

INS4821 İNŞAAT YÖNETİMİ
Dr. Öğr. Üyesi Hande ALADAĞ

**Sözleşme Yönetimi
&
Proje Teslim Sistemleri**



İÇERİK

- Sözleşmenin Temel Unsurları
- İnşaat Sözleşmesi Tipleri
- Sözleşme Yönetim Süreçleri
- Proje Teslim Sistemleri



Sözleşme (akit, bağıt, mukavele, kontrat), iki tarafın bir hukuki sonucu elde etmek üzere iradelerini **karşılıklı ve birbirlerine uygun** suretle açıklamaları demektir.

Sözleşme, çok (iki veya daha fazla) taraflı sorumluluk doğuran bir **hukuksal işlem** olarak tanımlanır.

Sözleşmenin Temel UNSURLARI

- İlke olarak şekle bağlı olmayan bir işlemdir
>>> Sözlü, yazılı veya resmi şekilde yapılabilir.
- Bir borçlandırıcı işlemdir.
>>> Bir tarafa bir borç yüklerken, diğer tarafa bir alacak hakkı sağlar.

Sözleşmenin Kapsamı

- **Borç ilişkisi**nin taraflara yüklediği sorumluluklardır.
- Bu sorumluluklar, sözleşme içinde tek tek açıklanmalıdır ve hukuka uygun hale getirilmelidir.

Sözleşmenin Amacı

- Hakları,
- Görev ve sorumlulukları,
- **risk dağılımını** sağlamaktır.

Sözleşme Yönetimi

Sözleşme yönetiminin temel amacı;
belirlenmiş süreyi aşmaksızın ve anlaşmazlığa
düşmeksizin, sözleşmenin hedefe ulaşmasını etkin bir
şekilde sağlamaktır.

>>>

Yani; sözleşme altında yükümlölükleri bulunan tarafların
bu yükümlölükleri yerine getirebilmelerini sağlama işidir.



İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ



İnşaat sözleşmesi müteahhidin, iş sahibinin ödemeyi borçlandığı bir bedel karşılığında taşınmaz bir yapı eseri meydana getirip, bunu teslim etmeyi borçlandığı sözleşmedir.

Bu sözleşme ile **müteahhit, bir inşa eseri (yapı eseri=inşaat=yapı) meydana getirmeyi borçlanırken, iş sahibi de bir bedel ödemeyi borçlanmaktadır.**

SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

❑ İş sahibi/İş veren

İnşa eserini yaptıran kimsedir.

❑ Yüklenici (Müteahhit)

İnşa eserini yapmayı yüklenen kişidir.

Gerçek Kişi: sağ ve tam doğmak şartı ile kişinin anne karnına düşmesinden ölümüne kadar geçen süreçte hukuken kişiler için kullanılan terimdir.

Tüzel Kişi: Hukuk bakımından bir çok kişinin veya malın topluluğundan doğan ve tek bir kişi sayılan varlık (anonim, limited şirket, dernek, vakıf, sendika, şirket gibi oluşumlar) hukuken varlık kazandıkları anda tüzel kişilik kazanırlar.

Sözleşme Yönetiminin Paydaşları

İŞVEREN (client)

YÜKLENİCİ (contractor)

DANIŞMAN (consultant): İşveren tarafından belli yetkilerle işin teknik ve / veya idari ve / veya mali yönetimine atanmış ve yükleniciye bildirilmiş gerçek veya tüzel kişi, işveren - danışman sözleşmesinin taraflarından biri.

TEDARİKÇİ (supplier)

ALT YÜKLENİCİ (subcontractor)

FİNANSÖR (financier)

ARABULUCU (adjudicator): Herhangi iki taraf arasında meydana gelen uyuşmazlık ve anlaşmazlıkların çözümünde yer alan tarafsız ve bağımsız bir kişidir. Arabulucu tarafından verilen karar bağlayıcı değildir.

UYUŞMAZLIK KURULLARI (conflict board):

- **Uyuşmazlık Çözüm Kurulu** (conflict resolution board): Ana amacı taraflara uyuşmazlığın çıkmasını önlemek veya çatışmayı çözmekte yardımcı olmaktır. UÇK'nın kararı bağlayıcı değildir; ancak taraflara uyuşmazlığın mahkeme yada tahkime gidilse nasıl sonuçlanacağı hakkında fikir verir.
- **Uyuşmazlık Hüküm Kurulu** (conflict arbitration board): UHK'nın kararı aksi yönde verilmiş verilmiş tahkim ve mahkeme kararına kadar bağlayıcıdır.

TAHKİM (arbitration): Tarafların mevcut veya potansiyel bir uyuşmazlığı, aralarındaki bir anlaşmaya göre, hakem kararına götördükleri, devlet yargısı dışında, özel bir prosedürdür. Hakem ise; herhangi iki taraf arasında meydana gelen uyuşmazlık ve anlaşmazlıkların hakemlik yöntemleri ile çözülmesi için hakemlik kurallarına göre davayı yönetmek ve kararı vermekle yetkili gerçek kişidir.

MÜTEAHHİDİN BORÇLARI

1. Müteahhidin inşa eseri meydana getirme (inşaat yapma) borcu
2. Müteahhidin inşa eserinin meydana getirilmesi için gerekli araç ve gereci sağlama borcu
3. Müteahhidin inşa eserinin meydana getirilmesi için gerekli malzemeyi sağlama borcu
4. Müteahhidin inşa eserini teslim borcu
5. Müteahhidin özen gösterme ve sadakat borcu

İŞ SAHİBİNİN BORÇLARI

1. Ücret ödeme borcu
2. Malzemeyi temin borcu
3. Muayene ve ihbar yükümlülüğü
4. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa paylarının devir borcu

İnşaat Sözleşmesi Tipleri

1. **Finansman Modeline Göre**
 - Yap-İşlet-Devret Tipi İhalelerde Yapılan Sözleşme
 - Arsa Payı Karşılığı Sözleşme
2. **Yüklenicinin (Müteahhidin) yapısına göre**
 - Güç Birliği (Ortak Girişim, Konsorsiyum)
 - Alt Yüklenicilik
3. **Müşavir Mühendislik Sözleşmesi**
4. **Standart ve Standart Dışı Sözleşmeler**
 - Kamu İhale Sözleşmesi
 - FIDIC
5. **Proje Teslim Sistemlerine Göre**
6. **Ödeme Şekillerine Göre**
 - Birim Fiyat
 - Götürü Bedel
 - Maliyet+Kar
7. **İşin Kapsamına Göre**
 - Anahtar Teslim Sözleşmeler
 - Kısmi Kapsamlı Sözleşmeler

1. Finansman Modeline Göre Sözleşmeler

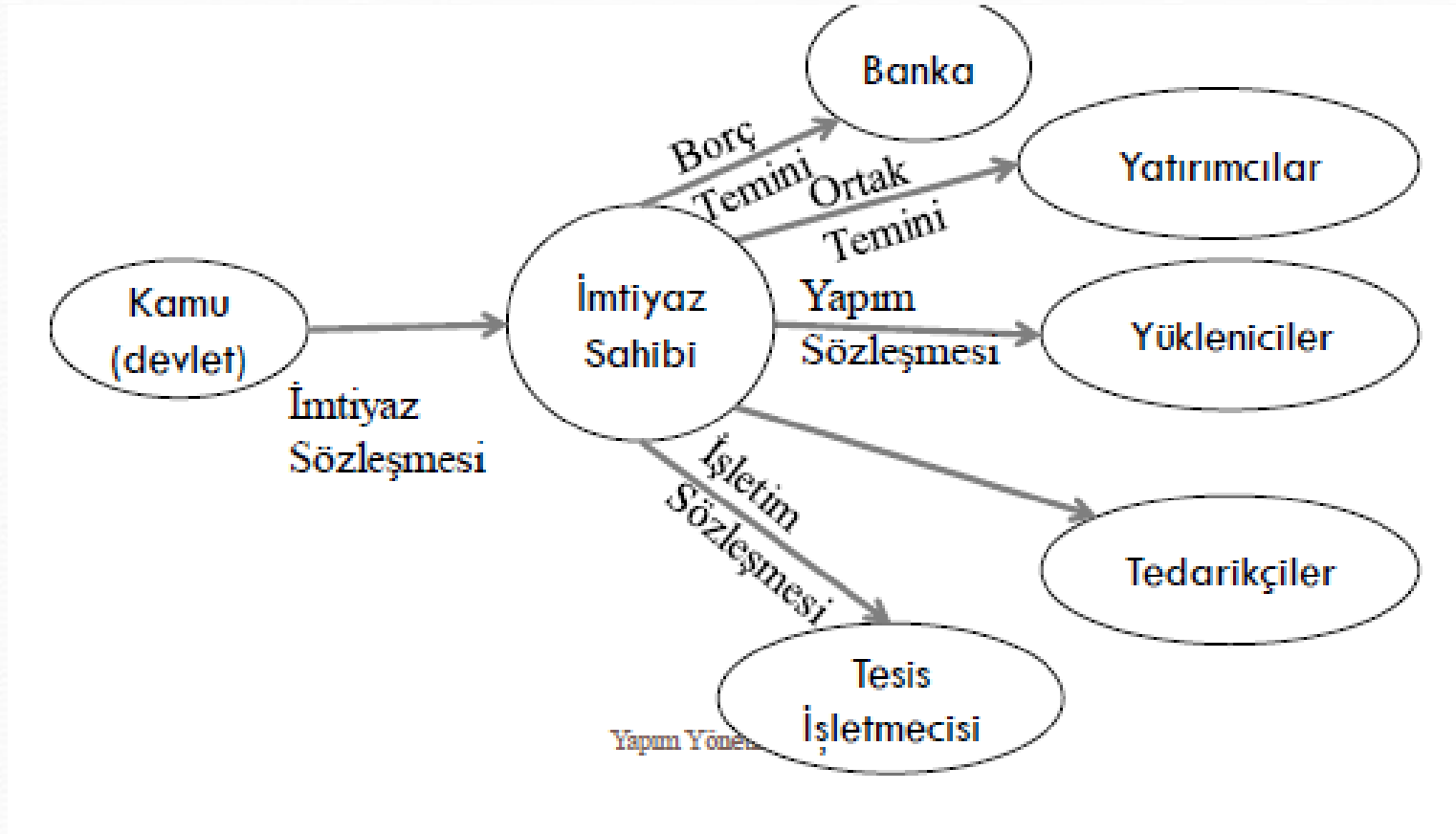
1.1 Yap-İşlet-Devret tipi ihalelerde yapılan sözleşme Built-Operate-Transfer (BOT) type construction contract

“İleri teknoloji ve yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan kamu projelerinin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere gerçekleştirilen özel bir finansman modeli olup, yatırım bedelinin elde edilecek kâr dahil şirkete, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesidir”



1. Finansman Modeline Göre Sözleşmeler

1.1 Yap-İşlet-Devret tipi ihalelerde yapılan sözleşme Built-Operate-Transfer (BOT) type construction contract



1. Finansman Modeline Göre Sözleşmeler

1.2 Arsa payı karşılığı sözleşme

(Construction contract in return for land share)

Halk arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak bilinen, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibi veya sahipleri ile arsa payı karşılığı inşaatı yapmayı taahhüt eden yüklenici arasında imzalanır.

Müteahhit arsa üzerinde inşaatı yapma, arsa sahibi de inşaatın bitiminde müteahhide anlaşılan miktarda bağımsız bölüm devretme sözü verir. Yani müteahhit yaptığı işin bedelini para olarak değil taşınmaz olarak alır. Bu nedenle yapılan iş kat karşılığı inşaat ya da arsa karşılığı inşaat olarak anılır.



1. Finansman Modeline Göre Sözleşmeler

1.2 Arsa payı karşılığı sözleşme

- Eseri meydana getirme
- Meydana getirilen eserin teslimi
- Kusurlu meydana gelen eserin kusur ve eksikliklerinin giderilmesi

Yüklenicinin
Sorumlulukları



- Arsanın inşaatla elverişli ve kusursuz olarak teslim etmesi
- Gerektiğinde yükleniciye vekâlet verilmesi
- İmar durumuna ve sözleşmeye uygun plan ve projelerin yapılması
- İnşaat ruhsatı alınması
- Sözleşmede belirlenen arsa payının devri

İş Sahibinin
Sorumlulukları



2. Müteahhidin Yapısına Göre Sözleşmeler

2.1 Güç Birliği

A) Ortak Girişim (Joint Venture):

Ortak Girişim, firmalar **tek bir proje için güç birliği** (uygun finansman, eleman, ekipman ve malzeme) yaparak **şirket kurarlar**.

Bu **şirket, mal sahibine karşı projenin tümü çerçevesinde sorumlu** olur.

4734 sayılı KİK md.46: Kamu ihalesi sözleşmeye bağlanırken müteahhitin ortak girişim olması halinde, sözleşme ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır.

Taraflar arasında;

- Sınırlı Amaç ve Sre Unsuru
- Ortak Amaç Unsuru
- Ortak Yönetim Unsuru
- Ortaklık Unsuru bulunmalıdır.

Ortak Girişim
Kavramının
Ana Unsurları



B) Konsorsiyum (Consortium):

Firmalar **bir veya birden fazla proje için - kendi tüzel kişilikleri içerisinde kalarak - güç birliği** yaparlar.

İş alındığında her konsorsiyum ortağı **mal sahibine karşı kendi yapacağı işler çerçevesinde sorumlu** olur.

Her ortağın işin belli bir bölümünün yapımını yüklediği konsorsiyumlar, iş ortaklığı tanımı dışında kalmaktadır.

Bu tür ortaklıklarda (konsorsiyum) her bir ortağın yapacağı işin sözleşmede açıkça belirtilmesi zorunludur.

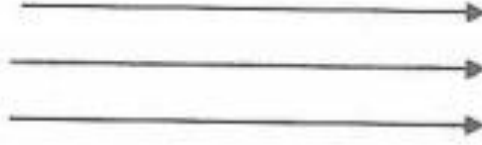


Konsorsiyum

A Firması

B Firması

C Firması



Mal Sahibi

Konsorsiyum'da Mal Sahibi ile Yüklenici Arasındaki İlişki

Ortak Girişim

A Firması

B Firması

C Firması



Mal Sahibi

Ortak Girişim'de Mal Sahibi ile Yüklenici Arasındaki İlişki

Ortak Girişim ile Konsorsiyum Arasındaki Fark

Ortak Girişimde iş ortaklığı tarafları iş sahibine karşı müteselsil (sorumluluğun tüm ortaklarca üstlenilmesi) sorumluyken;

Konsorsiyumda ise her ortak, iş sahibine karşı, sözleşmede kendisinin yapacağı iş veya bölümle sınırlı olarak sorumludur.

	Ortak Girişim	Konsorsiyum
Yeni Şirket Kurulumu	Yeni bir şirket kurulur.	Yeni bir şirket kurulmaz. (her firma kendi tüzel kişiliği içinde kalır)
Proje Sayısı	Bir proje için	Bir veya Birden fazla proje için
Sorumluluk	Ortak şirket projenin tamamından sorumludur.	Her şirket, projenin üstlendiği kendi bölümünden sorumludur.

2. Müteahhidin Yapısına Göre Sözleşmeler

2.2 Alt yüklenicilik sözleşmeleri

İş hayatında işveren (İş sahibi/idare), yüklenici ve alt yüklenici (taşeron) arasında hukuki ilişkinin kurulması amacıyla imzalanan sözleşmelerdir.

- ✓İş sahibinin alt yüklenicilerle doğrudan sözleşmesi bulunmaz;
- ✓ancak iş sahibi işin ifasını ana m teahhitten bekler.
- ✓Ana müteahhit idarenin onaylamadığı alt yüklenici ile çalışamaz.



3. Müşavir Mühendislik Sözleşmesi

- İş sahibi ile müşavir mühendis* arasında imzalanan ve her iki tarafa da sorumluluk yükleyen sözleşmelerdir.

*müşavirlik hizmeti (danışmanlık) veren mühendis ve mimarlar



Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği
Association of Turkish Consulting Engineers and Architects

(*) Müşavir Mühendis'in sorumlulukları;

- Fizibilite hazırlamak
- Temel planlama, finansman programı yapmak
- Teknik etütler ile şartnamelerin hazırlanması
- İnşaat işlerinin gözetimi
- İhale sürecinde iş verene tavsiyede bulunma
- Malzemelerin/ imalatların denetlenmesi
- Vb.

4. Standart ve Standart Dışı Sözleşmeler

İnşaat sözleşmelerindeki genel şartlar, çoğu zaman belirli bir standarda bağlıdır.

Bu standartlar, inşaat projesinin kapsamına bağlı olarak ulusal şartnamelere göre veya uluslararası meslek kuruluşlarının hazırlamış olduğu tip sözleşmelere göre belirlenir.



YAYGIN KULLANILAN TİP SÖZLEŞMELER

FIDIC (Fédération Internationale du Batiment et des Travaux Publics) İnşaat Mühendisliği İşleri için (uluslararası) sözleşme koşulları	Uluslararası Mühendis-Müşavirler Federasyonu
RIBA Formu Royal Institute of British Architects	İngiltere
ICE Contract Institute of Civil Engineers	İngiltere
Overseas Civil Conditions of Contract - ACE Formu Association of Consulting Engineers in the UK ve Export Group for the Constructional Industries	İngiltere
NEC New Engineering Contract	İngiltere
RIAI Formu Royal Institute of the Architects of Ireland	İrlanda
EUC European Union Contract	AB
AIA CONTRACT American Institute Of Architect	Amerika
Sample Contract Of Engineering Advancement Association Of Japan	Japonya
KİK Yapi İşleri Tip Sözleşmesi	Türkiye

4. Standart Sözleşmeler

Standart sözleşme kullanımı, sözleşme taraflarının tanıdık oldukları bir sözleşmeyle çalışmalarını sağlar.

Avantajları

- İki taraf arasındaki sözleşmelerde adillik derecesini temsil eder.
- Sözleşme koşulları uzmanlar tarafından hazırlanmıştır.
- Proje risklerini yönetmeye yardımcı olur.
- Sözleşme hazırlığı ve sözleşmenin gözden geçirilmesi ile ilgili verimsizliği azaltır ve taraflar arasında işbirliği ortamını kolaylaştırır
- Zaman ve maliyetten tasarruf sağlar

4. Standart ve Standart Dışı Sözleşmeler

4.1 Standart Sözleşmeler >>>

Kamu İhale Sözleşmesi (Public Procurement Contracts)

- **4734 sayılı Kamu İhale Kanunu:** Bu kanunun amacı, kamu hukukuna tabi olan veya kamunun denetimi altında bulunan veya kamu kaynağı kullanan kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları ihalelerde uygulanacak esas ve usulleri belirlemektir.
- **4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu:** Bu Kanunun amacı, Kamu İhale Kanununa göre yapılan ihalelere ilişkin sözleşmelerin düzenlenmesi ve uygulanması ile ilgili esas ve usulleri belirlemektir.

4. Standart ve Standart Dışı Sözleşmeler

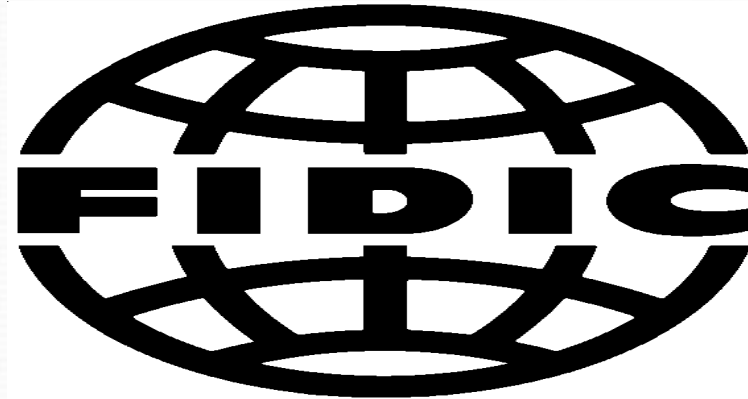
4.2 Standart Sözleşmeler >>> FIDIC Sözleşmeleri

Yapılan sözleşmelerin karmaşık yapısı ve teknik özelliklerinin detaylı olmasından dolayı uygulamada inşaat sözleşmelerinin standart kurallara bağlanması sonucunu doğurmuştur.

FIDIC, 1913 yılında Belçika'da kurulmuştur.

Türk müteahhitler yurt dışında çalışmaya başladıkları 1972'de FIDIC ile tanıştı.

1987'de Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği FIDIC'e üye oldu.



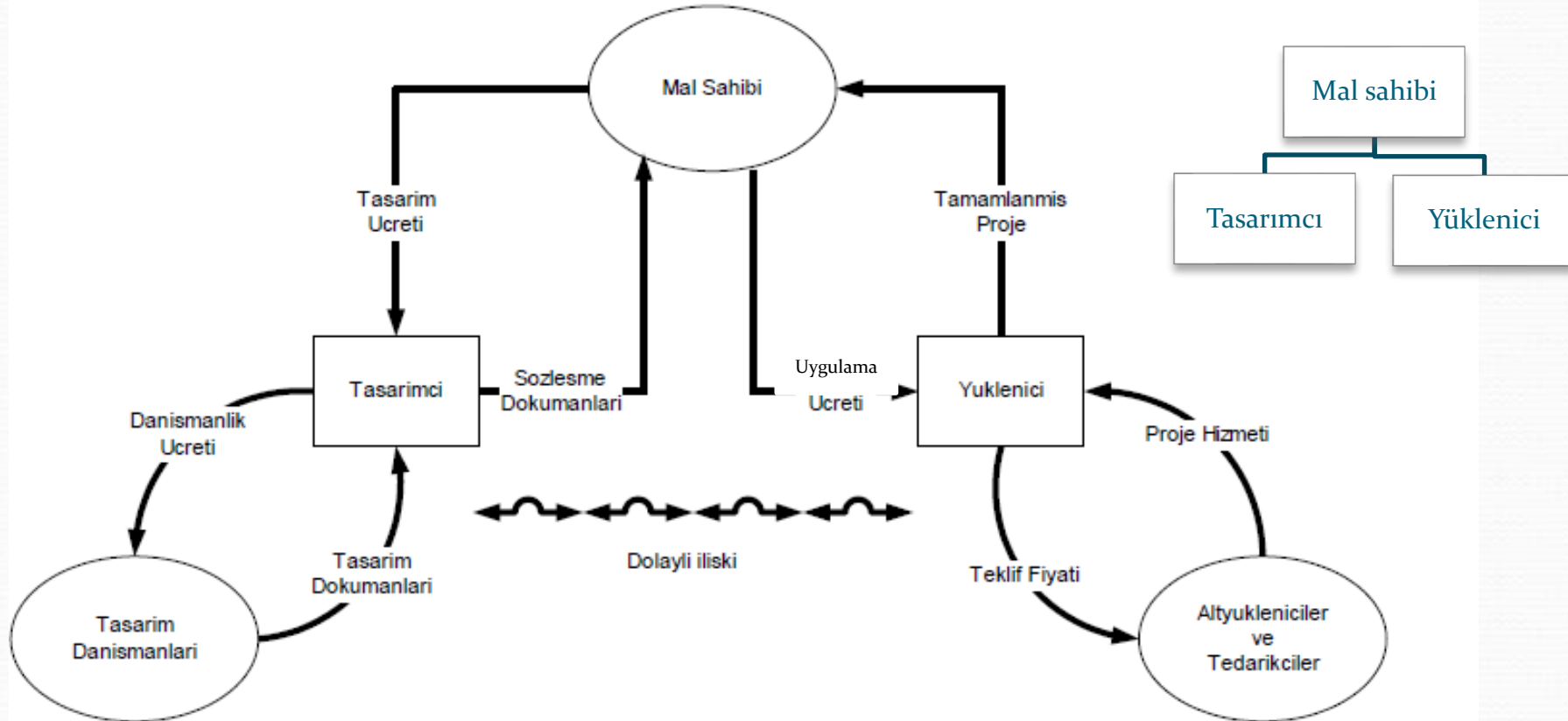
Uluslararası Mühendis-Müşavirler Federasyonu
Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils

4.2 Standart Sözleşmeler >>> FIDIC Sözleşmeleri

- **İnşaat İşleri Sözleşme ve İdari Şartnamesi:** Bu, ihale ve sözleşmelerin temel ilkelerini tespit eden “**KIRMIZI KİTAP**” tır.
- **Donanım İşleri ve Tasarla Yap Modeli İşler için İnşaat Sözleşmeleri Şartnamesi:** Tasarımı ve inşaatı/montajı yüklenici tarafından yapılmış - yapılacak olan yapım ve mühendislik işlerinde kullanılması öngörülen bu kitap “**SARI KİTAP**” olarak bilinir
- **Mühendislik-Satın alma Yapım / Anahtar Teslimi Projeler için İnşaat Sözleşmesi Şartnamesi:** Enerji santrali, fabrika, arıtma tesisi gibi anahtar teslimi yapılacak işler için öngörülen bu kitap “**GRİ KİTAP**” olarak bilinir.
- **Kısa Sözleşme:** “**YEŞİL KİTAP**” olarak da adlandırılan bu şartnamede FIDIC bedeli 500.000 USD’ dan küçük ve 6 ayda bitirilmesi öngörülen bina veya herhangi bir mühendislik işi için kontrollük hizmetlerinin idare tarafından yapılabileceğini kabul etmiştir. Başka bir deyişle “Müşavir / Mühendisi” kontrollük için zorunlu kılmamıştır.

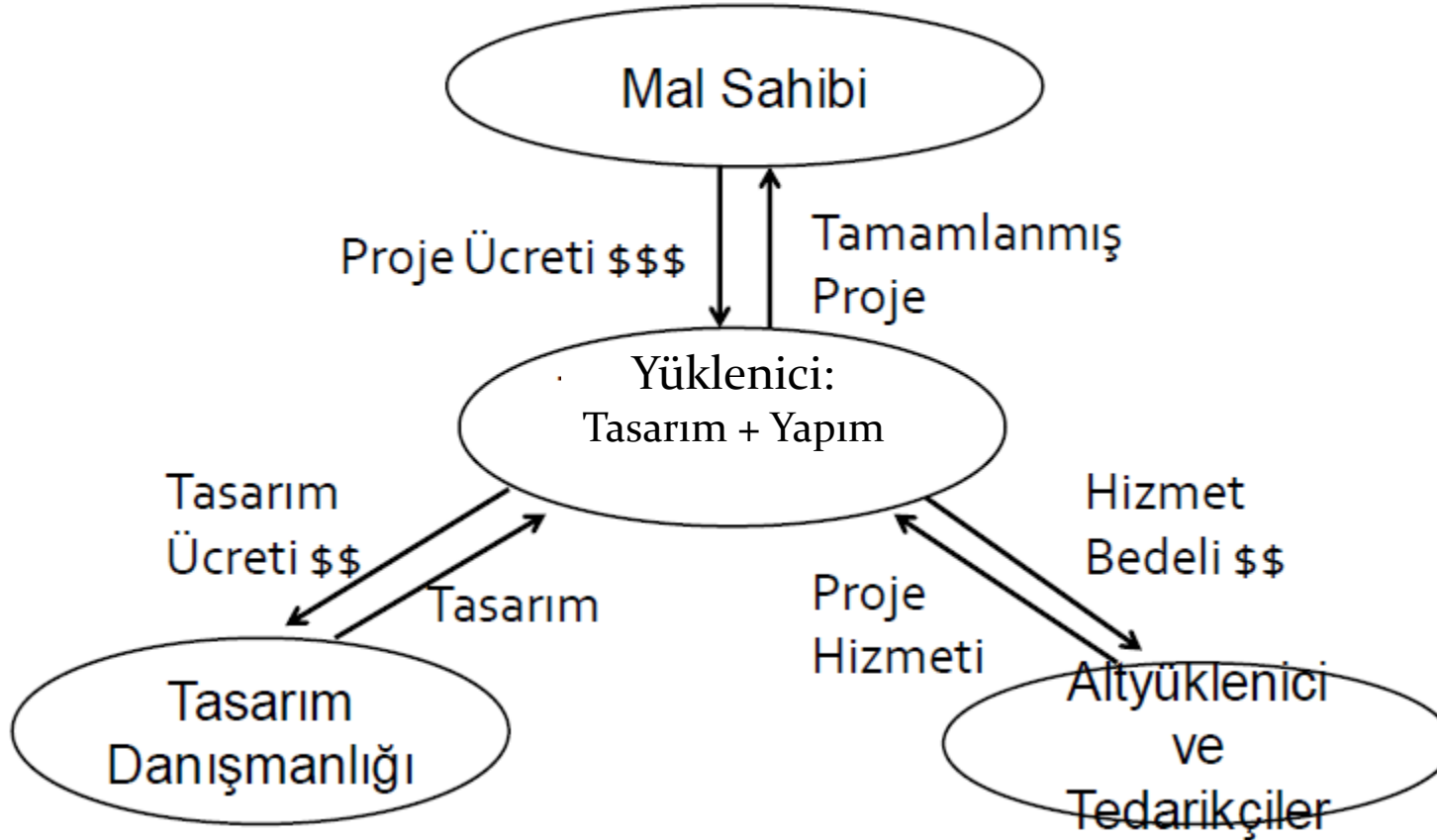
5. Proje Teslim Sistemlerine Göre Sözleşmeler

Geleneksel Sistem (Design-Bid-Build)



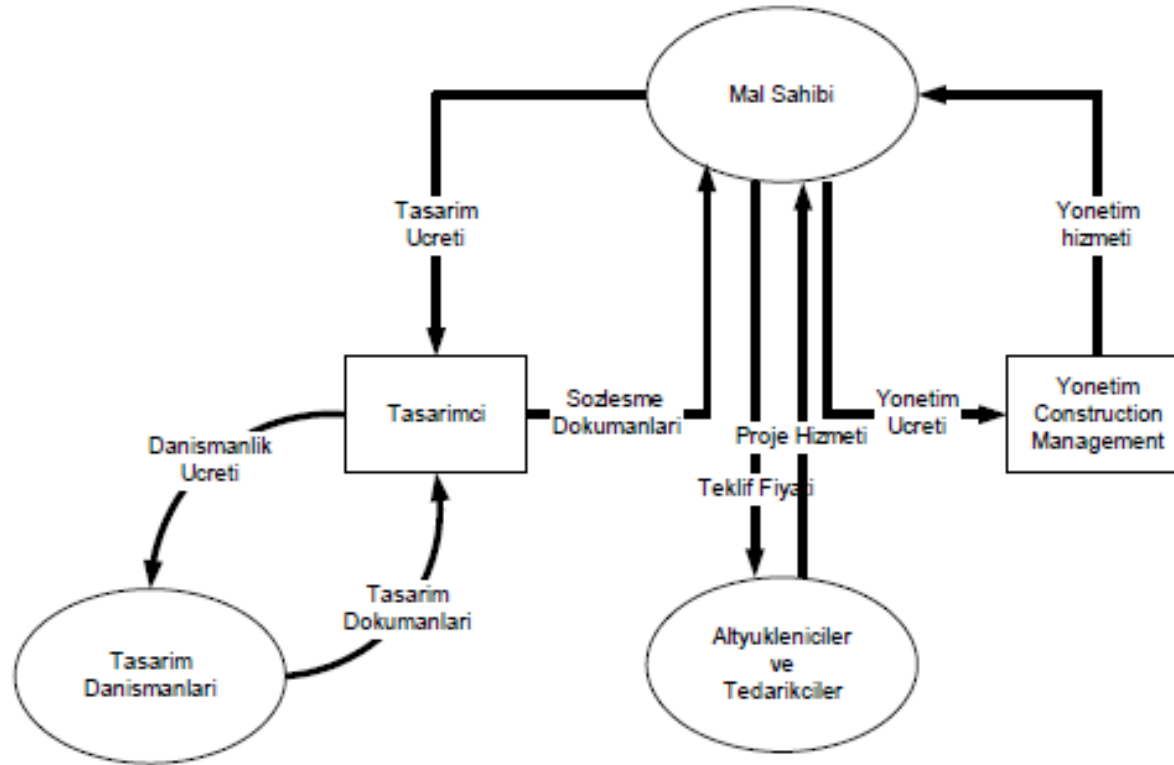
5. Proje Teslim Sistemlerine Göre Sözleşmeler

Tasarım Yapım (design build)



5. Proje Teslim Sistemlerine Göre Sözleşmeler

Yapım Yönetimi (construction management)



6. Ödeme Şekillerine Göre Sözleşmeler

- Birim Fiyat Sözleşmeleri (Unit price)
 - Her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için istekli tarafından teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan toplam bedel üzerinden birim fiyat sözleşme düzenlenir.
 - Bir ödeme döneminde yüklenici, A m³ kazı, B m³ beton, C m³ taş duvar, işi yapmış ve bu işlerin birim fiyatı sıra ile a,b,c ise yapılacak ödeme (K), aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.
$$K = (A \times a) + (B \times b) + (C \times c)$$
 - Birim fiyatlar; malzeme, işçilik, masraflar ve yüklenici karını da içerecek şekilde belirlenir.
 - Bu tip sözleşmede yükleniciye, işin uygulama aşamasında yapılan iş miktarlarına göre **hakediş ile ödeme** yapılmaktadır.

6. Ödeme Şekillerine Göre Sözleşmeler

- **Götürü Bedelli Sözleşmeler (Lump sum – Fixed fee)**
- **İsteklinin işin tamamı için mal sahibine tek bir fiyat sunduğu sözleşmelerdir.** İstekli verdiği bu fiyatla ihale konusu işi uygulama projesine, mahal listelerine ve teknik şartnameye uygun olarak yapmayı üstlenmektedir.
- **Türkiye’de uygulanan kamu ihalelerinde bu tip sözleşmeler tercih edilir ve kanunla sabittir.**
- Her iş kaleminin ayrı ayrı birim fiyatları üzerinden anlaşma olmadığından, ödemeler belirli kademelerde yapılır.
>>> Örneğin işin başında %30 avans, %40 kaba inşaat sonrasında, %25 geçici kabul sonrasında, %5 kesin kabul sonrasında gibi.

6. Ödeme Şekillerine Göre Sözleşmeler

■ Maliyet Karşılıyıcı Sözleşmeler (Maliyet + Kar Sözleşmeler) (Cost plus)

İşin maliyetinin belli olmaması durumunda yüklenici ile yatırımcının sözleşmeden önce, herhangi bir sabit fiyat belirtmeyerek sadece gerçekleşecek maliyetler üzerinden hesaplanacak bir ödeme formülü ile anlaşmalarıyla gerçekleşir. Yükleniciye, sözleşmelerde belirttiği maliyetlerin belirli bir yüzdesi olarak kâr verilir.

Örneğin; Kâr oranı %15 öngörülmüş ve yüklenicinin yapmış olduğu işlerin maliyeti 10.000 TL olarak belirlenmişse, yükleniciye yapılacak ödeme; $10.000 + (10.000 \times \%15) = 11.500$ TL olarak hesaplanmaktadır.

Sabit Fiyat Sözleşmeleri	Maliyet Karşılıyıcı Sözleşmeler
• Tüm maliyet riski yüklenicidedir. • Her koşulda yüklenici işi belirtilen şekilde bitirmek zorundadır. • Az miktarda kontrol yeterlidir.	• Tüm maliyet riski yatırımcıdadır • Yüklenici sadece en iyi performansı göstermelidir. • Sürekli kontrol gerektirir.

7. İşin Kapsamına Göre Sözleşmeler

- **Anahtar teslim (turnkey)** Anahtar teslim demek, arsadan alıp, bir işin hafriyat, kaba, ince işler, elektrik ve mekanik tesisatları, altyapı ve çevre düzenlemesi gibi tüm işlerini A'dan Z'ye yapmak demektir.
>>> **Bir projenin tümü için kullanılır**
- **Kısmi işler :** Örneğin çok büyük ve kurumsal olan, sürekli yatırım yapan ve bünyesinde inşaat yönetim departmanı bulunduran firmalar, müteahhit karını aradan çıkarmak için bu yöntemi izleyebilir. Bu durumda, mal sahibi işi anahtar teslim bir müteahhite vermek yerine, proje yönetimini kendisi üstlenerek yukarıda saydığımız tüm paketleri tek tek kendisi taşare eder. Bu anahtar teslim değil, kısmi bir sözleşmedir. Örneğin hafriyat işleri sözleşmesi, kaba inşaat sözleşmesi vb. Ana yüklenici ile alt yüklenici arasındaki sözleşmeler de böyledir.

Sözleşme Yönetim Süreçleri

Sözleşme yönetim süreci, temel olarak dört aşamada ele alınabilir.

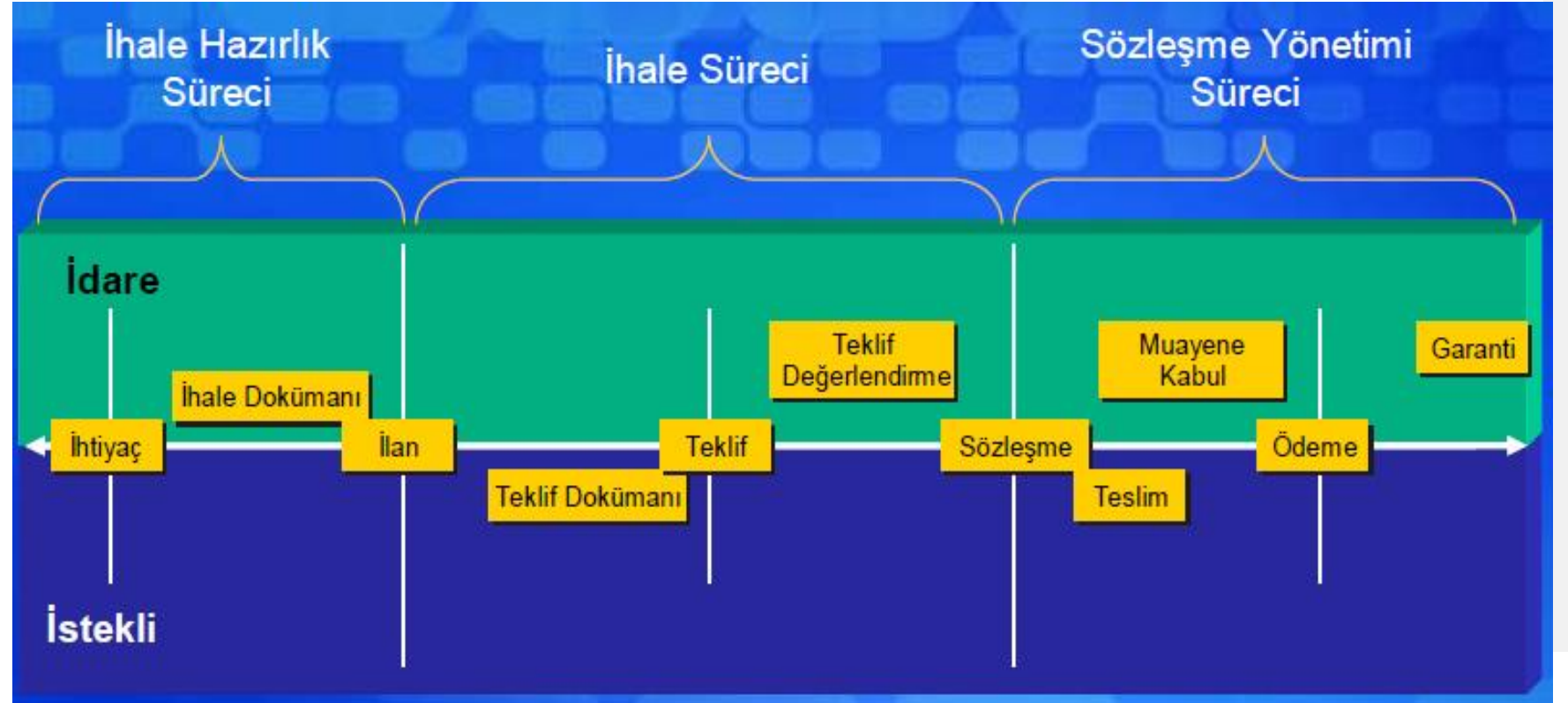
1. İhale Süreçleri
2. Sözleşme Yazım Süreci
3. İmza ve Dağıtım Süreci
4. Sözleşmenin Uygulanması



1-İhale Süreci

4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu

Kanunda yazılı usul ve şartlarla mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin istekliler arasından seçilecek birisi üzerine bırakıldığını gösteren ve ihale yetkilisinin onayını müteakip sözleşmenin imzalanması ile tamamlanan işlemleri kapsamaktadır.



İHALE USULLERİ

Başlıca İhale Usulleri

1. Açık İhale (*Open Tendering*)
2. Belli İstekliler Arasında İhale (*Selective Tendering*)
3. Pazarlık Usulü (*Negotiated Tendering*)
- ~~4. Doğrudan İhale Usulü~~

>>> *Doğrudan Temin (direct supply)*

Açık İhale

Avantajları

- Açık ihale usulü, ihale ile ilgilenen bütün müteahhitlerin ihaleye katılmasına izin verir.
- Açık ihale usulü rekabeti sağlar.

Dezavantajları

- İhaleye çok sayıda müteahhit teklif verirken sadece bir müteahhit başarılı olabilir. Dolayısıyla, inşaat firmasının ihaleyi kazanma olasılığı düşük olabilir.
- Kamu işlerinde en düşük teklifi veren müteahhide iş verilmezse halkın güveni sarsılabilir. Ancak bazen en düşük teklifi veren müteahhidin imajı iyi olmadığı için ihale kendisine verilmez.

Belli İstekliler Arasında İhale

- Ön yeterlik değerlendirmesi sonucunda idare tarafından davet edilen isteklilerin teklif verebildiği usulü
 - İşin özelliği;
 - Uzmanlık,
 - İleri teknoloji
- gerektiriyorsa bu usule göre yapılır.

Belli İstekliler Arasında İhale

KİK md.20:

- Ön yeterlik ilanı:
 - Adayların başvurularını hazırlayabilmeleri için en az 25 gün süre tanınarak ön yeterlik ilanı yapılır.
- Ön yeterlik değerlendirmesi:
 - Belirtilen asgari yeterlik koşullarını sağlayamayanlar yeterli kabul edilmez.
 - ✦ Yeterli bulunmama gerekçeleri yazılı olarak bildirilir.
 - Yeterli olduğu tespit edilen bütün adaylara tekliflerini hazırlayabilmeleri için en az 45 gün süre verilir.
 - ✦ Bu adaylara ihaleye davet mektubu gönderilir.
- Belli İstekliler Arasında İhale Usulünde İhalenin İptal Edilmesi
 - İhaleye davet edilebilecek aday sayısının 5'ten az olması veya
 - Teklif veren istekli sayısı 3'ten az olması halinde ihale iptal edilir.

Belli İstekliler Arasında İhale

Avantajları

- Yetkin müteahhitler ihaleye davet edildiği için en düşük teklifi verenin teklifi de kabul edilebilir.

Dezavantajları

- Belli bir listeden firma ismi çıkarırken veya eklerken sübjektif davranmama konusunda dikkat edilmelidir.
- İhale teklif fiyatları açık ihale usulündekilere göre daha yüksek olabilmektedir. Ancak, bu artışın işin bitiş tarihlerini ve daha kaliteli işçiliği sağlayan daha iyi yönetimin yansımasından dolayı olabileceği düşünülmelidir.
- Firma listesinin kompozisyonu her bir sözleşme için değiştirilmezse firma kirliliği olabilir.

Pazarlık Usulü İhale

Pazarlık Usulünün Kullanıldığı Durumlar

- Açık ihale usulü veya belli istekliler arasında ihale usulü ile yapılan ihale sonucunda teklif çıkmaması,
- Doğal afetler, salgın hastalıklar, can veya mal kaybı tehlikesi gibi ani ve beklenmeyen veya idare tarafından önceden öngörülemeyen olayların ortaya çıkması üzerine ihalenin ivedi olarak yapılmasının zorunlu olması,
- Savunma ve güvenlikle ilgili özel durumların ortaya çıkması üzerine ihalenin ivedi olarak yapılmasının zorunlu olması,
- İhalenin, araştırma ve geliştirme sürecine ihtiyaç gösteren ve seri üretime konu olmayan nitelikte olması,
- İhale konusu mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin özgün nitelikte ve karmaşık olması nedeniyle teknik ve mali özelliklerinin gerekli olan nitelikte belirlenememesi.

Pazarlık Usulü İhale

Pazarlık Usulünün Süreçleri

- İstekliler, öncelikle ihale konusu işin teknik detayları ve gerçekleştirme yöntemleri gibi hususlarda fiyat içermeyen ilk tekliflerini sunar.
- İdarenin ihtiyaçlarını en uygun şekilde karşılayacak yöntem ve çözümler üzerine ihale komisyonu her bir istekli ile görüşür.
- Teknik görüşmeler sonucunda şartların netleşmesi üzerine bu şartları karşılayabilecek isteklilerden, gözden geçirilerek şartları netleştirilmiş teknik şartnameye dayalı olarak fiyat tekliflerini de içerecek şekilde son tekliflerini vermeleri istenir.

İhale sürecinin iki aşamalı olarak gerçekleştirildiği ve idarenin ihale konusu işin teknik detayları ile gerçekleştirme yöntemlerini ve belli hallerde fiyatı isteklilerle görüştüğü usuldeki ihalelerdir.

Tasarım Yarışmaları

- İdareler gerekli gördükleri zaman;
 - ✦ mimarlık,
 - ✦ peyzaj mimarlığı,
 - ✦ mühendislik,
 - ✦ kentsel tasarım projeleri,
 - ✦ şehir ve bölge planlama ve
 - ✦ güzel sanat eserleri ile ilgili bir plan veya
 - ✦ tasarım projesi elde edilmesine yönelik olarak,

ilgili mevzuatında belirlenecek usul ve esaslara göre rekabeti sağlayacak şekilde ilan vererek, jüri tarafından değerlendirme yapılmak üzere - ödüllü veya ödüksüz yarışma yaptırabilir.

*** Mimarlık, Peyzaj Mimarlığı, Mühendislik, Kentsel Tasarım Projeleri, Şehir ve Bölge Planlama ve Güzel Sanat Eserleri Yarışmaları Yönetmeliği

Tasarım Yarışmaları

Avantajları

- Yarışma sonucu seçilen plân veya tasarım projesi yarışmayla seçilmeyenlere göre daha estetik olabilir.
- Tasarım iş sahibinin beklentilerini tam olarak karşılayabilir.
- İş sahibi tasarım hakkında bilgi sahibi olduğu için işin kontrolünü daha sağlıklı yapabilir.

Dezavantajları

- Yarışmayı kaybeden dizayn firmasının genel giderleri artar ve maliyeti yükselir.

2-Sözleşme Yazım Süreci

- Taslak metnin (taslak sözleşme) işveren/yüklenici tarafından hazırlanması

Muğlak ifadeler, belirsizlikler (!)

Contra Proferentem:

Muğlak madde, o maddeyi kaleme alan tarafın aleyhine yorumlanır.

- Taslak metnin taraflarla paylaşılması
 - Kurum için paylaşım (sözleşme, hukuk, iş güvenliği, finans, kalite vb ilgili kişiler ile mühendisin onayı ile herkesin müdahil olduğu bir metin çıkarılmalıdır)

İnşaat Sözleşmeleri Neler İçerir?

- **Anlaşma (Sözleşme Metni):** Müteahhidin ve iş sahibinin isimlerini, yapının tamamlanması için verilen zamanı, kullanılacak olan ödeme şeklini ve yapılacak olan yapıyı tasvir eder.
- **Genel Sözleşme Şartları:** İşveren ve müteahhit arasındaki ilişkiyi kontrol ya da işverenin temsilcisinin sorumluluklarını ve sözleşme maddelerini kapsar.
- **Özel ve İlave Şartlar:** Kendine özgü özellikleri olması gereken bir projenin gereksinimlerini kapsar.
- **Teknik Özellikler:** Yapım malzemeleri, gerekli ekipman ve işçilik için gerekli olan kaliteyi belirler.
- **Çizimler / Projeler:** Proje için nicel gereksinimleri ve çeşitli parçaların projenin tamamlanması için nasıl birleştirileceğini gösterir.

Sözleşmelerde Temel Konular

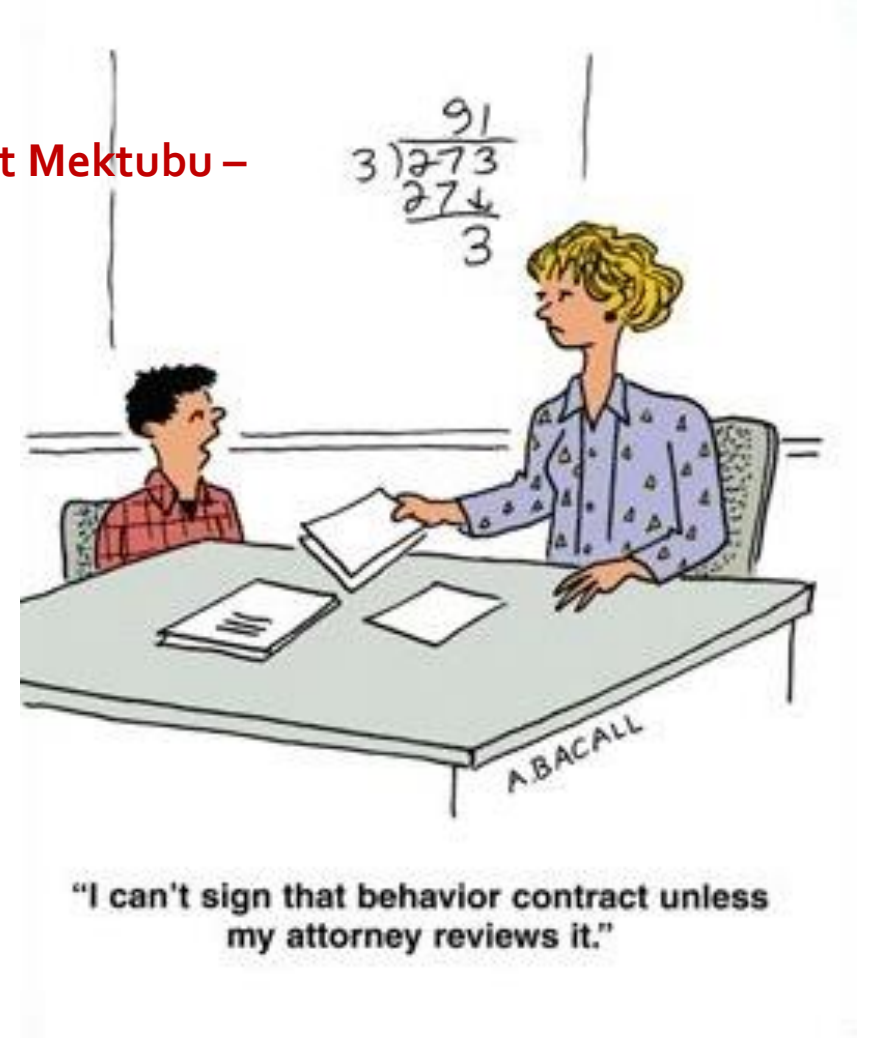
- Sözleşme tarafları
- Tanımlar
- Sözleşmenin konusu
- Sözleşmenin türü ve bedeli
- Ödeme şekli ve ödeme periyotları
- İşin süresi
- Tarafların hak ve sorumlulukları
- Garanti süresi
- Geçici Kabul / Kesin Kabul / Onay Süreçleri
- Cezai şartlar ve sorumluluklar
- Mücbir sebepler
- Fesh hükümleri
- Teminatlar
- Sigorta
- Gizlilik / sır saklama yükümlülüğü
- Değişiklik şartları
- Uyuşmazlık maddesi

Sözleşme Hazırlanırken Dikkat Edilecek Noktalar

- Sözleşme, **dili açık ve net** olmalı, **belirsiz ifadeler**e yer vermemelidir.
- Sözleşme dokümanları arasındaki tutarsızlıklar önlenmeli ve bu dokümanlar arasındaki ilişkiyi belirleyecek **dokümanların önceliği maddesi** sözleşmelere eklenmelidir.
- Sözleşme içinde **yinelemeden kaçınılmalıdır**. Bir yerde belirtilen bir konu başka bir yerde tekrarlanmamalı, ilk kaynağa atıfta bulunulmalıdır.
- **İşin bedeli ve süresi, sözleşmenin amacı (işin kapsamı), gecikme, yaptırımlar, mücbir sebepler, taraflar arasındaki risk dağılımları** vb. konular net belirtilmelidir.
- Sözleşmelerde işe **başlama tarihi ve koşulları** net olarak belirtilmiş olmalıdır.
- Sözleşmelere taraflar arasında yaşanabilecek hak talepleri ve uyuşmazlık konuları ile ilgili olarak **uyuşmazlık çözüm maddesi** eklenmelidir.
- Sözleşme, sözleşmeyi imzalamaya **yetkili kişiler** tarafından imzalanmış olmalıdır.

3- Sözleşme İmza ve Dağıtım Süreci

1. Sözleşmenin İmzalanması
 - İmza Yetkisi (!)
2. Teminat Mektupları
 - Geçici Teminat – Avans Teminat Mektubu – Kesin Teminat
3. Sözleşme kopyalarının ilgili departmanlarla paylaşılması
 - Sözleşmeler gizli evraktır.
 - 3. taraflarla paylaşılması halinde cezai işlem yapılır.



4- Sözleşmenin Uygulanması

- Mobilizasyon & Demobilizasyon
- İş Süreçlerinin Kontrolü (Milestone & sorumluluk matrisi)
- Kalite Uygulamalarının Takibi
- İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamalarının Takibi
- Kısmi Kabul-Geçici Kabul-Kesin Kabul
- Hakediş Hesaplamaları ve Ödemeler
- Hak Talepleri
- Garanti Süreçleri (Tamir, Bakım, İkame)
- Anlaşmazlıkların Çözümü
- Değişikliklerin/revizyonların Yönetimi
- Performans değerlendirmeleri
- Teminatların İadesi
- Sözleşmenin Sonlandırılması

