirdikleri sözleşme metnini dikkatli bir şekilde okumalı ve işle ilgili karmaşıklık oluşturabilecek maddeleri düzeltmelidirler.

Sözleşme metni oluşturulması multidisipliner bir iş olduğundan; alanında uzmanlaşan avukat, mimar, inşaat mühendisi ve makine mühendisiyle birlikte hazırlanmalıdır. Tarafların haklarının korunması ve işin doğru bir şekilde yapılabilmesi için bu kişilerin bilgi ve tecrübelerinden yararlanmakta fayda vardır.

İncelenen kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde işin belirtilen sürede tamamlanması, projenin ve planların hazırlanması, işgücü ve malzeme temini, gerekli izin ve belgelerin alınması, iş güvenliğinin sağlanması, yapının reklam ve satışının yapılması gibi hususlar müteahhitin sorumluluğundadır. Dolayısıyla bunların gerçekleştirilmemesinden dolayı ortaya çıkacak risklerden müteahhit sorumlu bulunmaktadır. Müteahhitlik yapan firmaların bu riskleri değerlendirerek, söz konusu projeleri yapıp yapmayacaklarına karar vermeleri rasyonel bir tutum olacaktır.

V. KAYNAKLAR

- [1] Anonim, <http://www.yeniprojeler.com/gayrimenkul-uzmani/av-irfan-nigdeli-istanbul-hukuk-burosu/kat-karsiligi-inaaat-sozlesmelerinde-dikkat-edilmesi-gereken-hususlar> (*Erişim tarihi: 15 Temmuz, 2014*)
- [2] İnşaat Sözleşmelerinde Güvensizliğin Maliyeti, Dünya İnşaat, sayı 2006-06, s. 114-115
- [4] Yapım Sözleşmelerinin Oluşturulması ve Yönetimi, İnşaat Sanayi, sayı 96, s.90-93, 2006
- [5] Yapım Sözleşmelerinin Organizasyonu, İnşaat Mühendisleri Odası Ankara Şb. Ankara Bülten, sayı 2007/09, s. 24-25, 2007
- [6] Yapım Sözleşmelerinin Organizasyonu, İnşaat Mühendisleri Odası Ankara Şb. Ankara Bülten, sayı 2007/09, s. 24-25, 2007
- [7] Yapım Projeleri Sözleşmelerinde Sorumluluk ve Risklerin Taraflara Dağılımının Değerlendirilmesi, İnşaat Mühendisleri Odası Ankara Şb. Ankara Bülten, sayı 2007/05, s. 23-27
- [8] Guide to Standard Forms of Construction Contract, Outlining Key Characteristics and Components, Lokal Government Task Force, Society of Local Architects, February 2003