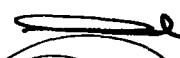


YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

Prof. H. Önel 
Prof. İ. Ağarılınay 
Prof. Dr. İ. Orhoç 

KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ İNŞAAT
İŞLETMELERİNİN YAPI ÜRETİM SÜRECİNDE

KULLANDIKLARI

PROJE TESLİM SİSTEMLERİ

VE

YAPIT SÖZLEŞMELERİNDEN

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Mimar Cavidan ÇAPOĞLU

F.B.E. Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında
hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Hakkı ÖNEL

İSTANBUL , 1997

ÖNSÖZ

Yüksek Lisans çalışmasının başlangıcından itibaren ilgi ve desteğini esirgemeyen, görüş ve önerileri ile teze olan yardımlarından dolayı sayın hocam Prof. Hakkı ÖNEL'e teşekkürlerimi sunarım.

Çalışma sırasında yardımlarını esigemeyen sayın hocam Prof. Dr. İmre ORHON'a ilgisinden dolayı teşekkür ediyorum.

Tez çalışması boyunca tecrübelerinden faydalandığım Y. Mimar A. Ömer ABAMOR'a, katkılarından dolayı arkadaşlarıma ve aileme teşekkür etmek istiyorum. Çalışmanın ilgilenenlere faydalı olması en büyük dileğimdir.

Mimar Cavidan ÇAPOĞLU

Y.T.Ü. Mimarlık Fakültesi

Temmuz 1997

ÖNSÖZ	i
İÇİNDEKİLER	ii
ŞEKİLLER	vii
TÜRKÇE ÖZET	viii
SUMMARY	x
1. BÖLÜM-GİRİŞ	
1.1.KONUNUN BELİRLENMESİ, ÇALIŞMANIN AMACI VE KONUYA YAKLAŞIM.....	1
1.2.ÇALIŞMA PLANI.....	3
2. BÖLÜM-İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖNEMİ	
2.1.İNŞAAT SEKTÖRÜNÜNDURUMU.....	5
2.1.1.İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ VE SORUNLARI(1962-1996)..	6
2.1.2. İNŞAAT SEKTÖRÜNDE İLİŞKİLER.....	13
2.2. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖZELLİKLERİ	16
2.2.1.HAREKETLİLİK, ÜRÜNLERİ SABİTLİĞİ.....	16
2.2.2.TEKLİK (KENDİNE ÖZGÜLÜK).	18
2.2.3.YAYGINLIK.....	19
2.2.4.DUYARLILIK.....	20
2.2.5.ENDÜSTRİLERARASI İLİŞKİ	20
2.2.6.SEKTÖRLERARASI İLİŞKİ	21
2.2.7.DİSİPLİNLERARASI İLİŞKİ	21
2.2.8.ÇEVRESEL BAĞLILIK	22
2.2.9.TUTUCULUK	23
2.2.10.BELİRSİZLİK VE EKONOMİ POLİTİKASI ARACI ROLÜ.....	24
2.2.11.YÜKSEK REKABET	25
2.2.12.ÜRÜNLERİN KARMAŞIKLIĞI	26
2.2.13.ÜRÜNLERİN DEĞİŞEBİLİRLİĞİ.....	27

2.2.14.ÜRÜNLERİN SÜREKLİLİĞİ (DAYANIKLIĞI)	27
2.2.15. ÜRÜN DEĞERİ DEĞİŞKENLİĞİ	28
2.2.16. PROJE YÖNLÜLÜK.....	28
2.2.17. DÜŞÜK KAR ORANI	29
2.2.18. YÜKSEK RİSK.....	29
2.2.19. GAYRİ RESMİ İLİŞKİLER	30
2.2.20. İŞİN SİPARİŞLE ALINMASI VE SÖZLEŞME İLE YÜRÜTÜLMESİ	30

3. BÖLÜM-KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ İNŞAAT İŞLETMELERİ

3.1.İŞLETME VE ORGANİZASYON TANIMLAMALARI.....	32
3.2.İŞLETME HUKUKİ YAPISININ ORGANİZASYONA ETKİSİ.....	34
3.2.1.ÖZEL İŞLETMELER	35
3.2.1.1.ŞAHİS İŞLETMELERİ	35
3.2.1.2.SERMAYE İŞLETMELERİ	37
3.2.2.KAMU İŞLETMELERİ	37
3.2.3.YABANCI SERMAYELİ İŞLETMELER	38
3.3.İŞLETMELERİNİN BÜYÜKLÜĞÜNÜN ORGANİZASYON YAPISINA ETKİSİ	39
3.3.1.KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ İŞLETMELER	39
3.3.1.1.KANTİTATİF ÖLÇÜLER	43
3.3.1.2.KALİTATİF ÖLÇÜLER	43
a.YÖNETİM VE ORGANİZASYON	44
b.İDARİ İŞLER	45
c.TEDARİK	45
d.ÜRETİM	46
e.PAZARLAMA	47
f.MALİ İŞLER	47
3.3.2.BÜYÜK İŞLETME	48
3.3.3.ÇOK BÜYÜK İŞLETME VE YAPISI	50
3.3.4.KÜÇÜK İŞLETMELERİN AVANTAJLARI VE DEZAVANTAJLARI	52

3.3.5.BÜYÜK İŞLETMELERİN AVANTAJLARI VE DEZAVANTAJLARI	53
3.4.İNŞAAT İŞLETMESİ - ORGANİZASYON VE YÖNETİMİ	54
3.4.1.GİRİŞİMCİ İNŞAAT İŞLETMELERİ	55
3.4.2.YÜKLENİCİ İNŞAAT İŞLETMELERİ.....	56
3.4.3.İNŞAAT İŞLETMELERİNDE BÜYÜKLÜK	58
3.4.3.1.TANIMLAMA SORUNLARI	58
3.4.3.2.BÜYÜKLÜĞÜN ÖNEMİ	59
3.4.3.3.BÜYÜKLÜK, ÖRGÜTSEL STRÜKTÜR VE PERFORMANS İLİŞKİLERİ	61
3.5.İNŞAAT SANAYİİNİN ÖRGÜTSEL GELİŞİMİ	62
3.5.1.KURULUŞ DÖNEMİ	62
3.5.2.BÜYÜME DÖNEMİ	63
3.5.3.İNŞAAT İŞLETMELERİNDE KLASİK BÖLÜMLERE AYIRMA BİÇİMLERİ	66
3.5.3.1.FONKSİYONLARA GÖRE BÖLÜMLERE AYIRMA.....	66
3.5.3.2.ÜRETİLEN MAL VE HİZMETLERE GÖRE BÖLÜMLERE AYIRMA	67
3.5.3.3.BÖLGEYE GÖRE BÖLÜMLERE AYIRMA	68
3.5.3.4.MÜŞTERİYE GÖRE BÖLÜMLERE AYIRMA	69
3.5.3.5.İŞLEM VE MAKİNAYA GÖRE BÖLÜMLERE AYIRMA....	69
3.5.3.6.ZAMANA GÖRE BÖLÜMLERE AYIRMA.....	70
3.5.3.7.SAYI TEMELİNE GÖRE BÖLÜMLERE AYIRMA	71
3.6.İNŞAAT SANAYİİNDE İŞLETME BÜYÜKLÜĞÜNÜN ÖRGÜT YAPISINA ETKİSİ	71
3.6.1.TEKADAM ORG.	72
3.6.2.GELİŞTİRİLMİŞ TEKADAM ORGANİZASYONU	74
3.6.3.SERMAYE ORTAKLIĞI ORGANİZASYONU	76
3.6.4.ORTA ÖLÇEKLİ İNŞAAT ORGANİZASYONU	77
3.6.5.MERKEZKAÇ YÖNETİM TARZI	78

4. BÖLÜM-YAPI ÜRETİMİNDE PROJE TESLİM SİSTEMLERİ

4.1.PROJE ÖZELLİKLERİ	79
4.2.ORGANİZASYON YAPISI	81
4.2.1.YAPI ÜRETİMİNDE ORGANİZASYONEL YAKLAŞIMLAR	82
4.2.1.1.GELENEKSEL YAKLAŞIM	85
4.2.1.2.GENEL YÜKLENİCİLİK YAKLAŞIMI	86
4.2.1.3.ÇOK YÜKLENİCİLİ YAKLAŞIM	87
4.2.1.4.TASARIM - YAPIM YAKLAŞIMI	88
4.2.1.5.MALSAHİBİ - YAPIMCI	94
4.2.1.6.YAPIM YÖNETİMİ	95
4.2.1.7.PROJE YÖNETİMİ	95
4.2.1.8.KAT KARŞILIĞI YAPIM YÖNETİMİ	97
4.3.İŞİN FİYATLANDIRILMA BİÇİMİ VE SÖZLEŞME TURLERİ	100
4.3.1 İŞİN MALİYETİNİN ÖNCEDEN BELLİ OLMASI	
DURUMUNDAKİ SÖZLEŞMELER	101
4.3.1.1 MALİYET + YÜZDE	102
4.3.1.2 MALİYET + SABİT ÜCRET	102
4.3.1.3 HEDEF MALİYET	102
4.3.2 İŞİN MALİYETİNİN ÖNCEDEN BELLİ OLMAMASI	
DURUMUNDAKİ SÖZLEŞMELER	103
4.3.2.1 GÖTÜRÜ TOPLAMI (PLAN + ŞARTNAME)	
SÖZLEŞMELERİ	105
4.3.2.2 BİRİM FİYAT RAYIÇLARINA DAYALI	
SÖZLEŞMELER - DEVLET İHALE KANUNU.....	105
4.3.2.3 METRAJ CETVELİNE DAYALI SÖZLEŞMELER...	106

5. BÖLÜM-İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN TEMELTEMEL ÖZELLİKLERİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	
5.1 SÖZLEŞME KAVRAMI VE İNŞAAT İŞLERİNDE SÖZLEŞMELERİN YERİ	108
5.1.1 SÖZLEŞMELERİN TARAFLARI VE SÖZLEŞME İLE YETKİ VE SORUMLULUKLARI BELİRLENEN DİĞER KİŞİ VE GURUPLAR	110
5.1.1.1.SÖZLEŞMENİN TARAFLARI	110
5.1.1.2.SÖZLEŞME İLE YETKİ VE SORUMLULUKLARI BELİRLENEN DİĞER KİŞİ VE GURUPLAR.....	112
5.1.2 İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN GENEL YAPISI.....	113
5.2 TÜRK HUKUKUNDA SÖZLEŞMELERİN YERİ - YAPIT SÖZLEŞMELERİ	114
5.2.1 YAPIT SÖZLEŞMELERİNİN AYIRICI ÖZELLİKLERİ.....	115
5.2.2 YAPIT SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLARIN ANLAŞMASI VE BİÇİM.....	117
5.2.3 YAPIT SÖZLEŞMELERİNDE TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI	118
5.2.3.1 TARAFLARIN TEMEL BORÇLARI	118
5.2.3.2 TARAFLARDAN YKLENİCİNİN YAN BORÇLAR...119	
5.2.3.3 YAPIT SÖZLEŞMELERİNDE YÜKLENİCİNİN HAKLARI	124
5.2.3.4 YAPIT SÖZLEŞMESİNDE İŞSAHİBİNİN HAKLARI	125
5.2.3.5 YAPIT SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	125
5.3. KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	126
5.3.1 KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN İÇERİĞİ VE KONU İLE İLGİLİ ÖNERİLER	127
5.3.2 HUKUKİ ŞARTNAMELER	128
5.3.3 TEKNİK ŞARTNAMELER	156

SONUÇ	157
KAYNAKLAR	161
EK-1	166
EK-2	172
ÖZGEÇMİŞ	



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Yapı Üretim Sürecine Katılanlar ve İlişkileri.....	14
Şekil 2: Küçük İşletme.....	40
Şekil 3: Orta Büyüklükte İşletme.....	41
Şekil 4: Büyük Ölçekli İşletme Organizasyonu.....	49
Şekil 5: Çok Büyük Ölçekli İşletme Organizasyonu.....	51
Şekil 6: Kuruluş Dönemi.....	63
Şekil 7: Büyüme Modeli.....	65
Şekil 8: Tek Adam Organizasyonu Küçük İnşaat İşletmesi.....	73
Şekil 9: Geliştirilmiş Tek Adam Organizasyonu.....	75
Şekil 10: Sermaye Ortaklığı Organizasyonu.....	76
Şekil 11: Profesyonel Organizasyonlar.....	84
Şekil 12: Geleneksel Yaklaşım Organizasyon Yapısı.....	85
Şekil 13: Genel Yüklenicilik Organizasyon Yapısı.....	86
Şekil 14: Çok Yüklenicilik Organizasyon Yapısı.....	88
Şekil 15: Tasarım+Yapım Organizasyon Yapısı.....	89
Şekil 16: Malsahibi-Yapımcı Organizasyon Yapısı.....	94
Şekil 17: Çeşitli Proje Teslim Yaklaşımlarında Yüklenicinin Proje Organizasyonuna Katılım Noktası.....	99

ÖZET

Gelişmekte olan Türkiye'nin Avrupa Birliği'ne girme çabaları sonucu Küçük ve Orta Ölçekli işletmelerin varlığı gündeme gelmiştir. Ekonomiyi sürükleyen ve ona dinamikler getiren inşaat sektöründe bu kavram soyut kalmıştır. Fazla sermaye gerektirmeyen yüklenici inşaat işletmesi kuruluşu genel olarak müteahhit firma olarak adlandırılmıştır. Türkiye'de konu ile ilgili otorite olarak kurulan KOSKEB, inşaat sektörünü imalat sektöründen saymamış ve bu konuda bir tanımlama getirememiştir. Burada esas sorun inşaat sektörünün diğer sektörlerden farklarıdır. Tez araştırmasının 1. Bölümünde çalışmanın tanımlaması yapılmış, 2. Bölümde de inşaat sektörünün durumu ve diğer sektörlerle arasındaki gözlemlenen farklar ortaya konmuştur. 3. Bölümde Küçük ve Orta Ölçekli İşletme tanımları ve inşaat sektöründeki karşılıkları aranmıştır.

Inşaat sektörünün konumuzu ilgilendiren en önemli özelliği; her proje döneminde çalışan grupların farklılığı ve her proje grubu için ayrı bir sözleşme düzenlenmesidir. Proje teslim sistemleri; (project delivery systems) sektör içinde yeralanların (kullanıcı-tasarımcı-uygulayıcı) sözleşmeyle biraraya geliş biçimlerini ifade etmektedir. Sözleşmeler (contractors) oluşan ekipler arasındaki ilişkiyi ve yapılan işin karşılığı ödemelerin nasıl olacağını organize etmektedir. 4.Bölümde proje teslim sistemlerinden ve organizasyonlarından bahsedilmiştir

Araştırmanın ikinci önemli noktası; Türkiye şartlarında proje teslim sistemlerinden biri olarak gündeme gelen yap-sat sunum biçimidir. Bu sunum; inşaat sektöründe götürü usul (lumpsum) sözleşmede ücretin arsa payı yada kat karşılığı olarak verilmesi olarak tanımlanmaktadır. Araştırma sırasında Küçük ve Orta Ölçekli yüklenici inşaat işletmelerinin (müteahhitler) ekonominin sıkıştığı noktalarda bile kat karşılığı inşaat yani yapsat inşaat sunumunun tercih ettiği gözlemlenmiştir.

Sözleşmelerin ilişkileri düzenlemesi hukuki bir durumu gerektirir.5.bölümde Türk Hukuk Sistemi'nde Borçlar Hukuku'nun 353.-371.maddelerinde tarif edilen yapıt sözleşmeleri anlatılmıştır.Sözleşmelerin dayanağı olan kanunlara ve sözleşmenin hukuki ve teknik yapısına bu bölümde yer verilmiştir.

Inşaat sektörü bu kadar önemli iken yeterince araştırılıp geliştirilememiş olması sözleşmeler konusunu da etkilemiştir.Bu güne kadar yapılan sözleşmeler borçlar

kanununun yetersizliği sebebi ile ilgili mahkemeler tarafından yorumlanarak karara varılmasına sebep olmuştur.

Bu alışma ile, inşaat sektöründe önemli bir eyri olan kk ve orta ölçekli yüklenici inşaat işletmelerinin kullandıkları kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden bahsedilerek, konu ile ilgili teknik elemanların (mimar, mühendis, müteahhitler v.b.) bu konuda fikir sahibi olması amaçlanmıştır. Konunun sadece bir hukuk konusu olduğu ve avukatlarca yorumlanabileceği görüşünün yanısıra bu konuda daha anlaşılabilir bir dille yaklaşım sergilenmeye çalışılmıştır.



SUMMARY

As a result of the efforts for entering to the European Union of Turkey who has been developing, the presence of small and medium sized enterprises passed to the agenda. This concept has been remained as abstract in the construction sector which is leading the economy and bringing the dynamics. The establishment of undertaker management of construction which it does not required much capital, generally named as "contractor company". KOSKEB, which founded in Turkey as an authority, it did not take into account the construction sector as manufacture sector and it did not bring any definition on this subject. The main problem here is that the differences of the construction sector from other sectors. The definition has been done in the first chapter of the thesis, the situation of the construction sector and the differences with the other sectors have been exposed in the second chapter. The definitions of small and medium sized enterprises and their equivalents have been searched in the third chapter.

The most important peculiarity of the construction sector is the difference of the groups which worked together in every project period and organizing different contracts for each project group. The project delivery systems explain the user-designer-contractor which come together with the contract. The contracts organized the connection between the groups and the payments for jobs which done before. It has been talked about the project delivery systems and their organizations in the chapter four.

The second important point of the research is, the offer plan of constructing-selling which it has been passed to the agenda as one of the project delivery systems in Turkey recently. This offer is explaining as the fee is paid as partial quantities of land or apartment. The small and medium sized contractors prefer constructing-selling offer plan or partial quantities of apartment system even in the events of economical crises (economic fluctuations).

The arrangement of the contracts require a legal situation. The constructions contracts have been described which explained in the articles of 353-371 of Law of

Obligations of Turkish Law System in the fifth chapter. The regulations which are principles of the contracts and the legal and technical structures of the contract are in this chapter.

The construction sector has not been studied enough despite its importance so, because of this reason, the subject of contracts have been effected in negative way. The contracts until today, have been interpreted by courts and reached to the final result by this way.

One of the main purpose of this study is to talk about the contracts of the consideration of apartment system which is using by small and medium sized construction companies and to inform technical staff (such as architect, engineer, contractor). Also it has been tried to explain that, the law shall be interpreted by the attorneys and the subject is the law matter.

I. BÖLÜM GİRİŞ

1.1 Konunun Belirlenmesi , Çalışmanın Amacı ve Konuya Yaklaşım

İnşaat sektörünün ekonominin dinamikleri arasında yer alıp, onu tetikleyen harekete geçiren sektör olduğu, sürekli konuşulan ve tartışılan bir konudur. İnşaat sektörünün mimarlık ve mühendislik hizmetleri açısından yaşadığı problemler, son zamanlarda teknik konuların dışında işletme konularında da irdelenmeye başlamıştır. İnşaat işletmelerinin yönetim ve organizasyonları, büyüklükleri, hukuki yapıları, ekonomiklik ve rasyonelliğin artırılması açısından önemlidir.

Çalışmanın belirlenmesinde, inşaat işletmelerinin ölçeğinin önemli bir yeri vardır. Zira bütün imalat sektörlerinde olduğu gibi inşaat sektöründe de işletme büyüklüğü, üretim yönü, ekonomik yönü ve hukuk yönünden farklılıklar arz etmektedir. İşletme büyüklüğünün sınırlandırılmasında da küçük ve orta ölçekli inşaat işletmeleri tercih edilmiştir. Bilindiği gibi imalat, inşaat, otel-lokanta, hizmet ve ulaştırma sektöründeki işletmelerin % 99.60'ını küçük işletmeler oluşturmaktadır . Toplam istihdamın da % 57.3'ü KOBİ'lerde gerçekleşmektedir (1). Ekonomideki önemlerine karşın KOBİ'ler henüz ortak bir tanıma bile sahip değildirler .Çalışan sayısına göre yapılan beş ayrı sınıflandırma mevcuttur : Halk Bankası ve Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi elıştırme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB) 1 -50 , D İ E 1 - 9 , I S O 1 - 20 , Dünya Bankası ise 1 - 50 çalışanlı işletmeleri küçük olarak nitelendirmektedir. İnşaat sektörünün mevsimsel bir sektör olması , üretimin tekrarlanamaması gibi özellikleri sebebi ile sayı temeline göre sınıflandırma yapılamamaktadır.KOSGEB inşaat sektörünü imalat sektörlerinden ayrı tuttuğu ve inşaat sektöründen böyle bir talep gelmediği için bu konuda herhangi bir tanımlama yapılmamıştır.Üniversitelerin yaptığı tanımlamalara göre , kurumsallaşamamış bu işletmeler süreç içerisinde Tek Adam Organizasyonundan ileriye gidememiştir.

Türkiye'de inşaat sektöründe küçük ve orta ölçekli işletmelerde

“müteahhit” tanımı sık sık gündeme gelmektedir. İnşaat sektörü denince akla kamu yatırımları ve konut yatırımları gelmektedir. Müteahhitlerin en büyük işveren olan kamu ile , diğer özel veya tüzel kişiliğe sahip işverenler ile yaptıkları işbirliğini düzenlemede proje teslim sistemleri gündeme gelmektedir. Proje teslim sistemleri, sözleşmeler ve iş yaptırma usulleri gibi kavramlar , birbirinden türeyen kavramlar oldukları için aynı anlamda kullanılabilmektedir. İlişkilerin düzenlenmesi , işletme açısından , organizasyonun sağlanması , işlerin paylaşımı , bedelin tespiti ve ödenmesi gibi işlevleri içerirken aynı zamanda hukuki bir boyutuda içermektedir. Bu noktada çalışmaya bir hukuki boyut katılmaktadır.

Yapı üretim sürecinde kullanılan iş yaptırma usulleri hukuki bir boyut kazandığı için , yaptıkları sözleşmelerde tarafların yükümlülükleri işin süresi , cezai yaptırımlar yapının nitelik ve nicelikleri vb. hususlar yer almaktadır. Türk Hukukunda Borçlar Kanununun onbirinci bölümünde İstisna Akdi ne dayanmaktadır. Borçlar Kanununun 353.-371. Maddeleri arasındaki maddeler baz alınarak hazırlanan Devlet İhale Kanunu , Bayındırlık İşler Genel Şartnamesi , Kat İrtifakı Kanunu ve Medeni Kanunun ilgili maddeleri ile geniş bir yelpazedeki kanun maddeleri , İstisna Akdinin (Yapıt Sözleşmeleri) hazırlanmasındaki kaynaklardır.

Türkiye’de 1950-1965 yıllarında ortaya çıkan , kentleşme ve kapital birikim biçimine uygun olarak pratik içinde oluşmuş olan Kat Karşılığı İnşaat (Yap-Sat) sunum biçiminin , sözleşmelerinin hazırlanmasında Borçlar Kanunun İstisna Akdi dayanaktır. Ekonominin en fazla daraldığı dönemlerde bile , inşaat sektöründe varlığını devam ettirebilen , kat karşılığı inşaat sunumu önceleri sadece konut üretiminde kullanılırken zaman içerisinde büro, işmerkezi, alış veriş merkezi, yapı kooperatiflerinde tercih ettiği bir sunum biçimi halini almıştır.

Mevcut arsa üzerinde , götürü bedeli karşılığı, arsa payı ya da bağımsız bölüm olarak belirlenen, anahtar teslimi usulde yapı üretimi olarak tanımlayabileceğimiz kat karşılığı inşaat sunumu, küçük ve orta ölçekli

inşaat işletmelerinin uyguladıkları bir yapı üretimidir.Bu işletmelerle yapılan ön görüşmelerde , kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin önemli bir yerinin olması ve bu konuda çok fazla araştırmamanın bulunmaması çalışmayı yönlendirmiştir.

Toplanan örnekler , bu konuda Yargıtay 19. Hukuk Dairesi Başkanı Sn. Cengiz KOSTAKOĞLU' nun , "İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri" adlı çalışması , konuyla ilgili akademik araştırmalar , Borçlar Kanunu , Kat İrtifakı Kanunu , Medeni Kanun , Tapu Kanunu , Devlet İhale Kanunu , Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi vb. ilgili kanunlar incelenmiştir.

Toplanan örnek sözleşmelerdeki ortak paydalar çıkarılmış , kat karşılığı sözleşmelerin genel karakteristikleri ve sorun teşkil edecek noktalara yer verilmiştir.Zira kanunlardaki yetersizlikler Yüksek Mahkemelerin (Yargıtay , Danıştay , Sayıştay) bu konuda verdiği içtihatlar sorunların çözümünde örnek teşkil etmektedir.Sözleşmeleri hazırlayanların zaman zaman hukukçu olmamaları ya da hukukçuların yapım işleri hakkında detaylı bilgilere sahip olmamaları , hazırlanan sözleşmelerin tarafları zorlayıcı ve zarar verici maddeleri içermesine sebep olmaktadır.Sözleşmelerin hazırlanışı maddelerin içerikleri , bağlayıcı hükümleri konusunda teknik elemenlerin bilgilendirilmesi , konuya yaklaşımı kolaylaştırırken , sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıkların ve zararların minumuma indirilmesi için gereklidir.

1 . 2. ÇALIŞMA PLANI

Konunun belirlenmesi , çalışmanın amacı konuya yaklaşım ve çalışma planını içeren giriş bölümü, birinci bölüm olarak sunulacaktır.

İkinci bölümde , inşaat sektörü önemi , ilişkileri ve diğer sektörlerle inşaat sektörü arasındaki farklılıkları incelenecektir.İnşaat sektörünün özellikleri sebebiyle diğer imalat sektöründen farklı değerlendirilmektedir.

Üçüncü bölümde , inşaat işletmeleri organizasyon ve yönetimi için işletme tanımları yapılacaktır.İşletmeler büyüklüklerine , hukuki yapılarına ve diğer özelliklerine göre tanımlanacak , kıyaslama yapılacaktır.

İnşaat işletmelerinin yapısı diğer imalat sektörlerindeki işletme yapılarından farklılıklar göstermektedir Bu sebeple inşaat işletmelerinde oluşmuş organizasyonel yapıların incelenmesi inşaat işletmelerinin büyüklüğü hakkında daha sağlıklı bilgi verebilecektir.Organizasyondakilerin konumları ve fonksiyonları dağılımı özel inşaat işletmeleri için yapılmış tanımlarla ele alınacaktır. (Tek adam işletmeleri , genişletilmiş tek adam işletmeleri vb.) İnşaat işletmelerinin klasik bölümlere ayırma biçimi incelenecektir.

Dördüncü bölümde , Yapı Üretim sürecinde kullanılan dünyada uygulama alanı bulmuş olan proje teslim sistemleri , şartname türleri veya sözleşme biçimleri incelenecektir. Burada Proje Teslim Sistemleri, projenin özellikleri, organizasyonel yapılar ve maliyetin belirlenmesindeki farklılıklarla ele alınacaktır. Bunlardan Kat Karşılığı İnşaat sunumu irdelenecektir.

Beşinci bölümde, Türkiye’de inşaat sektörünün kendine has karakteristiklerinin bir sonucu olarak Önceleri konut sunum biçimi iken sonradan diğer yapı türlerinin üretilmesinde de kullanılan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri incelenecektir. Hukuki bir nitelik taşıması sebebiyle Türk Hukuku içerisinde Yapıt Sözleşmeleri (İstisna Akdi) olarak geçen sözleşmelere yer verilecektir.

2. BÖLÜM

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖNEMİ

2.1. İnşaat Sektörünün Durumu

İnşaat sektörü, özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ekonominin itici, sürükleyici ve dinamizmini temin eden bir sektör özelliğine sahiptir. İnşaat sektörü çok hızlı etkilenen ve etkiyen bir sektördür. En temel özelliklerinden biri son derece emek yoğun bir teknoloji ile çalışabilmesidir. Ancak teknolojinin bu konudaki gelişmeleriyle bu özelliklerini sermaye yoğun çalışmaya bırakmıştır. Buna rağmen bu sektör, genelinde göreceli olarak emek yoğundur ve işsizliği azaltan bir araç halindedir. İnşaat sektöründe çalışanlarla ilgili rakamlar iki bakımdan güvenilir değildir. Birincisi; birçok inşaat işçisi sigortalı olmadığından resmi rakamlar gerçek rakamlardan düşüktür. İkincisi; inşaat sektörü hâlâ mevsimsel olma özelliğini korumaktadır. Bütün bunlara rağmen sigortalı işçilerin takriben %13'ü yapı sektöründe çalışmaktadır (2, s: 2).

Türk ekonomisi içinde, gerek GSMH'ya olan katkısı gerekse sağladığı sosyal fayda açısından inşaat sektörü hayati bir öneme sahiptir. Özellikle Türkiye'nin %25 gibi yüksek oranda bir nüfus artış hızına sahip olması ve şehirli nüfusun giderek artma eğiliminde bulunması, bu sektörün önemini daha da arttırmaktadır. Bugün %60'ı şehirlerde yaşayan Türkiye nüfusunun 2000 yılında yaklaşık %80'inin şehirlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir. Bu da, önümüzdeki yıllarda çok sayıda konut ve altyapı inşaatlarının yapılmasını gerektirecektir.

Ayrıca, gelişmekte olan Türkiye'nin ekonomik büyümesini sağlayabilmesi için yapacağı yatırımlar da öncelikle yeni inşaat ihtiyacını doğurmaktadır. Tüm bunlar gözönüne alındığında, daha uzun yıllar, inşaat sektörünün önemli sektörlerden biri olmaya devam edeceği anlaşılmaktadır (3, s: 1).

Temel sektörleri harekete geçiren inşaat sektörü, çeşidi 300'ü aşkın inşaat yan sanayiinin kurulması, gelişmesi ve gerçekten çok güçlü bir sanayi hamlesinin sebebi olmuştur. Sektördeki canlılık veya durgunluğun diğer sektörlerle kısa sürede ve aynı yönde yansması, sektörün ekonomideki önemini ifade eder (3, s: 17).

2.1.1. İnşaat Sektörünün Gelişimi ve Sorunları (1962 - 1996)

İnşaat sektörü, Türk ekonomisinin en önemli sektörlerinden birisi olmasına rağmen ne yeteri derecede bilimsel çalışmalara konu olmuş ne de devletin yeteri derecede ilgi ve teşviğini görmüştür. Bu nedenle, bir çok sorun birarada barınmakta ve bir türlü çözüm atılımları gerçekleşmemektedir.

Öncelikle, inşaat sektörüne özgü bir finansman olanağı yoktur. Toplu Konut Fonu çerçevesinde toplanan kaynaklar, birkaç yıl içinde yok olmuştur. Zaten bu kaynaklar da hiç bir zaman yeterli finansmanı sağlayamamıştır. T.Emlak Bankası, artık konut edinme ile ilgili kredi veren bir banka olmaktan çıkmış genel bir ticari banka niteliğine girmiştir. Ayrıca, bu sektörde doğrudan müteahhite verilen kredi, teşvik edici düzeyde değil tersine, faizlerin işletme kredilerine uygulanan düzeyde olmasından ötürü, caydırıcı özelliktedir. Dikkat edilirse, sektörün finansal bir özelliği vardır. Bu sektördeki girişimcinin, kısa ve orta vadeli likid finansman gereksinimi vardır. Bankalar ise konut sahibi olmak isteyen kredilendirmekte ve sorun da böylelikle ortada kalmaktadır.

1960'lı yılların inşaatlarında malzeme yetersizliği çok ciddi boyutlarda değildi. Ancak 1970'li yıllarda, özellikle kamunun ürettiği girdilerin fiyatları enflasyona ayarlanmadığından, karaborsa fiyatları oluştu ve spekülasyon stoklar dolayısı ile mal darlığı ortaya çıktı. Bu da inşaat sektörünü olumsuz yönde etkiledi. 1980 yılından sonra ise, bu sorun fiyat ayarlamaları yoluyla çözülmeye çalışıldı. Ancak, bu kez de inşaat sektörü maliyetler yönünden gelen ciddi bir baskı karşısında kaldı.

Aşırı düzeylerdeki fiyat ayarlamaları hem inşaat fiyatlarını arttırdı hem de bir belirsizlik ortamı yaratarak bir süre, sektörü durgunluğa itti.

Öte yandan, Türkiye'de inşaat kalitesi, genel olarak bakıldığında bir hayli düşüktür. Bu iki nedene bağlıdır:

1. İşgücü son derece niteliksizdir. Nitelikli işçi de çok yüksek ücretlerle bulunabilmektedir. Niteliksiz işçinin yarattığı inşaat kalitesi bir hayli düşük olmaktadır.

2. Malzeme son derece kalitesizdir. Son yıllarda artan rekabet dolayısı ile biraz daha kaliteli malzeme bulunabilmekte ancak yine de, bu sanayileşmiş ülkelerin düzeyine yetişememektedir. Bu da inşaat kalitesini ciddi olarak düşürmektedir.

İnşaat sektöründe çalışanlar, iş güvencesinden en fazla yoksun olan kesimdir. Bu sektörde, bırakınız sendikalaşmayı, sigortalı çalışan bile azınlıktır. Sektörün, büyük ölçüde mevsimlik faaliyet yapması, iş güvenliğini ciddi olarak sarsmaktadır.

İnşaat firmaları halen ihtisaslaşmamışlardır. Sadece, birkaç en büyük inşaat firması belli konulardaki inşaatları belli tekniklerle yapabilmektedir. Diğer çoğu firma, eski teknolojilerle ilkel yapılar gerçekleştirmektedirler.

Ülkede yapılan çoğu inşaat, mimari uyumsuzluk taşımaktadır. Bunun bir nedeni de müteahhitin eğitimsiz olmasından ve firmasını yatay bir örgütlenme ile yönetememesinden kaynaklanmaktadır.

Gerek kamu gerekse özel sektör için iş yapan müteahhitler büyük risk altındadır. Enflasyonun çok yüksek olduğu son 15 yılda müteahhit hakettiği parayı zamanında alamadığı takdirde bataabilmektedir. Kamu sektörü, müteahhitlerin çoğu istihkakını geç ödemekte, müteahhit de bunu bildiğinden önceden tekliflerini yüksek tutmaktadır. Bu da kamu sektörünün aleyhine işlemektedir.

Risk faktörünün özellikle büyük olduğu bir sektör de inşaat sektörüdür. Çok büyük düzeyde sermaye nakit olarak gerekmektedir. "Yap-Sat"çı dediğimiz inşaat müteahhileri, büyük nakdi varlıklarla inşaaata başlamakta ve risk oranını karşılayacak kâr oranını bulabilmek için ancak inşaat bittikten sonra satış yapmaktadırlar. Bu da büyük finansal direnç gerektirmektedir.

Öte yandan, inşaat sektöründeki riski azaltan bir önemli etmen de enflasyon olmuştur. Talebin sürekli artıp fiyatları etkilemesiyle, tasarruf sahipleri paradan kaçmakta ve faizler de yeterli düzeyde olmadığından emlak ve arsalara talep doğmaktadır. Böylece, talep sürekli canlı kalabilmekte, satışlar da aynı düzeyde sürdürüldüğünden müteahhite de bir güvence sağlamaktadır.

I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963 - 1967)

Bu dönemde, kamu kesimi inşaatları bir hayli fazla olmuştur. Bu planın öncesinde belirlenen sorunlardan biri, kapasite üstü veya altı çalışmalardı. Kapasite üstü çalışıldığı zaman teknik eleman talebi artmakta, bunlar yetersiz kalınca, niteliksiz personel yüksek ücretlerle istihdam edilmektedir. Bu da maliyetleri ve kaliteyi olumsuz yönde etkilemektedir. Öte yandan, boş kapasite ile çalışılması faiz, amortisman ve diğer cari masrafları artırmakta, işsizliği neden olmaktadır.

İkinci sorun, teknik eleman yoksunluğu veya en azından ikinci derece eleman kıtlığıdır. İhale sisteminin bozukluğu dolayısı ile çoğu kamu hatta bazı da özel kuruluşlar, kendi yapıları içerisinde inşaat müdürlükleri kurmuşlar ve inşaat girişimlerini kendileri gerçekleştirmeye çalışmışlardır. Bu da maliyetlerin ve iş kalitesinin farklılaşmasını, öte yandan da atıl kapasiteyi ve uzmanlaşamama sorunlarını getirmiştir.

Bu dönemde, ortalama %7 büyüebilmek için çimento üretiminin %10-15, mamul kerestenin %10-13, tuğlanın %5-13, demirin %8-15 ve hafriyatın %5-10 dolayında her yıl artması gerekmektedir. Bu çerçevede I. Beş Yıllık Kalkınma

Planı 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu'nun iptalini ve kamu sektörünün gerçekleştirdiği inşaatlarda da tasarruf önlemlerini önermiştir.

II. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 - 1972)

Bu plan döneminin ilkeleri, sorunların algılanışı ve önlemleri, I. Beş Yıllık Kalkınma Planıyla hemen hemen aynıdır. Etkinlik ve verimliliğin artırılması için standartlaşma, alt yapı yatırımlarında emek yoğun teknikler kullanma, 2490 sayılı kanunun değiştirilmesi, mali muhasebe konusunda modernleşme adımlarının atılması, kamu inşaat sektöründeki idari personel fazlalığı, öte yandan teknik personel darlığı bu planda belirtilen konulardır. İlginçtir, planda "rasyonel olarak çalışmayan Devlet elindeki inşaat şirketleri tasfiye edilecek yeni Devlet İnşaat Şirketleri kurulmayacaktır" diye belirtilmiştir. Bu belki de ilk özelleştirme adımlarıdır.

1968-1970 yılları arası inşaat harcamaları reel olarak yükselmiş, yapılan metre-kare inşaat rakamları ve yapı sayıları artmıştır. Ancak 1970'den sonra bir duraklama olmuştur.

III. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973 - 1977)

Bu dönemde de inşaat sektörü yavaş bir gelişme göstermiştir. Daha çok gecekondu ve kentlerdeki konut açığı vurgulanan III. Plan döneminde, 1969 yılında kurulan Arsa Ofisi Müdürlüğü aracılığı ile arsa spekülasyonları önlenmeye çalışılmış, ancak başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Öte yandan, 1970 yılında kabul edilen Finansman ve Emlak Vergisi kanunları lüks konut yapımını ve spekülasyonları caydırma amacıyla düzenlenmiş, fakat yine sınırlı ölçülerde başarı elde edilebilmiştir. 1962'den 1970 yılına kadar, kentlerde alınan inşaat ruhsatları 3 misline çıkmıştır. Ancak, bütün bu önlemlere rağmen, konut açığı oransal olarak bile büyümüştür. Bu nedenle, bu planda finansman sağlayabilme ve maliyetleri düşürme gerekleri dolayısıyla, kooperatifçiliğin teşviki belirtilmiştir.

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979 - 1983)

Bu plan ile inşaat sektörüne bakış değişmiştir. Daha önceleri konut gereksinimi dolayısı ile irdelenen bu sektör, bu kez de ekonomide, özellikle yatırımlardaki büyük payı nedeni ile incelenmiştir. Bu planda, inşaat sektörünün dışa bağımlılığından yakınılmış, öte yandan kamu sektöründe ihaleler yoluyla değil, emanet yoluyla inşaat yaptırılması arzulanmıştır. Planda müteahhit firmaların yeterince uzmanlaşmadığı belirtilmekle birlikte, 1970-1975 döneminde ihale tutarı 20 milyar liranın (1990 fiyatları ile takriben 4 trilyon TL) üzerindeki kamu inşaat firmalarının %25'ini en büyük 5 firma, %50'sini ise en büyük 20 firma yüklediğinden rahatsızlık ifade edilmiştir. Yine geleneksel yapım teknikleri, işgücünün verimsizliği, makina parklarındaki atıl kapasite sorun olarak belirtilmiş ve gerek kamunun yapım gücünün, gerekse özel sektörün yurt dışındaki müteahhitlik hizmetlerinin artırılması hedeflenmiştir. Yine teknik eleman açığının kapatılması ve malzeme standardizasyonu, belirtilen amaçıyla prefabrik sistemler tavsiye edilmiştir. Bütün bu önlemlere rağmen, 1979-1982 yılları arası yapı sayısı sürekli düşmüştür. İnşaatı tamamlanan metrekare inşaat da 1979-1982 yılları arası düşmüş, sonra tekrar yükselmeye başlamıştır.

Türkiye'de 1980'den başlayarak bazı müteahhit firmalar dev şirketler haline geldiler. Bu gelişme bu firmaların önemli bir kısmına bazı olanaklar sağladı. Bu firmaların çoğu, kamu sektörünün büyük projelerinin ihalelerini kazanarak, sermayelerini büyütebilmişlerdir. Boyutlarındaki bu büyütmenin getirdiği olanaklar şöyle özetlenebilir:

1. Bu firmalar, sermaye yoğun teknolojileri tercih eder duruma gelmişlerdir. Daha büyük sayıda teknik personelin yanı sıra, geniş bir makina parkına sahip olmuşlar, kalıp beton veya büyük prefabrik panelli sistemleri uygulayabilir hali gelmişlerdir.

2. Bu firmalar, yatay entegrasyona gidebilmişlerdir. Örneğin; mimari proje, statik hesapları, hafriyat, dolgu, tüm malzemenin sağlanması, kalıplama, doğramalar, sıhhi tesisatın döşenmesi, elektrik tesisatının döşenmesi, iç-dış boya ve taban

döşemeleri gibi bir çok ince inşaat süreçleri firma tarafından gerçekleştirilebilir hale gelmiştir.

3. Gerek teknolojik gelişme ve gerekse yatay entegrasyon, 1980 sonrası birden bire iç talep daralması ile birleşince, dış ülkelere açılabilmeyi hızlandırmıştır.

4. Farklı sektörler, örneğin turizme, bazı imalat sanayi dallarına ve bazı dış ticaret ile ilgili yabancı mümessilliklere, yatırım yapabilmişlerdir.

V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985 - 1989)

Bu plan, bildiğimiz gibi, önemli bir gecikmeyle çıkmış ve büyük ölçüde planlamadan vazgeçildiği bir dönemde çıkmıştır. Bu nedenle son derece dar kapsamlı olmuş ve inşaat sektörüne ayırdığı bölüm 16 satır ile geçirilmiştir. Burada, yapı malzemelerinin niteliksizliği belirtilmiş, müteahhitlik hizmetleriyle birlikte inşaat malzemesinin de ihracatı önerilmiş, Devletin inşaat faaliyetlerinin, daha çok bakım ve işletme alanlarında sınırlandırılması öngörülmüş ve teknik personel istihdamı konusu kamu için teşvik edilmiştir.

Açıkça belirtilmelidir ki; 1989 yılı hariç, bu dönemde inşaat harcamaları reel olarak her yıl artmıştır. Yine yapı sayıları aynı eğilimi göstermiş, sadece metrekare inşaat 1988 yılında düşmüştür.

Bütün bu gelişmeye rağmen özel sektördeki konut yapımı arzu edilen düzeyde değildir. Son iki yıldaki bütçe sınırlamaları dolayısı ile kısıtlanan kamu inşaat harcamaları, sektörü hemen etkilemiştir. Sabit fiyatlarla 1971-1979 arası özel konut yatırımları sürekli bir gelişme gösterirken 1979-1981 arası ciddi bir gerileme kaydetmiştir. Kamu sektörü konut yatırımlarında da benzer bir görünüm ortaya çıkmıştır. 1972-1976 arası genel bir gelişme gözlenirken 1977-1982 arası genel bir düşüşü gözlenmektedir.

Türkiye'de 1962'den 1979'a kadar yapılan özel konut sayısı sürekli artmıştır. Ancak 1979'dan başlayarak 1982'ye kadar ciddi bir düşüş olmuştur. Ancak, bu

affi getirilmiş, ancak getirdiği aşırı yük nedeniyle, iptal edilmiş, 2981 sayılı kanun kabul edilmiştir (2, s: 12).

İnşaat sektörü denildiğinde, kamu yatırımları ve konut yatırımı akla gelmektedir. Kamu yatırımlarında bütçe açıklarının çok yükselmesi nedeniyle önemli ölçüde düşüş gözlenmiştir. Yaşanan ekonomik kriz ortamı, iş verenleri üretim ekonomisi yerine rant ekonomisine teşvik etmiş ve bu, inşaat sektörünü olumsuz etkilemiştir (4).

Yatırımların yaklaşık yarısını kamu sektörünün yaptığı Türkiye'de, kamu ihale düzeninin en önemli unsuru Bayındırlık İskan Bakanlığı'nca yayınlanan Birim Fiyatlardır. 1984'ten itibaren, birim fiyatların, tespit hesap usulüne yapılan politik müdahaleler, birim fiyatların itibarını yitirmesine ve kullanılamaz duruma gelmesine sebep olmuştur. Açıklandığından itibaren piyasa şartlarının altında kalan birim fiyatlar gerçekçi olmaktan uzaktır. 1994 yılı içinde alınan ekonomik tedbirler ile de kamu yatırımları askıya alınmış ve sektör durma noktasına gelmiştir.

Türkiye ekonomisi, 1994'te yaşadığı kriz ortamında ancak 1995'in ikinci çeyreğinde kurtulmaya başladı. 1995'te başlayan büyüme 1996'da aatarak devam etti. Ancak inşaat sektörü, bundan 1996 ayılında yararlanmaya başladı. 1995 yılını %4.7'lik bir daralmayla kapatan sektör, 1996 yılının ilk çeyreğinde de daralmaya devam ederken, ikinci çeyreğinden itibaren büyümeye başladı. Bu dilimde büyüme, %12 olurken 3. çeyrekte de 3.7 olarak gerçekleşmiştir (5).

2.2.1. İnşaat Sektöründe İlişkiler

İnşaat sektöründeki ilişkiler bir bütünü oluştururlar. Bu bütünün halkaları, bu sektörün verdiği hizmet türüne ve bu hizmetlerin yürütülmesinde izlenen yola bağlı olarak farklı düzenlemeler gösterebilir. Çevresel değişimlere bağlı olarak bu bütünün öğelerinin nitelikleri ve ağırlıkları da zaman içinde değişebilir. Bununla birlikte inşaat faaliyetlerinin türü ve özellikleri ne olursa

olsun her zaman varolan öğelerden söz etmek mümkündür. Bunlar üç temel sınıfta incelenebilir: (Şekil-1)

- 1) Kullanıcı
- 2) Tasarımcı
- 3) Yüklenici (Müteahhit)

1) KULLANICI: İnşaat sektörünün en önemli kişiliği hiç kuşkusuz kullanıcıdır. Kullanıcı yapım sürecinin başlatıcısıdır. Bu anlamda bu sürecin geliştiricisi ve doğrudan doğruya varlık sebebidir. Kullanıcı, kendi yerleşim gereksinimlerini karşılamak için konut yaptırmak isteyen kişidir. Kullanıcı işletme amaçlarına yönelik olarak bir fabrika, depo veya yol yapımını isteyen kişidir. Kullanıcı tekil bir kişi olabileceği gibi özel bir şirket ve kamu kuruluşu olabilir.

2) TASARIMCI: Birçok durumda taleplerini karşılayacak bilgi ve deneyime sahip değildir. Kullanıcının düşüncesindeki soyut yapıyı kağıt üzerine düşürebilmek için, yani biçimsel yapıyı oluşturmak için tasarımcıya ihtiyaç vardır. Tasarımcının, yapının şematik tasarımlarını, bölgesel kullanım planlarını hazırlamak, tasarımların çizimlerini geliştirmek, çizim ve spesifikasyon belgelerini hazırlamak gibi çok sayıda görevleri vardır. Bu görevlerin sınırları ve nitelikleri işin türüne, boyutlarına ve tasarımcı için sözleşmelerde öngörülen role göre değişir. Ancak genelde tasarımcının görevleri yoğun ve karmaşıktır.

3) YÜKLENİCİ (MÜTEAHHİT) : Yüklenici, inşaat işini yapan kişidir. Yani kullanıcının gereksinimlerine göre mimar tarafından (tasarımcı) ayrıntılı bir proje hazırlanır. Mimar-mühendis (tasarımcı-tasarım danışmanı) ortak çalışması ile proje üzerinde ayrıntılı belirlemeler yapılır. Bu plan ve belirlemelere göre teklif alınır. Teklifi kabul edilen yüklenici, tüm bina işinden sorumludur. Yüklenici, işlerin belli bir bölümünü, özel uzmanlık isteyen mekanik, elektrik vs. işlerini daha küçük yüklenicilere verebilir. Bu durumda yüklenici, işin belli bir bölümünü yapmakla birlikte, temelde, uzman yan yüklenicilerin (Taşeron) yöneticisi ve koordinatörü görünümünü kazanmaktadır.

Bu da yükleniciye ekonomik kilit kişiliği kazandırmaktadır.

yıldan sonra günümüze kadar özel konut yatırımları hem reel rakamlarla hem de yapı sayısı olarak çok hızlı bir gelişme trendine girmiştir. Kamu konut inşaatının sayı olarak 4 tepe noktası olmuştur. 1971-1973 tepesi, 1976-1977 tepesi, 1980-1983 tepesi ve 1986-1987 tepesi, 1980-1983 tepesi ve 1986-1987 tepesi. Bu tepe noktalarda asker ve sivil bürokratların lojman inşaatları hızlanmıştır.

V. Beş Yıllık Kalkınma Planına ek olarak Devlet Planlama Teşkilatı'nın yaptığı çalışmalarda konut ve inşaat sektörünün sorunlarının temeli, gerekli formalitelerin fazlalığına da bağlanmış ve imar mevzuatında değişimlerin gereği vurgulanmıştır. Yine, kredi yetersizliği vurgulanmış ve bankacılık sistemi kaynaklarından konut kredisi sağlanmasının teşviği önerilmiştir. Yapılan plana göre; özel konutların, a yılda ortalama %12.4'lük bir gelişme ile (1989 yılında %13.5'a çıkarak) yeni konut gereksinimini bu yıldan sonra karşılayabileceği öngörülmüştür.

Bu planda yine önemli bir konu, ruhsatsız yapı ve gecekondu'lara alt yapı götürülmesi ve islahı yönünde çalışmaların öngörülmesidir. Planın vurguladığı bir başka konu da kamu kesimindeki israf ve maliyet fazlalığıdır. Bu israfın önlenmesi için bir dizi önlem de önerilmiştir. Formalitelerin azaltılması ve ihalelerin 10 yıl içinde bitirilme zorunluluğu, bu önlemler arasındadır.

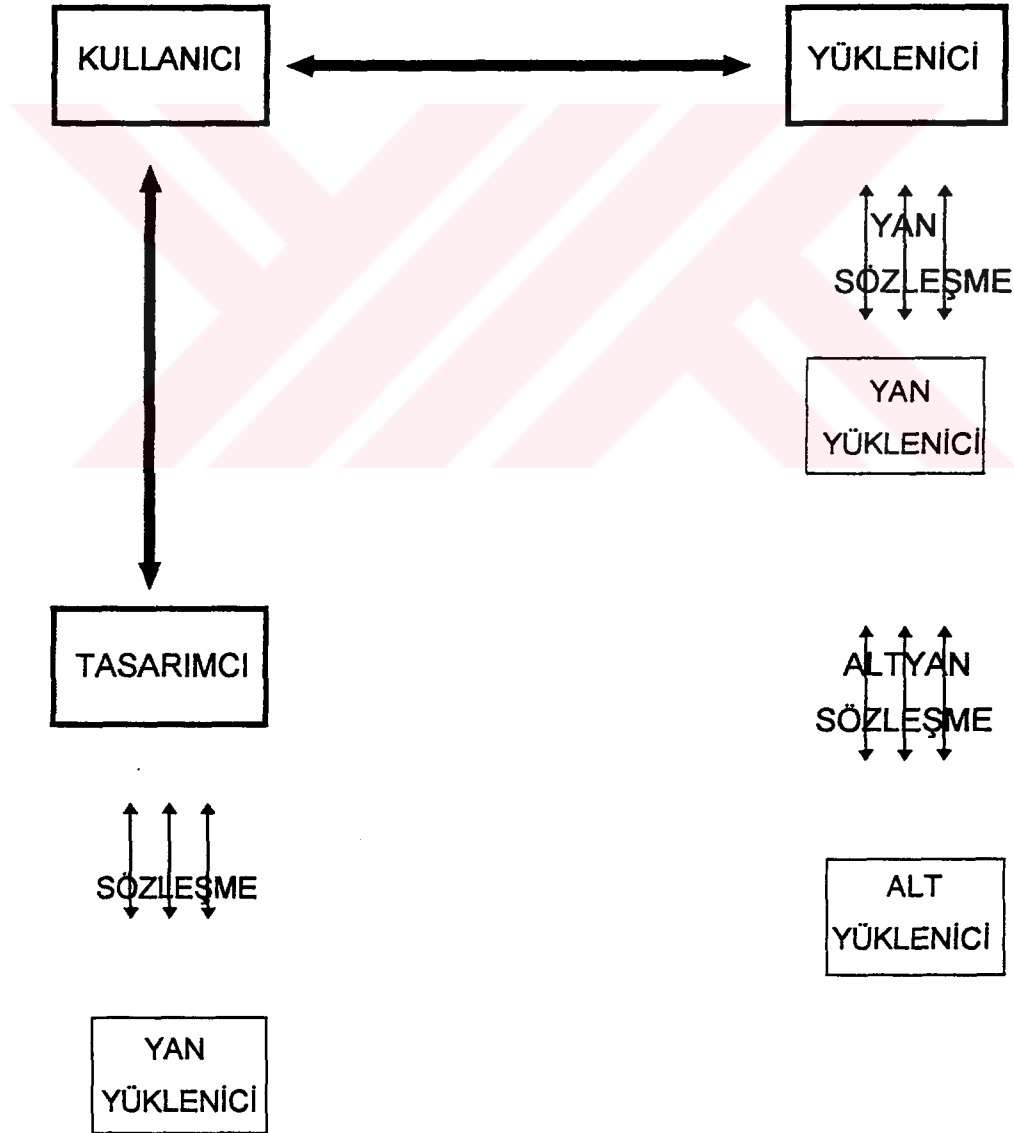
Bilinen en önemli olgu, toplam yatırımlar içinde konutun payı, I. Beş Yıllık Kalkınma Planı hariç, bugüne dek, ya azalmış ya da aynı kalmıştır. Son yıllardaki yetersizlik ise, enflasyonun çok yükselmesi ve faizlerin de buna paralel olarak ayarlanması ile tasarruf sahiplerini gayri menkullerden daha fazla getirisi olan menkul değerlere yöneltmiş olmasıdır.

1980'li yıllarda yapılan birçok yasal düzenleme de konut yapımında yetersiz kalmıştır. 10.7.1981 tarihinde yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, ihale esasına dayanmaktaydı ve alt gelir gruplarını konutlandırmak amacıyla toplu konut alanları belirleyecek ve bunları kamulaştıracaktı. Başarısız kalınca, 17.3.1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile değiştirilmiştir. 16.3.1983 tarihinde 6785 sayılı İmar Kanunu'nun bir maddesinin tadili ile imar

İnşaat firmaları, halen ihtisaslaşmamıştır. Sadece, birkaç en büyük inşaat firması, belli konulardaki inşaatları belli tekniklerle yapabilmektedir. Diğer çoğu firma eski teknolojilerle ilkel yapılar gerçekleştirmektedir.

Ülkede yapılan çoğu inşaat, mimari uyumsuzluk taşımaktadır. Bunun bir nedeni de müteahhitin eğitimsiz olmasından ve firmasını yatay bir örgütlenme ile yönetememesinden kaynaklanmaktadır.

'Yap-Sat'çı dediğimiz inşaat müteahhitleri, büyük nakdi varlıklarla inşaaata başlamaktalar ve risk oranını bulabilmek için ancak inşaat bittikten sonra satış yapmaktadırlar. Bu da büyük finansal direnç gerektirmektedir.



ŞEKİL-1- Yapı Üretim Sürecine Katılanlar Ve İlişkileri

2.2. İnşaat Sektörünün Özellikleri

Araştırmanın bu bölümünde, inşaat sektörünün hem çevresel ilişkiler de hem iç yapı ilişkileri bakımından yönetim düşüncesinin doğup geliştiği, imalat sanayiinden farkları ele alınacaktır. Böylece organizasyon yapılarının oluşumunun, diğer imalat sektörleri ile farklı olduğu konusuna açıklık getirirken inşaat sektörünün nitelikleri, sektöre has organizasyonel yapıların anlaşılmasını sağlayacaktır.

2.2.1. Hareketlilik, Ürünlerin Sabitliği

İnşaat sektöründe üretim yeri gezici, ürün sabittir (Sorguça, s: 19). İnşaat sektörünün en belirgin özelliği hareketli olmasıdır. Klasik imalat sanayi işletmeleri bir tek yerde kurulurlar ve kuruldukları yerde genişler, büyürler. Halbuki inşaat sanayi işletmelerinin üretimi, her seferinde başka bir yerdedir (7, s. 33). İnşaat sektörünün en önemli ögesi olan yüklenicinin çalışma alanı, sürekli değişir, her iş yeni bir yerdedir. Bu olgu şu sonuçları doğuracaktır:

a) İnşaat tipi, yeri ve koşulları (toprak, iklim, ulaşım, işçi, enerji olanakları) her projede ayrı olduğundan, üretim metodları da değişir (imalat sanayiinde sabit). Bu nedenle inşaat projelerinde:

- Üretim ve maliyet tahmininde daima risk unsuru vardır.
- Otomasyon olanağı çok sınırlıdır.

b) Üretim ve maliyet tahmininde daima risk unsuru vardır.

c) Maliyet hesabında yardımcı işler (geçici inşaat, yerleşme, alışma) bölümü vardır.

d) Genellikle, açıkta üretim yapılır, üretim faktörleri dış etkenlere maruzdurlar.

e) Üretim yeri, üretim merkezinin yanında değildir. Bu husus, yönetim etkinliğini azaltır, risk veya maliyeti (şantiye büroları vs. giderleri ile) artırır. (Sorguç, s: 20). Aynı anda birden fazla işin yapılacağı gerçeği gözönüne alınırsa, değişik bölgelerdeki faaliyetlerin, işletme genelinde koordinasyonu, önemli bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. İnşaat işletmelerinde başarı ya da başarısızlık herhangi bir işletmede olduğundan çok daha fazla önderlik kurumunun niteliğine bağlıdır. Bu hareketliliğin ayrıca örgütsel yapının tasarımında, klasik örgüt modelleri dışında bir arayışı gerektirdiği ve buna bağlı olarak iletişim sisteminde yeni bir anlayışa zorlandığı kuşkusuzdur (7, s: 36).

f) Yapının arsa ile olan hukuki bağlantısı nedeni ile inşaat, üzerinde kullanılan malzemelerle birlikte arsa sahibinin (işvereanın) mülkiyetine geçerek, üreticinin mülkiyetinden çıkmaktadır. Bu yüzden, yüklenicinin stoktan yararlanma olanağı yoktur. Zira inşaat süresince ortaya çıkan maliyet ve fiyat yükselişleri nedeni ile doğan mülk kıymetindeki artışlar -sözleşmede başka hüküm yoksa- inşaat sahibine intikal eder ve onun aktifine geçer (6, s: 20).

İnşaat sektörü ürünlerinin en ayırıcı özelliği, belki de kullanıldıkları alan üzerinde sabitleştirilmiş olmalarıdır. Bu ürünlerin, o bölgeden kaldırılabilirmeleri ancak tamamen yok edilmeleri ile mümkündür. Proje yönlü olmaları nedeni ile, inşaat sektörü ürünlerine yakın özellik taşıyan gemi, uçak gibi ürünler sabitlik özelliği taşımazlar. İnşaat sektörü ürünlerinin sabitlik özelliği, inşaat faaliyetleri üzerinde ve dolayısıyla da bu faaliyetlerin yönetimi üzerinde derin etkiler yapmaktadır.

Bu özellikler nedeniyle, inşaat faaliyetleri kaçınılmaz olarak araziye bağlıdır. Bu alanda yapılan bir yatırım da, zorunlu olarak yöresel koşullara bağımlı kalacaktır. Bu da, imalat sektöründeki finansman yönetimi anlayışından farklı bir finansal yönetim gerektirir. Bir inşaat ürünü tamamlandığında değerinin belirlenmesi ve fiyatlandırılmasında, klasik yöntemlerden çok çevresel etmenler ve kullanım uygunluğu etken olacaktır. Çünkü inşaat için olan talebin büyük bölümü, yöresel koşullardan kuvvetli bir biçimde etkilenirler.

Bu özellik, bir yandan risk baskısı getirirken öte yandan, fiyatlandırmada zamanlamayı ön plana çıkaracaktır. Ürünler bir talep merkezinden diğerine taşınamadıklarından, tek bir pazara yönelme zorunluluğu ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu ise, sınırlı pazar özelliği taşımaktadır. Bu durum ise inşaat sektöründe pazarlama anlayışının, farklı özellikler taşıyacağının belirtisidir. Çünkü alıcı yalnız belli bir ürünü değil, belli bir ürünün belli bir yerde olmasını isteyecektir. Pazarlamadaki bu özelliğe bakarak inşaat sanayiindeki yatırımların göreceli olarak likit olmadığını söyleyebiliriz. Ürünün, sabit olarak bir bölgede olması sonucu, fiziksel koşullar ürün yapısını belirleyecektir. Bunun önemli bir sonucu ise inşaat ürünlerini standartlaştırmadaki güçlülüktür (7,s: 44).

2.2.2. Teklik (Kendine Özgülük)

Normal olarak, inşaat sanayiinde işler bir kez yapılır. Yani tekrarlanmaz. Her iş kendine özgüdür. Her yapılan iş, genelde veya belirli noktalarda bir öncekine yabancısıdır. İnşaat grubunun oluşturduğu her ürün, yalnız bir kez üretilmektedir. Bir dahaki sefere iş, yeni bir yerde, yeni bir biçimde, yeni spesifikasyonlarla yapılacaktır.

İşlerin teklik karakteri, daha önceki deneyimlerin değerlendirilmesinde de farklı bir yaklaşımı gerektirmektedir. Her işin ayrı olması, belgelemede, ayırıcı, seçici bir özelliği gerektirmekte, başka bir deyişle, belgelemeye özel bir önem kazandırmaktadır (7, s: 36).

İhale teklifindeki tahmini maliyet, çeşitli açılardan ve değişik koşullarda edinilen tecrübeye dayanılarak saptanır.

Örneğin; üretim faktörleri, insan ve makinanın üretkenliği için insan kalitesi, işyeri ve çalışma koşulları, iklim vb. unsurlar dikkate alınarak -her proje için yeniden- tahmin yapılır.

a) Değişik tecrübe ve tahminler nedeni ile, teklif fiyatlarında ortaya çıkan farklar, işveren tarafından hazırlanan proje ve şartnamelerdeki belirsizliklere göre artarlar.

b) Yapı işletmelerinin uzun vadeli kesin üretim programı yapamamaları ve ileriye dönük üretim miktarlarını saptayamamaları nedeni ile, geçmiş yıllardaki tecrübelerle göre genel giderlerin, beklenen (yıllık) ciro oranlarına dağıtımı olanaksızdır.

c) İhalenin verilmesinde ölçü ucuz fiyat olunca özellikle maliyetini karşılamayan fiyatla ihale edilmiş bulunan inşaatlarda kalite sorunu ortaya çıkar.

d) İnşaat sektöründe ihale (kazanamama) riski nedeni ile uygun olmayan koşullarda alınan bir ihaleyi, uygun bir ihale olarak telafi etmek olanağı yoktur.

e) Sözleşmede fiyat önceden saptandığından (inşaat önce satılır, sonra yapılır) ve değişken fiyat sistemi de genellikle kabul edilmediğinden, yüklenici ancak risk faktörünü ve teklif fiyatını yükselterek kendini güvenceye alabilir.

f) Genellikle birim fiyat esasına göre yapılan ihalelerde, kesin hesap işlemi uzun sürdüğünden, yüklenicinin kesin teminatı da (kesintileri) uzun süre bağlı kalır (6, s: 22).

2.2.3. Yaygınlık

İnşaat sektörü birey ve toplum yaşamı ile içiçe girmiştir. İnşaat sektörü ürünleri toplum tarafından doğrudan ve her an gözlenebilen, değerlendirilebilen ürünlerdir. İnşaat sektörünün toplumsal yaşantı içindeki önemini yalnızca ekonomideki payı olarak sınırlı düşünmemek gerekir. Bu sanayii yol, köprü, kanal, baraj, bina, fabrika, sanayii tesisi gibi önemli tesisler üretir. Toplumun ulaşım yerleştirme ve herşeyden önce barınma gibi temel ihtiyaçlarına cevap verir. Bu suretle inşaat sanayi, ülke ve bölge düzeyinde yerleşimi düzenleyen ve sosyal bünyeyi dengeleyen çok önemli bir fonksiyona sahiptir.

Bu açıdan bakıldığında, inşaat sanayiinde çevre ilişkileri ve buna bağlı olarak sosyal sorumluluk, özel önem kazanmaktadır. Bu da, inşaat sektöründe çevresel yönetimin özenle incelenmesi ve buna özel bir yer verilmesi sonucunu doğurmaktadır.

2.2.4. Duyarlılık

İnşaat sektörü çevresindeki sosyal, ekonomik ve teknolojik değişimlere karşı duyarlı bir sanayii dalıdır. Bu değişimlerin, olumlu ve olumsuz etkilerinden doğrudan ve hızla etkilenmektedir. Bu etkileşim, diğer sanayii dallarında olduğundan çok daha fazladır.

Günümüzde belirsiz, karmaşık ve yoğun değişimlerin bulunduğu çevresel koşulların egemen olduğunu düşünürsek, bu özelliğin, inşaat sektörünün yönetim anlayışını kökünden etkileyeceğini düşünmek yanıltıcı olmaz.

Duyarlılık özelliği yaygınlık özelliği ile birlikte düşünüldüğünde çevre analizinin önemi birkez daha karşımıza çıkmaktadır. Belirleyici olan üst sistem çevre olduğuna göre çevreye bu denli duyarlı olan inşaat sektörünün, üst sistem içinde oynadığı ekonomik, sosyal ve teknolojik rolün ve bu rolün gerektirdiği hedeflerin belirlenmesi yaşamsal bir zorunluluktur.

2.2.5. Endüstrilerarası İlişki

İnşaat sektörü ile diğer sanayii dalları arasında sıkı bir bağlantı bulunmaktadır. Birleşmiş milletlerin yaptığı 1062 dallık imalat sanayii ayırımında 242,bizde ise 270 sanayi dalı inşaat sanayiine girdi sağlamaktadır. Diğer sanayi dallarının, inşaat sanayiine giden üretim değerleri incelendiğinde, inşaat sanayiinin, çimento sanayii üretiminden %83.33, taş ve toprağa bağlı sanayii üretiminden %76.55, ağaç ve mantar ürünleri sanayiinden %53.128, elektrikli makineler sanayii üretiminden %26.30, cam eşya sanayii üretiminden %23.50 oranlarında girdi aldığı görülmektedir (7, s: 38).

2.2.6. Sektörlerarası İlişki

İnşaat sektörü, değişik sanayii dallarıyla da ilişki içerisinde. Bir yandan diğer sanayilere hizmet verirken, öte yandan, o sektörlerdeki gelişmelerden doğrudan etkilenmektedir. Ekonominin en önemli sektörlerini oluşturan ulaştırma, turizm ve enerji sektörlerindeki birçok yatırım, yol, baraj ve liman gibi altyapı hizmetleri büyük ölçüt de inşaat sanayii ile ilgilidir.

İnşaat sektörünün ekonomimiz içindeki yeri ve önemi, diğer sanayiilerle olan ilişkilerden bağımsız olarak düşünülemez. İnşaat kesiminin, sanayii, tarım, ulaştırma, ticaret ve turizm gibi hizmet üreten sektörler üzerinde arz-talep ve gelir yaratıcı etkisi vardır.

Endüstrilerarası ve sektörlerarası nitelikler bir arada düşünüldüğünde, inşaat sanayiinin ekonomi içindeki özel ve önemli yeri, kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Nitekim bu özellik, hükümetlerin ve devletin ilgisinden uzak kalmayacaktır. Bu bağlamda ele aldığımızda, inşaat sektöründe etkin bir organizasyon oluşturmak; ulusal kaynakların verimli kullanımına kadar uzanan ve ekonomik gelişmeyi etkileyen bir sorumluluk olarak karşımıza çıkmaktadır.

2.2.7. Disiplinlerarası İlişki

İnşaat sektörü, çok değişik türden ve karmaşık bir yapı gereği olarak değişik bilim dallarının ortak katkılarını gerektiren bir sanayii dalı olarak görülmektedir. Bu sanayii dalında, inşaat, makina, elektrik mühendislikleri gibi uygulamalı bilimler yanında sosyoloji ve sosyal psikoloji gibi sosyal bilimler ve mimarlık gibi estetik öğeler taşıyan bilimlerin, ortak çabaları ile oluşan tasarımlar sözkonusudur.

2.2.8. Çevresel Bağımlılık

İnşaat sektöründe yapılan her faaliyet, belli bir bölge üzerinde ve özellikleri belli olan ürün, üretiltiği çevrenin koşulları, iklim koşulları ve insanların alışkanlıkları gelenekleri gibi sosyal koşullar, inşaat faaliyetleri için sınırlayıcı ve bağlayıcı birer veri oluşturmaktadır. Bu anlamda, yapılacak yapının, yapılış ve kullanım amacına göre yerin seçimi, çok önemli bir inceleme konusudur. Zira tüm yatırım bu zemin üzerinde harcanacaktır.

Çevresel bağımlılığın, inşaat faaliyetleri üzerindeki etkisi, sanıldığından çok daha derindir. Ulaşım olanakları, enerji sağlanması, inşaat malzemelerine yakınlık, işgücü sunumu ve işçi ücretleri, iletişim olanakları, bu bağımlılığın yalnızca bir kısmıdır. Bu açıdan sorun, sanayinin yer seçimi ve yerleşim sorunlarını anımsatmaktadır (7, s: 41). İnşaat işçisinin büyük çoğunluğu geçici olarak çalışır.

a) Sürekli çalışan ve şantiyeden şantiyeye gönderilen küçük bir ekibin dışında kalan inşaat işçileri, her projede, yeniden işi ve yöntemleri öğrenmek, ekiplere ve yöneticilere alışmak zorundadırlar. Bu nedenle, imalat sanayiinde, fabrikanın üretime başlama aşamasında görülen öğrenme ve alışmanın yarattığı düşük üretim ve yüksek maliyet, inşaat sanayinde her projede ortaya çıkar.

b) Değişik yerlerden gelerek çeşitli özellikler arzeden bu tür işçiler yüzünden, üretkenlik sağlıklı bir biçimde tahmin edilemez.

c) Diğer yandan, kendilerine şantiyede barınacak binalar yapılması gerekir. Bu iş her şantiyede tekrarlanır.

d) Ayrıca, genellikle tarımdan gelen bu tür işçilerin mevsim açısından (hasat zamanı vb.) izin istekleri, inşaat - işyeri gereksinimine uymaz.

e) İnşaat işçisinin ücreti, bireysel üretkenliğini dikkate alarak saptanamaz. Ayrıca, sürekli değişen üretim koşulları, kendisine parça başına ücret ödenmesini zorlaştırır.

Bu yüzden, çalışma ortamının düzenli ve istihdamın dengeli olduğu ülkelerde, inşaat sanayiindeki işçilere, daha yüksek yevmiye verilir ve daha yüksek sosyal masraf göze alınır (yaşlılık, kaza sigortası, kıış tazminatı vs.).

f) İnşaat işçisi için düzenli bir meslek içi eğitimi olanağı yoktur. Bu nedenle ileri ülkelerde bölgesel eğitim amacı ile yararlanılmaktadır. Bu tür eğitim içindeki gençlere ödenen tazminat sonucu işçi maliyeti yüksektir (6, s: 24).

2.2.9. Tutuculuk

İnşaat sektörü, teknolojik ve yönetsel değişimler karşısında tutucu bir sanayii dalıdır. Teknolojik değişim ve yeni teknoloji akışı yavaş olmakta, birçok inşaat işinde eski ve ilkel teknoloji kullanılmaktadır. Mekanizasyon oranı çok düşük kalmaktadır. Özellikle, elektronik ve otomotiv gibi sektörler ile karşılaştırıldığında bu durum, daha belirgin olarak karşımıza çıkmaktadır.

Halbuki büyük bir iş hacmine sahip olan inşaat sektörü hem bu özelliği hem de yapısı gereği taşıdığı özellikler nedeniyle, endüstrileşmeye ve teknolojik gelişmeye en açık sanayii durumundadır. Ülkemizde, toplam konut inşaatı içinde gelişmiş teknoloji kullanılarak yapılanların oranının %2 düzeyinde olduğu bilinmektedir (7, s: 41)

Bunların yanında inşaat sanayiinin yönetim tekniklerinin benimsenmesinde, genellikle yavaş davranıldığı kabul edilmektedir. Teknoloji değişiminde ve yeni teknolojilerin benimsenmesinde, çok sayıda etmen rol almaktadır. Ancak, inşaat sanayiinde, standart tipte, sürekli ve kütle üretimine olanak verecek koşulların oluşmamış olması, yavaş endüstrileşmenin ana nedeni olarak gösterilmektedir. Araştırmalar, yavaş endüstrileşmenin gelişmekte olan ülkelere özgü bir durum olmadığını, benzer durumun gelişmiş ülkelerde de görüldüğünü belirtmektedir.

İnşaat, emek yoğun teknoloji kullanır. Bu özellik, endüstrileşmemiş ülkelerin yararına olup, bu sayede inşaat sektörü piyasa koşullarına göre çalıştırılabilir. Buna karşın ileri derecede makinalaşmış bir inşaat sanayiinin, ekonomik krizlerde önemli (amortisman vs.) kayıpları olmaktadır (6, s: 24).

2.2.10. Belirsizlik ve Ekonomi Politikası Aracı Rolü

İnşaat sektörünün ayırıcı özelliklerinden biri de belirsizliktir. Bu belirsizlik diğer sanayii dallarını da etkisi altına alan çevresel koşulların belirsizliği değildir. Bundan öte, inşaat sektörünün yapısından kaynaklanan bir belirsizliktir. Verimlilik, iklim, yönetim, ekonomik etmenler, sunumundaki değişimler, belirsizliğin etkisini duyan değişkenlerden yalnızca birkaçıdır.

İnşaat sektöründeki belirsizliğin önemli bir kaynağını da, hükümetlerin bu sanayi dalına bakış açısı oluşturmaktadır. İnşaat sektörünün ekonomi içindeki özel ve önemli konumu, hükümetleri bu sanayiye, ekonomiyi düzenlemek ve işsizlik, enflasyon gibi temel sorunları çözmek için uygun bir araç olarak kullanma eğilimine girmelerine neden olmaktadır. Bu amaçla hükümetler, değişik dönemlerde inşaat sektörünün pazarını etkilemekte, bunun sonucunda da bu sektör için olan talep, belirsiz bir durum içermektedir. Talepteki belirsizlik ve düzensizlik, dalga dalga diğer değişkenlerin üzerine yayılmaktadır.

Günümüzde belirsizlik, kararsızlık ve çalkantı tüm ekonomiyi etkileyen özelliklerdir. Bu olumsuz koşulların giderek arttığı görülmektedir. Bu nedenle, inşaat sektöründe elde edilen uzun vadeli deneyimlerin, diğer sektörlerdeki işletmelerin işleyişleri için örgütsel bir kılavuz oluşturacağını düşünmek akılcı olacaktır. Özellikle, büyük montajların ve tesis kuruluşlarının sözkonusu olduğu proje yönlü sanayilerde, bu durum, özellikle önem kazanacaktır (7, s: 43).

İnşaat işletmeleri, ellerindeki proje dışında uzun vadeli faaliyet programları yapamazlar. Gerçekten, inşaat sektöründe üretim, yüklenicinin ihaleyi

kazanması ile başlar, işin tipi ve büyüklüğüne göre devam eder ve kendi içinde alt üretimlerden oluşur.

Genellikle bu tür üretimde, işletme için pazar araştırması, pazarlama ve üretim ile finansman gücünü dikkate alan uzun süreli programlar yapılamaz. Ayrıca, üretim süresince, alıcı ile üretici arasında şahsi ilişki vardır. İnşaatın satışını etkileyebilmek amacı ile üretici, bu ürünün nitelik, süre ve fiyatında değişiklik yapamaz. Bu hususlar, işverenin yetkisindedir. Ayrıca, işveren tarafından saptanan süresel koşullar, inşaatta maliyetin yükselmesine yol açabilirler. En güçlü işveren olan kamu kuruluşlarının, politik etkiler nedeni ile uzun vadeli programlar yapmamaları veya yapılanlara uymamaları sonucu, ülkede, inşaat programı saydam bir görüntü vermez. Bu nedenle de yapı işletmeleri, kapasite ve stoklarını piyasaya göre ayarlayamaz. Buna dur-kalk politikasının olumsuz etkileri de eklenmelidir.

İnşaat süresince, daima belirsizlikler vardır. Keşiflerde risk unsurunu önemle dikkate almak gerekir. Bu risk, bazen öngörülen kâr oranını birkaç misli aşar ve çeşitli tahminlerdeki farklar nedeniyle, birbirinden çok farklı ihale tekliflerinin ortaya çıkmasına yol açar. İşverenin, çeşitli derecelerde yetersiz proje ve şartnamelere dayanarak teklif istemesi ve ihalede değişken fiyat sistemini kabul etmemesi ile kendisine ait bir risk, yükleniciye devredilmiş olur.

İşverenin, inşaatı, çeşitli yüklenicilere bölerek yaptırması, kendilerini bizzat seçmesi, koordine etmesi ve her türlü karar yetkisini kendinde tutması sonucu, işin yürütülmesi daha da zorlaşır. Burada, üretimin zaman zaman kesilmesi olasılığı, durup yeniden başlayan üretimin doğurduğu alışkanlık kayıpları nedeni ile, maliyet artışları olasılığını doğurur. Üretcinin kontrolü dışında olup kendisine yüklenen bu risk, normal koşullarda imalat sanayiinde yoktur(6, s: 20).

2.2.11. Yüksek Rekabet

İnşaat sektöründe, yüksek bir rekabet baskısı egemendir. Rekabet çevresi, sürekli olarak yaşatılan canlı bir çevredir. Yüksek rekabet, inşaat sektöründeki faaliyetlerin doğasında ve dokusunda vardır. Pazarla olan ilişkiler, büyük ölçüde

ihale-teklif sistemi ile düzenlendiğinden, rekabet gereği, zorunlu ve sürekli olarak yaşanan bir olgudur. İnşaat sektörü, küçüklü büyüklü, çok sayıda firmanın yer alması ve bu sanayi dalında, rekabeti besleyen özelliklerdir.

İnşaat sektöründe açık rekabetten söz edilemez. Bu sektörde, imalat sektöründe olduğu gibi, alıcı, fiyat ve kaliteyi birarada görerek seçim yapamaz. Kalite, her işveren tarafından kendi şartnamesinde belirlenir. Fiyat ise, teklifler açılana kadar bilinemez. Bu nedenle, geleneksel inşaat sektöründe reklam kullanılmaz ve yüklenici, gereksinimi etkilemek olanaklarından yoksundur.

İnşaat sektöründe açık rekabet mekanizması bulunmadığından, yüklenici, ancak maliyetteki risk, amortisman vs. unsurlardan fedakarlık ederek indirim yapabilir. Bu ise, uygun fiyat ilkesiyle çelişir ve bu ilkenin işlevini ortadan kaldırır.

Kaliteli yüklenicilerin, zaman zaman, düşük kaliteli iş yapanlardan daha ucuz fiyat verme zorunda kalarak iflas etmeleri, inşaat sektöründe menfi seçim mekanizmasının işlediğini göstermektedir. İnşaat işlerinin özellikleri nedeni ile ihale kanununa uygun fiyat ilkeleri konulmuştur. Bununla beraber sektörün özelliklerini bilmeyenler, ihalelerde imalat sektöründe olduğu gibi en ucuz fiyat vereni seçerler. Bu yöntem, ciddi işletmelerin varlığını tehdit eder. İşin kalitesini düşürür veya işvereni yüklenicinin ek ücret talebi ile karşı karşıya getirir (6, s: 23).

2.2.12. Ürünlerin Karmaşıklığı

İnşaat ürünlerinden istenen çok değişik fonksiyonlar sonucunda ortaya çıkan ürünler son derece karmaşık olmaktadır. Bu durum, en basit gözükken inşaat ürünleri için dahi geçerlidir. Örneğin; yol, tek bir amaca yöneliktir. Ancak hız, dayanıklılık, güvenlik vb. gereksinimleri karşılayabilecek şekilde, çok sayıda alt ürünün karmaşık bir bileşeni olarak karşımıza çıkmaktadır.

Parça ve malzemenin çokluğu ve çeşitliliği karşısında, satın alma önem kazanmaktadır. Bunun yanında, satın alınan malzemenin dağıtımı ve taşınması

da karmaşık bir sistemin kurulmasını gerektirir. Parçaların çeşitliliği çok geniş ve yavaş devreden bir stok yapısı oluşturmakta, bu da stok yönetiminin yeni bir anlayışla ele alınmasını gerektirmektedir.

2.2.13. Ürünlerin Değişebilirliği

Yapıları oluşturan çok sayıda bileşen, sürekli ve kararlı bir değişim halindedir. Bu değişim, bileşenlerin biraraya getirilme biçiminde ve böylelikle oluşan yapının, tasarım ve yerleşiminde de söz konusudur. En basit örnek olarak konutu ele alacak olursak; konutun temel fonksiyonu hiç değişmemiştir. Ancak fonksiyondaki bu kararlılığa karşın, konutu oluşturan bileşenler, bu bileşenlerin nitelikleri ve konutun biçimi birçok değişiklik geçirmiştir. Diğer sanayi dalları ile kıyasladığımızda, bu değişim, hem çok yoğun hem de çok yönlüdür.

Ürün değişebilirliğinin inşaat faaliyetlerine ilişkin en büyük etkisi, yönetim düşüncesinin en önemli sonucu olan, örgüt üzerinde görülmektedir. Şöyle ki; tasarım ve bileşenlerdeki gelişmeler, yeni uzmanlaşmaları ve yeni görevleri getirmekte, bunun sonucunda da daha karmaşık ve daha hareketli bir örgütsel yapı ortaya çıkmaktadır.

2.2.14. Ürünlerin Sürekliliği (Dayanıklılığı)

İnşaat ürünlerinin bir diğer belirgin özelliği de süreklilikleridir. Teorik olarak; inşaat ürünleri kullanılmak istenildikleri sürece kullanılırlar. Başka bir anlatımla inşaat ürünlerinin fiziksel ömrü çok uzundur.

Bu nitelik, özellikle inşaat ürünlerine olan talep üzerinde etkili sonuçlar doğurmaktadır. Belli bir bölgede, belli bir zamanda, yeni yapılar için olan talep son derece sınırlıdır. Bir otel, bir hastane, bir okul, bölgeye yıllar boyu hizmet verebilir. Talebin sınırlı olma özelliği, inşaat işletmelerini belli bir tür işten diğerine hızlı bir şekilde genişlemeye zorlayacaktır.

Bunun yanında, sabit ve kararlı bir talebi olan yapı türleri için bile stokların çokluğu, yeni yapılar için olan talepte büyük dalgalanmalarla sonuçlanacaktır. Başka bir deyimle yapıların sürekliliği talepteki değişkenliği güçlendirecek ve bu da inşaat sektörünün düzeninde derin etkiler yaratacaktır. İnşaat alıcıları uygun ekonomik koşullarda siparişleri vermek uygun olmayan ekonomik koşullarda siparişleri çekme eğilimi taşımaktadır. Bu ise talebin değişkenliğini kuvvetlendirmekte ve inşaat sektöründeki gerilimi arttırmaktadır.

Ürünlerin, sürekli ve yenilenebilir olması, inşaat sektöründeki faaliyetlerin önemli bir kısmının, bakım, onarım ve değişiklikleri ile ilgili olması sonucunu getirmektedir. Bu da, üretim sonrası aşamanın, yeni kullanım aşamasının, diğer sektörlerde olduğundan çok daha fazla önem kazanması anlamına gelmektedir.

2.2.15. Ürün Değeri Değişkenliği

Maliyet yüksek ve süreklilik yüksek olunca, bitmiş yapıların değeri de değişken olmaktadır. Bu değişkenlik, bir yandan çok uzun süreler geçmesine yolaçan süreklilik nedeniyle, bir yandan da ürünlerin sabitliği nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Ürünlerin sabitliği, yalnız genel ekonomik ve sosyal koşullara değil aynı zamanda yakın çevredeki değişimlere bağlı olma sonucunu getirmektedir.

Bu koşullar, özellikle finansal alanda bazı sonuçlar vermektedir. Değerde beklenmeyen değişimler, büyük yatırımcıların spekülative bir niteliğe dönüşmesine neden olmaktadır. Değerin öngörülmemesi ise ipotekli borçların, mümkün olan en kısa zamanda ödenmesini gerektirmekte, bu da, fiziksel sürekliliğin getirdiği potansiyelin, finansal düzenlemelerle paralel yürütülmediği anlamına gelmektedir.

2.2.16. Proje Yönlülük

İnşaat sektörü, proje yönlü bir sanayi dalıdır. Yani belirli bir üretimin gerçekleştirilmesinin sözkonusu olduğu her bir durum için bir proje hazırlanır. Her ürün, bir proje çerçevesinde tasarlanır ve üretilir. İnşaat işletmelerinin tüm

işlerinin, proje niteliği taşımasının bazı önemli sonuçları olacağı kuşkusuzdur. Bu sonuçları açıklamak için, öncelikle proje kavramının tanımlanması gerekmektedir.

Proje, en geniş anlamıyla, bir konu çerçevesinde düşüncenin yoğunlaşması, bir çözüm veya çıkış yolunun aranması olarak tanımlanabilir. Bir işletme açısından düşünürsek; proje, özel ve geçici bir süreçtir. Ancak, bir inşaat şirketi açısından düşünürsek durum değişecektir. Zira inşaat şirketinde projenin, özel ve geçici bir süreç olması, genel sürekli bir durumdur (7, s: 48).

2.2.17. Düşük Kâr Oranı

"İnşaat sanayii, kâr oranının düşük olduğu bir sanayii dalıdır. Bunun, devresel değil, genel bir özellik olarak var olduğunun bilinmesi önemli sonuçlar verir. ABD'de yapılan ve 166 işletmeyi kapsayan bir araştırmada, inşaat sanayiinde net kâr oranının %7.14'de kaldığını göstermiştir. Aynı araştırmada inşaat sanayiindeki şirketlerin, değişik sanayii dallarından gelen 37 şirket arasında; gelirlerine göre 33., net kârlarına göre 24. sırada yer aldığı belirtilmektedir. İnşaat sanayiindeki düşük kâr oranının nedenlerinin, düşük ihale teklifleri, yüksek maliyetler, artan rekabet ve yetersiz yönetim olduğu konusunda genel bir görüş birliği vardır (7, s: 48).

2.1.18. Yüksek Risk

Yüklenici inşaat işletmeleri, üstlendikleri iş nedeni ile büyük bir risk altına girerler. Hatta öyle ki, bu risk, diğer iş kollarına kıyasla daha yüksek seviyededir. Özellikle, sabit fiyatlarla yüklenilen işlerde, bu risk, daha da artmaktadır. Bu risklerin bazıları, yüklenici inşaat işletmesinin kontrolü altında bulunmayan, beklenilmedik olaylardan kaynaklanırken, bazıları da yüklenici inşaat işletmesinden kaynaklanabilir. İklim koşullarının beklenildiği gibi gitmemesi, sel baskını, doğal yıkımlar, malzeme sağlanmasında üreticilerden kaynaklanan gecikmeler, taşeronların yükümlülüklerini zamanında yerine getirmemesi gibi nedenler, yüklenici inşaat işletmesinin kontrolü altında olmayan etkenlere örnek

iken, yüklenici inşaat işletmesinin yeterli deneyime sahip olmaması, kapasitesine göre aşırı iş yüklenmesi, teknik kadrosunun yetersiz oluşu, yetersiz yönetim faaliyeti, yüklenici inşaat işletmesinden kaynaklanan etmenlerdir.

Yukarıda, sadece birkaçı sıralanan bu etmenler, bazen, öngörülen kâr oranının birkaç misli aşılmasına sebep olabilir. Bu soruna çözüm olarak; sözleşme fiyatı önceden saptandığı için, inşaat işletmesi, belirsizlik ve risk faktörünü düşünüp teklif fiyatını yükselterek kendini güvence altına alabilir. Fiyatın yüksek olması ise o işin alınamaması için neden olabilir. Bu tür ikilemlere inşaat sektöründe sıklıkla rastlanmaktadır (8, s: 17).

2.2.19. Gayri Resmi İlişkiler

İnşaat uygulamasına gayriresmi ilişkiler hakimdir. Bunun nedeni;

- İnşaat proje, program ve şartnamelerinde, doğal olarak bulunan belirsizlikler sonucu, herşeyi, bu evraklar çerçevesinde, yeterli detay ve kesinlikte saptama olanaksızlığı,
- Şantiyelerin yer değiştirmesi, uzaklığı ve yeterli detay, kalite ve sıklıkta denetlenememesi, şantiyede düzenlenen resmi toplantı tutanaklarının, durum ve sorunları yeterli açıklıkla yansıtmaması sonucu ortaya çıkan haberleşme zorlukları biçiminde sıralanabilir. Bu hususlar, inşaatta, kararların "yerined" verilmesi için yeterli görülür. Böylece, formal olarak hazırlanmış -prosedür gibi birçok hususlar ikinci plana atılır, resmi ilişki ve müesseseler zayıflar. İnşaat bu gayri resmi gelişmenin baskısı altındadır. (6: s: 24-25)

2.2.20. İşin Siparişle Alınması ve Sözleşmeyle Yürütülmesi

İnşaat taahhüt sektörünün tipik özelliği, işin, işverenle yapılan sözleşme çerçevesinde yürütülmesi, yerine getirilmesidir. Bir müteahhit firma, inşaat faaliyetinin türü ve sözleşmenin şekli ne olursa olsun, işverenin saptadığı koşullara uygun olarak, yeni bir inşaat yapmak veya mevcut bir duran maddi varlığı geliştirmek için işverenle sözleşme yapmaktadır. Sözleşme, yapılacak işi,

işin tutarını ve ödeme koşullarını, tarafların hak ve yükümlölüklerini belirtmektedir. Küçük ve orta ölçekli yüklenici inşaat işletmelerinin (genelde taahhüdü yerine getiren müteahhit olarak anılacak) Türkiye'de uyguladıkları proje teslim sistemleri ve sözleşme türleri, bölüm 4'te anlatılmıştır. Bu çalışmanın kapsamındaki işletmelerin, ağırlıklı tercih ettikleri arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin üzerinde 5. bölümde durulmuş ve sözleşmenin müteahhide yüklediği sorumluluklar irdelenmiştir.



3.BÖLÜM

KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ İNŞAAT İŞLETMELERİ

3.1.İŞLETME VE ORGANİZASYON TANIMLAMALARI

İşletmeler, bir ülke ekonomisini oluşturan ve sayıları yüzbinler hatta milyonlarla ifade edilen küçük birimlerdir ve ekonominin canlı organizmalarıdır. Ülkenin sağlıklı ve kuvvetli bir ekonomiye sahip olabilmesi açısından varlıkları, iyi yönetilmeleri büyük önem taşır. O zaman, öncelikle işletme tanımlarına bir göz atmak gereklidir,

Hitler Almanya'sının bilim adamlarından Alfred Isaac'a göre "... üretim faaliyetlerinde bulunan ve ihtiyaçların tatminine doğrudan veya dolayısı ile katılan her iktisadi birime işletme" denir. Bu tanımla temel alan ve işletme eğitiminde Türkiye'de öncü bazı bilim adamlarına göre işletme: "başlıca görevi insan ihtiyaçlarını tatmine elverişli iktisadi mal ve hizmetleri üretmek olan, ekonomik, teknik ve hukuki birim (Cumhur Ferman); " insanların ihtiyaçlarını doğrudan veya dolayısı ile karşılamak amacı ile işleyen veya işletilen her iktisadi birim (Mehmet Oluç); " Üretim araçlarının uyumlu bir biçimde birleşmesinden meydana gelen bir birim " dir. (Kemal Tosun)

Bu tanımlamaların ortak yanları ele alınarak işletme, geniş kapsamlı ve basit olarak şöyle tanımlanabilir:

İşletmeler, insanların sonsuz istek ve ihtiyaçlarını minimum kaynaklarla maksimum düzeyde karşılamak üzere mal veya hizmet üreten, ekonomik, hukuksal ve organizasyonel birimlerdir. Buradan da anlaşılacağı üzere işletmenin ekonomik ve üretim yönü dışında ayrıca hukuki ve idari yönlerde vardır.

-Üretim yönü: Üretim faaliyetlerinin gerçekleştirilebilmesi için biraraya getirilmesi gerekli olan üretim faktörlerinden oluşur. Üretim faktörleri ;

emek

sermaye

doğal kaynaklar

müteşebbis (girişimci) olmak üzere dört grupta toplanır.

-Ekonomik yönü ise doğal kaynakların kısıtlılığı karşısında insanların bitmek bilmeyen ,sınır tanımaz isteklerinin en akılcı şekilde karşılanmaya çalışılmasını gerektiriyor.

-Hukuksal açıdan incelendiğinde iş hayatının daima kanun, tüzük ve yönetmeliklerle, ahlak kaideleri ve gelenek- göreneklerle düzenlenmiş olduğunu görüyoruz. Daha spesifik olarak iş dünyası eskiden beri :

- Devleti temsil eden organların kanun tüzük ve yönetmelikleri ile,
- İçinde yaşanan toplumun ahlak kaideleri ve gelenek-görenekleri,
- Yine ahlaki değer yargılarına göre işadamlarını ve meslek kuruluşlarının kendi kendilerine yükledikleri kurallarla,
- Uluslararası kuruluşların kabul ettiği kurallarla yönetilegelmiştir.

(13; s:3-4-11)

-Organizasyon yönü ise işletmede ekonomi, hukuk ve üretim birimlerinin sistemli bir şekilde birleştirilmesini sağlaması açısından işletmenin en önemli yönünü oluşturmaktadır. Bu işletmenin organizasyonu ne kadar rasyonel olursa verimliliği de o kadar yüksektir. O zaman, öncelikle organizasyonun ne anlama geldiği ile işe başlanılabilir. Bir işin veya bir görevin yapılması , bireyin yeteneğinin ya da gücünün yenebileceği ölçüyü aşarsa, o görevin yerine getirilmesi bir grubun ortak gayretine ihtiyaç gösterir. Bu da bir organizasyon yapısı geliştirmeyi mecbur kılar. Organizasyon, en geniş anlamda, iki veya daha fazla bireyin ortak bir gaye için çalışmaları halinde, aralarındaki ilişkilerde yaratılmış olan bağ olarak tanımlanabilir. Fayol'a göre ise organizasyon yönetim işlevlerinden biri olarak ele alınmış ve işletmeyi, işlemesi için gerekli olan malzeme , tesisat, sermaye ve personel gibi maddi ve sosyal unsurlarla donatmak olarak ifade edilmiştir.

Başka bir tanıma göre ise organizasyon " bir işletmenin faaliyetlerinde gerekli araçların tümünün, en az maliyetle, en iyi verim ve en fazla tatmini

sağlayacak şekilde ahenkli olarak düzenlenmesidir." Daha bilimsel ve ayrıntılı olarak ;

" işletmede mevcut gücün en etkin, sistemli, olumlu ve koordine bir biçimde kullanılabilmesi için, işletmedeki bireylerin veya gurupların görevlerini en iyi şekilde yapmak üzere düzenlenmesi ve gereken olanaklarla donatılması şeklinde ifade edilebilir".

Organizasyonun bir statik bir de dinamik olmak üzere iki yönü vardır. Statik yönü bir durumu, sürecin sonucunu yani örgütü; dinamizmi ise teşkilatlandırma, örgütleme ve organize etme sürecini ifade eder. Bu da organizasyonun sosyal yapısı ile şekillenir. Bu sosyal yapının iyi işlenmesi ve sıhhatli olabilmesi için gerekli olan yönetim ilkeleri şöyle sıralanabilir:

- İş bölümü ilkesi
- Yetki ve sorumluluk ilkesi
- Disiplin ilkesi
- Kumanda birliği ilkesi
- Amaç birliği ilkesi
- Özel çıkarların genel çıkarlara bağımlılığı ilkesi
- İyi bir ücret politikası
- Merkeziyet
- Hiyerarşi
- Maddi ve sosyal düzen
- Hakkaniyet veya doğruluk
- Personelde istikrar ilkesi
- Girişkenlik veya teşebbüs
- Personel arasında işbirliği ve bunlara ek olarak etkin ve sağlıklı iletişimi de sıralayabiliriz. (14,s: 5/6/7/53)

3.2.İşletme Hukuki Yapısının Organizasyona Etkisi

İşletme, toplumun yaşaması ve gelişmesi bakımından büyük öneme sahip din, ahlak, örf adet, gelenek gibi toplumsal ilişkileri düzenleyen prensip ve kurallar

yanında, kanun, tüzük ve yönetmeliklerle belirlenen hukuki yöntemlere de uymak zorundadır. Özellikle hukuk, zorlayıcı bir unsura sahip olması nedeniyle toplumun düzenini sağlayan kuralların en önemlilerini biraraya getirir. Böylece toplumun hukuki düzeni, özellikle kanunlarıyla işletmelerin yapıları üzerine büyük etkiler yaparlar. (14,s: 140).

Türkiye'de işletmelerin hukuki yapılarını düzenleyen kanunların başlıcaları Ticaret Kanunu, Borçlar Kanunu ve Vergi Kanunları olarak sıralanabilir.

Kanunlar, bir takım kural ve kurumsal normlar koyarak, oluşturdukları işletmelerin yapılarını belirli formlar içinde sınırlamışlar, ortakları ve diğer baskı grupları ile olan hukuki ilişkilerini belirleyerek, işletmelerin iç düzenlerini etkilemişlerdir. Türkiye'de genel olarak üç grup işletme dikkati çeker. Bunlar Borçlar Kanunu'nun ve Ticaret Kanunu'nun düzenlediği "Özel işletmeler", kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümleri çerçevesinde yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, Vilayet, Belediye gibi kamu tüzel kişilerin kurulan "Kamu İşletmeleri" ve çeşitli özel kanun ve uluslararası anlaşmalarla kurulan "Yabancı Sermayeli İşletmeler"dir.

Hukuki şeklin bu işletmelerin organizasyon yapılarında yapmış olduğu etkiler incelenecek olursa;

3.2.1. Özel İşletmeler

Özel işletmeler başlığı altında gruplanan işletmeler şahıs işletmeleri, sermaye işletmeleri, kooperatif işletmeleri ile dernek ve tesislerin işletmeleridir. Bunlardan özellikle şahıs işletmeleri ve sermaye işletmeleri ele alınıp hukuki şekilleri ile yapıları değerlendirilecektir.

3.2.1.1. Şahıs İşletmeleri:

Şahıs işletmeleri, diğer bir deyişle tacir, bir ticari işletmeyi kısmen dahi olsa kendi adına işleten kimsenin (T..T.K. madde 14) oluşturduğu işletme olup, hukuki ehliyeteye sahip her vatandaş tarafından kanunların yasaklamadığı alanla

da kurulabilir. Türk Ticaret Kanunu, tacir ile işletmeyi tek başına kuran ve yöneten işletmenin bütün varlıklarını kendi öz varlıkları (mameliki) arasında bulunduran girişimciyi tanımlamaktadır. Borçlar Kanunu'na göre ise "İki veya daha fazla kişinin kendilerine iktisadi menfaatler sağlamak maksadıyla emek veya diğer sermayelerinin tamamını veya bir kısmını birleştirmesi sonucu oluşan (B.K. Madde, 520) şirket, şahıs işletmelerinin ikinci örneği olan adi ortaklıktır. Bu tür işletmelerin tüzel kişiliği (hükmi şahsiyeti) olmayıp hukuken işletme değil, ortaklar, şahsen ve topluca sorumludurlar. Ayrıca ortaklararası ilişkiler, üçüncü kişilere karşı sorumluluklar, idare ve temsil vb. konular ilgili kanun maddelerince zorunlu olarak belirtilmiştir.

Bireysel özelliğe sahip bu işletmelerde, hukuken tanınan, aynı zamanda işletmenin sahibi olan, sınırsız sorumlu işletme sahibinin kişiliğidir. Bunlar elemanları dar olarak koordine edilmiş, hiyerarşik ilişkilerin oldukça sıkı, bireysel veya "babadan kalma" anlayışın hakim olduğu merkezci işletmelerdir. Bu tür işletmelerdeki organizasyon yapısı genellikle basit, bazen de belirsizdir. Zayıf iş hacmi aslında karmaşık bir organizasyonu gerektirmez. Ancak yöneticilerin sorumlulukları karar ve kontrol süreçlerinin merkezileştirilmesini gerektirir. Bu arada az oranda bir iş bölümü ve fonksiyonel uzmanlaşma uygulanır. Ücretli personel sayısı pek az olup, çoğu defa işletme sahibinin aile bireyleri kasa, yönetim ve satış işlerinde yardımcı olurlar. Böyle bir organizasyon yapısında babadan kalma tamamen kişisel özelliklere dayanan merkezci bir etki görülmektedir.

Şahıs şirketlerinin diğer iki örneği, daha gelişmiş bir hukuki şekle sahip ticaret şirketleri olan kollektif ve komandit şirketlerdir. Bunları adi ortaklıklardan ayıran özellik, ticaret şirketlerinde, işletmenin sermaye sahiplerinin dışında onlardan ayrı olarak hukuki bir kişiliğe (tüzel kişiliğe) sahip bulunmasıdır. Kollektif şirketler T.T.K'nun 153. maddesinde düzenlenmiş olup, işletmenin faaliyetlerinden doğan borçlarda, ortaklar yalnız kendi koydukları sermaye ile değil tüm varlıklarıyla "sınırsız ve zincirleme (müteselsil) olarak sorumludurlar. Komandit şirketlerde ise ortakların bir kısmının (komanditer ortak) sorumlulukları koydukları sermaye ile sınırlı, diğer bir kısmının (komandite ortak) ise sorumlulukları sınırsızdır. Her

iki şirketin kuruluşları benzer özelliklere sahip olup, işletmelerin kuruluş, işleyiş ve tasfiyesinde uyulması gereken şekil şartları kanun maddelerinde belirtilmiştir (14, s: 141).

3.2.1.2. Sermaye İşletmeleri

Sermaye işletmeleri, "bir ünvana sahip, ana sermayesi belli ve paylara bölünmüş olan ve borçlarından dolayı yalnız varlıklarıyla sorumlu bulunan şirket" (T.T.K. madde 269) olarak tanımlanan, taahhüt etmiş oldukları sermaye payları ile sorumlulukları sınırlı, çok sayıda (en az 5 kişi) ortağın oluşturduğu "Anonim Şirket" yanında, Limited Şirketler ve Sermayesi Paylara Bölünmüş Komandit Şirketlerden oluşur. Unsurları, kuruluş biçimleri, kurucularının sorumlulukları, çeşitli organları, pay sahiplerinin hak ve borçları gibi hususları kanunla geniş anlamda şekillendirilmiş olan bu işletmelerde hakim unsur ortaklar değil konulan sermayedir. (14,s: 142).

Sermaye şirketlerinden özellikle anonim ortaklıklarda çok sayıda kadrolu personele rastlanır ve bunlar arasında bir faaliyet farklılaşması veya uzmanlaşma ve çok gelişmiş bir hiyerarşik sıralama dikkati çeker. Bu tür gelişmiş işletmelerde, organizasyon ve faaliyet koşulları hakkında devlet tarafından konulan zorunlu şekil şartları yanında, kurumsal kural ve kuruluş kaidelerinden oluşan bir ana sözleşme, iç tüzük ve yönetmelik de dikkati çekecektir. Bu yönetmelik, işletmede bir bütünlük sağlarken amaç birliği, emniyet, etkinlik ve verimliliği de arttıracaktır. Bu tür işletmelerde büyüklüğe göre farklılaşan, karmaşık bir organizasyon yapısı uygulanırken, şahıs işletmelerinde organizasyon yapısı bu kadar gelişme göstermeyecek, daha basit ve merkezci bir yönetim hakim olacaktır.

3.2.2. Kamu İşletmeleri

Kamu işletmeleri, büyük çoğunluğu kendi kuruluş kanunu gereğince, özel hukuk hükümleri çerçevesinde yönetilmek veya ticari biçimde işletilmek üzere, Devlet,

Vilayet, Belediye gibi kamu tüzel kişilerin kurulan işletmelerdir. Bunlar, katma bütçeli dairelere ait işletmeler, döner sermayeli işletmeler, mahalli idarelere ait işletmeler, kamu iktisadi teşebbüsleri ve karma teşebbüsler olabilirler. Bu kamu işletmeleri arasında işletme yönetimi açısından en ilgi çekicisi kamu itisadi teşebbüslerdir.

Kamu İktisadi Teşekkülleri, genellikle milli işletmeler olup ortakları yalnız devlet veya diğer kamu tüzel kişileridir. Kamu İktisadi Teşekkülleri birer kamu kuruluşu olmaları nedeniyle, organizasyon yapıları ve yönetmelikleri genel müdürlüklerce belirlenip işletme müdürlüklerine gönderilir. Kesin bir hiyerarşik yönetimin ve bürokrasinin hakim olduğu bu tür kuruluşlarda genellikle bütün iktisadi devlet teşekküllerinde görülen ortak bir organizasyon yapısı geçerlidir (14, 143).

3.2.3. Yabancı Sermayeli İşletmeler

Bu tür işletmelerin kurulması, bütünüyle politik kararların sonucu gerçekleşir. Yabancı sermayenin bağımsız bir ülkede yatırım yapması parlamentonun kararı sonucudur. Fayda ve sakıncalarına bakarak yabancı sermayeli işletmeler konusunda toptan ve peşin yargılara varmak doğru olmayıp eğer yabancı sermayenin yaptığı işletme kurma teklifi milli ekonomiye yararlı olacaksa, monopolist şartları taşımıyorsa, milli sanayinin gelişmesini örtmeyecekse ve nihayet makul bir kâr transferini öngörüyorsa kabul edilebilir.

Türkiye'de, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin yalnız yabancı sermaye ile veya Türk ortaklarla beraber işletme kurabilmelerini düzenleyen kanunlar vardır. Bunlara göre bu işletmeler: 6224 Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu ile kurulan işletmeler; Petrol Kanunu'na göre kurulan işletmeler; 1567 sayılı kanuna göre kurulan işletmeler ve milletlerarası anlaşmalarla kurulan yabancı sermayeli şirketler olarak dört grupta toplanabilir.

Sonuç olarak; hukuki düzen, işletmelerin yapılarını büyük oranda etkilerken bu işletmelerin hukuki organizasyonlarını düzenleyen kanunların zorunlu kıldığı

organlar ve şartların yapı üzerindeki etkileri kaçınılmaz olacak ve böylece hukuki şekil, işletmelerin yapısını kendiliğinden ortaya koyacaktır.

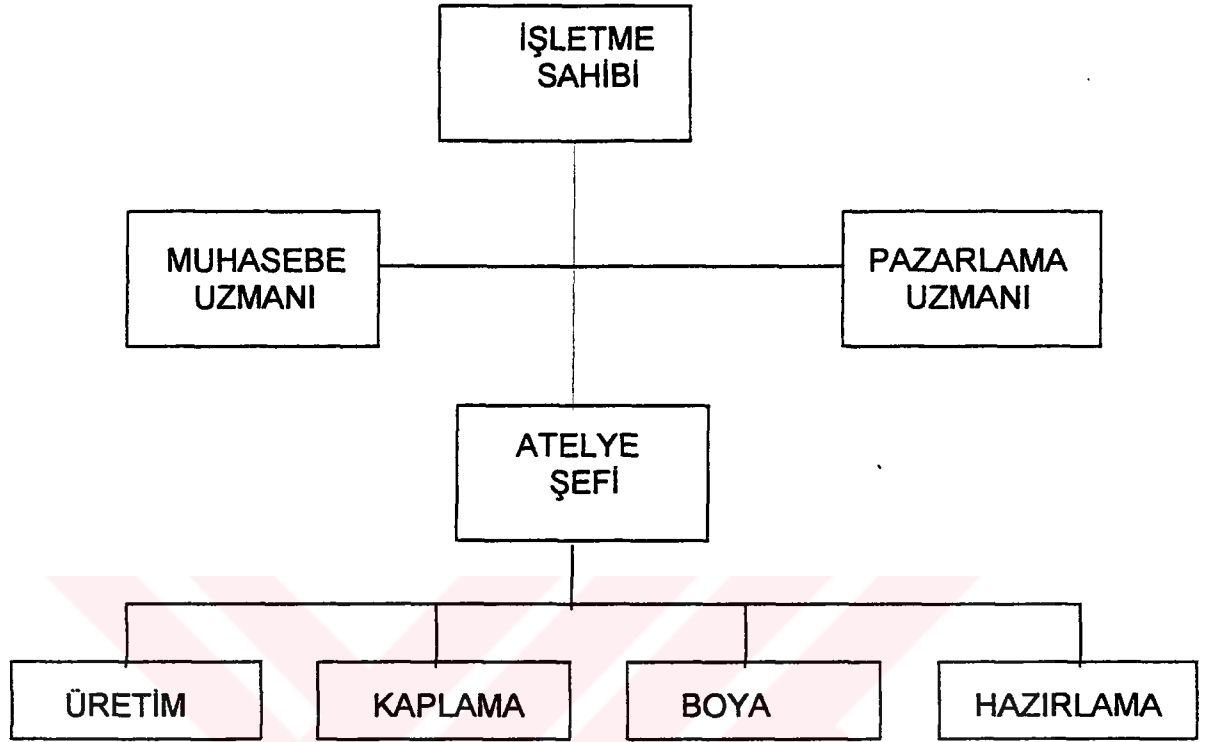
3.3. İşletmelerin Büyüklüğünün Organizasyon Yapısına Etkisi:

İşletmeler, büyüklük bakımından; küçük, orta, büyük ve çok büyük işletmeler olmak üzere dört grupta toplanabilir. Ancak bu farklı büyüklükteki işletmelerin şu veya bu yapı tipine uygun olması beklenemez. Zira büyümekte olan bir işletme, büyümenin her evresinde kendine özgü bir yapı türüne sahip olacaktır. Ayrıca böyle bir sınıflamada, büyüklük tek tercih nedeni olmayacak, işletmenin faaliyet dalı, yaşadığı çevre koşulları, yöneticilerin felsefeleri ile yetki ve sorumluluk devredebilme eğilimleri de büyük rol oynayacaktır. Yalnız, işletmeyi oluşturan insanların sayısı, diğer bir anlamda büyüklük, yapının genel görünüşünü etkileyen en önemli etmenlerden biri olmaktadır. Demek oluyor ki; büyüklük, bu özelliğiyle mümkün olan yapı tipinin uygulanmasını kolaylaştıran yapay bir ölçü oluşturmaktadır. (14, s. 146).

Büyüklüğün çeşitli düzeylerinde, uyulması mümkün olan yapı türlerini incelerken araştırmanın esas konusu olan küçük ve orta ölçekli işletmeler üzerinde biraz daha detaylı durulacak, büyük işletmeler ile küçük işletmeler kıyaslanacaktır. Daha sonra inşaat işletmesi tanımı ve inşaat işletmesinin faaliyet dalının farklı olmasından dolayı farklılık arzeden inşaat işletmelerinin büyüklüklerinin, organizasyon yapısına etkisi incelenecektir.

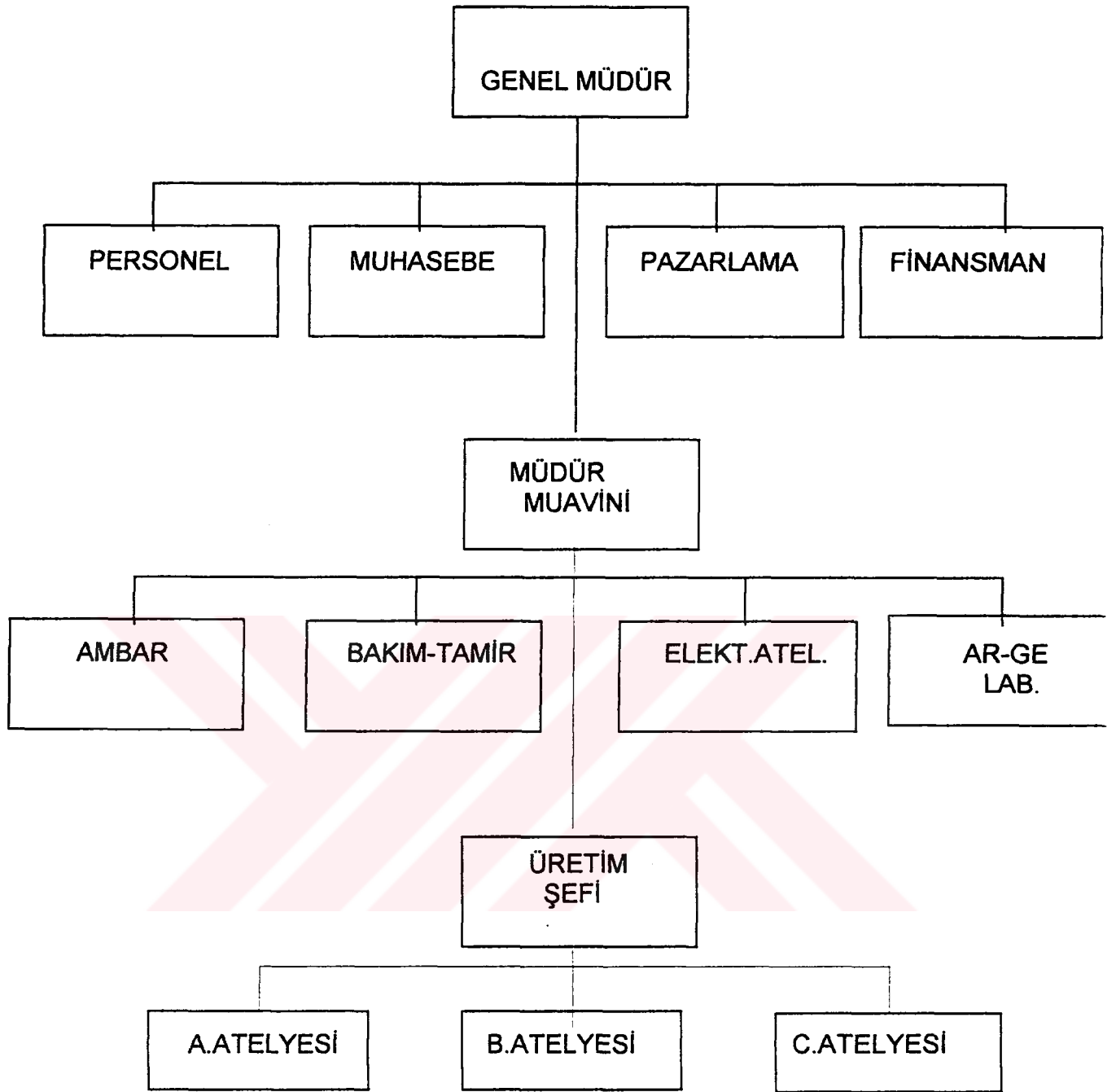
3.3.1. Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeler

Küçük işletme; kendi faaliyet alanında bir üstünlük kuracak büyüklüğü olmaksızın işletilen ve bağımsız mülkiyete konu olan işletmedir (14, 147). Bir şey ile birkaç işçiden oluşan bu tür küçük işletme, otorite kişiliği olmayan basit bir hiyerarşi yapısına sahiptir (14, 146).



Şekil.2 Küçük İşletme

Kurucu veya girişimcilerin sermaye ve yeteneklerinin gelişmeleri sonucunda, makinalaşma, uzmanlaşma ve iş bölümünün daha yaygın olduğu, orta büyüklükteki işletmeler oluşur (14, 148). Belirli bir büyüklük düzeyinden sonra, işletme aynı bölgede toplanmış olsa bile, yönetici doğru yararlı karar alabilme olanağını kaybeder. Bu durumda, yetkisinin bir bölümünü bölüm şeflerine devretmek zorunda kalır. Böylece kendilerine yetki devredilen her yönetici diğer bölüme müdahale etmeden ancak kendi bölümündekiler üzerinde hiyerarşik bir otoriteye ve karar yetkisine sahiptir. Fonksiyonel bir yetki değil de fonksiyonlara göre bir hiyerarşik yetki mevcuttur (14, 149).



Şekil 3 Orta Büyüklükte İşletme

Organizasyon yapısı olarak KOBİ'ler böyle tanımlanırken işletme büyüklüğünü belirleyebilmek için çeşitli kurumlarca değişik sayı temeline kriter alan çeşitli tanımlamalar yapılmıştır. Yalnız Türkiye'de değil bütün dünyada, küçük ve orta ölçekli işletme tanımında ortak bir tanıma ulaşılamamıştır.

Halk Bankası KOBİ tanımı:

Küçük Ölçekli İşletme: Çalışan sayısı 50'den az makina parkı bilanço değeri azami sınırı 250 milyon TL.

Orta Ölçekli İşletme: Çalışan sayısı 50-99, makina parkı bilanço değeri 250 milyon TL ile 2.5 milyar TL arasında.

Büyük Ölçekli İşletme: Çalışan sayısı 100 ve daha çok, makina parkı azami sınırı 2.5 milyar TL'den yüksek.

Türkiye Vakıflar Bankası KOBİ tanımı:

Dünya Bankası kriterlerine göre, küçük ve orta ölçeğin saptanmasında, yeni yatırımlarda, bina ve arsa hariç, sabit yatırım tutarının; küçük ölçeklilerde 800 bin dolar eşdeğeri TL veya daha az olması, orta ölçeklilerde 4 milyon doları aşmaması gerekiyor.

DİE KOBİ Tanımı

DİE'nin 1992 yılında ilk kez yaptığı "Küçük ve orta ölçekli imalat sanayii anketinde, özel sektörde imalat sanayiinde, 10-49 kişi çalışan işyerlerini "küçük", 50-99 kişi çalışan işyerlerini de "orta" ölçekli olarak tanımlamıştır.

KOSKEB KOBİ Tanımı

1990 yılında, 3624 sayılı kanun ile kurulan KOSKEB'in tanımı, kanun içinde de yer almıştır. Bu tanıma göre; İmalat sanayii sektöründe 1-50 arası işçi çalıştıran sanayii işletmeleri küçük sanayii işletmelerini, 51-150 işçi çalıştıran sanayii işletmeleri orta ölçekli sanayi işletmelerini ifade eder.

TOBB'UN KOBİ Tanımı

TOBB, DİE'nin 1992 yılından önceki tanımı olan "1-9 kişi çalışan işyerleri çok küçük ölçekli, 10-40 kişi çalışan işyerleri de küçük ölçekli" tanımına uymakla birlikte Türkiye'deki çeşitli odalar, daha farklı tanımlar ortaya koymaktadır.

TOSYÖV'ün KOBİ Tanımı

TOSYÖV'ün hedef kitle olarak belirlediği KOBİ kapsamı ise 5-200 işçi çalıştıran işletmeler olarak belirleniyor.

Tanım konusundaki farklılıklar, ister istemez, KOBİ sayısını da etkilemekte, Türkiye'de faaliyet gösteren KOBİ sayısına ilişkin değerlendirmeler bir milyona hatta dört milyona ulaşan büyüklükler sergilemektedir. (17).

DİE'nin 1993 raporlarına göre, 1992 yılında, Türkiye'deki 1 milyon 50 bin işyerinin 990 bin tanesinde 1-5 işçi çalışmaktadır. Sanayi ve hizmet sektöründe istihdam edilen 2 milyon 860 bin kişiden 1 milyon 780 bini küçük işletmelerin bünyesinde bulunmaktadır. Ekonomik gelişmenin temel göstergesi olarak kabul edilen imalat sanayiindeki 176 bin işletmenin 159 binini küçük işletmeler oluşturmaktadır. Türkiye'nin 1993 yılında, 15 milyar dolarlık ihracatının %8'ini yani 1 milyar 200 milyon dolarlık kısmını küçük işletmeler gerçekleştirmiştir. İmalat, inşaat, otel-lokanta, hizmetler ve ulaştırma sektöründeki işletmelerin %90'ından fazlasını küçük işletmeler oluşturmaktadır (1).

İşletme büyüklüğünü tespit ederken kantitatif ve kalitatif ölçüler dikkate alınmalıdır:

3.3.1.1. Kantitatif Ölçüler

Çalışan sayısı, sermaye, makina parkı, satışların toplamı.

3.3.1.2. Kalitatif Ölçüler

İşletme sahibinin fiilen çalışması, bütün mesuliyet ve rizikoyu taşıması, sınırlı kapital, iş bölümü.

İşletme büyüklüğünün tanımında, çoğunlukla, personel sayısı kullanılır. 1-50 personel çalıştıran işletme küçük, 50-250 personel çalıştıran işletme orta ölçekli olarak kabul edilebilir.

Burada yazılan sorunların çoğu Türkiye'de büyük işletme olarak kabul edilen işletmelerin %90'ında görülmektedir : Yönetim - organizasyon, idari işler, tedarik, üretim, pazarlama ve mali işler.

a. Yönetim - Organizasyon

İşletmelerde en büyük sorun yönetimden kaynaklanmaktadır.

1. Organizasyon amaca uygun değildir. Bunun için de sağlıklı bilgi akışı olmaz. Pek çok işletme sahibi organize olmaktan korkar.
2. Görev tarifeleri yoktur. Dolayısıyla görevi üstlenecek personelin özellikleri tespit edilmemiştir. Bu durum, işe uygun personelin istihdamını engeller.
3. Yetki ve sorumluluk sınırlandırılmamıştır.
4. Bütün yetki ve sorumluluk bir kişide toplanmıştır. Ekip çalışması yoktur. Kararları bir kişi (patron) verir. O şahsın yokluğunda birçok iş aksar, kararlarda gecikmeler olur.
5. Kimse inisiyatif kullanmaz. Sorumluluktan kaçınılır. En küçük işte dahi patronun onayı alınır.
6. Günlük işlerin yoğunluğu, patronun işletme için uzun vadeli planlar yapmasına ve kararlar almasına vakit bırakmaz.
7. Organizasyon içinde kontrol fonksiyonu hiç yoktur veya eksik olarak mevcuttur.
8. Patronun yerine geçecek şahıs zamanında tespit edilmez ve yeterince yetiştirilmez.
9. İşletme sahibi herşeyi kendi yapmak ister. Herhangi bir konuda yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmadığı halde herşeyi yapabileceğini zanneder. Çok özel ihtisas isteyen konularda dahi durum böyledir.
10. Nitelikli personel yoktur. Birçok işletme sahibi kendinden daha bilgili elemanla çalışmaktan rahatsız olur.
11. Herhangi bir yenilik hususunda getireceği öneriyi patronun fikriymiş gibi sunmayan personelin önerilerine pek itibar edilmez.

b. İdari İşler

1. Doğru dürüst bir personel politikası yoktur. Mesleki eğitim ve geliştirme için herhangi bir plan-program bulunmaz. Personel için belli bir yükselme planı yoktur ve yetenekli bir çok personelin önü kapalıdır. İhtisaslaşmaya gereken önem verilmez.
2. İşletme içinde rotasyon yoktur. Bunun için de personelin daha yararlı olacağı iş sahaları bilinmez.
3. İşletmede çalışan bir kısım personel ile patron arasında akrabalık ilişkileri mevcuttur. Bu, huzursuzluklara, verimin azalmasına, ast-üst ilişkilerinin bozulmasına ve ücretlerde adaletsizliğe sebep olur.
4. "Nasıl olsa ona göre bir iş buluruz..." düşüncesiyle, hatır için işe eleman alınır.
5. Bu işletmelerde, personelden tasarrufa gidilmesi gerektiği hallerde, personel fazlalığı üretim bölümlerinde aranır. Genellikle işten çıkarmalar işçilerden olur. Daha fazla tasarruf yapılabileceği halde bürolardan nadir olarak personel çıkarılır.

c. Tedarik

1. Genellikle satınalma departmanında gerekli kalifikasyon ve yeteneğe sahip elemanlar bulunmaz; burada aranan en önemli özellik, personelin namuslu olmasıdır. Bunun neticesinde aksamalar, yanlış, pahalı kalitesiz mal ve malzeme alımları olur.
2. Yeterince piyasa araştırması yapılmaz, alım yapılacak firmalar itinayla seçilmez ve alışkanlıklar nedeniyle aynı firmalardan alım yapılır. Aldatılmak düşüncesiyle tanıdık ve doslardan alım yapılır... Fakat çoğu zaman istenilenin tersi olur.
3. Yurtiçi ve yurtdışındaki teknik gelişmeler takip edilmediğinden alternatif malzeme (bu daha kaliteli ve ucuz olabilir) bulma olanakları zayıftır.
4. Satınalma bölümünde genellikle kalite kontrol, idari ve teknik şartnameler yoktur.

5. Planlı alım nadiren yapılır. Zaman zaman uygulanan planlar da gereği gibi yapılmayan araştırmalara dayandığından ikmalde aksaklıklar olur. Ani ihtiyaçlar ortaya çıkar. Acilen yapılan alımla da, günü kurtarmak için fiyat, kalite ve miktar fazla dikkate alınmaz.
6. Hammadde ve malzeme deposunun düzenlenmesi, yeri ve büyüklüğü amaca uygun değildir. Planlı bir şekilde yönetilmez ve düzensizlik hakimdir. Sık sık sayım yapmak mecburiyetinde kalınır ve her seferinde de kayıtlardan az veya fazla miktarlar çıkar.
7. Stok devri dikkate alınmaz. Minimum, maksimum ve emniyet stok seviyeleri doğru dürüst tespit ve takip edilmez. Bazen gereğinden fazla veya az malzeme bulunur. Fazlası, paranın lüzumsuz şekilde stoklara bağlanmasına, az olan ise üretimin, dolayısıyla satışların aksamasına sebep olur. Her iki halde de finansman kayıpları hasıl olur.
8. Depolama sistemlerindeki teknik ve idari gelişmeler takip edilmez.

d. Üretim

1. Bu işletmeler, kuruluşlarında çoğunlukla atölye yapısındadırlar. İşletme büyüdüğü halde, alışkanlıklar nedeniyle atölye tarzı üretime devam ederler. Modası geçmiş usuller ve ömrünü doldurmuş makinalarla üretim yapılır.
2. Doğru dürüst iş akışı ve zaman etüdları yapılmamıştır. Makina ve depoların düzenlenmesi amaca uygun değildir. Hammadde, malzeme, yarı mamul ve mamullerin naklinde büyük zaman kayıpları olmaktadır.
3. Teknik gelişmeler iyi takip edilmez. İşletmelerin yeni malzeme, takımlar ve aparatlar hakkında fazla bilgileri yoktur. Birçok şeyi piyasadan daha ucuz ve kısa zamanda temin etmek mümkün olduğu halde, kendileri yapmaya çalışırlar. Bunları daha pahalıya mal ederler ve daha uzun zamanda yaparlar.
4. Sağlıklı bir bilgi akışı yoktur. Herşeyi yazma alışkanlığı olmadığı için yapılan değişikliklerin ne sebeple ve kimin tarafından yapıldığı unutulur. Verilen talimatlar çoğu zaman yazılı olmadığı için yapılan hataların sorumlusu bulunmaz. Herkes topu birbirine atar. Çoğu zaman üretimde yapılan değişikliklerin resimlere işlenmesi ihmal edilir.

5. Gerçek kapasite tam olarak bilinmez. Kapasite gerektiği gibi verimli kullanılamaz.

e. Pazarlama

1. Pazarlamanın satıştan ibaret olduğu sanılmaktadır. Pazarlama organizasyonları olmadığı için de gerekli pazar araştırması yapılmamakta birçok bilgileri pazardan olduğu gibi veri olarak almakta ve gelecekteki muhtemel gelişmeleri tam olarak saptayamamaktadır. Satış programlarında sık sık sapmalar olmaktadır.

2. Mamüllerin ömrü iyi takip edilez. Ömrü sona ermiş mamüllerin satışını yapmak için boşuna para ve zaman sarfedilir.

3. Müşteri hizmetleri, müşteri hazırlama ihmal edilir, müşterilerden gelen şikayetler havada kalmaktadır. Yazılan raporlar ya okunmamakta, ya da bunlara gereken ilgi gösterilmemektedir. Lider konumuna gelmiş birçok firmada da müşteri şikayetleri dikkate alınmamaktadır.

4. Bazen hedefler kasten düşük tutulmakta ve bu şekilde hedefler aşıldığında personel patron nezdinde prim toplama yolunu seçmektedir.

5. Bürolar, toplantı salonları ve vitrinler, reklam faktörü olarak kullanılmaz.

f. Mali İşler

1. Bir çoğunda bilgisayar vardır, fakat amaca uygun tam randımanla kullanamazlar.

2. Bazılarında hesap planı bile yoktur.

3. Bütçeleme sistemi mevcut değildir. Muhtemel ihtiyaçlar tam olarak bilinmez. Sık sık finansman sıkıntısına düşülür.

4. Yatırımlarda uzun vadeli düşünülüp, program ve hesap yapılmaz.

5. Giderler gereği gibi takip edilmez. Giderlerdeki artış ve azalışların sebepleri araştırılmaz.

6. Plansız ve hesapsız çalışmalardan ötürü büyük miktarlarda lüzumsuz faiz ödemeleri olur. (Çek ve senet kırıdırılır).

7. Doğru dürüst maliyet sistemleri yoktur. Gerçek maliyetler tam olarak bilinmez.
8. Maliyetlerdeki artış ve azalışların sebepleri gerektiği gibi araştırılmaz.
9. Müşteri hesapları gerektiği gibi takip edilmez. Müşteriler bu şekilde faisiz finanse edilir.
10. Muhasebe kayıtlarında sık sık hatalar yapılır.
11. Muhasebe bölümlerinde ya fazla eleman bulunur, ya da eksik kadro ile fazla yük altında çalışılır. Bu da hatalara sebebiyet verir.
12. Bankalarla ilişkiler üst seviyede yürütülmez; pahalı kredi kullanılır.
13. Hiçbirinde değişken maliyet sistemi kullanılmaz.
14. Kâr eden işletmelerde mecbur kalınmadıkça tasarrufa gidilmez.
15. Hepsinde günü kurtarma düşüncesi hakimdir. Bunun için de işletmeler devamlı finansman sıkıntısı içindedirler (18 , 19).

3.3.2. Büyük İşletme

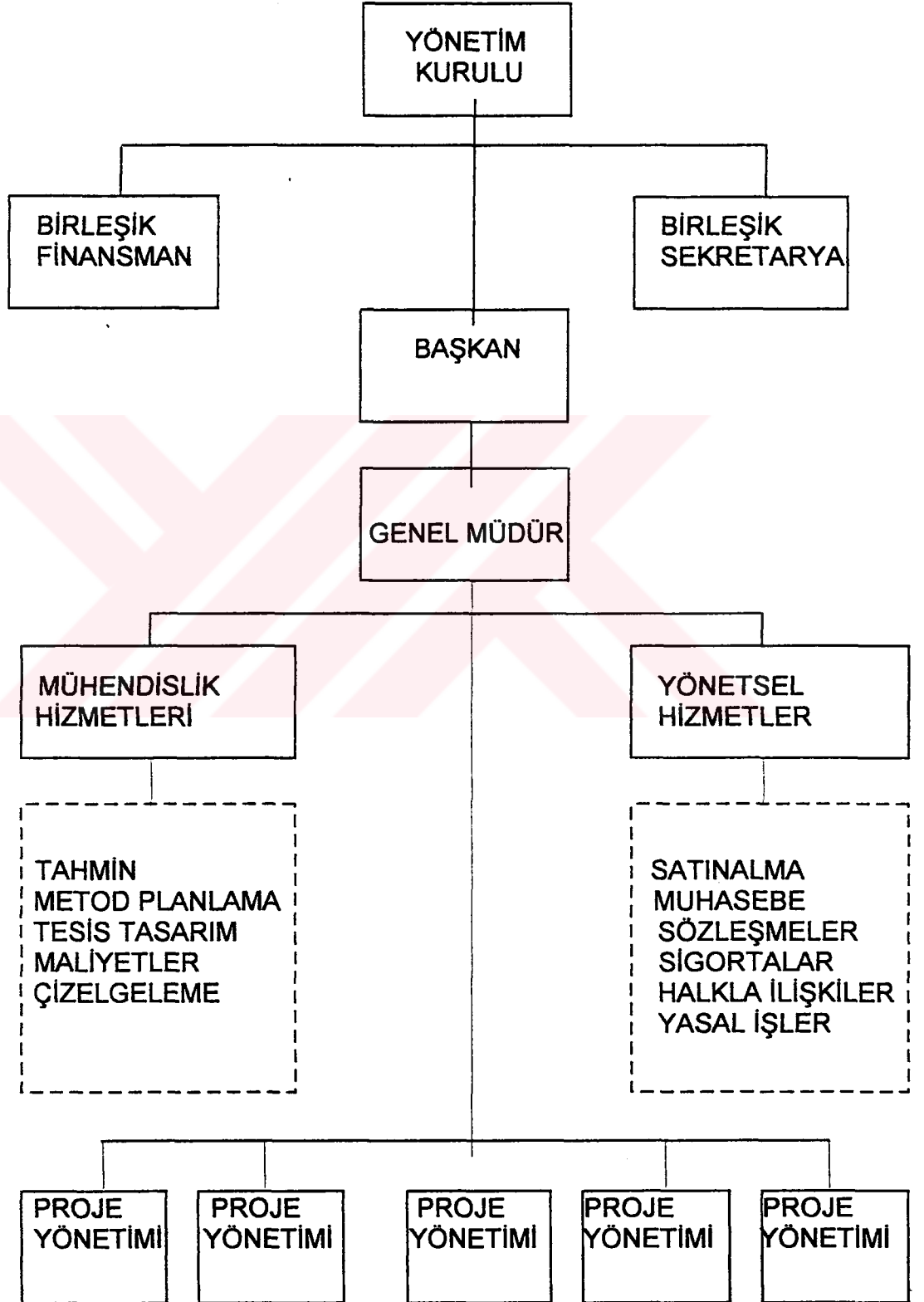
Küçük ve orta ölçekli işletmeler kendi aralarında büyüklük ve yapı bakımından, genel olarak karşılaştırılabildikleri halde, büyük işletme kavramı çok daha geniş ve değişik tipte işletmeleri kapsamaktadır. Ancak bu tür işletmelerin büyüklükleri de sınırsız olmamaktadır. Sermaye dağılımı, yönetimde iş bölümü ve uzmanlaşmaya dayanan organizasyon yapısı, kullanılan teknoloji, personel sayısı, hitabedilen pazar ile monopolcü bir durum yaratılıp yaratılmaması vb. işletmenin iriliğini belirleyen önemli etmenlerdir. (14, s. 150).

Büyük işletmeler farklılıkları gözönünde bulundurularak üç grupta toplanmıştır; toplanmış büyük işletme, dağılmış büyük işletme, uluslararası büyük işletme

a. Toplanmış Büyük İşletme: Bu tür işletmenin tüm şubeleri ayrı bölgede gruplaşmıştır. Ancak büyümeyi takiben artmış bulunan hiyerarşik düzeyler, merkezci bir yapıda haberleşmeyi zorlaştıracak, dolayısıyla merkezkaç bir yönetim kaçınılmaz olacaktır.

b. Dağılmış Büyük İşletme: Dağılmış büyük işletme, bulunduğu ülkenin milli sınırları içinde belirli sayıda fabrika ve bir satış örgütü ile üretim ve satış

faaliyetlerinde bulunmaktadır. Merkez çevresinde toplanmış olan birimler ise tepe yönetimini oluşturmaktadır. Böyle bir işletmede seçilecek örgüt tipi merkezkaç özelliğe sahiptir.



Şekil - 4 Büyük Ölçekli İşletme Organizasyonu

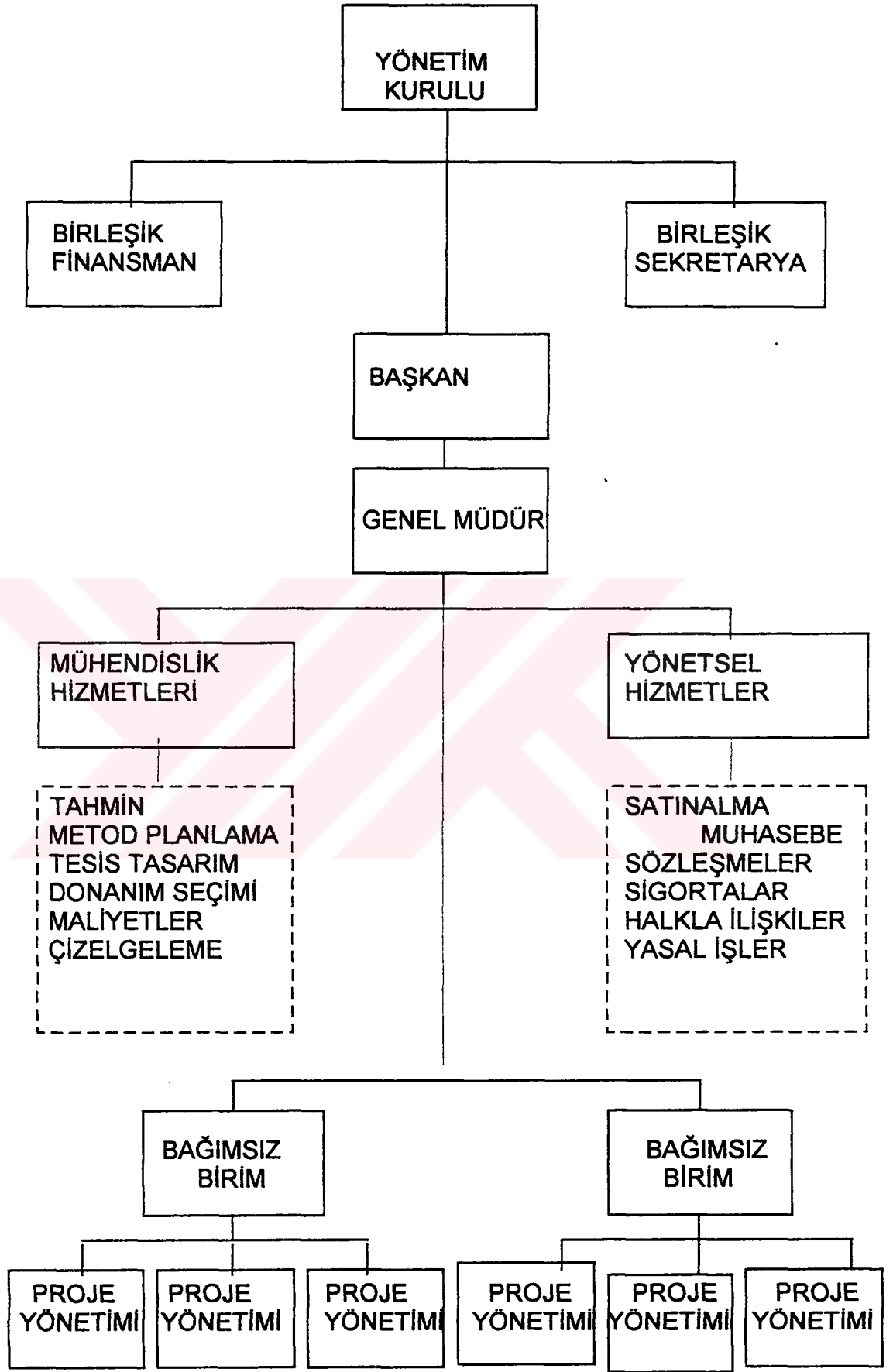
c. Uluslararası Büyük İşletme: Uluslararası büyük işletme ile çok bölgeli işletme arasındaki tek fark, birincisinin bir takım faaliyetlerini yabancı ülkelerde yürütmesinden ileri gelmektedir.

Büyük işletmelerin tümünde farklı amaçlarla aynı sonuçlara gidilmekte, merkezkaç bir yönetimle birlikte, fonksiyonel ve/veya fonsiyonlara göre hiyerarşik bir organizasyon yapısı görülmektedir (14,s:154.)

3.3.3. Çok Büyük İşletme Ve Yapısı

İşletme, yalnız mevcutları bakımından değil, aynı zamanda coğrafi yayılma veya üretim farklılaştırılması bakımından belirli bir büyüme düzeyini aştığı andan itibaren, kullanılmakta olan fonksiyonel yapı karmaşık ve ağır gelerek, etkin bir sonuca ulaşmayı önler. Bu durumda merkez ile merkezkaç organlar arasındaki fonksiyonel bağların yerine danışman veya uzmanlar koyarak merkezkaç yönetim yolunda yeni bir adım atmak gerekir. Merkezkaç (bölgesel) bir örgütün yöneticisi, hammadde alımı, personel temini, üretim programlaması ve benzeri konularda, kendi coğrafi bölgesinde tam bir özerkliğe sahiptir. Hatta sorumluluklarını yüklendiği örgüte, en iyi ve verimli gördüğü yapı türünü seçmek de bu yöneticinin yetkileri içindedir. Merkez ile bölgesel örgütler arasındaki ilişkilerin kumanda-kurmay tipinde olması, merkezkaç örgütün yapısında aynı türden olmasını gerektirmez, aksine fonksiyonel bir yapı tercih edilebilir (14,s: 156).

Bir genellemeye gidecek olursak; farklı büyüklükteki işletmeler için uygun görülen organizasyon yapısı aşağıdaki gibi olabilecektir. Çok küçük (cüce) işletmelerde, personel sayısı ve karşılıklı ilişkilerin sınırlılığı, onları hiyerarşik basit bir ilişki sistemine yöneltecek ve çok defa karmaşık bir organizasyonu gerektirmeyecektir. Bu durumda sermaye sahibi, sağduyusu ile kumanda organizasyonunu seçmiş



Şekil - 5 - Çok Büyük İşletme Organizasyonu

olacaktır. Küçük işletmelerde, girişimciye bir danışman yardımıda bulunacak ve kumanda-kurmay (staff and line) bir organizasyon yapısı uygulanacaktır. Orta büyüklükteki işletmelerde fonksiyonlara göre hiyerarşik organizasyon yapıları uygulanacaktır. Çok büyük işletmelere gelince, uluslararası olma özellikleriyle merkez kaç yönetim anlayışına geniş ölçüde yer vererek, kumanda - kurmay bir yapı uygulama durumunda olacaklardır.

3.3.4. Küçük İşletmelerin Avantajları ve Dezavantajları

- Avantajları

1. Bu işletmeler talep değişmelerine (sınırlı sabit varlıkları nedeniyle) daha hızlı uyum sağlarlar, esneklikleri daha fazladır.
2. Dar bir çevreye hitabettiklerinden müşterileriyle yakın temas ve kişisel ilişkiler geliştirirler. İşçi-işveren ilişkisi de daha yakındır.
3. Müşterilere, mal ve hizmetlerle daha iyi hizmet verirler. Özel değişiklik yapma imkanları fazla olup, standart mal sunma yerine özel ihtiyaçları karşılamaya daha çok yönelirler.
4. Küçük sermaye gerektirdiğinden kurulmaları daha kolaydır.
5. Makinadan çok emeğe, işgücüne dayanırlar, sınırlı sayıda personel çalıştırılır, bunlar etkin olarak kontrol edilirler.
6. İnsan ilişkilerinin önem kazandığı alanlarda, örneğin; hizmet sektöründe daha etkili olurlar.
7. Büyük işletmelere cazip olmayan küçük pazar bölümlerini hedef pazar seçip, buralarda karlı çalışabilirler.
8. Mülkiyet ve yönetimde bağımsızlık sözkonusu olup, çoğunlukla yönetimde "sahip-yönetici" vardır. Bürokrasi az olduğundan hızlı karar verme yoluyla pazar fırsatlarını yakalamak daha kolay olabilir.
9. Yeniliklere daha yatkındırlar; bu, müşteriye yakın olmalarıyla bağlantılıdır.

(13,s:104)

Dezavantajları

1. Yönetici, işletmenin sahibi de olduğundan modern işletmeciliğin gereklerine sahip olmayabilir.
2. Bazı insanların eğitim düzeyi düşük olduğundan çevredeki değişikliklere dikkat etmezler.
3. Belli kalite standartlarında mal üretmek söz konusu olmadığı için ihracat yapamazlar. (13, 23, 28)

3.3.5. Büyük İşletmelerin Avantaj ve Dezavantajları

- Avantajları

1. Makinalaşma ve gelişmiş üretim metodlarıyla, büyük ölçekli üretim (seri üretim) yapılabilir; böylece birim maliyetler düşer.
2. Yine makinalaşma, standartlaşma ve uzmanlaşma ile işgücünü ve makinaları daha verimli kullanma imkanı sağlar.
3. Üretimde yüksek teknoloji kullanma yanında, araştırma ve yeniliklerden daha fazla yararlanılabilir.
4. Modern işletmecilik uygulamaları daha çok görülür. Daha etkin organizasyon kurulup, departmanlarda uzman personel ile etkin iş bölümü yapılır.
5. Daha kaliteli personel çalıştırdığı gibi, onlara daha iyi eğitim, yetiştirme ve yükselme imkanı sağlanır.
6. Yüksek finans gücü sayesinde, daha kolay ve düşük maliyetle para ve kredi sağlanır.
7. Riskler daha kolay dağıtılır; zira çeşitli sektörlere girilebilir.
8. Satınalmada, üretimde, pazarlamada (örneğin reklam harcamaları) artan pazarlık gücü, iskontalar gibi nedenlerle büyüklükten kaynaklanan tasarruflar sağlanır.
9. Üretimde atık maddeler daha iyi değerlendirilebilir. (13,s:103)

- Dezavantajları

1. Üretim programı kolay kolay değişmez.
2. Haberleşme etkin olmayabilir.
3. Bürokrasi ister istemez artar.
4. İşletme büyüdükçe insan ilişkisi azalır. (13, 23, 28)

3.4. İnşaat İşletmesi - Organizasyon ve Yönetimi

İnşaat işleri ve inşaat yönetimi son derece kendilerine özgü nitelikler taşıyan konulardır. Bu konuların daha iyi anlaşılması ve karşılaşılan sorunların daha etkin çözümlere kavuşturulması amacıyla yapılan bilimsel çalışmalar son yıllarda giderek yoğunlaşmaktadır. İnşaat ölçeklerinin ve buna bağlı olarak kullanılan kaynakların büyümesi, bu alanda etkinliğin sağlanması konusuna duyulan ilginin giderek artmasına yol açmaktadır. (16, s: 1).

İnşaat işletmeleri genel işletme tanımlamalarına tamamen uymakla beraber, faaliyette bulunduğu ortamın yarattığı çevresel koşullardan ve de inşaat işletmelerinin belirli özelliklerinden dolayı, diğer alanlarda faaliyet gösteren işletmelerden ayrılan çok belirgin bazı özelliklere sahiptir (8, s:11). Bu özelliklerden 2. bölümde ayrıntılı olarak bahsedilmiştir.

Medeni Kanun, m. 652/1'e göre inşaat ve imalat, arazi ile birleştirilmiş ve malzeme ve emek israfı ile imal, inşa veya tanzim edilmiş şeylerdir" diye genel anlamda inşaat ve imalat kavramından bahsetmektedir. İnşaat kavramı başka kaynaklarda ise "bir fiziksel varlık üzerinde, onun değerini arttıracak bir değişiklik yapma veya hammadde ya da yarı mamulleri kullanılabilir. Bir mamul şekline dönüştürmek" veya "birtakım malzemelerin insan zekası ve gücü ile birleştirilerek gereksinimlerini karşılayabilir tesisler vücuda getirmek" şeklinde tanımlanmaktadır. "İnşaat kavramını alışagelmış üretim kavramından ayıran özellik, üretilen mamülün belirli nitelikleri nedeni ile ortaya çıkmaktadır. Genel anlamı ile inşaat, malzeme ve işçilik kullanmak sureti ile meydana getirilen bir

gayrimenkulün yapı kısmına ilişkin faaliyetlerin tümünü içerir". İmar kanununda ise yapı kavramı "karada ve suda daimi veya geçici, resmi ve özel, yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerine sabit ve müteahhirk tesisleri" biçiminde tanımlanmaktadır. İnşaat faaliyeti sonucu elde edilen mamulün genel olarak bir yerde sabit olması, bunun yanında, menkul inşaatla elde edilen mamulün de kullanım anında yine belirli bir yerde sabit olarak kullanılması söz konusudur (8, s:12).

İnşaat sektörü değişik faaliyetler ile uğraşan çok sayıda bireyi ve işletmeyi kapsamaktadır. Konut inşaatı dahil her türlü yol, köprü, baraj, liman gibi bayındırlık tesisleri inşaatının yanısıra, çeşitli özellik gösteren ısıtma, havalandırma, elektrik, sıhhi tesisat vs. işleri de bu sektörün kapsamına girmektedir. İnşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmeleri tanımlamak, sektörün kapsadığı faaliyetlerin çeşitliliği nedeni ile oldukça zor olduğu için bu çalışma kapsamı içerisinde sadece bina inşaatı işini gerçekleştiren işletmeler konu edinilmiş, diğer alanlarda çalışan inşaat işletmeleri çalışma kapsamı dışında tutulmuştur. İnşaat sektörü içerisinde konut inşaatı alanında proje gerçekleştiren işletmeleri faaliyette bulundukları alanlara göre 2 gruba ayırıp incelemek mümkündür.

3.4.1. Girişimci İnşaat İşletmeleri

Girişimci inşaat işletmeleri, kendi nam ve hesaplarına bina inşa edip, daha sonra bunları satanlar ile satma amacı gütmeyip kendi ihtiyaçlarını karşılamak için kendi arsası üzerine inşaat yaparak faaliyetlerini sürdüren işletmelerdir. Girişimci inşaat işletmeleri kendi arzuları ile satmak ya da kullanmak için inşaatla başlarlar. Genellikle kendilerine ait arsa üzerine veya başka birisine ait bir arsada, arsa sahibi ile anlaşılan belirli koşullar ile inşaatı gerçekleştirirler. İnşaat bitiminde, inşaatın mülkiyeti, inşaatı yapan kişiye ait olur. Eğer yapılan binanın satılması düşünülüyorsa, alıcının ne zaman ortaya çıkacağı belli değildir. Alıcısı bilinmeyen bir piyasaya üretim yapılır. Üretim sırasında alıcının kim olacağı belli olmadığı için alıcının isteklerinin yerine getirilmesi çoğu zaman sözkonusu değildir.

Bu tür işletmeler, alıcının kim olacağı ve ne zaman ortaya çıkacağı belli olmadığı için üretimi ellerinde bulunan parayı kullanarak yaparlar. Dolayısı ile sermaye yoğun işletmelerdir. Üretim sırasında kendi sermayelerini kullanırlar, gelirlerini de satışlar ile elde ederler. Satışların ise ne zaman olacağı belli değildir. Satışların, bekledikleri zamanda ve hızda olmaması onların riskini oluşturur. Bu tür riske dayanabilmeleri için de büyük finansal olanaklara sahip olmaları gereklidir. Büyük finans gerektirmesine rağmen bu alanda faaliyet gösterilmesinin nedeni, üretim süreci boyunca meydana gelen tüm fiyat farklarının satış fiyatlarına ilave edilmesi yolu ile diğer işletme türleri için çok önemli olabilen fiyat artışına ilişkin risklerden etkilenme oranlarını azaltma imkanına sahip olmalarıdır. Diğer bir neden ise, bu tür üretime sürekli bir talebin varlığının sözkonusu olmasıdır. Tasarruf sahipleri için uzun bir süreden beri en iyi yatırım, emlak ve arsaya yapılan yatırım olarak görülmektedir. Böylece talep sürekli canlı kalabilmekte, satışlarda aynı düzeyde sürdürüldüğünden, girişimci inşaat işletmeleri için bir güvence sağlamaktadır.

3.4.2. Yüklenici İnşaat İşletmeleri

Bu tür inşaat işletmeleri taahhüt şeklinde inşaat işleri yaparlar. "Taahhüt, kendi nam ve hesabına gerçek veya tüzel kişilere karşı sözleşmeli ya da sözleşmesiz olarak bir işin yapılmasını veya bir malın teslimini üstlenmektedir. (8 s: 12) "Yüklenici inşaat işletmeleri, belirli bir işi, belirli bir proje, plan, şartname uyarınca garanti edilmiş fiyatla yüklenmek ve işverenin kontrolü altında şartnamelere, genel tekniğe uygun ve en iyi şekilde imal ederek, zamanı belli olan bir sürede işverenin beğenip, kabul edip teslim alacağı duruma getiren ve bunun karşılığında da ücret alan kişi ve kuruluşlardır. (8 s. 12). Bu tanıma dayanarak taahhüt şeklinde yapılan inşaat işlerini sipariş üzerine yapılan bir üretim şekline benzetmek mümkündür". Taahhüt işi alan yüklenici inşaat işletmesi, aldığı işi kendi arzu ve isteklerine göre imal edemez. Üretim olanakları daha önceden saptanmıştır. İşini en iyi şekilde yapmaya ve alıcısı önceden belli olan iş sahibine teslim etmeye mecburdur. (8, s:12).

Bir taahhüt içinde, bir tarafta inşaat sahibi diğer tarafta ise taahhüdü yerine getirecek olan işletme vardır. Bu iki taraf, bir sözleşme ile hukuki bir ilişkiye girmiş bulunmaktadır. Bu sözleşmede iş sahibi, bir ücret karşılığında bir şey imal etmek isteyen taraftır.

Taahhüde yüklenen ise, o şeyi ücret karşılığında yapan kimsedir. Ülkemizde, inşaat taahhüt alanında, kamu kesimi, emredici hükümlerle belirlenmiş olmakla birlikte, özel kesim, bu konuda yeterli ölçüde serbestliğe sahiptir. İş, yüklenici inşaat işletmesi tarafından değil de, iş sahibi tarafından başlatılır. İnşaat bittiğinde, mülkiyeti işi yapana değil, işi yaptıranıya geçmektedir. Taahhüt şeklindeki inşaatta, aktin temel unsuru, emektir. Verilen ücret, inşaatı yapanın emeğinin karşılığıdır.

Yüklenici inşaat işletmeleri, girişimci inşaat işletmelerine göre sermayeleri kısıtlı işletmelerdir. Her projenin ayrı bir iş olarak değerlendirildiği bu sektörde, sabit bir işgücü - malzeme - araç - makina vs.. ihtiyacı belirlemek de sözkonusu olamaz. Diğer işletmelerden farklı bir üretimde bulunan yüklenici inşaat işletmelerinin varlıklarını sürdürebilmeleri, gerçekleştirecekleri proje / projelere bağlıdır. Belirsizliklerin çok fazla olduğu bu sektörde, projelerin, ayrı ayrı, işletmeye kaçak mal olacağını gerçekçi olarak tahmin etmek, işletme için karlı olup olmayacağını önceden kestirmek, sermaye şirketi olmayan, işverenin parası ile iş yapmaya çalışan yüklenici inşaat işletmeleri için çok daha önemlidir. Girişimci inşaat işletmelerine göre kısıtlı sermaye ile iş yapmaya çalışan yüklenici inşaat işletmeleri, piyasadaki belirsizliklerden daha çok ve de çabuk etkilenmektedirler(8, s:14).

3.4.3. İnşaat İşletmelerinde Büyüklük

3.4.3.1.Tanımlama Sorunları

Genel olarak inşaat işletmelerinde büyüklüğün sabit olmadığı gözlenmektedir. Bunun nedenleri şöyle sıralanabilir :

Örgüt, proje düzeyi örgütlerinde olduğu gibi belirli bir projenin gerçekleştirilmesi için kurulmamakla birlikte, belirli bir projenin yükümlenilmesiyle maksimum boyutlara ulaşmaktadır.

De Ravel, imalat sektörünü konu alan çalışmasında büyük girişimlerin genellikle boyutlarını koruduklarını ve küçülmediklerini ileri sürmektedir. Bu genel eğilim, inşaat sektörü için geçerli değildir. İnşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmeler , büyüyecekleri gibi küçülebilirler de.

Büyüklük, ayrıca (özellikle personel sayısı açısından) yapı üretiminin bağlı olduğu mevsimsel koşullara göre de dalgalanmalara uğramaktadır. Buna örnek olarak bazı işletmelerin mevsimlik işçi kullanılmasını gösterebiliriz. Genel eğilimler itibarı ile istihdam kış aylarında düşük, yaz aylarında yüksektir. Ancak, diğer sektörlerdeki iniş-çıkışlar inşaat sektöründe duyulur ve tüm sektörlerde istihdam oranları düştüğü zaman, inşaat sektöründeki düşüş yüksek bir oranda gerçekleşir.

Bazı işletmeler, stratejileri gereği olarak, işlerin büyük bir kısmını altyüklenicilere devretmektedirler. Dolayısıyla yükümlendikleri iş hacmi ile personel sayıları arasında tutarsızlıklar görülmektedir.

Her proje farklı bir işgücü bileşimi gerektirir. Başka bir deyişle işletmenin işgücü ihtiyacı sabit değildir.

3.4.3.2. Büyüklüğün Öğeleri

" Büyüklük " kavramını yapı üretiminin genel çerçevesinde ele aldığımız ve işletme düzeyinde tanımlamaya çalıştığımızda kavramın belirli öğelerden oluşabileceğini görürüz :

Sabit Personel Sayısı : Sabit personel sayısı, talep akışına, mevsimlere ve işletmenin stratejik düzeydeki kararlarına bağlı olarak dalgalanmalar gösterecektir. Ayrıca yine önce de değindiğimiz gibi her proje farklı işgücü bileşimlerini gerektirebilmektedir. Bu etken, işletmenin işgücü ihtiyacını, sabit olarak belirlenmesine engel olmaktadır. Talep akışının düzenlenmesi ve uygulanan teknolojinin değiştirilerek mevsime bağlılıktan kurtulma çabaları sabit bir büyüklüğün korunmasına koşut gelişmelerdir. Yine küçük işletmelerde, büyüklüğe bağlı olarak ömürde kısa olabilmektedir. Bunun çevre koşullarının değişkenliğine uyum açısından bir yarar olup olmadığı tartışılabilir. Ancak buna sabit bir büyüklüğün olmamasının olanak sağladığı açıktır.

İşlem Ölçeği : Büyüklüğü oluşturan diğer bir öge de işlem ölçeğidir. Sözleşme hacmi ve şantiye sayısı bunun anlamlı göstergeleridir. Sözleşme hacmi, yurtiçi ve dışında faaliyetini sürdürmekte olan büyük işletmelerde gerçekten önemli bir gösterge niteliği taşımaktadır. Ancak her yıl için elde edilen sözleşme hacimlerinin parasal değerlerinin ayrı olarak yorumlanması gerekmektedir.

Üretim Ölçeği : İşletmenin belirli bir süre içinde gerçekleştirmiş bulunduğu üretimin parasal ve fiziksel ölçeklerle ifade edilmesi, üretim ölçeğini belirleyecektir. Örneğin son bir yıl içinde işletmenin gerçekleştirdiği üretimin parasal değeri yada gerçekleştirdiği sözleşmelerin sayısı, ürettiği kapalı alan, konut alanı üretim ölçeğinin göstergeleridir.

Ciro : Bir yıldan fazla bir süreyi kapsayan sözleşmeler sözkonusu olduğunda yapılan üretimin son hakedişlerle birlikte değeri olarak tanımlanmaktadır. Ancak satışların yıllara dengesiz olarak dağılımı, yüklenici işletmelerde ciroyu etkilemekte ve büyüklük açısından yanıltıcı sonuçlara götürebilmektedir.

Sermaye : Bu konuda resmi kayıtlar yanıltıcı olabilecektir. Örneğin işletmeler diğer ölçekler açısından büyümenin izlerini göstermekle birlikte sermaye artırımına gitmemiş olabilirler. İşletmenin net özvarlığı, kayıtlı sermayeye kıyasla daha anlamlı bir göstergedir. Bu durumda da doğru verileri elde etmek hayli zor gözükmemektedir. İnşaat sektöründe faal olan işletmeler için makina parkının değeri, özvarlığı saptama açısından daha anlamlı bir göstergedir.

Kapasite : İşletmenin belirli bir süre içinde (örneğin 1 yılda) gerçekleştirebileceği üretim fiziksel ölçeklerle (örneğin m² inşaat yada konut sayısı gibi) ifade edilebilir. Ancak tanımlama sorunlarından sözederken değinildiği gibi kapasite çok değişken olabilmektedir. İşletme elindeki projeye göre personel sayısını ve kapasitesini arttırarak büyüyebildiği gibi, faaliyet alanını da değiştirebilmektedir. Kapasite ayrıca girişimcinin (müşterinin) ödeme gücüne, talebinin büyüklüğüne, sürekliliğine ve teknik spesifikasyonlarına bağlı olarak da değişebilir. İnşaat işletmesi kullandığı kaynakların mülkiyetine göre de farklı kapasitelerde çalışabilir. Başka bir deyişle aynı işletmenin özkaynaklarını kullandığı durumdaki kapasitesi ile başkası adına iş yükümlendiği zamanki kapasitesi farklılık gösterebilir.

Altyüklenicilere Devredilen İş Oranı : İşletmenin yükümlendiği işin, işin bütününe oranı büyüklüğün göstergelerinden biridir. Bu öge, işletmenin yapım sürecine katılım oranını belirler. Dolayısıyla alt yüklenicilere devredilen iş hacmi ile diğer büyüklük göstergelerinin ters orantılı olması beklenir.(20, s:26)

3.4.3.3. Büyüklük, Örgütsel Strüktür ve Performans İlişkileri

İnşaat sektöründe büyük ölçekli girişimlerin gelişmesini engelleyen etkenlerden en önemlilerinden biri taleptir. Oysa bu sektörde üretim, ölçek ekonomilerine tabidir.

Genel olarak büyük hacimde iş yapan firmaların ürün birim maliyetleri, ufak çapta iş yapanlara kıyasla daha düşüktür. Üretim ölçeğine koşut olarak birim ürün başına düşen üretim süresi kısaltmakta, başka bir deyişle üretkenlik artmaktadır. Bununla birlikte işin hacminin büyümesi, yatırım riskini de arttırmaktadır.

Büyük işletmeler, toptan malzeme alımlarından ve fiyat artışlarına tabi olmadan arsa alımlarından yararlanabilirler. Bu, özellikle kentsel bölgelerde arsa fiyatlarının artışı durumunda önemli bir avantaj haline dönüşür. Küçük firmalar, bu olanağa sahip olmadıkları gibi varlıklarının büyük bir kısmını arsaya yatırma gibi bir riske de katlanmazlar.

Büyük işletmeler, küçük işletmelere (örneğin altyüklenicilere) kıyasla sürekli ve dengeli sözleşmeler sağlayabilirler. Bu da denetim, zamanlama ve işin genel niteliği açısından yararlar sağlar. Küçük firmaların sürekli sözleşme temininde çektikleri güçlükler, onları görece olarak yüksek maliyetlere katlanma zorunda bırakan bir etkidir.

Büyük işletmeler yüksek nitelikte eleman ve yönetici kullanma olanağına sahiptirler. Bunun nedeni sağladıkları olanaklar ve istihdam güvenliğidir.

Büyük işletmeler tasarımda ve maliyet planlamasında uzmanlaşmış kişi yada ekipler istihdam ederler . Dolayısıyla bir yandan bu işleri başkalarına yaptırmakla bir tasarruf sağladıkları gibi, maliyet tahminleri de küçük firmalara kıyasla belirlilik kazanır. Küçük işletmeler ise bu

dezavantajlarından ötürü ufak hacimli ve belirli türden işleri tercih etme durumunda kalabilirler.

Büyük işletmeler gerek örgüt içinde gerekse üretim sürecinde gelişmiş yönetim tekniklerini kullanma olanağına sahiptirler. Üretimde tekrarlanmada maliyetten tasarruf sağlayıcı bir etken olarak değerlendirilmektedir.

Büyük işletmeler, üretici alt işletmeler kurabilir ve bunlarla düşey bir bütünleşmeye gidebilirler. Dolayısıyla malzeme alımlarında tasarruf sağlayabilirler. Büyük işletmeler yeniliklere gidebilir, yeni yapım sistemleri uygulayabilir, yeni sözleşme formları arayabilirler.

Bunlara rağmen pazarın doyması, para ve kredi politikalarında değişimler, boyutun sağladığı yararları yaratan etkenleri birer zarar haline dönüştürebilirler. Örneğin küçük işletmeler durgunluk dönemlerinde kadro küçültme yada kuruluşu geçici olarak kapatma yoluna giderler.

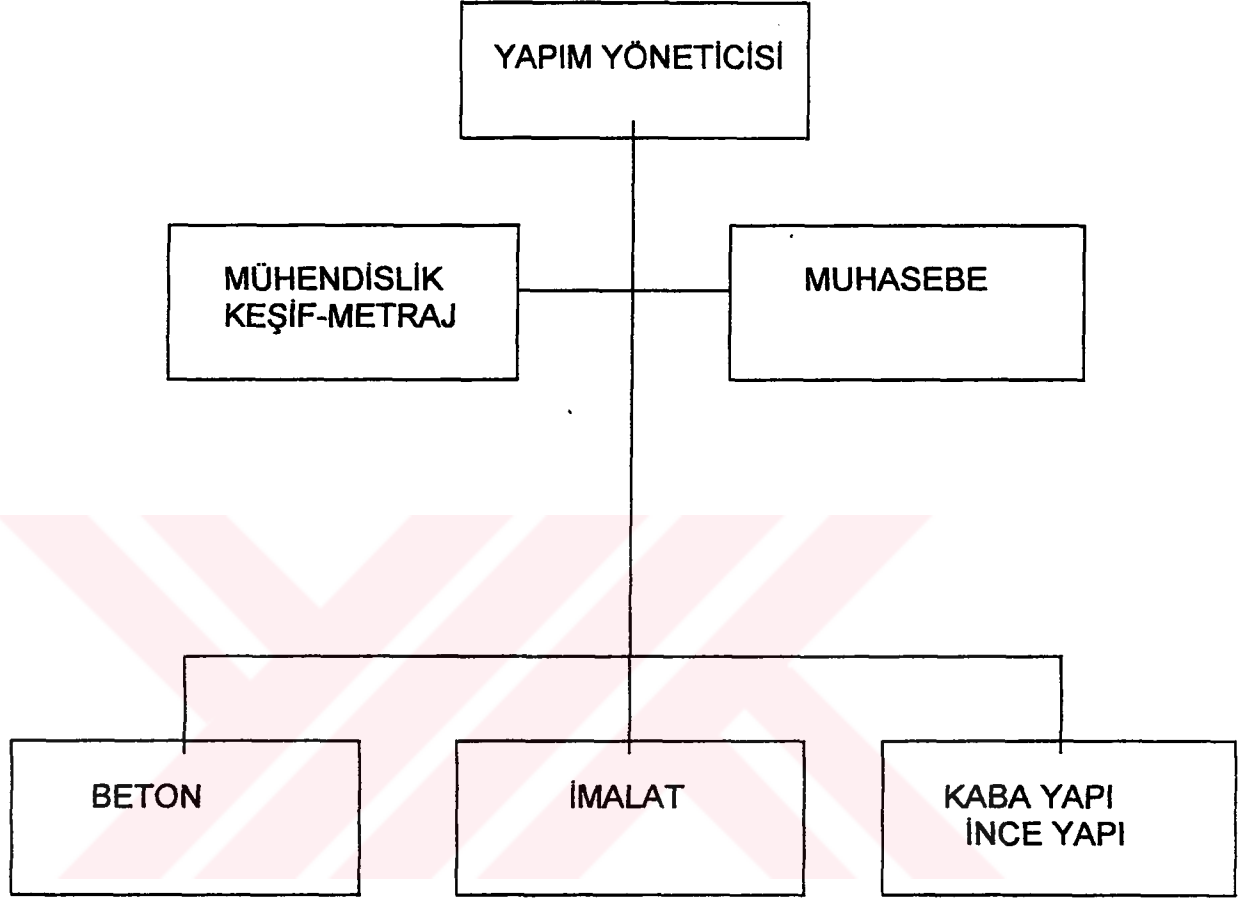
Dolayısıyla büyüyen örgütlerin, talep dalgalanmalarına karşı belirli mekanizmalarla korunması gerekir. Örgütsel strüktürü biçimlendiren etmenlerden biri de bu olgudur. Örgüt bir yandan pazarlama ile talebi canlı tutarken, diğer yandan da satınalma ve stoklama ile girdi dengesini, biçimselleşme ve standartlaşma ile gerek üretim, gerek üretim dışı işlevlerde eşgüdümü sağlamalıdır (20, s:25,26)

3.5. İnşaat Sanayinin Örgütsel Gelişimi

3.5.1. Kuruluş Dönemi

İnşaat işletmesinin kuruluş aşamasında, kurucu kişi, işlerin tümünü yüklenmiştir. Bu durumda esas olan faaliyet, alınan işi yapmaktır. Kurucu, işi alır, planlar, malzemeleri seçer, finansmanı yapar. Tüm işlerin koordinasyonunu başaramadığında, önce mühendislik ve mali konularda destek verecek

fonksiyonları belirler ve yardımcılarını yanına alır.(7, s: 72). Kuruluş aşamasındaki örgüt şemasını göstermektedir.



Şekil - 6 Kuruluş Dönemi

3.5.2. Büyüme Dönemi

İşletme, büyük ve karmaşık işler almaya başladığında, örgütsel yapıda fonksiyonlar netleşmeye başlamıştır. Böylece fonksiyonel yapıya ulaşılmıştır. Bu durumda; işi yöneten, planlayan ve yapanlar kesin çizgilerle ayrılmışlardır. Sahaya üretim yetkisi verilmiştir. Büyümekte olan işletme fonksiyonları şöyle özetlenebilir:

1. Merkez fonksiyonları; Finansman, hukuk, lojistik, planlama, Ar-Ge, yönetim geliştirme vb.

2. Şantiye fonksiyonları:

a. Esas üretim olan inşaat işleri (Alt yapı, kaba yapı, ince inşaat, mekanik işler ve ölçümleme vb.)

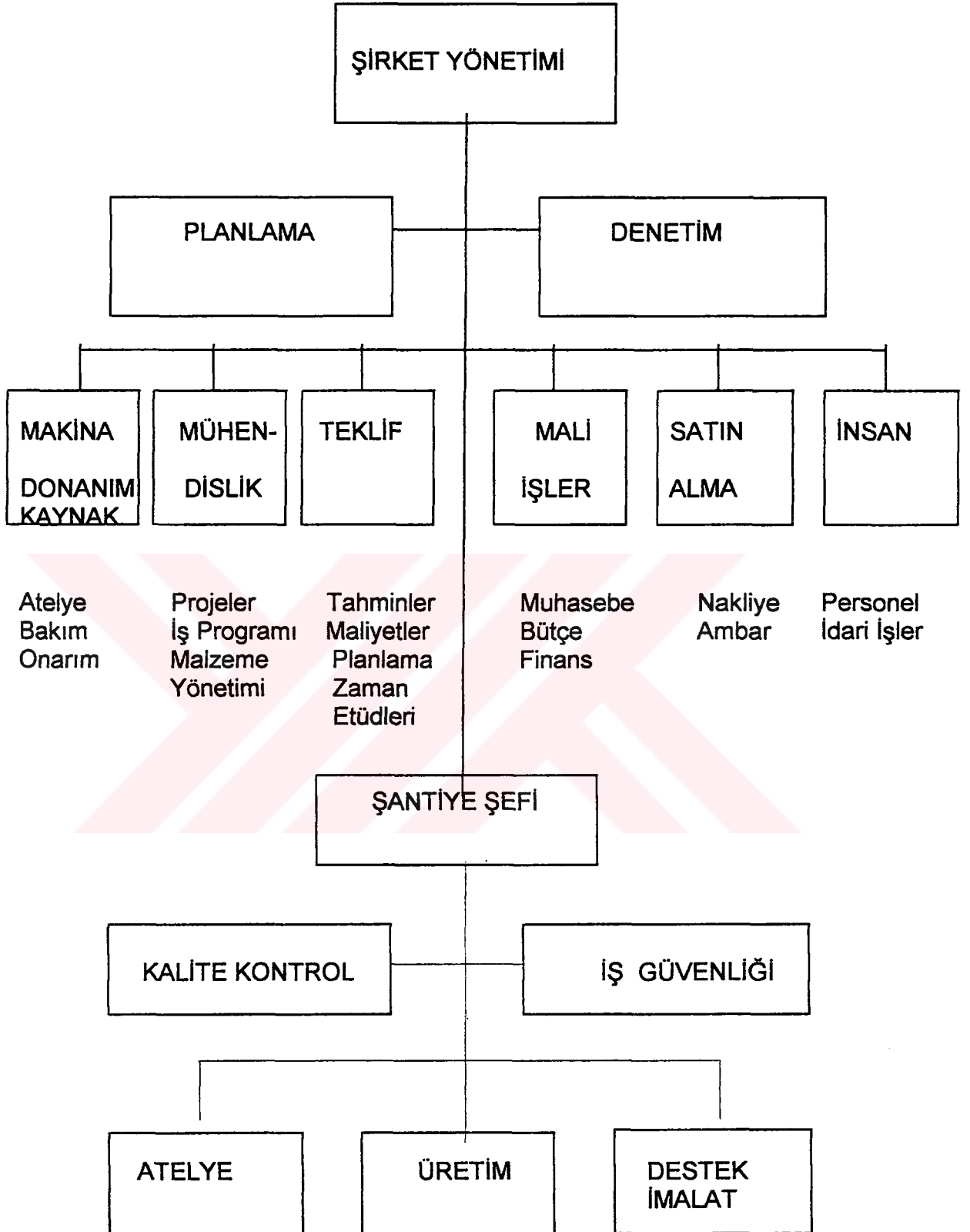
b. Teknik Destek İşleri:

- Bürodaki teknik destek işleri (Tasarım, keşif, metraj, hakediş, kesin hesap vb.)

- Sahadaki teknik destek işleri (Beton, ahşap, demir, imalat işleri, tesisler, makinalar, bakım ve onarım işleri vb.)

- Diğer destek işleri (Mali işler, satın alma, ambar - kamp yönetimi vb.)

Şekil-7 (7, s: 74) Büyüme dönemine ait bir örgüt şeması verilmektedir.



Şekil -7 Büyüme Modeli

3.5.3. İnşaat İşletmelerinde Klasik Bölümlere Ayırma Biçimleri

Yöneticinin, yönettiği örgütün en alt düzeyinden en üst düzeyine kadar farklı bölümlere ayırma ölçütlerini kullanıp, işletmenin amaçlarına en uygun düşecek yapıyı düzenlemesi gerekecektir.

Bir işletmenin organizasyon yapısında (hierarchy piramidinde) çeşitli düzeyler söz konusudur. Bu düzeyleri; üst, orta ve alt düzeyler olmak üzere üç grupta toplamak mümkündür. Üst düzeyler, genel müdürün hemen altındaki düzey olup, burada genel olarak işlevlere göre bir bölümlere ayırmaya gidilir. Orta düzeyde ise, bölümlere ayırma, uygulanacak işleve göre farklılaşır. Örneğin; üst düzeyde işlevlere göre yapılan bir ayırımı takiben, orta düzeyde, satış departmanı, şantiyeler veya bölge temeline göre bölümlenebilir. Bu gruplamaların tümünün kullanılması halinde ise karma bölümlere ayırmaya gidilmiş olur. Alt düzey ise, ustabaşı ve şeflerin yönetimindeki, organizasyonun en aşağıdaki kadroları olup, burada bölümlere ayırmada işlevsel dağılım esas olacaktır.

Uygulamada, inşaat işletmelerinin büyük bir çoğunluğunun, en üst düzeyden en alta kadar karma veya karışık (melez, hybrid) organizasyon yapılarına sahip olduğu görülmektedir. Örgütlerde birden çok bölümlere ayırma yöntemlerinin kullanılması, aşağıdaki karma organizasyon yapısından gösterilmiştir .

“Klasik” olarak adlandırabileceğimiz bu bölümlere ayırma ölçütleri yanında; bugün, birçok sanayi işletmesinde görülen, proje ve matris tipi bölümlere ayırma ile çok boyutlu bölümlere ayırma ve organizasyon uygulamaları da bulunmaktadır.

3.5.3.1.Fonksiyonlara Göre (İşlevlere Göre Bölümlere Ayırma)

Organizasyon birimini oluşturan benzer veya aynı türden faaliyetlerin gruplandırılması, işlevlere göre bölümlere ayırma (fonksiyonel gruplama) olarak bilinir. Bu gruplama; üretim, mali işler (finansman), pazarlama, personel, teknik hizmetler, araştırma-geliştirme gibi temel işlevlere dayandığı gibi her işlev,

ayrıca kendi içinde ikinci ve üçüncü dereceden bir gruplamaya tabi tutulur. İşlevlere göre bölümlere ayırma, yönetim hiyerarşisinin çeşitli düzeylerinde uygulanabildiği gibi, yaklaşık olarak her organizasyon yapısında görülebilir.

Bu tür bölümlere ayırmanın yararı; doğal, akılcı ve çok denenmiş oluşu, mesleki uzmanlaşmaya olanak sağlaması, üst düzey yöneticilerinin koruduğu temel faaliyetlerin, işletme içindeki yeri ve önemini daha kuvvetlendirmiş olmasıdır. Sakıncalarına gelince; yöneticilerin dikkatlerini belirli işlevlere yönelterek, işletmenin tümüne ilişkin amaçların gözden kaçmasına, bölümler arasında düzenleştirmenin güçlüğüle sağlanmasına yol açar. Yine işletmenin tümüne ilişkin sorunlarla ilgilenecek üst düzey yöneticilerinin yetişmesi için iyi bir ortam yaratmaz. Bölümler, yöneticilerinin bilgi sınırını aşan bir takım işleri de kapsıyorsa verimin düşmesine neden olabilir. Son olarak bölümlerarası kıskançlıklara ve yetki sınırları konusunda çatışmalara yol açabilir.

İşletmenin içinde bulunduğu çevreye ilişkin koşullar değişmemekte ve az sayıda mal ya da hizmet üretilmekte ve sınırlı bir pazara sunulmakta ise işlevsel yapı başarılı ve geçerli bir yaklaşım olarak dikkati çeker. Faaliyet alanının genişlemesi, çok sayıda mal ve hizmetin farklı koşullarda, dinamik bir pazarda satılması halinde işlevsel yapı geçerliliğini ve etkinliğini yitirecektir.

3.5.3.2. Üretilen Mal ve Hizmete Göre Bölümlere Ayırma

Üretilen mal ve hizmetleri birçok işletmede bölümlere ayırma biçimi olarak kullanılmakta ve bir mal veya hizmet ile doğrudan doğruya ilgili faaliyetler bir araya toplanmaktadır. Bu tür bölümlere ayırmada, işçilerin bilgilerinden ve uzmanlıklarından en yüksek düzeyde yararlanıldığı gibi belirli bir tür işi yapan makina ve donanımın kullanılması kolaylaşmış olacaktır. Üretilen mal veya hizmete göre faaliyetlerin gruplaması, bütün işletmeyi kapsayabilir veya sadece bir bölüm içinde yapılabilir. Örneğin; bir inşaat işletmesinde üretilen inşaatlar, yollar, barajlar, alt yapı yatırımları, konutlar, işhanları ya da endüstriyel inşaatlar (fabrikalar) olarak bölümlere ayrılabilir.

Üretilen mal veya hizmet temeline göre bölümlere ayırma, özellikle II. Dünya Savaşı'nı izleyen yıllarda önem kazanmaya başlamıştır. Gerçekte, sanayi devrimi ve üretiminde, otomasyonun burada önemli rol oynadığı açıktır. Otomasyonla birlikte, üretimi ve verimliliği büyük oranda artıran teknik elemanlar, işletmelerin büyümesine, üretilen malların farklılaşmasına neden olmuşlardır.

Bir mal veya hizmetle ilgili faaliyetlerin düzenlenmesi ve bir araya toplanması gerekiyorsa bu tür bir bölümlere ayırma biçimi seçilecektir. Böylece, uzmanlaşmış faaliyetler aynı bölümde toplanırken, üretim gerçekleştirilebilecektir. Ancak, bu tür gruplamanın da belirli sakıncaları olacaktır. Şöyle ki; muhasebe, finansman, pazarlama vb. gibi temel faaliyetlerin, çeşitli inşaat şantiyelerinde ayrı ayrı uzman kimseler tarafından yapılması gereği kendini gösterecek ve böylece uzmanlaşma üretim dalında sağlanırken, muhasebe, finansman ve pazarlama faaliyetlerinde sağlanamayacaktır. Ayrıca, bu faaliyetler, her bölümde gereksiz yere tekrarlanmış ve kaynak israfı yaratılmış olacaktır. Başka bir sakınca da şantiye yöneticisinin, bütün ilgili faaliyetleri kendi bölümünde toplamak istemesi ve sanki genel müdüre rakip hale gelmesidir. Bu nedenle, işlevlere ve mal veya hizmete göre bölümlere ayırma, beraberce uygulanmakta ve ilk kademelerde işlevlere, ikinci kademelerde ise mal veya hizmete göre bölümlere ayırma daha yararlı olmaktadır.

3.5.3.3. Bölgeye Göre Bölümlere Ayırma

Bir ülkenin sınırlarını aşp, uluslararası düzeyde alıcılara hizmet etmeyi temel amaç edinen, büyük bir inşaat işletmesinde, en çok görülen gruplama, bölge temeline dayanan coğrafi dağılım türüdür. Böylece, işletmenin faaliyetleri çok yaygın ve dağınık olduğu halde, yerinden yönetim olanağı sağlanacaktır. Bu arada, merkezle haberleşme ve bağlantı zorlukları ile olaylar karşısında ani davranma ihtiyacının, bu tür ayırımı etkilediğinden söz edilebilir. Ancak, bölgeye göre bölümlere ayırmada temel etkenler bunlar olmayıp, daha çok, yerinden yönetimin sağladığı yararlar sonucunda bu tür bölümlere ayırmanın gerekliliği

ortaya çıkar. Örneğin; inşaat işletmelerinde şantiyelerin farklı bölgelerde olması halinde, bu tür bir bölümlere ayırma kaçınılmazdır. Ekibin, çevreyi bilen ve tanıyan kişilerden oluşması yararlı olacaktır. Bunun dışında, taşıma giderleri ve süresinden tasarruf etmek amacıyla, özellikle üretim satış işlevlerinde bölgesel bir ayırım gitmekte büyük yarar vardır. Böylece, bölge içindeki faaliyetler daha kolaylıkla koordine edilebilecek ve bu gruplandırma biçimi ile çoğu zaman doğrudan ve yakından denetleme olanağı sağlanabilecektir.

3.5.3.4. Müşteriye Göre Bölümlere Ayırma

Üretilen malın, müşterilere daha iyi sunulabilme gayesi çok önemli ise, müşteri temeline dayanan bir bölümlere ayırma dikkati çeker. Doğal olarak; en çok satış işlerinde karşılaşılan bu gruplama biçimi, bazen, bütün örgütte yaygın hale gelebilir. İnşaat sektöründe, müşteri kimi zaman halk, kimi zaman kuruluşlar, bazı hallerde ise devlet olabilir. Bu inşaat işletmesi, hem konut hem ticari işyerleri hem de otoyol inşa ediyorsa satış bölümü, müşteri temeline göre üçlü bir ayırma tabi tutulabilir. Şu halde, müşteri ile doğrudan doğruya karşılaşmayı gerektiren iş alanlarında ve özellikle satış faaliyetlerinde, bu tür bölümlere ayırmaya gidilecektir.

Bu bölümlere ayırma türünün, konu hakkında uzmanlığa dayanmak, ayrıntılı bilgilerden yararlanmaya olanak sağlamak, müşterilerle ilgili faaliyetlerin koordinasyonunu kolaylaştırmak ve bu alanda hiç de önemsiz olmayan, müşteriye özenle hizmet etmek gibi yararları vardır. Bu arada, bölümler arasında rekabet yaratması sonucu, müşteriler arasında ayrıcalık gözetilmiş olması ve bulunduğu bölümde, tek iş yapan araçların veya uzmanlaşmış iş gücünün kapasitesi altında kullanılması olasılığı gibi, sakıncalar da yaratabilir.

3.5.3.5. İşlem Veya Makinaya Göre Bölümlere Ayırma

Bazı durumlarda, belirli bir makina ve donanımı kullanan veya belirli bir işlemi gerçekleştiren kişilerin tümünü veya büyük bir kısmını bir bölümde toplamak yararlı olur. Örneğin; İnşaat işletmelerinde, iş makinaları ayrı beton santrali ayrı

kamyon ve benzeri taşıma araçları ayrı ayrı bölümlenir. Üretim işlerinin daha çok alt kademelerinde uygulanan bu gruplandırma biçimi, makina ve aletlerin kullanılmasına özel ustalık ve yeteneğin gerekli olduğu durumlarda, faaliyetleri, bir işlem çerçevesinde toplama ve gruplamanın, maliyeti büyük ölçüde düşürmesi halinde yararlı olacaktır. Öte yandan, bir tek işlem üzerinde çalışma, uzmanlık kazandırdığı gibi, birbirinin aynı olan tesislere yatırım yapmaktan kaçınma eğilimi ve işlemin bir yerde yapılması suretiyle denetim kolaylığı sağlanır. Bu sistemin en büyük sakıncası; bölümün başındaki yöneticinin diğer bölümlerle olan koordinasyonu sağlayamamasından oluşur. Bu durumda, üretim aksayacağından, iyi bir zaman ayarlaması ile etkin bir program yapılması gerekecektir.

3.5.3.6. Zamana Göre Bölümlere Ayırma

Yukarıda bahsedilen yapı, oldukça bürokratik ve inşaat sanayi için ağır bir yapı haline gelmiştir. İşletme daha da büyüdükçe, koordinasyon rasyonellikten uzaklaşır. Pazara göre yapılanmış bir örgüt şemasıdır. Projeler, kar merkezli küçük işletmeler gibi çalıştırılır. Merkezde, birleşik finansman, toplu planlama ve denetim fonksiyonları kalmıştır.

Artan talebi karşılamak veya işin gerektirdiği koşullar nedeniyle işletmelerin, sürekli olarak ve bir insanın normal çalışma süresini aşacak şekilde çalışması halinde; vardiya, posta yöntemi uygulanarak, faaliyetler zaman temeline göre gruplanır. Örneğin; bir inşaatta 24 saat çalışmak gerekiyorsa günlük normal çalışma süresi olan 8'er saatten, üç vardiya söz konusudur. Özellikle, devamlı talep karşısında, üretimi, tüketim kapasitesini karşılamayan alanlarda ve üretim işlemi gereği, aralıksız faaliyette bulunması gereken çimento sanayiinde, zaman temeline göre bölümlere ayırma örneklerini görmek mümkündür. Bu türde bir bölümlere ayırma uygulamasında, her vardiyanın, ayrı bir yöneticiye bağlı olması gerektiğinden, yalnız normal çalışma saatlerinde işbaşı yapan uzman amirlerle, normal çalışma saatleri dışında aynı görevleri yapan kişiler arasında ne gibi ilişkilerin kurulması gerektiği sorunu büyük önem taşır. Burada, değişik

vardiyalar arasında kıskançlık ve rekabeti önlemek için gündüz vardiyası şefi üst, ötekileri onun astı olarak atanır ve sorun çözümlenmiş olur.

3.5.3.7. Sayı Temeline Göre Bölümlere Ayırma

Başarısı, büyük ölçüde insan gücüne dayanan işletmelerde, birbirinden farksız, belli sayıda insan organizasyonu, biriminin oluşumunda esas kabul edilebilir. Ordu yönetiminde, inşaat ve tarım işletmelerinde sık sık rastlanan bu gruplaşmanın, otomasyon nedeniyle öneminden kaybettiğini eklemek gerekir. Bir yandan, türlü alet ve araçları kullanmakta usta insanların bir araya getirilerek organizasyonların kuruluşunda başarılı yöntemlerin bulunması ve takım halinde çalışmanın yararları, sayı temeline göre bölümlere ayırmanın önemini azaltmış bulunmaktadır (14, s. 73).

3.6. İnşaat Sanayiinde İşletme Büyüklüğünün Örgüt Yapısına Etkisi

İnşaat sanayiinde, işletmelerin gelişme süreçlerinin ve uygulamanın verilerinden yola çıkılarak sınırlı da olsa bir sınıflandırma yapabiliriz. Nitekim, bu tür sınıflandırmaya değişik kaynaklarda rastlıyoruz. Ayrıca, işletmelerin geliştikçe yönetim anlayışı türünü ve becerisini de değiştirmek zorunda olduğu ve buna bağlı olarak örgütsel yapılarında farklılık göstereceklerini düşünürsek böyle bir sınıflandırma yapmanın yararlı olduğu görülecektir (10).

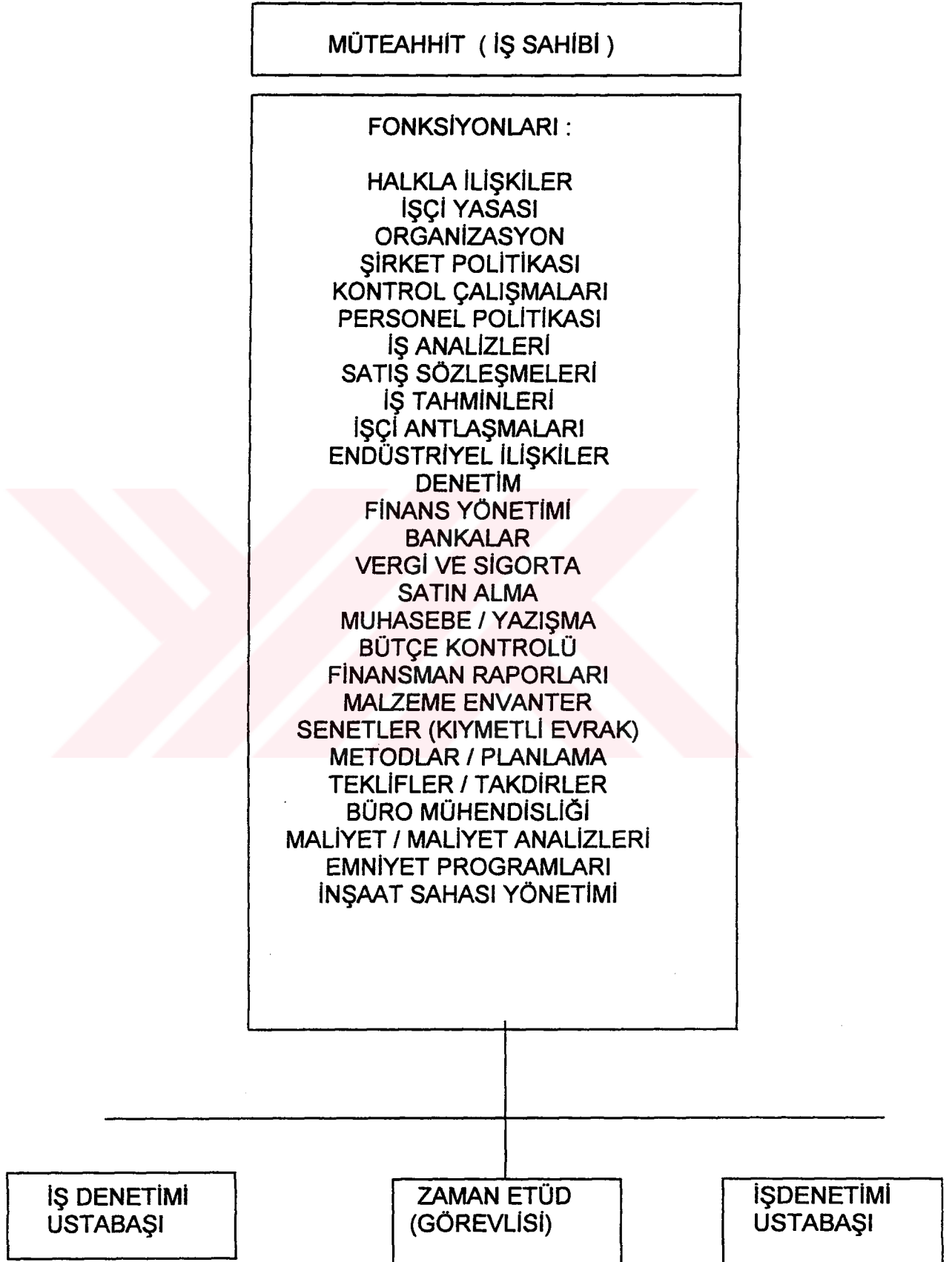
Çalışma kapsamında ele aldığımız küçük ve orta ölçekli yüklenici inşaat işletmeleri tanımında, inşaat sektörünün özelliklerinden dolayı diğer işletmeler ile aralarında farklılıklar vardır.

Burada, yüklenici inşaat işletmeleri büyüklük ve organizasyon şemalarına göre incelenecektir.

3.6.1. Tek Adam Organizasyonu

Bu tür işletmelerde, tek adam işlerin tümünün yönetimini üzerine almıştır. Bu kişi genellikle işletmenin sahibidir. Bu açıdan , bu kişiyi yüklenici, kullanıcı veya doğrudan yapım yöneticisi olarak adlandırmak da mümkündür. Yapım yöneticisi; halkla ilişkiler yapım yönetimlerinin önerilmesi, personel seçimi, donanım ve malzeme satın alımı, parasal işlerin yürütülmesi, işlerin programlanması, çizelgelerin hazırlanması ve işlerin denetimi gibi çok değişik işleri üstlenmiştir. (7,s: 76). Bütün bu işlerin yerine getirilme zorunluluğu vardır. Türkiye'de konut yapı müteahhitlerinin birçoğu bu şekilde çalışmaktadır (22, s: 82).

Bu tür küçük işletmelerde, yapım yöneticisine destek faaliyeti sağlayan tek konum, yapım işlerini yürüten ustabaşılardır. Şantiyedeki nitelikleri birbirine yakın iş gruplarının her biri, ustabaşı tarafından yönlendirilmektedir. Ustabaşılar, doğrudan yapım yöneticisine karşı sorumludur. Bu düzenlemeyi açıklayan şema Şekil - 8'de verilmektedir (10, s:298).

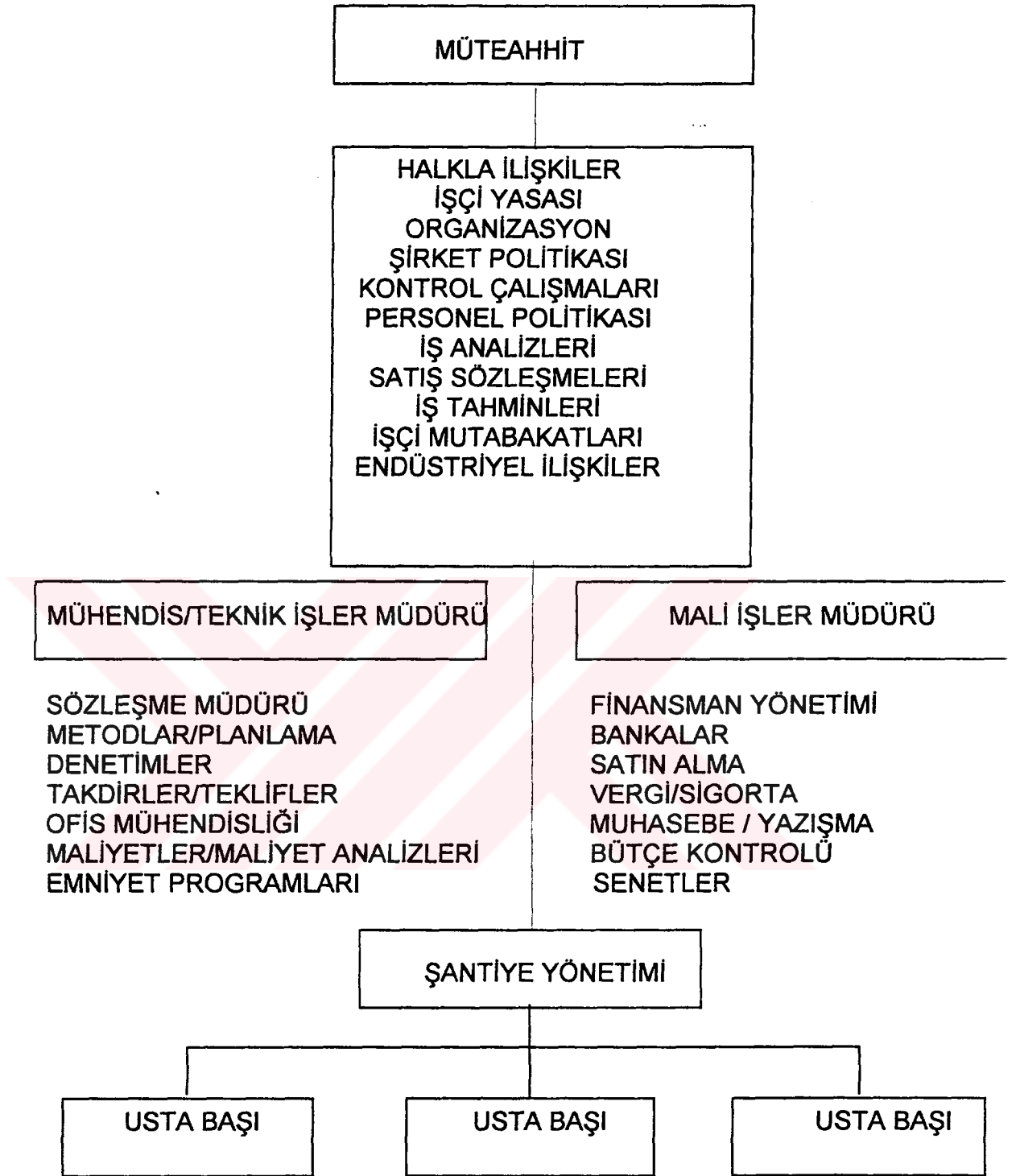


Şekil - 8 Tek Adam Organizasyonu Küçük İnşaat İşletmesi.

3.6.2. Geliştirilmiş Tek Adam Organizasyonu

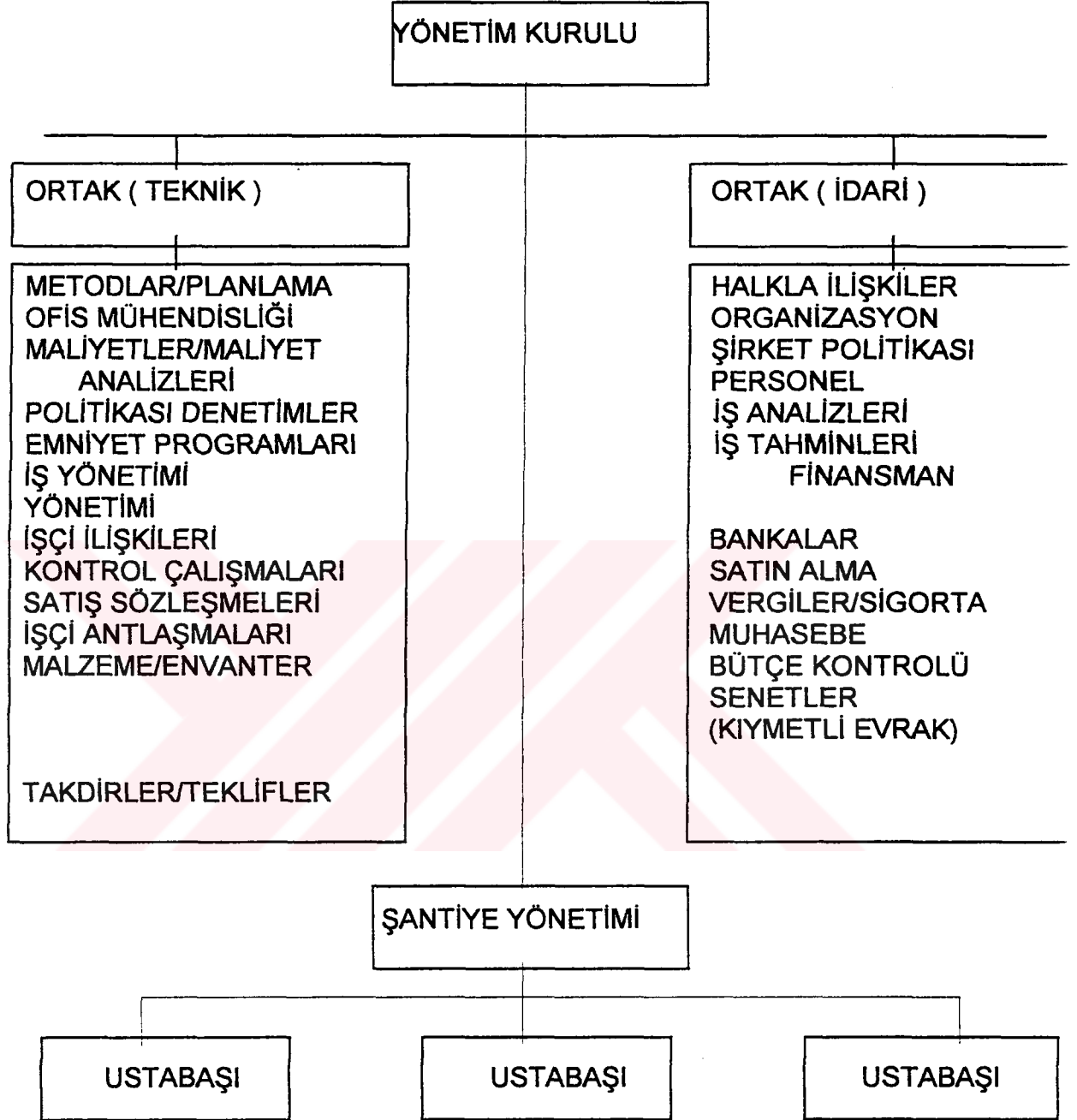
İnşaat işlerinin büyümesi durumunda tek adamın bütün işlere yetişmekte zorlandığı görülecektir. Belli fonksiyonların yerine getirilebilmesi için uzmanlar işletmeye dahil edilmektedir. Mühendislik hizmetleri ve maliyet analizleri için ya da muhasebe, finansman satınalma vb. işler için yardımcıları alınmaktadır (7,s: 78). Bu tür bir düzenlemede müteahhit, ilk etapta üst yönetimle ilgilenir ve bir satış yöneticisi olarak hareket eder. Organizasyon uzmanlık gerektiren birkaç bölüme ayrılır ve her bir bölüm, kendi konusunda yetkilinin sorumluluğu altında yönetilir (Şekil - 9). (7,s: 80).





Şekil - 9 Geliştirilmiş Tek Adam Organizasyonu

3.6.3. Sermaye Ortaklığı Organizasyonu



Şekil -10 - Sermaye Ortaklığı Organizasyonu

Geliştirilmiş tek adam organizasyonunun bir sonraki aşaması, sermaye ortaklığıdır. Bu defa, en az iki ortağın, inşaat işletmesinin yönetiminde görev alması söz konusudur. Örneğin, ortaklardan biri büro işlerini yüklenirken, diğer ortak, tüm bilgi birikimi ve deneyimini inşaat sahasında (şantiye) yerine getirmelidir (22, s:95).

3.6.4. Orta Ölçekli İnşaat Organizasyonu

İşletme büyüdükçe, daha büyük ve daha karmaşık işler alınmaya başlanır. İşlerin türleri de belli farklılıklar göstermeye başlar. Bu durumda, daha çok işle birlikte artık daha çok iş grupları, yani daha çok fonksiyon oluşur. Artık bu fonksiyonlar bir tek kişi tarafından izlenemez, denetlenemez boyutlara ulaşacaktır. Uzmanlık alanlarının yani kurmay hizmetlerinin genişlemesi yanında, şantiyeye gelen yöneticiler artık yapım yöneticisi olurlar.

İşlerin büyümesi durumunda, ustabaşlarının da kendi aralarında kümelenmesi düşünülebilir. Benzer grup işlerin bir araya getirilmesi ile oluşan bu kümelerin başına, yapım nezaretçileri getirilebilir. Bu durumda, ustabaşlar yapım nezaretçilerine, yapım nezaretçileri yapım yöneticilerine karşı sorumludur. Tüm projelerin sorumluluğunu ise proje yöneticisi üstlenmiştir.

Bu şema incelendiğinde, yapının hem yatay, hem de dikey olarak büyüdüğü görülmektedir. Bu büyüme sırasında dikkat edilmesi gereken iki nokta vardır:

1. Yapının Yatay Büyümesi; yani yönetim alanının genişlemesi, yöneticilere bağlı ast sayısının artması anlamına gelmektedir. Bu sayının belli bir değerin üstüne çıkmaması gerekir. Aksi halde yöneticinin yönetim performansı düşebilir.
2. Yapının Düşey Büyümesi; yani yönetim düzeyinin genişlemesi, yönetim kademelerinin artması anlamına gelmektedir. Bu kademe sayısı da belli bir düzeyin üstüne çıkmamalıdır. Aksi halde kumanda zinciri uzayacak, karar süreci zayıflayacak, haberleşme azalacaktır (7, s: 79).

Yönetimde çalışacak personel ile ilgili dikkate alınacak bir husus da yapılan sözleşme kapsamında, genel büro masraflarının takibi olarak tüm işin %5'inden fazla olmayacağı düşüncesidir. Buna müteakiben, eğer büro maliyeti bundan çok daha düşük ise personel üzerinde çok fazla iş yığılmış olup personelin, optimum verimde çalışmadığı ortaya çıkar.

Organizasyon ile ilgili verilmiş şema ve açıklamalar, üst düzey yöneticilerin, çoğunlukla ihale sistemine bağlı serbest rekabete dayalı sözleşmelerle ilgilendiklerini ortaya koymaktadır (22, s: 95).

3.6.5. Merkezkaç Yönetim Tarzı

Pek çok inşaat firması, pazarlık veya yüzde hesabı üzerinden oluşturulacak bir ücret karşılığında iş yapma politikasını benimseyen bir organizasyon yapısına sahiptir. Bu firmaların bir kısmı, tasarım ve çizimleri de kapsamına alan bir iş paketi anlaşması sunarak iş yaparlar. Bu tür anlaşmada, yapılacak iş karşılığı alınacak olan para, yüzde olarak maliyet esasına dayanır.

Müteahhitler azami miktarda ücret elde etmek için, tüm maliyetleri yansıtabilmek amacıyla iş idaresi ve yönetim fonksiyonlarını gerçekleştirecek merkezi olmayan bir organizasyon kuracaklardır. Bu tür denemelerde, merkez bürolardaki iş ve faaliyetler ile yönetim fonksiyonları minimumda tutulur. Çünkü, bu tür maliyetler, elde edilecek üretim kapsamındadır. Dünyanın çeşitli yörelerinde, uluslararası ve iç pazarda faaliyet gösteren bazı inşaat firmaları, benzer bir şekilde, organizasyonlarını merkez olmayan bir sisteme kaydırmaktadır. Bu gibi durumlarda, merkez büroca yapılan yönetim fonksiyonlarını ve büro harcamalarını minimumda tutacak ve diğer bütün görevlerin proje müdürü tarafından yapılmasını bekleyeceklerdir. Kısaca; proje müdürüne, sözleşmeyi, planları, iş özelliklerini ve finansman için gerekli parayı da verip büro yönetimi ve şantiyede yapılması gereken tüm görevleri ele almasını beklemeyeceklerdir. Bu, bağımsız olarak hareket etme arzusunda olan ve iş sahibi ile direk temasta bulunan bir müteahhidin davranışı gibidir. İş sonunda, proje müdürü tüm işleri bitirip merkez büroya sözleşmeden elde edilen parayla geri döner (22, s: 97).

4. BÖLÜM

YAPI ÜRETİMİNDE PROJE TESLİM SİSTEMLERİ

Proje teslim sistemleri (Project Delivery Systems) ve sözleşme biçimleri (contractual arrangements) birbirine yakın tanımlardır. Zaman zaman bu tanımlar karışmaktadır. Bunun sebebi inşaat sürecinin çeşitli dallardaki uygulamaları kapsamayı, farklı meslek gruplarına mensup çok sayıdaki birimin biraraya gelmesini gerektirmesi, sözleşmelerin ve sözleşmeyle gündeme gelen organizasyonları daha karmaşık hale getirmektedir. Sözleşmenin türünün ve içeriğinin farklılaşmasında, projenin türü, kapsamı, uygulanacak teknolojisi, yüklenici - yatırımcı organizasyon yapısı, finansman kaynakları, projenin özelliklerinin yüklenici ve malsahibine getirdiği yükümlülükler etkili olmaktadır. Bu özellikleri sınıflandırmak gerekirse;

1. Proje özellikleri
2. Organizasyon yapıları (İş yaptırma usulü ya da teslim sistemleri)
3. İşin fiyatlandırılma biçimi (sözleşme biçimleri)

4.1. Proje Özellikleri

Projenin türü, gerektirdiği teknoloji, işin finansmanı, yatırımcının kamu veya özel sektöre ait bir kuruluş olması gibi konular sözleşmenin yapısında önemli değişikliklere yol açan unsurlardır.

Yatırımcının kamu veya özel sektöre ait bir kuruluş olması, her birinin proje hedeflerinin farklılık göstermesi ile birlikte sözleşme sürecinin de farklı şekilde gelişmesine neden olacak ve sözleşmenin kurgusunu değiştirecektir. Örneğin işlerin kontrolü yönünden ele alırsak; inşaat sektörü dışında faaliyet gösteren bir kuruluşun yapacağı girişimde inşaat tecrübesinin olmaması ve elinde işlerin kontrolünde görevlendirebileceği yeterli bilgi düzeyinde elemanın bulunmaması onun süreçte aktif rol alamamasına neden olacaktır. Belki de yüklenicinin belirleyeceği sözleşme şartları çerçevesinde projesini gerçekleştirecek ve proje

hedeflerinden uzaklaşarak etkinliğini kaybedecek ya da kendi adına onun çıkarlarını gözetebilecek yeterli bilgi ve tecrübeye sahip bir proje yönetim firması ile işbirliği yaparak projeden istediği verimi elde etmeye çalışacaktır. Bu da proje ekibinin tamamen farklı şekilde yapılanmasına ve sözleşme çerçevesindeki hiyerarşik düzenin, dolayısıyla tarafların hak ve yükümlülüklerinin ve kontrol mekanizmasının değişmesine yol açacaktır.

Aynı şekilde işin finansmanının nasıl sağlandığı, ödeme planı gibi konularda sözleşmenin yapısını farklılaştırır.

Örneğin kat karşılığı inşaat sunumu modelindeki bir projenin finansal özellikleri ile bir kamu idaresinin geleneksel usulde aylık hakedişler düzeni ile gerçekleştirdiği projenin ödemelere ilişkin maddelerinde tamamen farklı düzenlemelere gidileceği açıktır.

Projenin gerektirdiği teknolojinin yeni veya karmaşık olması da sözleşmede yükleniciyi bu teknoloji ile üretim yapması için teşvik edici bir takım düzenlemelerin getirilmesine yol açacaktır. (30, s: 16)

Projenin niteliği ve buna bağlı olarak projenin hacmi, gerçekleştirilmesi için öngörülen süre, maliyeti, projeye duyulan inşaatın önemi gibi konular sözleşmenin biçimlenmesinde önemli rol oynayan faktörlerdir. Ancak bu çalışmada projeden ve işin finans yapısından gelen özellikler kapsam dışı tutularak; organizasyon yapısı ve fiyatlandırma biçiminin sözleşmelerin biçim ve içerikleri üzerindeki etkileri üzerinde durulacaktır.

Yatırımcının kamu veya özel sektöre ait bir kuruluş olması, her birinin proje hedeflerinin farklılık göstermesi ile birlikte sözleşme sürecinin de farklı şekilde gelişmesine neden olacak ve sözleşmenin kurgusunu değiştirecektir.

4.2. Organizasyon Yapısı

Yapı üretiminde etkinliği arttırmada birbirleriyle ilişkili olan iki temel araştırma alanı teknik boyutta teknoloji, sosyal boyutta ise yönetim ve organizasyondur. Sürecin değişik aşamalarında karar verici olarak farklı kişi ve kuruluşlar rol alır. Bu kuruluşlar, mal sahibi / girişimci, tasarım ekibi, yüklenici, malzeme üreticisi, malzeme satıcısı, kullanıcı, bina yöneticisi vb. olarak sıralanabilir. Gerçek ve son kullanıcılar yapım sürecinde bilinmeyebilir. Her iki durumda da malsahibi projenin optimum süre ve maliyette gerçekleştirilmesini ister (31,s: 32)..

Yapı üretim sürecinde görev alan kimselerin aralarındaki hiyerarşik düzen ve aldıkları yetki ve sorumluluklar çerçevesinde oluşturdukları organizasyon sözleşmenin yapısını belirleyen temel faktörlerdendir.

Organizasyon yapılarını; sürece katılan ekiplerin farklılaşmaları sebebiyle geleneksel organizasyonlar ve yönetim organizasyonları olmak üzere 2 ana grupta toplamak mümkündür.

Organizasyon yapısı, sözleşme taraflarının farklı faaliyetlerde bulunmalarını ve projeden beklentilerini değiştirebilir.

Örneğin yüklenicinin hem yapım hem de tasarım görevini üstlenmesi doğal olarak sorumluluğunu arttıracak ve sözleşmede tasarım faaliyeti içinde bedel tesbit edilecektir. Bu durumda yatırımcının sorumluluğu azalırken yüklenicinin proje üzerindeki etkinliği artacaktır.

Aynı şekilde proje yönetim organizasyonlarında olduğu gibi yüklenicinin işin fizibilite çalışmalarından başlayarak, arsa seçimi projelendirme; yapım hatta işletme gibi birçok faaliyeti gerçekleştirmesi tarafların tamamen farklı sorumluluk ve yetki şartlarında sözleşme yapmalarını gerektirecektir.

Son 20 yıla kadar, yatırımcı, yüklenici, tasarım ve yapım ekibinden oluşan geleneksel organizasyonlara alternatif olarak, sürece yönetim ekiplerinin de dahil

olmasıyla ortaya çıkan yönetim organizasyonları sözleşme biçimlerinin de değişmesine sebep olmuşlardır. Farklı kullanım koşulları, farklı özellikleri bulunan organizasyon yapılarını aşağıdaki gibi gruplayabiliriz. (30 s: 17).

4.2.1. Yapı Üretiminde Organizasyon Yaklaşımlar

Yapı üretiminde projenin özellikleri, inşaat sektöründeki gelişmeler, malsahiplerinin değişen ihtiyaçları, mesleki uzmanlaşma gerektirmiştir. Yapı üretiminde pek çok farklı mesleki uzmanlaşma ortaya çıkmıştır. Bunlar tasarım, yönetim ve yapım olarak 3 grupta toplanabilir. Böylece örneğin binaların tasarımı, strüktürleri, ayrı ayrı tüm mühendislik hizmetleri, peyzaj ve diğer elemanlar ayrı mesleki becerileri gerektirir. Benzer şekilde yönetim de bütçeleme, programlama, ihale, metraj, tahmin, planlama, satın alma, muhasebe ve insan kaynakları yönetimi uzmanlık alanlarına bölünebilir. Yapım, çeşitli zenaat becerilerine sahip uzman ekipler tarafından paylaşılmıştır. Her ekip işini, bitirip bir sonrakine devreder.

Profesyonel organizasyonlar, her biri bir mesleğin işine yoğunlaşan, birbirinden ayrı küçük firmalar kurma eğilimindedir. Tasarıma geleneksel yapımı önermekten de, profesyonelleşme çalışmalarının ana koordinasyon yöntemlerini sağlar. Geleneksel yapım, son ürünün fonksiyonel performansının anlaşılır olduğu yapım yöntemlerini oluşturur, rol kalıpları tutarlıdır, malzemeler, bileşenler ve ihtiyaç duyulan ekipmanlar hazır ve yerel yapım ekipleri istenen becerilere sahip, deneyimli ekiplerdir. Geleneksel yapım iyi bilinen yapım detaylarını temin eder. Dünyanın pek çok yerinde geleneksel yapım çok geniş sayıda biçim, boyut ve stilleri son ürün açısından elde etmeye olanak verir. İhtiyaçlarının geleneksel yapım ile karşılanabileceğine karar veren müşteriler, profesyonel bir organizasyon kurma ihtiyacındadırlar. En küçük ve en basit projelerin dışındaki tüm projelerde geleneksel çözümlerin kullanımı müşterinin ürün açısından daha fazla sorumluluk kabul etmesini gerektirir. İlk önce genel amaçları belirlemeleri ve sonra gerekli tüm rolleri, dengelenmiş yetki ve sorumluluk çerçevesi içinde yerine getirecek organizasyonu kurumları gerekir. Yani, en tepede kendileri yönetim hiyerarşisini kurarken müşteriler dizayn,

yönetim ve yapım sorumluluklarının açıkça belirlenmesine ihtiyaç duyarlar. Uygulamada bu, birkaç farklı yolla gerçekleştirilir. Ana kalıplar aşağıdaki şekildedir. Herhangi bir spesifik projede bunlardan hangisinin kullanılacağı müşterinin amaçlarını tanımlama derecesine, projede karşılaşılabilecek muhtemel belirsizlik düzeyi ve yerel inşaat endüstrisindeki normal çalışma kalıplarına bağlıdır (Şekil-11) (31, s: 38).



Proje Niteliği
Üretimin Niteliği

Proje Alanları

Organizasyonun Boyutu

Koordinasyon Yapısı

Koordinasyon Aracı

İletişim

Uygun Ortam

Rollerin Üstlenilmesi

Tanımlayan An

Organizasyon Şeması

1. Geleneksel
Yaklaşım

2. Genel Yüklenicilik
Yaklaşımı

3. Yapım Yönetimi
Yaklaşımı

Basit, kompleks, çeşitli karmaşıklık düzeylerinde
Genellikle tekrarsız, basit, yerel ekiplerce bilinen
yöntem ve süreçler

Her tür bina, ağır mühendislik yapıları

Herbiri kendi mesleğine yoğunlaşmış daha küçük
firmalar

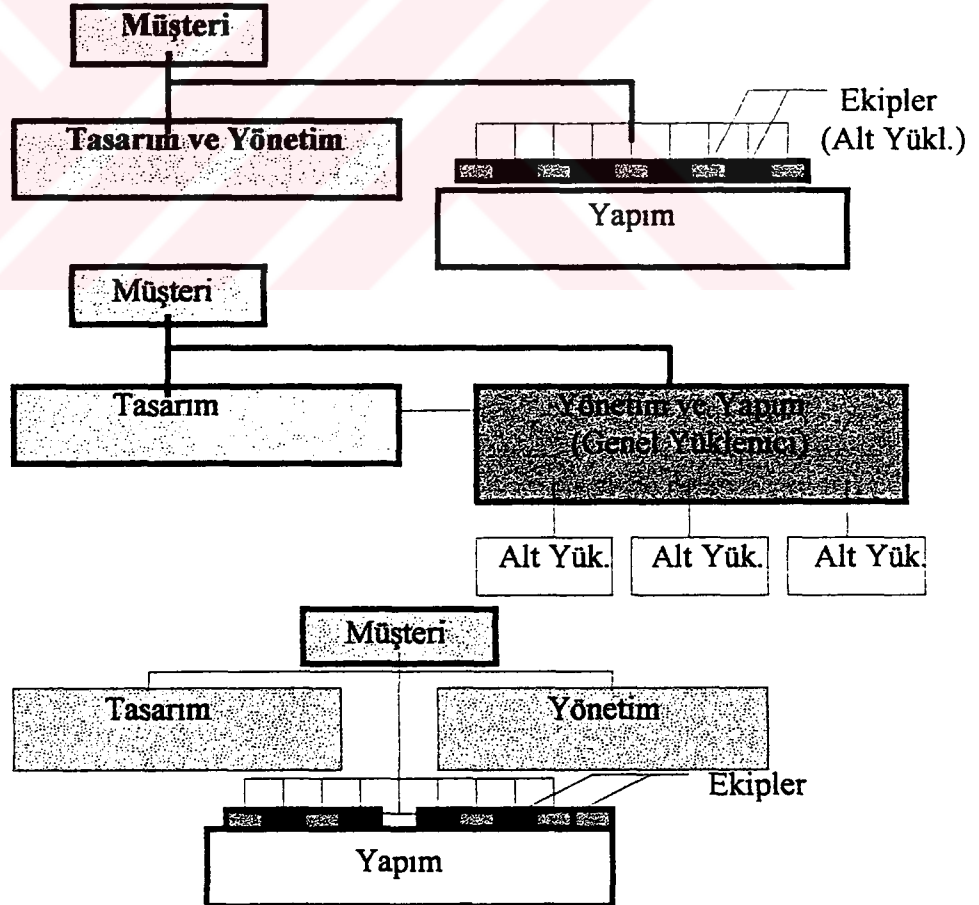
Formel bir hiyerarşi ile beraber proje özelliğine
bağlı olarak daha matriks bir yapıda görülebilir.
Profesyonel eğitimle edinilen bilgi ve problem
çözme becerisi

Formel

Her tür ortam

Üç ayrı yaklaşıma göre farklı rol kalıpları
mevcuttur.

Organizasyon şemasına göre değişmektedir.

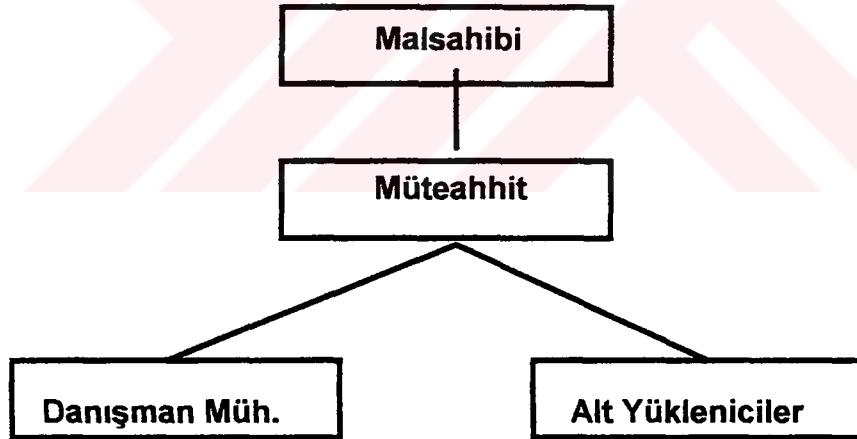


4.2.1.1. Geleneksel Yaklaşım

Geleneksel organizasyon yapısında tek karar verici yatırımcıdır. Organizasyondaki tüm ekipler yatırımcının işverdiği kimseler olup onun muhatabı durumundadır. (30, s: 18).

Çoğunlukla gerçekleştirme sırasında ortaya çıkan teknik sorunlar, malzeme-işgücü temini ve üretim süresi çok büyük sorun olmaz. Böyle bir üretim olayında üretimin ekonomik amacı çoğu kez ihmal edilmekte ve mimarın ekonomik etkinliğini attıracak çabada bulunması söz konusu olmamaktadır. Mimarın burada üstlendiği görev ekonomik içeriği olmayan bir görevdir ve sadece istenen yapıyı amaca uygun biçimde tasarlamak, tasarımı gerçekleştirebilecek şekilde teknolojiyi, işçiyi, malzemeyi kullanabilmektir.

(Şekil-12) (33,s: 52 ; 34).



Şekil -12 Geleneksel Yaklaşım Organizasyon Yapısı

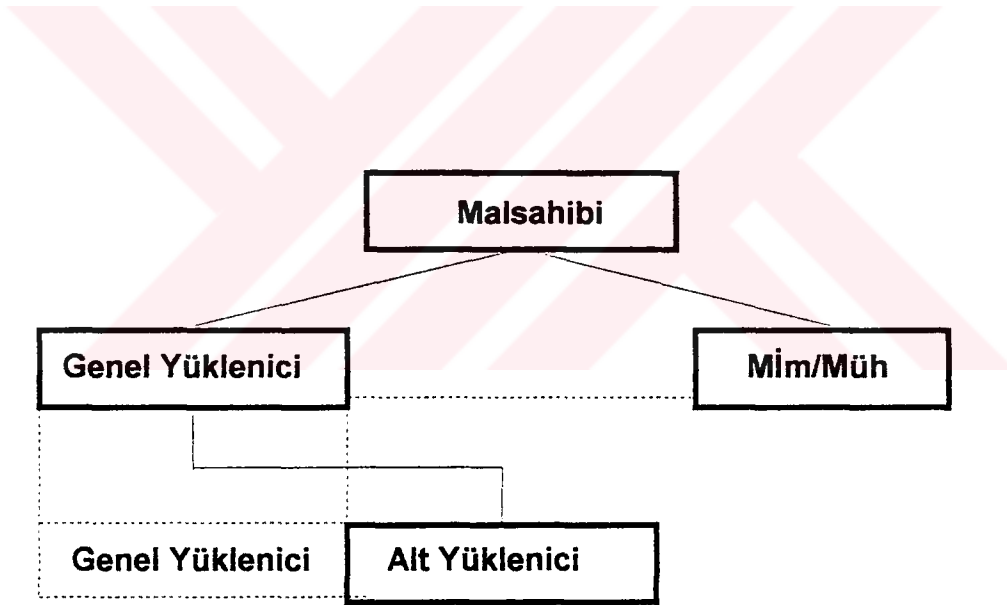
Günümüze kadar kullanımına devam edilen bu sistem temel özelliklerini korumakla beraber bazı çeşitlemelerine de rastlanmaktadır. Özellikle Türkiye'de sıkça rastladığımız; mimar/mühendisin değişen rolleriyle sadece kendi tasarım uzmanlıklarına yöneldiği bir noktada, malsahibiyle mimar yerine dışarıdan başka

bir kişinin "müteahhit" adında tek bir bireyin doğrudan sözleşmeye girdiği bir varyasyonda mevcuttur. (33, s: 52; 34).

Burada müteahhidin sorumluluğu birtek malsahibine karşıdır. En yaygın kullandıkları sözleşmeler; götürü fiyat, maliyet + sabit kâr.

4.2.1.2. Genel Yüklenicilik Yaklaşımı

Kullanılan en yaygın metottur. Bu yaklaşımda malsahibi, dışarıdan, faaliyeti tasarlayacak bir tasarımcı ve ayrıca yapımı gerçekleştirecek inşaat yüklenicisiyle ayrı ayrı sözleşmeye girer. Böylece proje sorumluluğu tasarım ve yapım güçleri arasında bölünmüş olmaktadır.



Şekil -13 Genel Yüklenicilik Organizasyon Yapısı

Tasarımcı kişi veya firma, anlaşma gereği planları ve teknik şartnameleri hazırlar. Ana tasarımcının uzmanlığı dışında kalan özellikle tasarım işleri ise örneğin; taşıyıcı sistem, elektrik vb. uzman tasarımcılarla yürütülür. Bunlar ya doğrudan müşteri tarafından ya da tasarımcı mimar / mühendis tarafından tutulurlar.

Tasarımın yüklenilmesini yapımın yüklenilmesi takip eder. Tasarım sonuçları, projenin yapım, yönetim ve kontrolünden sorumlu genel yüklenicilerin hedef, maliyet ve program belirlemesi için gereklidir. İdeal olanı yapım teklifinden önce tasarımın tamamlanmış olmasıdır. İş tanımlanır, program hazırlanır ve bir dereceye kadar güven içinde fiyat teklifi verilir (33, s: 54).

Yapımın kendisi, malsahibi ile yapılan bir sözleşmeyle bir genel yüklenicinin sorumluluğunda olmakla beraber işin büyük bir kısmı genel yükleniciye alt sözleşmelerle bağlı uzman yükleniciler tarafından gerçekleştirilebilir. Bunların yasal sözleşmelerle ilişkileri doğrudan genel yükleniciyledir. İş kalitesinde, alt yüklenici ana yükleniciye o da işverene karşı sorumluyken, ödemelerde alt yüklenici ana yükleniciden ana yüklenici de işverenden sözkonusu maliyeti tazmin eder.

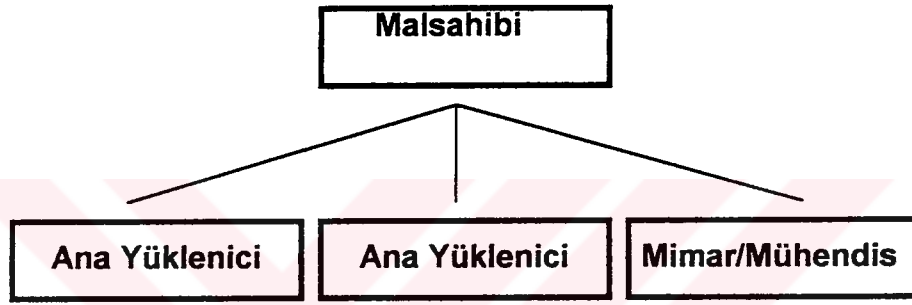
Yaygın olarak kullandığı sözleşmeler; Birim fiyat, götürü fiyat, Arsa paylı ya da kat karşılığı inşaat, görüşmeye dayalı maliyet + sabit kâr, garantili maximum fiyat (teşvikli sabit fiyat) (33: s: 57). Genel yüklenici yaklaşımının bir gelişmiş şekli çok yüklenicili yaklaşımdır.

4.2.1.3. Çok Yüklenicili Yaklaşım

Bu yaklaşımda mal sahibi, genel yüklenicilik yaklaşımındaki genel yüklenicinin sorumluluklarını (koordinasyon, idare ve programlama gibi) üstlenir. Genel yüklenicilik hizmetinden daha fazla organizasyonlara ihtiyaç duyulup, organizasyonlar sözleşmeyle direkt malsahibine bağlıysa bu yaklaşım sözkonusudur.

Bu yaklaşımda karşılaşılan bir problem tasarım ekibiyle yapım ekibinin bütünleşmesindeki zorluktur. Tasarım ve yapım arasındaki ayırım iki grup arasında psikolojik engel yaratır. Yüklenici, tasarımın yapım metodlarından anlamayan, kendisine yalnız zamanda yalnız çizimler vermesi muhtemel kişilerce yürütüldüğünü düşünür. Tasarımcılar da yüklenicinin sadece kârla

ilgilendiğini projeye gereken hizmeti sağlamayı düşünmedikleri görüşünde olabilir. Bu durumda malsahibinin uzlaştırıcı ve koordinasyonu sağlayıcı olması gereklidir.

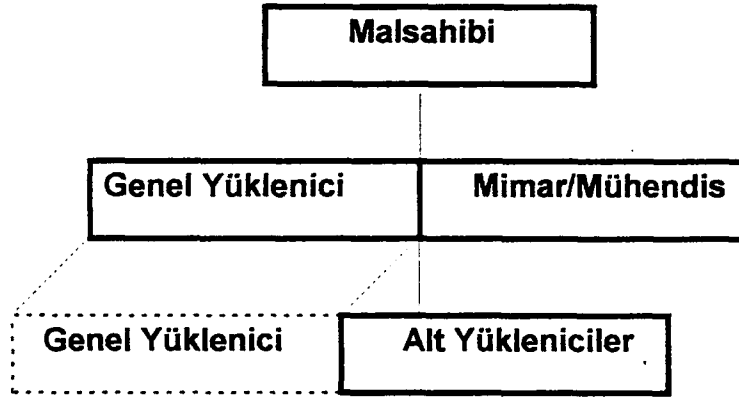


Şekil -14 Çok Yüklenicilik Organizasyon Yapısı

Ayrıca tasarım-ihale yapım süreleri birbirini takip ettiğinde toplam proje süresi uzamaktadır (33, s: 56).

4.2.1.4. Tasarım - Yapım Yaklaşım

Bu yaklaşımı genel yüklenicilik sisteminden ayıran en belirgin özelliğinin, projenin tasarım ve inşaat hizmetlerinin tek bir yüklenici ile proje sahibi arasında yapılan sözleşme hükümlerine göre yüklenici tarafından yürütülmesi ve yüklenici seçimi için düzenlenen ihalenin tasarımdan önce yapılması olduğu söylenebilir (33, s: 60).



Şekil 15 Tasarım + Yapım Organizasyon Yapısı

Kısacası ihtiyaç duyulan bir binanın tek bir sözleşme hükmüne göre bir organizasyon altından tasarlanması ve yapılması şeklinde bir düzenleme getiren bir proje teslim sistemidir. Tasarım öncesinde ihalenin yapılabilmesi, yüklenicinin teklif verebilmesi için bazı dökümanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Genellikle istenilen binaya ilişkin programlar, şematik çizimler ve binadan beklenen özellikleri ifade eden şartnameler bu dökümanları oluşturmaktadır. Performans Şartnamesi (Performance Specification) olarak isimlendirilen ve bu sistemde kullanılan şartnamelerde yapım işlemleri kesin olarak tanımlanmadığından yüklenicinin inşaat işlemlerinde kullanabileceği teknolojiyi sınırlandırmamaktadır. Sözleşme gereği tasarım hizmetini de üstlenen yüklenici proje ve firması açısından en rasyonel teknolojiyi seçmekte / geliştirmekte ve teklifini ona göre hazırlamaktadır, ihaleyi kazandıktan sonra uygulama projelerini bu teknolojiye göre hazırlayarak inşaatı en rasyonel şekilde gerçekleştirebilmektedir.

Tasarım yapım sisteminde ihale sırasında Yapımcının belirlenebilmesi, tekliflerin değerlendirilmesinde dayandırılacak bilgileri temin etmesi açısından kullanılan performans şartnameleri ise üstlenen yüklenicinin rasyonel teknolojiyi seçmekte sınırlandırmaz. O sadece yapının yerine getirmesi gerekli fonksiyonlarının sayısal değerlerini teşkil eder ve bu fonksiyonları yerine getirmekte Yapımcı; istediği teknolojiyi seçmekte ve geliştirmekte istediği malzemeyi kullanmakta

serbesttir. Performans şartnamelerinde yapıda ihtiyaç gösterilen fonksiyonlar şu şekilde sınıflandırılır:

1. Mekana Ait-bina içinde farklı faaliyetler için ayrılmış olanlar ve bunların değerleri ve çevre ile ilişkileri,
2. Strüktürel - Genel Stabil olma sağlamlık, bileşenlerin yük taşıma kapasiteleri, izin verilebilir deformasyon sınırı,
3. Yaşanabilirlik - Isısal ve Akustik yalıtıma göre memnun edici koşullar, rutubet geçirimsizlik, aydınlatma, ısıtma, havalandırma vs.
4. Emniyet - Yangına, patlamalara sağlığa zararlı durumlara karşı koyma,
5. Servisler
6. İşletme, bakım
7. Dayanıklılık.

Tasarım yapım Sisteminde teklif öncesi bu dökümanların hazırlanması:

1. Tasarımcılara yol gösterici olarak neticenin memnun edici, olmasını temin etmek,
2. Teklif verenlere danışman olarak amaçları ne şekilde karşılayabildiklerinin dayandırılacağı bilgileri vermek,
3. Malsahiplerinin değerlendirmesinde, en rasyonel çözümleri arayabilmeleri dahilindeki sınırlayıcıları teşkil etmek için gereklidir. Bunların hazırlanmasında yapımcıların rasyonel teknolojiyi seçmekte sınırlandırmayacak şekilde bir düzenleme olması önemlidir. Çünkü Tasarım yapım sisteminde binanın en rasyonel teknolojiyle üretilmesi için yüklenicileri rekatebe sokan düzeni oluşturmak amaçlanır. Bina tamamlandığında gerekli fonksiyonlarını yerine getirmek kaydıyla en rasyonel yapım metoduyla inşaa edilmesi ve proje maliyeti ve süresini minimize olmasını sağlamak istenmektedir.

Bu sistem ayrıca, yüklenicilerin ihaleye fiyat teklifi yanında; istenilen performans şartnamesine uygun olarak geliştirdikleri teklif bina projesini ve açıklama raporlarını hazırlayarak girmelerini zorunlu kılmaktadır.

Malsahibi için projenin fonksiyonelliği ve sonuçtaki şekli hakkında bir açık fikre sahip olması için teklif bir mimari çözümü içermesi gereklidir - daha detaylandırılmış olması daha iyidir. Bu ise teklife katılanların ihaleyi kazanamadıkları durumlarda bina projesinin hazırlanması için yapılan çalışmaların ve masrafların boşa gitmesi sorununa yol açar. Bu sorun projenin standart olduğunda (örneğin düşük maliyetli evler, satış mağazaları) veya teklif verenlerin kesin bir çalışma tipinde uzmanlaştıkları (moteller, gaz istasyonları) ve mümkün alternatif olarak hazır yapılmış tasarım modellerine sahip olduklarında ortadan kalkabilir. Fakat toplam proje maliyetinin %1 - %3'üne kadar yüksek olabilen proje maliyetinin bulunduğu hastaneler, kütüphaneler, oteller, araştırma merkezleri vs. gibi daha karmaşık projelerde durum farklıdır. Çünkü teklif verenler arasında kazanma olasılığı 1/5 veya 1/8'i aşmaması ile böyle bir masraf tekliflere iştirak etmekten bazı yapımcıları vazgeçirmeye yöneliktir.

Bu güçlük için kabul edilmiş birçok çözüm vardır. Teklif vermede bütün davet edilmiş iştirakçilerin bir kısmını yeniden daha detaylı planlarla çağırmak için onları derecelendirerek sıralandırmaya tabi tutmak alışılmış bir yaklaşımdır. Teklif alma işlemini ard arda gelen bir aşamalı proses haline getirerek teklife iştirak edenlerden ilk aşamada seçilenleri yeniden çağırarak malsahibinin son ürünün kesin bir açık fikrine sahip olacağı düzeyde ihtiyaç duyulan tasarım seviyesinde bilgi (detaylı planlar, açıklama raporları) elde edilebilir. Bu sayede iştirak edenlerden ihtiyaç duyulan tasarım çalışmasının miktarının azaltılması sağlanarak Yapımcılar açısından kazanma olasılığı ile teklif verme kararı arasındaki denge kurulmuş olunacaktır.

Tasarım Yapım hizmetlerinin tek kişi / kuruluş yönetiminde yürütülmesi süre açısından fayda sağlamaktır. Tasarım tamamlanmadan inşaatın başlamasına imkân verdiğinden toplam proje süresi kısalmaktadır. Ancak bu kazancı elde etmekte; inşaat başlamadan evvel yapımcının belirlenmesinde ihtiyaç duyulan bilginin miktarının azaltılması ve malsahibinin son ürünün bir açık fikrine sahip

olacağı düzeyde aprobe teklifi alarak yapımcının belirlenmiş olması arasındaki dengeye dikkat etmek gereklidir.

Tasarım Yapım Sisteminde proje örgütünü oluşturmakta yüklenicinin tasarım ekibiyle farklı organize olduğu 3 ayrı yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar;

1. Saf Tasarım Yapım Sistemi (Pure design Build)

2. Yüklenici firma organizasyonu açısından organizasyon dışından bir tasarım ve yapım uzmanlığı ile teçhiz olunduğu Tasarım Yapım Sistemi (Integrated design Build)

3. Yüklenici firma organizasyonu dışarıdan tasarım yapım uzmanlığı ile birleşerek tasarım yapım sistemi yüklenici organizasyonunu kurduğu Tasarım Yapım Sistemi (Fragmented Design Build)

Tasarım Yapım Sisteminde fiyat teklifleri sabit birim fiyatlar olabildiği gibi bazı uygulamalarda ödemeler rayiç değerler üzerinden tayin edilmektedir. Ayrıca Malzeme ve işçilik değerlerindeki azalma ve artışlar için gerekli önlemleri alacak şekilde bir düzenlemede getirebilmektedir. (34, s: 48).

En yaygın kullanılan sözleşmeler

- Maliyet + sabit kâr
- Arsa paylı inşaat
- Götürü fiyat
- Maliyet + teşvik edici ücret
- Teşvikli sabit fiyat

Tasarım yapım yaklaşımı götürü fiyat veya teşvikli sabit fiyat sözleşme ile yürütülürse kalite, yüklenici tarafından ikinci planda tutulabilir. Bunu önlemek için sözleşmeye ek tedbir maddeleri konulmalıdır.

Bununla beraber tasarım henüz başlamadığından, hatta belirli bir kesin bir maliyet ancak yapım başladıktan sonra söylenebileceğinden sözkonusu belirsizlikte nadiren sabit fiyat üzerinden sözleşme yapılır. Son yıllarda bu yaklaşımda ve geleneksel yapım prosedürlerinde de yaşanabilen fast-track durumlarda daha çok, görüşmeye dayalı maliyet karşılayıcı sözleşme düzenlenmelerine rastlanmaktadır.

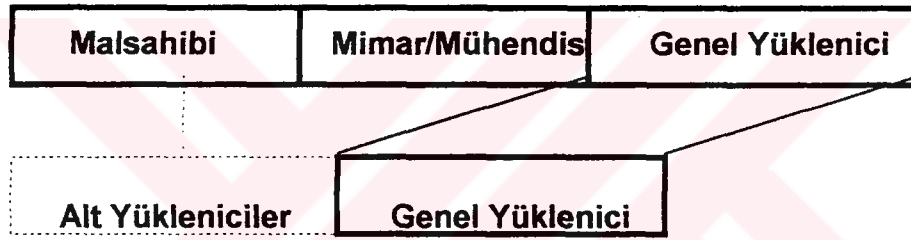
Anahtar teslimi: Tasarım-yapım aynı zamanda yaygın olarak anahtar teslim (turnkey) usulü olarak da bilinir. Temel ilkeleri açısından tasarım-yapım sistemine benzeyen anahtar teslimi, adından da anlaşılacağı gibi bir işin yapımçı ya da yüklenici tarafından her yönüyle bitirilerek kullanıcı veya işverence anahtarının teslim edilmesi anlamındadır.

Tasarım - yapım arasındaki ayrım noktası ise, anahtar tesliminin yükleniciye daha geniş bir hizmet alanı vermesidir. Bu sitemde sıkça, arsa seçimi, proje finansmanını sağlama, proje teçhizatını satınalma/yerleştirme ve tamamlanan faaliyetin uzun süreli kiraya verilmesi ya da işletmeye alma yüklenici hizmetleri arasında sayılmaktadır.

Özellikle Türkiye'deki uygulamalarda ise, işverence belirlenen bir maliyet sınırı sözkonusu olduğunda yaygın olarak, işin yapılabilmesinin neye malolacağının riskini yüklenici üstlenir ve Götürü Fiyat üzerinden anlaşmaya gidilir. Dolayısıyla da yüklenicinin ne gibi harcamalarda bulunacağını hesaplayabilmesi için performans şartnamelerinin teklif verilebilecek düzeyde işverence belirlenmiş olması istenir. Özellikle devlete yapılan birçok iş bu yolla gerçekleştirilir (33, s: 64 ; 34). Anahtar teslimi götürü fiyat üzerinden anlaşılarak yapılan ve bedeli arsa payı yada kat karşılığı yapılan inşaat sözleşmeleri inşaat sektöründe çok fazla talep gören uygulamalardan biridir.

4.2.1.5. Malsahibi - Yapımcı

Girişimci malsahibi veya emanet usulü olarak da bilinir. Projeye katılım ve sorumluluk üstlenmede malsahibinin en çok yer aldığı metottur. Tasarım yapımına benzetmekle beraber malsahibi - yapımcı yaklaşımında ürünün dışardan abir malsahibi için değil kuruluşun kendi faydası ya da kendi kullanımı için üretilmektedir. Mal sahibi sözkonusu işi profesyonel yükleniciye vermek yerine kendi bünyesinden bir kişi veya grubu görevlendirir, kendi ekipman ve personelini kullanarak tüm projeyi tasarlar ve yapar (33, s: 65).



Şekil -16- Malsahibi-Yapımcı Organizasyon Yapısı

Günümüzde çok büyük işletmelerin (sanayi, hizmet sektörü, büyük holdingler vb.) kendi ihtiyacı olan yapıları inşaa etmek üzere, yine kendi bünyesinde inşaat firması kurması gderak yaygınlaşmaktadır. Bazı inşaat şirketleri kendilerini mal sahibi - yapımcıya dönüştürüp, temel işlerin yanı sıra kendi kullanacakları yapımlarla beraber spekülatif yapıma da girişmişlerdir. Spekületaif yapım mal sahibinin kendisi genel yüklenici durumundayken inşaat ürününü satmak veya uzun süreli olarak kiralamak için kendi hesabından inşaa etmesi ve ürünlerin pazarlanmasını satıcı kuruluşlara devretmesidir (33, s: 66).

4.2.1.6. Yapım Yönetimi

Yapım yönetimi, inşaat sektöründe en son uygulanmaya başlamıştır. Yapım yönetiminin en önemli özelliğinin proje sahibinin maliyet - süre ve kalite isteklerini optimize etmeyi amaçlayan yeni bir profesyonelin organizasyona dahil olması olduğu söylenebilir. Pekçok disipinin yer alabileceği böyle bir profesyonel kuruluş müşteri adına projenin yürütülmesini üstlenmektedir. Yapım yöneticisi olarak isimlendirilen bu profesyonel, koordinasyon fonksiyonunu da üstlenerek çok sayıda yüklenicinin projede koordine bir biçimde hizmet verebilmelerini sağlayabilmektedir. Yapım yöneticisinin temel işlevi, planlama, tasarım, ihale, inşaat ve hatta işletme aşamalarında maliyet, süre ve kalite isteklerini yerine getirmek, projenin rasyonelliğinin artırılması için gerekli çalışmaları ve denetimleri yapmak veya yaptırmaktır. Uygulama çeşitli isimler ve şekiller alan bu sistemde, proje süresini kısaltmaya imkân veren ve Hızlı Takip (Fas-Track) olarak isimlendirilen projenin parçalara bölünerek tasarım - ihale - inşaat zinciri halinde kısa sürede gerçekleştirilebilmesi sağlanabilmektedir (35, s: 88).

Bu yaklaşım yapım yönetimi kavramını özetleyen ve en saf form olarak bilinen vekil yapım yönetimi olarak tanımlanabilir.

Yapım yönetimi kavramındaki tüm bu sorumlulukları taşıyacak yapım yöneticisinin tek bir kişi olması zordur ve genellikle yapım yöneticiliğinde uzmanlaşmış bir organizasyon, bir firma olur. Böylece yapım yönetimi firması tahminciler, muhasebeciler, şantiye mühendisleri, yapım koordinatörleri vb. tüm yönetim ve gözetim personelini şantiye ve ofiste kendinden kadrolu olarak sağlayıp yetiştirebilir. Malsahibi ve yapım yönetimi firmaları değişik büyüklüğe ve ekonomik güce sahiptir ve kendine has nitelikler taşıyan her proje girişiminde değişik derecede risk alma eğilimindedir. Dolayısıyla bu sorumluluğun seviyesi sözleşmelerde açıkça belirtilir (33, s: 75).

En yaygın kullanılan sözleşmeler götürü fiyat, birim fiyat yapım yönetimi ve tasarım grubuyla çoğu kez pazarlığa dayanan bir ücret ile sözleşme yapmaktadır. yükleniciler ile ilişki genellikle sabit / değişken fiyat veya götürü

usulle ancak proje sahibi ile yüklenici arasında düzenlenen özel bir sözleşme ile yüklenici arasında düzenlenen özel bir sözleşme ile kurulur. Yüklenici seçiminde pazarlık, açık ihale veya sınırlı ihale yöntemleri kullanılabilir. Bu sistem içinde alabileceğimiz aşağıda açıklanan bazı maddelerde inşaat yöneticiliği daha aktif rol alabilmekte, proje sahibi ve yüklenicilerle ilişkide genel yükleniciliğe benzer bir model oluşturmaktadır (35, s: 98).

Garantili Max Fiyatlı Yapım Yönetimi

Yapım yöneticisi ile Maliyet + % kâr bazında bir sözleşme yapıldığı zaman yapım yöneticisinin maliyetin yükselmesini istemesi gibi bir çelişki oluşur. Burada malsahibi taşıdığı bazı riskleri azaltmak için garantili max fiyata ihtiyaç duyabilir. Bu yaklaşımda tasarım süreci tamamlanmadan ancak maliyeti ilgilendiren kararlar verildiğinde yapım yöneticisi Proje için maximum bir fiyat garantisi verir. Kullanılan sözleşmeler, malsahibi ile yükleniciler arasında; maliyet + sabit kâr, götürü fiyat, birim fiyat; malsahibi ile yapım yöneticisi arasında garantili max fiyattır. Taraflar arasındaki sözleşmede ilişkinin açık, güvenilir olması; bütün risklerin tedbirlerin ve tazminatların sözleşmede tam olarak yer alması önemlidir (35, s: 75).

Genişletilmiş Servisli Yapım Yönetimi

Yapım yöneticinin proje örgütünde rol alan diğer profesyonellerle veya yüklenicilerle birleşerek Proje sahibine ortak hizmet vermesi bu modelin en belirgin özelliği olmaktadır (35, s: 89).

Proje Sahipliğinde Yapım Yönetimi

Bu yaklaşımda proje sahibi kendi bünyesinde oluşturacağı bir üniteye projenin maliyeti, süresi ve kalitesi hakkındaki isteklerinin gerçekleştirilmesi görevini vermektedir. Bu ünite elemanları proje sahibi adına planlama - tasarım - ihale ve inşaat sırasında yapılması gereken tüm işlerin yapılmasını sağlamak ve kararları denetlemektedir (35, s: 89).

4.2.1.7. Proje Yönetimi

Proje yönetimi modeli Yapım yönetiminin biraz da gelişmiş halidir. Burada proje yöneticisi işverenle yaptığı sözleşmeye göre, projenin başından sonuna kadar yine mal sahibi ile çalışır. Müşterinin ihtiyacını karşılama, projenin süre - maliyet - kalite açısından standartlarında yapılmasını sağlayacak planlama, örgütleme, yürütme, koordinasyon ve kontrol hizmetlerini verir. Yapım yöneticisi ile proje yöneticisi arasındaki fark temeldeki yetki ve sorumluluğun genişliğidir. Arsa alımı ve bununla ilgili olarak avukatlarla bağlantıya geçme, fizibilite çalışmaları, bütçe hazırlama, mimar/mühendis, yüklenici ve alt yüklenicilerin seçimi, hizmetlerinin planlanması, kontrol ve koordinasyonu gibi çok geniş bir alana yayılan hizmet kapsamına sahiptir (33, s: 85).

4.2.1.8. Kat Karşılığı Yapım Yönetimi:

Bu sistem yaygın olarak yapsatçı yapım sistemi olarak da bilinmektedir. Yapsatçı üretim 1950 - 1965 döneminde ortaya çıkmıştır. Yapsatçılık, Türkiye'nin kentleşme ve kapital birikim biçimine uygun olarak pratik içinde oluşmuş bir sunum biçimidir. Yapsatçılığın gelişmesini kentlerde arsa değerinin yükselmesiyle birlikte orta sınıflar için tek parselde bir konuta sahip olma olanağı bulamayınca, bu kesimin kent içindeki arsalarda yapılan apartmanlarda bir daire sahibi olabilme yollarını aramaya başlamalarıyla gerçekleşmiştir. Bu durumda orta sınıfların taleplerini bir araya getirerek, kent içinde arsayı sağlayan ve yapıyı gerçekleştiren bir girişimci tipine ihtiyacı doğmuştur. Bu işlev genelde iki farklı kökenden gelen girişimciler tarafından gerçekleştirilmeye başlamıştır.

a) Mimar ve inşaat mühendisi gibi meslek adamları

b) Ya inşaatçılık içinde çalışan çekirdekten yetişen kimseler ya da inşaat alanına ilgi duyan küçük ve orta ölçekli girişimciler yapsatçılar arsanın sağlanmasından,

projenin hazırlanması, konutun pazarlanmasına ve konut inşaatının gerçekleşmesine kadar tüm işlevleri yüklenmektedir.

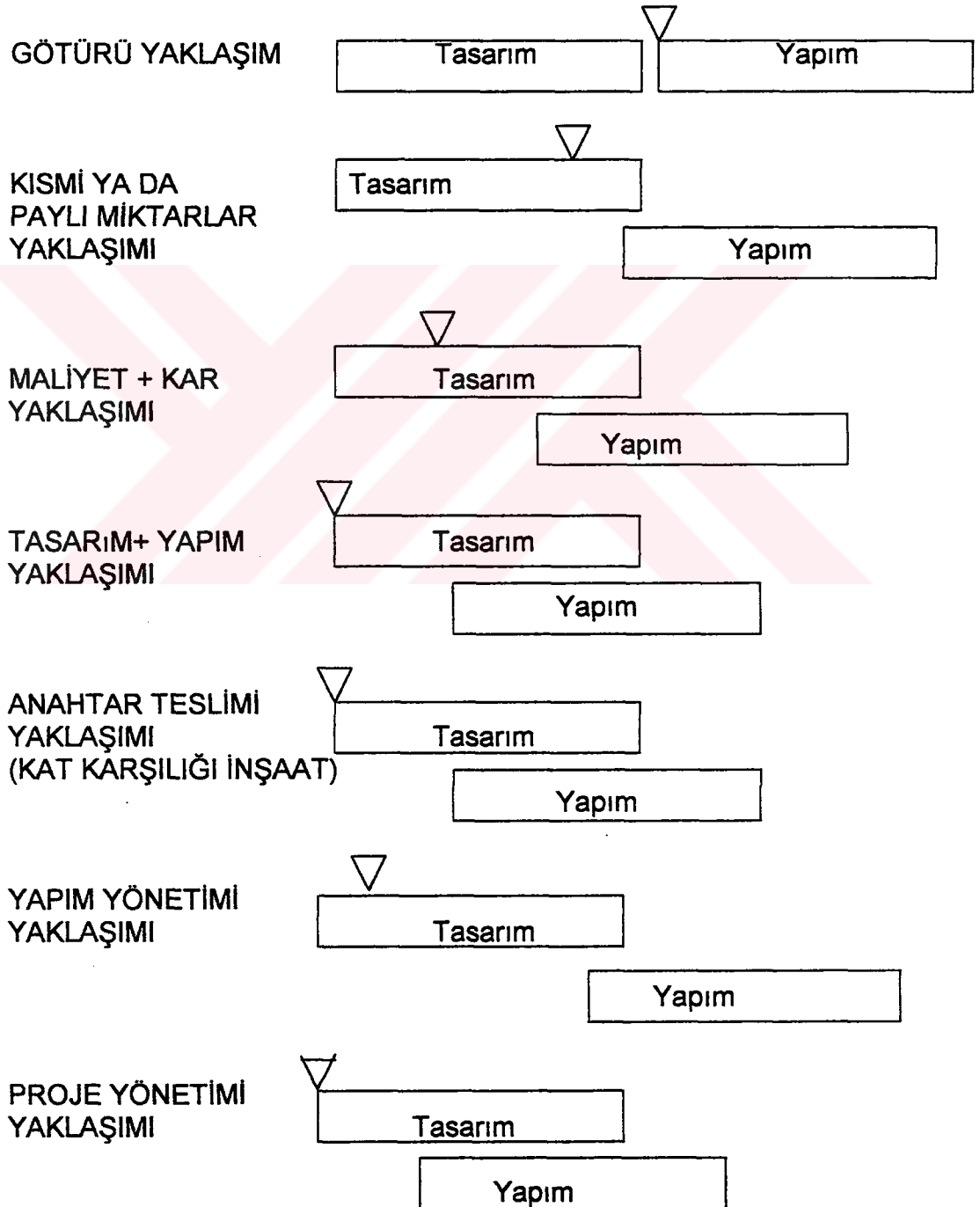
Çok az başlangıç sermayesine ihtiyaç gösteren yapsatçı sunum biçimi genelde kentlerin prestijli alanlarında, orta ve üst sınıflara konut üretmek eğiliminde olmuşlardır. Konut tasarımı ya kullanıcının tercihlerini gerçekleştirmek için yapılmıştır. Konut sunumunun yöneldiği kesim arasında geçerli olan gösterişçi tüketim eğilimlerinin konutun satış fiyatındaki oluşumun etkisi yüzünden pahalı yapı malzeme ve teçhizatı kullanmaya yönelmişlerdir. Gerek arsanın değeri, gerek gösterişçi tüketim değerleri gerek yapım teknolojisi bu sunum biçimini oldukça pahalı üretim yapar hale getirmiştir.

Küçük ölçükle mevcut arsalar üzerinde faaliyet gösteren yapsatçılar yalnız yağ lekeleri olarak büyüyen sağlıklı kent formlarının ortaya çıkmasına neden olmamışlar, konut yapım teknolojisinin gelişimini engellemişlerdir. Türkiye'de 1960'lı yıllarda konut sunumu büyük ölçüde gecekondur ve yapsatçı sunum biçimi ile sağlanırken, bunların yetersiz kalması üzerine 1967'lerden itibaren toplu konut sunumu bir çözüm olarak girmiştir. Bu sunum, diğerlerinden farklı olarak bireylerin tek tek uygulamalarıyla gerçekleştirilebilecek süreç değildir. Büyük sermayenin harekete getirilmesini, talebin örgütlenmesini, büyük bir arsanın sağlanmasını bunun planlaması ve alt yapısının gerçekleşmesini gerektirmektedir. Bunu gerçekleştirebileceklerin başında devlet gelmesine rağmen toplu konut uygulamalarını başlatanlar özel sermaye ve yönetimler olmuştur. Toplu konut kanunları çıkartılarak bu alanın kurumsallaşması ancak 1980'li yılların ilk yarısında oldu. Bu sürecin kurumsallaşması için 15-16 yıllık bir süre geçmiştir.

Bu yaklaşımda iki konu dikkat çekicidir. Birincisi zamanlama serbesitesi ve talebe olan bağımsızlıktır. Girişimci talep geldikten sonra işe başlamak yerine, inşaat işinin zamanını kendi belirleyebilmektedir. İkinci olarak da ürettiği binaların bir kısmını kendine ayırabileceği için işlerin azaldığı zamanda bir gelir kaynağına sahip olma güvencesini kazanmaktadır (38, s:151)

Yap-sat yöntemiyle iş yapan küçük ve orta ölçekli girişimciler iş yapma usulleri ve ortaya çıkma biçimleri açısından kat karşılığı inşaat sözleşmelerini kullanmışlardır. Konu ile ilgili ayrıntılı inceleme 5. Bölüm'de ele alınmıştır.

Bölüm sonunda; incelenen proje teslim yaklaşımlarında yüklenicinin proje organizasyonuna katılım noktaları verilmiştir (Şekil-17).



Şekil-17- Çeşitli Proje Teslim Yaklaşımlarında Yüklenicinin Proje Organizasyonuna Katılım Noktası,

4.3. İşin Fiyatlandırılma Biçimi ve Sözleşme Türleri

Sözleşmenin biçim ve içeriğini belirleyen en önemli faktörlerden biri de işin fiyatlandırılma biçimi yani işin maliyetinin ne şekilde hesaplanacağı ve yükleniciye ödemelerin nasıl bir hesaplama sonucunda yapılacağı konusudur.

İşin fiyatlandırılma biçiminin farklılığı sözleşmede yükleniciye yapılacak ödemelerin, ek maliyetlerin, işin keşfinde yapılacak değişikliklerin bedellerinin tesbit edilmesi ile malzeme ve işçilik bedellerindeki değişikliklerin sözleşme bedelini değiştirip değiştirmemesi gibi konular sözleşmedeki düzenini etkilemektedir.

İşin fiyatlandırılma biçimi ve bu nedenle tarafların yüklendiği risk miktarları, sözleşmenin genel yapısının yanında özellikle ödemeler, işlerin kontrolü ve süresi konularında bu risklerin azaltılabilmesi için çeşitli önlemlerin alınmasını gerektirmektedir.

İşin fiyatlandırılma biçimi sözleşmelerin biçimi ve içeriğini belirleyen en temel faktörlerden biridir ve literatürde de inşaat sözleşmelerinin bu kritere göre sınıflandırıldığı görülmektedir.

Organizasyon yapısı ne olursa olsun işin fiyatlandırılma biçiminin belirlendiği, işin toplam maliyetinin önceden belli olması ve olmaması şeklinde başlıca iki durum söz konusudur.

İşin toplam maliyeti önceden belli olan sözleşmelerde ödemeler işin başından hesaplanan maliyeti üzerinden yüklenicinin iş yükü ve piyasada meydana gelebilecek fiyat değişiklikleri riski de hesaba katılarak belirlenen bedel üzerinden yapılmaktadır. Yatırımcı yükleniciye bu yöntemle hesaplanan bedeli, yüklenicinin gerçekleştirdiği iş ve yaptığı harcamalara paralel olarak öder.

İşin toplam maliyeti önceden belli olan sözleşmelerde ödemeler işin başından hesaplanan maliyeti üzerinden yüklenicinin iş yükü ve piyasada meydana

gelebilecek fiyat değişiklikleri riski de hesaba katılarak belirlenen bedel üzerinden yapılmaktadır. Yatırımcı yükleniciye bu yöntemle hesaplanan bedeli, yüklenicinin gerçekleştirdiğı iş ve yaptığı harcamalara paralel olarak öder.

İşin toplam maliyeti önceden belli olmayan sözleşmelerde ise işin başlangıcında hiçbir sabit maliyet üzerinde anlaşılmadan işe başlanır ve yükleniciye gerçekleşen iş miktarı ve maliyeti üzerinden belirli bir ücret ödenir.

4.3.1. İşin Maliyetinin Önceden Belli Olmaması Durumundaki Sözleşmeler

İşin maliyetinin önceden belli olmaması durumu; yüklenici ile yatırımcının sözleşmeden önce, hiçbir sabit fiyat belirlenmeyip sadece gerçekleşecek maliyetler üzerinden hesaplanacak bir ödeme formülü üzerinde anlaşmaları halinde sözkonusu olur. Yüklenici işe başlar ve inşaat ilerledikçe gerçekleşen imalat maliyetleri üzerinden kendisine ödeme yapılır. Bu yüzden bu tip sözleşmelere maliyet + kâr sözleşmeleri de denilmektedir.

Sözleşme imzalandığında işin ne kadara tamamlanacağı bilinmemektedir. Yüklenicinin hiçbir risk taşımadığı bu durumda yatırımcı; enflasyon, etkin yönetim ve denetim, kaynak temini ve verimlilik gibi önemli risk faktörlerini de göze almaktadır. Yüklenicinin ücreti sabit ya da işin bedelinin bir yüzdesi şeklinde tanımlanabilmektedir. Sabit ücretle, yüklenici ücretini biran önce alabilmek için daha yoğun çalışmaktadır. İşin yüzdesi olarak belirlenen ücrette ise, yüklenici maliyet arttıkça kârı artacağı için işin maliyetini arttırma eğilimindedir. Ancak işin kapsamı belirsiz ise yüklenici ile yüzde üzerinden anlaşılabilir.

4.3.1.1. Maliyet + Yüzde

Maliyet + yüzde sözleşmelerinde yükleniciye, işin dolaysız maliyeti artı belirli bir yüzde ödenir. Yüzde ilavesi genellikle yüklenicinin genel gider ve kârını içeren bütün ekstra maliyetlerini kapsamaktadır.

Yatırımcının sözleşmede, işlerin kontrolü konusundaki etkinliği arttıracak tedbirler alması ve özellikle de malzeme ve işçilik maliyetlerini tam anlamıyla denetleyebilmek için yapılan imalatları sürekli olarak takip etmesi gerekmektedir. Ancak, hangi harcamaların dolaysız maliyet sayılacağına dikkat edilmelidir, aksi halde yüklenicinin yüzdesi hesaplanırken dolaysız maliyetlere hangi kalemlerin dahil olduğu konusunda anlaşmazlıklar çıkabilmektedir.

Yapıma erken başlanabilmesi yatırımcı için bir avantaj sayılırken, yüklenicinin kaynakları gereksiz yere sarfetmesi ve kontrol maliyetinin yüksekliği gibi tüm proje riskleri de yine yatırımcı tarafından üstlenilmektedir.

4.3.1.2. Maliyet + Sabit Ücret

Maliyet + yüzenden farkı, yükleniciye asıl maliyete ilave olarak sabit ücret ödenmesidir. Yüklenicinin işi mümkün olan en kısa zamanda bitirmesinin kendi yararına olacağı düşüncesi ile işin mümkün olan en kısa zamanda bitirilmesi ana fikrini taşımaktadır.

Bu tür sözleşmede de fiyatı önceden belli olmayan sözleşmelerin tüm riskleri geçerlidir. Yüklenici hiçbir risk taşımayıp sabit ücret garantisi altında işi gerçekleştirmektedir. Yatırımcının yine sözleşmede maliyet kontrolü için etkin tedbirler alması gerekmektedir.

4.3.1.3. Hedef Maliyet

Bu tip sözleşmeler için bir hedef fiyat saptanır. İş tamamlandığında, gerçekleşen maliyet hedef maliyetten daha düşükse, aradaki fark daha önce kararlaştırılan baz üzerinden yüklenici ile işveren arasında paylaşılır. Eğer gerçekleşen maliyet hedeflenen maliyetten daha yüksek ise yükleniciye yalnız gerçekleşen maliyet ve genel giderlerin karşılanması için önceden saptanmış bir yüzde ödenmektedir. Hedef maliyet sık sık incelenir ve fiyatlandırılmış bir metraj cetveli ile karşılaştırılır. Bu tür sözleşmeler aslında işin maliyetinin önceden belli olduğu ve olmadığı durumlar arasında bir ara kesit oluşturmaktadır.

Bu tip sözleşmelerin yükleniciye sağladığı avantaj, işin mümkün olduğu kadar çabuk ekonomik maliyette bitirmesi için teşvik edilmesidir. Yatırımcı da yüklenicinin verimliliğinden faydalanmaktadır. Ancak sözleşme sırasında çok fazla revizyon varsa hedef maliyetin bu değişikliklere göre saptanmasında güçlükler çıkabilir. İşin güncel asıl maliyetinin kontrol edilmesi ve sürekli metraj cetveli hazırlanmasını gerektirdiği için yönetim maliyetleri yüksek olabilmektedir.

Bu tür sözleşme işin riskinin yatırımcı ile yüklenici arasında paylaşılmasını sağlamakta ve işin çok sıkı koordinasyon içinde yürütülmesini gerektirmektedir.

4.3.2. İşin Maliyetinin Önceden Belli Olması Durumundaki Sözleşmeler

İşin maliyetinin önceden belli olması durumu ise, işin bir birimi, bölümü veya tamamı için sabit fiyat verilmesi halinde söz konusu olmaktadır. Bu anlamda bu tür sözleşmelere götürü usul adını vermek pek doğru değildir. Çünkü işin miktarının önceden belli olmayıp toplam maliyet üzerinde anlaşılmasa dahi sabit birim fiyatlar üzerinde anlaşılarak da sözleşme yapılabilir. Bu yüzden bu tür sözleşmelere sabit fiyat garantili sözleşmeler de denilmektedir.

Maliyeti önceden belli olan ile olmayan sözleşmeler arasındaki en önemli fark; maliyeti önceden belli olan sözleşmelerde maliyet hesabını yüklenicinin yapması ve hesaplarda hata olması halinde hatalı teklif verme riskini de göze almasıdır.

Yatırımcının, yönetim yetersizliği, kaynak teminindeki aksamalar, düşük üretkenlik gibi konularda risk üstlenmemesi yatırımcı için büyük avantajdır.

Sözleşmeden önce, yaklaşık metajlar elde edilemediği takdirde, sözleşme tutarının projedeki değişiklikler ve yapılması muhtemel işler için yatırımcının daha çok ödeme yapması gerekebilir.

Yüklenici, işi çabuk bitirmek ve etkin bir yönetim sağlamak için teşvik edilmekte ve bunu sağladığında kârını maksimize edebilmektedir. Ancak üretimde ve zamanda yapılan tasarruflar ve üretkenliğin arttırılması yalnızca yükleniciye fayda sağlamakta yatırımcı bu nedenle maliyetini düşürememektedir.

Ayrıca yüklenici teklif fiyatına risk payını da hesap ederek eklediği için yatırımcı bu risk bedelini de yükleniciye ödemek zorunda kalabilmektedir.

İşin toplam fiyatı önceden belli olan sözleşmelerin yapısı, tarafların risk durumları ve oranları değişmediği için bu gruptaki sözleşmeler arasındaki önemli farklar görülmez.

Sözleşme türleri sadece sözleşme yapılmadan önce yükleniciye teklif vermesi için verilen dökümanların niteliğine göre farklılıklar gösterebilmektedir, bu da sözleşmenin genel yapısında büyük değişikliklere yol açan bir etken değildir.

İşin toplam fiyatı önceden belli olan sözleşmeler sözleşme öncesinde elde edilen dökümantasyona göre sınıflandırılarak aşağıdaki gibi gruplanmaktadır.

- a) Götürü toplamı (plan ve şartname) sözleşmeleri
- b) Birim fiyat rayiçlerine dayalı sözleşmeler
- c) Metraj cetveline dayalı sözleşmeler

4.3.2.1. Götürü Toplamı (Plan ve Şartname) Sözleşmeleri -

Bu tip sözleşmelerde yüklenicinin verdiği teklifi beklediği kâr ve maliyette gerçekleştirebilmesi için, proje ve şartnamelerin yeterliliği ve verilen bilgilerin tam ve eksiksiz olması son derecede önemlidir.

Yüklenicinin verdiği teklif bu proje ve şartnamelere dayandığı için sözleşmede de yüklenicinin bu teklif fiyatını değiştiremeyeceği belirtilmektedir. Yaptığı sözleşme ile yüklenici proje ve şartnamelerin gereklerini aynen yerine getirmek ve belirtilen özelliklerdeki yapıyı inşa etmek zorundadır.

Ödemeler genellikle önceden belirlenen periyodlara göre işin gerçekleştirilen kısmı üzerinden sonradan kesin hesap yapılmak üzere yapılmaktadır.

Bu proje ve şartname bilgilerinin yetersiz olması, yüklenicinin basit bir projeye teklif verdiğini zannederek düşük fiyatla işi almasına ve zarar etmesine yol açabilmektedir.

4.3.2.2. Birim Fiyat Rayiçlerine Dayalı Sözleşmeler - Devlet İhale Kanunu

Bu yöntemde yükleniciye teklif vermesi için şartname ve teklif vermesi istenen iş kalemlerini bir listesi gönderilmektedir. İş kalemlerinin tanımları ve ölçü birimleri normal metraj cetvellerindekine benzemekte ancak miktarlar belirtilmeden de yükleniciden birim fiyatlar üzerinden teklif vermesi istenebilmektedir.

İşin tam bir metrajının hazırlanması, işin daha erken başlatılabilmesi açısından avantajlıdır.

Yatırımcıya işin sonundaki maliyetinin yaklaşık olarak verilebilmesi için tam bir metraj cetvelinin hazırlanması faydalı olacaktır.

Bir işin birim fiyatlara göre yapılacağı kararlaştırılmışsa taraflar, her iş grubu hakkında bağlayıcı gider tahminleri üzerinde anlaşmalar demektir.

Yaklaşık giderle işin ücretinin belirlenmesi durumunda yüklenici işi tam olarak o fiyata gerçekleştirmek yükümlülüğünde değildir.

Birim fiyat analizleri başlıca aşağıda belirtilen fonksiyonları görürler;

- a) Miktar ve kalite açısından sözleşme ile gerçekleştirilecek işin net ölçümünü verirler.
- b) Değişiklikler ve ek imalatların ölçümü ve fiyatlandırması için temel teşkil ederler.
- c) Önemli şartname bilgilerine ek bir sözleşme dökümanı olup işin şartnamelere uygun gerçekleştirilmesine yardımcı olmaktadır.

4.3.2.3. Metraj Cetveline Dayalı Sözleşmeler:

Metraj cetveline dayalı sözleşme koşulları işin şartnamesi ile malzeme ve işçiliklerin ölçülmüş kalemlerinden meydana gelmektedir. İşin şartnamesi istenen malzeme işçilik niteliğini ifade etmektedir. Ölçülmüş iş kalemleri ise işin tamamı için gereken malzeme ve işgücü miktarını vermektedir.

Sözleşme koşulları tüm işin toplam maliyeti üzerinde fiyat verilen sözleşmelerin özelliklerini göstermektedir.

Yüklenici, yatırımcı tarafından metrajı yaptırılmış metraj cetvelindeki miktarlara göre teklif vermektedir.

- Yüklenici gerçekleştireceği işin tutarını tahminini hazırlamadan önce indirmektedir.

- Öngörülen işçilik ve malzeme nitelik ve miktarlarının verilmesi eşit bir rekabet ortamı yaratması yatırımcıya işin sonundaki maliyet için anahtar oluşturmaktadır.

Ayrıca, yüklenicinin ekstra işler için alacağı bedeli kontrol edebilme olanağı bulunmaktadır (30, s: 30).



5. BÖLÜM

İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNİN TEMEL ÖZELLİKLERİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

5.1. Sözleşme Kavramı ve İnşaat İşlerinde Sözleşmelerin Yeri

Sözleşme; belirli bir bedel karşılığında iş yaptıran taraf ile bu işi gerçekleştirmeyi taahhüt eden; en az iki veya daha fazla taraf arasında, sözkonusu işin gerçekleştirilmesi konusunda yapılan anlaşmadır.

Bir diğer tanımlama; kişi mantık ve düşüncelerinin uyuşmasının bir sonucudur ve tarafların herbiri, diğerinin sözleşmeye koymak istediği maddeleri kabul ve red haklarına sahiptir. Taraflar sözleşmeyi imzaladıktan sonra okumamış dahi olsalar kapsadığı maddelerle yükümlü sayılırlar. Sözleşmenin hükümlerini belirleyen taraf hem varılan anlaşmayı belgelemiş, hem de ortaya çıkabilecek anlaşmazlıkları önleyebilecek kendi lehine dokümanlar elde etmiş olur.

(30; s:17).

Bir sözleşmenin geçerli olabilmesi için, en az aşağıdaki özellikleri taşıması gerekir:

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

Sözleşme öncelikle sözleşmeye taraf olan yatırımcı ile yüklenicinin birbirlerinin haklarını ihlal etmeden hem her iki taraf, hem de sürece katılan diğer kişi ve ekipler için mümkün olan en uygun şartları sağlayabilir nitelikte olmalıdır.

Sözleşme ile taraflardan biri, işi gerçekleştirme diğeri de bu işin ücretini ödeme borcu altına girmektedir. Taraflar ancak, yazılı olarak beyan ettikleri veya fiili olarak yerine getirdikleri olaylardan sorumlu tutulabilirler.

İnşaat sözleşmeleri de sözleşmeye taraf olan yatırımcı ile yüklenici arasındaki hak ve sorumlulukların belirlendiği ve birbirlerine karşı olan kanuni yükümlülüklerinin sınırlandırıldığı başlıca belge olma özelliğini taşımaktadırlar. İnşaat işlerinde sözleşme yapılmasının başlıca 2 temel hedefi vardır;

1. Tarafların proje, zaman ve maliyet konularında anlaşmaya vardıklarını belgeleyerek, ileride doğabilecek anlaşmazlıkları önlemek,
2. İnşaat yapım süreci için kanuni ve idari hak ve yükümlülüklerinin tanımlandığı bir temel oluşturmak.

İnşaat işlerinin çeşitli faaliyetleri ve birçok gruptan meslek adamlarının bir arada çalışmasını gerektiren kompleks bir yapı göstermesi, sözleşmelerin de farklı konulara açıklık getirebilen kapsamlı bir yapıda olmasını gerektirmektedir. Bu nedenle sözleşmenin yanında, sözleşmenin eki olan proje, şartname, iş programı ve şantiye dokümanları da önem kazanmaktadır. Sözleşmelerde de, bu dokümanların işlerliğini artırıcı tedbirler alınarak, sözleşmenin uygulamadaki etkinliğinin sağlanmasına yönelik düzenlemeler öngörülmektedir (30 s: 7).

İnşaat sözleşmelerinin genel esasları, uygulandıkları ülkenin kanun, tüzük, yönetmelik, şartnamelerine göre özellikler göstermektedir. Buralarda geçen şartlara ve işin özelliğine göre sözleşmelerin içerik ve hükümleri ele alınmaktadır.

Birçok ÷lkede organizasyon yapısı ve maliyetin belirlenme biçimi aynı olan işlerin sözleşmeleri, için uzmanlık gerektiren sözleşmelerin hazırlanmasının güç ve zaman alışı ve mevzuatların en iyi şekilde yorumlanıp pratiklik sağlaması açısından bazı tip sözleşme formları düzenlenmiştir. Türkiye'de de inşaat sözleşmelerine konacak hükümler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan "Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi" isimli, idari şartnamede yer almıştır. Tüm resmi ihalelerde kullanılan tip sözleşmenin 1. maddesinde Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesinin, sözleşmenin vazgeçilmez bir eki olduğu yazılıdır.

5.1.1. Sözleşmenin Tarafları ve Sözleşme İle Yetki ve Sorumlulukları Belirlenen Diğer Kişi ve Guruplar

5.1.1.1 Sözleşmenin Tarafları

İnşaat sözleşmeleri inşaat üretim sürecine doğrudan veya dolaylı olarak katılan tüm kişi ekip ve organizasyonları kapsar. Ancak sözleşme yatırımcı ile yüklenici arasında yapılır. Yatırımcının projeyi gerçekleştirirken başlıca beklentisi, biçim ve kalite yönünden kendi ihtiyaçlarının sağlanması ve optimum ekonomik bedel karşılığında gerçekleştirilen yapıyı teslim alabilmektedir.

Yüklenicinin amacı ise, kendisi için uygun koşullarda işi temin etmek, öngör÷len süre içerisinde projeyi gerçekleştirebilmek ve en önemlisi kâr edebilmektir. Yapı üretim sürecinde yer alan bu elemanların birbirleri arasındaki ilişkilerin doğru anlaşılabilmesi için tanımlarının yapılması faydalı olacaktır.

Yatırımcı: İş yaptıran kişi veya organizasyona iş sahibi veya yatırımcı denir. İnşaat sözleşmeleri kapsamında ise, işle ilgili harcamaları yapmakla yükümlü olan, inşaatın gerçekleştirilme süresini belirleyen ve projeye ilgili tüm

konularda karar verme yetkisine sahip olan kişi veya kuruluş olarak tanımlanabilir.

Yatırımcı yapılarını, başlıca üç grupta toplayabiliriz:

1. Kişisel Yatırımcı: Genellikle hem kullanıcı hem de malsahibi durumunda olan ve bina yaptırmayı amaçlayan şahıslardır.

2. Birleşmiş Yatırımcı: Küçük ölçekte yatırım kuruluşundan uluslararası büyük firmalara kadar çeşitli fonksiyon ve amaçları olan her türlü organizasyon yapısını kapsar.

3. Kamu İdare Yatırımcısı: Finansmanını herhangi bir kamu kuruluşunun yaptığı veya devletten aldığı kaynaklarla inşaat yaptıran her türlü organizasyon yapısını kapsar. Türkiye'deki uygulamalarda bu tüm yatırımcı yapısı idare diye nitelendirilmektedir.

Yüklenici: Yüklenici yatırımcı ile yaptığı sözleşme koşulları çerçevesinde; projenin organizasyonu, yönetimi ve gerçekleştirilmesinden sorumlu olan kişi veya firmadır.

Sözleşmenin taraflarından biri olan yüklenici sözleşme gereği birçok karmaşık konu ile ilgilenir ve pek çok sorumluluğu üzerine alır. Yüklenicinin en önemli hedefi işi proje ve şartnamelere uygun olarak gerçekleştirmek ve sözleşmede belirtilen tarihte teslim etmektir. Yüklenici proje ile ilgili her türlü talimatı yatırımcıdan veya onu temsil eden kontrol ekibinden alır ve bu talimatlara harfiyen uymakla yükümlüdür.

Yüklenici işleri usulüne uygun, titizlikle yürütmeli ve belirtilen teslim tarihinde işi bitirmelidir. Bu şartları yerine getirmemesi, yükleniciyi meydana gelecek hasar ve kayıpları tazmin etmekle yükümlü kılacaktır. Yüklenici işin akışı ile ilgili her türlü kanuni yükümlülüğe uymak ve bunların gereklerini yerine

getirerek, gerekli başvuruları zamanında yapmak zorundadır. Ayrıca, şantiyede çalışan personeli, şantiye ekipman ve malzemelerini meydana gelebilecek kaza ve hasarlara karşı sigorta ettirmekle de yükümlüdür. (30, s: 10). Tezde ele alınan konular gereği yüklenici olarak küçük ve orta ölçekli inşaat işletmeleri müteahhit olarak tanımlanacaktır.

5.1.1.2 Sözleşme İle Yetki ve Sorumlulukları Belirlenen Diğer Kişi ve Guruplar

Geleneksel organizasyon yapısında ekip lideri, genellikle mimardır. Bu organizasyon yapısında mimar projenin tasarımını yapar, sözleşmenin hazırlanmasından sorumlu olan ve binanın inşaatını denetleyen kişidir. Ancak daha karmaşık organizasyonlarda daha birçok profesyonelle beraber çalışarak bu işlevlerin tümünü kendisi yerine getirmeyebilir.

Kontrol Ekibi (Mimar / Mühendis): Bayındırlık Bakanlığı tip sözleşmesinde, kontrol teşkilatı olarak nitelendirilen ekip lideri için; genellikle kontrol veya herhangi bir ayırım yapmaksızın "idarece işyerinde bulundurulacak elemanlar" diye tanımlanmaktadır. Ekip liderinin görevi yatırımcı adına yapının inşaatını denetlemek ve yapının sözleşme hükümlerine, proje ve şartnamelere uygun nitelikte gerçekleştirilmesini sağlamaktır.

Tasarım Ekibi: Tasarım ekibi, projenin tasarımında görev alan veya inşaatı esnasında projenin gerektirdiği kendi uzmanlık konularında danışmanlık hizmeti veren tüm uzmanları kapsar. Genellikle bu ekip mimar, inşaat, elektrik ve makina mühendislerinden oluştuğu gibi, projenin niteliklerine göre bu gruba birçok uzman eleman daha dahil olabilmektedir. Sözleşmelerin türüne göre tasarım ekibi de yüklenici olarak tanımlanabilmektedir.

Sürveyan: Şantiyede gerçekleştirilen her türlü inşaat tesisat ve ihzaratı kontrol ederek; malzeme, işçilik ve ekipman puantaj defterlerini tutan kişilerdir.

Alt yükleniciler: İnşaattaki uzmanlık konuları dahilindeki belirli imalatları ana yüklenici adına gerçekleştiren ve yüklenici ile sözleşme yaparak ona karşı sorumlu olan ve hizmetlerinin bedelini yükleniciden alan ekip veya firmalardır.

Yatırımcıya Bağlı Alt Yükleniciler: Yüklenicinin anlaştığı alt yükleniciler dışında yatırımcının bazı imalatları yaptırdığı ekip veya firmalardır. Bu ekipler hem yüklenici hem de yatırımcı ile sözleşme yaparlar.

Malzeme Satıcıları: İnşaat ile ilgili her türlü malzemenin temini işin yüklenicinin ilişkide bulunduğu satıcılardır.

Yatırımcının Çalıştığı Malzeme Satıcıları: Yüklenicinin satın aldığı malzemeler dışında yatırımcının aracılığıyla veya teminat göstermesiyle malzeme alınan satıcılar (daha çok teknik şartnamede yer alıyor).

Kiralık Ekipman: İnşaat için gerekli her türlü araç, gereç ve malzemeyi kiralayan firmalar. (30, s: 12).

5.1.2. İnşaat Sözleşmelerinin Genel Yapısı:

Sözleşme şartları, genel anlamda taraflar arasındaki ilişkileri tanımlayarak, taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde bu ilişkinin ne şekilde etkileneceğini belirlerler. Sözleşme konusu iş ne olursa olsun tüm inşaat sözleşmeleri aynı temel yapıya sahiptirler. Bu yapıyı oluşturan bölümlerden birinin değişmesi veya çıkarılması halinde sözleşme sürecindeki bir diğer olay da etkilenecektir (30,s:12).

Sözleşmede yer alan konuların başlıkları;

- tanımlar ve başlıklar
- tarafların yetki ve yükümlülükleri

- işin süresi
- işlerin kontrolü
- ödemeler
- kanuni yükümlölükler
- kaza hasar ve yükümlölükleri
- işin teslimi
- alt yüklenicilik işleri (30, s: 14).

5.2. Türk Hukukunda Sözleşmelerin Yeri - Yapıt Sözleşmeleri

Bundan önceki bölümde sözleşmelerin tanımları, özellikleri, esasları ve sözleşmeye katılanlar ve sözleşmenin içerikleri genel başlıklarıyla verilmiştir. Bundan sonra Türkiye'de sözleşmelere yaklaşımı, hukuk içerisindeki yeri irdelenecektir. Yapıt (eser veya akit) sözleşmelerinde diye bahsedilen sözleşmelerden özellikle kat karşılığı inşaat sözleşmelerine yer verilecektir. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin özellikle konumuz açısından önemli olan hukuki ve teknik şartnameleri genel başlıkla ele alınıp süreç içerisinde sözleşme maddelerinin karşılaştığı sorunlar irdelenecetir. Eser sözleşmelerinin hazırlanma kaynakları Borçlar Kanunu, Medeni Kanun, Noterlik Kanunu, Tapu Kanunu, Devlet İhale Kanunu, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Bayındırlık İşleri Genel şartnamesidir. Sözleşmelerin uyuşmazlıklarının çözümünde ise Yüksek Mahkeme (Yargıtay, Sayıştay, Danıştay, karamame içtihatlarına (görüşüne)) başvurulmaktadır.

İnşaat hukuku, Türk Hukuk sisteminde istisna akdi kapsamında kabul edilmiş ve Borçlar Kanunu'nda inşaatla ilişkin olarak 360. maddenin 3. fıkrası ile 363. ve 367. maddelerin 2. fıralarında değinilen hükümler dışında özel bir düzenlemeye rastlanmamaktadır. Bu nedenle, inşaat hukuku ilişkilerinde, Borçlar Kanunu'nda istisna akdi ile ilgili 355. maddeden, 371. maddeye kadar olan hükümler ve aynı kanunun ilgili hükümleri uygulanır. Oysa inşaat sözleşmelerinin ve özellikle kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin sürekli edimli

ve karma akitli olması bakımından istisna hükümlerinden ayrı özel hükümlere ihtiyaç olduğu bir gerçektir. (36, s: 3).

Sözleşmeler "iş yaptırma biçimi" ise, bu bir hukuki durumdur. İnşaat sözleşmeleri, Borçlar Kanunu'nun 355. maddesindeki (İSTİSNA AKDİ) yapıt sözleşmesine dayanmaktadır. İstisna (yapıt sözleşmesi), bir akiddir ki, onunla bir taraf (müteahhit), diğer tarafın (iş sahibi) vermeyi taahhüt eylediği semen (ücret) mukabilinde (karşılığında) bir şey imalini iltizam eder (borçlanır) (50, s: 194).

Yapıt sözleşmesi iki tarafa da borç yükleyen bir akittir. Tarafların uyuşan bildirimleriyle birbirlerine karşılıklı yükümlülükler yükleyen anlaşma, Osmanlıca'da akit ve mukavelename ile anlamdaş olarak kullanılır.(48, s:).

Yasanın tanımında geçen "bir şey", emeğin ürünü olan ve imali öngörülen eserdir. Eserin imalini taahhüt eden kişi müteahhit, bir bedel karşılığı esere sahip olacak kişi de iş sahibidir. Bu suretle iş sahibinin verdiği siparişin, bir bedel karşılığında işi yapacak müteahhit tarafından kabul edilmesi ile oluşan hukukî basit istisna akdidir.

5.2.1. Yapıt Sözleşmelerinin Ayırıcı Özellikleri

Yapıt sözleşmeleri, hizmet akdine, vekalet ve satış sözleşmelerine benzer ise de, ayırıcı özellikleri mevcuttur. Benzer bu sözleşmelere göre ayırıcı özellikleri;

1. Emeğin sonucunda meydana getirilen ve gözlenebilen bir eserin varlığı (eser),
2. İşin yapılmasında müteahhidin iş sahibinden bağımsız olarak çalışması (imal) (36, s: 4). Bina, yol, köprü yapımı, kanal açılması vb. Türk Borçlar Kanunu'nun 355. maddesindeki imal kavramına girer. Ayrıca, varolan bir şeyi

onarmak, bir parça eklemek ya da biçimini değiştirmek de; eser sayılır. Mimar ve mühendislerin bir inşaatı idare etmeleri vekalet hükümlerine; bu inşaatın yapımını müteahhit olarak üzerine almaları, istisna akdine uyruk tutulur. Taraflar her zaman için sözleşmeye son vermek olanağına sahip iseler, Türk Borçlar Kanununun 404. maddesi uyarınca ortada bir vekalet akdi var demektir. Bu da, bir bağıtın vekalet mi, hizmet mi, yoksa istisna bağıtı mı olduğunu ayırt eden bir unsurdur. Bununla birlikte, şu ya da bu sözleşmenin kabul edilmesi, inşaatı yürütenin sorumluluğu yönünden; süre aşımı dışında (Borçlar Kanunu, 363. madde), önemli bir değişikliğe yol açmamaktadır. Kuşku ve duraksama durumunda, aradaki hukuki ilişkinin, vekalet ilişkisi olduğu kabul edilmelidir. (49; s: 90)..

3. Müteahhidin imal edeceği eserin rizikosunu taşıması, diğer bir anlatımla, yalnız bir iş yapma vaadini değil, emeğin sonucunda somutlaşmış bir bütünü meydana getirerek teslimini yükümlenmesi gereklidir (36, s: 4).Yapıt sözleşmesi rızai bir sözleşmedir.Kural olarak bir biçime bağlı değildir (48,s:28).

4. Yapılacak işin karşılığının bir bedel (Ücret, semen, ivazı, karşılık) olarak ödenmesidir. (36 s: 3). Eğer karşılık önceden taraflarca kararlaştırılmamış ise, Borçlar Kanununun 366. maddesindeki "Evvelce kararlaştırılmamış veya takribi bir surette kararlaştırılmış olan bedel, yapılan şeyin kıymetine ve müteahhidin masrafına göre tayin edilir" hükmü uyarınca karşılığın belirlenmesi yoluna gidilir. Bunun için, eğer o işle meslek kuruluşlarının (örneğin; Mimarlar Odası'nın) yayınladığı bir ücret tarifesi varsa, bunlar eserin objektif değerini gösterdiği için, yukarıda değinilen 366. maddeyi tamamlar.

Götürü ücret ise: Yapıtın bedeli Borçlar Kanunu'nun 365/1. maddesinin hükmü doğrultusunda, iş sahibi ile yüklenici arasında götürü olarak tesbit edilmiş olabilir. Bu durumda yüklenici, yapılan şeyi kararlaştırılan götürü bedelle yapmak zorundadır.Yapılan yapıt tahmin edilen miktardan fazla emek ve masraf gerektirse bile, yüklenici bedelin arttırılmasını isteyemez. Önceden

ön görülmeyen ya da öngörülse bile taraflarca gözönünde tutulmayan durumlar, işin yapılmasını engeller ya da son derece güçleştirirse, yargıç takdir yetkisine dayanarak ya kararlaştırılan ücretin arttırılmasını ya da sözleşmenin bozulmasına karar verebilir. (Borçlar Kanunu 365/II. maddesi). Yapıt önceden oranlanan bir emekle meydana gelmiş olsa bile, ısmarlayan ücretin tümünü ödemek zorundadır (48, s: 28).

5.2.2. Yapıt Sözleşmelerinde Tarafların Anlaşması ve Biçim:

Taraflar yapıt ve karşılık konusunda anlaşmaları gerekir. Yapıt sözleşmeleri rızai bir sözleşmedir. Kural olarak bu sözleşme belli bir biçime bağlı değildir (48, s:28). Ancak sözleşmenin varlığının hukuken kanıtlanabilmesi için yazılı olması gereklidir (36, s: 99). Müteahhidin edim borcu yönünden sözleşmenin şekle bağlı bulunmasına rağmen, arsa sahibinin müteahhide vermeye yükümlendiği arsa payının geçirimi taahhüdün B.K. 22/2 ve 213 ve Medeni Kanunun 634. maddelerine göre resmi senetle yapılması geçerlilik koşuludur. İşte bu nedenle, arsa karşılığı kat yapımı sözleşmelerinin noterde resmi düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Noterde yapılacak sözleşme, tarafların notere birleşen rızalarını beyan etmeleri ve beyan edilen bu iradelerin noter tarafından haricen yaptıkları veya koşullarını notere yazdırmak suretiyle düzenlenen sözleşmenin altındaki imzanın noterce tasdik edilmesi, yasanın amaçladığı resmi senet hükmünde değildir ve hukuken bir geçerliliği yoktur.

Sözleşmelerin hazırlanma sebebi, sözleşme taraflarının birbirlerine karşı olan hak ve yükümlülüklerinin uygulamadaki yasalar çerçevesinde düzenlenmesi ve tanımlanmasıdır. İnşaat işleri sözleşmelerinde de, yatırımcı ile yüklenici hedeflenen projenin gerçekleştirilmesi için, kararlaştırdıkları organizasyon çerçevesinde birleşerek proje, maliyet ve süre konularında anlaşıklarını belgelemektedir (30, s:). Sözleşmeler iş yaptırma usulü olarak tanımlanırsa ortaya hukuki bir durum çıkmış olur.

Bu bölümde ele alacağımız konu inşaat sözleşmelerinin genel özellikleri, sözleşmenin farklı konuları kapsamından dolayı taraflar ve özellikleri, sözleşmelerin özelliklerini etkileyen faktörler ve esas olarak da son yirmi yılda hızla gelişerek kabul gören yap-sat yapı sunumuyla gündeme gelen kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ele alınacaktır. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin hukuki yapılarının genel hükümleri, teknik şartnamelerin bazı detayları incelenecektir.

5.2.3 Yapıt Sözleşmelerinde Tarafların Hak ve Borçları

Yapıt sözleşmelerinde karşılıklı iki taraf bulunmaktadır. Yapıtı üretecek olan yüklenici (müteahhit) ve yapıtın sahibi olan taraf ise iş sahibidir (İşveren ya da resmi işlerde idare).

B.K.'na göre Yapı Sözleşmesi incelenirken tarafların borçlarını temel ve yan (ikincil) borçlar olarak sınıflanmaktadır (48, s: 28). Bu konular B.K.'nın 356 - 364, 368-371. maddelerinde düzenlenmiştir (49, s: 92).

5.2.3.1 Tarafların Temel Borçları

Teslim Borcu: Teslim borcu yapıtın iş sahibine kararlaştırılan zamanda yerine getirilmesinin önemi, amacına uygun zamanda kullanılabilmesini gereği dikkate alınırsa, kolayca anlaşılabilir. İş sahibinin karşıt borcu ise, ücret ödeme borcudur.

Temerrüt, teslimde olan gecikmedir. Yani borcu edasında gecikirse, temerrüde düşmüş bulunmakta, bu da B.K.'na göre cezalandırılmaktadır (B.K. M. 101-106). Öte yandan teslim için sunulan yapıt teslim olmaktan kaçınan veya onu haklı bir nedene dayanmadan reddeden iş sahibi de temerrüde düşmektedir.

5.2.3.2 Taraflardan Yüklenicinin Yan Borçlari

a. Üstlendiği İşi Sadakat ve Özenle Yapma Borcu

Bunlardan SADAKAT BORCU: Yüklenici, iş sahibinin beklediği menfaate uygun şekilde davranmalıdır. Yani iş sahibinin yararına olan şeyleri yapmak ve zararına olan şeylerden kaçınmalıdır. Sadakat borcunun iki özel görüntüsünün BK'nun 357. maddesinde düzenlenmiş olduğunu görürüz. Bu özel durumlardan birincisi, yapıtın imali için gerekli olan malzeme iş sahibi tarafından verildiği takdirde, yüklenicinin yapıtın imalinde kullandığı malzemenin hesabını vermek ve artan malzemeye iş sahibine geri vermek zorunda olmasıdır.

Özel durumlardan ikincisi ise, yüklenicinin, iş sahibinin verdiği malzemenin veya gösterdiği arsanın, yapıtın gereği gibi veya vaktinde yapımını tehlikeye sokacak ayıplardan iş sahibini haberdar etme yükümlülüğüdür. Ayrıca, yüklenici yapıtı imal ederken işsahibi tarafından kendisine verilen dökümanlardan öğrendiği yenilikleri veya özel durumları kendi hesabına başka işte kullanamaz veya bunları başkalarının kullanımına açık tutamaz.

Örneğin, iş sahibinin verdiği hesapların ve planların teknik yönden doğru olup olmadığını, gösterilen yerin bu işe elverişli sayılıp sayılmadığını, teslim edilen araç ve gereçlerin kullanılabilir nitelikte olup olmadığını araştırmakla yükümlüdür. Yeterli bilgisi bulunmadan işi yüklenenin ya da bilgi sahibi yardımcıya başvurmayan yüklenici kusurlu sayılır.

Öte yandan ÖZEN BORCU'nu da şöyle açıklamak mümkündür: Eğer yüklenici tacir sıfatını da taşıyorsa TTK m.20 uyarınca basiretli bir işadımı gibi hareket etmek zorundadır. Yüklenici gerçekleştireceği yapıtın meydana getirilmesi için gerekli olan ön koşullarını da incelemek zorundadır.(B.K.321-356-357)

b. İşi Bizzat Kendisi Ya da Kendi Yönetimi Altında Yaptırma Borcu

B.K.00 m. 356/II'ye göre, yüklenici meydana gelecek yapıtı doğrudan doğruya kendisi yapmak veya kendi yönetimi altında yaptırmak zorundadır. İşin niteliğine göre, onun kişisel ustalığının önemi yoksa, üstlendiği yapıtı başkasına da yaptırabilir. Yüklenicinin işi kendi yönetimi altında yaptırma borcu aşağıdaki hususları kapsar:

- Yapıtın sözleşme süresi içinde meydana getirilmesini temin edecek kadar personeli zamanında işbaşında bulundurma,
- Yapıtın imali için gerekli olan araç ve gereçlerin, ekipmanların temini,
- Yapıtın ifasını yürütecek teknik ve idari kadronun temini,
- Yapıtın meydana getirilmesi amacına yönelik talimatların, yardımcı şahıslara gerektiği şekilde verilmesi,
- Yapıtın meydana getirilmesi sırasında gerekli güvenlik ve koruma önlemlerinin alınması.

Eğer yapıt sözleşmesinin içerdiği hükümler ve işin niteliği izin verirse, yüklenici işin tamamını veya bir bölümünü alt yüklenicilere (taşeron) verebilir. Bu durumda alt yükleniciler birer ifa yardımcısı konumunda olurlar. Bu kişilerin asıl yüklenici ile olan ilişkileri için BK 55 ve 100. maddelerine göre değerlendirilir.

c. Çalışma Araç ve Gereçlerini Sağlama Borcu

Yüklenici, B.K.'nın m. 356/III hükümlerine göre tersine töre veya sözleşme olmadıkça, meydana getirilecek yapıt için gerekli olan araç ve gereçleri kendi parasıyla sağlamak zorundadır. Hammadde ya da gereçler, araçlar (vasıtalar)

ile, alet ve takımlar kavramına girmez. Diğer yandan, iş sahibi eserin meydana getirilmesi için elverişli olmayan belli bir malzemeyi yükleniciye verir ve kullanılmasında yüklenicinin uyarısına karşın ısrar ederse, BK'nun 369. maddesi uyarınca yüklenicinin yükümlülüğü ortadan kalkar. Bu durumda, artık BK'nun m.368 hükmü uygulanır. Yani yapıt, gereçlerin elverişsizliği nedeniyle yok olmuşsa (telef olmuşsa) yüklenici, yaptığı işin bedelini ve masraflarını isteyebilir. Diğer bir deyişle, bazen yapıt sözleşmelerinde, malzemenin iş sahibi tarafından sağlanacağı kararlaştırılabilir. Bu durumda müteahhit, iş sahibi tarafından sağlanan bu malzemenin kullanılmasından önce bir inceleme yapmak zorundadır. Eğer bu malzeme ifa edilecek yapıtın meydana getirilmesini engeller veya kalitesini bozacak nitelikte olursa, bu durumu iş sahibine bildirmelidir. Aksi takdirde bundan doğacak zararı, BK'nun m. 96 hükmüne göre tazmin etmekle yükümlü olur. Buna karşın yapıt, teslimden önce bir kaza sonucu (umulmayan hal yüzünden BK 369/I) veya malzemedeki ayıp nedeniyle yok olursa (BK 368/II), malzemenin hasarına onu sağlayan iş sahibi katlanmak zorundadır. İş sahibinin teslim ettiği gereçlerden dolayı yüklenicinin üç ana borcu olduğu görülür. Bunlar da;

- verilen malzemeyi özenli kullanma ve saklama borcu,
- hesap verme borcu ve
- bildirme (ihbar) borcudur.

d. İşe Zamanında Başlama ve İş Yürütme Borcu

Yapıt sözleşmesinde, genellikle yapıtın meydana getirilmesi için belli bir süreye gerek vardır. İşte bu süreyi, ne zaman başlayacağını ve tamamlanmış yapıtın ne zaman teslim edileceğini taraflar belirleyebilirler. Genelde yapıt ifa süresi içinde, hareket serbestisi yükleniciye tanınır. Fakat yapım sürecini gösteren ve sahibi tarafından onaylanan belli bir iş programına da gereksinim vardır. İşe başlama tarihi, yapıt sözleşmesinde belirli bir tarih olabileceği gibi, bir olayın gerçekleşmesine de bağlanmış olabilir. Örneğin, sözleşmenin Sayıştay'ın onayından itibaren 10 gün sonra veya avans verilmesini izleyen

15 gün içinde yüklenici işe başlayacaktır gibi. Eğer yüklenici, işe zamanında başlamaz veya sözleşme koşullarına aykırı olarak işi geciktirir, yahut da tahminlere göre işin kararlaştırılan zamanda bitirilmesinin olanaksız olduğu görülürse, iş sahibi teslim için belirlenen zamanı beklemeksizin B.K. m. 58/l gereğince akdi bozabilir.

e. Yapıtı Teslim Borcu

Teslim, sözleşmeyi yerine getirmek amacıyla (ifa kasdi ile), yapıtı iş sahibinin buyruğuna vermek demektir. Teslimin (ifanın, yerine getirmenin) tam olup olmadığı durumu, burada rol oynamaz. Teslim, maddi eylemdir, maddi olgudur. Hukuki işlem değildir. Bu nedenle, teslim etme ya da etmeme konusu tanıkla isbat olunabilir. İnşaat işlerinde iş sahibi ile yüklenici veya temsilcileri tarafından kesin kabul tutanağı eserin teslimine tanıklık eder. Bu anlamda teslim, yapıt sözleşmesinden beklenen sonuçtur. Teslim için, yapıt sözleşmesinde belli bir tarih belirtilmiş ise yapıtın teslimi bu tarihte yapılmalıdır. Ancak, gerekli önlemlere karşın yüklenicinin kusuru dışında beklenmedik olaylar nedeniyle, yapıt kararlaştırılan tarihte bitirilmemiş olabilir. Bu durumda yüklenicinin iş sahibinden süre uzatımı istemesi gerekir.

f. Yüklenicinin Ayıba Karşı Tekeffül (Kefil) Borcu

Bu borç, yüklenicinin yarattığı yapıtta ortaya çıkacak bozukluk ve eksiklikleri üstlenmesi anlamında bir boçtur.

Teslim edilen yapıtın müteahhit tarafından garanti edilen ve iş sahibi tarafından yapıttan beklenen niteliklere sahip olması gerekir. (BK m. 360-I-II-III). Bozukluk, nesnenin olağan niteliklerinden ayrılması demektir. Burada önce, yapıtın taraflarca öngörülen kullanma amacını belirlemek gerekir. Sözü edilen amaç, tarafların ortak iradelerine göre belirlenir. Ortak iradeler belirtilmemiş ise, işlerde yaygın olan görüşler dikkate alınarak belirtme işlemi yapılır. Örneğin, alıcının tasarlayıp da açığa vurmadığı nitelikler gözönünde

tutulmaz. Maddi bozukluk (ayıp), bir nesnenin aynı çeşitten olağan parçalarla karşılaştırıldığında, kendi değeri ya da elverişliliğini kaldıran ya da azaltan her türlü kötü niteliklerdir. Başka bir anlatımla yapıttaki eksikliklerdir.

Yüklenicinin ayıba karşı tekeffül borcunun doğması için, yapıtın tamamlanarak teslim edilmiş olması, teslim edilen yapıtta ayıpların bulunması, iş sahibinin teslim edilen yapıtın muayene ve ihbar yükümlülüğünü zamanında yerine getirmiş olması gerekir (BK m. 359/i) Ayıpların saklanması (BK m. 362/i), yapıtın örtülü (zımni) kabulü (BK m. 362/ii), yapıttaki ayıbın sonradan ortaya çıkması durumunda, ismarlayan bunu öğrenir öğrenmez durumu yükleniciye bildirmek zorundadır. Bildirmezse kabul etmiş sayılır (BK m. 362/iii).

Ancak, taşımaz yapıyla ilgili kusurlardan dolayı ismarlayanın yükleniciye ve yapıma katılan mimar ve mühendise karşı hakları, yapıtın teslim alındığı tarihten başlayarak beş yıllık zaman aşımına bağlıdır (BK m. 363/i-ii). Burada BK'nun m. 126/iv son bölümüne de işaret etmek yerinde olacaktır. "Yüklenici bile bile veya ağır kusuru ile sözleşmeyi hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi, özellikle çürük gereç kullanılması veya çürük iş meydana getirmesi yüzünden açılacak davalar ayrık olmak üzere, yapıt sözleşmelerden doğan bütün davalara beş yıllık zaman aşımı uygulanır. Aynı duruma DİK'nun 87. maddesinde, BK'nun 363. maddesine atıf yapılarak yer verilmiştir.

g. Genel Bildirme (İhbar) Yükümlülüğü

Yüklenicinin genel ihbar yükümlülüğü sadakat ve özen borcunun özel bir uygulansıdır. BK m. 357/iii hükmü yükleniciye belli durumlarda ihbar yükümlülüğü yüklemektedir. Şöyle ki, yüklenici, işi ifası sırasında iş sahibinin verdiği malzemenin kalitesiz olduğu veya teslim ettiği arsanın kusurlu bulunduğunu anlarsa, bunu derhal iş sahibine bildirmek zorundadır. Yapıtın ifası aşamasında, yapıtın amaçlanan tarzda ifasını tehlikeye sokan herhangi bir olay meydana gelirse, bunu da yüklenici vakit geçirmeden yine iş sahibine

bildirmek zorundadır. Örneğin, iş sahibinin verdiği arsanın sağlam zeminli olduğu zannedilerek yapılan temel hafriyatında, zeminin binayı taşımayacak nitelikte olduğu anlaşılırsa yüklenici derhal iş sahibini durmadan haberdar etmelidir. Bunun gibi yapıtın zamanında ifasını tehlikeye düşüren grev, işçi hareketleri, aşırı fiyat artışları, iş sahibinin hazırlık çalışmalarındaki gecikmesi gibi durumları yüklenici iş sahibine haber vermek zorundadır.

Öte yandan, yüklenicinin bildirme yükümlülüğünü genişletme olanağı vardır. Örneğin, iş sahibi tarafından verilen arsa, yapıtın ifası sırasında komşu taşınmaza zarar verecek veya bir kazaya neden olacak şekilde kazılırsa bunu iş sahibine haber vermek zorundadır. En azından bu risklere karşı sigorta ettirmesi için iş sahibini uyarması gerekir.

Şunu da belirtelim ki, yüklenicinin, bildirme borcunu yerine getirmeyişi, "kusurlu ifa", borca aykırılık anlamına gelir. Bu durumda bağta aykırılıkla ilgili genel hüküm olan BK'nun m. 96'nın uygulanması gerekir. İş sahibinin gecikmeden doğan zararı için giderimi (tazminatı) yükleniciden istemesi olanaklıdır. İş sahibinin ısrarı halinde ifa edilen yapıt yok olursa, BK'nun m. 368/iii uyarınca işin değeri ve bu değer içermediği masraflarını yüklenici talep edebilir. Yapıttaki hasarın sorumluluğu da iş sahibine geçer. Hatta, iş sahibinin ısrarda kusuru varsa, yüklenici zarar ve ziyanın tazminini dahi isteyebilir.

5.2.3.3. Yapıt Sözleşmesine Yüklenicinin Hakları

Borçlar hukuku sisteminde, yüklenicinin biri temel, diğeri ise ikinci olmak üzere iki tür hakkı ile karşılaşmaktayız. Bunlar, teslim ettiği yapıt karşısında kendisine ücret ödenmesi; ikincil hakları ise, işi kabul etmesini iş sahibinden isteme; götürü ücrette, olağanüstü nedenlerin doğması halinde ücret arttırılmasını istemedir.

5.2.3.4. Yapıt Sözleşmesinde İş Sahibinin Hakları

İş sahibinin ana hakkı, ısmarladığı eserin sözleşmeye uygun biçimde kendisine teslimini istemektir. İkincil hakları, bunlar yüklenicinin yan borçlarını oluşturur. Bundan başka, yaklaşık olarak belirlenen ücretin keşif sonunda belirlenenden çok fazla çıkması halinde sözleşmeyi tek yanlı feshetme hakkı vardır. İşin yapımı sırasında da her zaman, yapılan kısmın bedelini ve yüklenicinin zararlarını ödeyerek sözleşmeyi bozma hakkı vardır.

5.2.3.5. Yapıt Sözleşmesinin Sona Ermesi

Borçlar Hukuku sisteminde yapıt sözleşmesi aşağıdaki durumlarda sona erebilir:

- * Her iki tarafında borçlarını sözleşmeye uygun biçimde ödeyerek tasfiye etmeleri.
- * Eserin tümüyle yok olması, dolayısıyla yerine getirmenin olanaksızlığı nedeniyle sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi (BK mad. 368/i).
- * Müteahhidin ölümü (mad. 371/i-ii).
- * İş sahibi nezdinde ortaya çıkan nedenle işin yapılmasının olanaksız hale gelmesi.
- * İş bitmeden önce iş sahibinin sözleşmeyi tek yanlı olarak feshetmesi (mad. 369).
- * Ücretin fahiş artışı (mad. 367).
- * Ücretin götürü olarak belirlendiği durumlarda ortaya çıkan olağanüstü haller işin yapılmasını olanaksızlaştırırsa hâkim kararıyla fesih (mad. 365/ii).

* Müteahhidin iŖe geç baŖlaması ya da iŖi olağan düzende y r tmemesi (mad. 358/i).

* Bunların dıŖında, iki taraftan birinin borcunu yerine getirmekte gecikmesi. Böyle durumlarda da öteki tarafın BK'daki kurallara uyarak (mad. 106-108) s zleŖmeyi feshetme yetkisi vardır (48, s: 38).

5.3. Kat KarŖılıėı İnŖaat S zleŖmeleri

Bir takım durumlarda, eserin bir Ŗeyle ya da vekalet, hizmet gibi baŖka bir iŖ görme s zleŖmesine iliŖkin edimle (fille) deėiŖtirilmesi söz konusu olabilir. O takdirde, "ift tipli karma s zleŖme" var demektir. Örneğin, karŖılık, bir hizmet biçiminde kararlaŖtırılmıŖ ise, yüklenici yönünden eser s zleŖmesi iŖ sahibi yönünden ise, duruma göre, hizmet ya da vekalet s zleŖmesi hükümlerinin uygulanması gerekir.

Çift tipli karma s zleŖmeye iliŖkin en yaygın örnek, "arsa payı karŖılıėında kat yapımı s zleŖmesi"dir.

Çift tipli karma s zleŖmeye, ilke olarak, her bir edimin (filin) alındığı s zleŖmelerden birinin kuralları, doğrudan doğruya uygulanır. Gelgelelim, deėiŖik s zleŖme tiplerine iliŖkin kurallar, birbirine aykırı d Ŗerse, karŖılıklı çıkarların tartılmasına göre, hakkaniyete uygun bir çözüme ulaŖmak gerekir. Bu yönden iŖ sahibi karŖılık olarak, bir taŖınmaz ya da pay mülkiyetinin geçirilmesini y klenmiŖse bu edim (fiil), resmi biçimde düzenlenen senette yer almalıdır. (49, s: 91). Arsa payı karŖılıėı kat yapım s zleŖmeleri, inŖaat s zleŖmelerinin bir türüdür. Bu s zleŖmelerde genel olarak, müteahhit kendi malzemesi ile yapacağı inŖaatın bir bölümü arsa sahibine vermeyi y k mlenmesine karŖılık, arsa sahibi de üzerinde inŖaat yapılacak arsanın belli bir payını tapuda müteahhit adına intikal ettirmeyi taahhüt eder. Bu suretle, müteahhidin yapıp teslim edeceği daireler veya bağımsız bölümlerin

bedel olarak karşılığı, arsa üzerinden verilecek pay ile aynî olarak ödenmektedir. Bu tür sözleşmelerde, müteahhidin arsa sahibine vereceği bağımsız bölüm veya bölümler, arsa sahibince tahsis edilecek arsa üzerinde yapılacak inşaatın olabileceği gibi, müteahhidin bir başka yerdeki inşaatından da olabilir. Sözleşme bu özelliğine göre, müteahhit yönünden inşaat yapmak yükümlülüğü, arsa sahibi yönünden ise, tapuda pay geçirim taahhüdünü içerdiğinden, inşaat yapma ve satış vaadi olarak karmaşık çift tipli nitelik taşımaktadır.

Kat karşılığı yapılan inşaatlar, verilecek belirli oranda arsa payı karşılığında, belli miktar veya oranda bağımsız bölüm yapılmasını öngörmesi bakımından, götürü bedelli olarak kabul edilmektedir. Bu konuda, Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nin 18.2.1991 tarih ve 990/3224 - 991/706 sayılı kararında, "ücret borcunun arsa payı olarak ödenmesi halinde ücret götürüdür" görüşü kabul edilmiştir (36, s: 49).

5.3.1 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin İçeriği ve Konu İle İlgili Öneriler

Ele geçen örnek (arsa payı) karşılığı inşaat sözleşmeleri, bu konuda yapılmış tez çalışmaları ve basılı kaynakların ışığında çalışmanın özünü oluşturan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri içerikleri değerlendirilebilecektir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, genel olarak tarafların üzerinde ortak bir görüşü ile hazırlanan hukuki şartname ve buna ilaveten uygulamaya ilişkin teknik detayların ve bunların uygulanış biçimlerinin bulunduğu teknik şartnameler ve yapının projeleri ve paylaşım krokilerinden oluşmaktadır. Örnek teşkil etmesi açısından Ek-1'de kat karşılığı inşaat sözleşmesi hukuki şartnamesi ilave edilecektir. Konuya yaklaşım açısından bunlar tek tek ele alınacaktır.

5.3.2. Hukuki Şartnameler

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin en önemli kısmını hukuki şartnameler oluşturur. Daha önceki bölümde sözleşmenin tanımı özellikleri ve hazırlanış biçimi açıklanmıştır. Burada hukuki şartname konu başlıkları maddeler halinde sıralanıp daha önceki bölümlerde yer verilmemiş olan ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin genel karakteristikleri olan maddeleri irdelenecektir.

- Madde 1: Sözleşmenin tarafları
- Madde 2: Sözleşmede temsil ve imza yetkisi
- Madde 3: Sözleşme konusu ve tarifi
- Madde 4: Yapılacak işin bedeli
- Madde 5: Paylaşım
- Madde 6: Kat irtifakının kurulması.
- Madde 7: Tapu işleri ve arsa sahiplerinin yükümlülükleri
- Madde 8: Müteahhite (Yükleniciye) düşen vecibeler
- Madde 9: İmar mevzuatının değişmesi
- Madde 10: Arsanın teslimi
- Madde 11: Muamelelerin takip ve intacı (sonuçlandırması)
- Madde 12: İnşaatın süresi, iş programı, süre uzatımı, mücbir sebepler
- Madde 13: İşin kontrolü
- Madde 14: Yönetim planı
- Madde 15: Garanti
- Madde 16: Üçüncü şahıslar
- Madde 17: Fiyatların artması
- Madde 18: Binaların inşaatı ve teknik hususlar
- Madde 19: İşin teslimi (Geçici kabul, kesin kabul)
- Madde 20: Kesin teminat ve iadesi
- Madde 21: Taahhüdün yerine getirilememesi ve sözleşmenin feshi
- Madde 22: Ölümünden sonraki geçerlilik
- Madde 23: Uyuşmazlıkların çözümü
- Madde 24: Tebligat adresleri

Madde 25: Müteferrik

Madde 26: Kapanış

Sözleşmenin bu ana başlıklarının sayısı, işin niteliğine., malsahibinin özellikleri ve isteklerine, müteahhidin özellikleri ve taahhüdüne, söz konusu yapının bulunduğu yere, teknik özelliklerine göre değişmektedir. Tarafların aralarında yapıt ve karşılık konusunda razı olmaları sebebiyle, sözleşme maddeleri tarafların ortak görüş ve isteği doğrultusunda hazırlanmaktadır.

MADDE 1- SÖZLEŞMENİN TARAFLARI: Sözleşmede tarafların isimleri ve adresleri ile varsa tarafların müşterek borçlu ve müteselsil kefilleri sözleşmeyi imzalayanlar olarak tanımlanmaktadır.

MADDE 2 - SÖZLEŞMEDE TEMSİL VE İMZA YETKİSİ: Taraflar adına sözleşmeye imza atma yetkisi olan kişilerin açıkladıkları bu maddede yer almaktadır.

MADDE 3 - SÖZLEŞMENİN KONUSU VE TARİFİ: Sözleşmeye konu olan arsanın yerinin (İli, ilçesi, mahallesi, pafta, ada, parsel, m²) tarifi, yapılacak binanın fonksiyonu, kaç katlı olacağı ve sözleşmenin ne tür bir sözleşme olacağı tarif edilmektedir, imar durumuna ve fenne uygun şekilde, kaç katlı ve hangi katlarda ne fonksiyonları olduğu, kaç bağımsız bölüm olduğu varsa özelliği (kaloriferli, asansörlü vb.) kat karşılığı olarak karşılıklı olarak kabul edildiği not olarak düşülecektir.

MADDE 4 - YAPILACAK İŞİN BEDELİ: Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, adından da anlaşılacağı gibi, satış vaad olan hisse, ücret karşılığı olmayıp, müteahhidin kat karşılığında anahtar teslimi inşaatı yaparak teslim etmesi şartına bağlıdır. Bunun karşılığında da arsa sahipleri bu sözleşme gereğince kendine ait olan arsanın anlaşılan %'sini müteahhide bilabedel (bedelsiz) devir edeceklerdir. Bunun karşılığında arsa sahibi, kendileri için yapılacak inşaatın değeri kadar inşaat teminat ipoteği koyabileceklerdir. Bütün

masrafları müteahhide ait olacaktır. Arsa sahiplerinin, inşaat teminat ipoteğini, karşılıklı varılan uzlaşmayla, inşaatın hangi safhasında ve ne oranda kaldıracağını tablo halinde bu maddede yer alacaktır. Arsa sahipleri inşaat teminat ipoteğini, karşılıklı varılan uzlaşmayla, inşaatın hangi safhasında ve ne oranda kaldıracağını tablo halinde bu maddede yer alacaktır. Arsa sahibi ipotekleri kaldırırken, mal sahibi de inşaatı yaparken herhangi bir bedel talep etmemektedir. Ayrıca yine bu maddede inşaat teminat ipoteği bedeli de yazılmaktadır. Bazı durumlarda, arsanın tamamının satışı yapılmaktadır. Yapılacak işin bedelinin bu şekilde verilmesi bazı sonuçları beraberinde getirmektedir. İnşaat teminat ipoteği ile işi ayıpsız, noksansız vereceğine teminat olarak verilirse, sözleşmede teminatın cezai şart niteliği açıkça anlaşılmadığı durumlarda, ancak işin yapılmasından veya noksan ve ayıplı olmasından doğan zararı güvenceye aldığı kabul edilip, teminatın bu zarardan fazlası müteahhide iade edilir. Konu ile ilgili BK 106/2 maddesi dayanaktır.

Sözleşmede veya eki olan şartnamelerde, bu ipoteğin cezai şart niteliğinde olduğu kabul edilirse, gerçekleşmeyen iş sebebiyle müteahhidin borcuna mahsup (hesabına saymak) sayılmaz ama doğan zarar teminattan mahsup edilir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre yapılan sözleşmelerde, kesin teminatlarda, aynı kanunun 62. maddesi hükmünce cezai şart niteliğindedir.

Müteahhidin, 3. şahıslardan dolayı icra takipleri sonunda borçlarını ödemede zorlanması durumunda, malsahibinin inşaatı bitireceğine dair teminat isteme hakkı doğar. Bu teminat verilmezse, arsa sahibi akdi fesihte haklı sayılır.

İnşaat başlamadan, taraflar arasındaki uyuşmazlıklardan dolayı taraflardan birinin akdi feshi halinde, Borçlar Kanunu'nun 108. maddesi hükmünce, taraflar, sözleşme nedeniyle yekdeğerinden aldıkları iade ile yükümlü bulunduklarından, inşaat yapılacak arsa üzerindeki binayı yıkan ve enkazını alan müteahhidin, sözleşmesinin feshi halinde, enkaz bedelini de haksız iktisap (kazanma) kullanıma göre arsa sahiplerine iade etmesi gerekir. (36, s: 218).

İşin bedelinin ödenmesiyle ilgili olarak arsa payı, inşaatın tamamlanması üzerine veya inşaatın belli aşamalara ulaşması ile peyder pey müteahhit veya müteahhidin göstereceği kişi adına tapuda intikal (geçiş) ettirilmektedir. Bu durumda, inşaat teminat ipoteğine ihtiyaç yoktur. (36, s: 217).

MADDE 5 - PAYLAŞIM: Sözleşmenin eki olarak hazırlanan paylaşı krokisi, tarafların ortak görüşü ile tespit edilen ve bir tablo ile açıklanan paylaşımı göstermektedir. Paylaşım, sözkonusu yapının bağımsız bölümlerinin kroki üzerindeki konumlanışı (hangi katta, yola göre durumu ve kime ait olduğu) gösterilmektedir. Arsa sahipleri, müteahhide ait olacağı işaretlenen bağımsız bölümlerin üzerlerine konmuş ipotekli (ya da ipoteksiz) kat irtifakının kurulmasının ardından, taraflarca kararlaştırılıp izah edilen safhalarda ve miktarlarda müteahhide veya onun göstereceği kişilere devretmektedir.

MADDE 6 - KAT İRTİFAKININ KURULMASI: Kat irtifakı, bir yapıdaki yapılmış veya yapılacak bağımsız bölümlerin (tapuda alım satımı yapılabilen) üzerindeki hak ve mükellefiyetlerini gösteren arsa payına göre oranlanmış ve hisselenmiş bir tapu işlemidir. Kat irtifakı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti yasası hükümlerine göre, tasdikli projelerine uygun şekilde ve paylaşım krokisinde belirtilen arsa payları esasına uygun olarak arsa sahipleri adına, müteahhit tarafından kurulmaktadır. Bu işlem müteahhidin yükümlülüğündedir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin, taraflarca, tapuda kat irtifakı kurulması sırasında tadil edildiği görülmektedir. Taraflar, sözleşmede kararlaştırdıkları paylaşıma ilişkin hükümleri, kat irtifakı kurulurken değiştirebilirler. Değişikliği meydana getiren kat irtifakının, tarafların ortak oyu ve iradeleri ile kurulması gerekir. Bu durumda, resmi şekilde düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki inşaatın paylaşımına dair esaslı unsur, tapuda memur huzurunda yapılan resmi akit ile tadil edilmiş olur. (36, s: 102).

Uygulamada karşılaşılan bir diğer örnek; kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yapılmasından sonra, müteahhit tarafından, durumuna uygun şekilde yapılan veya yaptırılan projeye göre, arsa sahibinin yahut vekilinin, tapuda kurduğu kat irtifakına taraflarca itiraz edilmedikçe, kat irtifakına konu olan proje ile sözleşmedeki inşaat veya paylaşım koşulu tadil edilmiş sayılır. (36, s: 102).

MADDE 7 - TAPU İŞLERİ VE ARSA SAHİPLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ:Bu maddede; sözleşmede inşaa edilecek yapının bedeli olarak müteahhide verilmesi taahhüt edilen arsa payı ve bağımsız bölümlerin, nasıl ve hangi aşamalarda müteahhide devredileceği açıklanmaktadır.

Arsanın müteahhide tapudan devir işlemleri, arsa payına karşılık verilecek teminat ipoteği, 5. maddedeki paylaşım krokisindeki şekilde kat irtifakının yapılması ve müteahhide ait olan hisselerdeki teminat ipoteği, teminat ipoteğinin m² bazında mı yoksa bağımsız bölüm bazında mı işleneceği ve hangi aşamalarda ipoteklerin serbest bırakılıp tapuda devir işlemlerinin yapılacağı maddeler halinde de alınmaktadır. (Sözleşme konusu inşaatın proje tasdiki, temel ruhsatının alınması, hafriyatın tamamlanmasında 1 bağımsız bölüm/.... m² üzerindeki teminat ipoteği fekkedilecektir gibi).

MADDE 8 - YÜKLENİCİYE (MÜTEAHHİDE) DÜŞEN YÜKÜMLÜLÜKLER:

Müteahhit, öncelikle tarafların onayladığı ve ilgili belediyece tasdiklenen projeye uygun bir inşaatı yapmak konusunda sözleşmenin hukukî niteliğinin bağlayıcılığı niteliklerinden yükümlüdür.

Müteahhidin işi yapmaktan dolayı bir takım borçları vardır;

- Müteahhidin teslim borcu - karşılığında arsa sahibinin bedeli ödeme borcu
- Üstlendiği işi sadakat ve özenle yapma borcu
- İş bizzat kendisi ya da kendi yönetimi altında yaptırma borcu
- Çalışma araç ve gereçlerini sağlama borcu

- İşe zamanında başlama ve işi yürütme borcu
- Yapıtı teslim borcu
- Yüklenicinin ayıba karşı tekeffül (kefil) borcu
- Genel bildirme (ihbar) yükümlülüğü
- Sözleşmenin sona ermesi

Konu ile ilgili detaylı açıklamalar Bölüm 5.2.3'te Yapıt sözleşmelerinde tarafların Hak ve Borçları bölümünde ele alınmıştır. Konunun hukuki yükümlülüklerinin dışında arsa sahibi ve müteahhit arasında ortak görüş ve kararlar ile bazı yükümlülükleri müteahhit alabilmektedir. Bunlara örnek olacak bazı başlıklar şöyle sıralanabilir :

8.1.Sözleşmenin imzalanması ile arsa sahiplerinin vereceği vekaletname yetkisi ile mevcut arsaya inşaat yapabilmek için gerekli ifraz ve tevhid işleri ile yol terklerini yapmak ve mevcut imar durumuna göre tarafların beğeneceği bir proje yapmak, Arsa Sahipleri'ne projeyi onaylatmak, Resmi Dairelere onu tasdikletmek ve inşaat ruhsatlarını almak suretiyle inşaata başlamak ve bütün bu işlerden dolayı yapılması gereken tüm masrafların müteahhite ait olması;

8.2.İskan alınmasına kadar doğan tüm harcamaların, iskandan sonra, kat mülkiyeti alınması ile ilgili olarak yapılacak harç ve masrafların ödemesi; Tapu dairesi Belediye Fen İşleri İmar Müdürlüğü nezdinde, mevcut arsaya ait röperli kroki, istikamet rölevesi, kat imar durumu, aplikasyon kitle tespiti ile vs. belgelerin hazırlanması;

8.3. Ekte bulunan; inşa edilecek binaların avan projelerine uygun olarak hazırlanacak detay projelerinin, Resmi Dairelere onaya sunulurak imza ve tasdik ettirilmesi;

8.4.İnşaatın yasal olarak fenni sorumluluğunun, Müteahhit firmanın görevlendireceği, teknik bir eleman tarafından üstlenmesi;

İnşaatın devamı süresince, işyeri ile ilgili gerekli güvenlik tedbirlerinin almakla yükümlenilmesi;

8.5.Müteahhitin, kendisini ve çalışanlarını, her türlü kazaya karşı korumak amacıyla sigortalattırması, bu inşaattaki kazalardan doğabilecek maddi ve manevi sorumluluğun Müteahhide ait olması ;

8.6.İnşaat aşamasının her safhasında, şantiye şefinin bizzat işin başında bulunması, Müteahhitin, ruhsat tarihinden geçici kabul onayına kadar tam yetkili bir şantiye şefini ve sayısı belirtilecek teknik elemanları işyerinde hazır bulundurması;

8.7.İnşaat yapımı, ikmali, ruhsatın alımı ve teslimi için, Belediye'lere bağlı teşekküllere ve piyasaya ödenmesi gerekecek, her türlü ücret, vergi, borç, ceza, pul v.s.de Müteahhidin ve arsa sahibinin yükümlülükleri;

8.8.Sözleşmenin imzalanmasından itibaren, arsa sahipleri adına tahakkuk edecek her türlü vergi, resim ve harçlar ile arsa vergileri, projelerin tasdiki, inşaatla ilgili her türlü ruhsat ve izin, kat irtifakı, iskan ruhsat ve izni ile ilgili Belediye, Maliye, özel veya kamu kuruluşlarına ödenmesi gerekecek her türlü vergi, resim, harç, teminat, depozito ve benzeri harcamaların, Müteahhitin yükümlülüğünde olması;

Gerek arsa sahipleri adına, gerekse Müteahhit adına tahakkuk edecek her türlü vergi, resim ve harçlar vs.'lerin ödenmemesinden veya geç ödenmesinden dolayı gelecek cezalar vs. ödemelerin, Müteahhitin yükümlülüğünde olması;

8.9.Sosyal Sigortalar Kurumu ile ilgili işlemlerin, Müteahhit adına yürütülecek, işyeri dosyası, Müteahhit adına açtırılacak ve Sosyal Sigortalar Kurumu ile ilgili yükümlülüklerin, Müteahhit tarafından yerine getirilmesi, İş Kanunu, Sosyal Sigortalar Kanunu, Medeni Kanun, Borçlar

Kanunu, İmar Kanunu, her türlü mali ve bilumum mevzuatın gerektirdiği ve inşaat süresince getirecek bütün vecibe ve mükellefiyetler ve her türlü fenni ve teknik uygulama sorumluluğu ve her türlü hukuki, cezai ve mali sorumlulukların Müteahhitin yükümlülüğünde olması;

8.10. İnşaat, dolayısı ile işçilere, teşeronlara ve 3. şahıslara karşı hukuki, cezai, mali ve ticari yükümlülüklerin müteahhit ve arsa sahibi ile aralarındaki paylaşımı;

MADDE 9 - İMAR MEVZUATININ DEĞİŞMESİ: Kat karşılığı inşaat yapılacak arsa üzerinde, İmar Kanunu'na ve yönetmeliğine aykırı inşaat yapılması düşünülemez. Buna göre taraflar, arsanın imar durumunu gözetip, önceden projesi düzenlenmiş veya sonra düzenlenecek inşaatın, alanı, yüksekliği (gabarisi), kat ve bağımsız bölüm sayısını belirleyerek yapacakları sözleşmede, paylaşım oranı veya şeklini kararlaştırırlar.

Ancak, imar durumunun gerek yorumlanmasından, gerekse daha sonraki değişikliği nedeniyle, inşaatın kararlaştırılan alanında büyüme veya kat ve bağımsız bölüm sayısında artırılması imkânı doğabilir. İşte doğacak bu imkânın müteahhitçe kullanılıp fazla daire sağlanması halinde, sözleşme dışı bırakılacak kat veya kazanılan bağımsız bölüm üzerinde müteahhidin hakkı, bu konuda arsa sahibinin sahip olduğu haklar ile aynı esaslara tabidir. Yani, büyüyen ilave kısım, yani sözleşme kapsamı dışında yapılan inşaat taraflara ait olup, taraflar, sözleşme dışı bu fazlalığa, asıl inşaatın paylaşımı oranında hak sahibi olurlar.

Sözleşmede, arsa sahibine verilecek bağımsız bölümler belirlenip, arsa üzerindeki inşaatın kapsamı sınırlandırılmadan, kalan bağımsız bölümlerin müteahhide ait olacağının kararlaştırılmış olması halinde, müteahhit kendi iradesine terkedilen ve yasal olanaklar elverdiğince, yapacağı inşaattaki, arsa sahibinin sınırlanan payı dışında kalan diğer tüm bağımsız bölümlerin sahibi olur. Arsa sahibi, arsası karşılığında almayı kabul ettiği bağımsız bölümden

fazlasını talebe haklı sayılamaz. Genişletilen inşaatla, müteahhidin yalnız kendi payına düşen bağımsız bölümleri büyütmesi halinde, arsa sahibi, müteahhidin payındaki artan değer üzerinden, sözleşmedeki paylaşım oranında hak talebinde bulunabilir.

Müteahhitçe, sözleşme dışı yapılan ve kazanılmış olan bağımsız bölümlerin, daha önce arsa sahibinden alınmış vekaletnameye göre, üçüncü kişilere, usulünce satılmış olduğu hallerde, arsa sahibi, fazladan yapılan bağımsız bölümdaki yapının, kendisine aynen verilmemesinden doğan zararın ödenmesini, müteahhitten talep edebilir. (36, s: 736).

Müteahhidin, arsa sahibine isabet edecek bağımsız bölümlerin sözleşmedeki paylaşım dengesini bozması halinde, arsa sahibi yararına büyüyen kısmın parasal değeri üzerinden, sözleşmedeki paylaşım oranında müteahhidin talep hakkı doğar. (36, s: 737).

Sözleşmede kararlaştırılan büyüklükte bir inşaatın yapılmasını, imar durumunun elvermediği hallerde, inşaat, yasal mevzuata aykırı yapılamayacağından, yatay alanı küçülen yahut kat adedi ve dolayısıyla bağımsız bölüm sayısı azalan inşaatteki, arsa sahibinin payında oluşan noksanlıktan müteahhit sorumlu tutulamaz. (36, s: 737).

MADDE 10 - ARSANIN TESLİMİ: Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, müteahhidin inşaata başlayabilmesi için, öncelikle iş sahibi tarafından üzerine inşaat yapılacak arsanın, inşaata elverişli ve ayıpsız şekilde müteahhide teslimi gerekmektedir. Böylece, karşılıklı taahhütleri içeren inşaat sözleşmelerinde, yer teslimi, iş sahibinin öncelikli edim borcudur. Sözleşmeye ve işin mahiyetine göre, öncelikli edim borçlusu olan iş sahibi, arsayı inşaata elverişli şekilde teslim edimini ifa etmedikçe, müteahhitten işe başlama yükümlülüğünü yerine getirmesi talebinde haklı görülemez. Ayrıca, aksi bir madde yer almadıkça, inşaat yapılmak üzere teslim edilecek arsanın üzerinde, inşaat yapılmasına engel bulunmaması ve ayıpsız olması gerekir.

Üzerinde bina veya kiracısı bulunan taşınmazın bu hali ile müteahhide teslimi söz konusu olamaz. Bu durumda iş sahibi, taşınmaz üzerinde bulunan kiracıyı tahliye ettirip, binayı yıkmak suretiyle arsa haline dönüştüreceği taşınmazını, inşaat elverişli duruma getirerek müteahhide teslim etmek yükümlülüğündedir. Bu yükümlülüğün yerini getirilmemesi, arsa sahibini sorumlu kılar (36, s: 248).

İstisnai durumlarda, ki bu genelde çok sık karşılaşılan bir durumdur, müteahhid, sözleşmeye konan madde ile, kiracıların tahliyesi ve mağduriyeti, arsa üzerindeki binanın yıkımı, arsa sahibinin mevcutta bunun üzerinden bir geliri varsa, inşaat esnasında kaybedeceği bedeli arsa sahibine ödeme vb. yükümlülükleri üzerine alabilmektedir. Yalnızca, arsa sahibinin o güne kadar ki, elektrik, su, doğalgaz, emlak, çöp ve bilumum ödemekle yükümlü bulunduğu borçlardan arındırılmış olarak teslim etmesi gerekmektedir.

İnşaat sözleşmesine konu olan taşınmazın üzerinde, inşaat yapmaya yasal bir mani de bulunmamalıdır. Diğer bir ifade ile arsanın inşaat yapılmasını engelleyen bir ayıbı olmamalıdır. Örneğin; komşu parselden yapılan tecavüzün, arsada bina yapılmasını engellediği hallerde, bu tecavüz, arsanın ayıbı olup, iş sahibi tarafından bu ayıp giderilip, arsanın ayıpsız ve inşaat elverişli şekilde teslimine kadar, müteahhitten, inşaat başlaması istenemez. (36, s: 248).

Aksi görüş ifa eden edimler, taraflar arasında anlaşılıp sözleşmeye ilave edilip, arsa sahibinin yükümlülükleri müteahhide devredilmektedir.

MADDE 11 - MUAMELELERİN TAKİP VE İNTACI: Söz konusu inşaatın başlaması için, Tapu ve Kadastro müdürlüklerinde, Belediye, Vergi Daireleri'nde, Özel ve kamu kurum ve kuruluşları ile nezdinde gerekli her türlü muamelelerin takip ve intacı müteahhide aittir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde genel olarak; arsa sahibi, müteahhide verdiği arsa karşılığında, anahtar teslimi bağımsız bir bölüme sahip olmayı amaçlar. Bu nedenle, sözleşmede arsa sahibi için özel yükümlülükler kararlaştırılmadıkça, inşaat için gereken her türlü ön hazırlık ve giderleri de müteahhide aittir. Daha açık bir deyimle, müteahhit, imar durumunun alınması için belediyeye ödenmesi gereken harçlar, plan ve projelerin yapılması giderleri ile onay harcından ve inşaat ön hazırlığında yapılacak resmi ve özel her türlü giderlerden sorumludur. Ancak, arsa sahibi, inşaatın resmi işlemleri için müteahhide yetkisini vermek veya gereken yer ve zamanda bu yetkiyi kullanmak yükümlüğündedir. Uygulamada çoğunlukla arsa sahiplerince müteahhide, inşaatla ilgili resmi işlemleri yürütebilmek üzere vekaletname verilmekte ve vekaletnamenin verilmesi hususu sözleşmede de yeralmaktadır. Sözleşmede, kararlaştırılan vekaletnamenin verilmemesi, tek başına, akdin ihlali ve feshi nedeni olamaz. Vekaletnameye konu yetkilerin, istenildiğinde, bizzatihi arsa sahibince kullanılması suretiyle resmi işlemlerin yürütülebildiği sürece ve işin aksatılmadığı durumlarda, vekaletin verilmemesi aktin feshini gerektirici önemli bir ihlal sayılmaz. Ancak, vekaletname vermediği gibi, talep edilen yetkisini yerinde ve zamanında kullanmaktan kaçınan ve bu konuda çekilen ihtarla temerrüde (inatlaşma) düşen arsa sahibi hakkında, müteahhidin B.K. 106/2 maddesi hükmüne dayanarak, akdi, haklı olarak fesh edilebilecektir. (36, s: 249).

Verilecek vekaletname ile arsa üzerinde, müteahhidin inşaat yapabilmesi için gerekli resmi işlemleri takibe ve ruhsatları almaya yetkili kılınması amaçlanmaktadır. Çoğu kez bu vekaletnemede, müteahhide proje tadili yapmaya ve onaylatmaya olanak veren yetki de verilmektedir. Kural olarak, bu tür verilen vekaletnamelerdeki proje tadil yetkisinin, tarafların ortak rızaları ile yapılan proje değişikliğinin onaylatılmasında kullanılacaktır.

MADDE 12 - İŞİN SÜRESİ, İŞ PROGRAMI, SÜRE UZATIMI, MÜCBİR SEBEPLER: Müteahhidin yüklendiği inşaatı, sözleşmede belirlenen tarihte tamamlayıp, teslim etmesi gerekmektedir. İnşaatın teslim tarihi, sözleşmede

yanlış yorumlara imkân vermeyecek şekilde, takvim günü belirtilerek yahut işin başlangıç ve sonucunu gösteren tarihlerle, kesinlikle saptanmalıdır. Çoğu kez, sözleşmelerde, inşaatın teslim tarihi yerine, inşaat süresi, ay veya yıl olarak gösterilmekte ve ayrıca bir tarih belirlenmektedir. Bu durumda, vadenin başlangıç tarihinin tespiti, inşaatın teslim tarihinin bulunması yönünden önemlidir.

İnşaat süresinin başlayacağı tarih, bir kısım sözleşmelerde hiç değinilmemekte, bir kısım sözleşmelerde ise, üzerinde inşaat yapılacak taşınmazdaki binanın yıkılması veya inşaat ruhsatının yahut temel üstü ruhsatının alındığı tarih olarak kabul edilmektedir. (36, s: 269).

İşe başlama ve işi bitirme tarihlerinin kararlaştırılmış bulunması halinde, müteahhidin sözleşmede tespit edilen zamanda işe başlaması ve süresinde inşaatı tamamlayıp teslim etmesi gerekir. Bu nedenle, işe sözleşmede saptanan tarihte başlanmaması, akde aykırılık teşkil ettiğinden, B.K. 101/1 maddesine göre, müteahhit borçlu temerrüdüne düşürülebilir. İş sahibi için asıl olan, işin kararlaştırılan tarihte işi bitirmesine imkân vermeyecek yetersizlikte ise, bu durumda B.K. 353/1. maddesi hükmünce iş sahibi teslim için tayin edilen zamanı beklemeye mecbur olmaksızın akdi feshedebilir. (36, s: 267).

Tespit edilen iş süresine göre, müteahhit, ana iş programı hazırlayıp sözleşmeye ilave eder, müteahhid, bu ana iş programına uymak durumundadır. Müteahhit, herhangi bir safhada, iş programına sözleşmede tespit edilen süreden fazla bir süre tecavüz ederse, arsa sahiplerinin, sözleşmede not düşülen (Örneğin, 21 gün) süreli protesto çekmek ve tespit edilen bu süre içinde noksan işi bitirmezse sözleşmeyi iptal etme hakkı doğar. Ancak, müteahhidin, arsa sahiplerinin yazılı onayı ile iş programını revize etme talebi olabilecektir.

Müteahhidin işe geç başlamasına karşı, iş sahibinin bir itirazda bulunmamış olması, sözleşmenin işe başlama ile ilgili hükmünün, zimmen (kapalı) tadil edildiğini gerektirmez. Ancak, bu konuda sözleşmede bir ceza öngörülmüş ise, iş sahibinin bu cezayı talep hakkını ortadan kaldırır. Müteahhidin, sözleşmede saptanan süre sonunda işi tamamlayıp teslim etme yükümlülüğü ve bundan doğacak sorumluluğu devam eder.

İnşaat sözleşmeleri, karşılıklı taahhütleri içeren sözleşmelerden olduğu için, B.K. 81. maddesi hükmünce, öncelikli edim borçlusu karşı taraftan edimini ifa etmesini istemez. Arsa sahibi, arsa payını öncelikle müteahhide devredeceğine ilişkin hükmünü yerine getirmediği, müteahhidi inşaata başlamaya zorlayamaz. Bu konuda, arsa sahibinin çekeceği ihtarın hukuki bir geçerliliği yoktur.

Sözleşmelerinde inşaatı bitirme ve teslim süresi belirlenmiş, ancak işe başlama süresi tespit edilmemiş olan hallerde, müteahhidin sözleşmeyi müteakip işe başlaması ve kararlaştırılan sürede bitirilmesi asıdır. Ancak müteahhidin işe başlama zamanı kesin ve belirli olmadığından, sözleşmenin imzasını takiben, makul bir süre geçtiği halde işe başlamayan müteahhit, iş sahibi tarafından münasip bir süre verilerek bir ihtar çekilebilir. Kalan süre içinde işin bitirilmesi imkânsız olduğu takdirde iş sahibi akdi feshedebilir, aksi halde fesih haksız olur.

Bir kısım sözleşmelerde, inşaat ruhsatı veya temel üstü ruhsat tarihinin inşaat süresi için başlangıç tarihi olacağına ilişkin bir hüküm bulunması halinde, bu belgelerdeki tarih esas alınarak vade sonu ve inşaatın teslim tarihi belirlenmektedir. İnşaatın temel üstü ruhsatı, özellikle inşaatın seyri içinde alınan bir belge olması bakımından, müteahhitlerce, bazen inşaatın ileri aşamalarında da alınabilmekte ve bu suretle geciktirilerek, alınan ruhsata göre inşaat teslim tarihi de geciktirilebilmektedir. Bu durumda, iş sahibinin inşaat seyrini takip etmesi ve süresinde alınmayan temel üstü ruhsatı için

müteahhidi uyarması ve gerekirse temerrüde düşürmek suretiyle teslim tarihinin gecikmesini önlemesi gerekir.

Sözleşmede kararlaştırılan teslim süresinde inşaatın bitirilmemiş veya verilmesi öngörülen bağımsız bölümün teslim edilmemiş olması halinde, müteahhit muaccel (vadesiz) bir edim borçlusu olarak bu tarihten sonraki süre için gecikmeden doğan zarardan sorumlu olduğu gibi, sözleşmede kararlaştırılmış ise, cezadan da sorumludur.

İnşaatın, sözleşme süresi içinde ikmal ve teslim edilmemesi halinde, müteahhide edimini ifa için tanınan süreye, ek süre denir. Bu süre, sözleşmede önceden belli bir ceza ile birlikte tespit edilmiş olabileceği gibi, daha sonra taraflar arasında kararlaştırılmış da olabilir. İş sahibi, belli bir miktar paranın, ceza olarak ödenmesi koşulu ile tanınan süre cezalı süre, böyle bir cezayı içermeyen ve sözleşme süresini uzatan süreler de ek süre olarak tanımlanır.

Gerek bedeli karşılığı, gerekse kat karşılığı yapılan inşaatlarda iş sahibi veya arsa sahibinin, işin süresinde tamamlanamaması veya tamamlanamayacağının anlaşılması üzerine müteahhide rızası ile ek süre vermesini sözleşmedeki süreye ait hükmün tadili olarak almayıp, sözleşmede bulunmayan ek süreye ilişkin tamamlayıcı ve ferî bir hüküm içeren ek sözleşme niteliğinde kabul etmek gerekir. Ek süre anlaşmalarının yazılı şekilde olması veya iş sahiplerince ek süre verildiğinin yazılı belge ile kanıtlanması gerekir.

İş, sözleşme süresi içinde tamamlamayan müteahhidin, kendi kusurundan kaynaklanan gecikme nedeniyle ek süre talebi haklı görülemez. Ancak, gerek iş sahibinden kaynaklanan, gerekse iradesi dışında gelişen olaylar nedeniyle işin gecikmesi hali için eksüre talebi haklı görülmektedir. (36, s:739).

Müteahhidin yükümlülüğünde olup, süresinde düzenlediği plan ve projelerin belediyeden onayının gecikmesi, yahut yükümlülüğüne aldığı ve sözleşme süresine dahil edilmiş bulunan arsanın, ifraz ve tevhidî işinin ihtiyari dışındaki gecikmesinden dolayı, sözleşmede aksi hüküm bulunmadıkça, müteahhide ek süre verilmesi gerekir.

Ek süre, işin devamı sırasında taraflarca kararlaştırılarak sözleşme süresine ilave edilebileceği gibi, işin sonunda uyuşmazlık halinde mahkemece olaylar ve kanılarına göre takdir ve tayin edilmesi gereir.

MÜCBİR SEBEPLER: Sözleşmede özel hükümler getirilmedikçe, taraflar inşaatın olağan koşullar içinde gerçekleşeceği inancı ile sözleşmeyi akdetmişlerdir. Oysa, sözleşme süresi içinde, olağanüstü afetlerle çalışılmayan günler veya afet sonucu müteahhidin yapmış olduğu bir kısım inşaatın telef olması, müteahhidin gereken tedbiri önceden alması ile önlenebilecek bir olay değildir. (36, s:274). Olağanüstü olaylar mücbir (zorlayıcı) sebep olarak tanımlanacaktır. Ülke çapında, genel grev, lokavt gibi durumlar, ülkede harp olması, inşaat mahallinde deprem sel vb. gibi afetler mücbir sebep sayılmaktadır.

Hükümetçe ilan edilecek olan, inşaatın bulunduğu mahalde ve inşaatı engelleyecek şekilde olağanüstü halin mevcudiyeti, bu inşaatın devamına engel olup olmayacağını, taraflar iyi niyet ilkelerine uygun olarak inceleyip, gerekli tedbir ve kararları birlikte almaktadır.

MADDE 13 - İŞİN KONTROLÜ: Kontrollük hizmetleri, Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesinin ilgili 13. maddesi gereğince düzenlenmektedir. Sözleşmede konu ile ilgili tarafların ortak görüş ve kararı ile sözleşmede kontrol hizmetleri şöyle tanımlanabilir.

1. İşin başlangıcından sonucuna kadar inşaa edilecek yapının projesine, teknik ve hukukî şartnamesine, fen ve teknik icaplarına uygun olarak kontrolünden 1. derecede;

a. Yüklenci - Müteahhit

b. Proje müellifi (mimar / mühendis)

c. Teknik uygulama sorumlusu sorumludur.

2. Arsa sahibi işveren sıfatıyla yaptırdığı işin her aşamasının dilediği zamanda denetleyebilir.

3. Sözleşmede belirtilmek şartıyla arsa sahibi aynı zamanda inşaatın denetim ve gözetim görevini profesyonel bir mimar / mühendis / teknik büroya vererek kontrollük işini gerçekleştirebilir. Sözleşmede bu tür bir görevlendirme zikredilmiş ise görevi alacak kontrollük teşkilatının yetkileri, sorumlulukları yaptırım şekilleri, yaptırım süreleri, maddi karşılıklarının tahsili aynı tenimattan kesilmesi, kontrol teşkilatının alacağı hizmetler, malzeme seçimindeki onay şekli süreleri vs. gibi hususların açıkça belirtilmesi gerekecektir.

MADDE 14 - YÖNETİM PLANI: İnşaat edilecek yapının yönetim planı, müteahhit ve arsa sahiplerinin ortak görüş ve kararı ile hazırlanıp 634 sayılı yasa gereği tapu siciline tescil ettirilmektedir. Yönetim planında taraflar, ana payı oranında temsil edilmektedir. Yönetim planı ile ilgili olarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 28. maddesi gereğince, bağımsız bölümlerin kullanım tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre, kat mülkiyeti kuran malik ve malikler tarafından imzalanmaktadır. (52, s: 10).

Kanunun 17. maddesinde yer alan Kat İrtifakı sahiplerinin haklarında "Kat sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapının, sözleşmede yazıl süre içinde başlaması ve tamamlanması için kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptir.

(Değişik 2. Fıkra: 2814 - 13.4.1993) Kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarında veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler. Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler bu yönetici hakkında da uygulanır.

Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi ana gayri menkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır (52, s: 13).

Yönetim Planı: Kat Mülkiyeti Kanunu 28. maddesi "Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Yönetim planının ve onda sonradan yapılacak değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır" (52, s: 20).

MADDE 15- GARANTİ : Müteahhitin, yapılan işle ilgili olarak gerek inşaat sözleşmesinde gerekse bu sözleşmeden ayrı bir sözleşme ile iş sahibine inşaatla ilgili veya bir bölümüne ilişkin olarak binalara tesis ve monte edilecek donanım, cihaz ve malzemelerin, inşaat, imalat ve montajından dolayı meydana gelebilecek, hata, kusur ve arızalardan dolayı inşaatın bitmesi ve arsa sahiplerinin bağımsız bölüm tapularının teslimi tarihinden itibaren (bu sürenin başlangıcı ile ilgili müteahhit ve arsa sahibinin ortak görüşü ile belirlenebilir) belirli bir süre için garanti vermesi mümkün ve geçerlidir. Garanti sözleşmesi ile müteahhidin yasada belirlenen tekeffül (kefil olma) süresi uzatılabilir ise de, kısıtlanamaz B.K. 127. Bu sözleşmenin yazılı olması ispat koşulu yönünden gerekli olup tek taraflı müteahhitçe düzenlenip verilen ve iş

sahibinin de kabulü sonucu oluşan bu sözleşmelerde, inşaatın garanti kapsamında bakım ve onarımı müteahhit tarafından kabul edilebilir.

Sözleşmede belirli bir süre tayin edilmediği durumlarda, garanti süresinin, inşaat hukukundaki tekeffül süresi 5 yıl kabul edilmektedir.

Garanti sözleşmesi açık ve gizli ayıba karşı tekeffülü de içerir. Bu nedenle, garanti sözleşmesi ile güvenceyi peşinen almış olan iş sahibinin, inşaatı tesliminde açık ayıplardan dolayı çekingen bir kayıta bulunmasına gerek yoktur (36, s: 397).

MADDE 16 - ÜÇÜNCÜ ŞAHISLAR:

- Arsa Sahibinden Daire Satın Alan Üçüncü Şahsın Müteahhide Karşı Hakları: Kat karşılığı yapılmakta olan bir inşaattaki payına düşecek bağımsız bir bölümün arsa sahibince üçüncü kişiye satışı, hukuki niteliği itibariyle taşınmaz satışı olup, tapuda ferağ (mülkü başkasına bırakma) suretiyle veya noterde resmi düzenlenen satış vadi senedi ile yapılmadıkça hukuken geçerli sayılamaz. Bu şekil koşulu ile yapılan bir satış sonucu taşınmazdan, dairenin kat irtifak payını satın alan kişi, arsa sahibinin halefi olur ve müteahhitten sözleşmedeki edim borçlarının ifasını talep edebilir.

- Yapılmakta Olan İnşaattan Müteahhidin Payına Düşen ve Adına Kayıtlı Bağımsız Bölümü Satın Alan Üçüncü Şahsın Hakları: Müteahhitçe yapılacak bağımsız bölüm satış, noterde resmi düzenlenecek senetle, satış vadi veya tapuda ferağ şekilde yapılmadıkça, hukuken geçersizdir. Resmi şekilde düzenlenmeyen bu tür satışların, iyi niyet kurallarının gerektirdiği hallerde, geçerli sayılması ve hukuken bağlayıcı olması koşulları Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları arasında yer almaktadır.

Arsa payı müteahhit üzerinde bulunan bağımsız bölümü satın alan üçüncü şahsın, arsa sahibinden talep edebileceği bir hakkı yoktur. Müteahhitten olan talebi ise, gerek proje üzerinden gerekse yapılmakta iken, tapuda kat irtifak

arsası payı satan müteahhidin, kural olarak bu satışı, çıplak arsa payı olmayıp, projesine göre yapacağı inşaattaki daireyi de kapsar. Buna göre, müteahhidin kat irtifak payını sattığı üçüncü kişiye karşı, yaptığı inşaatın noksan ve ayıplarından dolayı tekeffül (kefil olma) borcu vardır. Bu borç, taraflar arasında, inşaatın niteliğine ve süresine ilişkin özel bir anlaşma yapılmış ise buna göre, yapılmamış ise, inşaatın projesine, olağan ve genel koşullara göre incelenip, saptanmaktadır. Taraflarca önceden kararlaştırılmadıkça, arsa sahibi ile yapılmış sözleşmenin koşullarının uygulanması istenemez. (36, s: 762).

Arsa sahibi ile müteahhit arasında hukuken geçerli veya tarafları bağlayıcı koşulları gerçekleşmiş bir sözleşmeye dayanarak, yaptığı inşaattan doğan şahsi hakkını, müteahhidin üçüncü şahsa devirce temlik (mülk olarak vermesi) mümkündür. Arsa sahibi ile müteahhit arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, inşaatın tamamlanıp teslim edilmesine değin, müteahhidin payına isabet edecek bağımsız bölümleri satış ve temlikinin) menedilmediği hallerde, yaptığı inşaattan doğan şahsi hakkını, üçüncü kişilere temlik mümkün ve geçelidir. Müteahhidin yapacağı inşaattaki şahsi hakkının temlik, sözleşmenin bağlayıcı koşullarına göre incelenmelidir.

- Sözleşmede, Arsa Payının Devri Zamanının Kararlaştırılmamış Olması: Sözleşmede arsa payının devrine veya müteahhidin payına düşecek bağımsız bölümlerin satışına yetki verilmesine dair bir hüküm bulunmayan hallede, arsa sahibinin edim borcu olan arsa payının verilmesi B.K. 364. maddesi hükmüne göre, inşaatın tamamlanıp teslim edilmesi tarihinde muaccel hale geleceğinden, önceden müteahhiin harici senetle yaptığı bağımsız bölüm satışına ait temlikler, kural olarak ancak bu tarihte temlik olan tarafından arsa sahibine karşı ileri sürülebilir. Aynı durum, sözleşmede, müteahhidin inşaatı tamamlamadan payına düşecek bağımsız bölümlerin satışının menedilmiş olması halinde de geçerlidir. Ancak Yargıtay uygulamalarında inşaatın noksan ve ayıpları ile kabul edilen bir durumda olması halinde, müteahhidin hakkına halef olan üçüncü şahsın inşaattaki noksan ve ayıplı işler bedelinden arsa

sahibinin payına düşen miktarı ödenecek koşulu ile tescili talep edilebilir. (36, s: 764).

- Sözleşmede İnşaatın Belirli Aşamalarında Müteahhide Satış Yetkisinin Verileceğinin Kararlaştırılması: Arsa sahibi ile Müteahhit arasında akdedilen sözleşmede çoğu kez, inşaatın belirli aşamalarında, belli bağımsız bölümlerin satışına yetki verilmesi veya arsa payının müteahhit adına başkasına bırakılacağı kararlaştırılmaktadır. Bu suretle yapılmış sözleşme ile inşaatı yüklenen müteahhidin, sözleşme ile payına düşen bağımsız bölümü, üçüncü bir şahsa satışına ilişkin temlik sözleşmesi, inşaatın sözleşmedeki kararlaştırılan aşamaya ulaşması halinde, temlik alan tarafından arsa sahibine karşı ileri sürülebilir. Müteahhitçe temlik edilmiş olup, henüz sözleşmedeki kararlaştırılan aşamaya gelmemiş olan inşaatın, temlik suretiyle bağımsız bölüm satın alan üçüncü şahsın, arsa sahibine karşı temlike dayalı tescil isteği haklı görülemez (36, s: 764).

- Akdin Müteahhidin Kusuru Nedeniyle Feshinin Mülk (temlik) Alan Üçüncü Şahsa Etkisi:

a- Akdin feshinin, geriye etkili sonuç doğurduğu hallerde, sözleşme ve bu süre içindeki hukuki ilişki ortadan kalkıp, müteahhidin yaptığı işten dolayı alacağı, haksız iktisaf kurallarına göre hesaplanarak nakten verileceğinden, bu durumda inşaatın bağımsız bölüm hakkı bulunmayan müteahhidin halefi olarak temlik (mülk) alan üçüncü şahsın, arsa sahibine karşı bir talep hakkı yoktur.

b. Feshin ileriye etkili sonuç doğurduğu hallerde, müteahhit, fesih anına kadar yaptığı inşaatın karşılığını sözleşmedeki paylaşım oranları gözetilerek, inşaatın bağımsız bölüm şeklinde aynen alacağından, temlik (mülk) alan üçüncü şahsın fesih sonucu arsa sahibinin nezdinde, müteahhidin kalan şahsi hakkını, temlike dayanarak talep etmesi mümkündür. Feshedilen akit üzerine, önceden temlik alan üçüncü şahısların, arsa sahibine karşı açacakları arsa

payı tesliciline ilişkin davalada, inşaatın hangi aşamaya getirildiği araştırılıp, feshin ileriye etkili sonuç doğuracak koşullarının varlığı halinde, müteahhidin yaptığı inşaattan kaç bağımsız bölümü hakettiği ve bunlardan arsa sahibi nezdinde kalan şahsi hakkı bulunup bulunmadığı saptanıp, sonuca göre üçüncü şahsın talebi yönünden karar verilmektedir.

c. Müteahhidin kat karşılığı yüklendiği inşaattan, payına düşecek bağımsız bölüme ait satışı, şahsi hakkın temlik niteliğinde kabul edilmesi nedeniyle, yazılı şekilde yapılması yeterli ve geçerli olup, resmi şekil aramaz. (36, s: 765).

MADDE 17 - FİYATLARIN ARTMASI: İnşaat uygulaması yönünden Yargıtay uygulamasında, aşırı yükselen fiatlar nedeniyle müteahhitler, sözleşme bedelinin arttırılmasını işleyemeyeceği gibi, piyasada malzeme sıkıntısı bulunduğu yahut yurt dışından getirilmesi gereken bir malzeme veya araç için, döviz tahsis ve transferi yaptırılamaması olayının müdebbir bir tacir (müteahhit) için mücbir sebep olarak kabulü olanaksızdır. Bu görüş ve uygulama, inşaat hukuku yönünden Yüksek Özel Dairede istikrarla sürdürülmektedir. O halde, sözleşme tarihinden sonra enflasyon hızının artması ve fiyatların çok fazla yükselmesi, müteahhit için B.K.'nın 365/2. maddesi hükmü doğrultusunda fiyat fonu isteğine hak vermez.

Uyuşmazlığı sıkça göülen diğer bir hal, inşaat girdilerinden olan malzemelerden birinin veya birkaçının müteahhit tarafından temin edilmesinde güçlük çekilmesidir. Genelde bu durumda fevkalade hal olarak kabulü olanaksızdır. Müteahhit, üstleneceği için sözleşme anında finansını temin etmiş ve temel malzemelerin piyasadaki durumunu gözlemiş olması ve sözleşmeyi müteakip sağlamış bulunması gerekir. Gerekte bir inşaatı yüklenen müteahhidin, malzemenin tümünü sağlayarak işe başladığı söylenemez. Ancak bunu sağlayamayan müteahhidin daha sonra karşılaşacağı sıkıntılardan kendisinin sorumlu olması, hukukun temel kuralı gereğidir. Örneğin, inşaat yapımını üstlenen müteahhidin, önceden

sağlamadığı demir, fabrikaların grevi nedeniyle yerli piyasada bulmakta güçlük çekmesi, sözleşmenin B.K.'nın 365/2. maddesine göre tadilini veya haklı olarak feshini gerektirmez. (36, s: 627).

Müteahhit, sözleşmede karşılıklı olarak varılan ortak görüş ile not düşülen ve müteahhitin sorumluluğunda olan yükümlülüklerinin yerine getirirken geçen zaman içindeki fiyat artışlarında sorumludur. Sözleşmenin konusu işin iskan izni alınması ve kat mülkiyeti tapularının arsa sahiplerine verilmesine kadar geçen zaman dahil tamamen ikmaline kadar geçen zamanda vergi ve harçların artması, bu sözleşmenin imzaladığı tarihteki cari alanlar dışında yeni vergi ve harç ve resimler konması gibi nedenlerle arsa sahiplerinden herhangi bir hak ve meblağ talep edemez ve sözleşme hükümlerini ihmal edemez.

MADDE 18 - BİNALAIN İNŞAASI VE TEKNİK HUSUSLAR: Bu maddede inşaat edilecek binaların inşaatında dikkate alınacak hususlar ve sözleşmenin konu ile eklerinden bahsedilmektedir. Binaların inşaatına ilişkin uyulması gereken hükümler, uygulamaya ilişkin (Bayındırlık İşleri teknik şartnamesi, TSE, Devlet İhale Kanunu vb.) uygulaması zorunlu standartlar ve şartnamelerdir. Bu standartlardan geçerli olacak olanların sözleşmede yer alması gerekmektedir. Sözleşmenin eki olan uygulama projeleri ve onlara ilgili teknik (mimari, statik, elektrik, makina vb.) şartnameler uyulması zorunlu sözleşmenin vazgeçilmez ekleridir.

MADDE 19 - İŞİN TESLİMİ (GEÇİCİ - KESİN KABUL İŞLEMLERİ): Kat karşılığı inşaatlarda işin tesliminin için yapılması gereken hazırlıklar:

1. Sözleşme gereği arsa sahibine teslim edilmesi gereken Bağımsız Bölümlerin eksiksiz ve ayıpsız olarak bitirilmesi.
2. Bina veya binaların ekleri (depoları, trafo binaları, müştemilatlar, açık-kapalı garajlar), teknik donanımı, ortak mahalleri, bahçe düzenlemeleri,

altyapı işleri (PTT, su, kanalizasyon bağlantısı, doğalgaz bağlantısı vb.) teknik ve hukukî şartnamelerde, müteahhit tarafından yapılacağı belirtilen bu hususların eksiksiz ve ayıpsız olarak hazırlanması,

3. Hukukî teslimde sözleşmede adı geçen işin; maliye, sigorta kurumu, elektrik idaresi, sular idaresi vb. gibi resmi kurum ve kuruluşlarda, yapım sırasında oluşan borçlarının ve yükümlülüklerinin ifa edildiğini belirtir. İlişik kesme kağıtlarının temin edilerek, malsahibine teslim için hazırlanması;

4. Bağlı bulunduğu belediyeden, gerekli kontrolleri yaptırdıktan sonra yapı kullanma izin belgesinin alınması;

5. Yapı kullanma izin belgesinin alınmasından sonra kat irtifakı tapularının 634 nolu Kat Mülkiyeti KAnunu'nun maddelerine istinaden kat mülkiyetine döndürülerek her bir bağımsız bölümün müstakil tapularının alınması;

6. Elektrik/ su / doğalgaz saatlerinin şantiye statüsünden ferdi statüye geçilmek üzere yetkili kurum ve kuruluşlarda gerekli işlemleri yapmak;

Bütün bu teslim işleri; kademeli olarak veya tek seferde yapılabilir.

KABUL İŞLEMLERİ - Genel anlamda "muayene ve kabul işlemleri" sözleşmeye konu edilen taahhüt işlerinin şartname ve sözleşmelerinde belirlenen hususlara uygun olarak sonuçlandırılmasının belgelendirilmesi niteliğini taşımaktadır.

"Teslim Edilen Mal ve Yapılan İşler" Borçlar Kanunu'nun istisna akdi çerçevesinde 67-95. maddeleri çerçevesinde düzenlenmiş bulunmaktadır. Konu ile ilgili olarak Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesinin 41. ve 44. maddelerinde özel düzenlemeler getirilmiştir.

Bu düzenlemeler çerçevesinde, yapım ve hizmet işleri açısından kabul işlemleri;

A- Geçici Kabul

B- Teminat öncesi

C- Kesin Kabul

D- Kesin Teminatın Geri Verilmesi (53, s: 335).

A- Geçici Kabul: Tüm imalatların tamamlanmasından sonra, müteahhidin talebi doğrultusunda arsa sahibince oluşturulacak bir heyetle geçici kabul yapılmaktadır. Kabul de tespit edilen eksik ve ayıplı aimalatların listesi çıkarılıp, düzeltilmesi için müteahhite uygun bir süre verilmektedir.. Bu süre bitiminde, aynı heyetçe tespit edilen işlerin tamamlanıp tamamlanmadığı kontrol edilmektedir. Sözü edilen eksiklikler verilen süreden 30 gün sonra dahi giderilmediği takdirde, eksiklikler giderilinceye kadar ceza uygulaması devam etmekle birlikte müteahhit hesabına arsa sahibince bu işler yaptırılabilir.

(53, s: 336).

B- Teminat Süresi: Geçici kabul ile kesin kabul arasında geçecek süreye yapım ve hizmet işlerinde "teminat Süresi" adı verilmektedir. Bu süre genel olarak 12 ay olmakla birlikte, sözleşmelerinde işin özelliğine göre bu konuda daha uzun veya kısa bir süre belirlenebilir.

Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesininin 43. maddesi hükümlerine göre; teminat süresi içinde müteahhit, işlerin bakımını yapmak, iyi bir şekilde korumak ve çıkabilecek kusur ve aksaklıkları gidermek zorundadır. Ancak bitirilmiş yapıları malsahibi tarafından kullanılma ve işletilmesinden kaynaklanan veya müteahhidin kusurları dışındaki nedenlerin gerektirdiği onarımlar bakım yükümlülüğünün dışındadır (53,s: 338).

C- Kesin kabul: Teminat süresinin tamamlanıp kesin kabul için sözleşmeyle belirlenen tarihte (böyle bir tarih belirlenmemişse geçici kabul tarihinden

itibaren 12 ay sonra) müteahhidin başvurusu üzerine kesin kabul heyeti oluşturulur. Teminat süresi içinde müteahhide yüklenebilecek ve kesin bir kusur ve eksiklik görülmediği takdirde kesin kabul tutanağı düzenlenir. Engel bir durum olduğunda, bunlar tespit edilip, giderilmesi için bir süre belirlenir.

Bazı durumlarda sözleşmeye hüküm koymak kaydıyla geçici ve kesin kabuller bir arada yapılabilir, bu durumda ayrıca kesin kabul işlerine gerek yoktur. (53, s: 339).

MADDE 20 - KESİN TEMİNAT VE İADESİ: Müteahhidin, yapıyı sözleşmenin hukukî ve teknik şartnamelerine uygun olarak yapıp teslim edilmesiyle, müteahhidin SSK'dan ilişik kesme belgesini getirmesiyle teminat ipoteğinin kalanı tamamen serbest bırakılır.

Geçici ve kesin kabul ayrı ayrı yapıldığında teminat ipoteğinin yarısı geçici kabulle, geri kalan yarısı da kesin kabulden sonra serbest bırakılır.

MADDE 21 - TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ VE SÖZLEŞMENİN FESHİ: Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, akde aykırı davranan ve edim borcunu ifada temerrüde düşen taraf hakkında, edim alacaklısının B.K. 106/1. maddesi hükmünce tercih edebileceği bir yol akdi feshetmektir. Akdin feshi yenilik doğurucu hukukî bir tasarruftur. Bu iradenin, muhatabına ulaşması ile hukukî sonuç doğar. Fesih iradesi, açık bir beyan şeklinde muhatabına bildirilebileceği gibi, bir eylem içinde muhatabına ulaştırılarakta duyurulabilir (36, s: 515).

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yüklenicinin yükümlülükleri ve sorumlulukları, taraflar arasında ortak görüş ve karar ile ortaya konmaktadır. Sözleşmenin maddeleri bu konuda yönlendirici olacaktır. İnşaat sözleşmelerindeki fesih nedenleri, Borçlar Kanunu'nun muhtelif maddelerinde şu şekilde düzenlenmiştir:

1. Temerrüt nedeniyle fesih (B.K. 106. maddesi)
2. Süresinde işe başlanmaması nedeniyle fesih (B.K. 358/1)
3. Yapılan inşaatın ayıpları nedeniyle akdin feshi (B.. 360/1)
4. Olağanüstü haller nedeniyle akdin feshi (B.K. 365/2)
5. Bedeli kesin kararlaştırılmamış işin, tahmini bedelinden çok fazlaya ulaşacağının anlaşılması halinde akdin feshi (B.K. 367a/1-2)
6. İfadaki imkansızlık nedeniyle akdin feshi
 - a. Meydana gelen hasar sonucu ifadaki imkansızlık (B.K. 368/1-2-3)
 - b. Müteahhidin kusuru olmaksızın ifasının imkansız hale gelmesi (B.K. 117)
7. Taliki (koşula bağlı tutma) ve infisahi (bozucu) şartın gerçekleşmesi ile akdin sona ermesi (B.K. 149, 150, 410).
8. Müteahhidin şahsından doğan imkansızlık üzerine akdin sona ermesi(B.K. 371)
 - a. Müteahhidin ölümü
 - b. Müteahhidin acze düşmesi
 - c. Müteahhidin aczi üzerine iş sahibinin teminat talebi ve akdi feshemesi (B.K. 82).
9. İş sahibi nezdinde ortaya çıkan bir kaza nedeniyle işin yapılmasının imkansızlığı üzerine akdin sona ermesi (B. 370/1-2)
 - a. Kazanın işe başlamadan meydana gelmesi
 - b. Kazanın işin devamı sırasında meydana gelmesi
10. İş sahibi tarafından müteahhide verilecek tam tazminat karşılığında sözleşmenin sebep gösterilmeden feshi
 - a. İş sahibi adına yapılan inşaatlara ilişkin sözleşmelerin tam tazminat karşılığı feshi. (B.K. 369).
 - b. Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinni tam tazminat karşılığı feshi (B.K. 369)
11. Sözleşmeden dönme cezasının kararlaştırıldığı hallerde ceza ödeyerek akdin feshi (B.K. 159/3) (36, s: 527).

MADDE 22 - ÖLÜMDEN SONRAKİ GEÇERLİLİK: Müteahhidin ölmesi, kural olarak akdi sona erdirmez. Sözleşmedeki hak ve yükümlülük mirasçılarına intikal eder. Ancak, sözleşme müteahhidin şahsı ve becerisi nazara alınarak

yapılmış ise, işin mirasçılar tarafından yürütülmesi istenemeyeceği gibi, mirasçıların da işi yürütme istekleri, iş sahibince kabule zorlanamaz.

Bu takdirde, ölen müteahhit tarafından yapılan ve iş sahibinin yararlanabileceği için bedelinin, müteahhidin mirasçılara ödenmesi zorunludur (36, s: 523).

MADDE 23 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ: Konu ile ilgili uyuşmazlıklarda Asliye Hukuk Mahkemeleri görevlidir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklar için yetkili mahkemeler;

1- Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HUMK) 9. maddesindeki genel yetki kuralı doğrultusunda davacı, davacının ikametgahı mahkemesinde dava açabilir. Örneğin, müteahhit tarafından açılacak davaların iş sahibinin ikametgahı mahkemesinde, iş sahibinin açacağı davaların ise müteahhidin ikametgahı mahkemesinde bırakılması genel yetki kuralının gereğidir.

2- HUMK 10. maddesi ilk cümlesine göre, mukavelenin icra olunacağı, yani sözleşmeye konu inşaatın yapılacağı yer mahkemesi de açılacak davalara bakmaya yetkilidir.

3- HUMK 10. maddesi hükmünce, sözleşmenin yapıldığı yerde aleyhine dava açılacak yanın yetkili vekili ikamet etmekte ise, bu durumda sözleşmenin yapıldığı yer mahkemesi davayı görmeye yetkilidir.

4- Taraflarca sözleşmelerinde, yukarıda yasal yetkili mahkemeler dışında başka bir yer mahkemesinin de yetkisi kabul edilmiş ise, sözleşmede gösterilen bu yer mahkemesinde dava açılabilir. Ancak, sözleşmede kararlaştırılan yetkili mahkeme, yasal yetkili mahkemelerin yetkisini ortadan kaldırmaz.

5- Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda tazminat ve sair alacak talepleri ile birlikte tapuda taşınmaz pay geçirimi (tescil) isteğinin bulunması halinde, davanın tescile konu taşınmazın bulunduğu yerde; davada tescil isteği bulunmayan hallerde ise, yukarıda dört bent halinde gösterilen yetkili mahkemelerde davanın açılması ve görülmesi mümkündür.

Dava sırasında taraflardan birinin ölmesi halinde ise şahsiyet sona ereceğinden, ölenin mirasçılarının katılması suretiyle davaya devam edilmesi gerekmektedir.

Sözleşmede müteahhidin payına isabet eden bağımsız bölümlerden birini satın alan üçüncü kişinin, satış akdi koşullarına göre müteahhide karşı davaya aktif husumet (düşmanlık) ehliyeti olduğu gibi, satın aldığı bir daire ile müteahhitten temlik aldığı hakkı için, arsa sahibine karşı da aktif husumete ehliyeti vardır.

Çok malikli yapıların yöneticileri, müteahhidin inşaattaki ayıplı veya noksan işlerinden dolayı kat maliklerini temsilen dava açmaya yetkili değildir. Konu ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maddeleri işleme tabidir.

MADDE 24 - MÜTEFERRİK : Bu maddede sözleşmenin; Proje yapısı, arsa sahibinin özel istekleri, arsanın durumu , kullanılacak teknoloji, yapıya ait özel detayların varlığı, müteahhidin talepleri gibi özel istek ve detaylar yer almaktadır. Bu madde isteğe bağlı olarak düzenlenmektedir.

MADDE 25 - TEBLİGAT ADRESLERİ: Tarafların Madde 1de gösterdikleri adresler kanuni ikametgahları sayılıp, yapılacak tebligatların bu adreslere yapılıp aynı günde tarafların kendisine yapılmış sayılmaktadır. (Bildirme yükümlülüğü. Adreslerdeki değişiklikler taraflarca, diğerlerine noter kanalı ile ve günde bildirme yükümlülüğündedir.

Edim borcunun ifa edilmemesi halinde, edimin alacaklısı tarafından borçlunun temerrüde düşürülmesi için yapılacak ihtarın noterden gönderilmesi veya iadeli taahhütlü mektupla yahut çekilecek telgrafla olması gerekir. Bu üç yoldan biri ile yapılmayan ihtar geçersizdir. (36, s: 392).

MADDE 26 - KAPANIŞ: "İş bu sözleşme,26 (yirmialtı) maddeden ve maddelerde konu edilen eklerinden ibaret olup taraflarca okunup, iradelerine uygun olduğu anlaşılara ve kabul edilerek tanzim ve imza edildiği" hükmü ile sözleşmenin hukukî niteliği tamamlanmış olur.

5.3.3 Sözleşme Eki Teknik Şartnameler

Sözleşmenin eki olan teknik şartnameler mimari, statik, elektrik, makina / kalorifer, yangın, sıhhi tesisat), peyzaj ve çevre düzeneme vb. özel teknik şartnamelerdir. Önceleri sadece konuç sunumu olarak ortaya çıkan kat karşılığı inşaat, gün geçtikçe iş merkezi, büro, alışveriş merkezi, kooperatif uygulamalarında da kullanılmaya başlanmıştır. Kanunun uygulamayla ilgili özelliği artıkça, teknik ve hukukî şartnamelerinde detayı artmaktadır.

Teknik şartnamelerde, yapılması kararlaştırılan inşaatın gerek bünyesine girecek ana malzemeler gerekse inşaatın ortak yerlerinde ve bağımsız bölümlerinde kullanılacak malzemelerin, nitelik ve nicelikleri tespit edileceği gibi, bağımsız bölümlerin ünitelerini oluşturan birimlerin (salon, mutfak, antre, banyo, dükkan, büro vb.) özellikleri maddeler halinde tespit edilmektedir.

Teknik şartnamelerde, en önemli özellik yapının işlemesi ve fonksiyonelliği açısından kullanılacak teknoloji ve uygulanacak tekniklerde yer almaktadır. Uygunacak teknoloji ve tekniklerin yanısıra malzeme, işçilik kalitesinde aranacak garanti ve standartlar yer almaktadır. İşlerin süre / maliyet / kalite açısından istenilen standartlarda olması için teknik şartnamelerin iyi tanımlanması gerekmektedir.

SONUÇ

Tezde ele alınan problem iki ana başlık altında toplanıp konuya yaklaşım ona göre belirlenmiştir. Bu yaklaşımlar "Küçük ve orta ölçekli inşaat işletmeleri" ve "Proje teslim sistemlerinden Türkiye'ye özgü nitelikleriyle kat karşılığı inşaat sözleşmeleri"dir.

Yapılan kütüphane araştırmalarında Küçük ve Orta ölçekli işletme tanımlarının imalat sektöründe sınırlı kaldığı gözlemlenmiştir. Halen Türkiye'de ve dünyada bu işletmelerin tanımlamasında tam bir ortak görüşe varılamamıştır. İmalat işletmelerinin ciroları ve çalıştırdıkları eleman sayıları, makina parkı gibi çeşitli değerlerde sınıflamaya tabi tutulmuştur. Türkiye'de de KOSKEB başta olmak üzere çeşitli kamu ve özel kurum ve kuruluşları değişik değerleri baz alarak tanımlamalar yapmışlardır. İnşaat sektöründe cironun tespit edilme güçlüğü, sektörün mevsimsel olma özelliği sebebiyle de çalışan eleman sayısının tespitinin zorluğu, bu değerlerden dolayı küçük ve orta ölçekli inşaat işletmelerinin tanımlanması zorlaşmıştır.

Günümüzde, KOBİ'lerin çok fazla irdeleniyor olması ve konu ile ilgili yetkili devlet kurumunun KOSKEB olması sebebiyle bu tanımlamada yardımcı olması düşüncesiyle KOSKEB'e başvurulmuştur. KOSKEB'in İstanbul'daki birimlerinden İstanbul Teknoloji Geliştirme Müdürlüğü'nde yapılan sözlü görüşmede, tanımlamanın sadece çalışan eleman sayısı gözönünde tutularak yapıldığı, başka bir tanımlamanın yapılamadığı sonucu ve inşaat sektöründe yapılan işlerin de bir üretim sayılamayacağı savıyla karşı karşıya kalınmıştır.

Yapılan araştırmanın 2. bölümünde inşaat sektörünün durumu irdelenirken diğer imalat sektörleriyle farklılığına sebep olan karakteristikleri ortaya konmuştur. Konuya yaklaşım, inşaat sektörünün karakteristikleri bazında olmuştur.

Diğer taraftan işletme tanımları; işletmelerin hukuki yapıları, büyüklükleri ve organizasyon yapıları şeklinde ele alınmış, şekillerle, organizasyon yapıları anlatılmıştır. Bu iki yaklaşımın ardından inşaat sektöründe kendiliğinden oluşmuş organizasyon şemaları ve hukuki nitelikleri ile tanımlanabilen işletmeler; tek adam işletmeleri genişletilmiş tek adam işletmeleri, sermaye ortaklığı gibi isimlerle karşımıza çıkmaktadır. Bu işletmeler, yaptıkları taahhütlerle, yüklenici konumunda ve sektör içerisinde genel bir yaklaşım ile “müteahhit” olarak tanımlanmaktadır. Tez araştırmaları sırasında kaynaklardaki tanımlamanın yanı sıra, ilgili işletmelerle yapılan görüşmelerle de bu sonuca ulaşılmıştır.

İşletme tanımlanmasındaki bu karmaşanın; bulunan kaynaklardan aktarılmasının ardından tezde araştırılan 2. önemli konu; proje teslim sistemlerinden biri olan, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve ele alınış biçimi olmuştur.

İnşaat sektöründe, süreç içerisinde ihtiyaçlar doğrultusunda proje teslim sistemleri gelişmiş ve bugün karmaşık bir karar problemi halini almıştır. Proje teslim sistemleri ve sözleşmeler birbirinin içinde olan ve zaman zaman birbirleriyle karıştırılan durumlardır. Bu sebeple, proje teslim sistemlerinde projenin özellikleri, organizasyon yapıları ve ücretin ödenme biçimleri ile sınıflandırılan yaklaşım üzerinde durulmuştur. 4. bölümde bu konuda ortaya konan sınıflamada organizasyon yapıları “proje teslim sistemleri” ücretin ödenme biçimlerinde de “sözleşmeler” olarak tanıtılmış 5. Bölümde de Türk Hukuk sisteminin sözleşme yaklaşımı incelenmiştir. 5. bölümün sonucu olarak da bazı hususlar dikkat çekici olmuştur.

- İnşaat sözleşmeleri, Borçlar Kanunu'nun içinde yer alan yapıt sözleşmelerinde yer almaktadır. 1926 tarihli Borçlar Kanunu'nun, dar sınırlar içindeki maddelerinden hareketle oluşturulan Bayındırlık İşleri Teknik Şartnamesi, ihtiyaca cevap vermekten uzaktır. Bu sebeple, sözleşmeler, karmaşık hukuk problemi olmaktadırlar. Konu ile ilgili çok sayıda yüksek

mahkeme kararı ile alınmış içtihadı birleştirme maddesi mevcuttur. Yüksek mahkeme, konuya açıklık getirebilmek için sözleşmenin maddelerinde bağlayıcı olarak, Borçlar Kanunu, Tapu Kanunu, Medeni Kanun, Kat İrtifakı Kanunu, Noterlik Kanunu gibi birçok kanun ve içtihadı bünyesinde toplamaktadır.

- "Çift tipli karma sözleşme" olarak B.K.'nunda tanımlı olan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, özellikle 1960'lı yıllara ulaşıncaya kadar toplum yaşamı ve ilişkileri yönünden önemli bir yer işgal etmez iken, bu yıllardan itibaren sosyal ve ekonomik yönden gelişen ve değişen toplumun, üzerine önemli gidildiği, çözümü karmaşık davalar haline gelmiştir.

- İnşaat sektöründeki iş potansiyelinden bahsedilirken akla, kamu ihaleleri ve konut üretimi gelmektedir. Kamu ihaleleri için Devlet İhale Kanunu, Bayındırlık İşleri tip şartnameleri kullanırken, konut üretiminin bir bölümü kat karşılığı inşaat sözleşmeleriyle yapılmaktadır. Bu konudaki uygulama, arsa sahibi ile sözleşmede müteahhit olarak adlandırılan yüklenici arasındaki görüşmelerle, arsa payının ve/veya bağımsız bölümlerin belli bir yüzdesi üzerinden götürü usulde anahtar teslimi olarak inşaatının kararlaştırılmasıyla yapılmaktadır. Konu ile ilgili detaylar hakkında yine tarafların ortak görüş ve kararı ile hukuki ve teknik konularda karar verilmektedir.

- Bundan sonrası, ilişkileri düzenlediği için bir hukuk konusu olmaktadır. Teknik detaylar, müteahhit ve sorumlu mim./müh. tarafından, hukuki detaylar, avukatlar tarafından hazırlanıp noter huzurunda resmi bir şekilde yapılmaktadır.

- Bu nokta da konunun karmaşasını bir parça anlaşılır kılmak üzere, 1973'te, Yargıtay'da eser sözleşmelerinin uyumsuzlukları için kurulan 15. Hukuk Dairesi'nin, toplumun ihtiyaç ve yararlar dengesini gözeterek ürettiği hukuk görüşü ve kararları ile ilgili konular incelenmiş,

- İnşaat sektöründe faaliyet gösteren Küçük ve Orta Ölçekli inşaat işletmelerinin uyguladıkları, örnek kat karşılığı inşaat sözleşmeleri toplanarak ortak paydaları çıkarılmış,
- Tarafların ihtiyaçlarına, taleplerine, projenin karakteristiklerine göre sayısı belirlenebilen maddeler sınıflandırılmış,
- Bu maddelerin içerikleri, maddelerin ele alınışları, uygulama örnekleri; kaynaklar çerçevesinde, ilgili kaun, tüzük ve şartnamelere bağlanarak ele alınmıştır.
- Burada amaç; en fazla uygulama alanı bulmuş maddeler ve karşılaşılan karmaşık hukuk problemlerinin konu ile ilgili açıklamalarla anlaşılır kılınmaya çalışılmasıdır. Zira ekonomide önemli yeri olan Küçük ve Orta Ölçekli inşaat işletmelerinin uyguladıkları sistemler, yaptıkları sözleşmelerden kaynaklanan tanımsızlıklar ve uyuşmazlıklar, ülke ekonomisi açısından büyük kayıplara, inşaat sektörü açısından da sağlıksız, kalitesiz, pahalı yapılaşmaya sebep olmaktadır.

Çalışmada Ek-1'de Yargıtay 19. Hukuk Dairesi Başkanı Sayın Cengiz Kostakoğlu'nun konu ile ilgili örnek teşkil etmesi bakımından hazırladığı 'Düzenleme biçiminde arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi ' örnek teşkil etmesi bakımından, Ek-2'de de İnşaat sektöründe halen kullanılmakta olan 'Düzenleme suretiyle kat karşılığı inşaat sözleşmeleri' arasından maddeler halinde oluşturulmuş örnek sözleşme yer almaktadır.

KAYNAKÇA:

- (1) UNUTKAN, Y. Doç. Dr. Özcan, UNUTKAN, Y.Doç.Dr. Göksel; "Gümrük Birliği'ne Girişte Türk Küçük ve Orta Ölçekli İşletmelerine (KOBİ) Sağlanabilecek Vergisel Kolaylıklar" Mali Çözüm, İSMMO Yayın Organı, Sayı:36, Mayıs-Haziran,1996.
- (2) GÜNEŞ, Hurşit; "Türkiye'de İnşaat Sektörünün Yapısı ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları " İstanbul Ticaret Odası, Yayın No: 1990-23, Can Matbaa.
- (3) İstanbul Ticaret Odası; " İnşaat Sektöründeki Gelişmeler. " SEMİNER, İ.T.O., Yayın No: 1988-6, Can Matbaa, İstanbul: 1988.
- (4) KILIÇ, Nurel;"İnşaat Sektörünün Genel Durumu", Araştırma ve Meslekleri Geliştirme Müdürlüğü, Ekonomik Vizyon, Sayı:8, İstanbul, Mart-Nisan 1994.
- (5) " İnşaat Sektörü, 96'nın Son Döneminde Büyümeye Geçti", Dünya Bayındırlık ve Müteahhitlik Hizmetleri, İstanbul,10 Şubat 1997.
- (6) SORGUÇ, Doğan; "Yapı İşletmesi Ders Notu 1 " İ.T.Ü. Rektörlüğü Sayı: 1522, İ.T.Ü., İnşaat Fakültesi Matbaası, İstanbul: 1993.
- (7) İYİNACAR, Erdal; "Türkiye'de İnşaat Sanayiinin Örgütsel Yapısı ve Sorunları. " Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İ.Ü. İşletme Fakültesi, İstanbul: Aralık 1992.
- (8) TAŞ, Elçin; "Yüklenici İnşaat İşletmeleri İçin Proje Özelliklerinin ve Riskin Dikkate Alındığı Finansal Planlama Modeli. " Yayınlanmamış Doktora Tezi, İ.T.Ü., F.B.E., İstanbul: Eylül 1994.
- (9) AKGÜÇ, Dr. Öztin; "Müteahhit Firmaların Analizi Kredilendirilmesi" Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara , Kasım 1987
- (10) ERKUT, Haluk; "İnşaat Projeleri Yönetiminde Temel Kavramlar " TÜSSİDE Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü, İnşaat Sanayiinde Yönetim Semineri, Kocaeli: Haziran 1988.
- (11) SEY, Yıldız; " Bina Yapım Ekonomisi " İ.T.Ü., Mimarlık Fakültesi, Yayınlanmamış Ders Notları, İstanbul: 1994.

- (12) ARIÖĞLU, Dr. Ersin; "Gümrük Birliği ve İnşaat Teknolojisi" , 2000'li Yıllar Gümrük Birliği ve İnşaat Sektörü Sempozyumu, Y.T.Ü., Oditoryum, İstanbul, 15 Aralık 1993.
- (13) MUCUK, Prof. Dr. İsmet; "Modern İşletmecilik" , Türkmen Kitabevi, İstanbul ,1996.
- (14) ÜLGEN, Hayri; "İşletmelerde Organizasyon İlkeleri ve Uygulaması" _ İ.Ü. İşletme Fakültesi Yayın No: 258, İşletme İktisadi Enstitüsü Yayın No: 151, Şahinkaya Matbaası, 2.Baskı, İstanbul: 1993.
- (15) ONAL, Güngör; "İşletme Organizasyonu ve Yönetimi" Akademi Kitabevi Yayınları, Yayın No: 4, Venüs Ofset, Bursa: 1983.
- (16) BARUTÇUGİL, İsmet Sabit; "İnşaat Yönetimi" İnkılap Yayınları, İstanbul: 1986.
- (17) KOBİ Dünyası, Ankara, 912/1996.
- (18) BOZDOĞAN, Aydın;"Küçük Orta Ölçekli İşletmelerin Sorunları", Dünya Gazetesi, İstanbul,23 Aralık 1994.
- (19) ÇUHADAR, Melih;"KOBİ, Adın UFO Olsun!", Hedef Dergisi, İstanbul, Şubat 1996.
- (20) SÖZEN, Zeynep; "Yüklenici İşletmelerde Örgütsel Strüktür, Büyüklük ve Teknoloji İlişkisi." Yayınlanmış Doktora Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fakültesi, İstanbul: 1984.
- (21) ERKUT, Haluk; "İnşaat Sanayiinde Organizasyonel Yapılar" TÜSSİDE Türkiye Sanayii Sevk ve İdare Enstitüsü, İnşaat Sanayiinde Yönetim Semineri, Kocaeli: 1988.
- (22) YILDIRIMLI, Metin; "İnşaat İşletmelerinin Yönetim Organizasyonu ve İnşaat İşletmeciliğinin Sorunları." Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İ.Ü. İşletme Fakültesi, İstanbul: Ekim 1991.
- (23) ÇELİKEİ, Cahit; "Küçük Yatırımcı İlgi Bekliyor." Radikal (13 Ekim 1996), s. 14.
- (24) ERİŞKON, Dr. Akın; "İnşaat Sektöründe Endüstrileşme" TİM-SE, Sayı: 142, İstanbul, Haziran 1995.

(25) SANAYİ ve TİCARET BAKANLIĞI; "KOSKEB" - Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı , Nisan 1995.

(26) ÜRER, Fatih; "Japonya'da Küçük Orta Ölçekli İşletmelere Yönelik Ekonomik ve Sosyal Politika ve Tedbirlerin Türkiye Bakımından İncelenmesi." D.P.T., Sosyal Planlama Dairesi, Planlama Dairesi, Ankara: 1987.

(27) BİGAT, E.; Yapı İşletmesi, Bozuk Matbaası, İstanbul, 1981.

(28) KÖKSAL, Mustafa; "İşletme Yönetimi" Kocaeli Üniversitesi, İşletme Fak., Yayınlanmış Ders Notları, Kocaeli: 1994.

(29) AKGÜÇ, Dr. Öztin; "Küçük ve Ortaboy Sanayii Kuruluşlarında Ekonomik ve Finansal Yönden Değerlendirmeler" , ISO Araştırma Dairesi, Yayın No: 1997/19, İstanbul, Kasım 1987

(30) ÜLKÜDERNER Ülkü; "Geneleksen İnşaat Organizasyonlarında Birim Fiyat Usulu İle Yapılan İşlerde Genel Sözleşme Yapısı" , İ.T.Ü., F.B.E., Şubat 1993,İstanbul.

(31) ÖZER, Beyza; "Akıllı Bina Üretim Sürecinde Proje Temin Yaklaşımlarının İncelenmesi." İ.T.Ü., F.B.E., Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, Haziran, 1996.

(32) IRELAND, VERNON; "The Choise of Arregement" Dean, Faculty of

Architecture & Building, the NSW Institute of Technology.

(33) SESLİOĞLU, Çiğdem; "İnşaat Projelerinde Proje ve İşveren Özelliklerini Proje Teslim Sistemi-Sözleşme Biçimlerinin Seçimine Olan Etkisinin Analizi" , İ.T.Ü., F.B.E., Şubat 1997,İstanbul.

(34) ERGÜVEN, Gökhan; "Bina Üretiminde Kullanılmakta Olan Proje Teslim Sistemlerinin Değerlendirilmesi" Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi İ.T.Ü.,F.B.E., İstanbul: Şubat 1990.

(35) ORHON, İmre; "İnşaat Projelerinde Kullanılan İş Usulleri, Şartname Türleri." TÜSSİDE Türkiye Sanayii Sevk ve İdare Enstitüsü, İnşaat Sanayiinde Eğitim Semineri. Kocaeli: Haziran 1988.

- (36) KOSTAKOĞLU, Cengiz; İçtihatlı İnşaat Hukuku ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş., İstanbul, 1995.
- (37) DİKBAŞ, A.; Türk İnşaat Firmalarının Teklif Verme Sürecinde Karar Vermelerini Etkileyen Faktörlerin Analizi, İ.T.Ü., F.B.E., Mimarlık ABD Doktora Tezi, İstanbul, 1995.
- (38) AKÇAY, Dr. Belgin; "70 Yıllık Süreçte Konut" Hazine ve Dış Ticaret Dergisi, Özel Sayı, s: 143
- (39) NUNNALLY, S. W.; Construction Methods and Management, Regents/ Prentice Hall, 1993.
- (40) CLOUGH, R.H., SEARS, G.A.; Construction Project Management, John Willey & Sons Inc. 1991.
- (41) BARRIE, D.S., PAULSON, B. C. Professional Construction Management, Mc Graw Hill Inc. ,1992.
- (42) RAMUS, J. W.; Contract Practice For Quantity Surveyors, Butterworth-Heinmann Ltd. London, 1989.
- (43) VOLPE, S.P., VOLPE, P. J.; Construction Business Management, John Willey & Sons , New York, 1991.
- (44) CIB W-65 ; Organizing and Managing Construction Vol:1 Mega Projects Organization and Management, University of Waterloo, 1984.
- (45) GILBREATH, R. O. ; Managing Construction Contract: Operational Controls For Commercial Risks, John Willey & Sons, New York, 1991.
- (46) FISK, E. R. ; Construction Project Administration, Prentice Hall Englewood Cliffs, New Jersey, 1992.
- (47) TRAUNER, T. ; Managing The Construction Project: A Practical Guide For The Project Manager, John Wiley & Sons Inc. , 1993.
- (48) ÖZTURAN, Öğr.Gör. İlhan; " Uluslararası İnşaat İhaleleri Bağlamında Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi Kökenli Sözleşmelerin "FIDIC" Model Sözleşmeleri Doğrultusunda Düzenlenmesine Yönelik Bir Yaklaşım ", İ.T.Ü., F.B.E., Doktora Tezi, Ocak,1996.
- (49) KİPER, Osman; "Mühendisin ve İnşaatçının Hukuk Rehberi" , TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, İstanbul.

- (50) ŞENER, Esat; "Borçlar Kanunu" Kanun Metinleri Serisi: 6 Seçkin Yayınevi, Adalet Matbaacılık Tic. Ltd. Şti., Ankara: 1997.
- (51) ŞENER, Esat; "Türk Medeni Kanunu" , Kanun Metinleri Serisi:7, Seçkin Yayınevi,Ankara,1997.
- (52) Kat Mülkiyeti Kanunu, Kanun Kitapları Serisi, Alkım Yayınevi, Ankara, 1997.
- (53) KESİM, Erdoğan; "Devlet İhale Kanunu ve Yapım İşleri Esasları",İstanbul 1986.
- (54) TÜRK DİL KURUMU ;Türkçe Sözlük
- (55) DEVELİOĞLU, Ferit, KILIÇKINI, Neval;En Yeni Büyük Türkçe Sözlük ; Rafet Zaimler Kitabevi, İstanbul.

EK-1- ÖRNEK SÖZLEŞME

Düzenleme biçiminde arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmesi

1- Taarflardan (A) arsa sahibi olup, iş bu sözleşme hükümleri içinde "arsa sahibi" olarak, sözleşmenin diğer tarafı olan (B) ise inşaatın yüklenicisi olup, "müteahhit" şeklinde tanımlanacaktır.

2- Arsa sahibinin maliki bulunduğu (K) ile, (S) Mahallesinde, (.....) Ada, (.....) Parselinde kayıtlı ve sözleşmeye konu olan taşınmazın noter harcına esas teşkil etmek üzere kararlaştırılan değeri (.....) TL.- olup, taraflar arasında ileride çıkacak bir uyuşmazlıkta, bu bedelin her iki taraf yönünden, taşınmazın gerçek bedeli olduğu yolunda bir hak oluşturmayacağını taraflar kabul ve taahhüt ederler.

3- Müteahhit tarafından arsa sahibine ait taşınmaz üzerine imar durumuna ve fenne uygun şekilde, zemin altında bodrum katta bir daire, zeminde alanları birbirine eşit iki dükkân ve zemin üzerinde 4 kat ve her kata bir daire olmak üzere, kaloriferli (7) bağımsız bölüm içeren inşaatın, kat karşılığı olarak yapılması taraflarca kabul edilmiştir.

Yapılan bu sözleşmeyi müteakip imar durumunun irtifa (yükseklik) ve kat arttırımına imkân vermesi halinde, arsa sahibinin isteği üzerine müteahhit ilave katı veya katları yapmak zorundadır. Sözleşmeden sonra her ne şekilde olursa olsun inşaatla yapılacak fazla kat veyahut sözleşme dışı kazanılacak bağımsız bölümler, bu sözleşme esasları dairesinde müteahhit ve arsa sahibi arasında paylaşılacaktır. Müteahhidin bu konuda arsa sahibine yük getirecek bir talebe hakkı bulunmayacaktır.

4- Arsa sahibi, kat karşılığı inşaat yapılacak taşınmazın üzerindeki binası boş olarak müteahhide sözleşme tarihinden (.....) süre içinde teslim etmeyi kabul eder.

5- Taşınmaz üzerinde mevcut olan binadaki kiracının tahliyesi veya arsanın varsa tecavüzlerinin giderilmesi için, arsa sahibinin başvuracağı yasal yolların sonuçlarını müteahhidin beklemesi tabi, olup, bundan dolayı arsa sahibinin, ağır ihmal ve kusuru bulunmadıkça sorumluluğu iddiasında bulunamaz.

6- Arsa sahibi, taşınmazını imar durumuna ve üzerinde inşaat yapılmasını uygun hale getirilmesi için gereken her türlü işlemi gecikmeksizin ifayı veya bu konuda müteahhide yardımcı olmayı kabul ve taahhüt eder.

7- Taşınmaz üzerindeki bina müteahhit tarafından yıktırılacaktır. Binanın enkazı ve yıkım giderleri müteahhide aittir.

8- Yapılacak inşaat için, taşınmazın tapudaki cins tashihiyi yaptırmaya, Belediyeden imar durumunu almaya, arsa ve inşaatla ilgili olarak belediye, vilayet ve inşaat plan ve projelerini onaylatmaya, inşaat ve temel üstü ruhsatlarını ve oturma raporlarını almaya, inşaatın tamamlanmasına kadar devamı süresince gereken her türlü resmi işlemlerin takip ve intacı için arsa sahibince, sözleşme tarihinden itibaren (.....) gün içinde müteahhide yetki tanıyan bir vekaletname verilmesi kabul edilmiştir.

9- Müteahhide teslim edilecek taşınmaz üzerine yapılacak inşaatın süresi, sözleşme tarihinden itibaren (.....) ay olup, inşaat (.....) tarihinde tamamlanmış, ortak yerler ile arsa sahibine isabet eden bağısız bölümlerin iskan raporları müteahhitçe alınmış olarak teslim hazır hale getirilecektir.

10- Arsaya, imar durumunun verdiği en uygun imkânlar gözetilerek müteahhitçe yaptırılacak projenin, arsa sahibince muvafakatı alınmadan onayı ve uygulanmasına geçilemez. Arsa sahibince uygun bulunmayan projenin müteahhit tarafından yeniden düzenlenip proje üzerinde muvafakatın alınması gerekir.

İnşaat aşamasında proje tadili gerektiği hallerde, yapılacak her proje tadilatında arsa sahibinin yazılı muvafakatının alınması zorunludur.

11- Müteahhit, sözleşme tarihinden itibaren engeç (.....) ay içinde inşaata başlamış ve temel üstü ruhsatını almış olacaktır.

12- İnşaat, arsa sahibi tarafından veya görevlendireceği bir teknik elemanca her zaman kontrol ettirilebilecek, fen kurallarına yahut sözleşmeye ekli teknik şartnameye uygun olmayan hususlar müteahhide yazılı olarak bildirildiğinde, müteahhitçe geciktirilmeksizin, koşullarına uymayan veya ayıplı iş yıktırılıp uygun hale getirilecektir.

13- Bu sözleşme ile kararlaştırılan ve (7) bağımsız bölümden oluşacak inşaat ile üzerinde inşaatın yapıldığı arsa taraflar arasında şu şekilde taksim edilecektir.

a. İşbu sözleşmede paylaşım oranı %45 arsa sahibine, %55 müteahhide ait olmak üzere kararlaştırılmıştır.

b. Yapılacak inşaatın bağımsız bölümlerinin değerleri de gözetilerek zeminde sol tarafındaki sözleşmeye ekli basit bina krokisinde (.....) numaralı dükkan ile ikinci kattaki daire ve üçüncü katta bulunan daire olmak üzere üç bağımsız bölüm arsa sahibine, diğer dört bağımsız bölümde müteahhide ait olacaktır.

c. Üzerinde inşaat yapılan arsanın %45 payı arsa sahibine ait üç bağımsız bölümün, %55 payı da müteahhide isabet eden dört bağımsız bölümün arsa payı olarak taksim edilecektir.

14- Müteahhide ait olacağı kararlaştırılan bağımsız bölümlerden 4. kat (....) numaralı daire, müteahhidin bu sözleşme ile doğan yükümlülük ve sorumluluğunun teminatı olarak, işin tamamlanıp arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin teslimi ve müteahhidin ibrası üzerine, arsa sahibince müteahhide

tapuda ferag edilecek, diğer bağımsız bölümler ise, aşağıda belirtilen inşaat aşamalarına göre;

a. İnşaatın su basman betonu atılmış ve temelüstü ruhsatının alınması üzerine bir bağımsız bölümün,

b. İnşaatın tüm kabası yapılmış, kapı ve pencere kasalarının takılmış olması üzerine bir bağımsız bölümün,

c. İnşaatın, bağımsız bölümlerin zemin kaplama ve fayans işçiliğine başlama aşamasına gelmesi üzerine bir bağımsız bölümün, müteahhide veya göstereceği şahıs adına tapuda arsa paylı kat irtifak feraglarının verileceği arsa sahibi tarafından kabul ve taahhüt edilmiştir.

15. Müteahhit tarafından inşaatın tamamlanıp, arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin teslim süresi sözleşmede kararlaştırılmış ve müteahhitçe taahhüt edilmiş olmakla, bu süre sonunda ve sözleşmede saptanan tarihte edimin ifa edilmemesi halinde ayrıca ihtarla gerek olmaksızın müteahhit mütemerrit olur.

16- Gerek sözleşme süresi içinde ve inşaat aşamasında sözleşme koşullarına uymamakla hakkında çekilecek ihtarla, gerekse sözleşme süresi sonunda inşaatı tamamlayamayarak ihtarla gerek olmaksızın temerrüde düşen müteahhit, arsa sahibine (.....) TL. maktû ceza ödemeyi kabul eder. Bu ceza gerek akdin feshi gerekse aynen ifâ halinde ödeneceği gibi, ayrıca talep edilebilecek zarardan mahsup edilmeyecektir.

17- İnşaatın gecikmeli olarak tesliminde arsa sahibinin maktû cezayı talep hakkı mahfuz olup, ayrıca ihtirazi kayda gerek bulunmadığını müteahhit kabul eder.

18- İnşaatın gecikmesinden dolayı temerrüde düşen müteahhit, arsa sahibinin bu gecikmeden doğan gerek kira gerekse sair zararlarını ayrıca ödemekle sorumludur.

19. İnşaatı kabul edilebilir aşamaya getirmeden temerrüde düşen müteahhit hakkında akdin feshedilmesi halinde, feshin geriye etkili sonuç yaratacağını ve kararlaştırılan maktû ceza aynen ödeneceği gibi, ayrıca müteahhitçe o zamana kadar yapılmış olan işin (tamamı) (haksız iktisap kurallarına göre saptanacak bedelinin %50'si) haklı feshin cezası olarak arsa sahibine terk edilecektir.

20. İnşaatı kabul edilebilir bir aşamaya getirmiş olan müteahhidin temerrüde düşmesi halinde arsa sahibi hiçbir izin ve merasime gerek olmaksızın sözleşmenin teminatı olarak yedinde tuttuğu bağımsız bölümü satarak bedeli ile inşaatın ortak yerlerindeki ve kendi bağımsız bölümlerinde bulunan noksan işleri tamamlamaya veya işlerin ayıplarını gidermeye yetkilidir.

21- İnşaatın kabul edilebilir bir aşamaya gelmiş olması, %90'nın yapılmış olması anlamında kararlaştırılmıştır.

22- İnşaatın sözleşmeye ekli teknik şartnamedeki koşullara uygun olarak yapılmasını kabul ve taahhüt eden müteahhidin, kalitesi düşük veya sözleşmede kabul edilen nitelikte ve saptanan marka dışında kullandığı malzeme ile yaptığı ayıplı yahut nefaret farkı olan işlerin inşaat aşamasında veya inşaat sonrası da arsa sahibince uygun hale getirilmesinin istendiği durumlarda, müteahhit sözleşmeye uygun olmayan işi yıkıp veya sökerek uygun hale getirmeyi taahhüt eder.

23- Arsa sahibinin haklı bir neden olmadan veya müteahhidin haklı olarak sözleşmeyi feshi halinde (....) TL. maktû ceza ile ayrıca müteahhidin bu sözleşmeden sağlayacağı kâr mahrumiyetinin tamamını arsa sahibi ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

24-İnşaatın, çevre ve bahçe düzenlemesi müteahhide aittir.

25- Sözleşme tarihinden itibaren, inşaatın tamamlanıp, arsa sahibine isabet edecek bağımsız bölümlerinin iskan raporu alınmış olarak teslimi tarihine kadar geçecek süre içindeki, gerek arsaya ilişkin gerekse yapılacak inşaatın her türlü vergi resim ve harçları ile iskân raporu harcı müteahhide ait olup, arsa sahibi hiçbir masraf ve gidere katılmayacaktır.

26- İşbu sözleşme ve şartname kapsamı dışında, inşaatta yapılacak fazla işler için, sözleşme süresine ilave olarak müteahhide münasip ek süre tanınması kabul edilmiştir.

27- Taraflar arasında bu sözleşmeden doğan ilişki nedeniyle yapılacak her türlü yazışma ve tebligatların, sözleşmede saptanan adreste yapılmasını, adres değişikliklerinin karşı tarafa yazılı olarak bildirilmesini, bildirilmeyen adres nedeniyle sözleşmedeki adreste yapılacak tebligatın, kendilerine yapılmış usulüne uygun bir tebligat olacağı taraflarca kabul edilmiştir.

28- Bu sözleşmenin uygulanmasından doğacak uyuşmazlıklara (.....) mahkeme ve icra dairelerinin yetkili bulunduğunu taraflar kabul etmişlerdir.

29- İnşaatın teknik ve estetik niteliklerini tesbit eden şartname ile, bağımsız bölümlerinin paylaşımını gösteren basit kroki, bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçasıdır.

1- Sözleşme eki teknik şartname

2- Bağımsız bölümlerin paylaşımı ile ilgili sözleşmenin eki basit kroki.

EK - 2 -

DÜZENLEME SURETİYLE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

MADDE 1. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI :

İş bu sözleşme, bir taraftan, ...
..... adresinde ikamet eden mülkiyet
sahibi arsa sahipleri olarak
isimlendirilecektir. Diğer taraftan, ...
..... adresinde ikamet eden
..... müteahhit olarak isimlendirilecektir.
Müteahhitte beraber müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatı ile ve işbu
sözleşmenin imzası için şahsı nazara alınarak imzalanmış olan
.....'da müşterek ve müteselsil kefildir. İşbu sözleşme
aralarında imzalanmıştır.

MADDE 2. SÖZLEŞMEDE TEMSİL ve İMZA YETKİSİ :

Sözleşmede, arsa sahipleri.....
..... tarafından, müteahhit ise
..... tarafından temsil edilecek ve sözleşme
bu şahıslar tarafından imza edilecektir.

MADDE 3. SÖZLEŞME KONUSU VE TARİFİ :

Arsa sahiplerinin tapu ile sahibi bulundukları, İstanbul ili,
.....

.....
.....arsa üzerinde, müteahhitle düzenleme sureti ile kat karşılığı inşaat yapılması sözleşmesidir. Söz konusu arsalarda, belediyenin vereceği imar durumlarına göre, azami ölçülerde yapılacak ve tarafların onaylayacağı inşa edilecektir. Bina katlı, ... m2 den oluşan özellikte binadır.

MADDE 4. YAPILACAK İŞİN BEDELİ :

Arsa sahipleri, işbu sözleşme gereğince, yapılacak inşaatın ve kendisine ait bağımsız bölümlerin inşa bedeli olarak müteahhide, aşağıda 5. maddede aidiyeti gösterilen

.....
.....
.....
tekabül eden arsa payları ile birlikte bağımsız bölümleri, verilecektir. Ayrıca bu devir şekli aşağıda gösterilmiştir.

Arsa sahipleri, vergi değerini gösteren, satış bedelini almayacağı gibi, müteahhidin bu sözleşme, şartname ve belediyeden tasdik ettirilmiş projeye uygun olarak inşaa edip, müteahhidin arsa sahiplerine teslim edeceği daire, işyeri ve bunların doğal eklerinden dolayı herhangi bir bedel talep etmeyecektir.

MADDE 5. PAYLAŞIM :

İlişik krokide de görüldüğü üzere, müteahhit ve arsa sahipleri, aşağıdaki listede belirtildiği gibi bağımsız bölümleri paylaşmışlardır. Tapudaki kat irtifaki tesisi de aşağıdaki listeye uygun olarak yapılacak ve ileriki maddelerde açıkça izah edildiği şekilde ve miktarlarda Müteahhide ait olacağı işaretlenen dükkan ve bağımsız bölümleri müteahhide ve- ya göstereceği kişilere tapudan satış yapacaklardır.

MADDE 6. BİNANIN KAT İRTİFAKININ KURULMASI :

Arsa üzerine kurulacak kat irtifakı, 634 sayılı kat mülkiyeti yasası hükümlerine ve tasdikli projelere uygun bir şekilde, paylaşım krokisinde belirtilen arsa payları esasına uygun olarak, Arsa Sahipleri adına kurulacaktır. Masrafı Müteahhide ait olacaktır.

MADDE 7. TAPU İŞLERİ ve ARSA SAHİPLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

7.1 Sözleşme, imza edildikten sonra, müteahhit firma tarafından tek taraflı bir irade beyanı ile sözleşme, Tapu Kütüğüne şerhedilecektir. Arsa Sahipleri, işbu sözleşme- nin tapuya şerh edilmesini, şimdiden kabul ettiklerini beyan ederler ve kabulden rücu edemezler.

7.2 Arsa sahibi işbu sözleşme gereğince, yapılacak inşaatın ve kendisine düşecek bağımsız bölümlerin inşa bedeli olarak müteahhide aidiyeti mad. 5 de belirtilen bağımsız bölümlerin tapularını kurulacak olan kat irtifakı gereğince 15 gün içinde müteahhide devreder ve devrettiği bu tapuların üzerine arsa sahibi lehine, bütün bağımsız bölümleri kapsayan bedelli, inşaat teminat ipoteği konacaktır. Bu ipotekler aşağıdaki sıra ile kaldırılacaktır.

MADDE 8. MÜTEAHHİDE DÜŞEN VECİBELER :

Müteahhit, öncelikle tarafların onayladığı ve ilgili Belediyece tasdiklenen projeye uygun inşaatı, sözleşmenin (11. Madde) sine göre yazılı süresinde ikmal edip hem kendisinin hemde Arsa Sahiplerinin istifadesine sunmakla birlikte bunun yanında ;

8.1 Sözleşmenin imzalanması ile Arsa Sahiplerinin vereceği vekaletname yetkisi ile mevcut arsaya inşaat yapabilmek için gerekli ifraz ve tevhid işleri ile yol terkleri yapacak ve mevcut imar durumuna göre tarafların beğeneceği bir proje yapacak, Arsa Sahiplerine projeyi onaylatacak, Resmi Dairelere onu tasdikletmek ve inşaat ruhsatlarını almak suretiyle inşaatla başlayacaktır. Bütün bu işlerden dolayı yapılması gereken tüm masrafları, Müteahhit yapacaktır.

8.2 Bu projenin hazırlanması nedeniyle oluşacak masraflarla birlikte, tasdikedilmemesi halinde doğacak yükümlülükler Müteahhide ait olacaktır.

8.3 İmar Durumunun alınması, işgaliye ve hafriyat harçları, inşaatla ilgili her türlü tastik ve tescil ruhsat harçları ve ilrde çıkacak olan dekorasyon, bahçe ek ve tadilat projeleri çizim bedelleri ile izinleri, ayrıca inşaat ruhsatı harçları, işçi sigorta primleri, bunların gelir ve giderleri işveren sıfatıyla müteahhide ait olacaktır. İnşaat sırasında ve sonrası teslimde cins tashihi nedeni ile ödenecek Emlak vergisi, İskan harcı, depozitolar, katma değer ve yeni yürürlüğe girecek olanların tamamı, ayrıca bu konuda belirtilmiş olsun veya olmasın inşaat sebebiyle doğacak her türlü gider, vergi, kanuni ve cezai resim ve harçlar, bunlara ait izin ve masrafları, iskan alınırken ödenecek emlak alım vergileri ve iskan dahil bütün inşaat ve emlak vergileri ve masrafları sigortaları kime tahakkuk ederse etsin Mütcaahhit tarafından ödeneceğini taraflar kabul etmişlerdir.

8.4 Öncelikle bir avan proje yapılacaktır. Sözleşme imzasından itibaren yer teslimine ait süre çıkartılarak herhalükarda Mütcaahhit 4 ay içinde inşaatla başlamadığı takdirde ihbara gerek kalmadan sözleşme fesh edilmiş sayılacaktır.

8.5 İskan alınmasına kadar doğan tüm harcamalar, Müteahhide ait olacaktır. Ancak iskandan sonra, kat mülkiyeti alınması ile ilgili olarak yapılacak ödemeleri, taraflar kendilerine d   en hisseler oranında harç ve masrafları ödeyeceklerdir.

8.6 Proje tasdiki esnasında, Belediyece getirilecek şartlar yada yürürlükteki imar durumunun değişmesi ile yapılması zorunlu de i lik ve idameler dışında, M teahhid, üzerinde anlaşılan planları, aynen uygulamakla yükümlüdür. Müteahhit ve Arsa Sahipleri aralarında anla tıkları, Belediye' nin kabul etmesi şartı ile de i lik yapabilirler.

8.7 Tapu dairesi, Belediye Fen İ leri İmar Müdürlüğü nezdinde mevcut arsaya ait röperli kroki, istikamet rölevesi, zemin emniyet katsayısı, kat imar durumu, aplikasyon kile tesbiti ile vs. belgeler, Müteahhit tarafından hazırlanacaktır.

8.8 İnşa edilecek binaların avan projeleri ektedir. Bu temel hususlara uygun olarak hazırlanacak tekemmül etmiş uygulama ve detay projeleri, Müteahhit firma tarafından Resmi Dairelere onaya sunulurak imza ve tasdik ettirilecektir. Ancak bunlar süre hesabına alınmaz.

8.9 Arsa sahiplerinin inşaatları kontrolleri sırasında, gördüğü kusur ve hataları ikaz etmesi halinde, sözleşme hükümlerine uymayan malzemeleri iptal ederek, yerine 15 gün içersinde fenni şartnamede belirtilen malzemeleri kullanmaya mecburdur.

8.10 Müteahhit inşaatın devamı süresince, i yri ile ilgili gerekli güvenlik tedbirleri almakla yükümlüdür.

8.11 Müteahhit kendisi ve çalışanlarını, şantiyede bulunan ihrazatı ve imalatları hertürlü kazaya karşı ALL RISK sigortası ile sigortalatacaktır.

Bu inşaatdaki kazalardan doğabilecek maddi ve manevi sorumluluk, Müteahhide aittir.

8.12 İnşaat aşamasının her safhasında, şantiye şefi bizzat işin başında buluncaktır. Müteahhit, ruhsat tarihinden geçici kabul onayına kadar tam yetkili bir şantiye şefini ve aşağıda belirtilen teknik elemanları işyerinde hazır bulunduracaktır.

.....
.....
.....

8.13 İnşaatın yapımı, ikmali, ruhsatın alımı ve teslimi için Belediyelere bağlı te-şekküllerle ve piyasaya ödenmesi gerekecek, makbuzlu veya makbuzsuz hertürlü ücret, vergi, borç, ceza, pul vs. tamamen Müteahhide ait olup, arsa sahibinin bunlarla ilgisi yoktur.

8.14 Müteahhit arsa sahiplerine ait olan bağımsız bölümlerde kullanacağı özel teknik şartnameye uygun malzeme ve işçilik kalitesini, kendisine ait bölümlerde de kullanacağını kabul ve taahhüt eder.

8.15 İşbu sözleşmenin imzalanmasından itibaren, arsa sahipleri adına taahhuk edecek hertürlü vergi, resim ve harçlar ile arsa vergileri projelerin tasdiki, inşaatla ilgili hertürlü ruhsat ve izin, kat irtifakı, iskan ruhsat ve izni ile ilgili Belediye, Maliye, özel veya kamu kuruluşlarına ödenmesi gerekecek hertürlü vergi, resim, harç, teminat, depozito ve benzeri harcamalar Müteahhit tarafından yapılacaktır.

8.16 Gerek arsa sahipleri adına, gerekse müteahhit adına taahhuk edecek her türlü vergi, resim ve harçlar vs. lerin ödenmemesinden veya geç ödenmesinden dolayı gelecek cezalar vs. ödemeler Müteahhit tarafından ödenecektir.

8.17 Sosyal Sigortalar Kurumu ile ilgili işlemler, müteahhit adına açtırılacak ve Sosyal Sigortalar Kurumu ile ilgili ilgili yükümlölükler, müteahhit tarafından yerine getirilecektir. İş Kanunu, Medeni Kanun, Borçlar Kanunu, İmar Kanunu, her türlü mali ve bilimum mevzuatın getirdiğı ve inşaat süresince getirecek bütün vecibe ve mükellefiyetler ve her türlü fenni ve teknik uygulama sorumluluğı ve her türlü hukuki, cezai ve mali so- rumluluklar müteahhide ait olacaktır. İnşaat dolayısı ile işçilere, taşaronlara, 3. şahıslara karşı hukuki, cezai, mali ve ticari sorumluluklardan sadece müteahhit mesul olacak ve hiçbir sebep ve bahane ile arsa sahiplerine rücu etmeyecektir.

8.18 Müteahhit sözleşmenin imzalanmasından sonra, arsanın boş teslimini müteakip'ya aylık tazminat ödenecektir. Ödemediğı takdirde (14.2) Madde tatbik edilir. Ancak Sözleşmenin imzasından itibaren üç ay içinde yer teslimi yapılmamışsa ödemeler üç ay sonra durdurulur.

8.19 Müteahhit inşaatı başlarken SSK ve Bölge Çalışma Müdürlüğüne mürracaat ederek çalışma müsadese ile işyeri numarasını kendi adına alacaktır. İnşaatın yapımı için her türlü malzeme ile işçilik giderleri, çalışanların sigorta giderleri ve primleri ücretleri, ikramiye ve sosyal haklar , izinler ve bunlardan doğan benzeri taleplerden müteahhit sorumludur. İşyerine malzeme ve işçilerin götürölüp getirilmesi iaşe veya gerekirse ibadeleri tazminatları, muhtemel kazalar ve bundan doğan hertürlü tazminat ve giderleri ile bu işçilerin gerek işsahibine ve gerekse üçüncü şahıslara ika edecekleri zarar ve ziyanlar ile neticeden doğacak maddi ve manevi tazminatlar burada belirtilmiş olsun veya olmasın her türlü hukuki ve cezai sorumlulukları işveren sıfatı ile Müteahhitte aittir.

MADDE 9. İMAR MEVZUATININ DEĞİŞMESİ :

Sözleşmenin imzalanmasından sonra, inşaatın bitrilmesine kadar geçecek süre içinde, imar mevzuatında olabilecek değişiklikler neticesinde, kullanılabilir inşaat alanının ve bağımsız bölüm sayısının artması halinde artan kullanılabilir inşaat alanının ve bağımsız bölümlerin, taraflar arasında paylaşımı, tarafların paylaşım esasının, arsa paylarına göre taraflara düşen hisse nisbetinde paylaştırılacaktır.

MADDE 10. ARSANIN TESLİMİ :

Sözleşmeye konu arsanın, inşaat için Müteahhide teslimi, iş bu sözleşmenin imzasını müteakip boş sorunsuz olarak yapılacaktır. Arsa ve Arsa Sahiplerini ilgilendiren, herhangi bir sebeple inşaatın başlamamasından, durmasından veya gecikmesinden müteahhit sorumlu değildir. Arsanın boş tesliminde, yer teslim tutanağı tanzim ve imza edilecektir. Arsanın müteahhide boş olarak teslimi altı ayı geçtiği takdirde iş bu sözleşme hükümleri karşılıklı olarak yeniden gözden geçirilecektir.

MADDE 11. MUAMELELERİN TAKİP ve İNTACI :

İşbu sözleşme konusu inşaatın başlanması ve devamı için, Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde, Belediye, Vergi Dairelerinde, özel ve kamu kurum ve kuruluşları nezdinde gerekli her türlü muamelelerin takip ve intacı Müteahhide aittir. Bunu teminen, Arsa Sahipleri gerektiğinde ve yalnızca yapılacak işler tasrih edilmek şartı ile müteahhide gerekli vekaletnameyi vereceklerdir.

MADDE 12. İNŞAATIN SÜRESİ, İŞ PROGRAMI, SÜRE UZATIMI, MÜCBİR SEBEPLER:

Sözleşmenin imzasını müteakip arsanın boş ve sorunsuz teslimi, inşaatın başlama tarihi olarak tesbit edilmiştir. İş programında da belirtildiği gibi tüm işlerin tamamlanması için kesin olarak ay tesbit edilmiştir.

Müteahhit iki aşamalı olarak işin tümünü gösteren İŞ AKIŞ PROGRAMI'nı Kontrole ve Mal sahibine verecektir. Sözleşme ile birlikte, bloklara ait Genel İş Programı verilecektir.

İnşaat ruhsatının alınmasından 15 gün sonra tüm bloklarda yapılacak her türlü imalatı, montajı gösteren detaylı (Günler, haftalar ve aylar belirtilmiş) bir İş Programı Kontrol ve Mal sahibine verilecektir.

İnşaat süre uzatımı ancak mücbir sebeplerin varlığı halinde uygulanacaktır. İnşaatın sözleşmenin 11. maddesinde belirtilen aşamalarda ön görülen günlerde ikmal edilmemesi halinde haftalık taksitler halinde muaccel olmak üzere, Arsa Sahiplerine günlük hesaplanacak gecikme tazminatını müteahhit ödeyecektir.

Yukarıda yazılı sebepler dışında, hiçbir sebep inşaat süresinin uzatılmasını gerektirmez.

Ülke çapında, genel grev, lokavt gibi durumlar, mücbir sebep sayılacaktır.

Ülkede harp olması, zelzele ve sel gibi afetler, bulaşıcı hastalıklar sebebiyle işlerin yürütülememesi mücbir sebep sayılacaktır.

MADDE 13. İŞİN KONTROLÜ :

Arsa sahipleri, inşaatın başlangıcından, iskan müzadesinin alınması ve geçici kabulün yapılmasına kadar, görevlendireceği teknik elemanlarca inşaatın her safhasını kontrol etme hakkına sahiptirler. Müteahhit, kontrollük, sözleşme ve eklerine göre lüzumlu göreceği hususları yerine getirmekle mükelleftir. Müteahhit, kullanacağı her türlü malzemeyi Arsa Sahiplerinin kontrolüne sunarak onaylatacak ve gerekli imalatı buna göre yapacaktır. Ayrıca, Müteahhit tarafından hazırlanacak tüm uygulama ve detay projelerinin de onayı alınacaktır. Herhangi bir işin veya projenin, Kontrollük'ün mukabelesi altında yapılmış olması, Müteahhidin deruhde ettiği işi fen ve sanat icaplarına ve sözleşme ile eklerine tamamen uygun olarak yapmak hususundaki mecburiyet ve mesuliyetini ortadan kaldırmaz.

MADDE 14. YÖNETİM PLANI :

İnşa edilecek işyeri ve konutların yönetim planı, birlikte hazırlanacak ve arsa sahiplerinin onayından sonra 634 sayılı yasa gereği kat irtifakı kurulması ile birlikte tapu siciline tescil ettirilecektir.

MADDE 15. GARANTİ :

Müteahhit, gerek binaların gerekse binalara tesisi ve monte edilecek donanım, cihaz ve malzemelerin, inşaat, imalat ve montajından dolayı meydana gelebilecek, hata, kusur ve arızadan dolayı Borçlar Kanunu'nun 363. maddesi gereği sorumludur.

MADDE 16. ÜÇÜNCÜ ŞAHISLAR :

Müteahhidin ve'nın şahsı nazara alınarak bu sözleşme yapıldığından müteahhit, her ne sebep ve bahane ile olursa olsun, işbu sözleşmeyi ve sözleşme konusu inşaatın yapılmasını üçüncü bir şahsa veya şahıslara devir ve temlik edemez. Sözleşmeyi tamamen ifası anlamında taşaron kullanamaz. Müteahhidin, işbu sözleşme kapsamında, kendisine ait olan bölümleri 3. şahıslara satmasından veya satış vaadinde bulunmasından dolayı arsa sahipleri her ne ad altında olursa olsun hiçbir sorumluluk ve taahhüt altına girmezler. İnşaatın bu dairelere ait ikmal ve eksikliklerden da- hi müteahhit sorumludur. Müteahhide ait bağımsız bölümlerin devri, işbu sözleşme gereği Müteahhide veya onun yazılı olarak tayin edeceği üçüncü şahsa ferag takriri verilecektir. Bağımsız bölümlerin bu şekilde feragi halinde, bağımsız bölümün bedeli Müteahhit tara- fından alınacağından, Arsa Sahipleri, gerek inşaat sebebiyle, gerekse Müteahhidin üçüncü şahsa olan yada olabilecek borç ve vecibeleri dolayısıyla hiçbir yükümlülük ve sorumlulukları yoktur ve ferag vecibesi itibariyle ibra edilmiş sayılırlar. Ancak müteahhidin kuracağı veya kurduracağı bir kooparetif ile daha fazla imar alınması mümkün olur ise Arsa Sahibi inşaatın kooparetif adına ve üzerine yapılmasına muafakat eder. Bu şartlar altında da müteahhidin kefaleti devam edecektir.

MADDE 17. FİATLARIN ARTMASI :

Müteahhit, sözleşme konusu işin, izni alınmasına kadar geçen zamanda vergi ve harçların artması, bu sözleşmenin imzalandığı tarihteki cari olanlar dışında, yeni vergi, harç ve resimler konması, malzeme, işçilik ve yakıt fiyatlarının yahut ücretlerinin artması ve hakları ile ilgili yeni yükümlülükler getirilmemesi gibi nedenlerle Arsa Sahiplerinden herhangi bir meblağ talep edemez veya sözleşme hükümlerini ihlal edemez.

MADDE 18. BİNALARIN İNŞAASI ve TEKNİK HUSUSLAR :

İşyeri ve Konut binalarının inşaatı bu sözleşme hükümlerine göre ve bu sözleşmenin ayrılmaz ve tamamlayıcısı olarak taraflarca kabul edilen, avan projelere uygun tasdikli tatbikat projeleri gereği ekli Özel Teknik Şartnamede belirtilen şartlarda ve özelliklerde yapılacaktır. İnşaat mahalinde su ve elektrik mevcuttur. Ancak inşaat için gerekli su ve şantiye cereyanının bağlanması bu maksatla yatırılacak depozit, yapılacak her türlü harcama, şantiye içinde kendi ihtiyacı için kullanılacak şebeke için yapılacak masraflar Müteahhide aittir. Şantiyede kullanılacak olan elektrik ve su abonmanlar, inşaatın bitiminde tüm borçlar Müteahhit tarafından ödenmiş olarak fesh edilip, elektrik ve su sözleşmeleri Mesken ve İşyeri mahiyetinde yapılacaktır.

MADDE 19. KESİN TEMİNAT ve İADESİ :

(Madde 6.2a - 6.2b) de gösterilen, Müteahhide inşaatın aşamaları safhasında devredilecek bağımsız bölümlerin on gün içinde arsa sahipleri satışları yapamaz ve satışlardan imtina ederlerse mahkeme yoluyla hükmen tescile gidecektir. Arsa sahipleri buna da itiraz etmeyecek ve engellemeyeceklerdir.

Arsa sahipleri gerekli şartlar oluştuğu halde bağımsız bölüm veya bölümlerin satışını ve devrini yapamazlar ise veya imtina ederlerse, Müteahhidin bu konudaki müracaatından 10 gün sonra Arsa sahipleri müteahhhidin uğrayacağı zarar karşılığı olarak aylık(Gün hesabı yapılarak) esasına göre tazminat ödeyeceklerdir.

MADDE 20.TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ SÖZLEŞMENİN FESHİ :

Müteahhit, bu sözleşme ile eklerinde yazılı vecibelerinden birine kısmen veya tamamen riayet etmediği takdirde, durum Arsa Sahipleri veya vekili ile kendisine ihtamame ile tebliğ edilir ve verilen süre içerisinde gereğinin yapılması talep edilir.

İnşaatın yapım aşamaları ve inşaatın bitimi kesin olarak kabul edildiğinden bu süreler içinde bitirilmemesi veya bitirilemeyeceği anlaşıldığı takdirde Mal Sahibi hiçbir ihbara gerek kalmadan sözleşmeyi tazminatsız fesh etme hakkına sahiptir. İnşaatın verilen süre içinde bitirilemeyeceği anlaşıldığında veya süre dolduğu halde inşaatın bitmemesi halinde Mal Sahibinin seçimlilik hakkı vardır.

Mal Sahibi isterse, müteahhide azami daha süre vererek inşaatın bitirilmesini bildirir.

Yukarıda belirtilen durumu istemezse sözleşmeyi fesh eder ve tazminatların, cezai şartların ödenmesini ister. Ödenecek cezai şart, taraflar arasında bu sözleşmenin imzasını müteakip tesbit edilecektir. Ayrıca tenkise tabi olmayacağını kabul etmişlerdir.

MADDE 21. ÖLÜMDEN SONRAKİ GEÇERLİLİK :

İşbu sözleşme, taraflardan herhangi birilerinin ölümü halinde de geçerli olacaktır. Ölenin varisleri bu sözleşme hükümlerine uymakla yükümlüdürler. Ve bu yükümlülüklerden vazgeçemezler.

Müteahhit iflası konkardordosu ve tasfiyesi veya borçlardan dolayı arz haline düşmesi veya faaliyetini durdurması halinde tüm sorumluluk geçecek, onun vefatı halinde tüm mirascılarına

intikal edecektir. Varisleri bu sözleşmenin hükümlerine uymakla yükümlüdür.

MADDE 22. UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ :

İşbu sözleşme hükümlerinin uygulanmasından doğabilecek uyuşmazlık ve anlaşmazlıklar hakem yoluyla çözüme bağlanacaktır.

Uyuşmazlık ve anlaşmazlık olduğunu iddia eden taraf, bu konuyu ve hakemini diğer tarafa bildirecek, diğer tarafda en geç 7 gün içinde kendi hakemini bildirecektir. Karşı taraf hakem bildirmediği takdirde, ikinci hakem Kadıköy Asliye Hukuk Mahkemesine yapılan müracatla mahkeme tarafından belirlenecektir. Bu şekilde tayin edilen iki hakem, üçüncü hakemi kendileri seçecek veya İstanbul Ticaret Odasından isteyeceklerdir. Böylece teşkil olan üç kişilik hakem heyetinin çoğunlukla aldığı karar esas olacak ve taraflar hakem kurulunun bu şekilde aldığı karara uyacaklardır. Hakem kurulunun toplantı tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde hükme bağlanacaktır. Uyuşmazlık hallerinde teşkil edilecek hakem heyetinin ücretini, uyuşmazlığı tesbit edip, çözüm için ilk hakemi tayin eden taraf, iki tarafın tayin edeceği miktar üzerinden ödeyecektir. Ssonunda aleyhine karar alınan, hakem ücretleri dahil tüm masrafları kazanan tarafa ödeyecektir.

MADDE 23. MÜTEFERRİK :

İşbu sözleşme konusu gayrimenkul üzerinde, Arsa sahipleri adına ve aleyhlerine sözleşme tarihinden önce ve sonra tesis edilen ve edilecek olan her türlü ipotek, tedbir, şerh ve her türlü takdiyat, Arsa Sahipleri tarafından çözülecektir. Bu tür engellerden zuhur edecek inşaat gecikmeleri, inşaat süresince sayılmaz ve mücbir sebep sayılır. İşbu

sözleşme, imzalanmasını takiben inşaatların bitimine ve iskan izninin alınmasına kadar geçerlidir.

MADDE 24. TEBLİGAT ADRESLERİ :

Taraflar, bu sözleşmenin taraflar bölümünde yazılan adreslerini, kanuni ikametleri olarak göstermiş olup, bu adreslere yapılacak her türlü tebligat, aynı günde tarafların kendisine yapılmış sayılacaktır. Bu adreslerde yapılacak değişiklikleri taraflar yek diğerine Noter kanalı ile ve onbeş gün içinde bildirmekle yükümlüdürler.

MADDE 25. KAPANIŞ :

İşbu sözleşme, ... maddeden ve konu edilen eklerinden ibaret olup, taraflarca okunup, iradelerine uygun olduğu anlaşılarak ve kabul edilerek tanzim ve imza edilmiştir.

T A R A F L A R

ARSA SAHİPLERİ

MÜTEAHHİT

ÖZGEÇMİŞ

CAVİDAN ÇAPOĞLU

1971 yılında Adapazarı'nda doğdu. İlkokul, orta okul tahsilinden sonra Adapazarı Ali Dilmen Lisesini 1988 yılında tamamladı. 1989 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde başladığı Lisans eğitimini 1994 yılında tamamladı. Aynı yıl Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Bölümünde Yüksek Lisans Eğitimine Başladı. Halen çalışma hayatına özel bir mimari ofiste proje yöneticisi olarak devam etmektedir.

