

Hukuk Bülteni

Gayrimenkul Hukuku | Nisan 2021

DOĞRU FIDIC SÖZLEŞMESİ NASIL BELİRLENİR?

Müşavir mühendisler odalarından oluşan bir uluslararası meslek kuruluşu olan FIDIC'in (*Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*) uzun yıllar boyunca edinilmiş tecrübelerine dayanarak geliştirdiği standart sözleşmeler, teknik, yönetsel ve hukuki konularda yeknesaklık sağlaması nedeniyle uluslararası projelerde sıklıkla kullanılıyor. FIDIC'in en bilinen iki sözleşme türü, tasarımın, iş sahibi tarafından yapıldığı Kırmızı Kitap ile tasarımın, yüklenici tarafından yapıldığı Sarı Kitap'tır. Yıllar içerisinde tarafların ihtiyaçlarına göre daha fazla esneklik sağlayan yeni sözleşme tiplerinin geliştirilmesi ve riskleri taraflar arasında daha adil ve dengeli dağıtan yeni versiyonlarının oluşturulmasıyla birlikte, FIDIC sözleşmelerinin kullanımı oldukça yaygınlaştı. Günümüzde FIDIC sözleşmeleri, sadece uluslararası projelerde değil uluslararası niteliği olmayan projeler kapsamında da kullanılabilir hale geldi.

FIDIC sözleşmelerini kullanmak isteyen tarafların, öncelikle, ihtiyaçları ve projenin özelliği uyarınca kendilerine en uygun sözleşme modelini tespit etmesi gerekiyor. Bunun için; (i) projenin büyüklüğü ve zorluk derecesi, (ii) tasarımın kimin tarafından gerçekleştirileceği, (iii) projedeki risklerin nasıl paylaşılacağı, (iv) yükleniciye ödemelerin nasıl yapılacağı ve (v) projenin teslim şekli gibi kıstaslar dikkate alınmalı. Aşağıda, FIDIC model sözleşmelerinden sıklıkla kullanılan kitaplar, bu kıstaslar bakımından özetleniyor.

1. Kırmızı Kitap

Kırmızı Kitap, İnşaat İşleri İdari Şartnamesi – İş Sahibi Tarafından Tasarlanan Bina ve Mühendislik İşlerine İlişkin İnşaat İşleri için Genel Şartlardır.

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

FIDIC, önceleri, Kırmızı Kitap'ın boru hattı, köprü ve bina yapımı gibi inşaat mühendisliği uygulamalarının ağırlıkta olduğu yapım işlerinde kullanılmasını tavsiye ediyordu. Ancak daha sonra "inşaat mühendisliği" ibaresi, sözleşmenin adından çıkartıldı ve bu işlere yapılan vurgu azaltıldı. Günümüzde, sözleşme seçimi yapılırken işin niteliğinden ziyade işin tedarik yöntemine göre yapılacak ayrıma odaklanılıyor. Bu kapsamda, Kırmızı Kitap, projenin bazı unsurlarının tasarımının yüklenici tarafından yapılmasına müsaade etse de proje tasarımını iş sahibinin yaptığı işlerde kullanılmaya uygundur. Kırmızı Kitap'ta yükleniciye yapılan ödemeler genellikle birim fiyat üzerinden hesaplanıyor. Kırmızı Kitap'ın bir de Pembe Kitap olarak da anılan, Çok Yönlü Kalkınma Bankaları versiyonu olup, bu versiyon kredi kuruluşlarınca finanse edilen ihalelerde ve bunların taraf oldukları projelerde kullanılıyor. Bu versiyonda bankalara projeyi denetleme yetkisi getirildi ve mühendisin yetkileri daraltıldı.

2. Sarı Kitap

Sarı Kitap, Tesis ve Tasarla-Yap Modeli İnşaat İşleri İdari Şartnamesi – Tasarımı Müteahhit Tarafından Yapılmış Mekanik ve Elektrik Tesisatı, Yapım ve Mühendislik İşleri için Genel Şartlardır.

Sarı Kitap, çoğunlukla elektrik, mekanik tesisat ve donanım işleri içeren yapım projelerinde kullanılıyordu. Ancak Sarı Kitap da Kırmızı Kitap gibi, işin tedarik yöntemine göre yapılacak ayrıma odaklanılmasının ardından, adının da değiştirilmesi ile birlikte, tasarımın yüklenici tarafından yapıldığı tüm işler için yaygın olarak kullanılmaya başladı. Bu kapsamda Sarı Kitap elektrik, mekanik tesisat ve donanım işlerinin yanı sıra bina ve inşaat işleri için de kullanılıyor. Sarı Kitap'ta yükleniciye götürü ücret olarak ödeme yapılıyor.

3. Gümüş Kitap

Gümüş Kitap, Mühendislik, Tedarik ve Yapım/Anahtar Teslimi Projelerin İdari Şartnamesi – Genel Şartlardır.

Üretim ve enerji tesisleri ile özel altyapı işlerini konu alan anahtar teslim projelerde ağırlıklı olarak Gümüş Kitap kullanılıyor. Gümüş Kitap uyarınca, yüklenici hem tasarımı gerçekleştiriyor hem de projenin tamamlanma zamanı, işin maliyeti ve kalitesi ile ilgili risklerin tamamına katlanıyor. Savaş, terör ve mücbir sebepler dışında proje ile ilgili tüm risklerin yükleniciye bırakıldığı bu kitap, karmaşık risklerin yönetim yöntemlerini bilen, deneyimli yükleniciler için uygundur. İş yükleniciye verildikten sonra işin nasıl yürütüldüğü hususunda yüklenici daha serbesttir. Ancak yine de yüklenici, iş sahibi tarafından konulan performans kriterlerini yerine getirmekle yükümlüdür. Gümüş Kitap'ta yükleniciye götürü ücret olarak ödeme yapılıyor.

4. Yeşil Kitap

Yeşil Kitap (Kısa Sözleşme Formu – Genel Şartlar), görece olarak küçük sermaye gerektiren (500.000 Amerikan Doları'ndan daha düşük) projeler için uygun olup, kitabın tekrar gerektiren

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

veya kısa süreli ve basit mühendislik ve yapım işlerinde kullanılması öneriliyor. Yeşil Kitap, idari ve ticari düzenlemeleri barındıran esnek bir kitaptır ve tarafların ihtiyacına göre kolayca revize edilebilir.

5. Altın Kitap

Altın Kitap (Tasarla-Yap-İşlet Projeleri İdari Şartnamesi), genellikle, yükleniciye, tasarım ve inşaat işlerinin yanı sıra işletme yükümlülüğünün de bırakıldığı projelerde kullanılıyor. Büyük sermaye ihtiyacı olan ve 20 yıl gibi uzun bir işletme süreci öngörölmüş uluslararası projelerde kullanılması öneriliyor.

Yukarıda kısaca özetlendiğı üzere, doğru sözleşme modeli seçilirken, projede tasarımın kimin tarafından yapılacağı, risklere kimin katlanacağı, projenin ne kadar süreceğı ve sermaye bedeli dahil olmak üzere ilgili projenin tüm özellikleri dikkatlice incelenmelidir.

İLETİŞİM



Av. Büşra Özden

bozden@kolcuoglu.av.tr



Av. Merve Tüzmen

mtuzmen@kolcuoglu.av.tr