

*Research Article*

## **İnşaat Sektöründe Sözleşme Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm Kapsamında Arsa Payı Karşılığı Hilal Hill Büyükçekmece Sözleşmesinin İncelenmesi**

Melike ÖZDEMİR<sup>1</sup>

*Geliş / Received: 1/12/2021*

*Revize / Revised: 30/12/2021*

*Kabul / Accepted: 05/01/2022*

### **ÖZET**

Dünya İnşaat, ülke ekonomisine oluşturduğu katma değer ve iş olanakları ile büyük öneme sahip olan lokomotif bir sektördür. Dünyada yaşanan ekonomik dalgalanmalara rağmen inşaat sektörü hiçbir zaman durmamıştır. Yaşanan ekonomik krizler sebebiyle sektörde rekabet artmakta ve risk faktörü yükselmektedir. Bu sebeple bir projeyi başarılı bir şekilde uygulayıp sonuçlandırmak adına iyi bir yönetim sürecine ihtiyaç duymaktadır. Bu bağlamda inşaata başlanmadan önce projeye alakalı tüm bilgilerin yer aldığı, yüklenici ve işveren arasında imzalanan kusursuz bir sözleşme hazırlanması gerekmektedir.

Bu çalışmada sözleşme kavramı ve yönetimi hakkında literatür araştırması yapıp yazılı ve elektronik kaynaklardan veriler toplanmıştır. Yapılan literatür araştırması sonrasında örnek olay incelemesi yöntemi kullanılarak kentsel dönüşüm kapsamında arsa payı karşılığı inşaat yapım projesi Hilal Hill Büyükçekmece sözleşmesi incelenmiştir.

**ANAHTAR KELİMELEER:** - İnşaat, Kentsel Dönüşüm, Sözleşme Yönetimi

<sup>1</sup> Melike ÖZDEMİR, İnşaat Mühendisliği Bölümü, İstanbul Aydın Üniversitesi, İSTANBUL

\*Corresponding author: [mimmelike@hotmail.com](mailto:mimmelike@hotmail.com)

## **Contract Management in the Construction Industry and Investigation of Hilal Hill Büyükçekmece Contract for Land Share in the Scope of Urban Renewal**

---

### **ABSTRACT**

---

Construction is an important locomotive industry for the country's economy because of the additional value and job opportunities it provides. Despite global economic swings, the building sector has never ceased to exist. As a result of the economic downturns, competition in the sector has increased, as has the risk element. As a result, in order to successfully develop and complete a project, it requires a good management procedure. In this context, it is vital to prepare a proper contract signed between the contractor and the employer, which includes all project-related information, prior to beginning construction.

The data for this study was gathered from written and electronic sources after conducting a literature review on the concept and administration of contracts. Following the literature review, the case study technique was used to evaluate the Hilal Hill Büyükçekmece contract, which is a construction project in exchange for a land share within the scope of urban renewal.

---

**KEYWORDS:** - *Construction, Urban Renewal, Contract Management*

---

## 1. GİRİŞ

İnşaat projesinde, bütün paydaşların uyumlu bir şekilde çalışıp ve sonuçta elde edilen ürün herkes tarafından kabul görmesi durumunda başarılı sayılır. Bunlara ek olarak iş başlangıcında taahhüt edilen süre içerisinde, kaliteli işçilik ve düşük maliyetle tamamlanması beklenmektedir. Dünyada ve özellikle ülkemizde yaşanan ekonomik krizler nedeniyle risk faktörü artmaktadır. Bu nedenle olumsuz şartları düşünerek hareket etmek gerekli olup zaman ve parayı verimli kullanılmalıdır. Proje sürecini etkileyen birçok faktör olduğundan İş başlangıç bitiş ve sonrası öngörerek kusursuz bir sözleşme hazırlanmalı ve yönetilmelidir.

Kentsel dönüşüm projeleri dünyada yaşanan ekonomik dalgalanmalara rağmen birçok bölgede uygulanmaya devam etmektedir. Türkiye’de devlet tarafından kanunlarla her insanın doğal hakkı olan barınma ihtiyacını karşılamak çıkartılmıştır. Kentsel dönüşüm; idari müteahhit ve maliklerin dahil olduğu karmaşık bir süreçtir. Kentsel dönüşüm projesini başarılı tamamlamak için tüm aşamaların özellikle sözleşme kısmının iyi yönetilmesi gerekmektedir.

Bu çalışmanın amacı sözleşme kavramının anlamak ve yönetimin araştırılmasıdır. Aynı zamanda kentsel dönüşüm kapsamında arsa payı karşılığı inşaat yapım projesi Hilal Hill Büyükçekmece sözleşmesi incelenecektir.

Bu çalışmada kütüphane ve elektronik kaynaklardan literatür taraması yapılarak veriler toplanmıştır. Gözleme dayalı araştırmalar yapılmış ve örneklerle değerlendirmeler sunulmuştur.

## 2. SÖZLEŞME YÖNETİMİ

### 2.1. Tanım

Sözleşme Türk Dil Kurumu (TDK)’ ya göre, “hukuki netice doğurmak amacıyla iki yada daha fazlaca kişinin, kuruluşun karşılıklı ve birbirine müsait irade beyanlarıyla gerçekleşen işlem, bağit, akit, mukavele, kontrat” anlamına gelmektedir. Sözleşme, Türk Borçlar Kanunu (TBK), 2011: madde 1’de “Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine müsait olarak açıklamalarıyla kurulur” olarak tanımlanmıştır. Sözleşmeyi daha aleni bir tanımla anlatım edersek, “Belirli bir hukuki kararı doğurmaya yönelik, karşılıklı açıklamalarından oluşan bir hukuki işlemdir” (Eren, F. (2012). Sözleşmeden Doğan Borçlar, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, s.200.).

İnşaat sözleşmeleri genellikle işe başlamadan önce tarafların haklarını ve taahhütlerini tanımlayan sürecinin tüm aşamalarını etkileyen yazılı belgelerdir. Yönetim, birçok sektör için maliyeti düşürme ve zamanı verimli kullanmak adına en önemli gündem maddesi olmaktadır. Projenin boyutuna göre karmaşık olan işi, kolaylaştırmak ve riskleri en aza indirmek için sözleşmenin önemi artmaktadır.

### 2.2. Amacı

Sözleşme yönetimi, taraflar da kabul görmüş şartlarla yazılıp belgedeki belirtilen süre içerisinde ve riski en az da indirerek sözleşmenin sonuçlanması amaçlanmaktadır.

### 2.3. Süreci

Sözleşme yönetiminin başarılı olması için tüm paydaşların başlangıçtan bitişe kadar tüm aşamaları dahil olması gerekmektedir. Belirtilen bu aşamalar aşağıda listelenmiştir.

- **İhale Süreci:** Genel olarak, işveren tarafından projeye alakalı maliyetin ve teknik detayların hazırlandığı süreçtir. Yüklenici ise işveren tarafından belirtilen bilgilere göre riskleri değerlendirip maliyetinin içerdiği fizibilite çalışması yapar ve tekliflerini hazırlar. Daha sonra yetkili kurulca toplanan teklifler incelenir ve en iyisi belirlenir.
- **Sözleşme Hazırlanması:** İşveren ve yüklenici arasında projeye alakalı işin süresi, teknik dokümanlar, ödeme yöntemleri, olumsuz şartlarda yapılması gerekenler ve teminatlar gibi bilgilerin yer aldığı iki tarafı da koruyacak şekilde sözleşmenin hazırlanması ve imzalanması aşamasıdır.
- **Projenin Sahada Uygulanması- Değerlendirme:** Sözleşmede belirtilen esaslara göre uygulamalar yapılır. Bu esnada karşılaşılan olumsuzluklar taraflarca konuşulduktan sonra ortak bir paydada buluşup sözleşmede gerekli düzeltmeler yapılabilmektedir.

### 3. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm, literatür araştırması yapıldığında birçok tanım bulunmakta olup birbirleriyle benzerlik göstermektedir. İzmir Belediyesi'ne göre sağlıklı kent dokusunun iyileştirilmesi ve kentsel sorunların çözümü açısından sosyal koşullar dikkate alınarak kapsamlı bir projelendirme süreci olarak tanımlanmıştır ([https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/file/KENTSEL\\_DONUSUM/KD\\_SSS.pdf](https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/file/KENTSEL_DONUSUM/KD_SSS.pdf)).

Kentsel dönüşüm, Roberts'a (2000) göre beş temel amaca hizmet etmek suretiyle ortaya çıkmıştır. Bunlar; kentin fizyolojik koşulları ile sosyal problemleri arasında ilişki kurulması, kentin dokusunu gerçekleştiren öğelerin fizyolojik olarak değişime gereksinim duyması, başarıya ulaşmış bir ekonomik kalkınma gerçekleştirmek, kentsel alanların en faal halde kullanılmasını sağlamak ve sosyal koşullar ile politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamaktır (Akkar, 2006, s.29-30).

Devletin sağlamış olduğu olanaklardan yararlanarak dönüşümü yapılacak binanın riskli yapı kategorisinde olması gerekmektedir. 6306 sayılı kanunda; ekonomik ömrünü tamamlamış olan çökme yahut yüksek hasara uğrama olasılığı bulunmuş olduğu teknik verilere dayanılarak tespit edilmiş yapılar riskli olarak tanımlanmaktadır (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm>).

Kentteki sorunların gitgide daha da artmasıyla kentsel dönüşüm, çözüme yönelik olarak muhtelif uygulama projesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm projesinin uygulama alanı; "sağlıksız yapılaşmış alanlar-gecekondu bölgeleri, afet ve savaşların sebep olduğu çöküntü bölgeleri, ekonomik canlılığını yitiren iş alanları, koruma gereksinim duyan kentsel yapı ve alanlar" gibi örneklendirilebilir (Karadağ ve Mirioğlu, 2014: 43).

Kentsel dönüşüm kentin sorunlarını çözüm bulmak için son dönemlerde yeni seçenek olarak ortaya çıkmış ve kentsel dönüşüm yapılmasının sebepleri ülkelerin gelişmişlik aşamalarına ve küresel sisteme entegrasyon düzeylerine bağlı olarak ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir (Görün ve Kara, 2010: 145). Deprem bölgesinde yer alan ülkemizde de kentsel dönüşüm adına birçok projeler gerçekleştirilmektedir.

#### 4. Hilal Hill Büyükçekmece Sözleşmesinin İncelenmesi

Arsa payı karşılığı kat yapımı sözleşmesiyle yüklenici, arsa sahibinin arsası üzerinde ve arsadaki belli payların mülkiyetine karşılık bağımsız bölümler yapmak suretiyle bütünlük arz eden kat yapma borcu altına girmektedir (Yavuz, C., Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2012).

Yapılan bir tanıma göre “Yüklenicinin, arsa sahibinin arsası üzerinde ve asada belli veya belirlenebilir payların mülkiyetine karşılık bağımsız bölümlerin bir bütünlük taşıy biçimde inşa edilmesini üstlendiği bir sözleşmedir (Kartal, B., Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Ankara 1993, s. 15).

Kentsel Dönüşüm Kapsamında Arsa Payı Karşılığı projenin imalatına başlanmadan önce tüm tarafların kabul gördüğü ve noter onaylı sözleşmesi incelenmiş ve maddeleri aşağıda listelenmiştir.

- **Sözleşmenin Tarafları:** Arsa sahipleri ve müteahhit firma detaylı bir şekilde tanıtılmıştır.
- **Sözleşmenin Konusu:** Tabudaki bilgiler belirtilip bağımsız bölümlerin yıkılıp arsa haline getirilip ve kat karşılığı esasına dayalı inşaatın yapılarak arsa sahiplerine anahtar teslimin yapılması işidir. Ek olarak arsa, mal sahipleri, imzalan mal sahipleri, temsil heyeti, proje, sözleşme, anahtar teslimi, teknik şartname, avan proje, şantiye, yer teslimi ve paylaşım oranı kavramları tanımlanmış ve projedeki karşılıkları listelenmiştir.
- **Tebliğat Adresi:** Tarafların tebliğat için açık adresleri eklenmiştir.
- **Yapılacak Bina ve Arsa Payı Paylaşımı:** Belediye ve imar kurallarına göre hazırlanan avan proje üzerinden paylaşımlar gösterilmiştir.
- **Teminat Mektubu Verilmesi ve Serbest Bırakılması:** Müteahhit firma, kat malikleri lehine banka teminat mektubu vermesi gerekmektedir. İş sonuna kadar imalatlar tamamlandıça teminat mektupları serbest bırakılacağı belirtilmiştir.
- **Arsa Teslimi:** Sözleşme imzalandıktan sonra müteahhitte arsanın teslim edileceği belirtilmiştir.
- **İnşaatla İlgili Giderler:** Proje süresince oluşacak masrafların kim tarafından karşılanacağı detaylı bir şekilde belirtilmiştir.
- **İşin Süresi:** Binanın boşaltılmasından iskanın alınmasına kadar tüm önemli aşamaların süresi belirtilmiştir.
- **Cezai Koşul:** Her iki taraftan da yaşanacak olumsuzluklar karşısında oluşacak ceza işlemleri belirtilmiştir.
- **Kira Yardımı:** Süresi ve miktarıyla ilgili detaylar belirtilmiştir.
- **Maliyet Artışı:** İş tamamlanana kadar müteahhidin hiçbir ek maliyet talep edemeyeceği belirtilmiştir.
- **Proje, Mimari Uygulama ve Yönetim:** Arsa sahibine kontrol yetkisi ve üçüncü kişilerce denetim yapılanabileceği belirtilmiştir. Çizilmiş olan avan projeye uymayan detayların düzeltilmesini istemesi hakkını arsa sahibine vermektedir.

- **İşin Devri:** Mütahhit, arsa sahiplerinin izni olmadıkça işin devredilemeyeceği belirtilmiştir.
- **Kusurlu Üretim, Yapım ve Garanti:** Yapılan denetimlerle kullanılan malzemenin ayıplı olduğu tespit edildiğinde mütahhit ivedilikle sözleşmeye uygun malzemeyle değiştirilmesi bunun karşısında ek maliyet talep etmemesi gerektiği belirtilmiştir.
- **İşçi Sigorta ve Vergiler:** Mütahhit iş güvenliği kurallarına uyarak çalışmalarını ve işçilere ait vergilerden sorumludur.
- **Geçici ve Kesin Kabul:** Şartları ve gecikmesi halinde mütahhit tarafından ödenecek cezai tutarlardan bahsedilmiştir.
- **Mücbir Sebepler:** İşin ilerlemesini durduracak deprem, sel, salgın vb. sebepler sıralanmıştır.
- **Sözleşmenin Fesih Edilmesi:** Tarafların hangi durumlarda fesih hakkına sahip olduğu açıklanmıştır.
- **Uyuşmazlıkların Çözümü:** İş sürecinde yaşanan olumsuzluklar karşısında yapılacaklar açıklanmıştır.
- **Özel Şartlar:** Otopark, kamera sistemi, su deposu, bağımsız bölümlerin kullanım hakkı, binada kullanılacak malzemeler ve teknik detaylar açıklanmıştır.

## 5. SONUÇ

İnşaat sektöründe gelişen ve farklılaşan projeler için sözleşmelerin önemi artmaktadır. Örneğin kentsel dönüşüm, birçok tarafın iş birliğiyle gerçekleştirildiğinden karmaşık ve risk oranı yüksek projelerdir. İyi bir proje yönetimi doğrudan kusursuz hazırlanan bir sözleşmeyle bağlantılıdır. Sözleşmede hatalar, eksiklikler ve boşluk bırakılması durumunda düzeltilmesi imkânsız olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. İş sonunda başarılı bir şekilde ürün ortaya çıkarmak ve tarafların pozitif yarar sağlamış bir şekilde sürecin sonlanması için en ince detayına kadar tüm bilgilerin yer aldığı noter onaylı sözleşme hazırlanmalı ve yönetilmelidir.

## KAYNAKÇA

- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. Planlama, 2, 29-38
- [https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/file/KENTSEL\\_DONUSUM/KD\\_SSS.pdf](https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/file/KENTSEL_DONUSUM/KD_SSS.pdf) Ercan M. A (2012). Kentsel Dönüşüm.
- <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm>
- Yavuz, C., Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2012
- Kartal, B., Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Ankara 1993, s. 15
- Eren, F. (2012). Sözleşmeden Doğan Borçlar, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, s.200.
- Görün, M. ve Kara, M. (2010), “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması”, Yönetim Bilimleri Dergisi (8: 2), 139-164.
- Karadağ, A. (2014), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği”, Ege Coğrafya Dergisi, 20/2, 41-57.
- Muralidharan S., Saraswathy V., Merlin Nima S.P., Palaniswamy N., “Evaluation of a composite corrosion inhibiting admixtures and its performance in Portland pozzolana cement”, Materials Chemistry and Physics, 86, 2-3, 298-306, 2004. [14] Kondratova I.L., Montes P., Bremner T.W., “Natural marine exposure results fo