

Enstitü : Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Anabilim Dalı : Mimarlık
Programı : Mimarlık
Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Gamze Özkaptan Alptekin
Tez Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans – Eylül 2021

**KAMU İHALESİ İLE GERÇEKLEŞTİRİLEN YAPIM PROJELERİNDE
SÖZLEŞME TÜRLERİ ARASINDA YAŞANAN ANLAŞMAZLIKLARIN
İŞVEREN VE YÜKLENİCİ AÇISINDAN ANALİZİ**

ÖZET

İnşaat sektörü geleneksel yapı ve uygulamaları ile teknolojinin de kullanıldığı büyük bir endüstridir. Projenin planlama ve tasarım sürecinden, yapımına kadar, farklı disiplinlerle bir araya gelmiş paydaşlar, bütün süreci oluşturur ve yönetirler. Bu süreçte disiplinler arasındaki ilişkiler, yetki ve sorumluluklar, belirtilen şartların oluşmadığı durumlarda uygulanacak prosedürler, yazılı metinler ile ortaya koyulur. Bu yazılı metinler sözleşmelerdir. Sözleşmelerin, eksiksiz düzenlenmesi ve uygulama sürecinde doğru yönetilmesi gerekir. Çünkü sözleşmelerde, eksiklikler, hatalar, uyumsuzluklar sözleşmenin tarafları arasında, anlaşmazlığa neden olabilmektedir.

İnşaat sektörü, her aşamasında risklerin olduğu bir sektördür. Bu risklerin, sözleşmenin tarafları arasında doğru tanımlanması ve eşit dağılması, projenin sürekliliği için çok önemlidir. Bunun sağlanması sözleşmelerin eşitlik, dürüstlük ve nisbilik ilkesiyle doğru orantılıdır. Sözleşmelerin türü ne olursa olsun, bu ilkelerin uygulanması, ortaya çıkacak anlaşmazlıkların çözümünde, sözleşmenin tarafları arasındaki sağlıklı iletişim ve güven konusunda, olumlu etkisi olur. Sözleşmeler içerik bakımından bu ilkeler ve hukuk kuralları çerçevesinde önemli olduğu kadar döküman ve belgelerin bütünlüğünün eksik olmaması, içeriğindeki hükümleri, tarafların haklarının açık ve net olması, iyi tanımlanması da önemlidir.

Sözleşmenin iyi yönetilmesi, sözleşmeyi hazırlayan kişilerin projenin uygulama sürecindeki tüm konulara hakim olması ve teknik olarak donanımlı olması, sözleşmelerde yaşanabilecek anlaşmazlığın çözümüne büyük katkı sunmaktadır. Sözleşmeyi hazırlayan kişilerin hukuki donanımı veya hukuki donanıma sahip kişilerle iyi ilişkiler içinde ve iletişimde olması, iş birliği içersinde olması da önemlidir. Bu tez kapsamında, bu süreçler anlatılmış ve yapım projelerinde sözleşmeler, sözleşme türleri, sözleşme yönetimi, sözleşme sürecindeki ilişkiler sözleşmenin uygulanması aşamasında ve sonrasında oluşabilecek anlaşmazlıklar, çözüm süreçleri, çözüm yöntemleri ve önerileri literatür taraması yapılarak araştırılmış ve tanımlanmıştır. Daha sonra Kamu İhale Kanunu kapsamında uygulanan yapım projelerindeki ihale süreçleri, sözleşmelerin süreçleri ve türleri, sözleşmelerde yaşanan anlaşmazlıkların nedenleri ile ilgili, literatür taraması yapılarak araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda ortaya çıkan anlaşmazlık nedenleri başlıklarla tanımlanmış, ortaya çıkarılan veriler ışığında, Kamu İhale Kanunu kapsamında uygulanan ihalelerde, yapım projelerine katılmış olan işveren kamu kurumları ve özel sektördeki yüklenici firmalara uygulanmak üzere, anket oluşturulmuştur.

Bu anketlerin sonuçları, elde edilen veriler, SPSS (Statistical Package For Social Sciences) for Mac 25.0 istatistik paket programı ile değerlendirilmiş, verilen cevapları analiz etmede ise nicel bir yaklaşımla betimsel ve regresyon analiz yöntemleri kullanılarak analiz edilmiş, sözleşme türlerine bağlı olarak yaşanan anlaşmazlıklar ve çözüm yolları ile ilgili hem ihaleye çıkan kamu kurumu yetkililerinin, hem de kamu ihalelerini üstlenen yüklenicilerin görüşlerine ilişkin sonuçlara ulaşılmıştır. Bu çalışmanın sonucunda yapılan değerlendirmelerin, kamu ihalesinde yapım işini uygulatmak isteyen işverenlere ve kamu ihalesi ile yapım işini uygulamaya istekli yüklenicilere, sözleşme tipine bağlı olarak olası anlaşmazlık konuları hakkında fikir vermesi ve anlaşmazlıklara bağlı risklerin önlenmesine yönelik bir öngörü sağlaması hedeflenmiştir.

Institute : **Institute Of Graduate Studies**
Department : **Architecture**
Programme : **Architecture**
Supervisor : **Dr. Öğr. Üyesi Gamze Özkaptan Alptekin**
Degree Awarded and Date : **MA - Semptember 2021**

**IN CONSTRUCTION PROJECTS CARRIED OUT BY PUBLIC
AUCTION DISPUTES BETWEEN TYPES OF CONTRACT
ANALYSIS IN TERMS OF EMPLOYER AND CONTRACTOR**

ABSTRACT

The construction sector is a large industry where traditional structures and applications and technology are also used. From the planning and design process of the project to its construction, stakeholders who have come together with different disciplines form and manage the whole process. In this process, the relations between disciplines, authorities and responsibilities, the procedures to be applied in cases where the specified conditions are not met, are revealed with written texts. These written texts are contracts. Contracts need to be fully drawn up and properly managed during the implementation process. Because in the contracts, deficiencies, errors, incompatibilities can cause disputes between the parties of the contract.

The construction industry is a sector with risks at every stage. The correct definition and equal distribution of these risks among the parties of the contract is very important for the continuity of the project. Ensuring this is directly proportional to the principles of equality, honesty and relativity of the contracts. Regardless of the type of contracts, the application of these principles will have a positive effect on the resolution of disputes, healthy communication and trust between the parties to the contract. While contracts are important in terms of content within the framework of these principles and legal rules, it is also important that the integrity of the documents and documents are not lacking, the provisions in the content, the rights of the parties are clear and well defined.

The good management of the contract, the fact that the persons who drafted the contract have a good command of all the issues in the implementation process of the project and are technically equipped make a great contribution to the resolution of the disputes that may arise in the contracts. It is also important that the persons drafting the contract are in good relations, communication and cooperation with the legal equipment or the persons who have the legal equipment. Within the scope of this thesis, these processes are explained and contracts in construction projects, contract types, contract management, relations in the contract process, disputes that may occur during and after the implementation of the contract, resolution processes, solution methods and suggestions have been researched and defined by scanning the literature. Then, the tender processes in the construction projects implemented within the scope of the Public Procurement Law, the processes and types of contracts, the reasons for the disputes in the contracts were searched by making a literature review. The reasons for disagreement that emerged in the researches were defined with the titles, and in the light of the data revealed, a questionnaire was created to be applied to the employer public institutions and private sector contractor companies that participated in the construction projects in the tenders implemented within the scope of the Public Procurement Law.

The results of these surveys, the data obtained, were evaluated with the SPSS (Statistical Package For Social Sciences) for Mac 25.0 statistical package program, and the answers were analyzed using descriptive and regression analysis methods with a quantitative approach, and disputes and resolutions related to contract types were analyzed. The results were obtained regarding the opinions of both the officials of the public institutions that were awarded the tender and the contractors who undertook the public tenders. The evaluations made as a result of this study are aimed to provide an idea about possible dispute issues depending on the contract type and to provide a foresight for the prevention of the risks related to the disputes to the employers who want to have the construction work implemented in the public tender and to the contractors who are willing to implement the construction work in the public tender.