

İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDE SÖZLEŞME İDARESİ VE BİR İNŞAAT PROJESİNİN SÖZLEŞME İDARESİ SÜRECİNİN İNCELENMESİ ÜZERİNE VAK'A ETÜDÜ

ÖZET

İnşaat sektörü hemen hemen her ülkede istihdam açısından diğer sektörler içinde en büyük sektördür. Farklı üretim tiplerinin eş zamanlı uygulandığı bir sektör olan inşaat sektörü, seri üretim, piyasa için üretim, malsahibi için üretim, proje tipi için üretimin söz konusu olduğu bir sektördür. Ayrıca karmaşık yapıları heterojen bir sektör olan inşaat sektöründe risk faktörü çok yüksektir. Projelerin beklenen maliyet, süre ve kalite standartlarında tamamlanabilmesi için yüksek olan risk faktörünü en aza indirmek gerekir. Belirli bir bedel karşılığında, iş yaptıran taraf ile bu işi gerçekleştirecek en az iki veya daha fazla taraf arasında, söz konusu işin gerçekleştirilmesi konusunda yapılan anlaşma olan sözleşmeler inşaat sektöründe riskleri en aza indirgeyebilmek için kullanılabilir. Hazırlanan sözleşmeler kadar sözleşmelerin idareleri de çok önemlidir. İyi hazırlanmış bir sözleşme dökümanı iyi bir şekilde idare edilemezse , bütün etkisini kaybeder. Bu sebeple inşaat projeleri yönetiminde çok önemli bir yeri olan sözleşme idaresi kavramının incelendiği bu tez çalışmasında, sözleşme idaresi iyi yapılan bir projedeki proje gelişim sürecinin daha iyi izlenebilmesi için bir vaka analizi çalışması yapılmıştır.

Sözleşme idaresi sürecinde farklı belge tipleri kullanılabilir. Bunlar Dünyada yaygın olarak kullanılan AIA ve dünya bankası kredili işlerde ön koşul olan FIDIC sözleşmeleri olabilir. Ya da firmaların kendi deneyimleri doğrultusunda oluşturdukları firmaya özel sözleşme belgeleri de olabilmektedir. Bu tip özel belgeler büyük işler yapan firmaların uzun zaman zarfında oluşturdukları bir arşiv niteliği taşımaktadır. Fakat küçük şirketler için bu tip arşiv oluşturmak söz konusu değildir. Bu tip firmalar daha çok yaygın olan tip sözleşmeleri kullanmaktadır. Türkiye'de yaygın olarak kullanılan tip sözleşmeler KİK tarafından yayınlanmaktadır.

Sözleşme idaresi, proje yönetim sürecindeki en önemli adımdır. Sözleşme idaresi sürecinde yapılan işin sözleşmeye uygun olarak yapılıp yapılmadığının takibi yapılmaktadır. Bu görevi mal sahibi adına mimar, mühendis, proje yönetici ya da bir proje yönetim firması üstlenebilmektedir. Sözleşme idaresi sürecinin iyi takip edilebilmesi için sözleşmenin iyi

analiz edilmesi ve sözleşmeye uymayan durumlarda sözleşmede tanımlanan süre limitlerini aşmadan harekete geçilmelidir. Proje yapım aşamasında öngörülememiş bir takım riskler olabilmektedir. Değişen koşullar doğrultusunda sözleşme idaresi sürecinin iyi bir şekilde ilerlemesi tarafların bu risklerden en az zarar görmesini sağlamaktadır.

Sözleşme idaresi sürecinde taraflar arasında anlaşmazlık ve hak talebi olabilmektedir. Bu anlaşmazlık süreci yargı yoluna gitmeden halledilmeye çalışılmalıdır. Anlaşmazlıkların yargıya intikal etmesi tarafların hem zaman hem de para kaybetmesine sebep olmaktadır. Yargı süresinin uzaması proje bitiş tarihini de etkileyeceği için taraflarca istenmeyen bir durumdur.

Sözleşme idaresi süreci hakkında bütün teorik bilgileri verdikten sonra, bütün bu bilgiler uygulanmış uluslararası bir inşaat projesinin vak'a etüdü ile desteklenmiştir. Bu şekilde teorik ve pratik bilgilerin karşılaştırılması da mümkün olacaktır.

Sonuç olarak, sözleşme idaresi sürecinin, proje yapım ve yönetiminde en önemli aşama olduğunu söyleyebiliriz. Sözleşmede tanımlanandan daha fazla yükümlülük altına girmek için sözleşmelerin her zaman çok iyi analiz edilmesi ve doğru idare edilmesi gerektiğini bilmeliyiz.

CONTRACT ADMINISTRATION IN CONSTRUCTION CONTRACTS AND A CASE STUDY ON ANALYZING THE CONTRACT ADMINISTRATION PROCESS OF AN INTERNATIONAL CONSTRUCTION PROJECT

SUMMARY

The construction industry is one of the biggest in employment opportunities beyond other industrial sectors in most of the countries. Different production types can be applied at the same time in construction industry such as sequence production, production for market, production for owner, production for project type.

Furthermore, construction industry is a complex and heterogeneous sector. Therefore it consists too much risk factor. To complete the projects within expected cost, time and quality limits, the risk factor should be reduced. Contracts are the best documents which can be used for reducing the risk. Therefore contract administration is as important as the contract is. If a well developed contract can not be managed as well as it has to be, parties should take more responsibilities than it is defined in the contract. That's why it is determined to make a research in contract administration which has an important effect in construction project management. The research is supported with a case study about a well managed contract administration process. The reason for making a case study is that it is thought, the theoretical information will not be enough for such an important subject and it should be supported with an applied international project.

In contract administration process different kind of documents can be used. The well-known documents all over the world are AIA (American Institute of Architect)' contract documents and FIDIC (Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils) Contract Documents. Especially for the projects which are financed by World Bank Credits, FIDIC contracts are a must. Such standard contracts provide easiness to project participants in terms of time and knowledge.

On the other hand most of the big construction companies use their own contract document that they prepared with their work experiences. However the smaller construction companies do not have such a chance to use their work experience as an archive. Therefore they are

using the standard type construction documents. In Turkey such standard type contract documents are published by KİK (Kamu İhale Kurumu).

Contract administration which is the most important phase in construction management process, can be defined as following the construction process as to be sure that everything is made the same with the contract specifications entirely. A contract administrator can be an architect, engineer, project manager or a project management company for behaving as owner's representative. As to follow the contract administration process firstly the contract should be well analyzed and then if a claim occurs the process should be managed as it is defined in the contract within the time limits. A well-administrated contract process provides parties to reduce their risks regarding contingency.

Furthermore, there may occur claims and disputes among parties in construction process. The best way is to solve the problem without litigating. To litigate means losing time and money for both parties. Also this is a binding situation for project cost and project completion date. To lose more money and time than it is foreseen at the beginning of the project, is not preferable solution for both parties.

After all theoretical information given for contract administration process, these are all supported with an applied international construction project. By this way it will be easy to compare the theoretical and practical process.

Finally, it can be said that contract administration process is the most important phase in construction management and should be analyzed in detail for not being obliged to take more responsibilities than it is foreseen at the beginning of the project.