

T.C.  
İSTANBUL GELİŞİM ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YEREL YÖNETİMLERDE KAMU VE ÖZEL SEKTÖR İŞBİRLİĞİ  
UYGULAMALARI

İŞLETME ANABİLİM DALI  
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan  
A.Nimet BAYLAN BAZAN

Tez Danışmanı  
Yrd. Doç. Dr. Erdal ŞEN

İSTANBUL – 2016



## TEZ TANITIM FORMU

- YAZAR ADI SOYADI** : Arife Nimet BAYLAN BAZAN
- TEZİN DİLİ** : Türkçe
- TEZİN ADI** : Yerel yönetimlerde kamu ve özel sektör işbirliği uygulamaları
- ENSTİTÜ** : İstanbul Gelişim Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü
- ANABİLİM DALI** : İşletme
- TEZİN TÜRÜ** : Yüksek Lisans
- TEZİN TARİHİ** : ..../..../2016
- SAYFA SAYISI** : 165
- TEZ DANIŞMANI** : Yrd. Doç. Dr. Erdal ŞEN
- DİZİN TERİMLERİ** : Yerel yönetimler, hasılat paylaşımı, KÖSİ uygulamaları
- TÜRKÇE ÖZET** : Türkiye’de yerel yönetimler gerek demokratik hayatta oynadıkları roller, gerekse kamu hizmetlerinin bölge halkına ulaştırılmasında stratejik bir önemi vardır. Yerel yönetimler tüm organlarıyla hareket ederken yükledikleri sorumluluklar açısından illerin, ilçelerin, beldelerin kalkınmasına, kamu hizmetlerinden eşit ve adil olarak yararlanılmasına, kaynakların tüketilmesi açısından planlı ve ölçülebilir, denetlenebilir sistemlerin kurulabilmesinde de aktif görev almaktadır. Bu tezde kamu-özel sektör işbirliği uygulamalarının hangi şekillerde yapılabileceğine yönelik çeşitlemeler üzerinde durulmuş, kamu-özel sektör işbirliği uygulamalarının faydaları ve dikkat edilmesi gereken hususlar detaylı olarak ele alınmıştır.
- DAĞITIM LİSTESİ** : 1. İstanbul Gelişim Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsüne  
2. YÖK Ulusal Tez Merkezine

A.Nimet BAYLAN BAZAN

T.C.  
İSTANBUL GELİŞİM ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YEREL YÖNETİMLERDE KAMU VE ÖZEL SEKTÖR İŞBİRLİĞİ  
UYGULAMALARI

İŞLETME ANABİLİM DALI  
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hazırlayan  
A.Nimet BAYLAN BAZAN

Tez Danışmanı  
Yrd. Doç. Dr. Erdal ŞEN

İSTANBUL – 2016

## BEYAN

Bu tezin hazırlanmasında bilimsel ahlak kurallarına uyulduğu, başkalarının ederlerinden yararlanılması durumunda bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğu, kullanılan verilerde herhangi tahrifat yapılmadığını, tezin herhangi bir kısmının bu üniversite veya başka bir üniversitedeki başka bir tez olarak sunulmadığını beyan ederim.

A.Nimet BAYLAN BAZAN

.../.../2016





**ÖZET**  
**YEREL YÖNETİMLERDE**  
**KAMU VE ÖZEL SEKTÖR İŞBİRLİĞİ UYGULAMALARI**

Kamu hizmetlerinin yürütülmesinde yerel yönetimlerin geleneksel yöntemler yerine bazı hizmetleri özel sektöre terk etmesine giderek daha sıkça rastlanılmaktadır. Kamu kurumları açısından hizmette etkinlik ve verimlilik kavramı “ucuz maliyet” kavramının yerini almaktadır. Yerel yönetimlerin en etkin kurumunu oluşturan Belediyeler, temizlikten altyapı yatırımına, imar faaliyetlerinden kurban kesimine, kadın ve çocuk sağlığından vefat ve defin işlemlerine kadar yüzlerce hizmeti vermek zorunda kalmaktadır. Sayıları her geçen gün artmakta olan belediye hizmetleri, üç beş bin nüfuslu küçük belediyelerden nüfusu milyon ve hatta milyonlara dayanan büyük ölçekli belediyelere kadar hemen her yerel yönetimi şu veya bu şekilde etkilemektedir. Türkiye'nin en ücra köşesindeki belediyelerden tutunda, İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyükşehirlerdeki ilçe belediyelerine tümünün tek bir ortak sorunu vardır; artan hizmet çeşitliliği, buna bağlı olarak artan maliyetler ve hiçbir zaman yüzde yüz oranında gerçekleşmeyen hizmet memnuniyeti.

Merkezi devlet bütçesinden nüfusları oranında pay alan yerel yönetimler ve seçmenden oy almak suretiyle iktidara gelip bu kurumları yönetmek zorunda kalan “belediye başkanı idareciler”, sınırlı arz, sınırsız talep kavramını görev süreleri boyunca her daim yaşamaktadır. Kamu hizmetlerinin en etkin, en güzel ve en ucuz şekilde vatandaşın hizmetine sunulması her belediye başkanının rüyasıdır. Bir Türkiye gerçeği olarak oldukça seyyal bir durum arzeden “nüfus hareketleri” her belediyenin korkulu rüyasıdır. Terör, deprem, savaş ve dönem dönem etkili olan toplumsal olaylar herhangi bir şehrin veya bölgenin nüfusunu bir anda üç beş katına çıkartabilmektedir. Mevcut şehir nüfusuna dahi hizmet sunma konusunda oldukça zorlanan belediyelerin, ani nüfus hareketleri karşısında hizmet vermesi nasıl mümkün olabilecektir? İşte bu noktada devreye kamu hizmetlerinin özel sektörle beraber ortaklaşa yürütüleceği yeni yol ve yöntemler girmektedir. Üstelik bu yöntemler sadece yerel yönetimlerce değil, devletin bizzat kendisi tarafından da kullanılmaktadır. Osmangazi Körfez Geçiş Köprüsü, 3. İstanbul Havalimanı, Akkuyu Nükleer Santrali, Türkiye'nin dört bir yanında inşa edilen Baraj ve HES inşaatları bugün bu yöntemle yapılmaktadır. Bu sayede devlet “işveren” konumunu terk edip girişimcinin bir nevi “ortağı” konumuna gelmektedir.

Amerika Birleşik Devletleri ve İngiltere gibi ülkelerde gümrük hizmetlerinden, park ve bahçe bakım hizmetlerine kadar binlerce çeşit kamu hizmeti özel sektör aracılığı ile yürütülmektedir. Yanlış yere park eden herhangi bir araca ceza

yazılmasını A şirketi, o aracın çekici ile otoparka çekilmesini B şirketi, otopark hizmetini C şirketi, söz konusu işlemlerden kaynaklanan vergi ve cezaların tahsilini ise D şirketi yapmaktadır. Bu sistemde hiç kimse bir diğerinin işlem sahasına müdahale etmemekte, kimse kimseyi kayırmamakta, herkes en etkin şekilde görevini yerine getirmektedir.

Hantal devlet yapısından şikayetçi olmayan kimseyi bulmak zordur. Kamu hizmetlerinin vatandaş (daha doğru bir ifadeyle müşteri) tarafından beğeni ile karşılanabilmesi için, yerel yönetimlerce sunulan hizmetlerin en hızlı, en ucuz, en rahat ve en kolay şekilde vatandaşın hizmetine sunulması gerekmektedir. Bugün birçok belediye çöp toplama, sokak ve bina temizliği, güvenlik, yemek, bahçe bakımı, ağaç ve fide dikimi gibi birçok hizmeti özelleştirme yoluna gitmektedir.

Bu tezde Osmanlı ve Cumhuriyet döneminde önemli bir kamu kurumu olarak faaliyet gösteren belediyelerin (Şehremaneti) gelişim süreci, kamu hizmeti tanımlamaları, belediyelerce sunulan kamu hizmetlerinin çeşitleri ve niteliği, kamu hizmetlerinin imtiyaz sözleşmeleri yoluyla özel şahıs ve şirketlerce yürütülmesinin şekil şartları ve kapsamı, kamu hizmetlerinin yapım yöntemleri, kamu hizmeti imtiyaz sözleşmelerinin Türkiye ve Dünya uygulamaları kapsamlı olarak ele alınmış, Başakşehir Belediyesi özelinde Kamu-Özel Sektör İşbirliği uygulamalarına yönelik örnekleme çalışması yapılmıştır.

Belediyelerin İmar Uygulamaları neticesinde edindikleri arsa ve arazileri yap-işlet-devret veya kâr paylaşımı gibi yöntemlerle müteahhit veya girişimci firmalara vermelerine artık sıkça rastlanılmaktadır. Türkiye küçük ölçekli yatırımlar devrini bir daha geri dönmek üzere kapatmıştır. Artık 10-15 yataklı hastane, üç beş odalı belediye binası yapma dönemi bitmiştir. Oldukça büyük ölçeklerde inşa edilen kamu yatırımlarının, sınırlı ve kısıtlı gelire sahip yerel yönetimlerce inşa edilmesi mümkün değildir. Osmanlı'nın hemen her döneminde uygulanan özelleştirme uygulamaları, Cumhuriyet boyunca yerini devletçiliğe bırakmış, 2005 sonrasında ise kamu-özel sektör işbirliği uygulamaları etkin olmaya başlamıştır.

Türkiye'nin sürdürülebilir bir kalkınma modeli yaratabilmesi için kamu-özel sektör işbirliği uygulamalarının hemen her alanda uygulanması gerekmektedir. Yerel yönetim organı olarak belediyelerin, devletin gerisinde kalması mümkün değildir. Bugün birçok belediye spor salonlarından alışveriş merkezlerine, atık çöplerin ayrıştırma ve çöpten enerji üretimine kadar birçok konuda özel sektörle işbirliği yapma yoluna gitmektedir. Enerji, ulaştırma, sağlık, şehirci yolcu taşıma hizmetlerinin büyükşehir belediyeleri başta olmak üzere ilçe belediyelerince de uygulanmasına yakın gelecekte çok daha sıkça rastlanılacaktır.



Bu tezde kamu-özel sektör işbirliği uygulamalarının hangi şekillerde yapılabileceğine yönelik çeşitlemeler üzerinde durulmuş, kamu-özel sektör işbirliği uygulamalarının faydaları ve dikkat edilmesi gereken hususlar detaylı olarak ele alınmış ve Başakşehir Belediyesi özelinde hasılat paylaşımı örneği, mülkiyeti Başakşehir Belediyesine ait taşınmaz 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre satışı karşılığında gelir paylaşımı yöntemiyle (hasılat Paylaşımı) konularında kamu-özel sektör işbirliği uygulamalarına ilişkin örnekler incelenmiştir.

**Anahtar kelimeler:** Yerel yönetimler, hasılat paylaşımı, KÖİ uygulamaları



**SUMMARY**  
**IMPLEMENTATION OF THE PUBLIC AND PRIVATE SECTORS COOPERATION**  
**IN LOCAL GOVERNMENT**

More frequently we are coming across transmitting some services into private sector instead of traditional methods of local management in presenting public services. In public institutions the concept of efficiency and productivity in service is replacing the “low cost” concept. The municipality which constitutes the most affective institution of local management is obliged to provide hundreds of services including cleaning, infrastructure investment, reconstruction, women and children health, death and burials. These numbers are increasing day by day and from small municipalities with three or five thousand population to large ones with the population of million or more the local management is still organized in this way. In all municipalities including outlying corners of Turkey and megacities as Istanbul, Izmir and Ankara there is one common problem: increased variety of services and finance issues related to them, and satisfaction that is never provided in a hundred percent.

Local managers who take proportion from the state budget according to their population rate and “Ministry of municipality executives” who come to the power by getting votes of electors during their tenure of office face the issue of limited supply and unlimited demand. Offering the public services to the citizens in the most effective, best and cheapest way is the dream of every mayor. In fact in Turkey a subtle situation as “population movement” is a nightmare for each municipality. Periodical social events like terror, earthquake and wars can remove the population of any city or region. How is it possible for municipalities which have difficulties even with providing services to existing population of city to service in sudden population movements? And in this point new ways and methods of execution public services with private sectors are coming in. Moreover these methods are used not only by local management but also by the government. Osmangazi Kofrez Bridge, 3. Istanbul Airport, Nuclear Power Plant Sntrali, Baraj and HES constructions those are building around Turkey are being made by this method. In this way we revolt from the position of government as “an employer” and come to the position where the government is a kind of “partner”.

In countries like USA and England thousands of different public services including custom services, maintenance of park areas and etc. are organized via private sector. Parking service is done by the company A, punishment for wrong parking is done by the company B, taking the car to the parking area is done by the

company C, tax and punishment questions caused by the issue are solved by the company D. In this system everybody fulfills their duty most effectively without intervention and protection to others' working spheres.

It is difficult to think anyone who does not complain about the old stodgy structure of government. For welcoming the public services by citizens (more correctly, by customers) these services should be presented in the fastest, cheapest and most comfortable way. Nowadays most municipalities are privatizing lots of services like collecting garbage, cleaning streets and buildings, security, keeping gardens, planting trees and seeds.

In this thesis, the process of evolution of municipalities as an important public institution during the periods Ottomans and Republic, descriptions of the public services, the variety and quality of public services presented in municipalities, the formal requirements of organizing public services by private individuals and companies via concession contracts, methods of public service and concession contracts of Turkey and the world administration are extensively discussed. Particularly in the Municipality of Basaksehir Public-Private Sector Corporation administration is worked out.

Now we often encounter that as a result Reconstruction Administrations of municipalities get in giving landed property to the contractors and entrepreneurs via build-operate-transfer or profit sharing methods. Turkey will not begin the period of small-scale investments once more. There will not be the hospitals with 10-15 beds or municipality buildings with three-five rooms any more. Building quite big public constructions by local government with its limited and scant revenue is impossible. The Ottomans customize execution that was carried out almost during the whole Ottoman period was replaced by statism during the Republic period. And after 2005 public-private cooperation has become effective.

To create sustainable development model of Turkey the practice of public-private cooperation should be implemented in almost every area. It is not possible for municipalities to stay behind the government as a local management.

Nowadays majority of municipalities cooperate with the private sectors in spheres like sport and shopping centres, separation of residual waste and energy producing from the waste. In the short run the implementation of energy, transportation and health services will be encountered more often in district municipalities and especially in metropolitan municipalities.

In this thesis there are emphasized the variety of implementation forms of public-private cooperation, and issues that should be taken into consideration and advantages of public-private cooperation are discussed in details. Example of the

revenue sharing was particularly examined in the Municipality of Basaksehir and the examples of ownership and sales exchanging related to the public-private cooperation are investigated according to the immovable State Procurement Law of Municipality of Basaksehir.

**Keywords:** local government, revenue sharing, KÖSİ applications



## İÇİNDEKİLER

	SAYFA
ÖZET	i
SUMMARY	iv
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR LİSTESİ	xi
TABLolar LİSTESİ	xiii
ŞEKİLLER LİSTESİ	xiv
EKLER LİSTESİ	xv
ÖN SÖZ	xvi
GİRİŞ	1
BÖLÜMLER	
<b>BİRİNCİ BÖLÜM: KAMU HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLMESİNDE GELENEKSEL USULLER VE BELEDİYELER</b>	
1.1. Kamu Hizmeti Kavramı	3
1.1.1. Kamu Hizmetlerinin Kamu Kuruluşlarınca Sunulması (Emanet) Usulü	4
1.1.2. Kamu Hizmetlerinin Özel Hukuk Kişilerince Sunulması Usulleri	5
1.1.2.1. İltizam	5
1.1.2.2. Müşterek Emanet	6
1.1.2.3. İzin (Ruhsat/Lisans)	7
1.2. Kamu Hizmeti İmtiyaz Sözleşmeleri	8
1.2.1. Kavram	13
1.2.2. Temel Unsurları	13
1.2.3. Yap-İşlet-Devret (YİD)	16
1.2.4. Yap-İşlet	18
1.3. YİD Sözleşmeleri ile Kamu Hizmeti İmtiyaz Sözleşmelerinin Farkları	20
1.4. Kamu Hizmetlerinin Kaldırılması	21
<b>İKİNCİ BÖLÜM: KAMU HİZMETLERİNDE YENİ BİR YÖNTEM: KAMU VE ÖZEL SEKTÖR (KÖSİ) UYGULAMALARI</b>	
2.1. Küreselleşme, Özelleştirme ve KÖSİ Kavramları	23
2.1.1. Küreselleşme	23
2.1.2. Özelleştirme	23
2.1.3. Kamu ve Özel Sektör İşbirliği (KÖSİ)	25
2.1.4. KÖSİ Uygulamalarının Farkları	26
2.1.4.1. Özelleştirme Uygulamalarından Farkı	26
2.1.4.2. İmtiyazdan Farkı	27
2.1.4.3. Kurumsal Sosyal Sorumluluk Uygulamalarından Farkı	27

2.1.4.4. Geleneksel Tedarik Projelerinden Farkı	28
2.1.4.5.KÖSİ'nin Ana Öğeleri, Tarafların Görev ve Sorumlulukları	28
2.1.4.6. Hizmet Satın Alanlar (Kamu Kurum veya Kuruluşları)	29
2.1.4.7. Özel Sermaye Sahipleri (Yatırımcılar ve Borç Verenler)	29
2.1.4.8. Danışmanlar	29
2.1.4.9. AB Komisyonunun Göre Görev ve Sorumlulukları: Yeşil Belge	32
2.1.4.10. Avrupa Yatırım Bankasına Göre Görev ve Sorumluluklar	32
1.5.KÖSİ'nin Genel Unsurları	32
1.5.1.Sözleşmelerin Süre Durumu	32
1.5.2.Özel Finansman	32
1.5.3.Performansa Dayalı Ödeme Sistemi	33
1.6.KÖSİ'de Tarafların Sorumlulukları	33
1.6.1.Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Sorumlulukları	33
1.6.2.Özel Hukuk Kişilerinin Sorumlulukları	33
1.7.KÖSİ Uygulama Çeşitleri	34
1.7.1.İşletme - Bakım (İB)	36
1.7.2.Tasarla-Yap (TY)	36
1.7.3.Anahtar Teslim (AT)	36
1.7.4.Sarma-Ekleme (SE)	36
1.7.5.Kirala-Satın Al (KS)	36
1.7.6.Geçici Özelleştirme (GÖ)	37
1.7.7.Kirala-Geliştir-İşlet (KGİ) veya Satın Al-Geliştir-İşlet (SGİ)	37
1.7.8.Yap-Devret-İşlet (YDİ)	37
1.7.9.Yap-İşlet-Sahip Ol-Devret (YİSD)	37
1.7.10.Yap-Sahip Ol-İşlet (YSİ)	37
1.7.11.Tasarla-Yap-Finanse Et-İşlet (TYFEİ)	38
1.7.12.Tasarla-Yap-İşlet (TYİ)	38
1.7.13.KÖSİ Uygulamalarının Gerekliliği ve Sağladığı Faydalar	38
1.7.14.KÖSİ Uygulamalarının Gerekliliğine ilişkin görüşler	39
1.7.15.KÖSİ'nin Kullanım Alanları	39
1.7.16.KÖSİ Tesisinin Mülkiyeti ve İşletmecilik Hakkı	40
1.7.17.Özel Hukuk Kişisine Ait Olması	40
1.7.18.Kamuya Ait Olması	41
1.8.KÖSİ Uygulamalarından Sağlanan Faydalar	41
1.8.1.Kamu Sektörü İçin Sağlanan Faydalar	41
1.8.2.Özel Sektör Becerilerinden Yararlanılabilirliği	41
1.8.3.Projelerin Daha Az Maliyetle Geliştirilmesi	42

1.8.4. Bütçenin Kesinliği	44
2.1.8.6.Ödemelerin Sunulan Hizmete Bağlı Olması	43
2.1.8.7.Yaşam Döngüsü Maliyeti Riskinin Özel Sektöre Bırakılabilmesi	44
2.1.8.8.Risklerin Onları En İyi Yönetebilecek Tarafa Bırakılabilmesi	45
2.1.8.9.KÖSİ'lerin Kamu Bilançosunda Yer Alması	45
2.1.8.10.Kamu Varlıklarının Daha İyi Kullanılmasının Sağlanması	46
2.1.8.11.Sorumlulukların En Uygun Biçimde Paylaşılması	46
2.1.8.12.Özel Sektör İçin Sağlanan Faydalar	46
2.1.8.13.Özel Sektörün Sonuca Odaklanmasının Sağlanması	47
2.1.8.14.Özel Becerilerin Geliştirilmesinin Özendirilmesi	47
2.1.8.15.Özel Sektörün Sermayeye İştirak Etmesinin Teşvik Edilmesi	47
2.1.9.Yararlanan Bireyler İçin Sağlanan Faydalar	48
2.1.9.1.Ödenen Paranın Karşılığının Alınması	48
2.1.9.2.Hizmet Kalite Standardının Korunması	49
2.1.9.3.KÖSİ'ye Yönelik Eleştiriler ve Önemli Konular	49
2.1.9.4.Yeterli Özel Sektör Tecrübesinin Varlığı	51
2.1.9.5.Kamu Sektöründeki Kapasite ve Liyakatin Önemi	51
2.1.9.6.Yaşam Döngüsü Maliyet Riski Her Zaman Devredilemeyebilir	52
2.1.9.7.Mutlak Risk Transferi Daima Mümkün Olmayabilir	53
2.1.9.8.Kamu Sektörünün Yönetimdeki Kontrolünün Kaybı	53
2.1.10.Zaman ve Masraf Unsurlarının Önemi	54
2.1.10.1.Özel Sektörün Finansman Maliyetinin Yüksekliği	54
2.1.10.2.Sözleşmelerin Uzun Vadeli ve Sert Yapılı Olması	56
2.1.10.3.Başarısızlık Halinde Hizmetin Kesilmesi	57
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: TÜRKİYE'DE KÖSİ UYGULAMALARI</b>	
3.1. Başakşehir Belediyesi Hasılat Paylaşımı örneği	58
3.1.1. Mülkiyeti Başakşehir Belediyesine ait taşınmaz 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre satışı karşılığında gelir paylaşımı yöntemiyle (hasılat Paylaşımı)	58
3.2.Hasılat Paylaşımı İşlemlerinin Denetimi	59
3.3. Devlet İhale Kanununda Kamu Özel İşbirliği Mevzuatı (2886 sayılı Kanun)	62
3.4. Yerel Yönetimlerde Kamu Özel İşbirliğine İlişkin Model Önerisi ve Dikkat Edilecek Hususlar	62
<b>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: TÜRKİYE'DE KAMU HİZMETLERİNDE KÖSİ UYGULAMALARI</b>	
4.1. Dokuzuncu Kalkınma Planı Öncesi Dönemde Sosyal ve Ekonomik Gelişmeler	64

4.2. Dokuzuncu Kalkınma Planı ve Yatırım İhtiyacının Karşılanmasında KÖSİ	69
4.3. Ülkemizdeki Bir Kısım KÖSİ'ler ve Karar Organı YPK	71
4.4. Özelleştirme Uygulamaları ve Yetkili Karar Organı ÖYK	72
4.5. KÖSİ Proje İdaresinin Yapısı ve Yetkileri	74
4.5.1. Sözleşme Yönetimi	75
4.5.2. Performans ve İlişki Yönetimi	75
4.5.3. Kamu Sektörü Yönetim Ekibinin Yapısı	75
4.5.3.1.Mali/Finansal Uzmanlık	75
4.5.3.2.İdare/Hukuk Uzmanlığı	76
4.5.3.3.Teknik Uzmanlık	76
4.5.4.Proje Yönetiminde Temel Etmenler	77
4.5.5.KÖSİ İlişkisinin İdaresinde Ana Konular	78
4.5.5.1.Açık Sözleşme	78
4.5.5.2.KÖSİ'lerin Yönetilmesinde Doğru İnsanların Bulunması	79
4.5.5.3.Esneklik	79
4.5.5.4.KÖSİ Katılımcısının Performans İdaresi	79
<b>SONUÇ</b>	80
<b>KAYNAKÇA</b>	85
<b>EK</b>	



## KISALTMALAR LİSTESİ

<b>AGE</b>	: ADI GEÇEN ESER
<b>AGM.</b>	: ADI GEÇEN MAKALE
<b>AGY.</b>	: ADI GEÇEN YAYIN
<b>ALM.</b>	: ALMANÇA
<b>AR.</b>	: ARAPÇA
<b>AS.</b>	: ASKER, ASKERÎ, ASKERLİK
<b>AŞ</b>	: ANONİM ŞİRKET
<b>BK.</b>	: BAKINIZ
<b>BÖL.</b>	: BÖLÜM
<b>BS.</b>	: BASKI, BASIM
<b>C</b>	: CİLT
<b>ÇEV.</b>	: ÇEVİREN
<b>DRL.</b>	: DERLEYEN
<b>DZL.</b>	: DÜZENLEYEN
<b>EDV</b>	: EKONOMİK DENGE VERGİSİ
<b>EKON.</b>	: EKONOMİ
<b>EMTV</b>	: EK MOTORLU TAŞITLAR VERGİSİ
<b>ET</b>	: ESKİ TÜRKÇE
<b>H</b>	: HİCRİ
<b>HZL.</b>	: HAZIRLAYAN
<b>İNG.</b>	: İNGİLİZCE
<b>İS.</b>	: İSİM
<b>KG</b>	: KİLOGRAM
<b>KM</b>	: KİLOMETRE
<b>KRŞ.</b>	: KARŞILAŞTIRINIZ
<b>L</b>	: LİTRE
<b>M</b>	: MİLADİ
<b>MÖ</b>	: MİLATTAN ÖNCE
<b>MS</b>	: MİLATTAN SONRA
<b>NAV</b>	: NET AKTİF VERGİSİ
<b>NU.</b>	: NUMARA
<b>OSM. T.</b>	: OSMANLI TÜRKÇESİ
<b>ÖR.</b>	: ÖRNEK
<b>S</b>	: SAYI
<b>S.</b>	: SAYFA
<b>T.</b>	: TÜRKÇE
<b>T</b>	: TON
<b>TAR.</b>	: TARİH
<b>TL</b>	: TÜRK LİRASI
<b>VB.</b>	: VE BAŞKASI, VE BAŞKALARI, VE BENZERİ, VE BUNUN GİBİ
<b>VD.</b>	: VE DEVAMI, VE DİĞERLERİ
<b>VS.</b>	: VESAİRE

**YAY.** : YAYINI, YAYINLARI



## TABLolar LİSTESİ

### SAYFA

<b>Tablo 1:</b> Güncellenmiş “Asgari ASKİPTG” Ödeme Planı .....	59
<b>Tablo 2:</b> Sözleşmeye Esas Taşınmazların Tapu ve İnşaat Bilgileri: .....	10
<b>Tablo 3:</b> Güncellenmiş “Asgari ASKİPTG” Ödeme Planı: .....	17
<b>Tablo 4:</b> Teknik personel .....	28
<b>Tablo 5:</b> Sigortaların Genel Şartları .....	31



## ŞEKİLLER LİSTESİ

### SAYFA

<b>Şekil 1:</b> Tipik Bir KÖSİ Proje Yapısı.....	28
<b>Şekil 2:</b> KÖSİ de Durum Tespiti.....	29
<b>Şekil 3:</b> Uygulamasında Risk Paylaşımı .....	30



## EKLER LİSTESİ

**Ek-A:** Başakşehir Belediyesi Hasılat Paylaşımı Örneği



## ÖN SÖZ

Türkiye’de Belediyecilik, kamu hizmetlerinin bölge halkına ulaştırılmasında yani mali müşterek ihtiyaçlarının karşılanmasında yadsınamaz bir rol oynamaktadır. Yerel Yönetimlerde kamu ve özel sektör iş birliği uygulamaları birçok açıdan örnek olabilecek uygulamalar içermektedir. Kamu Özel sektör uygulamalarının ülke gelişimine, kaynak kullanımına büyük katkılar sunacağı bir gerçektir.

Günümüz Türkiye’sinde yerel yönetimler birçok açıdan örnek olabilecek çalışma modelleri geliştirmiştir. Hızla artan şehir nüfusu yerel yönetimlerin (belediyelerin) hizmet üretme ve sunma aynı zamanda kaynak yaratma konusunda zor durumda bırakmıştır. Bu noktada devreye kamu hizmetlerinin özel sektörle beraber ortaklaşa yürütebileceği yeni bir yol ve yöntem arayışı devreye girmiştir.

Belediyelerde hasılat paylaşımı birçok hizmetin aksamadan devam etmesine, birden fazla yıllık gelir anlamında finanse etmesine olanak yaratmıştır.

Bu tezimizde de belediyelerin mali kaynak yaratma konusundaki çalışmalara örnek olarak Başakşehir Belediyesi alan çalışması olarak ele alınmıştır.

Yerel yönetim hizmeti noktasında 1989-2016 toplam 27 yıldır hizmet vermekteyim. Bu süre zarfında birçok kurumda denetim komisyon üyeliği görevlerinde bulundum. Dergilerin yayın kurulunda çalışmalar yaptım. Yerel yönetimlerde dergi hazırladım. Gelişim Üniversitesi’nde öğretim görevlisi olarak Stratejik Planlama, Mesleki yazışmalar, Tüketici Davranışları derslerini verdim.

Hayatımın en önemli yıllarını geçirdiğim belediye ailesinde edindiğim tecrübeleri ve birikimi bu tez aracılığı ile paylaşmak istedim.

Tezimin yürütülmesinde, değerlendirilmesinde, yazımında ve sunumunda tezimin bilimsel temeller ışığında şekillenmesinde ilgi ve desteğini esirgemeyen, engin bilgi ve birikime sahip sayın hocam Yrd. Doç. Dr. Erdal Şen’e teşekkürlerimi sunuyorum.

Araştırmalarımda bana yardım eden, yol gösteren değerli hocalarıma, hasılat paylaşımı modelinin yerel yönetimlerde (belediyelerde) ilk defa uygulanmasına öncülük eden Başakşehir Belediyesi’ne teşekkür ediyorum.

Çalışma arkadaşlarıma, bana her zaman güvenen ve değer veren dostlarıma, aileme, yaşam enerjimin kaynakları olan çocuklarıma, Can Barkın Bazan ve Beren Naz Bazan’a ve sevgili eşime sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

A.Nimet BAYLAN BAZAN

## GİRİŞ

Türkiye’de yerel yönetimler gerek demokratik hayatta oynadıkları roller, gerekse kamu hizmetlerinin bölge halkına ulaştırılmasında stratejik bir öneme sahiptir.

Yerel yönetimler tüm organlarıyla hareket ederken yükledikleri sorumluluklar açısından illerin, ilçelerin, beldelerin kalkınmasına, kamu hizmetlerinden eşit ve adil olarak yararlanılmasına, kaynakların tüketilmesi açısından planlı ve ölçülebilir, denetlenebilir sistemlerin kurulabilmesinde de aktif görev almaktadır. Seçimle göreve gelen yöneticiler 5393 Sayılı Kanun’la kendilerine verilen yetkiler doğrultusunda görev yapmaktadırlar.

Türkiye’de Belediyecilik kurumunun tarihsel gelişimi incelendiği ikinci bölümde Osmanlı Döneminde (1299-1839) yılları arasında 1826 yılında Türk Belediyeciliği açısından idari bir düzenleme sayılan gelişmeyle zabita ve vergi tahsili işlemleri ayrı bir teşkilatlanma içerisinde gerçekleştirilmiştir.

1839-1923 yılları arası Tanzimat dönemini de içine alan sürelerde geleneksel örgütlenmelerin “tanzim” edildiği, batılılaşma yönündeki reformların yapıldığı, zihinsel bir değişimi ifade eden dönemdir. Bu dönem Modern anlamda belediyelerin kurulmasına yönelik önemli adımlar atılmıştır. Galata ve Beyoğlu’nda batı tarzı belediye teşkilatlanmalarının Osmanlı’daki ilk deneyimi olmuştur. Daha sonrasında 1876 Anayasa’sı belediyelerin özel bir kanunla düzenleyeceğini ifade etmiştir. Osmanlı Parlamento’sunun ilk kabul ettiği Kanun’da 1877 tarihli “Dersa’âdet Belediye Kanunu” dur. Buna göre İstanbul 20 daireye ayrılmıştır. Bu kanun 1930 yılına kadar çeşitli değişikliklerle uygulanmıştır. Cumhuriyet döneminde 24 Nisan 1921 tarihli Teşkilat-ı Esasiye Kanunu’nda lafzı olarak Mahalli İdarelerden bahsedilmiştir. 1580 sayılı Belediye kanunu her türlü yerel hizmetleri belediyelere görev olarak vermiştir. 1950 ve sonrası 1980’a kadar kentlerin nüfusunun giderek artması belediyeleri gecekondulaşma sorunu ile karşı karşıya bırakmıştır.

1961 Anayasası 126 maddesi yerel yönetimlere görevleri ile orantılı gelir kaynaklarının sağlanması gerektiği hükmü verilmiştir. Bu düzenleme belediyelerin özerk kuruluşlar olarak algılanmasını güçlendirmiştir. 1980 yılları belediyeler açısından yeni bir belediyecilik anlayışının başlangıcı olmuştur. Bu dönem ekonomide ve Yerel Yönetimlerde Yeniden Yapılanma dönemidir.

2000’li yıllarda Kamu Yönetimi Temel Kanun Tasarısı, il özel idaresi kanunu, Belediye kanunu ve Büyükşehir Belediye kanunu çıkarılmıştır.

Belediyelere yönelik 24.12.2004 tarihinde 5727 sayılı Belediye kanunu yürürlüğe girmiştir. Sonrasında Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen kanun

bir takım değişikliklerle 5393 sayılı halen yürürlükte olan Belediye Kanunu'na bırakmıştır.

Üçüncü bölümde Kamu hizmetlerinin yürütülmesinde geleneksel usuller ve belediyeler yer almış bu dönem içinde çeşitli uygulamalardan kamu hizmetinin özel hukuk kişilerince sunulması usullerinden olan iltizam, müşterek emanet, izin, imtiyaz ve kamu hizmetleri imtiyaz sözleşmeleri kavramları açıklanmıştır.

Dördüncü bölümde kamu hizmetlerinin yürütülmesinde yeni bir yöntem Kamuda ve Özel Sektör (KÖSİ) uygulamaları konusunda yapılan düzenlemelere yer verilmiştir. KÖSİ Uygulamalarının farkları özelleştirme uygulamalarından farkları anlatılmış imtiyaz uygulamalarından farklı kamusal sosyal sorumluluk uygulamalarından farkı anlatılmış Geleneksel Tedarik Projelerinden farkı ile de kıyaslanmıştır. KÖSİ'nin Temel Unsurları, Tarafların Görev ve Sorumlulukları değerlendirilmiştir.

Beşinci bölümde, Türkiye'de KÖSİ uygulamaları Başakşehir Belediyesi Hasılat Paylaşımı örneği ile açıklanmıştır.

Altıncı bölümde Türkiye'de kamu hizmetlerinin yürütülmesinde kısmi KÖSİ uygulamaları, sorunlar ve değerlendirmeler yer almaktadır.

Sonuç olarak; Taraftarlar arasında imzalanan sözleşme, risk dağılımını belirleyen en temel belge olduğundan kamu özel sektör işbirliğinin başarısında etkin rol oynar. KÖSİ uygulamalarından istenilen sonuçların elde edilmesi için;

- 1) Rekabetçi piyasa şartlarının yaratılabilmesi
- 2) İhtiyaca uygun düzenlemelerin geliştirilerek hayata geçirilmesi, KÖSİ ile kamu arasındaki sözleşmelerde KÖSİ'nin Mücbir sebepler hariç ki bunlar; mevzuat değişiklikleri, öngörülmemiş sebeplerdir.
- 3) Özel sektörün performansından kaynaklı talep miktarındaki değişimler sözleşme ile güvence altına alınmalıdır.



## BİRİNCİ BÖLÜM

### KAMU HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLMESİNDE GELENEKSEL USULLER VE BELEDİYELER

Ekonomi ve hukukun ortak kavramlarından olan “kamu hizmeti” kavramı “devletin işlevleri” anlamında kullanılmaktadır. “Kamu hizmeti” kavramı kamu maliyesi ve kamu ekonomisi disipliniinde “kamusal mallar” veya “kamu kesimi” şeklinde kullanıldığı da görülmektedir<sup>1</sup>.

Yani 1980’lerden beri oluşan hukuki düzenlemelerin ortak yanı, kamu hizmetlerinin yürütülmesindeki kullanılan yöntemlerin yanında Anayasa’nın 47. maddesinde 13 Ağustos 1999’da yapılan değişiklikle özelleştirmeye ve yeni yöntemlere de yer verilmiş olmasıdır. Kamu hizmetinin uygulanmasındaki değişim ve kamunun ekonomik alanda 1980’lerden özelleştirme politikalarının etkileri, dünyadaki gelişmeler kamu hizmetlerinin doğrudan idare tarafından yürütülmesinin yanı sıra ve kamu hizmetlerinden bir kısmının özel hukuka dayalı olarak özel sektör verildiği de görülmektedir.

“Devlet tarafından özel kişilere madenlerin aranması ve işletilmesi ile ilgili ruhsatname ve imtiyazlar verilmesi gibi tasarruflar gerçekte birtakım idari izinlerden başka bir şey değildir. Dolayısıyla bu tür idari izinlerin gerektiğinde usulüne uygun olarak geri alınabilmesi, idarenin yetkileri içindedir.”<sup>2</sup>

#### 1.1. Kamu Hizmeti Kavramı

Geniş bir kullanımda kamu hizmeti, “*devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından veya bunların gözetim ve denetimleri altında genel ve kolektif ihtiyaçları karşılamak ve tatmin etmek, kamu yararını sağlamak için icra edilen ve umuma arz edilmiş bulunan devamlı ve muntazam faaliyetler*”<sup>3</sup> olarak ifade edilmektedir. Anayasa Mahkemesine göre kamu hizmeti; “*devlet ya da diğer kamu tüzel kişileri tarafından ya da bunların gözetim ve denetimleri altında, genel ve ortak gereksinimleri karşılamak, kamu yararı ya da çıkarını sağlamak için topluma sunulan sürekli ve düzenli etkinliklerdir.*”<sup>4</sup> “

---

<sup>1</sup> Bkz: Onur Karahanoğulları, **Kamu Hizmeti (Kavram ve Hukuksal Rejim)**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002, s. 9.

<sup>2</sup> Bkz: “Devletçe İşletilecek Madenler Hakkında Kanun Tasarısı Plan ve Sanayi ve Teknoloji ve Ticaret Komisyonları Raporları”, (1/102), Millet Meclisi Tutanak Dergisi, Dönem 5, C. 6, Toplantı 1, Sayı 73, s. 1.

<sup>3</sup> Sıddık Sami Onar, **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, C. I , 3. Basım, İstanbul, 1966, s. 119.

<sup>4</sup> 09.12.1994 tarih ve E. 1994/43, K. 1994/42-2 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı, s. 21. Ayrıca bkz: 22.11.2007 tarih ve E. 2004/114, K. 2007/85 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı, s. 3, RG: 24.12.2007, S. 26736.

### 1.1.1. Kamu Hizmetlerinin Kamu Kuruluşlarınca Sunulması (Emanet) Usûlü

Kamusal mal/hizmet üretimi ve kamuya arz edilmesinin kamu hukukuna tabi örgütler aracılığıyla gerçekleştirilmesi mümkündür. “Kamusal mal ve hizmet üretimlerinin/sunumlarının kamu tüzel kişisi statüsündeki kurum veya kuruluşlar tarafından gerçekleştirilmesinde en yaygın kullanılan en klasik yöntem “emanet” usûlüdür.”<sup>5</sup>

Emanet usûlün en iyi örneği 233 sayılı “Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname”<sup>6</sup> çerçevesinde faaliyet gösteren Kamu İktisadi Teşebbüsleri (KİT) veya bunların iştirakleri ya da bağlı ortaklıkları eliyle kurulup yürütülen kamusal mal ve hizmet üretimleridir.

Bu usûlün temel özellikleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:<sup>7</sup> Hizmet, ayrı bir tüzel kişilik olarak örgütlenmemiş olup, bir kamu idaresinin veya devlet tüzel kişiliğinin faaliyeti olarak görünmektedir. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerindeki “rûsum emaneti<sup>8</sup>” ve “şehremaneti<sup>9</sup>”, gibi bazı kamu hizmeti örgütlenmelerine rastlanılmakla birlikte Cumhuriyet döneminde kamu hizmetleri “Bakanlık” şeklinde örgütlenmiştir. “Devlet adına hizmeti görenler kamu görevlisidir. Hizmetin yürütülmesi sırasında yapılan işlemler idari işlemdir. Hizmetin yürütülmesi için gereken ödenek hizmetin sahibi olan idarenin bütçesinde yer almakta ve bu bütçenin bağlı olduğu usûl ve esaslar uyarınca ödenmekte ve denetlenmektedir.”<sup>10</sup>

Emanet usûlü, ortak ve genel kamusal ihtiyaçların karşılanması amacıyla sadece kamu kurum ve kuruluşlarına verilmiş olan kamu hizmetlerinin gördürülmesi yöntemlerinden birisidir. Ancak, tüm kamusal hizmetlerin niteliği ve türüne bakılmaksızın, emanet usûlü ile yürütülmesine imkân verilmesine ve bu konuda herhangi bir istisna getirmemesine karşın 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu<sup>11</sup> yürürlükten kaldırılmıştır. Emanet usûlü de 2886 sayılı Kanun’un yerine geçen ve 1 Ocak 2003 tarihli 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu<sup>12</sup> ile kaldırmıştır.<sup>13</sup>

<sup>5</sup> Vahit Polatkan, **Yap İşlet Devret Modeli ile Ulusal ve Uluslararası Tahkim**, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 2000, s. 7.

<sup>6</sup> RG: 18.06.1984, S. 18435.

<sup>7</sup> A. Şeref Gözübüyük - Turgut Tan, **İdare Hukuku**, 2006, s. 642, 643.

<sup>8</sup> Osmanlı İmparatorluğu'nda Gümrük Dairesi.

<sup>9</sup> Osmanlı İmparatorluğu'nda, şehrin temizliği ve güzelliğiyle ilgilenen yerel yönetim. Bugünkü belediyenin Türkiye'de kurulan ilk biçimidir.

<sup>10</sup> Osmanlı İmparatorluğu'nda, şehrin temizliği ve güzelliğiyle ilgilenen yerel yönetim. Bugünkü belediyenin Türkiye'de kurulan ilk biçimidir.

<sup>11</sup> Bkz: RG: 10.09.1983, S. 18161.

<sup>12</sup> Bkz: RG: 22.01.2002, S. 24648.

<sup>13</sup> “Rekabet ilkesi” temel alınarak, kamu tarafından kurulan şirket, vakıf, vb. tüzel kişiliklerden mal alımları da 4734 sayılı Kanunla yasaklanmıştır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu “Belediyelerde ‘sadece satış, kiraya verme, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi işlerinin ihalelerinde uygulanacağı”<sup>14</sup> hüküm altına alınmıştır.

### 1.1.2. Kamu Hizmetlerinin Özel Hukuk Kişilerince Sunulması Usûlleri

Kamusal mal ve hizmet üretimi ve kamuya arz edilmesinin sözleşmeye bağlı olarak özel hukuka tabi gerçek veya tüzel kişiler aracılığıyla; “iltizam,” “müşterek emanet,” “izin (ruhsat/lisans),” “imtiyaz,” “yap - işlet” veya “yap - işlet - devret” vb. usûller ile gerçekleştirilmesi de, usûl ve esaslarının yasalar ile açıkça düzenlenmesi kaydıyla mümkün olabilmektedir.<sup>15</sup> Kamu hizmetlerinin özel hukuk kişilerince sunulmasındaki ortak nokta bu yöntemlerin tamamında kamu hukuku usûlünün baskın olmasıdır.

Sosyo-ekonomik koşullarda ve kamu hizmeti anlayışındaki değişim, kamu hizmetlerinin hukuki rejiminde özel hukuk lehine genişlemeyi fakat kamu hukuku aleyhine daralmayı da beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla kamusal mal ve hizmetlerin özel kesime ait kuruluşlar tarafından sunulmasına ilişkin uygulamalar her geçen gün yaygınlaşmakta ve izlenen usûller de giderek çeşitlenmektedir.

Danıştay, 1997/2583 sayılı Kararı’nda; “*yasa ile belediyelere verilmiş olan toplu taşıma hizmetinin özel hukuk kişilerine mülkiyetin devri ya da işletme hakkının verilmesi yoluyla gördürülmesinin hizmetin hukuki niteliğini değiştirmeyeceğine*” karar vermiştir. Anayasa’nın 155. maddesi gereğince yaptığı inceleme neticesinde içtihat oluşturan Danıştay’ın bazı kararlarında da belirtildiği üzere; kamu hizmetinin kurulması ya da işletilmesi işi, imtiyaz usûlüyle ve kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesi ile gördürülmek isteniyorsa, idare hukuku esaslarına ve Anayasal kurallara göre, yasal olarak bu işi yapmakla görevlendirilmiş bir kamu idaresinin de var olması gerekir. Bu bakımdan, kamu hizmetinin idareyle bağının koparılması sonucunda, yetki verme ve işletme belgesiyle bu hizmetin devredilmesi hususlarını içeren sözleşmelerin kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesi olarak değerlendirilmesi olanağı bulunmamaktadır. Diğer bir deyişle kamusal bir mal ve hizmet üretim faaliyeti, tekel olma niteliğinden çıkmışsa ve genel ve katma bütçeli idarelerin temel kuruluş amaçlarına uygun görev ve faaliyetleri olmaktan da çıkartılmış ise, bu mal ve hizmet kamu hizmeti niteliğini taşısa bile imtiyaz sayılmayacaktır.

#### 1.1.2.1. İltizam

Bu usûlün esası; kamusal mal ve hizmet üretimi ile ilgili yol, hastane, okul vb. tesislerin inşaatının önceden tespit edilen bir götürü bedel karşılığında özel hukuk

<sup>14</sup> 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu.

<sup>15</sup> Bkz: Şeref Gözübüyük ve Turgut Tan, **İdare Hukuku**, C.1. s.445.

gerçek veya tüzel kişisine (örn. yüklenici) taraflarca imza altına alınan bir taahhüt sözleşmesi çerçevesinde yaptırılmasına dayanmaktadır. “A’şar resmi<sup>16</sup>” gibi devlet gelirlerinden birinin toplanması işini üzerine alma olarak da tanımlanmaktadır. Yönetim hukukunda iltizam usûlü, bir kamu hizmetinin üretilmesi için gereken tesisin inşaat işinin gerçekleştirilmesi amacıyla gereken<sup>17</sup> malzemenin temin edilerek kamu idaresine teslim edilmesi için imzalanan sözleşmeleri kapsar, fakat bu tesisin işletilmesini kapsamaz. Bu usûlün uygulamalarına hukukumuzda pek rastlanmamakla birlikte Osmanlı Devleti döneminde tarım ürünlerinin vergilendirilmesinde kullanıldığı<sup>18</sup> görülmektedir.

### 1.1.2.2. Müşterek Emanet

Bu usûl; “bir kamusal mal ve hizmet üretiminden kaynaklanan zararın kamuya ait olması, temin edilen menfaatin ise taraflar arasında müştereken paylaşılması kaydıyla özel hukuk gerçek veya tüzel kişisi tarafından sağlanmasına”<sup>19</sup> dayanır.

Bu usûlde, bir gerçek veya tüzel özel hukuk kişisi, kamu idaresiyle yaptığı “Müşterek Emanet Sözleşmesi”ne dayanarak kamu hizmetini kurma ve sunma yetkisini üzerine alır. Kamusal hizmetin kurulması ve işletilmesinde gereken aynı veya nakdi sermaye ve katkı paylarını kamu kesimi sağlamaktadır. Özel kesimin sermaye kaybı gibi maddi bir zararı söz konusu değildir. Şayet özel müteşebbis herhangi bir hasar veya zarar ile karşılaşır ise bunlar kamu kesimine ait olmaktadır.

“Müşterek emanet” usûlünü “emanet” usûlünden ayıran husus, kamu hizmetinin diğer unsurlarını müteşebbis temin ederken, müteşebbisin hak ettiği bedeli hâsılat üzerinden belirli bir oranda pay almak suretiyle idareden tahsil etmekte oluşudur.<sup>20</sup> Müşterek emanet usûlündeki başlıca özellik “... İmtiyaz sahibine idarece asgari bir kâr garanti edilmesidir.”<sup>21</sup> Müşterek emanet konusu bir kamu idaresi ile bir başka kamu tüzel kişisi arasında da olabilir.

Taraflar arasında tanzim ve imza edilen müşterek emanet sözleşmesi nitelik olarak tamamen bir idari sözleşmedir. “Bu sözleşmenin “imtiyaz” sözleşmesinden farkı müşterek emanet usûlünde idarenin özel müteşebbisin üstlendiği taahhütlerde

---

<sup>16</sup> Osmanlı İmparatorluğu'nda, öşürler. Arazi mahsullerinden alınan onda bir nispetindeki vergiler. Mahsul alan zengin Müslümanların verdiği vergi.

<sup>17</sup> Örneğin yol inşaatı için gereken kum, asfalt, taş vb. malzemenin temin edilmesi işi bu kapsamda değerlendirilebilmektedir.

<sup>18</sup> Şeref Gözübüyük, Turgut Tan, **İdare Hukuku**, C. I, Turhan Kitabevi, Ağustos 2006, Ankara, s. 248-249; Lütfi Duran, **İdare Hukuku Ders Notları**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982, s. 333-334.

<sup>19</sup> Sıddık Sami Onar, **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, C. I, İstanbul, 1966, s. 540.

<sup>20</sup> Vahit Polatkan, 2000, a.g.e., s. 35.

<sup>21</sup> Lütfi Duran, **Yap-İşlet-Devret**, AÜSBF Dergisi, C. XLVI, No: 1-2, Ocak-Haziran 1991, s. 161.

onun mali varlığını korumayı ve mali yardımda bulunmayı taahhüdü altına almakta olmasıdır. Eğer hasar veya zarar, özel hukuk kişinin üzerinde kalıyor ise “müşterek emanet” değil “imtiyaz” söz konusudur.”<sup>22</sup>

Müşterek emanet usûlünün kullanıldığı örnekler, günümüzde mevcut olmayan “sahil fenerlerinin kurulması ve işletilmesi ile tütün tekeli ve Düyûn-u Umumiye'nin işlettiği tuz tekeline ilişkin sözleşmelerdir.”<sup>23</sup>

### 1.1.2.3. İzin (Ruhsat/Lisans)

Bu usûle göre, kamu hizmetin yürütülmesinde, idare (kamu kurum veya kuruluşu) ile özel hukuk gerçek veya tüzel kişisi arasında bir idari sözleşme tanzim ve imza edilmesi söz konusu olmamaktadır.

Burada söz konusu olan, üretiminde kamu kesimi lehine “tekel” niteliği söz konusu olmayan; öğretim kurumları, özel hastaneler, belediye sınırlarında özel toplu taşımacılık yapmak, vb. kamu hizmetlerinin,<sup>24</sup> kamu otoritesinin “ruhsat/lisans” veya “izin” olarak tanımladığı İdarenin tek taraflı yetkilendirme ve müsaadesiyle özel hukuk kişilerine gördürülmesidir.

Kamu hizmeti sunumunda görev alan özel hukuk kişileri bu hizmeti yürütürken keyfi davranmadıkları gibi hizmetin genelliğini, sürekliliğini bozamazlar ve kesintiye de uğratamazlar. Kamu otoritesinin özel kesim faaliyetlerinin her noktasında oldukça geniş gözetim ve denetim yetkisi olduğu gibi, nihai tahlilde bu kamu hizmetlerinin asli sahibi ve sorumlusu kamu olduğundan hizmetin yürütülmesinde özel hukuk kişinin yetersizliği halinde kamu kesimi her türlü önlemi alma hususunda da görevli ve yetkilidir.

1980'li yıllardaki özelleştirme uygulamaları çerçevesinde çıkarılan TEK Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtım ve Ticareti ile Görevlendirilmesi Hakkındaki 3096 sayılı Kanunla<sup>25</sup> birlikte elektrik dağıtım sistemlerinin özel şirketlere imtiyaz yoluyla verilmesinin de imkan verilmiştir. Bu Kanun ile özel hukuk kişilerine elektrik enerjisi üretimi, iletimi, dağıtım ve ticareti yetkisi tanınarak, mevcut tesislerin İHD yöntemi ile özel hukuk kişilerine devrine,

---

<sup>22</sup> Zehra Odyakmaz, “Genel Olarak İdarenin Sözleşmeleri”, 1988, s. 152; Sıddık Sami Onar, 1966, a.g.e., s. 540.

<sup>23</sup> Sıddık Sami Onar, 1966, s. 540 ve Ali Ülkü Azrak, 1976, **Millileştirme ve İdare Hukuku**, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2166, Hukuk Fakültesi Yayınları No: 483, Sulhi Garan Matbaası Koll. Şti., İstanbul, s. 173. Tütün tekeli için ayrıca bkz: Fatma Doğruel ve A. Suat Doğruel, **Osmanlı'dan Günümüze Tekel**, Tarih Vakfı, İstanbul, 2000.

<sup>24</sup> A. Şeref Gözübüyük - Turgut Tan, a.g.e., s. 647, ayrıca bkz: Metin Günday, a.g.e., s. 324.

<sup>25</sup> RG: 19.12.1984, S. 18619.

otoprodüktör<sup>26</sup> (kendi üretir) uygulamasına ve YİD modeline de imkan verilmiştir. 3096 sayılı Kanun ile TEK dışındaki sermaye şirketleri konumundaki yerli ve yabancı şirketlerin özel hukuk hükümlerine tabi olarak elektrik üretimi, dağıtımını görevinin verilmesi ile sözleşme ve görevin sona ermesi şekil ve esaslarının düzenlenmesinin amaçlandığı ve bu Kanun ile birlikte elektrik sektöründe yatay ve dikey ayrışık yapıya geçilmesinin hedeflendiği anlaşılmaktadır. 3096 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce elektrik üretimi, iletimi, dağıtımını ve ticaretine yönelik hizmetler için serbest piyasa ve rekabet ortamının varlığından söz etmek olası olmadığı gibi bu faaliyetler için ilke olarak dikey ve yatay bir ayrışık yapı ve muhasebe ayrışımının olmadığı da bilinmektedir.

Türk idare hukuku alan yazınında kamu hizmeti imtiyaz sözleşmelerinde özel şirket ile kamu idaresi tarafının eşit konumda olmadığı, kamu adına hareket eden idare tarafının daha üstün ve ayrıcalıklı olduğu kabul edilmekle birlikte bu genel kabul, ilgili sözleşmelerin mali unsurları için geçerli değildir. Gerekli hallerde idare, üstün kamu yararını dikkate alarak tek taraflı olmak üzere sözleşmede değişiklikler yapabilir ancak, ilgili sözleşmede kendisine böyle bir yetki verilmediği durumlarda sözleşmenin mali hükümlerinde, örneğin uygulanacak ücrete ilişkin tarifelerde, tek taraflı olarak değişiklik yapamaz. Tek yanlı olarak değişiklik yapılan durumlarda sözleşmenin mali dengesinin gözetilmesi gereğinden dolayı kamu idaresince, sözleşmenin diğer tarafı olan şirket aleyhine oluşan zararın tazmini gerekir. Taraflarca ilgili sözleşmede değişiklik yapılmasına ilişkin yazılı mutabakat sağlanmış olsa dahi ön şekil şartına bağlı olan bu tür sözleşmelerdeki tüm değişikliklerin geçerli olabilmesi için ilgili mevzuatı gereğince yapılmak istenen bu değişikliklerin de Danıştay'ın görüşüne sunulmasının zorunlu olduğu ve dolayısıyla mali uyumsuzluklarda ilgili hukuk düzenindeki genel hukuk hükümlerinin uygulanması gerektiği düşünülmektedir.<sup>27</sup>

## 1.2. Kamu Hizmeti İmtiyaz Sözleşmeleri

Başta elektrik, (sigara, alkol, tuz, vb.) olmak üzere kamuya hitap eden mal ve hizmet üretimi, iletimi, dağıtımını ve ticaretine yönelik faaliyetler, nitelikleri itibarıyla ayrıcalıklı bir hukuki statüye tabi olup özel faaliyetlerden de farklı konumdadırlar. Özel hukuk kişilerince yürütülen/görülen kamu hizmetlerine ilişkin kamu idaresi ve özel kişiler arasında imzalanan sözleşmeler, idare hukuku alanyazınında "idari sözleşme" olarak kabul görmektedir. Bu sözleşmelere kamu hukuk rejiminin üstün

<sup>26</sup> Enerji ihtiyacını kendi yaptığı/yaptırdığı tesislerden elde eden, üretilen fazla enerjiyi de kamuya satabilen sanayi tesisleri.

<sup>27</sup> Ali Ulusoy, **Elektrik Dağıtım Özelleştirmelerine Hukuki Bakış**, Elektrik Dağıtım Hizmetleri Derneği Yayını, Ankara, 2005, s. 4 - 5.

olduğu hukuki statü çerçevesinde özel hukuk sözleşmelerinden farklı bir statü verilmektedir. Herhangi bir kamu hizmetinin özel hukuk kişileri tarafından kurulması ve işletilmesi veya yalnızca işletilmesi ya da hizmetin kurulması ve işletilmesine ilişkin giderlerin ve kârın bilahare işletme süresince kamu idaresi tarafından tespit edilen yahut denetlenen bir tarife çerçevesinde söz konusu hizmetten faydalanan şahıslardan tahsil edilen ücret/bedel üzerinden karşılanması esasına dayanan sözleşmeler, idari sözleşmelerden “kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesi” olarak kabul edilmektedir.<sup>28</sup>

Kapitülasyonlar, Osmanlı döneminde adli, idari ve ticari/mali olmak üzere başlıca üç alanda verilen ve başlangıçta sadece verildiği dönemdeki padişahın hükümranlık dönemi ile sınırlı iken, 1739 tarihli bir anlaşma ile sürekli kılınmıştır.<sup>29</sup> Osmanlı Devleti ile Rusya arasında 1739’da imzalanan Belgrad Anlaşması sürecinde aracılık eden Fransa, üstlendiği bu göreve karşılık hem talep ettiği yeni ayrıcalıklara kavuşmuş hem de Osmanlı’nın imtiyazların her hükümdar döneminde yeniden değerlendirilmesi koşulundan feragat etmesini temin etmiştir.<sup>30</sup>

Yaşanan finansal zayıflıklar nedeniyle 1881’de Düyûn-u Umumiye idaresi kurulduğu ve ülkeye yabancı sermaye girişinin önceki döneme göre daha sistemli hale geldiği, Avrupalılara başta demiryolu<sup>31</sup> olmak üzere madencilik ve bankacılık gibi alanlarda hatta ekonomik bir niteliği olmadığı halde “Fenerler İmtiyazı” gibi imtiyazların da verildiği bilinmektedir.

Düyûn-u Umumiye İdaresine terk edilen kamu kaynakları nedeniyle altyapı yatırımlarına ve hizmetlerine ilişkin kaynaksız kalan Osmanlı Devleti’nin bu faaliyetler için özel sektörün de devrede olabilmesi için gayret sarf ettiği, kamu altyapı faaliyetlerinin özel sektöre de gördürülebilmesini teminen<sup>32</sup> Menafi-i Umumiyyeye Müteallik İmtiyazat Hakkındaki 10.06.1910 tarihli ve 516 sayılı Kanun<sup>33</sup>un istihsalı yoluna gidildiği görülmüştür.

---

<sup>28</sup> Ali Ulusoy, **Elektrik Dağıtım Özelleştirmelerine Hukuki Bakış**, Elektrik Dağıtım Hizmetleri Derneği Yayını, Ankara, 2005, s. 3.

<sup>29</sup> Aybars Pamir, **Kapitülasyon Kavramı**, AÜHFD, C. 51, Sayı 2, 2002, s. 89.

<sup>30</sup> Reşat Kasaba, **The Ottoman Empire and the World Economy – The Nineteenth Century**, State University of New York, 1988, s. 32.

<sup>31</sup> Bkz: Ali Ülkü Azrak **Millileştirme ve İdare Hukuku**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, No: 2166, Hukuk Fakültesi Yayınları No: 483, Sulhi Garan Matbaası Koll. Şti., İstanbul, 1976, Dipnot: 32, s. 119.

<sup>32</sup> Metin Günday, **Uluslararası Tahkim Alanında Türkiye’de Gerçekleştirilen Yasal Düzenlemeler**, Ekonomik İstikrar, Büyüme ve Yabancı Sermaye, TCMB Yayını, Ankara, 2001, s. 185; Baskın Oran, **Kaçıncı Küreselleşme**, Rekabet Kurulu Perşembe Konferansları No: 9 içinde, RK Yayını, Haziran, Ankara, 2000, s.120.

<sup>33</sup> İzak Atiyas ve Burak Oder, **Türkiye’de Özelleştirmenin Hukuk ve Ekonomisi**, TEPAV, Ankara, 2008, s. 40, 148-151.

Kapitülasyonlar uyarınca, bazı durumlarda yabancıların milli hukuklarının uygulanacağı<sup>34</sup> da öngörülmüş olmakla birlikte Osmanlı uyrukluların Fransız vatandaşları aleyhine yapacakları şahitlik de geçersiz sayılmakta<sup>35</sup> idi. Ticari davalarda yeni bir yargı çeşidi olarak “konsolosluk yargısı” adı verilen ve kural olarak “karma mahkeme” denilen, üç Osmanlı yargıcı ile davalının uyuğundan iki yargıcın oluşturduğu bir mahkeme yetkili idi. Yabancılar ve Osmanlı tebaası arasındaki cezai uyuşmazlıklar Osmanlı mahkemelerinde görülmekte, ancak Osmanlı devletinin egemenliği sınırlandırılarak ve uygulanacak hukukta bağışıklık tanınarak, mahkûm olan yabancı cezasını kendi devletinin hapisanesinde çekmekte idi.<sup>36</sup> “Böylece Osmanlı Devleti’nin durumu giderek yarı sömürge statüsünden farksız hale gelmiştir. Bankalar, denizyolları, madenler, gaz, elektrik, liman tesisleri, posta ve telefon gibi önemli bütün kamu hizmetleri artık imtiyazlı Avrupa şirketlerinin elinde bulunuyordu.”

37

Alan yazınında, Cumhuriyet dönemi Kemalist kadronun iktisadi alanlardaki biçimsel egemenliğini de içeren siyasal bağımsızlığını Lozan Antlaşması ile sağladığı, bu Antlaşma ve ek protokollere göre kapitülasyonların kaldırıldığı; Osmanlı Duyûn-u Umumiye İdaresi’nin Türkiye’nin maliyesi üstündeki denetim yetkilerinin de geri alındığı belirtilmektedir.<sup>38</sup>

Aslında imtiyaz sözleşmesinin süresi sonunda bunlar kendiliğinden kamu idaresine döneceklerdir. Fakat “Rachat” yöntemi uygulandığı takdirde kamu idaresi bu tesislerin bedelini değil, ancak amortismanın eksik kalan kısmını ve bir de mülkiyeti tamamen imtiyazcıya ait olan menkullerin tam karşılığını ve sonuçta imtiyazcının beklediği kârdan mahrum kalmasına karşılık bir tazminat ödemektedir. Görüldüğü üzere rachat, esas itibarıyla kamu hizmeti imtiyazlarının süresinden önce bu konudaki sözleşmede yer alan koşullara göre veya koşulları Devletçe belirlenmek suretiyle satın alınıp imtiyaza son vermek amacına yönelik bir geri alma işlemidir.<sup>39</sup>

<sup>34</sup> Cengiz Faydalı, **Özelleştirme ve Enerji Sektöründeki Uygulamaları**, 2000’li Yıllarda Ulusal Enerji Politikaları, TMMOB Türkiye II. Enerji Sempozyumu, TMMOB Yayını, Sempozyum Tartışmaları Eklenerek Hazırlanmış II. Baskı, Mayıs 2000, s. 79.

<sup>35</sup> Aybars Pamir, **Kapitülasyon Kavramı**, AÜHFD, C. 51, Sayı 2, 2002, s. 92, 99.

<sup>36</sup> Ahmet Mumcu, **Ankara Hukuk Fakültesi Nasıl Kuruldu?**, AÜHFD, C. 44, Sayı 1 - 4, 1995, s. 544.

<sup>37</sup> Halil İnalçık, **Osmanlı’nın Avrupa ile Barışıklılığı: Kapitülasyonlar ve Ticaret**, Doğu Batı, Makaleler I, 2. Baskı, Doğu Batı yayınları, Temmuz 2005, s. 283.

<sup>38</sup> Yahya Sezai Tezel, **Cumhuriyet Döneminin İktisadi Tarihi (1923-1950)**, Yurt Yayınları, Türkiye Araştırmaları Dizisi No: 4 (İktisat Tarihi), Ankara, 1986, s. 134.

<sup>39</sup> Bkz: ETKB’nca hazırlanan ve TBMM’ne arzı Bakanlar Kurulunca 27.02.1978 tarihinde kararlaştırılan “Devletçe işletilecek madenler hakkında kanun tasarısı” ve gerekçesinin TBMM Başkanlığına sunulmasına ilişkin TC Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Tetkik Dairesi Başkanlığı’nın 07.03.1978 tarihli ve 101-248/04110 sayılı yazısı ekinde yer alan anılan Kanun Tasarısı’nın Gerekçesi için “Devletçe İşletilecek Madenler Hakkında Kanun Tasarısı Plan ve Sanayi ve Teknoloji ve Ticaret



Bazen uygulamada millileştirmeye<sup>40</sup> geniş anlam yükleyerek, imtiyazlı kamu hizmetlerinin “rachat” uygulamasıyla imtiyazcının elinden alınması için de “millileştirme” kavramının kullanıldığı görülmektedir. Ülkemizde imtiyazla kurulan ve genellikle yabancı şirketler tarafından yürütülen kamu hizmetlerinin Cumhuriyetin ilanından sonra “rachat” yoluyla yavaş yavaş imtiyazcılarının elinden alındığı, ancak bu geri alım sözleşmelerinin TBMM tarafından birer kanun<sup>41</sup> ile onaylandığı bilinmektedir.

Kamu hizmeti imtiyaz sözleşmelerinin imzalanıp yürürlüğe girebilmesi Anayasa'nın 155. maddesi gereğince bir ön şekil şartına bağlıdır ki bahse konu sözleşmeler, taraflarınca imzalanmadan önce görüşü alınmak üzere Danıştay'a sunulmak mecburiyetindedir. Yargısal niteliği ve hukuki bağlayıcılığı olmayan bu görüşün Danıştay tarafından iki ay içinde verilmesi gerekmektedir.

1999 öncesi dönemde, Danıştay ve Anayasa Mahkemesi kamu idaresi ve özel hukuk kişileri arasında kamu hizmetlerinin gördürülmesine ilişkin imzalanacak sözleşmelerin özel hukuk sözleşmesi olarak kabul edilemeyeceğini ve bu sözleşmelerin zorunlu olarak kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesi (idari sözleşme) şeklinde yapılması gerektiği ve ayrıca Danıştay da bu türden sözleşme tasarılarının Danıştay'a sunulmamasının ya da sunulan bu tasarılar da ulusal veya uluslar arası tahkime<sup>42</sup> başvurulabileceğine yer verilmesinin hukuka aykırı olduğu şeklinde karar vermekte idi.<sup>43</sup>

---

Komisyonları Raporları”, (1/102), Millet Meclisi Tutanak Dergisi, Dönem 5, C. 6, Toplantı 1, Sayı 73, s. 2 - 3.

<sup>40</sup> Ali Ülkü Azrak, 1976, a.g.e., s. 68, 69, 85.

<sup>41</sup> Örnek olarak; 16.06.1939 tarihli ve 3645 sayılı İstanbul Elektrik, Tramvay ve Tünel İdareleri Teşkilat ve Tesisatının İstanbul Belediyesine Devrine Dair Kanun (Bkz: RG: 22.06.1939, S.4239) ve 19.07.1943 tarihli ve 4483 sayılı İzmir Tramvay ve Elektrik Türk Anonim Şirketi İmtiyazıyla Tesisatının Satın Alınmasına Dair Mukavelenin Tasdiki ve Bu Müessesenin İşletilmesi Hakkında Kanun (Bkz: RG: 24.07.1943, S. 5464) gösterilebilir. Ayrıca bir başka örnek için bkz: 04.10.1978 tarihli ve 2172 sayılı Devletçe İşletilecek Madenler Hakkında Kanun, (Bor Kanunu).

<sup>42</sup> Tahkim, bir sözleşmede taraflar arasında çıkan uyuşmazlıkların ilgili devletin resmi yargı organları yerine, tarafların kendilerince tespit edilen hakemler tarafından çözümlenmesidir. Uluslararası ticari ihtilafların yerel mahkemeler yerine uluslararası hakem heyetleri tarafından çözümlenmesi anlamındaki “uluslararası ticari tahkim” kavramı ile de karıştırılabilmektedir. Tarafların tahkime gitme iradesi, uyuşmazlık çıkmadan önce veya uyuşmazlık çıktıktan sonra aralarında yaptıkları tahkim anlaşmasına dayanmaktadır. Tahkim aslında bir özel hukuk kavramı olmasına rağmen 1999 yılında gerçekleşen Anayasa değişikliğiyle Türk idare hukukunda da uygulanmaya başlanmıştır. Türk hukukuna göre, uyuşmazlığın tahkim yoluyla çözümlenebilmesi için, uyuşmazlık konusunun tahkime elverişli olması gerekir. Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri konu/larda tahkime gidilemez. Örneğin, bir boşanma davası tahkim yoluyla çözümlenemez. Tahkim “ulusal tahkim” ve “uluslararası tahkim” olarak ikiye ayrılmaktadır. Eğer bir ilişkide hiçbir yabancı unsur yok ise böyle bir ilişkiden kaynaklanan ihtilaflar için uluslararası tahkime gidilemez. Bkz: <http://www.tahkim.net/> tahkim-nedir. Uluslararası tahkim, kavram olarak devletler arasında ki kamu hukukuna dayanan ihtilafların çözümü kapsamında öngörülen bir uyuşmazlık çözüm mekanizması olarak da kullanılmaktadır. Ayrıca, kamu idaresi ile yabancı uyruklu yatırımcılar arasındaki ihtilafların çözümünde tahkime gidilmesi halinde buna “karma tahkim” denildiği ve buradaki tahkimin “ticari” içerikli olabileceği gibi, “el koyma”

Geçmişte yaşanan ve “uzun süreden beri bir aşağılık ve kölelik sembolü olarak kızılan ve Lozan Barış Antlaşması ile kaldırılan”<sup>44</sup> imtiyaz ve kapitülasyon<sup>45</sup> uygulamalarının olumsuzluk içeren bir yansıması olarak, Cumhuriyetin ilk yıllarında

İktisadi nitelik içeren kamu hizmetlerinin topluma sunulmasında 1980'lere kadar sosyal amaçlar öne çıkarken 1980'lerden itibaren ticari, iktisadi ve teknolojik saikler de öne çıkmış, gelişmiş batılı ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de temel altyapı, enerji ve ulaşım gibi yatırım ve hizmetlerin kamu kurum ve kuruluşlarının bütçe imkânları ile karşılanamaması nedeniyle bu alanlarda özel sektörün de yatırım yapabileceği bir ortam, bir yatırım iklimi oluşturulmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Konuya yerel yönetimler ölçeğinde bakıldığında, Menafi-i Umumiyye Müteallik İmtiyazat Hakkındaki 10.06.1910 tarihli ve 516 Sayılı Kanun'un yanında belediyelerce verilecek imtiyazlarla ilgili imtiyaz verme yetkisinin 03.04.1930 tarihli ve 1580 sayılı (mülga) Belediye Kanununun<sup>46</sup> 70. maddesinin 14. fıkrası uyarınca Belediye Meclisine ait olduğu görülmektedir. Halen yürürlükte olan 07.12.2004 tarihli ve 5272 sayılı Belediye Kanunu<sup>47</sup>nun 15. maddesinde ise belediyelerin; atık su ve içme suyu, toplu ulaşım ve katı atık hizmetlerini Danıştay'ın görüşü ve İçişleri

---

veya “devletleştirme” şeklinde kamusal nitelikte bir içerik taşıyabildiği de belirtilmektedir. Bkz: John Merrils, (2003), *The Means of Dispute Settlement, içinde International Law* (Editör: Malcolm D. Evans), Oxford University Press, London, s. 540.

<sup>43</sup> Bkz: Danıştay 1. Dairesinin 06.12.1995 tarihli, E. 1995/181, K. 1995/245 sayılı ve 10. Dairesinin Kararları.

<sup>44</sup> Bernard Lewis, **Modern Türkiye'nin Doğuşu**, TC Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Türk Tarih Kurumu Yayınları, IV: Dizi, 2. Baskı, TTK Basımevi, Ankara, 1984, s. 449.

<sup>45</sup> **Atatürk'ün Söylev ve Demeçleri**, C. III, Türk İnkılap Enstitüsü Yayınları, Ankara, 1961, s. 49'dan aktaran: Aybars Pamir, (2002), **Kapitülasyon Kavramı**, AÜHFD, C. 51, Sayı 2, s. 116 - 117. Ancak, Lozan Barış Andlaşması müzakereleri sürecinde yabancı imtiyazlarına ilişkin tüm teklifleri reddeden Türk baş delege İsmet İnönü dönemin havasını yansıtan bir sahneyi, Lozan'a ait hatıralarını naklederken şöyle anlatır: “*Güçlüğü hatırlatmak için size söylüyorum. Orada bir akşam, İngiliz Murahhası Lord Kürzon, yanında Amerika Murahhası varken bana şöyle dedi; Müzakere ediyoruz. Aylardan beri arzu ettiklerimizden hiç birini alamıyoruz. Vermiyorsunuz. Memnun değiliz. Cebimize saklıyoruz. Memleketiniz haraptır. Yarın geleceksiniz, bunları tamir etmek için, kalkınmak için yardım isteyeceksiniz. O zaman, bu cebime koyduklarımın her birini, birer birer çıkarıp size vereceğim...*” Ben cevap verdim: *Çok emekle bu neticeye varmışızdır. Şartlarımız, milletimize göre haklıdır. Bunları behemehal alacağız. Biz bunları alalım, siz şimdi verin, sonra gelirsek istediğinizi yapın...*” [Bkz: İsmet İnönü'nün Atatürk Haftası dolayısıyla, 15.11.1960'da DTCF'ndeki konuşmasına atfen, Şevket Süreyya Aydemir, (1988), *Tek Adam Mustafa Kemal 1922 - 1938*, C. 3, 10. Basım, Remzi Kitabevi, İstanbul, s. 115, Falih Rıfkı Atay, (2006), **Çankaya**, Pozitif Yayınları, Temmuz, s. 490 ve Bilsay Kuruç, (1998), **Cumhuriyet'in 75. Yılında Kamu Hizmeti Kamu Mülkiyeti Sempozyumu, içinde KİGEM Yayını**, Kasım, Ankara, s. 21] şeklindeki sözlerin, ülke olarak geldiğimiz noktada çok büyük tutarlardaki altyapı yatırımının finansman ihtiyacı, uluslararası tahkimin Anayasa'da yapılan değişiklik neticesinde Türk hukuk sisteminde 1999'dan itibaren uygulanabilir olması ve uluslararası tahkimin kapitülasyonları çağrıştıran özellikleri birlikte dikkate alındığında bu husus, üzerinde hassasiyetle düşünülmesi gereken önemli bir konu olarak değerlendirilmektedir.

<sup>46</sup> RG: 14.04.1930, S. 1471.

<sup>47</sup> RG: 24.12.2004, S. 25680.

Bakanlığı'nın kararı ile 49 yılı aşmamak üzere imtiyaz usûlü ile özel hukuk kişilerine gördürebileceği belirtilmektedir. Aynı kanunda ruhsat vermek suretiyle ancak, imtiyaz veya tekel oluşturmayacak şekilde toplu ulaşım hizmetlerinin de özel hukuk kişilerine gördürülebileceği öngörülmüştür.

**Kamu Hizmeti İmtiyaz Sözleşmeleri:** Kamu hizmetlerinin özel hukuk sermaye şirketleri aracılığıyla sunulması anlamına gelen ve günümüzde çok geniş bir uygulama alanı bulan "kamu hizmeti imtiyaz sözleşmeleri" aşağıda ayrıntıları ile ele alınmıştır.

### 1.2.1.Kavram

Kelime anlamıyla imtiyaz; özel, kişisel, başkalarına tanınmayan hak veya koşul<sup>48</sup> olarak veya bir işi, başkaları yapmamak üzere, hususi müsaade ile bir kimseye veya bir müesseseye verme<sup>49</sup> hali olarak tanımlanmaktadır.

Kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesi; "Bir amme hizmetinin her türlü masraf ve hasarı kendisine ait olmak üzere, idare tarafından konulacak şartlar, temin edilecek yetkiler ve taahhüt olunan menfaatler mukabilinde hususi bir şahıs tarafından ifasını tazammun eden bir mukaveledir."<sup>50</sup>

"İmtiyaz kavramı Türk idare hukuku açısından; kamu hizmetlerinin uzun süreli bir idari sözleşme çerçevesinde kârı, sermayesi, hasarı ve zararı kendilerince üstlenilmek kaydıyla özel hukuk kişileri tarafından yerine getirilmesi,"<sup>51</sup> olarak tanımlanmaktadır. Anayasa Mahkemesi kararları ışığında, konusu kamu hizmetinin kurulmasını ve/veya işletilmesini bir özel kişiye devretmek olan sözleşmeler ise "kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesi"<sup>52</sup> olarak tanımlanmakta olup, Anayasa gereğince bu sözleşmeler Danıştay'ın da ön denetimine<sup>53</sup> tabidir.

### 1.2.2.Temel Unsurları

Kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesine konu hususlar öncelikle bir kamu hizmetidir. Kâr, zarar ve hasar ile sermaye özel hukuk kişisine aittir. İdare, kamu hizmetini yürütecek özel hukuk kişisine bazı yetkiler tanımaktadır. Kamu hizmeti, İdare (Kamu kurum veya kuruluşu) tarafından konulan şartlar çerçevesinde İdarenin denetimi ve gözetimi altında özel hukuk kişisi tarafından yürütülmektedir. Görülen kamu hizmeti karşılığında özel hukuk kişisine bir takım çıkarlar sağlanmaktadır.

<sup>48</sup> Meydan Larouse, Cilt 9, s. 473.

<sup>49</sup> Ferit Devellioğlu, Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik kitap, 2000, s. 434.

<sup>50</sup> Sıddık Sami Onar, **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, 3. Bası, C. 1, 1966, s. 536.

<sup>51</sup> Anayasa Mahkemesi'nin 09.12.1994 tarihli ve E. 1994/43, K. 1994/42 - 2 sayılı Kararı.

<sup>52</sup> Oktay Varlıer, "**Yap-İşlet-Devret Modeli ve Uluslararası Tahkim**", Görüş Dergisi, 1999, Sayı 40, s. 6.

<sup>53</sup> TC Anayasa, madde 155 / 2.

Taraflar, genellikle 30-40 yıl gibi uzun süreli bir idari sözleşmeye dayalı olarak hukuki ilişki içine girmekte ve bir sözleşme ile bağlanmaktadır.

Kanunlarda “imtiyaz” veya “imtiyaz usûlü”nün ne olduğuna ilişkin çok açık ve net bir tanım yoktur. Ancak uygulamada bu usûl, rekabetin istenmediği veya rekabetin mümkün olmadığı bir sektörde belli bir kamusal mal veya hizmetin üretilmesi, dağıtılması veya ticaretine ilişkin hakların belirli bir süre ile ve bir sözleşmeye dayalı olarak özel hukuk kişileri tarafından yerine getirilmesi olarak yansımaktadır. Sözleşme süresinin sonunda ilgili mal veya hizmet sunumuna ilişkin tüm mal varlığı başka bir işleme gerek olmaksızın kendiliğinden kamu idaresine devredilmiş sayılır.

Özü itibarıyla nihai tahlilde bir tür özelleştirme uygulaması olan imtiyaz usûlü, bir kamu hizmetinin, asli sahibi olan kamu idaresi ile taraflar arasında düzenlenen ve imzalanan bir sözleşmeye dayalı olarak, masrafları, zararı veya kârı kendisine ait olmak, hizmetten fayda sağlayanlardan bir bedel alınmak ve bir denetim altında bulunmak suretiyle sermaye şirketi statüsündeki bir özel hukuk kişisi tarafından yürütülmesidir.

3096 ve 3465 sayılı kanunların yürürlüğe girmesi sonrasında, elektrik ve otoyol dışındaki haberleşme, su işleri, limanlar, demiryolları, vb. hizmetlerin de sermaye şirketleri ile yabancılara yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesini sağlamak için 08.08.1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı ve Yatırım ve Hizmetlerin Yap - İşlet - Devret (YİD) Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun yürürlüğe sokulmuştur.

İmtiyaz sözleşmeleri; ‘maden işletme imtiyazı sözleşmeleri’ ve ‘kamu hizmeti imtiyaz sözleşmeleri’ olarak iki grupta incelenebilmektedir. Ancak konumuz ile doğrudan ilgili olmaması nedeniyle burada ‘maden işletme imtiyazı sözleşmeleri’ üzerinde durulmayacaktır.

Türk hukukunda diğer yönetsel sözleşmelerden farklı<sup>54</sup> bir yeri olan “kamu hizmeti imtiyaz sözleşmelerinde” bulunması gereken ortak ve temel hususlar özetle şöyledir; Kamu hizmeti imtiyaz sözleşmeleri, kamusal nitelikli bir hizmetin kurulması ve işletilmesini amaçlar. Sözleşme konusu olan kamusal hizmetin, imtiyaz sahibinin kâr ve zararına olarak kurulması ve işletilmesi söz konusudur. İdare’nin hizmetlerden yararlananlardan bir bedel veya ücret alma hakkını imtiyaz sahibine

---

<sup>54</sup> Danıştay’ın 29.04.1993 tarihli ve E.1991-1, K.1993-1752 sayılı Kararında; “Kamu hizmeti niteliği taşıyan bir görevin yerine getirilmesi, idari bir sözleşme ile özel girişimciye devredilmişse, kamu hizmetinin imtiyaz usulüyle yürütülmesinin söz konusu olacağı, imtiyaz süresince hizmetten yararlananlardan alınacak bedelin yasa ile saptanacak bir tarife üzerinden tahsil edilecek olması ve bu hizmet devrinin uzun ve belirli bir süre için yapılmasının, kamu hizmetleri imtiyaz sözleşmelerini diğer idari sözleşmelerden ayıran en önemli özellikler olduğu” ifadesi yer almıştır.

devretmesi esastır. Hizmetten yararlananlardan alınacak olan bedel veya ücretle ilgili tarifelerin tespitine ilişkin yetki İdare'nin uhdesindedir. Taraflar, genellikle belirli ve 30-40 yıl gibi uzun süreli bir sözleşme ile bağlanmaktadır. Kamu gücünü kullanan idareler, imtiyaz sahibine göre üstün yetkilere ve ayrıcalıklı haklara sahiptir.

Kamu İktisadi Kuruluşlarının (KİK) ise “temel kuruluş amaçlarına uygun” hizmet ile ilgili işlemler ‘imtiyaz’ sayıldığından söz konusu faaliyetlerin özelleştirilmesi ile ilgili olarak yapılacak sözleşmeler de imtiyaz şartlaşma ve sözleşmesi statüsünde değerlendirileceğinden ve bu madde uyarınca işletme hakkı verilmesi, kiralama veya benzeri diğer yöntemlerle kullanma hakkının devrine ilişkin süre 49 yılı geçemeyeceğinden bu şartlaşma ve sözleşmeler Anayasa'nın 155. Danıştay Kanunu'nun 23., 42. ve 46. maddeleri uyarınca Danıştay'ın görüşüne sunulmak zorundadır.

Anayasa Mahkemesi, her iki kararında da “kamu hizmeti”, “idari sözleşme” ve “imtiyaz sözleşmesi” kavramlarına açıklık getirmiştir. Kamu hizmetini, “devlet ya da diğer kamu tüzel kişileri tarafından ya da bunların gözetim ve denetimi altında, genel ve ortak gereksinimleri karşılamak, kamu yararı ya da çıkarını sağlamak için yapılan ve topluma sunulmuş bulunan sürekli ve düzenli etkinlikler” olarak tanımlayan Anayasa Mahkemesi'ne göre, “elektrik üretimi ve dağıtımı ile ilgili etkinlikler” kamu hizmeti olduğu gibi; 3996 sayılı Yasa'da öngörülen “köprü, tünel, baraj, içme ve kullanma suyu, arıtma tesisi, kanalizasyon, otoyol, deniz ve hava limanları yapılması ve işletilmesi ve benzeri etkinlikler” de kamu hizmetleridir.<sup>55</sup>

Kamusal nitelikli hizmetlerin özel kişiler aracılığıyla temin edilmesinde değişik sözleşme türleri uygulanabilmektedir. ‘Kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesi’ni kamusal karakterli hizmetleri özel şirketlere gördürmenin tek hukuki yöntemi olarak değerlendirmek veya değişik sözleşme türlerini kapsayan bir kavram olarak kabul etmek yanlış sonuçlar ortaya çıkaracaktır.

Konu iktisadi açıdan ele alındığında, herhangi bir faaliyet dalında imtiyazdan bahsedebilmek için hukuki veya doğal temelde, yerel/bölgesel ya da ülke genelinde, tekel niteliği yaratan uzun süreli bir sözleşmenin varlığı ve bu sözleşmenin ilgili özel hukuk kişisi lehine tekel durumu yaratmasa dahi o alanda rekabete engel oluşturup oluşturmadığının birlikte değerlendirilmesine gerek olduğu ve rekabete engel olunarak özel hukuk kişisi lehine farklılık yaratılan her faaliyet kolunda, kamu menfaatini korumak ve kollamak amacıyla imtiyaz hukukunun uygulanması gerektiği düşünülmektedir.

---

<sup>55</sup> Turgut Tan, “İdare Hukuku Açısından Yap-İşlet-Devret Sözleşmesi”, 1996, s. 26-27.

### 1.2.3.Yap-İşlet-Devret (YİD)<sup>56</sup>

Bu uygulama, “kamunun görev alanına giren yatırım veya hizmetlerin, yatırım ve işletme döneminde yapılacak masrafları yüklenen ve karşılığında yatırım sonucu ortaya çıkacak tesisi, önceden tespit edilen bir süre ve tarife üzerinden işletme hakkına sahip olan anonim şirket, limited şirket, eshamlı komandit şirket gibi sermaye şirketleri aracılığıyla gördürülmesi”<sup>57</sup> için geliştirilen ve dünyada yoğun olarak kullanılan finansman modellerinden birisidir.

İlgili kanunda da belirtildiği üzere kamunun kıt kaynakları ile gerçekleştirmekte sorun yaşadığı altyapı yatırımlarını hızla gerçekleştirmek ve toplum hizmetine sunmak ve “ileri teknoloji ve yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli”<sup>58</sup> olup yatırım bedelinin (elde edilecek kâr dâhil) sermaye şirketine veya yabancı şirkete, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesi”<sup>59</sup> esastır.

Bu usûl kullanılarak “kıt finansman kaynaklarının kamu düzeni ve milli güvenliğin sağlanması doğrultusunda etkili kullanımı ve ülkeye yabancı sermaye girişi ile birlikte ileri teknoloji ve bilgi transferi de temin edilmesi”<sup>60</sup> hedeflenmiştir.

Kamu kesimince gerçekleştirilmesi gerekirken kaynakların kıtlığı nedeniyle yüksek maliyet gerektiren işlerde 3996 sayılı Kanun, özel hukuk kişilerine gördürülebilecek hizmetlerin kapsamını da genişleterek; köprü, baraj, tünel, otoyol, demiryolu, sulama, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, arıtma tesisi, haberleşme, elektrik üretim, iletim, dağıtım ve ticareti, maden ve işletmeleri, fabrika ve benzeri tesisler, çevre kirliliğini önleyici yatırımlar, yeraltı ve yerüstü otoparkı ve sivil kullanıma yönelik deniz ve hava limanları ve benzeri yatırım ve hizmetlerin yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi konularında sermaye şirketlerinin veya

<sup>56</sup> Osman Yılmaz, **Yap-İşlet Devret Modeli ve Türkiye Uygulaması**, DPT Uzmanlık Tezi, Ankara, 1999,; Osman Yılmaz, **Altyapı Ekonomisi - Altyapı Hizmetlerinde Serbestleşme ve Özelleştirme**, 2005, (Editörler: Coşkun Can Aktan, Dilek Dileyici, İstiklal Y. Vural), içinde “**Altyapı Projelerinin Finansmanında Yap-İşlet-Devret (YİD) Modeli**”, Seçkin Yayıncılık Sanayi ve Ticaret A.Ş., Ankara, s. 149 - 162.

<sup>57</sup> Uğur Emek, **Ek ve Değişiklikler İle YİD, Yİ ve Kamu Hizmeti İmtiyazı Mevzuatı**, DPT, 2002, s. 3; Bilâl Eryılmaz, “**Belediye Hizmetlerinin Yürütülmesinde Alternatif Kurumsal Yöntemler**”, Türk İdare Dergisi, Y. 61, S. 382, s. 41; İzak Atıyas ve Burak Oder, **Türkiye’de Özelleştirmenin Hukuk ve Ekonomisi**, TEPAV, Ankara, 2008, s. 41, 68 – 72.

<sup>58</sup> Lâle Sirmen, “**Sözleşme Hukuku Açısından Yap-İşlet-Devret Modeli**”, Yap-İşlet-Devret Modelinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar ve Öneriler Sempozyumu, Bildiriler-Panel Kitabı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, İkinci Baskı, Ankara, 19 Haziran, 1996, s. 11; İsmet Giritli, Pertev Bilgen ve Tayfun Akgüner, **İdare Hukuku**, Der Yayınları, İstanbul, 2001, s. 851.

<sup>59</sup> Bkz: 13.06.1994 günlü ve 21959 sayılı RG’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3996 Kanununun 3. maddesi.

<sup>60</sup> Türkmen Derdiyok, **Yap-İşlet-Devret Modeli**, Yaklaşım Dergisi, Sayı Eylül 1993, 1993,“s. 95.

yabancı şirketlerin görevlendirilmesine olanak sağlamıştır. Ancak, elektrik enerjisi sektöründe, diğer sektörlerde de olduğu gibi, YİD modelini yatırımcı için cazip kılan unsurun ilgili Kurumun aldığı ürünün bedelini ödeyememesi durumunda Hazine tarafından sağlanan ödeme garantileri olduğu bilinmektedir.

Ele alınan sorunlar nedeniyle sistemin işlemez duruma gelmesinden dolayı özellikle yabancı yatırımcıların bahse konu kamu altyapı projelerine ilgileri tereddüde uğramaktadır.

Sonuç olarak; YİD Modelinin hukuki nitelikleri ile usûl ve esasları, 3996 sayılı Kanun ve 94/5907 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı çerçevesinde kısaca aşağıda özetlenmiştir.

1. Taraflar; projeyi gerçekleştirecek olan sermaye şirketi veya yabancı şirket ile yatırımın gerçekleştirilmesinden sorumlu olan ve öngörülen yatırım ve hizmetleri yaptırmak üzere YPK'nca sözleşme yapmaya yetkili kılınan Bakanlıklar, Belediyeler, KİT'ler vb. kamu kurum ve kuruluşlarıdır.

2. Hukuken kendisi tarafından üstlenilmiş olan yatırım ve hizmetleri YİD modeli ile gerçekleştirmek isteyen herhangi bir kamu kurum veya kuruluşu YPK'na başvurmakta ve YPK'nın izninin alınmasına müteakip, sermaye şirketi veya yabancı şirket ile sözleşme imzalamaktadır.

3. Sözleşmedeki işlemlerin belirlenen sürede projelendirilmesi, finansmanının sağlanması ve işlerin yürütülmesinden sorumlu olan taraf özel hukuk kişisidir.

4. Yapılan sözleşmede özel sektörün taahhütlerini yerine getirmemesi durumunda idarenin uğrayacağı zararın tazmin usûlü ve sair yaptırımlara ilişkin ayrıntılı düzenlemeler yer almaktadır.

5. Anayasa Mahkemesi kararları<sup>61</sup>da dikkate alındığında, YİD yöntemi "imtiyaz", bu yöntemle gerçekleştirilecek yatırımlar ve hizmetlerin yapımına ilişkin sözleşmeler de "kamu hizmeti imtiyaz sözleşmeleri" olarak kabul edildiğinden, bu model çerçevesinde hayata geçirilecek yatırım ve hizmetlere ilişkin şartlaşma ve sözleşmelerin, yürürlükteki mevzuat uyarınca Danıştay'ın görüşüne sunulması gerekmektedir.

6. YİD modeli uygulamasında, özel hukuka dayalı olarak bileşik ve karma sözleşmelerden faydalanılmaktadır. Mülkiyetin gayri ayni haklardan olan ve bir

---

<sup>61</sup> 28.06.1995 tarih ve E. 1994/71, K. 1995/23 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı.

şahsa, başkasına ait arazi üzerindeki yapının mülk sahibi olma yetkisini veren bir irtifak hakkı olan “üst hakkı (inşaat hakkı)”<sup>62</sup> da YİD’de kullanılan bir hukuki araçtır.

7. YİD modeli ile finanse edilerek işletmeye açılan tesislerin özel hukuk kişilerinca işletilmesi en çok 49 yıl gibi bir süre ile sınırlıdır.

8. Önceden tespit edilen sürenin sona ermesiyle birlikte, işletme hakkının devredilmesi yönteminde olduğu gibi, sözleşmedeki şirketin yaptığı işlemler her türlü yükümlülükten ve borçtan arı olarak bakımlı, kullanılabilir ve çalışır vaziyette ilgili kamu kurum veya kuruluşuna bedelsiz olarak ve kendiliğinden intikal edecektir.

9. YİD modeli 4046 sayılı Kanunda yer alan “işletme hakkının verilmesi” yöntemine çok benzemekle birlikte bu modelleri birbirinden ayıran en önemli özellik, YİD modelinde özel kesimce gerçekleştirilecek kamusal mal veya hizmet üretimini sağlayacak tesislerin işletilmesi yanında bir özel finansman yöntemi olarak bunların yapımının da özel hukuk kişileri tarafından gerçekleştiriliyor olmasıdır.

Ülkemizde ağırlıklı olarak enerji sektöründe, bazı havaalanları ile gümrük kapısı terminalinde ve yat limanı yapımı ve işletmesinde uygulama örnekleri görülmekle birlikte özünde bir finansman yöntemi olan YİD modelinin bugüne kadar köprü ve otoyol gibi ulaştırma projelerinde ve diğer kamu hizmeti alanlarında çok başarılı uygulama örneklerinin varlığından bahsetmek mümkün değildir.

#### 1.2.4.Yap-İşlet (Yİ)

Yİ usûlünün hukuki temelini “Yİ Modeli ile Elektrik Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında 4283 sayılı Kanun” ve bu Kanuna istinaden yürürlüğe konulan “Yİ Modeli ile Elektrik Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik” oluşturmaktadır.

Yİ usûlünde de hizmetin asıl sahibi ve sorumlusu kamu idaresi olup üretim işletme hakkı sınırlıdır. İdare bu sürenin dolması üzerine isterse bu sürenin uzatılmasına, isterse hizmetin kendisi tarafından yürütülmesine karar verebilir.

Nihai tahlilde ve geniş anlamda bir özelleştirme yöntemi olarak kabul edilmesi mümkün ise de Türkiye’deki uygulamalar ve 3096 sayılı Kanun<sup>63</sup> dikkate alındığında Yİ ve YİD uygulamalarının 4046 sayılı Kanun kapsamında bir özelleştirme yöntemi olarak değerlendirilmesi söz konusu değildir.

<sup>62</sup> Lale Sirmen, **Sözleşme Hukuku Açısından Yap-İşlet-Devret Modeli**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, “Yap-İşlet-Devret Modelinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar ve Öneriler Sempozyumu-Bildiriler-Panel” Kitabı içinde, Ankara, 19 Haziran 1996, s. 11 - 12.

<sup>63</sup> Türkiye Elektrik Kurumu Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtımı ve Ticareti İle Görevlendirilmesi Hakkında 04 Aralık 1984 tarihli ve 3096 sayılı Kanun, RG: 19.12.1984, S. 18619



Türkiye'deki uygulamasının değişik aşamalarında; birçok devlet kurumunun görev alıyor olması, teknolojik yatırım ihtiyacının karşılanmasının hedeflenmesi, hukuka dayalı süreçleri içeriyor olması, uygulamaya yönelik esaslar ve usûllerin benzeri KÖSİ ve özelleştirme uygulamalarından çok farklılıklar içermesi ve yetkili karar organlarının farklılığı dikkate alındığında Yİ ve YİD yöntemlerinin uygulanmasında istenen seviyelere gelinemediği de bir gerçektir.

1996 yılına gelindiğinde enerji sektöründe YİD modeli ile yapılan uygulamalar ve bu modele yöneltile eleştiriler sonucunda, Yİ modeli 96/8269 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı<sup>64</sup> ile geliştirilmiştir.

Danıştay'ın 1996 yılında aldığı bir kararla Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 3124 sayılı Kanun'un, Bakanlığın görev alanını düzenleyen 2. maddesine dayanılarak çıkarılan "Uygulama Usûl ve Esaslarına İlişkin Tebliğ" in yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Bunun üzerine 4283 sayılı Kanun<sup>65</sup> yürürlüğe girmiştir. 4283 sayılı Kanun ile; "hidroelektrik, jeotermal, nükleer santraller ve diğer yenilenebilir enerji kaynakları ile çalıştırılacak santraller kapsam dışında bırakılarak; yalnızca termik santraller için, Yİ usûlü ile, üretim şirketlerine, mülkiyetleri kendilerine ait olmak üzere, tesis kurma ve işletme izni verilmesi ile enerji satışına dair esas ve usûller düzenlenmiştir."<sup>66</sup>

4283 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesince "imtiyaz" niteliğinde kabul edilen YİD modelinin aksine, kamu hizmetini gördürme yönteminin bir türü olan "izin (ruhsat/lisans)" sistemi çerçevesinde, Yİ modelini düzenlemeyi hedeflemiştir.<sup>67</sup>

Bir başka KÖSİ yöntemi olan Yİ modeli de YİD modeli gibi Türkiye'de yoğun olarak enerji sektöründe karşılaşılan yatırım darboğazının aşılmasında kullanılmak amacı ile yürürlüğe konulmuştur. Bu uygulamanın Türkiye'deki yasal çerçevesini 4283 sayılı Kanun oluşturmaktadır. Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin esaslar ve usûller ise 97/9853 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı<sup>68</sup> ile yürürlüğe konulan bir yönetmelik ile düzenlenmiştir.

Kamu hizmeti imtiyazı uygulamasının tersine, Yİ modelinde tesislerin mülkiyetinin İdareye devredilmesi söz konusu olmamaktadır. Yİ modeli, örneğin

---

<sup>64</sup> Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi Hakkında Karar, BKK Karar Tarihi: 09.05.1996, BKK Karar Sayısı: 96/8269, RG: 08.06.1996, S. 22660.

<sup>65</sup> Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında 16.07.1997 tarihli ve 4283 sayılı Kanun, RG: 19.07.1997, S. 23054.

<sup>66</sup> 4283 sayılı Kanun, 16.07.1997 tarihli.

<sup>67</sup> Uğur Emek, 2002, a.g.e., s. 27.

<sup>68</sup> 4283 sayılı Kanunun Uygulanmasına İlişkin BKK Karar Tarihi: 01.08.1997, BKK Karar Sayısı: 97/9853, RG: 29.08.1997, Sayı 23095.

elektrik hizmetinin özel hukuk kişilerine ruhsat/lisans, izin ve idari sözleşme karışımı bir yöntem ile gördürülmesini<sup>69</sup> içermektedir.

Yİ modelinin hukuki nitelikleri, usûl ve esasları, 4283 sayılı Kanun ve 97/9853 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren uygulama yönetmeliği çerçevesinde özet olarak aşağıdaki gibidir:

1. “Yİ modelini YİD modelinden ayıran temel farklılık, Yİ modelinde özel hukuk kişinin finanse ederek üretime geçirdiği tesisin mülkiyet haklarının yatırımı gerçekleştiren özel müteşebbise ait olmasıdır. Belirli bir süre sonunda bunların mülkiyet haklarının kamu kesimine devredilmesi de söz konusu değildir.

2. Kanunun amacı, üretim şirketlerine Yİ modeli ile; ülkemizin enerji politikaları ve enerji planlarına uygun ve uyumlu bir şekilde elektrik enerjisi üretmek için mülkiyet hakları kendilerine ait olmak kaydıyla termik santral kurmak ve işletme izni verilmesi ile enerji satışına dair usûllerin ve esasların tespit edilmesidir.

3. Taraflardan birisi olan özel hukuk kişisi; mülkiyet hakları kendisine ait olmak üzere sadece elektrik enerjisi üretim tesisi kurmak ve işletmek için kurulmuş veya kurulacak yerli ve/veya yabancı sermaye şirkettir.

4. Elektrik üretim tesisi kurulması, işletilmesinin verilmesi ve üretilen enerjinin satışı ile ilgili esaslar ve ihale usûlleri Kanunda hüküm altına alınmıştır.”<sup>70</sup> İhale işlemlerinin Türkiye Elektrik Üretim, İletim A.Ş. (TEAŞ)’ca gerçekleştirilmesi sonrasında teklifi uygun bulunan üretim şirketi tespit edilerek ilgili belgelerle birlikte “tesis kurma ve işletme izni verilmek üzere” Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’na bildirilmektedir. Bakanlığın iznine müteakip taraflar arasında “üretim tesisi kurma, işletme ve enerji satışını düzenleyen” bir sözleşme imzalanmaktadır. Sözleşme süresi yürürlük tarihinden itibaren tüm süreler dâhil en çok yirmi yıl olarak düzenlenmekte fakat yönetmelikte belirlenen şartların varlığı durumunda bu süre uzatılabilmektedir.

### 1.3.YİD Sözleşmeleri ile Kamu Hizmeti İmtiyaz Sözleşmelerinin Farkları

YİD sözleşmeleri; yüksek finansman ve ileri teknoloji gerektiren projelerin hayata geçirilmesi suretiyle belediyelere ve ilgili sair kamu kurumlarına doğrudan malî ve teknik bir yük getirmeden gerçekleştirilmesini temin eder.

Kamu hizmeti kavramı çok geniştir. “Kamu hizmeti imtiyaz sözleşmelerini, kamu hizmetini kamudan ziyade özel hukuk kişisine gördürmenin tek yöntemi olarak

<sup>69</sup> Taner Ayanoglu, “**Elektrik Kamu Hizmetinden Elektrik Piyasasının Düzenlenmesine Doğru**”, İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi (İHİD), C. 13, Sayı 1 - 3, 2000, s. 71.

<sup>70</sup> 4283 sayılı Kanun ve 97/9853 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.

veya değişik sözleşme türlerini kapsayan bir üst kavram olarak görmek ve kabul etmek doğru değildir.”<sup>71</sup>

Alan yazınında YİD sözleşmelerinin kamu hizmeti imtiyaz sözleşmesinden farklı içerikte olduğunu savunan görüşler de mevcuttur.<sup>72</sup> Bu görüşlere göre imtiyaz uygulamaları ile YİD uygulamalarının karıştırılmaması için aralarındaki temel farklılıkların açıkça sergilenmesi gereklidir.

- YİD uygulamalarında sözleşme süresinin üst sınırının belirlenmesinde, yapılan tesisin mali işletmesine bakıldığı halde, imtiyaz sözleşmesinde verilen hizmetin maliyetine bakılmaktadır. İmtiyaz uygulamasında tesisten ziyade hizmetin kendisi ön plândadır.

- YİD uygulamasında ilgili kamu kurumlarının yetkili organlarının alacağı karar ile uygulamaya geçmek mümkündür. Buna karşılık, imtiyaz uygulamasında Bakanlar Kurulunun karar alması gerekmektedir.

- YİD uygulamasında hizmetin ifası için yapılacak tesisler idare tarafından sağlandığı halde, imtiyaz uygulamasında bedellerin ödenmesi yükümlülüğü imtiyaz sahibinin uhdesindedir.

- YİD uygulaması ilgili kurumun bağlı olduğu ihale sistemine göre kurulabildiği halde, imtiyaz uygulaması Bakanlar Kurulunun kararlar doğrultusunda gerçekleştirilmek zorundadır.

- YİD uygulamasında özel hukuk şirketi tarafından yapılan tesisler bedelsiz olarak kamuya geçmekte iken, imtiyaz uygulamasında bunlar idarece satın alınmaktadır.

- YİD uygulamasında tesislerde ki yabancı elemanların sayısında bir sınırlama söz konusu olmazken, imtiyaz uygulamasında bunların sayısı sınırlandırılmıştır.<sup>73</sup>

Anayasa Mahkemesi ve Danıştay’ın yukarıda ele alınan kararlarından itibaren 3096 sayılı Kanuna göre hayata geçirilmesi projelendirilen uygulamalar çıkmaza girdiğinden bu yasaya dayanarak gerçekleştirilen projeler de mümkün olamamakta ve arzu edilen sonuçlar temin edilememektedir.

#### **1.4.Kamu Hizmetlerinin Kaldırılması**

Toplumsal gereksinimlerin ortadan kalkması hali ilgili kamu hizmetinin ortadan kaldırılmasına sebep olabilir. “Kamu hizmeti, kuruluşundaki usûllere paralel olarak tesis edilen işlemlerle kaldırılır. Dolayısıyla bir kamu hizmetinin

<sup>71</sup> Turgut Tan, “İdare Hukuku Açısından Yap-İşlet-Devret Sözleşmesi”, a.g.m., 1996, s. 28.

<sup>72</sup> H. Engin Şenalp ve Ali Bilir, “Yap-İşlet-Devret Modelinin Mahallî İdareler Yönünden Hukukî Geçerliliği”, Türk İdare Dergisi, Sayı 382, Mart 1989, s. 153 - 154.

<sup>73</sup> H. Engin Şenalp ve Ali Bilir, 1989, s. 153.

kaldırılmasında asli yetki Yasama Organının uhdesindedir. Ancak, bir kamu hizmeti kaldırılmaz, genellikle yeni koşullara uyarlanmak suretiyle sürdürölmesi sağlanır.”<sup>74</sup>



---

<sup>74</sup> Metin Günday, **İdare Hukuku**, İmaj yayıncılık, 9. Baskı, 2004, s. 297.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KAMU HİZMETLERİNİNDE YENİ BİR YÖNTEM: KAMU ve ÖZEL SEKTÖR (KÖSİ) UYGULAMALARI

#### 2.1 Küreselleşme, Özelleştirme ve KÖSİ Kavramları

##### 2.1.1. Küreselleşme

Küreselleşme kavramı, “günlük hayatımızı en çok etkileyen ve en çok kullandığımız kelimelerden biri haline gelmiştir. Öyle ki olumlu veya olumsuz anlamlar yüklediğimiz birçok kavramın önüne ‘küresel-global’ sıfatı eklenmekte, sermaye hareketleri, iletişim, şirketler ve hatta terör de ‘küresel-global’ sıfatını alabilmektedir.”<sup>75</sup>

İlk ortaya çıktığı 1960’lardan bu yana alan yazınında, bir süreci, durumu, sistemi, dönemi ve gücü tanımlamak için kullanılan, politik ve ekonomik etkilerin birleşiminden doğan bir dizi karmaşık süreçlerden oluşan<sup>76</sup> küreselleşme (globalization) kavramına, değişik bakış açılarına göre farklı anlamlar yüklenmektedir.

##### 2.1.2. Özelleştirme

“Özelleştirmenin ana felsefesi, devletin, asli görevleri olan adalet ve güvenliğin sağlanması yolundaki harcamalar ile özel sektör tarafından yüklenilemeyecek altyapı yatırımlarına yönelmesi, ekonominin ise pazar mekanizmaları tarafından yönlendirilmesidir.”<sup>77</sup>

Bu yönüyle ulusallaştırmanın (kamusallaştırmanın) zıddı bir anlam ifade eder. Bir başka şekilde tanımlanacak olur ise; “özelleştirme, kamu mülkiyetindeki şirketler ve malların, özel kişi ya da kurumların mülkiyetine devredilmesi” demektir.<sup>78</sup>

Türkiye’de özelleştirme sürecinin uzamasının çok olumsuz ekonomik ve siyasi etkileri olmuştur. Türkiye, dünyada özelleştirme konusunda hazırlık çalışmalarına ilk başlayan ülkeler arasında olmasına rağmen, son yıllara kadar uygulamada önemli bir mesafe kat edememiştir. Özelleştirme uygulamalarına daha sonra başlayan ülkelere bir kısmı daha başarılı olmuşlardır. Latin Amerika ülkeleri bu konuda örnek olarak verilebilir.<sup>79</sup>

<sup>75</sup> Manfred B. Steger, **Küreselleşme (Globalization)**, Dost Kitabevi Yayınları, 1. Basım, Ankara, 2006, s. 24.

<sup>76</sup> Bkz: Antony Giddens, **Elimizden Kaçıp Giden Dünya**, Alfa Yayınları, 2000, s. 11.

<sup>77</sup> <http://www.oib.gov.tr/sayfalar/sayfa/params/tip-sayfa/id-2/ozellestirmenin-felsefesi.html> (Erişim tarihi: 01.07.2016)

<sup>78</sup> Coşkun Can Aktan, **Özelleştirme ve Türkiye Deneyimi**, Özelleştirme ve İş Hukuku Alanında Ortaya Çıkan Sorunlar Semineri, Tebliğ, İzmir, 8 - 9 Nisan 1996, s. 29.

<sup>79</sup> Coşkun Can Aktan, 1996, a.g.t., s. 51.

Özel sektörün ekonomideki rolünün artırılması ve Türk girişimcisinin gelişmesi ile ekonominin ve finansal piyasaların tam rekabet koşullarında verimli ve etkili şekilde çalışacağı görüşü hâkim olmaya başlamıştır. Bu bağlamda, küresel etkileşimlerin de gelişmesi ve yansımalarıyla 1980 sonrası Türkiye’inde “sivil bir kamu” için fevkalade önemli altyapı çalışmaları başlamıştır. Bu kapsamda, özelleştirme politikaları geliştirilerek devletin kamudaki rolü yeniden belirlenmiş ve devletin ticari faaliyetlerden çekilmesi ve KİT’lerin özelleştirilmesi öngörülmüştür.

Ekonomide sermaye yapısının ve sahipliğinin yeniden şekillendirilmesine yol açan özelleştirme uygulamalarının yoğun olarak tartışılıyor olmasının, sorgulanmasının son derece doğal olduğu ve artık birçok sektörde kamunun tekel veya hâkim konumda olduğundan söz edilmesinin mümkün olmadığı ifade edilmektedir.<sup>80</sup>

Cumhuriyetin ilk yıllarında kamunun ekonomideki yeri ve özel sektörün geliştirilmesine verilen önem de dikkate alınırsa Türkiye’deki KİT sisteminin temelini teşkil eden 1933 tarihli Sümerbank kuruluş kanunu<sup>81</sup> ve Atatürk’ün 1935 yılındaki İzmir Fuarı’nın açılışına gönderdiği mesajdan da anlaşılmaktadır ki ilk kuruluş döneminde KİT’ler cumhuriyetin ilk dönemlerindeki kalkınma hamlesine katkı sağlayan, bünyesinde süreklilik ve kalıcılık içeren ancak günün şartlarına uygun yapı ve fonksiyon değiştirebilen pratik birer sosyo-ekonomik araç olarak kurgulanmıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarındaki “devletçilik” akımı çerçevesinde dahi özel sektörün geliştirilmesi ana fikri dönemin düşünce hayatı ve uygulamalarında dikkat çekmiştir. Nitekim Lozan Konferansı’na verilen ara sırasında Mustafa Kemal’in talimatıyla siyasi bir strateji olarak gerçekleştirilen<sup>82</sup> ve 17 Şubat 1923’de İzmir’de toplanmış olması nedeniyle “İzmir İktisat Kongresi” olarak da bilinen “Türkiye İktisat Kongresi”nde kabul edilen esaslarda bu görüş şöyle ifade edilmiştir: “... Hükümetin dahi Bankaya bir sermaye koyarak hissedarlığı iştiraki ve ancak hükümet aldığı bu hisseleri talep vukuunda ihraç ile halka satarak yavaş yavaş alakasının kat’ı ...”.<sup>83</sup>

Türkiye’deki özelleştirme uygulamalarına kısaca<sup>84</sup> değinecek olursak; 4046 sayılı Kanun, özelleştirme konusunda yapılan en kapsamlı temel yasal düzenleme niteliğindedir.<sup>85</sup>

<sup>80</sup> Metin Kilci, 2008, a.g.e., s. 2.

<sup>81</sup> 03.06.1933 tarihli ve 2262 sayılı **Sümerbank Kanunu**.

<sup>82</sup> Yılmaz Karakoyunlu, **Türk Ekonomisinde Çağdaşlaşma Süreci**, Diyalog Yayınları, İstanbul, 1997, s. 97 - 98.

<sup>83</sup> A. Gündüz Ökçün, **Türkiye İktisat Kongresi**, SPK Yayın No: 59, 4. Baskı, Ankara, 1997, “2. Tüccar Grubunun Esasları [No. 246]” s. 339.

<sup>84</sup> Türkiye’deki özelleştirme uygulamalarının tarihi ve hukuki gelişimi ile ilgili olarak bkz: İlhan Baytan, **Özelleştirme; Hukuki Yapı, Uygulamalar, Sorunlar, Öneriler**, Ankara, 1999.

Türkiye'nin bu kamusal mal ve hizmetlere duyduğu ihtiyaç her geçen gün artmakta, bu mal ve hizmetleri sunacak üretim birimlerinin kapasite sorunları ve yetersizlikleri yeni yatırımlara duyulan ihtiyaçları artırmakta, ancak mevcut kamu kaynaklarının yetersizliği, bu yatırımların finansmanı sorununu da yanında getirmektedir.

4046 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 24.11.1994 tarihinden sonra, özelleştirme uygulamaları tamamen KİT'ler üzerinde yoğunlaştırılmıştır. Ancak, 4046 sayılı Kanun ile uygulama alanı artırılan özelleştirme işlemlerinin kapsamına diğer kamusal üretim birimleri ile bunların hizmetlerinin özelleştirilmesi henüz dâhil edilmemiştir.

Yİ, YİD, İHD, vb. KÖSİ uygulamaları da bu dönemde gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

### 2.1.3. Kamu ve Özel Sektör İşbirliği (KÖSİ)

Kamu ve Özel Sektör İşbirliği "KÖSİ" kavramı, 1990'lardan itibaren kullanılmasına karşı kabul görmüş olmasına rağmen genel geçer bir tanıma oluşturulamamıştır. "KÖSİ" uygulamaları sektörün bir kamu yatırımının da özel sektörün hizmet sağladığı çeşitli yapılardan oluşmaktadır.

"Doğru koşullar altında kullanılmaları ve geleneksel kamu sektörü ile özel sektör arasında iyi bir denge oluşturmaları kaydıyla kamu-özel ortaklıklarının Türkiye'ye yarar sağlayacağı"<sup>86</sup> söylemektedir.

KÖSİ terimi AB Komisyonu'nun 2004 yılında yayımladığı "Yeşil Belge" olarak bilinen Kamu ve Özel İşbirlikleri Belgesinde KÖSİ'lerden, "bir altyapının maddi olarak desteklenmesi, yapılması, yenilenmesi, yönetilmesi ve sürdürülmesi ya da bir hizmetin temin edilmesi için kamu sektörü ile özel sektör arasında yapılan işbirliği biçimleri"<sup>87</sup> olarak bahsedilmektedir.

KÖSİ'lerdeki temel amaç, kamu ile özel sektör arasında uzun vadeli işbirliğine gidecek altyapı projelerinin yapmak ve sürdürmektir.

- **Standard & Poor's**, KÖSİ'yi "kamu sektörü ile özel sektör arasında çok sayıda sektöre ait becerilerin, deneyimin ve finansmanın istenen politika sonuçlarını elde etmek üzere paylaşılmasını içeren orta ve uzun vadeli bir ilişki yöntemi"<sup>88</sup> olarak

<sup>85</sup> Metin Kilci, **Türkiye'de Özelleştirme Uygulamaları (1984 - 1998)**, 1998, DPT, s. 8.

<sup>86</sup> Andrew N. Vorkink, Dünya Bankası Türkiye Temsilcisi, "**Türkiye'de Kamu Özel Ortaklığı**", Uluslararası KÖSİ (PPP) Zirvesi ve Sempozyumu, Tebliğ, 15 Eylül, Ankara, 2006, s. 1 - 2

<sup>87</sup> AB Komisyonu **Yeşil Belge** (Green Paper on Public Private Partnerships and Community Law on Public Contracts and Concessions-Kamu-Özel İşbirlikleri ile ilgili Yeşil Belge ve Kamu İhaleleri ve İmtiyazlar Hakkındaki Topluluk Yasası) 1. Paragraf, COM, 2004, s.327.

<sup>88</sup> [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com) (Erişim tarihi: 09/10/2015)

tanımlamaktadır.

- **Avrupa Yatırım Bankası (AYB)**'na göre KÖSİ; "kamu sektörüne varlık ve hizmet temin etmek için özel sektöre ait kaynakların ve/veya deneyimin kullanılması amacıyla özel sektör ile kamu kurumları arasında kurulan işbirliğinin genel adı"dır. Bu nedenle KÖSİ terimi serbest, gayri resmi ve stratejik ortaklıklardan, Tasarla-Yap-Finanse Et-İşlet (TYFEİ) türü hizmet sözleşmelerine ve resmi ortak girişim şirketlerine kadar uzanan yelpazedeki çok çeşitli düzenlemeleri ifade eder.<sup>89</sup>

Yatırım olarak KÖSİ, "esas itibarı ile maliyet ve risklerin, yetki ve sorumlulukların, gelir ve yararların uygun oranlarda kamu ve özel sektör tarafından paylaşılmasının düzenlenmesi olarak"<sup>90</sup> da tanımlanabilmektedir.

#### 2.1.4. KÖSİ Uygulamalarının Farkları

KÖSİ'ler "kamu hizmetlerinin devletçe klasik yollardan temini ve tüm hizmet temininin özel sektör aracılığı ile yapılması arasındaki yelpazede yer alan, devlet ve özel sektörün birlikte katılımını içeren tüm hizmet sağlama modellerini içeren bir şemsiye üst kavram"<sup>91</sup> olarak nitelendirilebilir. Bu uygulamaların özelleştirmelerden, imtiyazlardan, kurumsal sosyal sorumluluk uygulamalarından ve geleneksel tedarik projelerinden farkı aşağıda özetle ele alınmaktadır.

##### 2.1.4.1. Özelleştirme Uygulamalarından Farkı

KÖSİ uygulamaları, "esasen bir anlamda gelecekteki kamu yatırımlarının şimdiden özelleştirilmesi"<sup>92</sup> anlamı da taşımakla birlikte her iki uygulamanın en belirgin ve temel farkı; özelleştirme uygulamalarının konusunun mevcut kamu şirket veya varlıklarının çoğu zaman mülkiyet haklarıyla birlikte özel sektöre devredilmesidir.<sup>93</sup>

Özelleştirmede bir imtiyaz hakkı ya da ruhsat piyasa dinamikleri içerisinde bir kamu hizmetinin ifası için özel sektöre devredilirken, KÖSİ'de işletmeci ile kamu

<sup>89</sup> Avrupa Yatırım Bankası, **AYB'nin Kamu - Özel Ortaklıklarındaki Rolü**, 2004, www.ibrd.Com (Erişim tarihi: 10.09.2015)

<sup>90</sup> www.standardspoons.com (Erişim tarihi: 09/10/2015)

<sup>91</sup> Metin Kilci, **Türkiye'de Özelleştirme Uygulamaları ve Özelleştirmede Yeni Yaklaşım: Özel Sektör Kamu Sektörü İşbirlikleri**, Uluslararası KÖSİ (PPP) Zirvesi ve Sempozyumu, Tebliğ, 15 Eylül, Ankara, 2006, s. 1.

<sup>92</sup> Metin Kilci, 2006, a.g.t., s. 3.

<sup>93</sup> Michael B. Gerrard, "**Public-Private Partnerships, What Are Public-Private Partnerships, And How They Differ From Privatizations?**", Journal of Finance & Development, IMF, September 2001, Vol. 38, No. 3, s. 1.; United Nations Economic Commission for Europe, **Guidebook on Promoting Good Governance in Public-Private Partnerships**, New York, 2008, s. 4.



kuruluşu arasında bir kamu hizmetinin özel sektör tarafından yerine getirilmesi için uzun vadeli bir sözleşme imzalanmaktadır.<sup>94</sup>

Ancak unutulmamalıdır ki kamu çalışanlarının bu süreçte üstlendiği rol bu defa özel sektör çalışanları tarafından üstlenildiğinden, işten çıkartmalar nedeniyle işgücü piyasasında arz fazlası yaratılmasına yol açılabilmekte ve KÖSİ uygulamalarının kamu kesiminin bu piyasadaki büyüklüğünü azalttığından 'yumuşak özelleştirme' <sup>95</sup>olarak eleştirilmesine de yol açmaktadır.

#### 2.1.4.2. İmtiyazdan Farkı

Devletlerin özel sektör şirketlerine kamu adına bazı hizmetlerin sunulması için "imtiyaz" (ayrıcılıklar) vermesinin örnekleri yüzlerce yıl öncesinden görülmektedir. Bunlardan en çok bilineni 16. Yüzyılda Fransa'da inşa edilen "Canal du Midi" projesidir.<sup>96</sup>

#### 2.1.4.3. Kurumsal Sosyal Sorumluluk Uygulamalarından Farkı

Ancak, KÖSİ uygulamalarının her biri finansal karlılık yönü ağır basan uygulamalardır. Türkiye'nin de imzaladığı ve 2015 yılına kadar gerçekleştirilmesi hedeflenen Birleşmiş Milletler Binyıl Kalkınma Hedefleri, Küresel İşbirliği Sözleşmesi - (Global Compact)<sup>97</sup> amaçlarına ulaşmada kamu kesimi kadar dünya ekonomisinin yaklaşık yüzde 90'ını yönetmekte olan özel sektörün de önemli rolü vardır. Bu hedefler, Mart 2002'de Birleşmiş Milletler öncülüğünde Meksika'nın Monterrey kentinde yapılan Kalkınma Finansmanı Uluslararası Konferansında ulusal ve küresel politikalar için hedefler bildirisi (Monterrey Deklerasyonu) olarak geliştirilmiştir. UNDP, sürdürülebilir kalkınma için KÖSİ uygulamalarının gelişmekte olan önemli bir işbirliği alanı olduğuna dikkat çekmektedir.<sup>98</sup> Bu bildirinin özellikle 24. ve 25. maddelerinde; kamu sabit sermaye yatırımları, doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının teşviki, işsizliğin azaltılması ve ulusal zenginliğin geliştirilmesinde KÖSİ uygulamalarının ve taraflar arasındaki diyalogun önemine vurgu yapılmaktadır.<sup>99</sup> Bu noktada özel sektör de kendi sürdürülebilirliği ile birlikte

<sup>94</sup> UN/ECE BOT Group, **Public-Private Partnerships for Infrastructure Development, Guidelines on Best Practices**, United Nations UN/ECE Forum, Cenevre, 4 - 5 Aralık 2000, s. 4.

<sup>95</sup> Stephen Harris, *Public Private Partnerships: Delivering Better Infrastructure Services*, Working Paper for Inter-American Development Bank, Washington, D.C., Sustainable Development Department, 2006, s. 15.

<sup>96</sup> Stephen Harris, 2006, a.g.m., s. 17.

<sup>97</sup> Nuri Duman ve Ebru Kaan, (Editörler), **Binyıl Kalkınma Hedefleri Raporu Türkiye 2005**, DPT ve BM ortak yayını.

<sup>98</sup> J. Hugh Faulkner, **Engaging the Private Sector Through Public-Private Partnerships**, Yale University, School of Forestry and Environmental Studies Bulletin No. 101, 1997, s. 171.

<sup>99</sup> José Braz, **Public-Private Partnerships in Development: Three Applications in Timor Leste**, OECD Working Paper No: 221, Kasım 2003, s. 6.

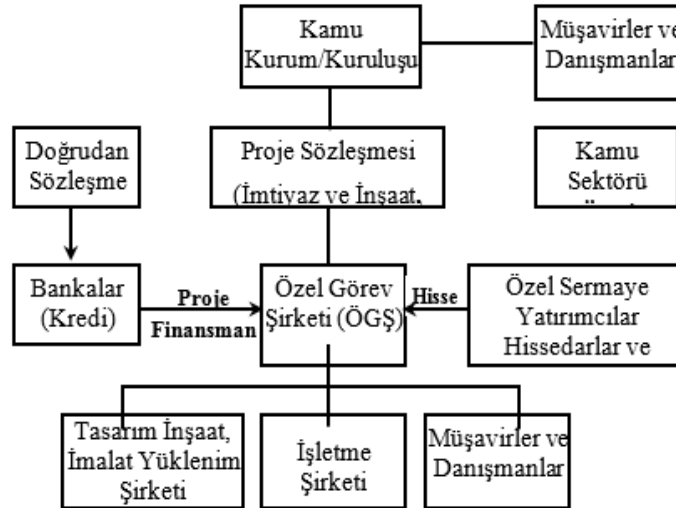
toplumsal fayda sağlayarak bin yıl kalkınma hedeflerine ulaşmada payına düşenleri yeni stratejiler geliştirerek yerine getirmeye çalışmaktadır.<sup>100</sup>

#### 2.1.4.4. Geleneksel Tedarik Projelerinden Farkı

Bir KÖSİ projesi ile geleneksel tedarik projesi arasındaki farklar özetle şöyledir: KÖSİ projeleri sadece basit bir inşaat projesi değildir. Kamu kurum ve kuruluşları bir KÖSİ projesini geleneksel bir inşaat projesi gibi yönetme ve KÖSİ tedarikçisinin varlığın tasarımında ve inşaatında yenilik yapma özgürlüğünü istemeden kısıtlama eğiliminden kaçınmalıdırlar. KÖSİ sözleşmesinin uzun süreli olması nedeniyle, KÖSİ tedarikçisi ile kamu arasındaki ilişkinin yönetilmesi KÖSİ projesinin başarısında çok önemlidir. KÖSİ tedarikçisi bir varlık teslim etmediği, hizmet sunduğu için, hizmetleri şart koşulan hizmet düzeylerinde sunmada gösterdiği performans üzerinde daha çok durmak gerekir, ama KÖSİ sözleşmesinin sonunda varlığın hala ekonomik ömrünün kalmış olması durumunda KÖSİ otoritesinin bu varlığın kendisine (yeni olmamakla beraber) makul bir durumda iade edilmesini sağlaması gerekebilir.

#### 2.1.4.5. KÖSİ'nin ana öğeleri, Tarafların Karşılıklı Görev ve Sorumlulukları

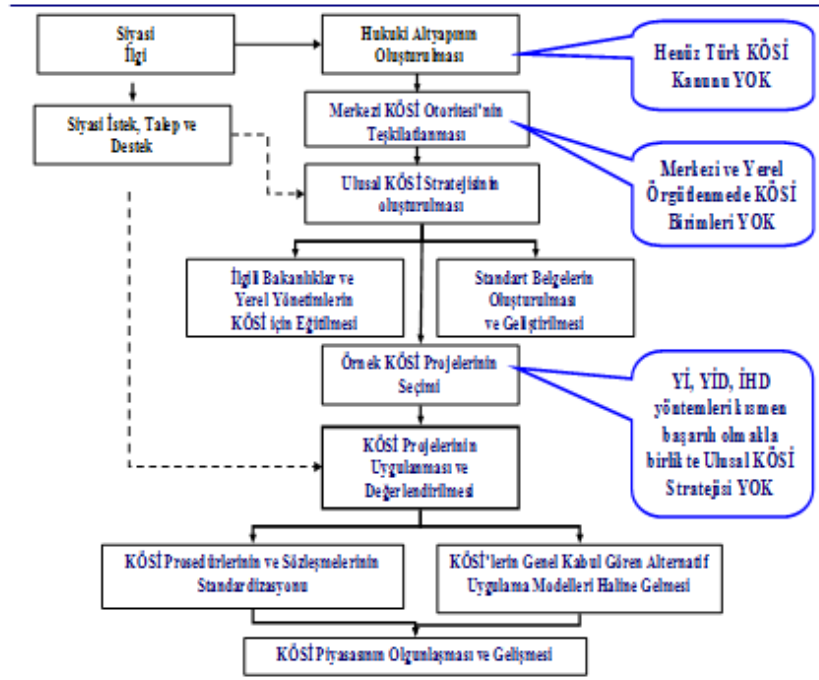
Değişik KÖSİ türlerinin benzer özellikleri vardır. Bunlar, altyapının geliştirilmesi vardır. Yönetim ortaklaşa hizmetlerinin yerine getirilmesidir.



Şekil 1: Tipik Bir KÖSİ Proje Yapısı<sup>101</sup>

<sup>100</sup> Serdar Dinler, "KSS Nedir? Ne değildir?", Özel Sektör Gönüllüleri Derneği, Marketing Türkiye ve TİFAŞ tarafından 28 Eylül-1 Ekim 2006 tarihlerinde İstanbul, Tüyap Beylikdüzü Fuar ve Kongre Merkezi'nde düzenlenen Marketingist'te sunulan Tebliğ, s. 1.

<sup>101</sup> Stephen Harris, "Public Private Partnerships: Delivering Better Infrastructure Services", Working Paper for Inter-American Development Bank, Washington, D.C., Sustainable Development Department, 2006, s. 9'dan uyarlanmıştır.



**Şekil 2: KÖİ de Durum Tespiti**

#### 2.1.4.6. Hizmet Satın Alanlar (Kamu Kurum veya Kuruluşları)

Kamu kuruluşları hizmet satın aldığı anda istenilen sonuçlara ulaşmalarını ve hizmetin sunum biçimini tayinden uzak duracaktır. Kamu hizmeti sözleşmedeki şartnameye uygun olarak yerine getirdiğinde KÖİ de anlaşılın firmaya ödeme yapacaktır.

#### 2.1.4.7. Özel Sermaye Sahipleri (Yatırımcılar ve Borç Verenler)

Hizmetin yerine getirilmesinde görevlendirilen işletmeler ve inşaat şirketleri görelî şirketin özkaynak yatırımcılarıdır. Finans kurumları da, Görev Şirketi'nde öz kaynak sahibi olabilirler.

#### 2.1.4.8. Danışmanlar

Kamuda ihale uygulamasında hukuki, teknik ve mali konularda danışmanlık hizmeti alınabilmektedir.

Risk yönetiminde en iyi idare edecek tarafa verildiği KÖİ uygulamaların da her iki kesimin risk paylaşımı Şekil 2'de verilmiştir.

İngiltere uygulamasında İngiliz kamu idaresi mümkün olduğunca riskin en büyük kısmını özel sektöre devretmeye çalışmıştır.<sup>102</sup> Fakat gerçekçi olmayan bu uygulama sonucunda uygulamalar ya istenen hizmeti sunmaya niyetli olan özel

<sup>102</sup> Bkz: Stephen Harris, 2006, a.g.t., s. 10.

sektör şirketlerinin gerçekçi olmayan fiyat teklifleri sunması ve yüksek risk primleri istemesi ya da bu tür bir riski kabul etmemeleri ile sonuçlanmıştır.



**Şekil 3: Uygulamasında Risk Paylaşımı  
(Riskler, riskleri en iyi yönetebilecek tarafa devredilir.)**

**Kaynak:** Stephen Harris, Public Private Partnerships: Delivering Better Infrastructure Services, Working Paper for Inter-American Development Bank, Washington, D.C., Sustainable Development Department, 2006, s. 10'dan uyarlanmıştır.

**Tablo 6: KÖSİ Projelerinde Olası Riskler ve Güvenceler** <sup>103</sup>

<sup>103</sup> The World Bank, **Concessions for Infrastructure; A Guide to Their Design and Award**, World Bank Technical Paper No: 399, 1998, s. 47.

Muhtemel Risk	Riskin Sebebi	Riskin Asgariye İndirilmesi
<b>1. Ekolojik Risk</b>	İşletmecinin hatası	İşletmeci zararı üstlenir
<b>2. Mücbir Sebep</b> - Mevzuat Değişikliği - Öngörülemeyen sebepler	- Sözleşmeye özel değişiklik - Genel mevzuat değişikliği - Yangın, sel, <del>deprem</del> ... v.b. doğal afetler, grev.	- Kamu idaresi riski ve zararı üstlenir - Kamu idaresi riski ve zararı üstlenir - Risk sigorta ile korunur.
<b>3. Finansal Risk</b> - Faiz ve döviz kuru riski	- Devalüasyon - Ulusal paranın transfer edilememesi veya dönüştürülememesi	- Risk sigorta ile korunur. ( <b>Hedging</b> ) - Özel sektör riski ve zararı üstlenir. - Kamu idaresi riski ve zararı üstlenir
<b>4. Gelir (Kazanç) Riski</b> - Kalite veya miktara bağlı talep düşmesi - Talep miktarındaki değişim - Tarifelerde değişim	- Kamu idaresinden kaynaklanır - Özel işletmecinin performansından kaynaklanır - Talebin düşmesinden kaynaklanır - Kamu idaresinin sözleşmeyi ihlalinden kaynaklanır - Sözleşme hükümlerinden kaynaklanır: Tarifenin bazı değişkenlere endekslenmesi nedeniyle tarife yükselirse talep azalabilir (Tersi de doğru olabilir)	- Kamu idaresi riski ve zararı üstlenir. - Özel sektör işletmecisi kamu idaresine teminat verir. - Özel sektör işletmecisi riski ve zararı üstlenir. - Kamu idaresi tüm riski ve zararı üstlenir. - İşletmeci özel sektör tüm riski ve zararı üstlenir.
<b>5. İşletme Riski</b> - İşletme maliyetindeki aşırılıklar	- İşletmecinin <b>operasyonel</b> hatalarından kaynaklanır. - Kamu idaresinin talebi üzerine işletmecinin kontrolü dışında gelişen yöntem değişikliğinden kaynaklanabilir	- İşletmeci özel sektör riski ve zararı üstlenir. - İşletmeci kamu idaresine teminat verir - Kamu idaresi riski ve zararı üstlenir.

<b>6. Yapım Riski</b> - Teslim tarihinde gecikme - Maliyet aşırımları - Teslime ilişkin performans ölçütlerinde uyumsuzluk	- Mücbir sebepler nedeniyle yüklenicinin iradesi dışında gelişebilir. - Yüklenicinin eşgüdüm eksikliği ve yetersiz performansı nedeniyle alt yüklenicilerden kaynaklanabilir. - İşletmecinin <b>operasyonel</b> hataları veya etkin olmayan uygulamalarından kaynaklanabilir. - Yüklenicinin iradesi dışındaki mevzuat, vergi, ... v.b. değişikliklerden kaynaklanabilir.	- Risk sigorta ile korunur. - Yüklenici teminat verir. - Yüklenici riski ve zararı üstlenir. - Yükleniciden teminat alınır. - Yüklenici zararı üstlenir. - Risk sigortalıdır - Kamu idaresinden teminat alınır. - Kamu idaresi zararı karşılar.
---	--	--

**Kaynak:** The World Bank, 1998, **Concessions for Infrastructure; A Guide to Their Design and Award**, World Bank Technical Paper No: 399'dan uyarlanmıştır.

#### **2.1.4.9. AB Komisyonunun Görev ve Sorumluluklar: Yeşil Belgesine**

Taraflardan kamu kesimi, ulaşılabacak hedefleri tanımlamaya odaklanmalı ve risklerin kamu sektörü ile özel sektör işbirlikçisi arasında paylaşılması esas olmalıdır. Planlanan projede özel sektörle kamu arasında işbirliği yapılmasını içeren nispeten uzun vadeli ilişkiler, özel sektörden ve kamu sektöründen gelen maddi kaynakların birleştiği finansal yapılar söz konusu olmalıdır. Operatörün projenin her aşamasında önemli bir rol oynaması (tasarım, tamamlanma, uygulama, kaynak bulma) esastır.

#### **2.1.4.10. Avrupa Yatırım Bankasına Göre Görev ve Sorumluluklar**

Öncelikle, açıkça tanımlanmış “bir projenin varlığı gereklidir. Risklerin özel sektör ile paylaşılması esastır. Sınırlı süresi olan bir sözleşme ilişkisinin temel alınması ve kamu sektörü ile borç alan arasında net bir ayrımın olması, başka bir deyişle proje finansmanı için borç verebilecek bir özel sektör kuruluşunun var olması elzemdir.”<sup>104</sup>

#### **2.1.5.KÖSİ'nin Genel Unsurları**

##### **2.1.5.1.Sözleşmelerin Süre Durumu**

KÖSİ sözleşmeleri uzun sürelidir ve yaklaşık 15 ile 30 yıl ya da daha uzun süreli sözleşmeler yapılır (ortalama süre 7 ile 10 yıllarında).

##### **2.1.5.2.Özel Finansman**

“KÖSİ'deki özel kesim, bir ya da birkaç özkaynak yatırımcısını beraberinde getirebilir, ama finansmanın büyük bölümü (genellikle %80 ya da % 90) borç verenler tarafından sağlanır. Sözleşmenin özel sektör tarafı özkaynak ve borç finansmanı yoluyla projeye mali kaynak sağlar. Konsorsiyum genellikle bir ya da birkaç özkaynak yatırımcısının iştiraki ile oluşur. Bu hissedarlardan bazıları projedeki inşaat, tasarım veya tesis yönetimi işini üstlenen konsorsiyum müteahhitleri olabilir. Bazıları da finans yatırımcıları olabilir. Projenin inşaat ve işletme bedelini karşılamak için banka kredisi ya da tahvil yoluyla borç finansmanı da sağlanabilir. Özkaynak tedarikçileri ve borç verenler KÖSİ projesinin genel başarısında önemli görev üstlenirler. Özkaynak tedarikçileri genellikle konsorsiyumda ki firmanın sahibidir. Özkaynak yatırımcısı bir KÖSİ projesine yaptığı yatırımdan ancak proje tamamlanıp başarıyla işletmeye açıldığı zaman kâr elde eder. Çünkü söz konusu kamu kurumu ancak mal veya hizmet kullanılabilir hale gelince ödeme yapmaya başlar. Ayrıca,

---

<sup>104</sup> Maurice Button, (Editör), **A Practical Guide to PPP in Europe**, 1. Baskı, City & Financial Publishing, Surrey, İngiltere, 2006, s. 23 - 25.

öz kaynak yatırımcısı için projenin değeri projenin ömrü boyunca beklenen performansa göre belirlenir. Buna göre, firmanın yatırımdan kâr elde etmesi için öz kaynak yatırımcısı Konsorsiyumun performansının belli standartlara uygun olmasını da sağlayacaktır. Mali kaynağın büyük bölümü borç verenler tarafından sağlanır.”<sup>105</sup>

### **2.1.5.3. Performansa Dayalı Ödeme Sistemi**

KÖSİ sözleşmelerinde işi veren kamu kesiminin özel sektörün performansını değerlendireceği belirli standartları vardır. Özel sektörde performansını geliştirerek atılımlar gösterebilir. Yeterlilik göstermede zayıf kalabilecek özel sektöre karşılık kanunun süre değerlendirme ve ceza verme gibi konularda bir takım standartları bulunmaktadır.

### **2.1.6. KÖSİ’de Tarafların Sorumlulukları**

#### **2.1.6.1. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Sorumlulukları**

KÖSİ proje takımında kamu projenin hizmet koşullarını ve siyasi amaçlarını iyi bilen kamu görevlilerinden seçilmelidir. Seçilen bu kamu denetçileri projenin teknik, hukuki, mali özelliklerine vakıf değilse, özel sektörden yeterliliği olan anlaşma şartnamelerine vakıf uzman KÖSİ danışmalarını seçip görevlendirebilmektedir.

#### **2.1.6.2. Özel Hukuk Kişilerinin Sorumlulukları**

KÖSİ projesinde özel sektör yetkilerinin uzmanlaşmış olması gereken konular:

- a. “Kamu sektörünün önerdiği KÖSİ modelini ve KÖSİ tedarikçisinin geliri, maliyeti ve nakit akışı üzerindeki mali etkileri iyi anlamak,
- b. İş fırsatlarını tespit etmek ve kamu sektörünün ihtiyaçlarını karşılayacak yenilikçi çözümler önermek,
- c. Kamu sektörünün önerdiği KÖSİ modelinde özel sektörün sorumluluklarını iyi tespit etmek,
- d. Finansman maliyeti en düşük olan finansman kaynaklarını tespit etmek,
- e. Bir yandan firmaya kâr getirirken, diğer yandan kamunun hedeflerini de paranın karşılığını en iyi verecek şekilde sağlayan bir ihale teklifi hazırlayıp fiyat belirlemek,
- f. KÖSİ sözleşmesi yapılmış ise projeyi yönetirken kararlaştırılan performans şartlarının sürekli sağlanmasına özen göstermek.”<sup>106</sup>

<sup>105</sup> Richard Webb ve Bernard Pulle, 2002, a.g.e., s. 2 - 5; Akintola Akintoye, Matthias Beck & Cliff Hardcastle, (Editörler), 2003, a.g.e., s. 3; Darrin Grimsey ve Mervyn K. Lewis, 2004, a.g.e., s. 12 - 14.

<sup>106</sup> Metin Erdoğan, “PPP Projelerinin Finansmanı”, Uluslararası KÖSİ (PPP) Zirvesi ve Sempozyumu, Tebliğ sunumu, 15 Eylül 2006, Ankara, s. 11 – 15.

### 2.1.7.KÖSİ Uygulama Çeşitleri

Bu bölümde ayrıntılı bir şekilde açıklanacağı üzere KÖSİ modelleri standart değildir.<sup>107</sup> Kamu ve özel sektör arasında yapılan müzakereler ve pazarlıklar sonucu uygulanacak proje ile ilgili ayrıntılarda uzlaşma sağlanır. İşbirliği anlaşmalarının içeriği ve uygulanacak modeller ülkeden ülkeye değişebildiği gibi proje, tesis veya hizmetlere göre de değişik şartlar içerebilirler.

KÖSİ modellerine dayalı olarak gerçekleştirilen projeler, alışla geldiği üzere doğrudan kamu tarafından üretilen ya da temin edilen mal ve hizmetlerin özel sektör ortaklığı ile sağlanmasını amaçlar. Bunlar, kamusal projelerin tümüyle özel sektör tarafından finanse edilemediği durumlarda, toplumsal fayda-maliyet analizi ile ticari finansal analiz arasında kalan farkın kamu sektörü tarafından kapatıldığı bir iş ortaklığı düzenlemesidir. Bu yöntemlerin, dünyada ulaştırma, haberleşme, enerji, sağlık, eğitim ve belediye hizmetleri gibi çok farklı yatırım alanlarında sık uygulandığı görülmektedir.

Bu modellere dayalı uygulamalarla temel olarak kamusal proje risklerinin özel sektörle paylaşılması, tüm alanlarda rekabet ve katma değer yaratılması, yurttaşların en iyi ve yüksek kaliteyi mümkün olan en düşük maliyetle satın alması ve kamunun küçültülmesi hedeflenmektedir.

Bu modellerin son yıllarda öne çıkmasındaki temel neden, dünyada KÖSİ modelleriyle yapılan projelerin yaklaşık yüzde doksanının öngörülen bütçe ve süre içerisinde tamamlanabilmiş olmasıdır.

Birleşmiş Milletler, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu'nun da bu yöntemin yaygınlaştırılması, ulusal politikaların ve hukuki çerçevenin belirlenmesi konusunda çalışmaları bulunmaktadır.<sup>108</sup>

Türkiye'de KÖSİ uygulamaları 90'lı yıllarda gündeme gelmiş, elektrik üretimi, içme suyu temini, vb. alanlarında YİD veya Yİ türü bazı modeller devreye konulmuştur. Ancak, bu alanda havaalanı işletmeciliğinde olduğu gibi başarılı uygulamaların olduğu da görülmektedir.

Geçmiş tecrübelerin bu yöntemin uygulamasının yaygınlaştırılmasına katkı sağlaması için engelleyici koşullar değiştirilmelidir. "KÖSİ uygulamalarının başarısı için siyasi sahiplenme ana koşuldur. Diğer taraftan KÖSİ uygulama yöntemleri için gerekli yasal düzenlemelerin ivedilikle yeniden düzenlenmesi büyük önem arz etmektedir.

---

<sup>107</sup> Bkz: Darrin Grimsey ve Mervyn K. Lewis, 2004, s. 12.

<sup>108</sup> Bkz: Birleşmiş Milletler, 1997, **Public-Private Partnerships: The Enabling Environment for Development**, Sekreteryaya Raporu, 30.04.1997, New York; Dünya Bankası-The World Bank, 2003.



KÖSİ uygulamaları devletin kamu hizmetlerini sunma biçiminde heyecan verici gelişmeleri işaret etmektedir. Özel sektörün yeniliklerinden, kaynaklarından ve kapasitesinden daha fazla yararlanan KÖSİ modelleri, dünya örneklerinden de görüleceği üzere, doğru planlanmak şartıyla, vatandaşlar için, kamu ve özel sektör için daha iyi ve karşılıklı yararlar sağlayan sonuçlar doğurmaktadır.

KÖSİ uygulamaları, kamu sektöründe ABD, Fransa, Kanada, vb. diğer ülkelerde Maliye Bakanlığı (MB) tarafından, Türkiye’de ise en çok Ulaştırma Bakanlığı tarafından Havaalanlarında uygulanmakta ve yaygınlaştırılmaktadır. Bu ülkelerde konuyla ilgili otorite olan Maliye Bakanlıkları, özel sektördeki firmalardan ve kamu kurumlarından gelen geribildirim ve diğer ülkelerin KÖSİ deneyimlerini dikkate alarak KÖSİ politikalarını belirlemekte, diğer ülkelerde KÖSİ ile ilgili bilgilerin ve eşgüdümün geliştirilebilmesi için kamu kurumları arasında ortak bilinç oluşturmakta ve ayrıca belli projeler üzerinde kamu kurumları ile de birlikte çalışmaktadır.

KÖSİ projelerinin doğru başlatılması için MB’ları, KÖSİ modellerini araştıran ve geliştiren kamu kurumlarına tavsiyede bulunmak ve kurumlar arası sorunların çözülmesini kolaylaştırmak amacıyla bir KÖSİ Danışmanlık Kurulu da oluşturmaktadırlar.

Bu bölümün sonraki kısımlarında bir KÖSİ anlaşmasının planlanması, uygulanması ve bir KÖSİ projesindeki işbirliği ilişkisinin korunması ile ilgili hususlar ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

Değişik çeşit ve formlarda uygulanabilen KÖSİ modellerinde iki ana yaklaşım vardır. “**Birinci** yaklaşım da özel sektör daha önceden kamu tarafından yapılan, finanse edilen ve sahip olunan kamu mallarını tasarlar, inşa eder ve mülkiyetini alır. Özel sektör daha sonra bu malları uzun vade ile yeniden kamuya leasing, vb. usûller ile kiralar. **İkinci** yaklaşım, özel sektöre kamu sektörü tarafından, kamu sektörü işletmelerini devralıp işletmesi için bir bütçe verilmesini içerir. Ayrıca, bu iki yaklaşım birleştirilerek KÖSİ modellerinin çok değişik çeşitleri de oluşturulabilmektedir.”<sup>109</sup>

Uygulamada, ortak girişimler, kamu varlıklarının daha iyi kullanıldığı stratejik ortaklıklar, Tasarla-Yap-İşlet (TYİ), Tasarla-Yap-Finanse Et-İşlet (TYFİ), ... vb. çok sayıda KÖSİ modeli kullanılmaktadır. Dünya uygulamalarına bakılarak en çok kullanılan KÖSİ modelleri özetle aşağıda ele alınmıştır.

---

<sup>109</sup> Sylvia Fuller, “Assessing the Record of Public-Private Partnerships”, Proceedings of a CCPA-BC Public Forum, Canadian Centre for Policy Alternatives - BC Office, 2003.

### **2.1.7.1.İşletme - Bakım (İB)**

Kamuya ait bir tesisin işletilmesi ve bakımı ile ilgili olarak özel sektör ile kamu arasında yapılan anlaşmalardır. Su kaynaklarının değerlendirilmesi ve kanalizasyon sistemleri atık su arıtma işletmeleri, katı atık işleme üniteleri, peyzaj bakımı, yol bakımı, parkların bakımı, oyun alanları ve diğer dinlenme alanları gibi birçok belediye hizmetlerinde kullanılmaktadır. Üstünlükleri, hizmet kalitesi ve verim artışı sağlamasıdır. Mülkiyet yerel yönetimlerde kalır. Dezavantajları ise, toplu sözleşmeler anlaşmayı bozmayı engelleyebilir, yüklenici başarısız olursa işe yeniden girmek masraflı olabilir, kontrol ve değişen kamu taleplerine cevap verebilme yetisi azalabilir.

### **2.1.7.2.Tasarla-Yap (TY)**

Kamunun standart ve ihtiyaçlarına uygun olarak bir kamu tesisi-hizmetin tasarlanması ve inşası için özel sektör ile yapılan anlaşmalardır. Tesisin inşası bittiğinde kamu mülkiyeti alır ve tesisin işletilmesinden sorumlu olur. Yollar, kanalizasyon sistemleri, otoyollar, su ve atık su işleme istasyonları, oyun alanları, yüzme havuzları gibi yerel yönetim tesislerini kapsayan birçok kamu altyapı ve inşaat projelerinde bu anlaşmalar kullanılmaktadır. Üstünlükleri özel sektörün deneyimlerinden yararlanmak, yenileştirme masraflarından tasarruf etmek, inşaat işlerinde verimliliğin artması, inşaat süresinden tasarruf, özel sektöre daha fazla risk verilmesidir.

### **2.1.7.3.Anahtar Teslim (AT)**

Kamu projeyi finanse eder, fakat tasarlamak, inşa etmek ve tesisi belirli bir süreliğine işletmek için özel sektör ile anlaşılır. Kamu tesisin mülkiyetini elinde tutmaktadır. KÖSİ'nin bu çeşidi kamunun mülkiyeti elinde tutmak isteyip de özel sektöre inşaat ve işletme sorumluluğu verilmek istenen altyapı projelerinde kullanılır.

### **2.1.7.4.Sarma-Ekleme (SE)**

Özel sektör ortağı var olan bir kamu tesisine bir ilave yapılmasını finanse eder ve inşa eder. Daha sonra özel sektör kuruluşu yatırımlarını karşılayacak belirli bir zaman içinde ek tesisi işletebilir. Birçok altyapı ve kamu tesislerinde kullanılabilir. Finansmanın ve inşaatın özel sektör tarafından yapılması kamuya fayda sağlar.

### **2.1.7.5.Kirala-Satın Al (KS)**

Kamu özel sektör ile bir kamu hizmetinin tasarım, finansman ve inşası için anlaşma yapar. Mülkiyet kamuda kalmakla birlikte özel sektör ortağı daha sonra

belirli bir süre için tesisi kamuya leasing yolu ile kiralayabilir. Bu yaklaşım kamu sektörünün yeni bir tesis veya hizmete ihtiyaç duyduğu fakat finansman sağlayamadığı durumlarda kullanılabilir. Bina, araç, filo, su, elektrik, gaz işleme ve dağıtım istasyonları, bilgisayar donanımı gibi sermaye malları için kullanılmaktadır.

#### **2.1.7.6.Geçici Özelleştirme (GÖ)**

Var olan bir kamu tesisinin mülkiyeti geçici ve önceden tespit edilen bir süre için yenileştirme ve/veya genişletme yapmak üzere sözleşme ile özel sektöre devredilir. Özel sektör daha sonra anlaşmada belirlenmiş olduğu şekilde yaptığı yatırımları karşılayabileceği belirli bir süre zarfında tesise sahip olur, işletir ve süre sonunda kamuya devreder. Birçok kamu hizmetinde bu modelden yararlanılabilmektedir.

#### **2.1.7.7.Kirala-Geliştir-İşlet (KGİ) veya Satın Al-Geliştir-İşlet (SGİ)**

Özel sektör ortağı tesisi kamudan ya satın alır, ya da leasing yolu ile kiralar, tesisi modernize eder ve genişletir. Daha sonra kamu ile yapmış olduğu anlaşmaya uygun bir şekilde işletmesini yapar. Altyapı sistemlerinin çoğu (yol, su şebekeleri, kamu binaları, havaalanları, vb.) bu yolla işletilebilmektedir.

#### **2.1.7.8.Yap-Devret-İşlet (YDİ)**

Kamu bir özel ortak ile bir tesisin finanse edilerek inşaatı için anlaşma yapar. Tamamlandıktan sonra özel sektör mülkiyeti kamuya devreder. Kamu daha sonra tesisi işletmesi amacıyla özel sektöre uzun bir vade için leasing yolu ile kiralar. Çok popüler olan bu yöntemden hemen hemen bütün altyapı hizmetlerinde yararlanılmaktadır.

#### **2.1.7.9.Yap-İşlet-Sahip Ol-Devret (YİSD)**

Bu yöntemde bir franchising anlaşması yapılarak özel sektöre bazı imtiyazlar verilir. Bu anlaşmalar özel sektörün yaptığı yatırımı amorti edebileceği belirli bir süre içinde tesisi finanse etmek, inşa etmek, işletmek, idare etmek ve tesisi kullananların ödediği ücretlerin toplanmasını içermektedir. Anlaşmanın bitiminde tesis kamu idaresine geri verilir. Bu yöntem hemen hemen bütün altyapı hizmetlerinde ve inşaatlarda kullanılmaktadır.

#### **2.1.7.10.Yap-Sahip Ol-İşlet (YSİ)**

Kamu ya var olan bir tesisin mülkiyeti ve sorumluluğunu bir özel sektör ortağına devreder, ya da tesisin inşaatı, mülkiyeti ve işletilmesi için özel sektörle anlaşma yapar. Genellikle özel sektör finansmanı da üstlenir.

#### **2.1.7.11.Tasarla-Yap-Finanse Et-İşlet (TYFEİ)**

KÖSİ modelinin en sık rastlanan şeklidir. “Tasarla”, “Yap”, “Finanse Et” ve “İşlet” adlı dört işlevin bir KÖSİ hizmet sağlayıcısı içinde bütünleşmesinden oluşur. KÖSİ uygulamasında özel kesim, bankalar ya da özkaynak yatırımcıları gibi özel finans kurumlarından finansman bularak hizmetlerin kamu sektörüne sunulması için gereken tesisleri yapar. Özel kesim, daha sonra kamu sektörünün ihtiyaçlarını karşılayacak tesisleri kurar, bakımını yapar ve işletir. İşbirliğinde yer alan özel sektöre sözleşmenin süresi boyunca, anlaşmadaki belirli yeterlilik koşullarında sunduğu hizmet karşılığında ödeme yapılır. Özel finansman unsuru özel sektöre kendi sermaye yatırımlarını planlayarak kârını arttırma esnekliği verir. Bu da sermaye kaynaklarının kamu sektörü projelerinde en iyi şekilde kullanılmasını sağlar.

#### **2.1.7.12.Tasarla-Yap-İşlet (TYİ)**

Tesisin planlaması ve inşa edilmesi için gereken sermayenin kamu tarafından sağlandığı ve sonra da aynı özel satıcıdan tesisi işletmesinin istendiği modeldir. Burada işleticiye yönetim ücreti ödenir. Bu model özel sektörün tamamını finanse edemeyeceği çok büyük projeler için kullanılabilir.

Bu modellerin yanı sıra kamu sektörü, özel sektörün önerebileceği her tür değişikliğe ya da yeni KÖSİ modellerine açık ve uygulamaya hazır olmalıdır.

#### **2.1.7.13.KÖSİ Uygulamalarının Gerekliliği ve Sağladığı Faydalar:**

Her şeyden önce kamu kurum ve kuruluşları KÖSİ uygulamalarının altyapı tedarikindeki birkaç seçenekten sadece biri olduğunun bilincinde olmalıdır. Bir projenin bir KÖSİ yapısına uygun olup olmadığı ve bir KÖSİ çözümü için güçlü siyasi desteğin bulunup bulunmadığı son derece önemlidir.

KÖSİ’leri kullanmanın başlıca nedeninin, eğer proje de uygun ise, bunların diğer alternatiflere göre paranın karşılığını daha iyi verebiliyor olmasıdır. KÖSİ’lerin lehindeki ve aleyhindeki tüm argümanlar bu hedef bağlamında düşünülmelidir.

KÖSİ projeleri kamu ve özel sektör için yararlı olmakla beraber, bu projelerin başarısını etkileyebilecek bazı tuzaklar veya problemler de vardır. Bu problemler bunları önceden çözecek önlemlerin alınması halinde azaltılabilir.

KÖSİ sözleşmelerinde kamu ve özel hukuk kişilerinin hak ve sorumlulukları kesinlikle ve açıklıkla belirtilmiş olmalıdır. Sözleşme risk dağılımını, istenen hizmet kalitesini, hizmet kapsamını değiştirme prosedürlerini ve ihtilaf çözme prosedürlerini de ayrıntılı olarak içermelidir. Sözleşmede yer alması halinde kamu kurumu ayrıca

fiyatlarda indirim yapabilmeli, sözleşme şartlarında yer alan fiyat, kalite veya hizmette iyileştirme yapabilme yetkisine de sahip olabilmelidir.

#### **2.1.7.14.KÖSİ Uygulamalarının Gerekliliğine ilişkin görüşler**

Kamu yatırımları içinde sürdürülebilirliğin sağlanması “Ekonomik gelişmenin devamı, sürdürülebilir kalkınma sağlanmasının gerekliliği ve her vatandaşın bütün kamu hizmetlerine ulaşabilmesi ihtiyacı merkezi ve yerel yönetimler, vatandaşlar / tüketiciler, kamu ve özel sektör çalışanları, uluslararası ve çokuluslu kuruluşlar başta olmak üzere toplumsal kalkınma ile ilgili bütün kesimler tarafından genel kabul gören bir hedeftir. İkinci bir amaç birliği de ulusal kalkınma için gereken altyapının üretilmesi zorunluluğudur.”<sup>110</sup>

#### **2.1.7.15.KÖSİ'nin Kullanım Alanları**

KÖSİ uygulamaları; kamu sektörüne, özel sektöre ve vatandaşlara çeşitli yararlar sağlar. Ancak, sorumlulukların en uygun biçimde paylaşıldığı başarılı bir KÖSİ anlaşmasının planlanmasında hem kamunun hem de özel sektörün fazladan çaba ve kaynak sarfetmesi gerekmektedir. Kamu sektörü ve özel sektörün başarılı KÖSİ anlaşmalarının oluşturulup devam ettirilmesi için gereken uzmanlığı temin etmesi çok önemlidir.

Başlangıç olarak, Türkiye’de uygulanacak KÖSİ modellerinin İngiltere, Fransa, ABD ve Avustralya gibi ülkelerde başarılı uygulamaların görüldüğü sektörlerdeki projelere uygulanması tartışılabilir.

Bu projeler arasında; atık yakma tesisleri, su ve kanalizasyon arıtma tesisleri, teknolojik altyapı projeleri, spor ve eğlencinlen tesisleri, eğitim tesisleri ve öğrencilerin barınacağı yurt ve tesis binaları, cezaevleri, havaalanları, hastaneler ve poliklinikler, ekspres yollar ve otopanlar, resmi kurum ve kuruluş binaları sayılabilir.

Her KÖSİ uygulama projesi (Bkz: Şekil 2) kendine özgü nitelikler ve riskler taşır. Tüm KÖSİ projeleri için uygun ve geçerli olan tek bir KÖSİ modeli yoktur. Bu nedenle, devlet ve özel sektör her projedeki en uygun işbirliği kapsamını ve risk paylaşımını belirlemek için birlikte çalışmalıdır.

---

<sup>110</sup> Société Européenne pour la Formation des Ingénieurs - SEFI, 2001, **For New Public-Private Partnerships in Infrastructure and Public Facilities**, s. 4.

### 2.1.7.16.KÖSİ Tesisinin Mülkiyeti ve İşletmecilik Hakkı

Çoğunlukla tümünden özelleştirmenin uygun olmadığı ya da kamu faydası açısından devlet mülkiyetinin devamının gerektiği durumlarda kullanılan KÖSİ'lerde sorunlar genellikle mülkiyet yapısı konusunda ortaya çıkmaktadır.<sup>111</sup>

KÖSİ uygulamalarında, finanse edilen ve geliştirilen arazinin ve üzerindeki tesisin mülkiyeti özel sektöre ait olabilmekle birlikte, durum her zaman böyle olmak zorunda değildir. Bazı KÖSİ sözleşmelerinde arazinin ve üzerindeki KÖSİ tesisinin mülkiyeti ancak inşaat tamamlandıktan sonra kamu kurumuna geçer. Örneğin, İngiltere'deki bazı yol ve hapishanelere ilişkin KÖSİ sözleşmelerinde, arazilerin ve varlıkların mülkiyeti kamu sektöründe kalmakta fakat işletmecilikten özel hukuk kişisi sorumlu olmaktadır.

KÖSİ anlaşmalarının tarafı olan kamu kurumları tesisin mülkiyetinin kamuya mı yoksa özel sektöre mi ait olacağına karar vermek ve sözleşmede bu hususu açıkça belirtmek zorundadır. Genel olarak, KÖSİ projeleri için özetlendiği şekilde iki tür mülkiyet yapısı söz konusu olabilmektedir:

### 2.1.7.17.Özel Hukuk Kişisine Ait Olması

Bu yöntemde arazinin ve üzerindeki tesisin mülkiyeti sözleşme süresi boyunca özel sektörde kalır. Bu yöntem özellikle şu projelere uygundur:

- Tesis diğer kullanıcıların da hizmetine sunularak ilave gelir akışı sağlama imkânı elde edilir. Tesisin sadece kamusal kullanıma tahsis edilmiş olmadığı ve diğer kullanıcıların da paylaşabileceği projeler için söz konusudur.
- Kamunun, varlığı/tesisi sadece belli bir süre için kullandığı projeler. Örneğin, varlığın 30 yıllık ekonomik ömrü içinde kamu bunu sadece 5 yıl kullanacak ise,
- Mal sahibinin, özellikle varlığın/tesisin eskime riskinin yüksek olduğu hallerde, varlığın ömrü boyunca çoğaltma, bakım ve güncelleme yaparak onun üretkenliğini etkileyebildiği projeler,
- Varlığın/tesisin başlıca "üretkenlik" kapasitesinin yaptığı operasyonlarla sağlandığı, başka bir deyişle, tesisin kullanıcılara hizmet sağlamada önemli bir rol oynadığı projeler. Örneğin, özel sektörün kullanıcılara/kamuya su temin etmek için varlığı işletmek zorunda olduğu KÖSİ su arıtma tesisleri için uygundur. Bu durum

---

<sup>111</sup> Reinhard H. Schmidt ve Nina Moisa, 2005, "Public-Private Partnerships (PPP) in Financial Development in South-East Europe", 2003 KfW Development Finance Conference Proceedings, I. Matthaus - Maier ve J.D. Von Pischke (Editörler), Springer, Berlin, s. 3 – 5.

tesisin üretim, örneğin eğitim, faaliyetlerine ev sahipliği yaptığı ama verilen eğitim hizmetlerinin önemli bir parçası olmadığı okul binalarının tam tersidir.

#### **2.1.7.18.Kamuya Ait Olması**

Bu yöntemde, özel sektör tesisi finanse eder ve geliştirir, ama arazinin mülkiyeti kamu kurumunun üzerinde kalır. Bu yöntem, örneğin milli savunma altyapısı gibi, kamunun mülkiyetinde ve kontrolünde kalması gereken kritik ve benzersiz binalar/tesisler için uygundur. Özel hukuk kişisi işletmeci mülkü elinde tutar ama mülkün sahibi kamu kurumudur. Ancak, bu yöntemde kamu sektörü özel tedarikçiye ve onun sermayedarlarına varlığın mülkiyeti kendilerine ait olmasa bile tesise yaptıkları yatırımın korunacağına dair güvence vermek zorunda kalır. Araziyi kullanma ve arazi üzerinde kurulan varlığı işletme hakkının işletmeciye verilmesi de bunun kapsamına girer.

KÖSİ uygulamaları; hem kamu sektörü, hem özel sektör hem de hizmetten yararlanan vatandaşlar için fayda sağlayan çözümler (kazan-kazan-kazan çözümü) sunar.

#### **2.1.8.KÖSİ Uygulamalarından Sağlanan Faydalar**

##### **2.1.8.1.Kamu Sektörü İçin Sağlanan Faydalar**

KÖSİ uygulamaları sayesinde kamu sektörü, kamu hizmetlerinin sunulmasında hizmet bedelinin karşılığını daha iyi alma imkânı bulur. Özel sektör ile yakın işbirliği kurularak özellikle belirtilen alanlarda verimlilik ve etkililik artışı sağlanabilir.

Yeniliklerin Hızla Uygulanması: KÖSİ uygulamaları sayesinde kamu, özel sektörün yenilik yapma ve AR-GE kapasitesinden azami ölçüde faydalanabilir. Bu modeller, finansal kazanç sağlamak için en büyük değer kaynağıdır ve bir hizmetin nasıl verilmesi gerektiği veya bir varlığın nasıl tasarlanıp kurulması gerektiği konusunda kamunun standart koymaması, fikir belirtmemesi veya başlangıçta tercihte bulunmaması ile sağlanır. Kamu bunun yerine, ihtiyacı olan hizmetleri ve istenen sonuçları tespit eder. Özel sektör de kamu tarafından tespit edilen bu hedeflere ulaşabilmek için en uygun ve en yenilikçi çözümlerini geliştirerek kamuya sunar.

##### **2.1.8.2.Özel Sektör Becerilerinden Yararlanılabilmesi**

Geleneksel tedarikte, özel sektör bir varlığın zamanında ve bütçeye uygun olarak temin edilmesinden sorumludur. Bunun tersine, KÖSİ uygulamalarında ise kamu, özel sektörden şu hususların gerçekleştirilmesini bekler:

- Varlıkların zamanında ve verilen bütçenin sınırları içinde teslim edilmesi.
- Bu varlıkların kamu sektörünün talep ettiği hizmet düzeylerini karşılaması.
- Projenin iyi yönetilmesi.
- Varlıkların ve projeye tedarik edilen diğer unsurların birlikte işleyerek hizmetleri başarıyla temin etmesinin sağlanması. Örneğin, demiryolu sektöründe, sinyal sistemlerinin, lokomotif ve vagonların ve rayların birlikte kusursuz çalışmasını sağlayan “sistem entegrasyon riski” projeye ait önemli bir risktir.

- Hizmetlerin uzun vadede, tatminkâr biçimde ve kesintisiz olarak verilebilmesi için varlıkların etkili biçimde korunup yenilenmesi.

Bu nedenle, KÖSİ uygulamaları özel sektörün becerilerinden çok daha fazla yararlanılması için önemli imkânlar sunar.

Kamu otoriteleri KÖSİ'lerin kullanıp kullanılmayacağını belirlerken projenin zamanında teslimi konusunda kamunun kendi siciline de dikkat etmelidir. Projeler zamanında ve bütçeye uygun olarak teslim edilmiş mi? Sistem entegrasyon riski doğru yönetilmiş mi? Başarılı proje yönetimi becerileri gösterilmiş mi? Kamu sektöründe, varlıkları özel sektör yüklenicisinden teslim aldıktan sonra başarıyla idare edebilecek ve koruyabilecek liyakat, beceri ve kaynak var mı?, vb.

Genellikle kamu otoritesinin kendi bünyesinde projeleri teslim etmeye ve uzun sürelerle devam ettirmeye yetecek imkânı olmaz. Bunun nedeni ihmal değil, kamunun içinde bulunduğu yapısal sorunlardır. Bu nedenle, bir projenin ömrü boyunca özel sektörden daha çok yararlanılması çok yararlı olmaktadır. Sürekli olarak uluslararası projeler yapmakta olan özel sektörde bu deneyim fazlası ile vardır.

### **2.1.8.3.Projelerin Daha Az Maliyetle Geliştirilmesi**

KÖSİ uygulamalarında, bir projenin inşaatı özel sektör tarafından finanse edilebildiğinden, devletin zaman içinde vereceği hizmet bedeli ya da projeden elde edilecek gelirlerle veya her ikisiyle birden geri ödeme yapılabildiğinden kamu kesiminin doğrudan borç alma seviyesini yükseltmek istemediği ya da yükseltmediği durumlarda, KÖSİ uygulamaları sayesinde projeler daha uygun maliyet ile gerçekleştirilebilmektedir.

Geleneksel tedarik yöntemlerinde, kamu sektörü hem sermaye, hem de işletme masraflarını ödediğinden gerçek maliyet konusunda riski her zaman kendisi üstlenmektedir. “KÖSİ uygulamalarıyla ilave projeler de daha uygun maliyetli olur. KÖSİ modellerine uygun planlar için özel sektörden finansman bulunabilirse, kamu



sektörünün sınırlı mali kaynakları KÖSİ olmayan diğer projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılabilir.”<sup>112</sup>

KÖSİ ödeme usûlünün iki önemli üstünlüğü vardır: Projeler yetkili makamın yıllık bütçeleri çerçevesinde ödenebilir seviyede kalır. Kamu sektörü tarafından yapılan ödemeler bir projenin kullanıcıya sunduğu yararlara daha uygundur ki bu durum özellikle kullanıcı yararlarının zaman içinde çoğaldığı ulaştırma projeleri için geçerlidir.

Sonuç olarak, maliyetinin sabit olması ve belirsizliklerden kaçınılması halinde bir yatırım projesi uygulanabilir hale gelebilmektedir.

Müstakil projeler daha kolay ödenebildiği için, kamu sektörü gerçekçi ve uzun vadede finanse edilen daha çok sayıda projeyi toplu olarak gerçekleştirebilir hale gelmektedir. Kısa vadede bütçeye bağlı ve mali sınırlamalar nedeniyle kamu sektörü uzun vadeli bakış açısını kullanmakta sınırlanmaz.

Elbette bu yararlar bir kamu kurumunun KÖSİ yerine uzun vadeli borç alma argümanını da desteklediğinden, ödenebilirlik ölçütü KÖSİ'lerin seçilmesi için tek başına yeterli sebep oluşturmaz, ama dikkate alınması gereken önemli bir üstünlük sunar. Ancak, bunun dışında, birçok kamu kurum ve kuruluşunun doğrudan borç alacak yetkisi veya kapasitesi yoktur ama bunlar hizmetlerin tedariki için uzun vadeli sözleşmelere dayalı olarak hayata geçirilebilir. Bu durumdaki kurum ve kuruluşlar için KÖSİ'ler yasal engelleri aşan pratik çözümler sunar.

Ayrıca, havaalanı terminalleri, liman imkânlarının artırılması ve paralı otoyol projelerinin söz konusu olduğu hallerde, projenin gelecekteki gelirleri özel sektörün kamu sektöründen destek almadan bir projenin büyük bölümünü ve hatta tamamını finanse etmesine yeterli olabilir ve projenin kamu sektörü için ödenebilirliği de artar.

Bu durum, borç alma imkânı olmayan ama bir KÖSİ planı çerçevesinde uzun vadeli yıllık ödemeler yapabilecek yerel ya da bölgesel kurum ve kuruluşlar için özellik ve önem taşımaktadır.

KÖSİ'lerle projeler ödenebilir hale gelir ama aynı zamanda uzun vadeli taahhütler nedeniyle mali sertlik de doğabilir. Hükümetler KÖSİ'lerin kamu harcamalarını ne derece bağladığını ve gelecek nesillerin mali esnekliğini ne derece azalttığını da dikkate almak zorundadırlar.

#### **2.1.8.4. Bütçenin Kesinliği**

Bir işlemin mali kapanışında, bir KÖSİ projesinin gelecekteki maliyeti bilinmektedir. Kamu sektörü belli maliyetler karşılığında belli sonuçlar elde edecektir.

---

<sup>112</sup> Julie O'Neill, İrlanda Ulaştırma Bakanlığı Genel Sekreteri, **2005 KÖSİ Ulaştırma Zirvesi Tebliği**, 2005, s. 2.

Bu durum projeyi tamamlama maliyetinin ve varlıkların gelecekte devam edip etmeyeceğinin belirsiz olduğu ve kamu sektörünün sorumluluğunda kaldığı geleneksel tedarikin tam tersi bir durumu işaret etmektedir.

Ancak, KÖSİ'lerde bütçenin kesinliği mutlak değildir. Kamu sektörünün yaptığı tipik KÖSİ ödemeleri endekslemeye ve hizmetleri temin etme maliyetinin tekrar incelenerek ödemelerin formüllere göre ayarlandığı periyodik gözden geçirmelere tabidir. Ayrıca, bazı KÖSİ'lerde ilave maliyet çıkarabilecek hizmet değişiklikleri de olabilmektedir.

#### **2.1.8.6.Ödemelerin Sunulan Hizmete Bağlı Olması**

Genellikle, kamunun KÖSİ ödemeleri ancak proje hizmetleri sunulmaya başladıktan sonra yapılır. Eğer projeler gecikirse, kamu ödeme yapmaz ve vatandaş da maliyeti üstlenmez. Kamunun yapacağı ödemenin miktarı temin edilen hizmetlerin kalitesi ile ilişkili olup verilen hizmetlerde bir azalma olması ile doğru orantılı olarak azalır. Varlığın zamanında teslim edilmesinde ve istenen hizmet seviyesinin sağlanmasında özel sektör yüklenicisinin doğrudan maddi menfaati vardır.

#### **2.1.8.7.Yaşam Döngüsü Maliyeti Riskinin Özel Sektöre Bırakılabilmesi**

Tasarlama, kurma, bakımını yapma ve işletme görevlerinin aynı özel hukuk kişisi şirkete (ya da konsorsiyuma) verilmesiyle sağlanır. Şirket (ya da konsorsiyum) tasarımı yaparken inşaat, işletme ve bakımda tasarruf sağlamaya en uygun yolu bulacak konumda olacaktır. Tasarım, inşaat, bakım ve işletme görevlerinin ayrı ayrı firmalara verildiği kamunun geleneksel tedarik yönteminde bu mümkün olmaz.

KÖSİ'lerde, özel sektör hizmetleri uzun vadede, ekonomik açıdan en yararlı fiyat karşılığında sunmak için rekabet eder. Özel sektörün daha sonraki yüksek bakım maliyetlerine kayıtsız kaldığı geleneksel tedarikte olduğu gibi, kamu sektörünün istediği şey en ucuz sermaye harcamasını tedarik etmek değildir. KÖSİ'lerde kamu sektörü, varlığın ve projenin ömrü boyunca en iyi değeri elde etmek ister.

Sonuç olarak, özel sektör projeleri başlangıçtaki sermaye masrafından çok vergi mükellefine getireceği uzun vadeli maliyet bakımından tasarlayıp uygulamaya odaklanmıştır. KÖSİ'lerin çok kullanılması halinde, özel sektörde yaşam döngüsü maliyetlerini analiz ve temin etme ve buna göre tasarım yapma becerileri de giderek artar.

KÖSİ'lerde özel sektör yaşam döngüsü risklerini yok edecek şekilde tasarım yaptığı ve fiyat belirlediği için bu fiyatlar ilk bakışta geleneksel tedarike göre daha

yüksek görünür. Ancak, geleneksel tedarikte, proje yönetimi ve yaşam döngüsü riskleri kamu sektörüne aittir ve yükleniciden alınan ilk fiyata yansıtılmaz. Örneğin, eğer kamu sektörünün yönettiği demiryolu projesinde raylar, sinyal sistemi ve vagonlar ve lokomotif için ayrı fiyatlar varsa, bu fiyatların hiçbirine sistem bütünleşme riskinin fiyatı dâhil olmaz. Ama eğer bu varlıklar birlikte iyi sonuç vermezse, kamu tarafından projenin başarıyla tamamlanması için büyük oranda ek maliyet ödenmek zorunda kalınır.

#### **2.1.8.8.Risklerin Onları En İyi Yönetebilecek Tarafa Bırakılabilmesi**

KÖSİ'ler tasarlanırken, riskler onları en iyi yönetebilecek tarafa tahsis edilir. Gerekli uzun vadeli proje becerileri özel sektör kuruluşlarında var ve kamu sektöründe yok ise, proje ile ilgili risklerin özel sektöre devredilmesi gerekir. Böylece kamu sektörü en iyi sonucu elde edebilir, çünkü en geniş ve konuyla ilgili en deneyimli olanlar riskleri en iyi şekilde yönetebilir veya ortadan kaldırabilirler. Böylece riskler için en ekonomik fiyat belirlenir ve uygulama maliyetleri de düşer.

Ancak, hem kamu sektörü yetkilileri, hem de özel hukuk kişisi işletmeciler, uygun olmayan risk transferini teşvik ya da kabul etmemelidir. Özellikle rekabete dayalı ihalelerde, projenin uygulanabilirliğini kanıtlamak için gelecekteki talebi olduğundan fazla gösterme eğilimi daha fazla olabilir. Tahmini talep seviyeleri ile ilgili temel riskler bunları en iyi yönetebilecek tarafa verilmemiş olacağından özel sektöre özgü bu "iyimserlik önyargısı" ile yapılan projeler teklif verenlere kısa vadede yarar getirebilir, ama uzun vadede hem ömürlü, hem de sağlıklı olmayabilir.

#### **2.1.8.9.KÖSİ'lerin Kamu Bilançosunda Yer Alması**

KÖSİ işlemlerinin çoğu kamu sektörünün bilançosu dışında bırakılabilir. "Buna göre, yetkililer sadece KÖSİ şirketine yapılan yıllık ödemelerin hesabını tutar ve projenin varlıklarını, yükümlülüklerini ve borçlarını hesaplamaz. KÖSİ kapsamındaki uzun vadeli yükümlülükler hükümetlerin genel bütçelerinde yer almadığı sürece KÖSİ'lerin bilanço dışında tutulması çekicidir. Kamu bütçesinde sadece alınan hizmetler için yapılan yıllık ödemeler gösterilir ve böylece hükümetin açıkları Maastricht Anlaşması hükümlerini desteklemek üzere 1997 yılında yapılan İstikrar ve Büyüme Paktında GSMH'nin %3'ü olarak belirtilen referans sınırları içerisinde kalır."<sup>113</sup>

---

<sup>113</sup>[http://europa.eu.int.smartapi!prod!CELEXnumdoc&lg=EN&numdoc=31997Y0802\(01\)&model=guichett](http://europa.eu.int.smartapi!prod!CELEXnumdoc&lg=EN&numdoc=31997Y0802(01)&model=guichett) (Erişim tarihi: 10.10.2015)

Bilançoya yansıtılan yöntemde, tedariki yapan kamu biriminin sözleşmenin imzalandığı tarihte tüm imtiyaz masraflarına tahsis edilen yeterli nakdinin olması şart koşulur.

Birçok ülkede KÖSİ'nin kullanılmasını sağlayan önemli bir itici güç olmakla beraber, bilanço dışında bırakma yöntemi KÖSİ yaklaşımını kullanmanın tek nedeni olmamalıdır. Bir projenin bilanço dışında tutulması için, o işleme ait risklerin büyük bölümünün özel hukuk kişisine devredilmiş olması da gereklidir.

#### **2.1.8.10.Kamu Varlıklarının Daha İyi Kullanılmasının Sağlanması**

Kamuya ait bazı varlıklar/İmkânlar diğer kullanıcılarla paylaşılabilir. Örneğin, kamuya ait binalardaki boş yerler alternatif kullanım biçimleri için kiraya verilebilir. Devlet İmkânlarının diğer kullanıcılarla paylaşılması; devletin ve buna bağlı olarak kamu hizmetlerinin maliyetini arttırabilir. KÖSİ modellerinde, varlık yönetiminde deneyim sahibi olan özel hukuk kişisi hizmet sağlayıcı, kamunun varlıklarını/İmkânlarını en iyi şekilde kullanma ve üçüncü şahıs kullanıcılarla paylaşma yolunun tespitinde kamuya yardımcı olur.

#### **2.1.8.11.Sorumlulukların En Uygun Biçimde Paylaşılması**

Bir KÖSİ modelinde, kamu ve özel sektör, bir hizmeti sunmanın sorumluluklarını paylaşır. Sorumluluklar tarafların yönetimdeki ve hizmet sunma sürecinin belli bir bölümüne değer katmadaki tecrübesine göre paylaşılır. Örneğin, kamunun en önemli uzmanlık alanı kamu ihtiyaçlarının belirlenmesi ve kamu politika ve hedeflerinin oluşturulmasıdır. Buna göre kamu sektörü, hizmet şartlarının ve istenen sonuçların açıkça tanımlanmasından sorumludur. Özel sektör ise; inşaat, varlıkların kullanımı ve işletme konularının yönetilmesi bakımından daha donanımlıdır. Buna göre, özel hukuk kişisi özellikle hizmeti verecek varlıkların tasarlanmasından, yapılmasından ve işletilmesinden sorumludur. Sorumlulukları en uygun şekilde paylaşan kamu ve özel sektör, kendi mali ve insan kaynakları ile becerilerini bir araya getirerek kamu hizmetinin bedelinin karşılığını en iyi verecek şekilde sunar.

#### **2.1.8.12.Özel Sektör İçin Sağlanan Faydalar**

KÖSİ uygulamaları, özel sektöre daha fazla iş İmkânı sunar. Özel sektör, daha önce kamu kurumları tarafından bizzat yerine getirilen veya birden fazla özel şirket tarafından verilen tüm hizmetleri (örneğin tasarım, inşaat, işletme ve bakım) sunmakla görevlendirilir. Bu da uygulamada sinerji yaratır.

### 2.1.8.13.Özel Sektörün Sonuca Odaklanmasının Sağlanması

KÖSİ'lerin temelinde ayrıntılı bir sonuç tanımlamasının hazırlanması yattığı için bunlar kamu sektörü tedarikinin temel özelliğini değiştirir:

- Kamu sektörünün başlıca odak noktası temin edilmesi istenen hizmetlerdir ve bu hizmetlerin temin edilme şekli üzerinde durulmaz. Bu nedenle, kamu sektörünün deneyimi ayrıntılı tasarım için değil, kamu sektörünün kendi bünyesinde yeterli beceriye sahip olmadığı ya da bu işleri yürütecek yapıda olmadığı hizmet düzeyleri için kullanılmalıdır.

- KÖSİ sonuç tanımlamaları uzun süreler için belirlendiğinden hizmet düzeylerinin daha başlangıçta doğru tespit edilmesi çok önemlidir. Bunun sonucunda hizmet düzeylerinin bir projenin en başında tanımlanması daha önce olmadığı kadar önem kazanır. Bunun için bir kamu idaresinin talep edebileceği ideal hizmet düzeyleri ile gerçekte bedeli karşılanabilecek düzeyler arasında zor bir tercih yapmak gerekebilir. Bu tercihler geleneksel tedarikte çoğu zaman çok geç olana kadar gizlenir ya da görmezden gelinir ve projeler de başlangıçta tahmin edilenden çok daha pahalıya mal olur.

- Hizmet düzeylerinin başlangıçta ayrıntılı olarak tanımlanması geleneksel tedarikte maliyetin aşılmasına büyük katkısı olan ve tedarik sırasında varlıkların sonuçlarında ya da özelliklerinde yapılan değişiklikleri içeren çoğu zaman siyasi "değişim emirleri" ihtiyacını azaltır ya da ortadan kaldırır.

"KÖSİ programının uygulanmasıyla beraber karayolları personelinin görevi değişerek bir planın tasarlanıp yapılması yerine, yol hizmetine ait sonuç tanımlarının hazırlanması, teklif sahiplerinin tasarım önerilerinin incelenmesi ve ihale tamamlandıktan sonra performansın izlenmesi haline gelmiştir."<sup>114</sup>

Sonuç düzeyleri üzerinde bu şekilde durulması KÖSİ'lerin paranın karşılığını daha iyi vermesinin en önemli nedenidir. KÖSİ'lerde maliyetler ve yararlar üzerinde durulur, projenin bütçesi disiplin içinde hazırlanır ve KÖSİ'ler başlangıçta görmezden gelinerek maliyetin çok aşılmasına neden olan zorlu politik kararlar için katalizör görevi de görür.

### 2.1.8.14.Özel Becerilerin Geliştirilmesinin Özendirilmesi

KÖSİ programlarının uygulanması ve bununla birlikte projelerin ivme kazanması sonucunda özel sektör için önemli imkânlar doğmuştur. Çok sayıda özel hukuk kişisi şirket özel KÖSİ birimleri kurmuştur. Bu şirketler KÖSİ piyasalarını tanıma ve bu konuda deneyim kazanmanın yanında, anlaşmalar için tüm yaşam

<sup>114</sup> "TYFİ-Yolların Değeri" Karayollarına ait ilk 8 TYFİ Karayolu İhalesi ile ilgili bir Örnek Olay İncelemesi, s. 8.

maliyeti temelinde fiyat belirleme konularına yatırım yapmıştır. KÖSİ'ler bir dizi kamu sektörü alanında yararlı ekonomik yatırım fırsatları doğurmuş ve yeni tesislerin işletilip sürdürülmesinde deneyimli bir "tesis yönetim sektörü"nü geliştirmesini de teşvik etmiştir.

KÖSİ'lere yapılan yatırımın da riski vardır. Kamu sektörüne hiçbir maliyet çıkarmadan projenin başarıyla bitirilmesi için özel sektörden destekleyicilerin ya da taşeronların ilave katkılarda bulunmak zorunda kaldığı bazı KÖSİ projeleri de olabilir. Ancak, projelerin büyük bölümünde işlerin zamanında ve bütçe içerisinde tamamlandığı ve özel sektör kesiminin de bunun karşılığını almakta olduğu görülmektedir.

#### **2.1.8.15.Özel Sektörün Sermayeye İştirak Etmesinin Teşvik Edilmesi**

1994 yılından bu yana, özel sektör tüm dünyada ve özellikle Avrupa, Avustralya ve Kanada'da KÖSİ'ler için milyar dolarlık yatırımlar yapmıştır. Bu nedenle, KÖSİ'lerde hem öz sermaye, hem de borç finansmanı olarak çok miktarda ilave maddi kaynağa erişim imkânı olduğu açıktır. Özel sektör sermayesinin avantajı sadece nakdin bulunabilirliği ile sınırlı değildir, özel sektör yatırımının tüm faydalarını da kapsar:

- Proje firmasında yapılan öz sermaye kontrolleri genel olarak özel sektör firmalarında yapılanlar ile aynıdır. Örneğin, düşük performans gösteren yöneticiler tespit edilerek değiştirilir ya da eğitim programlarıyla desteklenir.
- KÖSİ'lerin ödeme yapısına göre borç veren ve özsermaye gelirleri ancak projenin başarıyla tamamlanması ve tatminkâr biçimde işlemesi halinde garanti edilebilir.

#### **2.1.9. Yararlanan Bireyler için Sağlanan Faydalar**

##### **2.1.9.1.Ödenen Paranın Karşılığının Alınması**

Çok iddialı olan bu ifadenin yapılan her işlemde iyi sorgulanması gerekir. Bir KÖSİ projesinde birkaç alanda özel sektörden yararlanılıyorsa, kamu sektörünün proje uygulama konusunda parlak bir sicili yoksa teklif verenler varlıklarının ömrü boyunca sürecek en iyi hizmeti vermek için rekabet ediyorsa ve riskler onları en iyi yönetebilecek ya da ortadan kaldıracabilecek tarafa tahsis edilmiş ise KÖSİ yaklaşımı çok büyük bir olasılıkla paranın karşılığını verecektir.

Bir KÖSİ yaklaşımının avantajları tespit edilirken, kamu sektörünün daha geniş kapsamlı niteleyici hususları yok sayarak sadece mali karşılaştırmalara odaklanmaması gerekir. KÖSİ maliyetlerinin geleneksel yollarla tedarik edilmiş bir projenin itibari fiyatları ile karşılaştırılması önemli olmakla beraber tedarik eden

kamu idaresi önce en iyi çözümün bir KÖSİ ile mi yoksa alternatif bir geleneksel yaklaşımla mı elde edileceğini gösteren niteleyici faktörleri dikkate almalıdır. Kalitatif hususlar arasında söz konusu sektörde gelişmiş bir özel sektör becerisi tabanının olup olmadığı, özel sektördeki proje yönetimi becerileri ile kamu sektörü bünyesindeki yetenekler arasında ne fark olduğu, KÖSİ ile teklif verenler arasında güçlü rekabet yaratacak koşulların var olup olmadığı sayılabilir.

#### **2.1.9.1.2.Hizmet Kalite Standardının Korunması**

KÖSİ kapsamında verilen hizmetin kalitesi başlangıçta belirlenir ve KÖSİ'nin ömrü boyunca bu kalitenin düşürülmemesi gerekir. Özel sektör tarafından taahhüt edilen fiyat, bu standartların devamlı korunmasını sağlamayı temin eder. Bu zorunluluk, varlığın durumunun ve buna bağlı olarak hizmet düzeylerinin varlık yaşlandıkça önemli oranda bozulduğu geleneksel tedarik ile tamamen zıt bir durumu ifade eder. "Bugüne kadar elde edilen kanıtlar sürekli bakım şartlarının önemli boyutlarda olduğu büyük ve karmaşık altyapı projeleri için KÖSİ'nin uygun olduğunu göstermektedir. Burada özel sektör proje yönetimi becerilerini sunabilir, daha yaratıcı tasarımlar yapabilir ve önemli avantajlar getirecek risk yönetimi uzmanlığını ortaya koyabilir. Başarılı bir KÖSİ uygulaması istenen hizmet standartlarının korunmasına, yeni hizmetlerin zamanında başlamasına, tesislerin başlangıçta tasarlanan bütçe içinde tamamlanmasına ve gerçekleştirilen varlıkların ömrü boyunca yüksek standardını korumaya yetecek kalitede olmasına yardımcı olur."<sup>115</sup>

#### **2.1.9.1.3.KÖSİ'ye Yönelik Eleştiriler ve Önemli Konular**

KÖSİ modellerine dayalı sözleşmeler günlük yaşamın hemen her alanında kullanılmakla birlikte bunlarla ilgili yanlış bilinen birçok husus ve eleştiri olduğu görülmektedir. Bunlar kısaca aşağıda özetlenmiştir.

KÖSİ uygulamaları özelleştirme ile aynı anlama gelmez. İşbirliğinin sadece bir çeşidi, YİD modeli, özelleştirmeye çok yakındır. Bütün diğer modeller kamu ve özel sektör arasında sürececek uzun dönemli bir işbirliği, bir tür ortaklık anlamına gelmektedir. YİD modelinde bile işbirliği, kamunun şartları ve kuralları kendisinin koyduğu bir yapıya sahiptir. Türkiye örneğinde de olduğu gibi, tam özelleştirme uygulamalarının, KÖSİ'lerden yeterince yararlanılmadığı durumlarda yapıldığı görülmektedir.

KÖSİ sözleşmesi yapılıncaya kamu, hizmetin sağlanması üzerindeki kontrolünü kaybetmez. KÖSİ sözleşmesi ile bir hizmetin verilmesine geçilmesi halinde, tesis veya hizmet kamunun kendi politikalarına ve kurallarına uygun olarak üretilmektedir.

---

<sup>115</sup> İngiliz Kraliyet Hazinesi, **PFI: Yatırım Sorununun Çözülmesi**, 2003, s. 9.

Özel sektör hiçbir zaman bunlara aykırı kurallar belirleyemez ve bunların dışında hizmet veremez. KÖSİ uygulamaları geleneksel denetim ve sorumluluk süreçlerine göre genellikle daha ölçülebilir, etkili ve şeffaftır.

KÖSİ uygulama alanları sadece altyapı hizmetleri ile sınırlı değildir. KÖSİ uygulamaları kamunun hizmet verdiği hemen hemen bütün alanlarda yapılmaktadır. Bunlar altyapı, inşaat, çeşitli hizmetlerin yerine getirilmesinden telekomünikasyon, okul, hastane, hatta hapisane hizmetlerine kadar giden geniş alanları kapsamaktadır.

Kamunun KÖSİ uygulamalarına girmesinin tek sebebi borçlanmadan kurtulmak arzusu değildir. Kamu sektörü verimlilik artışı, daha hızlı bir şekilde hizmet verebilme, daha etkili yenileşme, hizmetin kalitesinin artırılması, vb. birçok sebeple bu işbirliğine girmektedir.

Hizmetlerin kalitesi özel sektör ortakları tarafından üstlenildiğinde düşer. Hizmetin kalitesi, hizmetin geleneksel yöntemlerle sunulmasına veya özel sektör tarafından yapılmasına bağlı değildir. Aksine, yapılan sözleşmelerde hizmet kalitesinin düşürülemeyeceği, hatta iyileştirileceği ile ilgili maddelere de yer verilmektedir.

KÖSİ kamu personelini zarara uğratmaz. Sendikalı veya sendikasız personel KÖSİ uygulamaları sonucunda işlerini kaybedecekleri ve ücretlerinin azalacağı kaygısıyla korkmaktadırlar. Böyle şeyler olmaması için KÖSİ sözleşmelerine hükümler konulmasının yanı sıra anlaşmalar yapılırken işçi temsilcileri de sürece müdahil olabilmektedirler.

Özel sektör ortağının kâr etmesi için hizmetin ücreti arttırılmaz. Hükümetler bazen hizmetin ücretini arttıracakları için KÖSİ modellerine karşı durmaktadırlar. Özel sektörün de yaptığı işten kâr sağlaması gerektiği bir gerçektir, fakat özel sektör bunu var olan ücretler ile yapmaktadır. Kamu sektörünün, şayet vaat edilen ücret düşük ise bu çeşit sözleşmeler ile bağtlandıkları görülmektedir.

KÖSİ sadece iki ortak ile kurulmaz. Bu sözleşmeler, gereğinde birden fazla ortak ile de yapılabilir. KÖSİ uygulamalarında kamu ihtiyaçlarının daha etkili ve verimli biçimde karşılanması için kamunun ve özel sektörün deneyimi bir araya gelir. Doğru planlanan KÖSİ projeleri ile kamu hizmetleri, kamu politikasının amaçlarını ve ihtiyaçlarını tehlikeye atmadan kamunun ihtiyaçlarını daha iyi karşılayan bir şekilde sunulabilir.

Kamu hizmetlerinin sağlanması için özel hukuk kişinin görevlendirildiği tüm KÖSİ projelerinde, kamu menfaatlerinin korunması ve hizmet sunulurken kamu ihtiyaçlarının parasal karşılığını en iyi verecek şekilde yerine getirilmesi sağlanmalıdır.



Özel hizmet sağlayıcıları kamu ihtiyaçlarını etkili biçimde tanımlamalı ve sağlayabilmelidir. Hizmetler özel sektör tarafından sunuluyor ise net bir sorumluluk olmalı ve vatandaşlar hizmet sorgulaması ve geribildirim için kime gideceğini bilmelidir. KÖSİ projelerinde kamu emniyeti, kamu sağlığı tehlikeye atılmamalı, bilgilerin gizliliğine dikkat edilmelidir. Kamu kurumunun müşterilerine ait kişisel verilerin ve bilgilerin iyi korunması zorunludur.

#### **2.1.9.1.4.Yeterli Özel Sektör Tecrübesinin Varlığı**

KÖSİ'lerin çekici olması için, özel sektör gerekli deneyime sahip olmalıdır. Özel sektör oyuncuları, daha verimli ve etkili bir hizmet sunabilmelidir. Örneğin, eğer görevli bir kamu sektörü operatörü varsa, özel sektörde de hizmetin iyileştirilebileceği ve verimliliğin artırılabilirliği kanıtlanmış ilave yönetim becerileri olmalıdır. Özel sektörden, etkili rekabet ortamı oluşturmak için yeterli sayıda ve yeterli potansiyele sahip teklif veren firma olmalıdır. Belli bir alandaki yaşam döngüsü maliyetlerinin fiyatlandırılmasında deneyimli olunmalıdır. Asgarisinden, KÖSİ'nin önerildiği projenin, ülkenin ya da sektörün belli risklerini yönetebilecek ya da ortadan kaldıracak ve dolayısıyla yüksek risk primlerinin fiyatlara dâhil edilmesi olasılığını azaltacak kadar deneyimli olunmalıdır.

Bir kamu idaresi bir KÖSİ programı, örneğin bir hastane yapım projesi, önerdiği zaman başlangıçtaki deneyimsizlik fazla kaygı verici olmaz, çünkü bir KÖSİ programı özel sektörü deneyim kazanmaya teşvik eder ve diğer ülkelerden veya sektörlerden de piyasaya girenler olmasını sağlar.

#### **2.1.9.1.5.Kamu Sektöründeki Kapasite ve Liyakatin Önemi**

Kamu sektörünün başarılı KÖSİ tedariki için gereken kapasite, yetenek ve beceri düzeyine sahip olma derecesi tüm dünyada hükümetler bünyesindeki çeşitli kurumlar arasında farklılıklar gösterir. Yeni anlaşmaların temel alması gereken emsaller ve KÖSİ'ler tamamlanırken uyulan yasal altyapı da değişir. Bu hususlar geleneksel tedarikte de söz konusu olmakla beraber, KÖSİ'lerin karmaşıklığı bunları daha da ortaya çıkartır.

KÖSİ'lerin avantajlarından yararlanmak için, kamu idaresi tekliflerin kamu tedarik alternatiflerinden daha yüksek değer oluşturmasını sağlamak amacıyla hem belli hizmetlerin nasıl tedarik edilmesi gerektiğinin belirlendiği ve proje özelliklerinin hazırlandığı başlangıç aşamasında, hem de teklif sürecinde paranın karşılığını değerlendirmek ve sunmak için gereken kapasiteye sahip olmak ya da bunu oluşturmak zorundadır.

Hükümetler KÖSİ ile geleneksel tedarik yaklaşımı arasında en doğru seçimi yaptığından da emin olmalıdır.

#### **2.1.9.1.6.Yaşam Döngüsü Maliyet Riski Her Zaman Devredilemeyebilir**

KÖSİ'lerin önemli bir amacı proje yaşam döngüsü maliyeti riskinin onu en iyi şekilde yönetebilecek tarafa devredilmesidir. Buna göre, özel sektörün risk aldığı fiyat belirleme sırasında sadece bir varlığın teslim edilmesi değil, o varlığın işletilmesi, sürdürülmesi ve KÖSİ sözleşmesinin ömrü boyunca ilgili hizmetlerin verilmesi maliyeti de dikkate alınır. KÖSİ'de rekabet konusu bir varlığı başlangıçta en düşük maliyetle temin etmek değil, uzun vadede hizmetleri en düşük maliyetle sağlayabilmek daha önemlidir. Kamu sektörünün en iyi değeri alabilmesi için yaşam döngüsü maliyeti riski özel sektöre devredilir ve özel sektöre de bu varlıkları yönetme ve sürdürme yetkisi verilerek hizmetlerin risk alınan fiyata göre temin edilmesi sağlanır.

Eğer yaşam döngüsü riski özel sektöre devredilmezse, teklif verenler yaşam döngüsü faydasını vaat edebilir ama bu faydaların sunulacağı risk kamu sektöründe kalır. Bu nedenle, KÖSİ'lerin temel hedefi bu riskin başarıyla devredilmesini sağlamak olmaktadır. Ama bu hedefe ulaşılamayan örnekler de vardır. Örneğin, tedarik edilen varlıklar geniş bir ağın parçası ve ondan ayrılamıyor ise, (bir demiryolu hattı parçasının yenilenmesi gibi), yaşam döngüsü risklerinin bir KÖSİ operatörüne devredilmesi uygun olmayabilir. Söz konusu varlıklar genellikle bir kamu kurumu ya da özel kuruluş tarafından idare edilen geniş bir ağın parçası olduğu için, özel sektörden teklif veren firma yaşam döngüsü risklerini üstlenemez. Bu durumda riski görevli kurumun yönetmesi daha uygun olur. Bu nedenle, varlıklar üçüncü bir şahsa ait geniş bir varlık tabanından ayrılamıyor ise yaşam döngüsü riskinin transferi de neredeyse imkânsızlık ölçüsünde zor olabilir.

Bu şartlarda, kamu idaresi KÖSİ projesi kapsamının sadece söz konusu yenilemeyi içerecek şekilde değil mevcut varlıkların işletmesinin de devralınarak ağın bir bütün halinde işletilmesini sağlayacak şekilde genişletilip genişletilemeyeceğine bakmalıdır.

İşlemlerin ve hizmetlerin olması gerektiği kadar verimli yürütülememesi ve yenileme işinin yanında, özel sektörün yönetiminden de yararlanılabilmesi halinde bu yaklaşım uygun olur. Alternatif olarak, İngiltere'de, tamamlanan varlıkların görevli özel hukuk kişisi işletmeciyeye devredildiği "Tasarla-Yap-Finanse Et-Devret" modeli (TYFED) üzerinde durulabilir.

#### **2.1.9.1.7.Mutlak Risk Transferi Daima Mümkmn Olmayabilir**

KÖSİ'ler genel olarak son derece donanımlı Özel Görev Şirketi ("ÖGŞ") ile oluşturulurlar. Ancak, çok miktarda borca giren ve nispeten düşük sermayesi olan bu firmalar sınırsız risk alamazlar.

Özel hukuk kişisi proje firmalarının yapısı bankaların finanse edebileceği makul seviyedeki olumsuz değişikliklerle baş edebilir. Ama bu sermaye yapısı istisnai olumsuz olaylar ile de karşılaşabilir. Bu nedenle, bir ÖGŞ'nin mali darboğaza girmeyeceği garanti edilemez. ÖGŞ'nin mali dayanıklılığı bir dizi sabit fiyatlı taşeronluk sözleşmesi ile desteklenebilir.

Bu nedenle, bazı koşullarda özel sektör yeterli düzeyde hizmet veremez ve kamu sektörü başarısız bir projeye el atarak projenin başarıyla tamamlanmasını sağlama yolunu tercih edebilir. Bu yüzden, bazı olağandışı hallerde kamu sektörünün elinde kısmen tamamlanmış bir proje veya istenen hizmet düzeyine ulaşabilmesi için ilave masraf gerektiren varlıklar da kalabilir. Bundan dolayı bazı riskler devredildiğinde, bu risk transferi mutlak olmaz ve proje başarısız olursa, yetersiz ya da düşük performanslı varlıklar kamuya geri dönebilir.

Bugüne kadar bunun fazla örneği görülmemiştir, ama genel hedeflerin farklılaşması nedeniyle KÖSİ'nin yeniden yapılandırıldığı örnekler görülmüştür (gerçek geçiş ücretinden kullanılabilirliğe dayalı yol planına kayma, vb.). Sorun çıkan hallerde, hissedarlar ve finansörler ilk yatırımlarını korumak için kamu idaresine fazla maliyet çıkarmadan sorunu kendi aralarında çözmektedirler.

KÖSİ'lerde kamu sektörü tüm riskleri devretmeye çalışmamalı, sadece özel sektörün en iyi yöneteceği riskleri onlara devretmelidir.

Mücbir sebepler/doğal felaketler gibi bazı riskler, genel riskler, genel enflasyon ve demografik gelişmeler ya da GSMH'nin bir projeye etkileri daha çok kamu sektörünün kontrolünde olduğundan bunların meydana gelmesi ile ilgili risklerin kamu sektörüne ait olması doğaldır.

#### **2.1.9.1.8.Kamu Sektörünün Yönetimdeki Kontrolünün Kaybı**

KÖSİ'lerde, sonuçlar üzerindeki yönetim kontrolü özel sektöre geçer. Özel sektör belirtilen hizmetleri verdiği sürece, kamunun projenin yönetimine ve hizmetlerin verilmiş biçimine müdahale etme hakkı çok sınırlıdır. Değişim mekanizmaları KÖSİ proje anlaşmalarının ayrılmaz parçası olsa da ve kamu sektörü müdahale etmeye devam etse de, ilgili tüm taraflar sözleşmede yapılan tüm değişiklikleri kabul etmelidir ve kamu sektörünün ödeyeceği maliyetin önemli oranda artması da bu değişikliklerden biri olabilir. Sorumluluğun bu şekilde devredilmesi tamamen kastidir ve KÖSİ projelerinin maliyet artışlarının ve gecikmelerin yaygın bir

nedeni olan düzenli siyasi veya idari müdahaleden korunması gibi önemli bir avantajı vardır.

Kamu sektörünün müdahale yetkilerinin sınırlandırılmasının genel maliyet verimliliğini artırma gibi bir avantajı daha vardır. Projede yapılan değişikliklerin masraflı olabileceği açık olduğundan kamu sektörü bu değişikliklerin kesinlikle gerekli olup olmadığına karar verirken maliyet etkilerini de gözönünde bulundurmalıdır.

Ancak, bu durumda kamu bu sektördeki hizmetlerin yönetimini günlük olarak kontrol edemez. Kamu sektörünün diğer kamu kurumları ile eşgüdüm kurabilmek için bir projeyi yönetme ya da değiştirme kapasitesi sınırlıdır. Kamu sektörünün belli bir sektördeki uzmanlığının kullanılabilmesi için bu uzmanlığın başlangıçta yükleniciye devredilmesi gerekir ki bu da genellikle yapılmaktadır.

#### **2.1.10.Zaman ve Masraf Unsurlarının Önemi**

KÖSİ'lerde ihale başlamadan önce planlı ve ayrıntılı bir sonuç tanımlaması hazırlanmalıdır. Bunun uygun maliyetli ve en iyi değeri veren projelerin başarılmasında açık faydaları olmakla beraber, başlangıçtan mali kapanışa kadar genel tedarik zamanlaması nispeten uzun süreli ve masraflı olabilir. Ancak, KÖSİ tedarik zamanlaması deneyimleri Dünya uygulamasında farklı farklıdır ve bazı bölgelerde geleneksel tedarik alternatifleri ile rekabet edebilen zamanlamalar da görülebilmektedir.

Geleneksel yöntemlerle aceleci tedarik yapılması halinde proje başlangıçta tam tanımlanmış olmayabilir ve projenin uygulanması sırasında maliyet ve süre aşılabilir. Bu koşullarda daha hızlı tedarikin faydaları yanıltıcı olabilir.

##### **2.1.10.1.Özel Sektörün Finansman Maliyetinin Yüksekliği**

Özel sektörün, borç ve öz sermaye olmak üzere, ağırlıklı finansman maliyeti genellikle kamu sektörünün riske göre ayarlanmamış borç maliyetinden yaklaşık %1 ile %3 daha yüksektir. Özel sektörün sunduğu maliyet verimlilikleri maliyet artışından daha fazla değilse, bu finansman maliyeti bir KÖSİ'nin genel maliyetini geleneksel tedarik göre artırır. Ancak, üzerinde düşünülmesi gereken bazı zıt argümanlar da vardır.

Yüksek finansman maliyetini haklı gösteren argümanlar:

- Özel sektörün finansman maliyeti projeye özgü riskleri yansıtır. Bu maliyet borç ve özsermaye karışımını ifade eder. Özsermaye proje risklerinin büyük bölümüyle başedilmesi için gereklidir. Finansman maliyetindeki artışın o projeye ait risklerin açıkça kabul edilmesi olduğu savunulabilir. Fakat kamu sektörünün

finansman maliyeti idarenin mali kaynak (özsermaye değil sadece borç) bulabilme oranıdır ve bu nedenle projenin risklerini yansıtmaz. Bu risklerin meydana geldiği oranda, bunlarla baş edebilecek hiçbir özsermaye yoktur. Kamu sektörü başka mali kaynak bulmak veya o projenin tamamlanması için başka borçlar almak zorundadır.

- Nispi finansman maliyeti üzerinde durulunca KÖSİ tedarikini kullanmanın asıl amacı gözden kaçmaktadır. KÖSİ'lerde amaç projelerin ömürleri boyunca en etkili biçimde yürütülmesini sağlamaktır. Özel sektör projeleri zamanında ve bütçe çerçevesinde tamamlamaya teşvik edilir. Özel finansman kullanılan projeler kamu sektöründe görülenlerden daha disiplinli olur. KÖSİ'lerin sağladığı maliyet verimliliği bu durumdaki finansman maliyeti artışlarından fazla olmalıdır.

İkinci olarak, finansman maliyeti sorgusundaki zıt argümanlar üzerinde duralım:

- Kamu idaresinin borç finansmanı maliyetinin doğru oranda olduğu iddia edilebilir. Çünkü kamu bir proje portföyünü devralır ve bu nedenle borçlanma oranı belli bir projenin risklerini değil, bu portföyün düşük riskini yansıtmak zorundadır.

- Özel sektörün finansman maliyetlerinde kamu sektörü ile uzun vadeli sözleşme yapma riskleri için bir prim yer alır. Kamu sektörünün kendisinin projeye mali destek vermesi halinde ise bu riskler söz konusu olmayacaktır.

Özel finansman maliyetleri kamu sektörüne göre daha yüksek olacağı için asıl soru bunların uygun maliyetle yönetilmesinin maliyet artışını aşım aşamayacağıdır. Kamu sektörünün özel finansman maliyetinin ne kadar yüksek olabileceğini de düşünmesi gerekir.

Tasarla-Yap-Finanse Et-İşlet (TYFEİ) gibi bazı KÖSİ modellerinde özel sektör finansmanının projenin finansman maliyetini yükselteceği iddia edilebilir, çünkü özel sektörün borçlanma oranı genellikle kamunun borçlanma oranından daha yüksektir. Özel sektörün finansman maliyeti daha yüksek olabilir, çünkü özel sektöre borç vermek özünde devlete borç vermektен daha riskli olabilir. Özel borçlanma oranları özel sermayedarların sağlaması gereken kârları da içerir.

Ancak, özel finansman KÖSİ projelerinin önemli bir unsuru olarak sermaye kullanımına disiplin getirir. Özel sektörden finansman bulması istendikçe, kamu projelerindeki sermaye yatırımının en uygun hale getirilmesi de teşvik edilir. Özel finansman sayesinde kamu özel sermayedarların iş önerilerini değerlendirmedeki deneyiminden yararlanma imkânı bulur. Özel sermayedarların gösterdiği özen sayesinde iş önerileri sağlam ve sözleşme süresi boyunca sürdürülebilir nitelikte olur.

Ayrıca, projenin riskleri yönetilerek projenin özel finansman maliyeti kontrol edilebilir. Riski azaltmak için gerekli önlemler alınarak özel sermayedarlar KÖSİ

sözleşmesinin uygulanabilir ve banka/finans kurumlarınca muteber olduğuna ikna edilmelidir. O zaman özel sermayedarlar KÖSİ tedarikçisine daha düşük borçlanma oranları sağlayabilir.

Bir kazan-kazan KÖSİ anlaşması yapısı içinde gerekli risk yönetimi önlemleri alınarak, yüksek özel finansman maliyetleri özel finansmanın sağlayabileceği verimlilik kazançlarıyla, örneğin sermaye yatırımında daha iyi kararlar alarak dengelenebilir.

#### **2.1.10.2.Sözleşmelerin Uzun Vadeli ve Sert Yapılı Olması**

KÖSİ'nin ömrü boyunca nispeten sert sonuç tanımları belirlemekle elde edilen maliyet avantajları bu uzun vadeli sonuç spesifikasyonlarının getirdiği nispi sertlik ile karşılaştırılmalıdır. Kamu hizmetlerinin birçok alanında, uzun vadeli planlama ve harcama uygun olur. Hizmetlerin değişme ve harcamanın da esnek olma dereceleri genellikle sınırlıdır ve belli sonuç seviyelerine ve spesifikasyonlarına sadık kalmanın maliyet bakımından açık avantajları vardır. Örneğin, ulaştırma planlaması nispeten uzun vadeli özellikte olup GSMH'deki eğilimleri, kentlerin nüfus artışı ve bölgesel istihdamın ekonomik döngülere dağılımını yansıtır. Belki de bu nedenle, sonuç spesifikasyonunda kamu makamı için makbul olan sık değişikliğin seviyesi nispeten sınırlıdır. Ancak, ikincil sağlık hizmetleri piyasası veya telekomünikasyon hizmetlerinin temini gibi hızla gelişen bazı sektörlerde, kamu sektörü için çok daha fazla esneklik gerekli olabilir ve bu da uzun vadeli sonuç tanımlarını zorlaştırabilir veya verimini düşürebilir.

Ayrıca, KÖSİ'ler rekabet koşullarında tedarik edilir ve borcun öz sermayeye oranının nispeten düşük olduğu düşünülürse özel sektör mümkün olduğu kadar yüksek borç seviyesi tutmak isteyecektir.

Bunun sonucunda, istendiği zaman sonuç tanımında büyük değişiklik yapmanın zor olabileceği son derece donanımlı ve nispeten sert KÖSİ firmaları oluşabilir.

KÖSİ projeleri genellikle özel sektörün devlete ya da halka hizmet vermeyi taahhüt ettiği uzun vadeli sözleşmeleri içerir. Devlet de uzun sözleşme süresi boyunca bir ödeme akışı taahhüt eder. KÖSİ sözleşmesinde değişiklik hükümleri yoksa KÖSİ sözleşmesi kamudan gelen talebin değişmesi veya teknolojinin değişmesi gibi beklenmedik koşullarla baş edemeyecek kadar katı olur.

Uzun vadeli projelerde bu tuzağa düşmemek, spesifikasyonlardaki ve şartlardaki değişikliklerle baş etmek için özel sektöre yapılan ödemelerde değişikliğe izin veren nispeten esnek KÖSİ sözleşmeleri hazırlanmalıdır. Değişiklik hükümleri hem kamu sektörü, hem de özel sektör için adil olmalıdır. Ayrıca, istisnai şartlarda

her iki tarafın da sözleşmeyi feshetmesine izin veren ve gerekli hallerde (her iki taraf için) adil tazminat içeren fesih maddeleri de konulmalıdır.

Genellikle, KÖSİ'ler uzun bir tedarik dönemini içerir. KÖSİ için teklif verenler de karmaşıklığın fazla olması nedeniyle daha fazla teklif maliyeti öder. Buna göre, sadece teklif maliyetlerini dengeleyebilir. Bu nedenle, KÖSİ'lerin genellikle sermaye değeri 50 milyon Euro'nun üzerinde olan sabit sermaye yatırımları veya varlıkların geliştirilmesi ile ilgili projelerde kullanılması da ayrıca düşünülebilir.

Kamu kurumları ve potansiyel özel sektör şirketleri kendi proje ekiplerinin bir KÖSİ sözleşmesindeki maddelerin sonuçlarını anlayacak ve KÖSİ anlaşmalarını etkili biçimde planlayıp yönetebilecek uzmanlığa sahip olmasını sağlamalıdır.

### **2.1.10.3. Başarısızlık Halinde Hizmetin Kesilmesi**

Eğer özel tedarikçi sözleşme devam ederken mali sıkıntıya düşer ise, kamunun bu işlevi hemen devralamayabileceği ve sonuçta hizmetin kesintiye uğrayabileceği konusunda endişeler vardır. Bir KÖSİ modeli kullanılsın ya da kullanılsın, hizmet dışarıdan temin edildiği sürece özel tedarikçinin başarısızlığa uğrama riski her zaman vardır. Hizmetin devamlılığı üzerindeki bu etkiyi azaltmak amacıyla, KÖSİ sözleşmesinde devletin müdahale ederek özel sektörün personelini ve donanımını yönetip hizmeti sunmaya devam etmesi için hükümler olmalıdır. Asıl tedarikçinin başarılı olamaması halinde, özel sermayedarların kamunun da onayı ile operasyonları devralabilecek diğer potansiyel tedarikçileri belirlemesi için de hükümler olmalıdır.

Hem kamu sektörünün, hem de özel sektörün yararına olacak kazan-kazan KÖSİ sözleşmeleri planlanmalıdır. Kamu kurumu ile potansiyel özel tedarikçiler arasında, bir taraftan kamuya parasının karşılığını en iyi şekilde verirken, diğer taraftan özel sektör için yeterli iş fırsatları sunan en iyi KÖSİ sözleşme yapısı hakkında düzenli istişare ve diyalog düzeni kurulmalıdır. Ayrıca, hazırlık çalışmaları sürecinde esnek olmayan sözleşmeler veya hizmetin kesintiye uğraması gibi olası sorunlardan da kaçınılmalıdır.

İzleyen bölümde, dünya ülkelerindeki KÖSİ uygulamaları ve idari kurumsal yapılanma konusu ele alınmaktadır.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM TÜRKİYE'DE KÖSİ UYGULAMALARI

### 3.1. Başakşehir Belediyesi Hasılat Paylaşımı örneği

#### 3.1.1. Mülkiyeti Başakşehir Belediyesine ait taşınmaz 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre arsa satışı karşılığında gelir paylaşımı yöntemiyle (hasılat Paylaşımı)

Arsa satışı paylaşımı değerlendirilmesi hususunda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. Maddesi (e)<sup>116</sup> bendi ve gerekli iş ve işlemleri yürütmek adına aynı Kanunun 38 (g) maddesi<sup>117</sup> uyarınca protokol yapma yetkisini kullanarak işlemleri yürütmektedir. Başakşehir Belediyesi yani İDARE herhangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider İDARE'ce karşılanmayacaktır) her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların YÜKLENİCİ (ihaleyi kazanan firma) tarafında karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk YÜKLENİCİ'ye ait olmak üzere bu işlemleri yürütmektedir.

Satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan ASKSTG, İDARE'nin uygun göreceği bir bankada İDARE adına açılacak Türk Lirası hesabında toplanacaktır. Bu 'Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG)', İDARE ve YÜKLENİCİ'nin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanacağı ortak gelirdir.

İDARE, BHTG içindeki ASKİPTG ile YPTG'nin ayrı ayrı nemalandırılmasını, hesapların kolaylıkla takip edilebilmesini ve işin ilerlemesine paralel olarak YPTG'nin serbest bırakılmasını sağlamak için, YPTG'ni İDARE adına açacağı ayrı bir Türk Lirası hesabında takip edecektir. Banka hesabındaki YPTG'nin nemalandırılma şekline, YÜKLENİCİ'nin önerisi ve İDARE'nin de uygun bulması şartı ile birlikte karar verilecektir.

Arsa satışı karşılıklı hasılat paylaşımı yönteminde öncelikli "ödeme planı" yapılmaktadır. Bu konuyla ilgili tablo aşağıda yer almaktadır. <sup>118</sup>

---

<sup>116</sup> 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun Belediye Meclisi'nin görev ve yetkileri başlığını taşıyan 18.Maddesinin (e) bendinde 'Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine karar vermek.' Belediye Meclisi'nin görev ve yetkileri arasındadır.5393 sayılı Belediye Kanunu Av. Mehmet Doğan Kubat, 2011, s.561.

<sup>117</sup> 5393 38. (g) maddesi yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmak.

<sup>118</sup> Ek 1: safa 94 de ki sözleşme tasarısı.



**Tablo 1: Güncellenmiş “Asgari ASKİPTG” Ödeme Planı <sup>119</sup>**

Ödeme S. No	Ödeme Dilimi Günü	Ödeme Dilimi Oranı
1-	Sözleşme İmzasından sonra 45 (kırkbeş) gün içinde	% 30,00
2-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 360. Günde,	% 15,00
3-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 540. Günde,	% 15,00
4-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 720. Günde,	% 15,00
5-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 900. Günde,	% 15,00
6-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 1080. Günde,	% 10,00

Sonrasında idare ile yüklenici işin tamamlanması aşamasında “yüklenici payı toplam geliri (YPTG) nin hesaplanması, ödeme şekli ve inşaat ilerleme durum tespit tutanağı (İİDTT)” [ile inşaatın ilerleme aşamalarını raporlamakta ve işin tamamlanma aşamasındaki işlemleri takip etmektedir.]<sup>120</sup>

### **3.2.Hasılat Paylaşımı İşlemlerinin Denetimi**

Kamu hizmetlerinin kamu – özel sektör işbirliği veya özel sektöre görülmesine ilişkin çalışmalar Osmanlı İmparatorluğu dönemine kadar uzanmakta olup, günümüzde de devam etmektedir. Kamu hizmetine ilişkin imtiyazlar ‘Menafi Umumiye Müteallik İmtiyazat’ hakkındaki kanun ile ilk olarak yasal bir statüye kavuşturulmuştur.<sup>121</sup> Bu kanun halen yürürlüktedir ve genel olarak kamu hizmeti imtiyaz yönteminin yasal dayanağı konumundadır.

Kamu hizmetlerinin zamanla hem nitelik hem de nüfusa bağlı olarak artış göstermesi, devlet bütçesinde yatırımlara ayrılan kaynakların yeterli olmaması ve kamu hizmetlerinin istenilen kalite ve düzeyde gerçekleştirilememesi gibi nedenlerle, 1980’li yıllardan itibaren Kamu-Özel sektör işbirliği modelleri yaygınlaşmaya başlamıştır.

İlgili idare, kamu hizmetinin ve/veya yatırımlarının nevine, yatırımların sermaye ihtiyacına, kamu yararına ve mevzuat hükümlerine göre burada belirtilen yöntemlerden bir tanesini veya bir kaçını birlikte seçmekte ve uygulamaya geçirmektedir.

3996 sayılı Kanunun aşağıda sayılan çeşitli nedenlerle yerel yönetimlerde uygulanabilirliği son derece sınırlı ve hatta imkansızdır. Zıt görüşü şu gerekçelere dayanmaktadır.

<sup>119</sup> Ek A, tablo 2 güncellenmiş asgari ASKİPTG ödeme planı.

<sup>120</sup> Ek A.

<sup>121</sup> 10 Haziran 1326 (miladi 1910) tarihli kanun.

a- Rekabetçi ihale yapılma zorunluluğu açısından; 3996 sayılı Kanuna göre, planlanan hizmet ve yatırımların sermaye ya da uluslar arası şirketler tarafından yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla 3996 sayılı Kanun kapsamında sadece Anonim şirketler ve yabancı şirketler ihalelere dahil olabilmekte, limited şirketler, diğer şirketler gerçek kişiler diğer yeterlilikleri taşıyabilirler bile ihalelere dahil olamamaktadır.

b- Yerel yönetimlerde ilgili bakanlık belirli değildir; 3996 sayılı Kanun kapsamında “yap-işlet-devret modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek yatırım ve hizmetlere ilişkin uygulama sözleşmeleri; yetkili idarelerin bağlı, ilgili veya ilişkili olduğu Bakanın onayı alınarak sermaye şirketi veya yabancı şirket ile imzalanmaktadır.”<sup>122</sup> Yerel yönetimler için ilgili bakanlığın İçişleri Bakanlığı olduğu düşünülse de 3996 sayılı Kanun’un diğer süreçleri içinde yer almayan Bakanlığın özerk bir yerel yönetim biriminin sözleşmesini onaylaması hem mümkün değildir hem de doğru değildir.

c- İleri Teknoloji veya Yüksek Maddi Kaynak Gerektirme Açısından; Yerel yönetimlerce düşünülen kamu özel işbirliği modellerinin ileri teknoloji veya yüksek maddi kaynak gerektirip gerektirmediği belirsizdir. Bu hususların kriterleri belirlenmediği için tamamen idarenin takdir yetkisindedir. Yüksek maddi kaynak ne kadardır bu hususlar belirsizdir.

d- Yüksek Planlama Kurulu Kararı Alma Zorunluluğu; “Yapılacak olan yatırım ve hizmetleri 3996 sayılı Kanun çerçevesinde yap-işlet-devret modeline göre yaptırmak isteyen idare, projeye ilişkin ön yapılabilirlik etüdüyle Yüksek Planlama Kuruluna müracaat edecek ve Yüksek Planlama Kurulu tarafından söz konusu yatırım ve hizmetleri gerçekleştirmek için yetkilendirilecektir.”<sup>123</sup> Bu süreç zamanla yarışan yerel yönetim birimleri için oldukça sıkıntılıdır.

e- Danıştay’dan Uygun Görüş Alma Zorunluluğunun Mümkün Olmaması; Anayasa’nın 47 nci maddesine eklenen iki fıkra ile “bir yandan kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan işletme ve varlıkların özelleştirilmesine ilişkin esas ve usullerin kanunla gösterilmesi, öbür yandan kamu tüzel kişilerin yürütülen yatırım ve hizmetlerden hangilerinin özel hukuk sözleşmeleri ile gerçek veya tüzel kişilere yaptırılacağı veya devredilebileceğinin kanunla belirlenmesi öngörülmüş, Anayasa’nın 125 inci maddesinin birinci fıkrasına eklenen hükümlerle,<sup>124</sup> kamu hizmeti imtiyaz çözümlenmesinin öngörülebileceği belirlenmiş, “Anayasa’nın 155 inci maddesinin

<sup>122</sup> 3996 sayılı Kanun, 11.06.2011 tarihli.

<sup>123</sup> 3996 sayılı Kanun, 11.06.2011 tarihli.

<sup>124</sup> TC. Anayasası 47. Md.

ikinci fıkrasında yapılan değişlikle de<sup>125</sup> Denetlemede düşünce bildirmeye dönüştürülmüştür.

f- Ücret veya Katkı Payı Belirlemenin İmkan Dahilinde Olmaması; 3996 sayılı Kanunun 8. Maddesine göre, “Yap-işlet-devret modeli ile gerçekleştirilecek yatırım sonucu üretilecek mal ve hizmetlerin karşılığı olarak ödenecek ücretler veya katkı payları, idarenin bağlı veya ilgili bulunduğu bakan tarafından belirlenir.”<sup>126</sup>

Yerel Yönetimlerde Kamu Özel İşbirliği Modellerine İlişkin Mevzuatın Değerlendirilmesi

#### A- Yerel Yönetim Kanunlarında Kamu Özel İşbirliği Mevzuatı

Yerel yönetim Kanunları Kamu Özel İşbirliği modellerini teşvik eder şekilde kaleme alınmıştır. Şöyle ki; 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun “Belediyenin yetkileri ve imtiyazları” Başlıklı 15. maddesinde kamu özel işbirliği ile hizmetlerin sürdürülmesine cevaz veren düzenlemeler aşağıda yer almaktadır;

“a) Belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla her türlü faaliyet ve girişimde bulunmak.

d) Özel kanunları gereğince belediyeye ait vergi, resim, harç, katkı ve katılma paylarının tarh, tahakkuk ve tahsilini yapmak; vergi, resim ve harç dışındaki özel hukuk hükümlerine göre tahsili gereken doğal gaz, su, atık su ve hizmet karşılığı alacakların tahsilini yapmak veya yaptırmak.

e) Müktesep haklar saklı kalmak üzere; içme, kullanma ve endüstri suyu sağlamak; atık su ve yağmur suyunun uzaklaştırılmasını sağlamak; bunlar için gerekli tesisleri kurmak, kurdurmak, işletmek ve işlettirmek; kaynak sularını işletmek veya işlettirmek.

f) Toplu taşıma yapmak; bu amaçla otobüs, deniz ve su ulaşım araçları, tünel, raylı sistem dâhil her türlü toplu taşıma sistemlerini kurmak, kurdurmak, işletmek ve işlettirmek.

g) Katı atıkların toplanması, taşınması, ayrıştırılması, geri kazanımı, ortadan kaldırılması ve depolanması ile ilgili bütün hizmetleri yapmak ve yaptırmak.

h) Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek.

<sup>125</sup> TC. Anayasası 125. Md.

<sup>126</sup> 3996 sayılı Kanun, 8. Md.

j) Toptancı ve perakendeci hâlleri, fuar alanı, otobüs terminali, mezbaha, ilgili mevzuata göre iskele kurmak, yat limanı ve kurdurmak, işletmek, işlettirmek veya bu yerlerin gerçek ve tüzel kişilerce açılmasına izin vermek.

n) Reklam panoları ve tanıtıcı tabelalar konusunda standartlar getirmek.”<sup>127</sup>

5393 sayılı Belediye Kanununun Meclisin Görevlerini anlatan 18. Maddesinin e bendinde “Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.” Denilmektedir.

### **3.3.Devlet İhale Kanununda Kamu Özel İşbirliği Mevzuatı (2886 sayılı Kanun)**

Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin satım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülmektedir. Esasında idarelerin 1 tl olsun gelir elde etmesi söz konusu ise uygulayacağı mevzuat 2886 sayılı Kanundur. Trampa ve Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi işlemleri ile kastedilen, Borçlar Kanunu ile Türk Medeni Kanununun trampa ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile ilgili maddelerinde gösterilmiş işlemleri kapsamaktadır.

### **3.4.Yerel Yönetimlerde Kamu Özel İşbirliğine İlişkin Model Önerisi ve Dikkat Edilecek Hususlar**

Yerel yönetimler otopark yaptırmak ve işletmekten, katı atık bertarafına; otoparklardan atıksu arıtma tesislerine kadar 50 kadar temel hizmeti, 2886 sayılı Kanun çerçevesinde mülkiyetin 30 yıla kadar gayri ayni hak tesisi ile yapılmasını sağlayabilirler.

Bunun için süreyi sabit tutan; yapılacak işleri, projeleri ve teknolojiyi sabit tutan; alınacak kira bedelini sabit tutan; teklif verilecek değişken olarakta hasılat üzerinden idareye verilecek payı kullanan bir ihale modeli en uygun ihale modelidir.

Bu modelde muhammen bedel idareye verilecek hasılat oranı olamayacağı için sınırlı ayni hak bedeli üzerinden hesaplanacaktır. Bu bedel ihale süresi kaç yıl olursa olsun 1 yıllık bedel dikkate alınarak yapılacaktır. Muhammen bedel ile yatırım bedeli arasında hiç ilişki yoktur. Zira bir kiralama ihalesinde kira bedeli muhammen bedeli oluştururken kiracının şartnamede belirtilen ve yapmak zorunda olduğu masraf ve yatırımlar muhammen bedelin unsurunu oluşturmaz.

<sup>127</sup> 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. Md.

Bu nedenle idarenin alacağı sınırlı aynı hak bedelinin yıllık tutarı muhammen bedeli oluşturur. Bu bedel ihalelerin ilanını, geçici teminatını, zaman zaman ihalenin şeklini de belirlemektedir.

Bu modelde, şartnamede yüklenicinin alacağı ücret ve katılım payları tek tek belirlenmelidir. Yapılacak yatırımlardan elde edilecek gelirlerin net olarak belirlenmesi iyi bir ihale modelinin temel şartıdır. Yatırımlar için tahsisli gelir niteliğinde ki katı atık bertaraf ücreti gibi gelirler yatırımcıya verilecek gelirler olarak şartname de yer almalıdır.

Bu modelde kamu yararı olduğu ve gerekli fizibilitenin olduğunun ortaya konulmasında fayda vardır. Her ne kadar ihaleye çıkmanın ön şartları arasında bir fizibilite raporu gibi çalışma zorunluluğu olmasa da ekonomik ve sosyal etkileri ölçen bir etki analizi çalışmasında fayda vardır. Ancak bu çalışmalar yok diye yapılan ihaleleri sakatlayan bir hukuki durum ve sonuç oluşmaz.

Bu modelde ÇED raporu, Mülkiyetin tespiti gibi 4734 sayılı Kanun'un ön koşulları bulunmamaktadır.

Ayrıca bu modelde, hasıllata ilişkin gerçek durumu tespit etmeyi sağlayacak ciddi bir mali denetim ile yapılan yatırımlara ilişkin ciddi bir iş denetiminin yapılması gerekmektedir.

Yeni kamu mali, yönetim anlayışı ile güçlenmeye başlayan ve giderek önemi artacak olan yerel yönetimlerin iç kontrol sistemi tesisi ve iç denetim birimlerinin güçlendirilmesi suretiyle elde edebileceği avantajların iyi tahlil edilmesi gerekmektedir.<sup>128</sup>

Ek 1' de yer alan örneklerde Başakşehir Belediyesinin yapmış olduğu hasılat paylaşımı işine ait sözleşme örnekleri ve diğer tüm belgeler verilmiştir.

---

<sup>128</sup> Bkz: Ek A.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### TÜRKİYE'DE KAMU HİZMETLERİNDE KÖSİ UYGULAMALARI

#### 4.1. Dokuzuncu Kalkınma Planı Öncesi Dönemde Sosyal ve Ekonomik Gelişmeler

Sanayileşme, kentleşme, nüfus artışı, göç, vb. toplumsal faktörlere bağlı olarak Türk siyasal sistemi; çevresel ve sürekli artış gösteren talepler karşısında, bilgi akışında yaşanan yetersizlikler, kaynak ve donanım yetersizliği, liyakatli insan gücü eksikliği, vb. yapısal sorunlardan dolayı bürokratik yapısını ve süreçlerini yeterli seviyede karşılayamamış, sistemin çevre ile olan ilişkilerinde rasyonel-yasal çerçeveyi oluşturamamış olmasının, zaman içinde aşırı boyutlara varan, kayırma, siyasallaşma, yozlaşma, vb. sonuçlara yol açtığı<sup>129</sup> da alan yazınında ifade edilmektedir.

Kurumsal eksiklikler ve yapısal sorunların yanı sıra; ekonomik, kültürel ve sosyal ihtiyaçları her geçen gün artan genç nüfus yapısı, altyapı sorunlarını çözememiş kentleşme, siyasi etkiye açık popülist uygulamalar<sup>130</sup> nedeniyle etkililik ve verimlilikten uzaklaşan kamusal yatırımlar ile sıklıkla karşılaşılan Türkiye, dünyada nüfusu en hızlı artan ülkelerdendir. 1990-2004 arasında yıllık ortalama % 1,7 nüfus artış oranı ile Hindistan'ın da önünde yer almış, İspanya ve İrlanda'dan sonra nüfusu en hızlı artan üçüncü Avrupa ülkesi olmuştur. Hızlı nüfus artışı ve iç göç ile birlikte kent büyüklüklerinde de artışlar olmakta, İstanbul nüfusu her üç yılda, Eskişehir kadar büyümektedir.<sup>131</sup>

Son 50 yılda kent nüfusu iki kat artış yaparak 2000 yılındaki toplam nüfusun % 65'ini oluşturmuştur. Kent nüfusunun yaklaşık yarısı 16 büyük şehirde yerleşiktir. Aynı dönemde belediye sayısı 1.700'den 3.200'e yükselmiştir. Toplam nüfusun yaklaşık %35'ini oluşturan kesim ise yaklaşık 35.000 kasabada yerleşiktir.<sup>132</sup> Bu büyüme, "başta yerel yönetim hizmetleri olmak üzere ekonomik, sosyal ve kültürel donanımların yanı sıra hızla artan kentsel altyapı ihtiyacına da sebep olmaktadır. Kamu sabit sermaye yatırım projeleri, toplam yatırım projelerinin yaklaşık % 80'ini oluşturmaktadır. Bugünkü bütçe imkânları ile bu yatırımların orta vadede bile

---

<sup>129</sup> Cemil Oktay, **Yükselen İstемler Karşısında Türk Siyasal Sistemi ve Kamu Bürokrasisi**, İstanbul Üniversitesi Yayını, İstanbul, 1983, s. 230 - 232.

<sup>130</sup> DPT, **Kamu Yatırımlarının ... a.g.e.**, 2001, s. 22 - 23

<sup>131</sup> Erdal Eren, "**Kamu Altyapı Yatırımlarının Sermaye Piyasaları Aracılığıyla Finansmanı**", SPK 7. Arama Konferansı Tebliğler Kitabı, Ankara, 2006, 26 Aralık, s. 38 - 46.

<sup>132</sup> Bkz: Dünya Bankası, **Turkey Public Expenditure Review**, Aralık 2006, Washington D.C., s. 74 - 75.

gerçekleştirilmesi mümkün görülmemekte, çözüm olarak da iyi düzenlenmiş KÖSİ uygulamalarına ihtiyaç olduğu belirtilmektedir.”<sup>133</sup>

Kamu yatırım ödeneklerinin bütçeye oranı 1990’ların başında % 15 iken, 2006 ve 2007 yıllarında bu oran % 6 civarında<sup>134</sup> tahmin edilmektedir. Yatırım ödeneklerinin çeşitli projelere dağıtımında akla ve tekniğe uygun olmayan siyasi tercihlerin egemen olması sonucunda geri dönüşü olmayan, tabiat şartlarının etkisinde yıpranan, terk edilen binlerce yarım kalmış ya da yapıldığı halde kullanılmayan kamu yatırımları da bir diğer sorun olarak masada durmaktadır.

Son yıllarda sağlıklı bir trafik planlamasına dayanmayan ve öncelikler tespit edilmeden yapılan karayolları da dâhil olmak üzere diğer altyapı yatırımlarındaki yüzlerce örnek de eklendiğinde, siyasi tercihlerle başlatılan ve yetersiz ödeneklerden dolayı tamamlanamayan kamu yatırımlarının sebep olduğu büyük kamusal kaynak israfının boyutları ortaya çıkmaktadır. “1990’ların başlarında % 14’ler mertebesinde gerçekleşen kamu yatırım harcamalarının 1999’dan itibaren % 5’ler seviyesine gerilediği görülmektedir. Son beş yılda yaşanan ekonomik krizler ve giderek artış gösteren bütçe açıkları sonucunda kamu kesimi yatırım harcamalarında kısıntıya gidildiği ve tasarruf önlemleri uygulandığı”<sup>135</sup> izlenmiştir.

Fedakârlık edilmesi mümkün olmayan zorunlu kamu harcamaları (cari harcamalar ve transfer harcamaları) her yıl artış göstermektedir. Kısıtlanması en kolay harcama kalemi olarak kamu yatırım harcamalarının görülmesi ve projelerin tespitinde yapılan ciddi hatalar nedeniyle iç kaynaklardan kamu yatırımlarının aldığı pay her yıl azalmıştır.

Bu yıllarda karşılaşılan temel ekonomik sorunların başında; kamu açıklarında artış, KİT ve tarımsal destekleme politikalarındaki hatalı uygulamalara bağlı kamu maliyesindeki bozulmalar, yüksek kronik enflasyon, yüksek faiz harcamaları ve borç stoku, yurtiçi tasarrufların yatırımlardan ziyade kamusal açıkların finansmanına yönltilmesi, kamu kesiminin ulusal ekonomi içindeki göreceli ağırlığını azaltacak olan özelleştirme uygulamalarının zamanında sonuçlandırılmaması ile verimsizlik gelmektedir.

1990-2000 arasındaki dönemin uluslararası gelişmeler, küreselleşme, ticaretin serbestleşmesi yönündeki gelişmelere paralel olarak ekonomik dönüşümlerin yaşandığı ve uluslararası rekabetin arttığı ancak buna karşın bu

---

<sup>133</sup> Dünya Bankası, **Turkey Public Expenditure Review**, Washington, D.C., Aralık 2006, s. 81, 84.

<sup>134</sup> Erdal Eren, a.g.t., 2006, s. 38 - 39.

<sup>135</sup> Türkiye’de destekli bütçe harcamalarının gelişimi için bkz: Serpil Ağcakaya, “**Ülkemizde Konsolide Bütçe Harcamalarının Gelişimi (1980-2000)**”, [http://www.serpil.selcuk.edu.tr/sos\\_mak/makaleler](http://www.serpil.selcuk.edu.tr/sos_mak/makaleler) (Erişim, 01/10/2015)

gelişmelere gereken uyumun sağlanamadığı dikkate alındığında bu yılların ülke için kayıp yıllar olduğunu söylemek mümkündür.

Ancak, 1990'lı yılların başlarında yaşanan derin ekonomik kriz sonrasında uygulanan ekonomik ve mali istikrar programı ile gerçekleştirilen yapısal reformlar sonucunda ülke ekonomisinin önemli bir dönüşüm sürecine sokulduğu ve makro-ekonomik istikrarın sürekliliğini temin edecek, ekonominin esnek, verimli ve etkili bir yapıda hareket etmesini sağlayacak yapısal reformlar konusunda kararlı uygulamalar yapıldığı izlenmiştir.

Özelleştirme uygulamaları ve hayata geçirilen yapısal reformlar, bir taraftan özel sektörün ekonomideki ağırlığını arttırmış, diğer taraftan kamunun ekonomideki denetleyici ve düzenleyicilik işlevini kuvvetlendirmiştir. Böylece, özel sektör merkezli olarak gerçekleşen ekonomik büyüme sonucunda 2000-2005 döneminde özel yatırımların artışı ortalama % 5,9 oranında olurken özel tüketim de ortalama % 3,4 artış göstermiştir.

Aynı dönemde, il ve devlet yollarında 2003 yılı sonrasında hızlandırılan bölünmüş yol inşaatı ile bölünmüş yol uzunluğu 5.576 km artış ile 2005 yılında 9.441 km olmuştur. Ağır taşıt trafiğine uygun bitümlü sıcak karışım kaplamalı (BSK) il ve devlet yolu uzunluğu ise 7.080 km'dir. Yeni bölünmüş yolların büyük kısmının sathi kaplamalı olarak yapıldığı ve BSK'ya çevirme çalışmalarına başlandığı görülmüştür.<sup>136</sup>

Hava, kara ve deniz yolu ile gerçekleştirilen yolcu ve yük taşımacılığı sektöründe gerek taşıma hizmetleri, gerekse altyapı sistemleri hususunda kamunun sektördeki ağırlıklı konumu devam etmektedir.

Günümüzde demiryolu ağı yük ve yolcu taşıma taleplerini karşılamaktan yoksundur. Demiryolu işletmeciliği ve demiryolu altyapısı çağdaş teknolojinin ve yönetim tekniklerinin gerisinde kalmıştır. Bu alanda gerekli iyileşmeler sağlanamamıştır.

Liman faaliyetlerinde çağdaş işletmecilik tekniklerinin uygulanmasını sağlayacak otonom liman idarelerine geçilmesi mümkün olamamıştır. Ancak Limanların işletme hakkının verilmesi yöntemiyle özelleştirilmesinde ilerleme sağlanmıştır. Bu çerçevede; 1997 yılında Tekirdağ, Rize, Ordu, Sinop, Giresun ve Hopa Limanları, 1998 yılında Antalya Limanı, 2000 yılında Marmaris ve Alanya Limanları, 2003 yılında Çeşme, Kuşadası, Trabzon ve Dikili Limanları<sup>137</sup> 30 yıl süre ile "işletme hakkının verilmesi" yöntemi ile özelleştirilmiştir.

<sup>136</sup> **Dokuzuncu Kalkınma Planı**, RG: 01.07.2006, S. 26215, s.27.

<sup>137</sup> Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, **Türkiye'de Özelleştirme Bülteni**, 2009, <http://www.oib.gov.tr> (Erişim tarihi: 01.06.2015)



İşletme hakkının verilmesi uygulamasında, özelleştirmeye konu edilen mal veya hizmet üretim biriminin mülkiyet hakları devlette kalmaya devam etmekte, fakat üretim biriminin işletilmesine ilişkin haklar belirli bir süre ve şartlar çerçevesinde bu hakkı devralan özel işleticiye geçmektedir. Bu itibarla bu yöntem, özü itibarıyla YİD modeline çok benzemektedir.

Uygulamadaki farklılıklar saklı kalmak kaydıyla, bu iki yöntem arasındaki benzeşen yönler dikkate alındığında YİD modeline, “**Yatırım Taahhütlü İşletme Hakkı Verilmesi**” de denilebilir.

Türkiye uygulamasında, demiryolu taşımacılığı ile bu yollarla irtibatlı limanlardaki liman hizmetleri, KİT’ler Hakkında 233 sayılı KHK<sup>138</sup> çerçevesinde bir KİK statüsündeki TCDD, devlet ve il yolları ile otoyolların yapım, bakım ve onarımları, Katma Bütçeli bir kuruluş olan KYGM tarafından yürütülmekte, hava meydanları ise yine bir KİK statüsündeki DHMİ sorumluluğunda olup bu kuruluşlar 4046 sayılı Kanunun 15. maddesinde yer alan kuruluşlardandır.

Bu kuruluşlara ait hâlihazırdaki il ve devlet yolları, otoyollar, demiryolları, hava meydanları, vb. tesislerin tüm masrafları ve her türlü giderleri işleticiye ait olmak şartıyla ve belirli bir süre ile işletmecilik haklarının kamu ve özel sektör işbirliği uygulamasıyla özel sektöre devredilerek, hem bu tesislerin bakım, onarım, işletme giderlerinin finansmanı özel sektör üzerinde bırakılarak kamusal harcamalardan önemli ölçüde tasarruf sağlanabileceği, hem de kamu kuruluşlarının kendi hizmet alanlarında planlama, yönlendirme ve denetleme gibi sektörel düzenleme görevlerini daha verimli ve daha etkili olarak yerine getirmeleri temin edilerek değişen çağdaş yönetsel anlayış ve hizmet kalitesinin artırılmasının sağlanabileceği düşünülmektedir.

Sağlık hizmetlerinden yararlanma hakkı, Anayasaya göre<sup>139</sup> temel sosyal haklar arasındadır. Bu hak uyarınca tüm yurttaşların sağlık hizmetlerinden etkili ve hakkaniyet ilkeleri çerçevesinde yararlanması esastır.

Devlet, Anayasaya göre prensip olarak herkese sağlık hizmetlerini temin etmekle görevli ve yükümlüdür. Bu husus Anayasanın 56. maddesinde; devletin, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamak, insan ve madde gücünde tasarruf ve verimi artırarak, işbirliğini gerçekleştirmek amacıyla, sağlık kuruluşlarını tek elden planlayıp hizmet vermelerini düzenleyeceği öngörülerek devletin bu görevini kamu ve özel kesimlerdeki sağlık ve sosyal

---

<sup>138</sup> RG: 18.06.1984, S. 18435.

<sup>139</sup> TC Anayasa, 56. Md.

kurumlarından yararlanarak, onları denetleyerek yerine getireceği hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, Anayasa'nın ekonomik ve sosyal hakların sınırını tespit eden 65. maddesinde; devletin, sosyal ve ekonomik alanlarda Anayasa ile belirlenen görevlerini, bu görevlerin amaçlarına uygun öncelikleri gözeterek mali kaynakların yeterliliği ölçüsünde yerine getireceği vurgulanmıştır. Ancak, bir yandan kamusal kaynakların bu kamu hizmetlerinin sunulmasında yetersiz kalması, diğer taraftan devletin tüm yurttaşlara sağlık hizmetlerini sunmakla görevlendirilmiş olması, özel sektör kuruluşlarının da bu alanda hizmet sunmasını zorunlu kılmıştır.

Türkiye'deki sağlık hizmetleri birbirinden ayrı ve bağımsız çalışan Sağlık Bakanlığı, Sosyal Güvenlik Kurumları, Üniversiteler, Milli Savunma Bakanlığı ve özel sektör aracılığıyla sunulmakta olup kamu kesiminin sektördeki ağırlığı devam etmektedir.

Bu nedenle, yataklı tedavi hizmetlerinin genel ve katma bütçeli idareler ile bunların döner sermayeli kuruluşlarının "tekel" niteliğindeki faaliyetlerinden sayılamayacağı ve bu hizmetlerin özel müteşebbise gördürülmesinin "imtiyaz" olarak değerlendirilemeyeceği söylenebilir.

Ancak, sağlık hizmetlerinin toplumsal önemi ve hizmet sunumunda devletin konumuna ilişkin 3359 sayılı yasa ve Anayasa maddeleri ile getirilen temel prensipler göz önünde bulundurulduğunda bu hizmetlerin "imtiyaz" niteliğinin ağır bastığını ifade etmek imkân dâhilinde olmakla birlikte 4046 sayılı Kanunun 15. maddesinde yer alan açık hüküm dikkate alındığında, bahse konu kuruluşların hangi hizmetlerinin "imtiyaz" addolunacağı konusunda hizmetlerin "tekel" niteliğinde olup olmadığına bakılarak karar verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Sağlık sektöründe yaşanan kamusal sorunların en aza indirilmesi, hizmet sunulmasında etkililik ve verimlilik artışı sağlanması amacıyla, sağlık sektöründe faaliyet gösteren yataklı tedavi kurumlarının mülkiyetin devri dışındaki yöntemlerle özelleştirilmesini teminen 4046 sayılı Özelleştirme Kanununun (1/f) ve (15/a) maddelerinde düzenleme yapıldığından mülkiyetin devrini öngören "satış" yöntemi dışındaki yöntemler olan ve aynı Kanunun (18/A) bendinde sayılan; "kiralama, işletme hakkının verilmesi, mülkiyetin gayri ayni hakların tesisi ile gelir ortaklığı ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar"dan biri veya birkaçı birlikte uygulanarak yürürlükteki özelleştirme mevzuatına göre yataklı tedavi kurumlarının özelleştirilmesi mümkündür.

4046 sayılı Kanunun 18. maddesinin (A/e) bendinde; "işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar" uygulaması da bir özelleştirme yöntemi olarak kabul edilmiş olup, bu yöntem aynı maddede; "Kuruluşların özellikleri ve yapıları da dikkate

alınarak, maddede belirtilen özelleştirme yöntemlerinin dışında kalan ve genel hükümler ile özel kanunlarda belirtilen diğer yöntemler” şeklinde tanımlanmıştır. Ancak şayet bu kurumların satış suretiyle özelleştirilmesi düşünülür ise bunun için özel ve ayrı bir kanun düzenlemesine ihtiyaç vardır.

Yataklı tedavi kurumlarının gördükleri kamu hizmetinin gördürülmesinin özelleştirilmesinin imtiyaz olup olmayacağına ilişkin Danıştay 1. Dairesinin istişari mahiyetteki Kararında<sup>140</sup> sağlık hizmetlerinin devlet eliyle yürütülmesi gerektiği ve bu hizmetin özel müteşebbise gördürülmesinin “imtiyaz şartlaşma ve sözleşmesi” yapılmasına bağlı olduğu ifade edilmiştir.

Bu kurumların özelleştirilmesi sonucunda, yataklı tedavi kurumlarında verilen hizmetlerin rekabetçi bir ortamda daha verimli ve etkili bir yapıda sunulabileceği, istihdam politikalarında ve kurumsal yönetim, kurumsal sosyal sorumluluk anlayışında iyileşmeler görüleceği, kaynak yetersizliği sorununun giderilebileceği, teknolojik değişiklik ve gelişmelere daha uyumlu hareket edilebileceği öngörülmektedir.

Türkiye’deki özelleştirme uygulamalarında dikkatler neredeyse tamamıyla KİT sisteminde yoğunlaşmıştır. Genel ve katma bütçeli kuruluşların hayati öneme sahip fakat düşük verim ve yüksek maliyetle çalışan bu kuruluşların ihyası için sektörde ihtiyaç duyulan özelleştirme uygulamalarının hukuki dayanağı 4046 sayılı Kanun ile sağlanmıştır. Ancak hizmet sektörü ile ilgili özelleştirme yöntemleri, esas ve usûlleri ve öncelikleri ile özelleştirme uygulamaları henüz özelleştirme gündeminde hak ettiği yeri bulamamıştır.

Sağlık yatırımına ayrılabilen kamusal kaynaklar dikkate alındığında, sağlık hizmetlerinin adil, kaliteli ve sürdürülebilir olarak sunulabilmesi için altyapı yatırımlarının finansman ihtiyaçlarının kamu dışındaki alternatif kaynaklardan karşılanması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

#### **4.2. Dokuzuncu Kalkınma Planı ve Yatırım İhtiyacının Karşılanmasında KÖSİ**

Sabit sermaye yatırım ihtiyacı ve bunun ekonomik büyüme, istihdam ve sosyal bütünleşme üzerindeki etkisi uzun yıllardır bilinmektedir. Diğer ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de, özellikle ulaştırma sektöründe altyapının iyileştirilmesi ve sabit sermaye yatırım ihtiyacı başarılı ekonomik büyüme için önemli bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak, hükümetlerin kamu hizmetlerini iyileştirmek için sabit sermayeyi artıracak ve büyütecek olan mali kaynakları sınırlıdır.

Gerekli altyapının maliyeti ile eldeki kamu kaynakları arasında büyüyen boşluğu doldurmada ve sabit sermaye yatırımlarının verimli ve uygun maliyetle

<sup>140</sup> 28.06.1990 tarihli, E.1990/94, K. 1990/109 sayılı Danıştay Kararı.

teslim edilmesini sağlamada en önemli husus uygun maliyetli yatırımın nasıl ve hangi etkili örgütün eşgüdümünde yapılacağıdır.

Bu çerçevede, KÖSİ uygulamaları özellikle Avrupa ülkeleri başta olmak üzere tüm dünyada kamu sektörü için mal ve hizmet tedarikinin giderek gelişen ve büyüyen bir unsurdur.

Kamu ve özel sektör kuruluşlarının işbirliği içinde altyapı yatırımı yapmak ve hizmet sunmak amacıyla ortak hareket etmesi esasına dayanan KÖSİ modelleri bu alternatiflerden birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu uygulamayla birlikte kamu kesiminden ziyade özel sektör girişimcilerinin sağlık yatırımlarını finanse etmelerinin hukuki dayanağı oluşturulabilmektedir.

AB üyelik sürecinde atık yönetimi, doğanın korunması, çevresel etki ve gürültü değerlendirme hususlarında ilerleme ile bu uyum çalışmaları ve yatırım maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle ihtiyaç duyulan finansman rakamlarının büyüklüğü, bu alanlarda özel sektörün iştiraki de dâhil yeni finansman teknikleri arayışını gündeme taşımıştır.

“Genel ve katma bütçeli kuruluşlar ile bunlara ait döner sermayeli kuruluşların mal ve hizmet üretim birimlerinden olan baraj, gölet, içme suyu, sulama ve kanalizasyon sistemleri, arıtma tesisleri ve benzeri kamusal hizmetlerin yasa uyarınca özelleştirilmesinde de mülkiyetin devri dışındaki yöntemlerin uygulanması esastır. Bunların diğer yöntemler kullanılarak özelleştirilmesi istenir ise bu konuda ayrı bir kanuni mevzuat düzenlemesine ihtiyaç bulunmaktadır.”<sup>141</sup>

Türkiye'nin en önemli ulusal doğal kaynakları arasında bulunan ve her geçen gün uluslararası düzeyde önemi daha da artmakta olan su kaynaklarının, ekolojik, sosyal, ekonomik ve uluslararası ilişkiler bakımından üstleneceği işlev dikkate alınarak gönüllü kuruluşların ve özel sektör müteşebbislerinin bu alanda hizmet sunumunda bulunmaları, su kaynaklarının yapım, bakım, onarım ve kullanımı ile ilgili sorunların bertaraf edilebilmesinde bir KÖSİ modeli olan YİD, vb. modellerin uygulanması ve özellikle içme suyu temini, kanalizasyon ve atık su tesislerinin Yİ, YİD, vb. KÖSİ modelleri ile yapılması teşvik edilebilmelidir.

Halen işletmeciliği yapılan ve yapım aşamasında olan tesislerdeki üretimin verimli ve etkili bir seviyeye yükseltilmesi, sulama suyu, içme suyu veya sınaî kullanıma hitap edecek olmakla birlikte mali kaynakların yetersiz olması nedeniyle atıl olarak bekleyen yeraltı ve yerüstü kaynak sularının en kısa zamanda milli ekonomiye kazandırılabilmesi için bunlara ilişkin kamusal hizmetlerin

---

<sup>141</sup> Bkz: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun.

gördürülmesinin 4046 sayılı Kanun çerçevesinde veya ilgili mevzuat uyarınca YİD, Yİ, vb. KÖSİ modelleri kullanılarak özelleştirilmeleri temin edilmelidir.

IX. Plan döneminde, Plan dönemi sonu olan 2013 yılı sonunda, özelleştirme uygulamaları sonucunda, “kamu sektörünün hava ve deniz ulaşımı ile lokomotif ve vagon üretimi; şeker, tütün ve çay ürünlerinin işlenmesi; petrokimya sanayi; malzeme alımı; elektrik dağıtım ve toptan ticareti faaliyet alanlarının tamamından çekilmesi; elektrik üretimi, doğalgaz piyasası, kömür ve diğer maden işletmeciliğindeki payının azaltılması amaçlanmakta, buna kaşın tahıl alımı, tohumluk üretimi, demiryolu ulaşımı altyapısı, elektrik iletimi, petrol arama, hava meydanlarının işletilmesi, posta hizmetleri ile kıyı emniyetinin sağlanması alanlarında faaliyet gösteren KİT'lerin bu plan döneminde özelleştirilmesinin düşünülmediği görülmektedir.”<sup>142</sup>

2007 - 2013 Plan döneminde yurtiçi demiryolu yük taşımalarında yıllık ortalama % 12 seviyelerinde bir artış beklenmektedir.

Sosyal gelişme ve ekonomik kalkınma için elzem olan enerjinin güvenli, sürekli ve en az maliyetle sağlanması, üretimden son tüketiciye kadar olan zincirin her aşamasında en verimli ve tasarruflu şekilde kullanılması temel amaç olmalıdır.

Her ne kadar “Stratejisi Belgesi”nde öncelikle elektrik dağıtım, sonrasında ise elektrik üretim kısmının özelleştirilmesi öngörülmüş ise de gelenek noktada ekonominin içinde bulunduğu gelişmeler ve piyasa dinamikleri dikkate alınarak üretim ve dağıtım kısmının eşzamanlı olarak özelleştirilmekte olduğu görülmektedir.

Kamu kesiminin elektrik sektöründen çekilmesiyle orantılı olarak doğabilecek açığın özel sektör kuruluşları aracılığıyla KÖSİ yöntemleri de kullanılarak ikame edilebilmesini sağlamak amacıyla, yeni üretim yatırımlarına, arz talep tahminleri de dikkate alınarak bir an önce başlanabilmesini teminen gerekli yasal düzenlemelerin en kısa zamanda yapılması ve uygun yatırım ortamının sağlanması önemlidir.

#### **4.3. Ülkemizdeki Bir Kısım Kısmi KÖSİ'ler ve Karar Organı YPK**

Türk mevzuatında genel ve özel düzenlemeler içerisinde KÖSİ kapsamına giren; iltizam, imtiyaz, izin (ruhsat) ve müşterek emanet usûlleri kamu ve özel sektör işbirliğini zorunlu kılan yöntemler olmakla birlikte KÖSİ teriminin ve bu usûlün henüz ülkemiz mevzuatında tanımlanmadığı, ayrı bir düzenlemenin de olmadığı görülmektedir. Sektörel KÖSİ uygulama örnekleri Tablo - 5'de özetlenmiştir.

Günümüzde geçerli olan yasal çerçeve özelleştirme uygulamalarında olduğu gibi Anayasa Mahkemesinde ve diğer mahkemelerde açılan davalar, Danıştay tavsiye ve yürütmeyi durdurma kararları, toplumun çeşitli kesimlerinden gelen tepki

<sup>142</sup> Dokuzuncu Kalkınma Planı, RG: 01.07.2006, Sayı 26215, s. 56

ve eleştirilerle defalarca değiştirilerek şekillendirilmiştir. Bu durum ise özelleştirme uygulamalarında olduğu gibi hem kamu, hem de özel sektör için oldukça yıpratıcı ve geciktirici olmuştur.

**Tablo 5: Örnek Sektörel KÖSİ Uygulamaları**

Hava Ulaşımı	Atatürk Havaalanı Uluslararası Yolcu Terminali (YİD)
Kara Ulaşımı	Göcek Tüneli (YİD)
Deniz Ulaşımı	Çanakkale Kepez Limanı Üstyapı Yatırımları (YİD) Trabzon Limanı (İşletme Hakkı Devri)
Enerji	Bursa Doğalgaz Çevrim Santrali (Yİ) Unimar Doğalgaz Çevrim Santrali (YİD)
Turizm	Turgut Reis Marina (YİD)
Gümrükler	İpsala Gümrük Kapısı (YİD)
İçme Suyu	Yuvacık Barajı (YİD)

**Kaynak:** Halil İbrahim Akça, DPT Müsteşar Yardımcısı, 27.03.2007 tarihli "9th Development Plan (2007-2013) Infrastructure Investments" tebliğ sunumu, s.14'den uyarlanmıştır. [www.turkey-now.org/db/ Docs/26th\\_TAIK\\_ATC\\_Konf/ halil.ibrahim.akca.pdf](http://www.turkey-now.org/db/Docs/26th_TAIK_ATC_Konf/halil.ibrahim.akca.pdf)- (Erişim tarihi: 01.06.2015)

YİD modeli kullanılarak tüm dünyada özellikle büyük tutarlı harcamalar gerektiren altyapı tesislerinin yapımında ve bu tesisler aracılığıyla özel sektör dinamizmi ile etkili ve hızlı hizmet sunulmasında büyük faydalar sağlanmakta ve bu ölçüde bir kamu kaynağı ise kamunun diğer ihtiyaçlarının finansmanında kullanılabilir hale gelmektedir.

Hem YİD, hem de Yİ modelinde, üretim tesislerinin üçüncü şahıslara devri mümkündür. Fakat, bu devir işleminin gerçekleşmesi YİD modelinde YPK kararına, Yİ modelinde ise TEAŞ'ın yazılı iznine bağlanmıştır.

#### **4.4. Özelleştirme Uygulamaları ve Yetkili Karar Organı ÖYK**

KÖSİ projeleri için sağlıklı bir idari ve hukuki yapıyı uygulamaya da zorlanılan Türkiye'de özelleştirme uygulamalarından beklenen yararın sağlanabilmesi, ekonomide piyasa mekanizmalarının tam rekabet koşullarında işleyebileceği ortamın yaratılmasına bağlıdır.

Kamunun, küreselleşme ve liberal piyasa mekanizmaları çerçevesinde kural koyucu, denetleyici ve yönlendirici rolü giderek daha da önem kazanmaya başlamıştır. Bu çerçevede; Türkiye'de de sektörel düzenlemeler yapmak üzere

Rekabet, Telekom, Enerji ve Tütün Üst Kurulları gibi idari ve mali özerkliğe sahip bağımsız idari otoriteler<sup>143</sup> faaliyete geçmiştir.

1980'lerdeki ekonomik değişimler dünya ekonomisinde yeni bir dönem başlatmıştır. "Özelleştirme uygulamaları, ulusların ekonomi gündeminde kaçınılmaz ve temel finansal reform aracı haline gelmiştir. Serbest pazar ekonomisinin temel gereçlerinden biri olan özelleştirme 1984'ten bu yana Türkiye'nin gündeminde de önemli bir yer işgal etmektedir."<sup>144</sup>

Türkiye'de özelleştirme, sadece "devletin ekonomik faaliyetlere müdahalesini en aza indirmeyi ve devlet yatırımlarının ulusal bütçe üzerinde yarattığı baskıyı yok etmeyi değil, bunun yanı sıra sermaye piyasasının gelişimini ve kaynakların yeni yatırımlara yönlendirilmesini de hedeflemektedir."<sup>145</sup>

1980'lerde Turgut Özal'ın Başbakanlığında kurulan hükümet ile birlikte, "Türkiye dünyanın en hızlı gelişen ekonomilerinden biri olmuş ve serbest pazar ilkelerinin uygulanması, dinamik sermaye piyasalarının kurulması ve uluslararası yatırımcı ve ithalatçılarla ticaret için liberal yaklaşımlar sunmasından ötürü çekici bir yatırım çevresi haline gelmiştir."<sup>146</sup>

Doğu-Batı arasındaki jeopolitik konumu "Türkiye'de uluslararası yatırımcılar için fırsatlarla dolu yeni bir dönem başlatmıştır. Türkiye'deki yatırım fırsatları, ülkenin son dönemdeki kararlı özelleştirme gündemiyle daha da çekici hale gelmiştir. Uygulanan özelleştirme programına uluslararası yatırımcıların katılımı cesaretlendirilmektedir."<sup>147</sup>

Ülkemizdeki özelleştirme uygulamalarına yönelik çalışmalar 1984 yılında kamuya ait yarım kalmış tesislerin tamamlanması veya yerine yeni bir tesis kurulması amacı ile bunların özel sektöre devri uygulamaları ile başlanmıştır. Türkiye'de 1984 yılında başlayıp 1994 yılına kadar yapılan yasal düzenlemeler yetersiz kalmış, özelleştirmenin hukuksal temellerinin belirlenmesi gereği ortaya

---

<sup>143</sup> Bkz: Lütfi Duran, "Türkiye'de Bağımsız İdari Otoriteler", Amme İdaresi Dergisi (AİD), C. 30, S. 1, Mart, 1997, s. 10; Seriy Sezen, **Türk Kamu Yönetiminde Kurullar**, TODAİE Yayın No: 316, Ankara, 2003, s. 139 - 141; Uğur Emek, Ünal Zenginobuz ve Muhittin Acar, (2002), **Bağımsız Düzenleyici Kurumlar ve Türkiye Uygulaması**, TÜSİAD-T/2002-12/349, Aralık; OECD, (2004b), **Public Sector Modernisation: Changing Organisational Structures**, OECD Observer, Policy Brief, Eylül, s. 2; İzak Atiyas ve Burak Oder, (2008), **Türkiye'de Özelleştirmenin Hukuk ve Ekonomisi**, s. 34 - 38, TEPAV, Ankara; Sonay Bayramoğlu, **Yönetişim Zihniyeti - Türkiye'de Üst Kurullar ve Siyasal İktidarın Dönüşümü**, İletişim Yayınları, İstanbul, 2005, s. 239 - 413; T.C. Sayıştay Başkanlığı, **Özerk Kurumlar Hakkında Sayıştay Raporu**, Ankara, 2003.

<sup>144</sup> Muzaffer Dartan, (Editör), **Privatization in the UK and Turkey with Particular Reference to the Coal Sector**, Yapı Merkezi Yayınları, 1996, s. 16.

<sup>145</sup> Muzaffer Dartan, 1996, a.g.e., s. 17

<sup>146</sup> Muzaffer Dartan, 1996, a.g.e., s. 21.

<sup>147</sup> Muzaffer Dartan, 1996, a.g.e., s. 47.

çıkıştır. Gerek Anayasa Mahkemesinin iptal kararları, gerekse yasal boşluk, uygulamalardaki aksaklık ve çelişkiler dikkate alınarak hayli kapsamlı çalışmalar sonucunda yürürlüğe giren 4046 sayılı Özelleştirme Kanunu<sup>148</sup> ile Özelleştirme Yüksek Kurulu (ÖYK) ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (ÖİB) oluşturularak teşkilatlandırılmıştır.

4046 sayılı Kanun uyarınca münhasıran özelleştirme uygulaması yapmak üzere kamu kesimi bürokratik yapılanmasında nev'i şahsına münhasır bir örgütlenme modeliyle ÖİB'in ihtisas birimi olarak kurulmasının da önemli etkisi ve katkısı ile siyasi ve iktisadi istikrar ve kararlılığın birlikte mevcut olduğu dönemlerde,<sup>149</sup> ekonomik konjonktür ve uygun yatırım ikliminin<sup>150</sup> de yardımıyla yapılan büyük atılımlar neticesinde, özelleştirme uygulamalarında önemli başarılar sağlanmıştır.

1986 yılından itibaren hız kazanan ve tamamı kamuya ait veya kamu iştiraki olan kuruluşlardaki kamu paylarının özelleştirme kapsamına alınması yoluyla yürütülen program çerçevesinde, ÖİB tarafından bugüne kadar 196 kuruluşta hisse senedi veya varlık satış/devir işlemi yapılmış ve bu kuruluşlardan 187'sinde hiç kamu payı kalmamıştır.

Özelleştirme uygulamalarına ilişkin süreçlerin iyi yönetilmesindeki başarı; hızlı karar alma ve uygulama yapabilme yeteneğinin doğal bir sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu durum göstermektedir ki başarılı ve büyük özelleştirme uygulamaları için ekonomik ve siyasi istikrarın birlikte var olması, ekonomik konjonktür ve yatırım ikliminin uygun olması yanı sıra uygulamalar için siyasi kararlılık ve görevli idari bürokratik yapıya gerekli desteğin verilmesi de önemli ve elzemdir.

#### **4.5. KÖSİ Proje İdaresinin Yapısı ve Yetkileri**

Bir KÖSİ uygulamasının başlatılıp sürdürülebilmesinde; ihale sürecinde sözleşme takibi performans yönetimi mali ve idari denetim ve muhasebe konularının önemi büyüktür.

---

<sup>148</sup> 24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, RG: 07.05.2004, Sayı 25455.

<sup>149</sup> Ayhan Sarısu, **Kamu ve Özel Sektör İşbirlikleri - Türkiye İçin Bir Model Önerisi**, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Doktora Tezi, (Yayımlanmamış), Nisan 2007, s. 198, 294 – 307.

<sup>150</sup> Ayhan Sarısu, "**Hükümetlerimiz ve Özelleştirme Uygulamaları-I**", Yaklaşım Dergisi, Ekim, Sayı 190, 2008, s. 213 - 220.



#### **4.5.1. Sözleşme Yönetimi**

Hem kamu, hem de özel hukuk kişinin kendi sözleşme yükümlülüklerini yerine getirmesini ve sözleşmenin hedeflerine ulaşmasını sağlar. Bu süreç, sözleşmenin ömrü boyunca sürer ve ortaya çıkan durumlara müdahale etmenin yanı sıra, önetkin yönetimle gelecekteki ihtiyaçların tahmin edilmesini kapsar. Sözleşme yönetiminde, sözleşmede belirtilen görev ve sorumlulukların tam olarak anlaşılıp sözleşmedeki standartlara uygun olarak yerine getirilmesi ve böylece paranın karşılığının alınması temin edilir. Sözleşmedeki standartlar sağlanamazsa kamu otoritesi, başarısız performansı düzeltmek için sözleşmede belirtilen mekanizmaları kullanmak zorunda kalabilir. Sözleşme yönetiminde ayrıca sözleşme süresi boyunca performansın sürekli iyileştirilmesi de amaçlanmalıdır.

#### **4.5.2. Performans ve İlişki Yönetimi**

KÖSİ'nin izlenmesi faaliyetleridir. Performansın gün gün izlenmesini, sözleşmedeki hizmetlerin yine buradaki standartlara göre yerine getirilip getirilmediğinin değerlendirilmesini ve performans standartları sağlanamadığında KÖSİ'nin diğer tarafı olan özel hukuk kişinin düzeltici önlem alıp almadığının belirlenmesini kapsar.

#### **4.5.3. Kamu Sektörü Yönetim Ekibinin Yapısı**

Kamu sektörü proje yönetim ekibindeki proje sorumluları projenin politika hedeflerini ve hizmet şartlarını anlamının yanında; projenin kamu sektörü için uygun maliyetli olmasına, KÖSİ projesinin parasının karşılığını verebilen bir proje olmasına ve projeye, rekabete yol açacak derecede ilgilenilmesine de özen gösterilmesini sağlayacak kapasite ve liyakatte olmalıdır. Ayrıca KÖSİ anlaşmasının mali, idari/hukuki ve teknik yönlerini planlayıp değerlendirme yetkinlikleri de olmalıdır.

##### **4.5.3.1. Mali/Finansal Uzmanlık**

Genellikle, KÖSİ proje ekiplerindeki mali uzmanlar, proje finansmanından iyi anlamalı ve KÖSİ projesini finanse edebilecek farklı mali piyasaları ve araçları iyi tanımalıdırlar.

Kamu sektöründe, bu mali yetkinlikler kamu kurumlarının KÖSİ projesinin olası risklerini<sup>151</sup> tespit ederek KÖSİ sözleşmesini (örneğin, müdahale hakları, fesih maddeleri ve ödeme mekanizmaları dahil) makul olacak biçimde hazırlamasını sağlarlar. Projenin finansman yönleri iyi bilinmezse, sonunda kamu sektörünün elinde KÖSİ tedarikçilerinin ancak yüksek borç alma oranlarıyla finansman sağlayabildiği ve bu nedenle kamu kurumunun daha yüksek bir bedel ödediği bir KÖSİ sözleşmesi ile karşılaşılabilir.

<sup>151</sup> United Nations, Economic and Social Council, **Governance in Public Private Partnerships for Infrastructure Development**, Draft, TRADE , WP.5, 2 Kasım 2005, s. 11 - 14.

Proje ekiplerindeki finansman uzmanlarında başlıca aşağıdaki özellik ve liyakat olmalıdır:

- a) KÖSİ projeleri için sağlıklı örnek olay hazırlayabilme becerisi,
- b) Kamu sektörünün ve özel sektörün sorumlulukları, alacağı riskleri ve bu sorumlulukların doğuracağı mali sonuçların iyi tespit edilme yeteneği,
- c) Kamu kurumu ve özel hukuk kişisi için sorumluluklar, riskler ve ödüller arasında en uygun dengeyi kuran ödeme mekanizmalarının oluşturulması yeteneği,
- d) İhale tekliflerinin hazırlanması/gözden geçirebilme becerisi, finansal modellerin doğruluğunun ve bunların kamu kurumunun ödeyeceği maliyet üzerindeki etkilerinin iyi değerlendirilebilme bilgi ve yeteneğine sahip olunması,
- e) KÖSİ sözleşme maddelerinin mali sonuçlarını tespit etme, örneğin müdahale haklarının ve fesih maddelerinin doğuracağı sonuçların ayrıntılarıyla analiz edilmesini sağlayacak liyakatte olunması, vb.

#### **4.5.3.2.İdare/Hukuk Uzmanlığı**

İdare/Hukuk uzmanları KÖSİ sözleşmelerinin hazırlanmasında önemli rol oynarlar. Bu uzmanlar sözleşme şartlarının doğuracağı sonuçları, özellikle ödeme mekanizmaları, fesih maddeleri ve müdahale hakları gibi potansiyel “anlaşma bozucu unsurları” tespit edebilme yetisine sahip olmalıdırlar. KÖSİ proje ekiplerindeki bu uzmanların nitelikleri:

- İhale dokümanlarını, KÖSİ sözleşmesini ve tüm eklerinin planlanması ve sözleşme taslağının hazırlanması,
- En iyi tedarik veya teklif için öneride bulunma,
- Vergilendirme, taşınmazlar, planlama, çevre hukuku, bankacılık, rekabet yasası ve fikri ve sınaî mülkiyet hakları ile entelektüel mülkiyet hakkında genel hukuki değerlendirme yapabilme yeteneğine sahip olmak, vb.

İdare/Hukuk uzmanlığı kurum içinden sağlanamazsa, kamu kurumları bu hizmetin dışarıdan temin edilecek danışmanlar aracılığıyla sunulmasını sağlayabilmelidirler.

#### **4.5.3.3.Teknik Uzmanlık**

Teknik uzmanlığın kapsamına özellikle devletin aradığı hizmetlere ait teknik şartların bilinmesi girer. Gerekebilecek bazı teknik uzmanlar arasında gözetmenler, mühendisler, mimarlar, proje müdürleri, hesap uzmanları ve diğer teknik personel sayılabilir. Eğer bu tür teknik uzmanlık kurum içinden bulunamazsa, kamu kurumları

teknik ayrıntıların hazırlanmasına yardımcı olacak teknik danışmanları dışarıdan temin edebilmelidirler.

Teknik uzmanların başlıca nitelikleri:

- a) KÖSİ ihalesi ve sözleşmesi kapsamında verilecek hizmetlere ait çıktı/sonuç özelliklerinin ve hizmet standartlarının tanımlanması,
- b) Özel sektörden teklif verenlerin kapasitesinin değerlendirilmesi dâhil, tekliflerin teknik değerlendirmesinin yapılması,
- c) Yüklenicinin uygunluğunu sağlamak ve teknik riskleri değerlendirmek dâhil inşaat safhasındaki kalite güvencesinin sağlanması,
- d) KÖSİ tedarikçisine satılabilecek ya da devredilebilecek varlıkların değerinin bulunması,
- e) Özel sektör tedarikçilerinin performansını tespit etmek üzere performans ölçüleri ve izleme sistemlerinin geliştirilmesi, vb.

Kamu sektöründeki teknik uzmanlar, tesislerin nasıl yapılacağı ve iş süreçlerinin nasıl tasarlanacağı gibi girdileri ayrıntılı belirlemekten kaçınmalı ve özel sektör tedarikçilerini kamu sektörünün ihtiyaçlarını sağlamanın en iyi yolunu belirleme konusunda olabildiğince özgür bırakmalıdırlar.

Özel sektörden teklif veren firmalar için teknik uzmanlar varlıkların, sistemlerin, ekipmanın ve iş süreçlerinin kamu kurumunun hizmet şartlarına uygun hizmet verebilecek şekilde tasarlanıp inşa edilmesi üzerinde çalışmalıdır.

#### **4.5.4. Proje Yönetiminde Temel Etmenler**

Proje sorumluları projenin başarıyla yönetilebilmesi için şu temel etmenlerin sağlanmış olmasına dikkat etmelidir:

- a) KÖSİ tedarikine devam edilip edilmeyeceği gibi kritik kararların hemen alınabilmesi amacıyla karar veren kişinin ve karar verme sürecinin açıkça belli olması,
- b) Proje ekibindeki alt ekipler arasında düzenli iletişim kurularak bir kararın veya değişikliğin sonucunun doğru tahmin edilmesinin sağlanması, örneğin finansal alt ekip yasal alt ekibin sözleşmeye daha kısıtlayıcı şartlar koyması halinde maliyetlerdeki olası artışın sağlıklı hesaplanması,
- c) Paydaşlarla (örneğin, kullanıcılarla) danışma, görüşme ve iletişimin iyi yönetilmesi yoluyla onlardan yeterli destek alınması,
- d) Projenin kamu kurumu için uygun maliyetli olması. Proje ekibinin projenin uygun maliyetli olup olmadığını düzenli kontrol edebilmesi için

potansiyel maliyetler hakkında güncel bilgiye sahip olması önemlidir. Ayrıca, proje için sağlanan bütçe miktarı düşünülerek, verilen hizmetin kalitesi için gerçekçi beklentilerin ortaya konulması önemlidir;

e) Kamu sektörünün projeyi KÖSİ ile tedarik etmeye devam etmesi için KÖSİ sözleşmesinin geleneksel tedarik yöntemlerine göre paranın karşılığını daha iyi sağlaması gerekir,

f) KÖSİ projesi için özel sektörde yeterli rekabet olması ve böylece kamu sektörünün parasının karşılığını en iyi şekilde alabilmesi önem taşımaktadır.

KÖSİ projelerinde olası KÖSİ tedarikçileri ile çalışan kamu kurumları, özel sektör iştirakçisinin insan kaynakları açısından daha rahat, liyakat sahibi ehil personelden oluşması ve kamu personeli ile arasındaki bilgi asimetrisini de dikkate alarak, KÖSİ anlaşmalarını planlayıp değerlendirecek yeterli uzmanlık birikimini oluşturmalıdır. Bu uzmanlık, kurum içinden sağlanabileceği gibi özel sektör danışmanlarından da temin edilebilmelidir.

KÖSİ halen gelişme aşamasında olduğu için, kamu sektörü de özel sektör de diğer ülkelerdeki deneyimden ders alarak uzmanlık sağlayıp hem bir kazan-kazan KÖSİ anlaşması hazırlayabilir, hem de KÖSİ sözleşmesi boyunca uzun vadeli işbirliği ilişkisini koruyabilir.

#### **4.5.5.KÖSİ İlişkisinin İdaresinde Ana Konular**

##### **4.5.5.1.Açık Sözleşme**

Sözleşme yönetiminin, performans izlemenin ve ilişki yönetiminin temelleri tedarik süreci dâhil sözleşme yapılmadan önceki aşamalarda atılmalıdır. KÖSİ sözleşmesinin ilkeleri ve istenen sonuçlarının ana hatları ile de olsa en baştan açıklığa kavuşturulması gereklidir.

KÖSİ sözleşmesinin açıklığa kavuşturulması KÖSİ tedarikçisinin yönetiminde çok önemli bir konudur. Belirsiz bir sözleşme ya da kapsamlı olmayan bir sözleşme yıllar sonra, KÖSİ projesinin başlangıcında görev alan personelin artık işin içinde olmadığı zamanlarda ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklara yol açabilir.

Sağlıklı ve sağlam bir sözleşmenin ortaya çıkması için iyi hazırlanmak şarttır. KÖSİB'in ihtiyaçları doğru olarak değerlendirmesi sayesinde, yapılacak varlığa ya da binaya değil verilecek hizmetlere odaklanmış, çıktıya dayanan net bir iş tanımı elde edilebilir. KÖSİ tedarikçisini seçme sürecinde paranın karşılığını alma ve sözleşmede belirtilen şartları sözleşme süresi boyunca sağlayabilecek doğru KÖSİ tedarikçisini bulma üzerinde durulmalıdır. Sözleşmede risk dağılımı, istenen hizmet

kalitesi ve hizmet kapsamını değiştirmek ve uyuşmazlıkları çözmek, vb. konular da yer almalıdır.<sup>152</sup>

#### **4.5.5.2.KÖSİ'lerin Yönetilmesinde Doğru İnsanların Bulunması**

Kuruluşun çeşitli düzeylerinde ilişkileri yönetebilecek kişisel becerilere ve yönetim becerilerine sahip insanlar olmalıdır. Görev ve sorumluluklar açıkça tanımlanmalı ve mümkün olduğunca kilit personelin sürekliliği sağlanmalıdır. En başta bir sözleşme yönetim ekibi tayin edilmelidir. Atanan sözleşme yönetim ekibi işi tam olarak anlamalı ve sözleşme dokümanlarını iyi bilmelidir.

Sektörel KÖSİ biriminin başlıca odak noktası, "akıllı müşteri" yaklaşımı çerçevesinde KÖSİ sözleşmesindeki hizmet spesifikasyonları sağlandığı süreçte KÖSİ tedarikçisinin hizmetleri sunma biçimine karışmamak olmalıdır. Sektörel KÖSİ Daire Başkanı, ekip üyelerinden gelen girdileri eşgüdümleşerek sözleşmenin başarılı ve tutarlı biçimde yönetilmesinden sorumlu olmalıdır.

#### **4.5.5.3.Esneklik**

Sözleşme yönetiminde genellikle her iki tarafın da gerekli ölçüde esnek davranması ve sözleşmenin şartlarını hızla değişen dünyayı yansıtacak şekilde uyarlamaya hazır olması gerekir. Sözleşme yapıldığı tarihte öngörülmesi mümkün olmayan sorunlar mutlaka çıkacaktır. Genellikle bunun için, hem KÖSİB'in, hem de KÖSİ tedarikçisinin aralarındaki ilişkiyi sürekli olarak yürütebilmesi amacıyla iyi bir yönetim ve iletişim yapısı bulunmalıdır.

#### **4.5.5.4.KÖSİ Katılımcısının Performans İdaresi**

Performansın başarıyla izlenmesi için, KÖSİB'in hizmetin verilip verilmediğini ve sözleşmedeki standartlara uygun olup olmadığını izlemesi gerekir. KÖSİB, tedarikçisini yönetmekle uğraşmamalıdır. Bunun yerine, seçilen KÖSİ tedarikçisinde tedarik safhasında makul performans izleme, kalite yönetimi ve yönetimi bilgilendirme sistemlerinin, inşaat ve işletme aşamalarında da nakit akışlarının olmasını sağlamalıdır. KÖSİB bu sistemleri planlı ve rastgele nokta kontrolleriyle denetleyerek performansın güvenilir, doğru ve kapsamlı şekilde ölçülüp rapor edildiği konusunda tatmin olmalıdır.

Sözleşmede, sözleşme konusu hizmetin istenen standartlarda verildiği ve verilmeye de devam edeceği konusunda KÖSİB'na güvence sağlamak üzere KÖSİ tedarikçisinin verileri doğru ve zamanında temin etmesini sağlayacak teşvikler ve çareler olmalıdır.

<sup>152</sup> Bkz: United Nations, Economic and Social Council, **Governance in Public Private Partnerships for Infrastructure Development**, Draft, TRADE, WP.5, 2 Kasım, 2005 s. 22 - 30.

## SONUÇ

KÖSİ modeli uygulamalarından istenilen sonuçların elde edilebilmesi için; olabildiği ölçüde rekabetçi piyasa şartlarının yaratılabilmesi ve ihtiyaca uygun düzenlemelerin geliştirilerek hayata geçirilmesi gerekmektedir.<sup>153</sup>

Belediyelerin demokratik hayatta ki rolleri kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi ve erişiminde yükümlü oldukları işlemler sebebiyle yerel halkın yönetime katılmasında öncü konumundadırlar. Yerel yönetimlerin kuruluş yasalarında tanımlanmış görevlerini yerine getirmesi esas olarak kabul edilmiştir. Bunlar;

- 1- Mali müşterek ihtiyaçların adil olarak karşılanması,
- 2- Kentin alt yapısı ile ilgilenmek,
- 3- Çöp toplama, yolların temizlenmesi, Zabıta hizmetleri ve Ruhsat işlerini düzenlemek,
- 4- Şehir içindeki imar izinlerini düzenlemek ve kontrol etmek,
- 5- Sağlık hizmetleri, nikah hizmetleri,
- 6- Kültürel etkinlikleri organize etmek,
- 7- STK'lar kent konseylerinin çalışmalarına katkıda bulunmak, destek vermek,
- 8- Dini görevleri, cenaze işlerini idare etmek,
- 9- Şehir yollarını, caddelerini, parklarını planlamak, sonrasında bakımını yürütmek.
- 10- En önemlisi kaynak sağlamak. Gerçekçi bütçeler hazırlamak, gelir gider dengesini kurmaktır.

Türkiye'de 2016 yılı itibariyle, 30 büyükşehir belediyesi, 519 büyükşehir ilçe belediyesi, 51 il belediyesi, 400 ilçe belediyesi, 397 belde belediyesi toplam 1397 belediye bulunmaktadır. Belediyelerin nüfusu, doğumlar, bölgesel olarak turizm, sanayi ve daha çok kentsel alanlara göçle değişmektedir.

16 Ağustos 1854 yılından ilk belediye örneği olan İstanbul Şehremanatı'den 1858 yılında Altıncı Daire-i Belediyeye merkezde aktarılan kaynakların yanı sıra, gelir tahsil edilebilen ilk mahalli idare birimi olarak bilinmektedir. 1877 yılında çıkan Dersaadet Belediye Kanunu çeşitli değişikliklerle 1930 yılına kadar uygulanmıştır. 1950 sonrası belediyelerde ciddi soruna dönüşen bir takım gelişmeler olmuştur. Bunlar, nüfusun sürekli artarak küçük ve orta ölçekli kentlerde, değil metropol kentlerde yayılması, bölgeler arası sosyal dengenin bozulmasıdır. Ekonomide ve yerel yönetimlerde yeniden yapılanma dönemi olan 1980 ve sonrası dönemde büyükşehir yönetimi uygulaması başlamıştır (1984). 1986 sonrası Türkiye'de yerel

<sup>153</sup> Prasad, N., **Privatization Results: Private Sector Participation in Water Services After 15 Years**, Development Policy Review, 2006, s. 684.

yönetim siyaset anlayışı hızla bir gelişim döngüsüne sokulmuş yeniden yapılanma dönemi başlamıştır.

Dünyada ortaya çıkan ilerlemelerle birlikte o devrin Türkiye si açısından belli ölçüde benzerlik içermektedir. İhracata dönük bir stratejiye geçilmiş kamu yönetiminde de değişimler başlamıştır. Kamu hizmetlerinin gördürülmesindeki geleneksel yöntemlerin yanında Anayasanın 47. Maddesinde 13 Ağustos 1999'da yapılan değişiklikle özelleştirme uygulamalarına imkan verilmiştir. Sonrasında bu durum kamu hizmetlerinden bazılarının özel hukuk kişileri ile birlikte yürütülmesi sürecini de başlatmıştır.

Kamu hizmeti, genel ve ortak ihtiyaçların karşılanması amacıyla topluma eşit biçimde sunulan, toplumun ihtiyaçlarına göre değişiklik gösterilebilen, sürekli hizmetler olarak tarif edilmiştir.

Kamu hizmetlerinin belirli ilkelere uyularak hayata geçirilmesi asli unsurlardır. Sunulma şekli ise tali unsurlar, bu ilkeler toplumun ve bireyin toplumsal hayatın zaruri kıldığı genel ve ortak nitelikteki; baraj, köprü, tünel, arıtma tesisi, içme suyu, kanalizasyon, demiryolu, otoyol, deniz ve hava limanları yapımı ve işletilmesidir.

Yerel yönetimlere indirildiğinde bölge halkının ihtiyaçlarının gelirleri ölçüsünde karşılanması durumunu oluşturmaktadır.

KÖSİ modeli altyapı hizmetlerine yönelik finansman ve işletmecilik yöntemler olarak karşımıza çıkmaktadır. KÖSİ modellerinin başarısı hizmetle ilgili risklerin nihai tüketici olan yurttaşlar, kamu idaresi ve özel sektör kuruluşları arasında dengeli dağılması ile doğrudan ilgilidir.

Taraflar arasında imzalanan sözleşme, risk dağılımını belirleyen en temel belge olduğundan, sözleşme tasarımı kamu hizmeti sunumuna özel sektör iştirakinin başarısında etken rol oynar. Özel sektör katılımı sürecinde oluşabilecek riskler ve bunların asgariye indirilmesine yönelik tedbirler aşağıdaki tabloda özetlendiği gibidir.

KÖSİ uygulamalarından istenilen sonuçların elde edilebilmesi için; "olabildiği ölçüde rekabetçi piyasa şartlarının yaratılabilmesi ve ihtiyaca uygun düzenlemelerin geliştirilerek hayata geçirilmesi zorunludur. Özel sektörün kamu hizmeti sunumlarına iştirak etmesi öncesinde yapılacak bu çalışmalar hem özel sektör, hem nihai tüketici olan yurttaşlar hem de kamu idaresi için çok faydalı sonuçlar yaratabilecektir."<sup>154</sup>

---

<sup>154</sup> Prasad, N., **PrivatizationResults: PrivateSector Participation in Water Services After 15 Years**, Development Policy Review, 2006, s. 684.

Sonuç olarak belirtmek gerekirse bu çalışmada, çağdaş gelişmeler karşısında özellikle yatırımcı kamu kesiminin yeniden yapılandırılmasına kuvvetle ihtiyaç duyulduğu şu günlerde KÖSİ konusunu ele alarak ussal, etkili ve çağdaş KÖSİ uygulamaları için konu ile ilgili merkezi idari otoritenin kurulmasına yönelik bir model oluşturmaya çalışılmıştır.

Ülkemizde KÖSİ ile ilgili mevcut durum; Konuya siyasi ilginin varlığı dikkat çekerken henüz KÖSİ alanını tüm yönleri ile düzenleyecek bir çerçeve KÖSİ Kanununun olmadığı, merkezi ve yerel yönetimlerde KÖSİ ile ilgili bir teşkilatlanma ve ulusal bir KÖSİ stratejisinin de henüz oluşturulmadığı görülmektedir.

KÖSİ uygulamalarında mevcut iktidarların uygulamadaki ikirciklikleriyle, gerekse bürokrasinin yeniliklere direnen tavrı nedeniyle Türkiye’de bu türden örgütlenme sorunlarına çözüm üretimi sekteye uğramaktadır.

İyi bir yönetim için düzenlemelerin ne kadar dikkatli yapılması gerektiği açıktır. Yapılacak düzenlemelere ilişkin süreçte kamu sektörü perspektif ve hedeflerinden sapmamak kaydıyla, uygulamalara özel sektör katılımı ve KÖSİ biriminin oryantasyonu ile özel sektörün çalışma ve düşünme yaklaşımlarının da göz önüne alınması gerektiği düşünülmektedir.

Tıkanma noktasına gelen ve kamu yatırımlarının gerçekleştirilmesinde önemli bir etkisi bulunan KÖSİ uygulamalarının bütünlük içinde, sağlıklı ve şeffaf bir sistem yaklaşımı ile ele alınması zorunludur.

Başakşehir Belediyesi Hasılat Paylaşımı modelinde (Ek 1) Mülkiyeti belediyeye ait taşınmaz 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’na göre satışı karşılığında gelir paylaşımı yönetimiyle bir başlangıç yapılmıştır. Burada, Başakşehir Belediyesi yani idare herhangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapımı ve bağımsız bölüm satışı işlemleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider idarece karşılanmayacaktır.) Her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafları yüklenici (ihaleyi kazanan firma) tarafından karşılanması suretiyle bir model uygulanmasına öncülük etmiştir. Belediye bu uygulamada şunları amaçlamaktadır;

1. İlçenin modern kent yapısıyla birlikte sosyo kültürel standartlarına yükseltmek.<sup>155</sup>
2. Planlı ve modern bir şehir oluşturmak. Kent silüetini ve estetiğini korumak ve planlaştırmak. <sup>156</sup>
3. Belediyemize ait olan ..... (arsa) belediyemize gelir getirmek amacıyla satış veya arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle

<sup>155</sup> 2015 Başakşehir Belediyesi Faaliyet Raporu.

<sup>156</sup> 2015 Başakşehir Belediyesi Faaliyet Raporu.



değerlendirilmesine ..... “(yapılarak Belediye gelirlerine büyük oranda mali destek sağlamıştır.) ilişkin hukuk komisyonu raporu ..... kabul edildi.”<sup>157</sup>

4. Belediye gelirlerine sağlanan bu destek için tamamlanma süresince kademeli olarak devam etmektedir. Bu da bir yıl içinde ve takip eden yıllarda belediye bütçesinin gerçekleştirme oranını yükseltmektedir. Gelirin artmasıyla belediye hizmetleri de artmakta, yeni projelere kaynak ayrılabilir.

Birçok ülkede yerel yönetimler bünyesindeki KÖSİ birimlerinin çok faal oldukları ve proje onaylarını kendi bünyelerinde yaptıkları fayda maliyet analizine dayalı olarak sonuçlandırdıkları da görülmektedir.

Ülkemizdeki özelleştirme uygulamalarının ‘sistem yaklaşımı’ ile ele alındığı ve hızla hareket edilebildiği de dikkate alındığında, bu yaklaşımın toplumun geniş bir kesimini ilgilendiren, çeşitli menfaat grupları arasında denge sağlanmasını gerektiren, pek çok faktörden etkilenen ve etkileyen KÖSİ uygulamaları için uygun bir yaklaşım olduğunu söylemek mümkündür.

Örgütler sürekli gelişen ve değişen bir çevrede yaşamaktadırlar. Çevresel şartlardaki değişim örgütleri bir yandan teknolojik ve yapısal değişikliklere uyum zorluklarını çözmeye zorlarken öte yandan bu örgütlerin stratejik yönelimlerinde farklılaşmaya da yol açmaktadır. Bu değişim, örgütsel varsayımlar, değerler ve felsefeyi de etkilemektedir. Çevreye uyum sorunu nedeniyle örgütsel esneklik, yenilikçilik, nitelikleri sürekli gelişen insan kaynakları kapasitesine olan ihtiyacı da artırmaktadır. Tüm bu zorunluluklar ve ihtiyaç, örgütsel iklimde ve örgüt kültüründe değişim anlamına gelmektedir. Bu değişim ve örgütsel gelişim, Türk işletmeleri ve mevcut kamusal örgütlenmeler için de zorunluluk haline gelmiştir. Sonuçta, başarılı KÖSİ uygulamaları için; sorunların doğru teşhisi ve en uygun tekniğin seçilmesi, seçilen bu tekniğin doğru ve başarılı uygulanması, faaliyet sonuçlarının iyi kontrol ve değerlendirilmesi,<sup>158</sup> etkin eşgüdüm ve sürekli yenilenme elzemdir.

Sonuç olarak; kamu altyapı yatırımları ve kamu hizmeti sunumundaki yüksek finansman ihtiyacı dikkate alındığında imtiyaz, kiralama, YİD ve türevi KÖSİ modellerinin uygulanması ülkemiz ihtiyaçları açısından elzemdir.

<sup>157</sup> Başakşehir Belediyesi 10.07.2015 tarihli meclis kararı.

<sup>158</sup> DİNÇER Ömer ve Cevdet Yılmaz, **Kamu Yönetiminde Yeniden Yapılanma: 1 Değişimin Yönetimi İçin Yönetimde Değişim**, T.C. Başbakanlık, Ekim, Ankara, 2003, s.81.

Kamu hizmeti sunumuna iştirak edecek 6zel sekt6r kuruluşunun seçimi ihalelerinde rekabet şartlarının oluşturulması daha iyi ve kaliteli hizmet sunumu için gereklidir.

Kamunun ihtiyaç duyduğu alanlardaki t6m yatırımların sağlıklı ve rekabetęi bir zeminde geręekleřtirilebilmesi için, geğmişte ve halen yaşanan teredd6tlerin bertaraf edilebilmesini teminen konuya salt hukuk penceresinden bakılarak değil, işin finansman ve işletmecilik boyutları da dikkate alınarak ele alınmalıdır.

B6t6n d6nyada K6Sİ yatırımları uygulanmaktadır. T6rkiye K6Sİ yatırımlarında %64 ile 6nde gelen 6lkeler arasındadır.



## KAYNAKÇA

### KİTAPLAR

AB Komisyonu, **Yeşil Belge** (Green Paper on Public Private Partnerships and Community Law on Public Contracts and Concessions-Kamu-Özel İşbirlikleri ile ilgili Yeşil Belge ve Kamu İhaleleri ve İmtiyazlar Hakkındaki Topluluk Yasası) 1. Paragraf, com, 2004.

AKTAN Coşkun Can, **Özelleştirme ve Türkiye Deneyimi**, Özelleştirme ve İş Hukuku Alanında Ortaya Çıkan Sorunlar Semineri, Tebliğ, 1996, 8 - 9 Nisan İzmir.

ATİYAS İzak ve Burak Oder, **Türkiye’de Özelleştirmenin Hukuk ve Ekonomisi**, TEPAV, Ankara, 2008.

AYDEMİR Şevket Süreyya, **Tek Adam Mustafa Kemal 1922-1938**, C. 3., 10. Basım, Remzi Kitabevi, İstanbul, 1988.

GÖZBÜYÜK A. Şeref ve Turgut Tan, **İdare Hukuku**, C. I, Turhan Kitabevi, 4. Basım, 2006.

AZRAK Ali Ülkü, **Millileştirme ve İdare Hukuku**, İstanbul Üniversitesi Yayınları, No: 2166, Hukuk Fakültesi Yayınları No: 483, Sulhi Garan Matbaası Koll. Şti., İstanbul, 1976.

ORAN Baskın, **Kaçıncı Küreselleşme**, Rekabet Kurulu Perşembe Konferansları No: 9 içinde, RK Yayını, Haziran, Ankara, 2000.

BRAZ José, **Public-Private Partnerships in Development: Three Applications in Timor Leste**, OECD Working Paper No: 221, Kasım, 2003.

BUTTON Maurice, (Editör), **A Practical Guide to PPP in Europe**, 1. Baskı, City & Financial Publishing, Surrey, İngiltere, 2006.

ÇELİK Behiç, “Türk Belediyeciliğinin Tarihsel Gelişimi”, Yeni Türkiye, Yıl 1, Sayı 4, Mayıs-Haziran 1995.

DOĞRUEL Fatma ve A. Suat Doğruel, **Osmanlı’dan Günümüze Tekel**, Tarih Vakfı, İstanbul, 2000.

DİNÇER Ömer ve Cevdet Yılmaz, **Kamu Yönetiminde Yeniden Yapılanma: 1 Değişimin Yönetimi İçin Yönetimde Değişim**, T.C Başbakanlık, Ekim, Ankara, 2003.

DİNLER Serdar, “**KSS Nedir? Ne değildir?**”, Özel Sektör Gönüllüler Derneği, Marketing Türkiye ve TİFAŞ tarafından 28 Eylül-1 Ekim 2006 tarihlerinde İstanbul, Tüyap Beylikdüzü Fuar ve Kongre Merkezi’nde düzenlenen Marketingist’te sunulan Tebliğ, 2008.

DUMAN Nuri ve Ebru Kaan, (Editörler), **Binyıl Kalkınma Hedefleri Raporu Türkiye** DPT ve BM ortak yayını, 2005.

DARTAN Muzaffer, (Editör), **Privatization in the UK and Turkey with Particular Reference to the Coal Sector**, Yapı Merkezi Yayınları, 1996.

ERDOĞDU Metin, “**PPP Projelerinin Finansmanı**”, Uluslararası KÖSİ (PPP) Zirvesi ve Sempozyumu, Tebliğ sunumu, 15 Eylül, Ankara, 2006.

ERYILMAZ Bilal, **Bürokrasi ve Siyaset**, Alfa Basım Yayın Dağıtım, Mart, İstanbul, 2002.

ERYILMAZ Bilal, **Yerel Yönetim Sendromu**, Yeni Türkiye, Yıl 1, Sayı 4, Mayıs-Haziran 1995.

ERYILMAZ Bilal, **Kamu Yönetimi**, Genişletilmiş ve Güncellenmiş Yeni Baskı, Erkam Matbaası, İstanbul, 2007.

ERCAN Hülya, “**Türkiye’de Sivil Toplum Tartışmaları Üzerine**”, C.Ü. Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 26, Sayı 1, Mayıs 2002.

EREN Erdal, “**Kamu Altyapı Yatırımlarının Sermaye Piyasaları Aracılığıyla Finansmanı**”, SPK 7. Arama Konferansı Tebliğler Kitabı, Ankara, 26 Aralık.

Falih Rifkı Atay, 2006, **Çankaya**, Pozitif Yayınları, Temmuz, Bilsay Kuruç, **Cumhuriyet’in 75. Yılında Kamu Hizmeti Kamu Mülkiyeti Sempozyumu**, içinde KİGEM Yayını, Kasım, Ankara, 1998.

FAYDALI Cengiz, **Özelleştirme ve Enerji Sektöründeki Uygulamaları**, 2000’li Yıllarda Ulusal Enerji Politikaları, TMMOB Türkiye II. Enerji Sempozyumu, TMMOB Yayını, Sempozyum Tartışmaları Eklenerek Hazırlanmış II. Baskı, Mayıs 2000.

FAULKNER J. Hugh, **Engaging the Private Sector Through Public-Private Partnerships**, Yale University, School of Forestry and Environmental Studies Bulletin, 1997.

FULLER Sylvia, “**Assessing the Record of Public-Private Partnerships**”, Proceedings of a CCPA-BC Public Forum, Canadian Centre for Policy Alternatives - BC Office, 2003.

KUBAT Mehmet Doğan, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2011.

GİDDENS Antony, **Elimizden Kaçıp Giden Dünya**, Alfa Yayınları, 2000.

GÜNDAY Metin, Pertev Bilgen, 1990, "**Kamu Hizmeti Hakkında**", İHİD., 2004.

GÜNDAY Metin, **İdare Hukuku**, İmaj Yayıncılık, 8. Baskı, Ankara, 2003;

GÜNDAY Metin, **Uluslararası Tahkim Alanında Türkiye’de Gerçekleştirilen Yasal Düzenlemeler**, Ekonomik İstikrar, Büyüme ve Yabancı Sermaye, TCMB Yayını, Ankara, 2001.

GÖZÜBÜYÜK Şeref, Turgut Tan, **İdare Hukuku**, C. I, Turhan Kitabevi, Ankara, Ağustos 2006.

GERRARD Michael B., 2001, "**Public-Private Partnerships, What Are Public-Private Partnerships, And How They Differ From Privatizations?**", Journal of Finance & Development, IMF, September 2001, Vol. 38, No. 3, United Nations Economic Commission for Europe, **Guidebook on Promoting Good Governance in Public-Private Partnerships**, New York, 2008.

GRİMSEY Darrin ve Mervyn K. Lewis, J. Luis Guasch, (2007), "**Negotiating and Renegotiating Infrastructure PPPs and Concessions: Key Issues For Policy Makers**", Tebliğ Sunumu, International Seminar on Strengthening Public Investment and Managing Fiscal Risks from Public-Private Partnerships, Budapeşte, Macaristan, 8 Mart 2004.

İNALCIK Halil, **Osmanlı’nın Avrupa ile Barışıklılığı: Kapitülasyonlar ve Ticaret**, Doğu Batı, Makaleler I, 2. Baskı, Doğu Batı yayınları, Temmuz 2005.

İLHAN Baytan, **Özelleştirme; Hukuki Yapı, Uygulamalar, Sorunlar, Öneriler**, Ankara 1999.

ATİYAS İzak ve Burak Oder, **Türkiye’de Özelleştirmenin Hukuk ve Ekonomisi**, TEPAV, Ankara, 2008.

HAAN Jacob de, Ward Romp ve Jan-Egbert Sturm, "**Public Capital and Economic Growth: Key Issues for Europe**", Tebliğ, International Seminar on Strengthening Public Investment and Managing Fiscal Risks from Public-Private Partnerships, Budapeşte, Macaristan, 8 Mart 2007.

KALABALIK Halil, Avrupa Birliği Ülkeleri ile Karşılaştırmalı Yerel Yönetim Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2005.

KARAHANOĞULLARI Onur, **Kamu Hizmeti (Kavramsal ve Hukuksal Rejim)**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2002.

KASABA Reşat, **The Ottoman Empire and the World Economy – The Nineteenth Century**, State University of New York, 1988.

KARAKOYUNLU Yılmaz, **Türk Ekonomisinde Çağdaşlaşma Süreci**, Diyalog Yayınları, İstanbul, 1997.

KİLCİ Metin, “**Türkiye’de Özelleştirme Uygulamaları ve Özelleştirmede Yeni Yaklaşım: Özel Sektör Kamu Sektörü İşbirlikleri**,” Uluslararası KÖSİ (PPP) Zirvesi ve Sempozyumu, Tebliğ, Ankara, 15 Eylül 2006.

KİLCİ Metin, **TC Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 2007 Yılı Faaliyet Raporu**, Ankara, 2008.

KİLCİ Metin, **Türkiye’de Özelleştirme Uygulamaları (1984 - 1998)**, DPT, 1998.

LEWIS Bernard, **Modern Türkiye’nin Doğuşu**, TC Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Türk Tarih Kurumu Yayınları, IV: Dizi, 2. Baskı, TTK Basımevi, Ankara, 1984.

DURAN Lütfi, **İdare Hukuku Ders Notları**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982.

DURAN Lütfi, 1982, Sıddık Sami Onar, **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, 3. Bası, C. 1, 1966.

DURAN Lütfi, **Yap-İşlet-Devret**, AÜSBF Dergisi, C. XLVI, No: 1-2, Ocak-Haziran 1991.

LAROUSE Meydan, Cilt 9, s. 473.

MERRİLS John, The Means of Dispute Settlement, *içinde International Law* (Editör: Malcolm D. Evans), Oxford University Press, London, 2003.

ORTAYLI İlber, **Tanzimat Devrinde Osmanlı Mahalli İdareleri 1840-1880**, Türk Tarih Kurumu Yayınları, Ankara, 2000.

ONAR Sıddık Sami, **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, C. I , 3. Basım, İstanbul, 1966.

ODYAKMAZ Zehra, “**Genel Olarak İdarenin Sözleşmeleri**”, 1988, Sıddık Sami Onar, a.g.e., 1966.

ONAR Sıddık Sami, 1966, ve Ali Ülkü Azrak, **Millîleştirme ve İdare Hukuku**, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2166, Hukuk Fakültesi Yayınları, 1976.

OKTAY Cemil, **Yükselen İstемler Karşısında Türk Siyasal Sistemi ve Kamu Bürokrasisi**, İstanbul Üniversitesi Yayını, İstanbul, 1983.

ÖKÇÜN Gündüz, **Türkiye İktisat Kongresi**, SPK Yayın No: 59, 4. Baskı, "2. Tüccar Grubunun Esasları, Ankara, 1997.

TAN Turgut, **İdare Hukuku Açısından Yap-İşlet-Devret Sözleşmesi**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Yap-İşlet-Devret Modelinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar ve Öneriler Sempozyumu-Bildiriler-Panel içinde, Ankara, 19 Haziran 1996.

ÖZGÜR Hüseyin, "Yerel Siyaset Perspektifinden Bakışla Büyükşehir Belediyelerinde Kentsel Alan Yönetimi Uygulamaları", Yerel Siyaset, Okutan Yayıncılık, Ocak 2008.

PAMİR Aybars, **Kapitülasyon Kavramı**, AÜHFD, C. 51, 2002,

POLATKAN Vahit, **Yap-İşlet Modeli ile Termik Elektrik Üretim Tesisi Kurulması ve İşletilmesi**", Yaklaşım, Ekim 1997,

TOPRAK Zerrin, Yerel Yönetimler, 5. Baskı, İzmir, 2001.

TEZEL Yahya Sezai, **Cumhuriyet Döneminin İktisadi Tarihi (1923-1950)**, Yurt Yayınları, Türkiye Araştırmaları Dizisi No: 4 (İktisat Tarihi), Ankara, 1986.

TUZCUOĞLU Ferruh, Metropolitan Yönetim, Sakarya Kitapevi, Sakarya, 2003.

Reinhard H. Schmidt ve Nina Moisa, 2005, "**Public-Private Partnerships (PPP) in Financial Development in South-East Europe**", 2003 KfW Development Finance Conference Proceedings, I. Matthaus - Maier ve J.D. Von Pischke (Editörler), Springer, Berlin, Andrew N. Vorkink, (2006), Dünya Bankası Türkiye Temsilcisi, "**Türkiye'de Kamu Özel Ortaklığı**", Uluslararası KÖSİ (PPP) Zirvesi ve Sempozyumu, Tebliğ, 15 Eylül, Ankara, Efraim Sadka, (2006), **Public-Private Partnerships: A Public Economics Perspective**, IMF Working Paper, WP/06/77, Washington DC, ABD, 2006.

SARISU Ayhan, **Kamu ve Özel Sektör İşbirlikleri - Türkiye İçin Bir Model Önerisi**, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Nisan 2007, , (Doktora Tezi, Yayımlanmamış).

SARISU Ayhan, "**Hükümetlerimiz ve Özelleştirme Uygulamaları-I**", Yaklaşım Dergisi, Ekim 2008.

SİRMEN Lâle, "**Sözleşme Hukuku Açısından Yap-İşlet-Devret Modeli**", Yap-İşlet-Devret Modelinin Uygulanmasında Ortaya Çıkan Sorunlar ve Öneriler Sempozyumu, Bildiriler-Panel Kitabı, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, İkinci Baskı,

Ankara, 19 Haziran, 1996; İsmet Giritli, Pertev Bilgen ve Tayfun Akgüner, **İdare Hukuku**, Der Yayınları, İstanbul, 2001.

STEGER Manfred B., **Küreselleşme (Globalization)**, Dost Kitabevi Yayınları, 1. Basım, Ankara, 2006.

SOCIÉTÉ Européene pour la Formation des Ingénieurs - SEFI, **For New Public-Private Partnerships in Infrastructure and Public Facilities**, 2001.

AYDEMİR Şevket Süreyya, **Tek Adam Mustafa Kemal 1881 - 1919**, C. I, 11. Basım, Remzi Kitabevi, İstanbul, 1987., Şevket Süreyya Aydemir, **Tek Adam Mustafa Kemal 1922 - 1938**, C. III, 10. Basım, Remzi Kitabevi, İstanbul, 1987.

ULUSOY Ali, **Elektrik Dağıtım Özelleştirmelerine Hukuki Bakış**, Elektrik Dağıtım Hizmetleri Derneği Yayını, Ankara, 2005.

ULUSOY Ahmet ve Tekin Akdemir, Mahalli İdareler Maliyesi, Seçkin Yayınları, Ankara, 2004.

UNİTED Nations, Economic and Social Council, 2005, **Governance in Public Private Partnerships for Infrastructure Development**, Draft, TRADE/WP.5/2005/2, 2 Kasım.2005.

UNİTED Nations, **Public Service in Transition: Enhancing Its Role, Professionalism, Ethical Values and Standards**, United Nations Department of Economic and Social Affairs, Division for Public Economics and Public Administration, DESA/SEM/97/1, New York, 1999.

ULUSOY Ali, **Elektrik Dağıtım Özelleştirmelerine Hukuki Bakış**, Elektrik Dağıtım Hizmetleri Derneği Yayını, Ankara, 2005.

YILDIRIM Binali, Uluslararası KÖSİ (PPP) Zirvesi ve Sempozyumu, Tebliğ, 15 Eylül, Ankara, 2006.

VAHİT Polatkan, **Yap İşlet Devret Modeli ile Ulusal ve Uluslararası Tahkim**, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 2000.

VORKİNK Andrew N., Dünya Bankası Türkiye Temsilcisi, **“Türkiye’de Kamu Özel Ortaklığı”**, Uluslararası KÖSİ (PPP) Zirvesi ve Sempozyumu, Tebliğ, 15 Eylül, Ankara, 2006.

WEBB Richard ve Bernard Pulle, 2002; Akintola Akintoye, Matthias Beck & Cliff Hardcastle, (Editörler), 2003; Darrin Grimsey ve Mervyn K. Lewis, 2004.



## DERGİLER

AYANOĞLU Taner, 2000, “**Elektrik Kamu Hizmetinden Elektrik Piyasasının Düzenlenmesine Doğru**”, İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi (İHİD), C. 13, S. 1 – 3.

Turgut Tan, “**İdare Hukuku Açısından Yap-İşlet-Devret Sözleşmesi**”, 1996.

BOSTANOĞLU Özer, “Türk Belediyeciliğinde Güncel Tarihsellik”, Amme İdaresi Dergisi, Cilt 23, Sayı 2, Haziran 1990.

DERDİYOK Türkmen, “**Yap-İşlet-Devret Modeli**”, Yaklaşım Dergisi, S. Eylül 1993.

DÖNMEZ Mustafa, “Türkiye’de Belediyeciliğin Tarihsel Gelişimi”, Türk İdare Dergisi, Yıl 67, Sayı 406, Mart 1995.

EMEK Uğur, **Ek ve Değişiklikler İle YİD, Yİ ve Kamu Hizmeti İmtiyazı Mevzuatı**, DPT, 2002, s. 3; Bilâl Eryılmaz, “**Belediye Hizmetlerinin Yürütülmesinde Alternatif Kurumsal Yöntemler**”, Türk İdare Dergisi, Y. 61, S. 382, s. 41; İzak Atiyas ve Burak Oder, **Türkiye’de Özelleştirmenin Hukuk ve Ekonomisi**, TEPAV, Ankara, 2008.

KARADAĞ Arif, “Osmanlıdan Günümüze Türk Kentinin Değişen Kimliği”, Türk İdare Dergisi, Yıl 75, Sayı 442, Aralık 2003.

BİLİR Ali, H. Engin Şenalp, “**Yap-İşlet-Devret Modelinin Mahalli İdareler Yönünden Hukuki Geçerliliği**”, Türk İdare Dergisi, S. 382, Mart 1989.

TEKELİ İlhan, “Yerel Yönetimlerde Demokrasi ve Türkiye’de Belediyelerin Gelişimi”, Amme İdaresi Dergisi, Cilt 16, Sayı 2, Haziran 1983.

ŞENALP H. Engin ve Ali Bilir, “**Yap-İşlet-Devret Modelinin Mahallî İdareler Yönünden Hukukî Geçerliliği**”, Türk İdare Dergisi, Mart 1989.

VARLIER Oktay, “**Yap-İşlet-Devret Modeli ve Uluslararası Tahkim**”, Görüş Dergisi, 1999.

VURAL Tarık, “Osmanlı İmparatorluğu’nda Yerel Yönetimler”, Türk İdare Dergisi, Sayı 444, Eylül 2004.

## TEZLER

AL Hamza, **Kamu Yönetiminde Paradigma Değişimi**, Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sakarya, 2002, (Doktora Tezi).

## **İNTERNET KAYNAKLARI**

<https://www.e-icisleri.gov.tr/Anasayfa/MulkiIdariBolumleri.aspx> (Erişim tarihi: 01.06.2016)

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=1.5.2709&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch> (Erişim tarihi: 10.05.2016)

<http://www.mahalli-idareler.gov.tr/Mahalli/BldYonetimi.aspx>; (Erişim tarihi: 01.06.2016)

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/10/20061008-5.htm> (Erişim tarihi: 15.05.2016)

## **MEVZUATLAR**

Türkiye Cumhuriyeti Anayasa

T.C. 1982 Anayasası

5393 Sayılı Belediye Kanunu

Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanun

5302 İl Özel İdaresi Kanunu

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu

3645 sayılı İstanbul Elektrik, Tramvay ve Tünel İdareleri Teşkilat ve Tesisatının İstanbul Belediyesine Devrine Dair Kanun

4283 sayılı Kanunun Uygulanmasına ilişkin BKK Karar

2262 sayılı Sümerbank Kanunu

3996 sayılı Kanun

Dokuzuncu Kalkınma Planı

Kent Konseyi Yönetmeliği

**EK-A**

**Başakşehir Belediyesi hasılat paylaşımı örneği**



**BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**Emlak ve İstimlak Müdürlüğü**  
**BAŞKANLIK MAKAMI'NA**

**Sayı** : 46570244-301.01-

.../.../2015

**Konu**: "1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel ve 1409 Ada 1 ile 4 No'lu Parsellerin Hasılat Paylaşımı yöntemiyle satılması işi

**İlgi** : 26/06/2015 tarih ve R:1275290-87 sayılı Özel Kalem Müdürlüğü'nün yazısı.

İlgi yazı ile ilçemiz, Başakşehir Mahallesi'nde mülkiyeti Belediyemize ait olan, 1/1000 ölçekli imar planında "Konut Alanı" lejantında kalan 11.298,78 m<sup>2</sup> alanlı 1401 ada 20 parsel, 40.000,00 m<sup>2</sup> alanlı 1408 ada 3 parsel, 51.882,29 m<sup>2</sup> alanlı 1409 ada 1 parsel ve "Ticari Alan" lejantında kalan 12.667,26 m<sup>2</sup> alanlı 1409 ada 4 parsel nolu taşınmazların Belediyemize gelir getirmesi amacıyla Hasılat Paylaşımı yöntemiyle değerlendirilmek suretiyle 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre satışı hususunda gerekli çalışmaların başlatılması istenilmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun Belediye Meclisi'nin görev yetkileri başlığını taşıyan 18. Maddesinin (e) bendinde "Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek." Belediye Meclisi'nin görev ve yetkileri arasındadır.

Bu itibarla; Başakşehir Mahallesi'nde mülkiyeti Belediyemize ait olan, 1/1000 ölçekli imar planında "Konut Alanı" lejantında kalan 11.298,78 m<sup>2</sup> alanlı 1401 ada 20 parsel, 40.000,00 m<sup>2</sup> alanlı 1408 ada 3 parsel, 51.882,29 m<sup>2</sup> alanlı 1409 ada 1 parsel ve "Ticari Alan" lejantında kalan 12.667,26 m<sup>2</sup> alanlı 1409 ada 4 parsel nolu taşınmazların Belediyemize gelir getirmek amacıyla satış veya arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle değerlendirilmesi hususunda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesi (e) bendi ve gerekli iş ve işlemleri yürütmek adına aynı kanunun 38 (g) maddesi uyarınca protokol yapma yetkisinin **Belediye Başkanı Mevlüt UYSAL**'a verilmesi hususlarında karar alınmak üzere yazımız eki dosyanın Belediye Meclisi'ne havalesini olurlarınıza arz ederim.

**Mehmet Sabri**

**İNCE**

**Emlak ve İstimlak Müdürü**

**Uygun Görüşle Arz Ederim.**

.../.../2015

**Bedri Sinan GÜL**  
**Başkan Yardımcısı**

**BELEDİYE MECLİSİ'NE**

.../.../2015

**Mevlüt UYSAL**  
**Belediye Başkanı**

**Ek: Dosya**

.../.../2015 Raportör: M.ELMAS

.../.../2015 Emlak Şefi: N.AYDIN

**T.C.**  
**BAŞAKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ**  
**MECLİS KARARI**

**Karar Tarihi:10/ 07/2015**  
**Karar No:2015/63**

**Meclis**

**KONU** \_\_\_\_\_ :

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün Başakşehir Mahallesiinde mülkiyeti Belediyemize ait olan 1401 ada 20 parsel, 1408 ada 3 parsel, 1409 ada 1 parsel ve 1409 ada 4 parsel nolu taşınmazların Belediyemize gelir getirmek amacıyla satış veya arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle değerlendirilmesine ilişkin teklifi.

**TEKLİF** \_\_\_\_\_ :

**İLGİ** \_\_\_\_\_ : 26/06/2015 tarih ve R:1275290-87 sayılı Özel Kalem Müdürlüğü'nün yazısı.

İlgi yazı ile ilçemiz, Başakşehir Mahallesiinde mülkiyeti Belediyemize ait olan, 1/1000 ölçekli imar planında "Konut Alanı" lejantında kalan 11.298,78 m<sup>2</sup> alanlı 1401 ada 20 parsel, 40.000,00 m<sup>2</sup> alanlı 1408 ada 3 parsel, 51.882,29 m<sup>2</sup> alanlı 1409 ada 1 parsel ve "Ticari Alan" lejantında kalan 12.667,26 m<sup>2</sup> alanlı 1409 ada 4 parsel nolu taşınmazların Belediyemize gelir getirmesi amacıyla Hasılat Paylaşımı yöntemiyle değerlendirilmek suretiyle 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre satışı hususunda gerekli çalışmaların başlatılması istenilmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun Belediye Meclisi'nin görev yetkileri başlığını taşıyan 18. Maddesinin (e) bendinde "Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek." Belediye Meclisi'nin görev ve yetkileri arasındadır. Bu itibarla; Başakşehir Mahallesiinde mülkiyeti Belediyemize ait olan, 1/1000 ölçekli imar planında "Konut Alanı" lejantında kalan 11.298,78 m<sup>2</sup> alanlı 1401 ada 20 parsel, 40.000,00 m<sup>2</sup> alanlı 1408 ada 3 parsel, 51.882,29 m<sup>2</sup> alanlı 1409 ada 1 parsel ve "Ticari Alan" lejantında kalan 12.667,26 m<sup>2</sup> alanlı 1409 ada 4 parsel nolu taşınmazların Belediyemize gelir getirmek amacıyla satış veya arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle değerlendirilmesi hususunda 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi (e) bendi ve gerekli iş ve işlemleri yürütmek adına aynı kanunun 38 (g) maddesi uyarınca protokol yapma yetkisinin Belediye Başkanı Mevlüt UYSAL'a verilmesi hususlarında karar alınmak üzere yazımız eki dosyanın Belediye Meclisi'ne havalesini olurlarınıza arz ederim.

**HUKUK KOMİSYONU RAPORU:**

Başakşehir Mahallesiinde mülkiyeti Belediyemize ait olan 1401 ada 20 parsel, 1408 ada 3 parsel, 1409 ada 1 parsel ve 1409 ada 4 parsel nolu taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (e) bendi hükümleri uyarınca Belediyemize gelir getirmek amacıyla satış veya arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle değerlendirilmesi ve bu hususta protokol yapmak üzere Belediye Başkanına yetki verilmesi 5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinin (g) bendi hükümleri ve 18. maddesi (e) bendi hükümleri uyarınca komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

**KARAR** \_\_\_\_\_ :

Başakşehir Belediye Meclisinin 2. seçim dönemi 2. toplantı yılı 10.07.2015 tarihli Temmuz ayı meclis toplantısının 2. Birleşiminde Başakşehir Mahallesiinde mülkiyeti Belediyemize ait olan 1401 ada 20 parsel, 1408 ada 3 parsel, 1409 ada 1 parsel ve 1409 ada 4 parsel nolu taşınmazların Belediyemize gelir getirmek amacıyla satış veya arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı yöntemiyle değerlendirilmesine ilişkin Hukuk Komisyonu raporu yapılan oylama sonucu oyçokluğu ile kabul edildi.

Nurdan ERTUĞRUL  
Meclis Divan Katibi

Hasan GÜMÜŞ  
Meclis Divan Katibi

Cüneyt YILMAZ  
Meclis I. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü  
...../07/ 2015  
Mevlüt UYSAL  
Başakşehir Belediye Başkanı

T.C.  
BAŞAKŞEHİR  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
BELEDİYE ENCÜMENİ  
KARARI

İHALE KOMİSYON

<b>Tarih</b> 12/11/2015	<b>No</b> (1184)	<b>Konu</b>	<b>1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması İşi</b>
<b>Belediye Encümenini Teşkil Eden Üyeler</b>	<b>BAŞKAN : (Encümen Başkanı) Hatice GÜLGÖNÜL</b> ÜYELER : Mehmet FINDIKÇI-İbrahim GÜNDOĞDU- Sebahatdin KAYAS- A.Nimet BAYLAN BAZAN- Av.Şenol KARTAL-Mehmet Akif GÖKSU		

**KONU :** 1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması İşi

Belediye Encümeni 12.11.2015 tarihinde 2886 sayılı yasanın 13. Maddesi gereği ihale komisyonu sıfatıyla 15.10.2015 tarih ve (1103) sayılı encümen kararı doğrultusunda, 2886 sayılı yasanın 37. Maddesi hükümleri uyarınca;

1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması İşine ilişkin 260.000.000,00.-TL (İkiyüztüzyüzaltmışmilyon) + KDV muhammen bedelli ihaleyi gerçekleştirmek üzere ihale tarihi olarak belirlenen 12.11.2015 tarihine rastlayan Perşembe günü saat 14<sup>00</sup>'de Belediye Hizmet Binasındaki Encümen Toplantı Salonunda eksiksiz olarak toplandı.

İhaleye iştirak etmek üzere

1) Özülke İnşaat Ticaret A.Ş. - Maksem Yapı Ticaret A.Ş. ortak girişimi,  
2) Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi,

3) Makro İnşaat Ticaret A.Ş. isimli firmalar teklif vermiş olup, bunun dışında şahsen veya posta ile başvuran ya da teklif mektubu veren özel ve tüzel kişi veya kuruluş bulunmadığı görüldü ve tutanak altına alındı.

Komisyonca, katılımcılar huzurunda 3 firmanın teslim alınan teklif dış zarflarının uygunluğuna bakıldı. Dış zarfların, kapalı olduğu, zarfın üzerinde katılımcı şirket bilgileri, konunun ihaleye ilişkin olduğunu gösterir vaziyette ve usulüne uygun şekilde düzenlendiği görüldü. Teklif Dış zarfları uygun olan 3 firmanın teklif zarflarının açımına geçildi.

Özülke İnşaat Ticaret A.Ş. - Maksem Yapı Ticaret A.Ş. ortak girişimi, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi ve Makro İnşaat Ticaret A.Ş.'nin şirket yetkililerinin kimlik tespiti yapıldı.

İhaleye katılan firmalardan Özülke İnşaat Ticaret A.Ş. - Maksem Yapı Ticaret A.Ş. ortak girişimine ait teklif zarfında teklif mektubunun kapalı zarfta sunulmadığı ve Mali Durum Belgelerinin yetersiz olmasından dolayı ihale dışında bırakıldı. Evrakları tamam olan 2 (iki) firmanın teslim sırasına göre teklif mektuplarının açımına geçildi.

1) Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi (900.000,00.-TL STG üzerinden % 36 İPGO karşılığı) 324.000.000,00.- TL

2) Makro İnşaat Ticaret A.Ş (917.000,00.-TL STG üzerinden % 30 İPGO karşılığı) 275.100.000,00.- TL

Teklif verdiği görüldü. Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi ve Makro İnşaat Ticaret A.Ş.isimli firmalar arasında sözlü açık artırmaya geçildi.

Verilen teklifler artırma tutanağı ile kayıt altına alınmış olup,

1) Makro İnşaat Ticaret A.Ş. (STG üzerinden % 30 İPGO karşılığı) 324.300.000,00.- TL teklifte bulundu,

2) Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi (STG üzerinden % 36 İPGO karşılığı)324.540.000,00.- TL teklifte bulundu,

3) Makro İnşaat Ticaret A.Ş. (STG üzerinden % 30 İPGO karşılığı) 324.600.000,00.- TL teklifte bulundu,

T.C.  
BAŞAKŞEHİR  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
BELEDİYE ENCÜMENİ

İHALE KOMİSYON KARARI

<b>Tarih</b> 12/11/2015	<b>No</b> (1184)	<b>Konu</b>	1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması İşi
<b>Belediye Encümenini Teşkil Eden Üyeler</b>	BAŞKAN : (Encümen Başkanı) Hatice GÜLGÖNÜL ÜYELER : Mehmet FINDIKÇI-İbrahim GÜNDOĞDU- Sebahatdin KAYAS- A.Nimet BAYLAN BAZAN- Av.Şenol KARTAL-Mehmet Akif GÖKSU		

4) Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi (STG üzerinden % 36 İPGO karşılığı) 324.720.000,00.- TL teklifte bulundu,

5) Makro İnşaat Ticaret A.Ş. (STG üzerinden % 30 İPGO karşılığı) 324.750.000,00.- TL teklifte bulundu,

6) Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi (STG üzerinden % 36 İPGO karşılığı) 325.080.000,00.- TL teklifte bulundu,

7) Makro İnşaat Ticaret A.Ş. (STG üzerinden % 30 İPGO karşılığı) 325.110.000,00.- TL teklifte bulundu,

8) Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi (STG üzerinden % 36 İPGO karşılığı) 325.152.000,00.- TL teklifte bulundu,

Yapılan artırmaların işi uzatacağı anlaşılması üzerine 2886 sayılı yasanın 47. maddesinin son bendi gereği isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenmiştir. Yazılı olarak son teklifler alınmıştır.

1) Makro İnşaat Ticaret A.Ş.

(1.094.000.000,00.- TL STG üzerinden % 33 İPGO karşılığı) 361.020.000,00.- TL teklifte bulundu,

2) Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimi (1.042.000.000,00.- TL STG üzerinden % 36 İPGO karşılığı) 375.120.000,00.- TL teklifte bulundu,

Verilmiş olan bu tekliften Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimine ait teklif İhale Komisyonumuzca uygun görüldüğünden 260.000.000,00.- TL (İkiyüzaltmışmilyon) + KDV muhammen bedelli 1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması İş (1.042.000.000,00.- TL STG üzerinden % 36 İPGO karşılığı) 375.120.000,00.- TL (Üçyüzyetmişbeş milyonyüzyirmibin TL) + KDV bedelle Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. - Alzamil Gayrimenkul İnş.Turz.San. ve Tic.Ltd.Şti. - Seha İnşaat Müh. Madencilik Turz.San. ve Tic.A.Ş. - Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. ortak girişimine ihale edilmesine, ihale komisyonu kararının 2886 sayılı yasanın 31. Maddesi uyarınca ita amiri onayına sunulmasına, bu husustaki ve diğer tüm yasal işlemlerin Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce takip edilmesine, encümenin ihale komisyonu sıfatıyla 12.11.2015 tarihli oturumunda oybirliği ile karar verilmiştir. Saat: 14<sup>55</sup>

**BAŞKAN**  
**Hatice GÜLGÖNÜL**  
**Encümen Başkanı**

ÜYE  
Mehmet FINDIKÇI  
Encümen Üyesi

ÜYE  
İbrahim GÜNDOĞDU  
Encümen Üyesi

ÜYE  
Sebahatdin KAYAS  
Encümen Üyesi

ÜYE  
Mehmet Akif GÖKSU  
Yazı İşleri Müdürü

ÜYE  
A. Nimet Baylan BAZAN  
Mali Hizmetler Müdürü

ÜYE  
Av.Şenol KARTAL  
Hukuk İşleri Müdürü

ASLINDA İMZA VARDIR  
Mehmet Akif GÖKSU  
Yazı İşleri Müdürü



**T.C.**  
**BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ**

**1401 ADA 20 PARSEL, 1408 ADA 3 PARSEL, 1409 ADA 1 ve 4 PARSEL SAYILI  
TAŞINMAZLARIN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİYLE  
SATILMASI İŞİ**

**SÖZLEŞME TASARISI**

Başakşehir Belediyesi ile Yüklenici arasında sözleşme konusunu teşkil eden işler ile ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer her türlü münasebetleri düzenlemek için aşağıdaki şartlar ve süreler dâhilinde tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

Bu sözleşme, “**1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Sayılı Taşınmazların Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması İşİ**” sözleşmesi olduğundan, sözleşme konusu işler, Başakşehir Belediyesi ile Yüklenici arasındaki adi bir ortaklık değildir.

Bu sözleşme ile eklerinin dili Türkçe’ dir. Sözleşme konusu işin yapımı sırasında Başakşehir Belediyesi ile Yüklenici arasında yapılacak olan yazışmaların ve sunulacak olan her türlü belgenin dili Türkçe olacaktır.

**MADDE 1- TARAFLAR:**

**İdare** : BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ  
*Başak Mah. 5.Etap 1.Kısım Akşemsettin cad. No:3*

**Adresi** : *Başakşehir/İSTANBUL*

**Tel. No.** : *0 212 444 06 69*

**Faks No.** : *0 212 692 55 32*

..... { *Buraya, Yüklenici’ nin ticaret*

**Yüklenici** : *unvanı yazılacaktır. Yüklenici’ nin iş ortaklığı olması halinde, pilot ortak ayrıca belirtilecektir. }*

**Adresi** : .....

**Tel. No.** : .....

**Faks No.** : .....

{ *Yüklenici’ nin iş ortaklığı olması halinde, iş ortaklığının veya pilot ortağın tebligata açık adresi ile telefon ve faks numaraları yazılacaktır. }*

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmiş

olup, adres, telefon ve faks değişiklikleri Noter kanalıyla yazılı şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebligatlar, ilgili tarafa yapılmış sayılır. arafar, süresi içinde yapmak kaydıyla, elden, faks, iadeli taahhütlü mektup, adi posta, kurye veya kargo gibi yollarla yazılı bildirimde bulunabilirler.

**MADDE 2- TANIMLAR VE KISALTMALAR :**

Bu sözleşmede yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

<b>İDARE</b>	:	Başakşehir Belediyesi
<b>YÜKLENİCİ</b>	:	Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan İstekli,
<b>Sözleşme</b>	:	İDARE ile YÜKLENİCİ arasında yapılan yazılı anlaşma,
<b>Muhammen Bedel</b>	:	İhaleye esas taşınmazların ihaleden önce İDARE' ce tespit edilen değeri,
<b>Şartname</b>	:	Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve İdari esas ve usullerini gösteren belge veya belgeleri,
<b>Taahhüt</b>	:	Sözleşme kapsamında yapılması gereken tüm işler,
<b>Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)</b>	:	İhaleye esas taşınmazların bağımsız bölümlerinin satışlarından elde edilecek her türlü gelirler toplamı,
<b>Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO)</b>	:	YÜKLENİCİ'nin İDARE'ye ödeyeceği bedelin, Arsa satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirine (ASKSTG) göre yüzde olarak oranı,
<b>Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG)</b>	:	YÜKLENİCİ' nin ihaleye esas taşınmazların değerine karşı, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) üzerinden, İDARE Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) karşılığında, İDARE'ye ödeyeceği asgari bedel,
<b>Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO)</b>	:	YÜKLENİCİ' nin alacağı bedelin Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Gelirine (ASKSTG) göre yüzde olarak oranı,
<b>Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)</b>	:	YÜKLENİCİ' nin, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) üzerinden Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) karşılığında alacağı bedel,
<b>Ödeme Planı</b>	:	YÜKLENİCİ' nin, Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) olarak İDARE' ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiş olduğu bedelin ödeme oranları ile ödeme takvimini gösterir plan,
<b>Sosyal Donatılar</b>	:	İmar Mevzuatına uygun olarak İDARE'ce ve ilgili idarelerce onaylanacak projelere göre, YÜKLENİCİ tarafından yapılacak ve satışı söz konusu olmayan ve YÜKLENİCİ tarafından İDARE' ye, kamu kullanımına veya İDARE' nin göstereceği kurum veya kuruluşlara veya site yönetimlerine devredilecek olan trafo, yeşile terk alanda oyun, park veya rekreasyon alanları, dere ıslah alanları, sosyal tesis, mescit, wc, kreş vb. bina veya yapılar,
<b>Bağımsız Bölüm</b>	:	Sözleşme konusu iş kapsamında yapılacak taşınmazların her biri,

<b>Teknik Müşavir</b>	:	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı ile işlerde gerektiğinde İDARE tarafından işin müşavirliği ve / veya kontrollüğü için görevlendirilmiş olan kişileri veya kuruluşu veya Yapı Denetim Firmasını,
<b>Alt Yüklenici</b>	:	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işlerde YÜKLENİCİ' nin taahhüt etmiş olduğu işin belirli bir kısmını, YÜKLENİCİ ile yapmış olduğu sözleşmeye dayalı olarak malzemeleri ve / veya makine ve ekipmanları ile birlikte yapan gerçek veya tüzel kişileri,
<b>BHTG</b>	:	Satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerin, satışlarından dolayı banka hesabında toplanan gelir,
<b>TİGS</b>	:	Taahhüt konusu işlerin gerçekleşme seviyesinin yüzde (%) olarak oranı,
<b>İİDTT</b>	:	İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı

### **MADDE 3- SÖZLEŞME' NİN KONUSU :**

Bu sözleşmenin konusu; Aşağıda tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki vaziyet planında da sınırları belirtilen İDARE'nin *mülkiyetindeki/tasarrufundaki* taşınmazlar üzerinde, İDARE' nin onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, İDARE' den her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider İDARE'ce karşılanmayacaktır) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların YÜKLENİCİ tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere, aşağıda belirtilen iş, işlem ve yükümlülükler ile sözleşme ve eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde YÜKLENİCİ tarafından yerine getirilmesidir.

YÜKLENİCİ Tarafından Yerine Getirilecek İş, İşlem ve Yükümlülükler;

- 1. Üstyapı ve altyapı dâhil olmak üzere sözleşme konusu işler ile ilgili gerekli her türlü projeler ile mahal listelerinin, İmar Mevzuatı ve ilgili İdarelerin Şartname ve Yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanması ve İDARE' nin onayına sunulması,*
- 2. İDARE tarafından onaylanan yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerinin, her türlü ruhsatlarının alınması,*
- 3. İDARE tarafından onaylı uygulama projeleri ve detayları ile mahal listelerine uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda tüm üstyapı (bağımsız bölüm, sosyal donatı vb.) inşaatlarının yapılması,*
- 4. İDARE tarafından onaylı uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda;*
  - Binaların temel drenaj işleri,*
  - Atık su şebekesi işleri,*

- Yağmur suyu şebekesi işleri,
  - İçme ve kullanma suyu şebekesi işleri,
  - Açık ve kapalı otopark işleri,
  - Yollar ve tretuvar işleri,
  - İstinat ve ihata duvarı işleri,
  - Sert zemin, bitkisel peyzaj, çocuk oyun alanları vb. çevre düzenleme işleri,
  - Açık / kapalı, süs ve yüzme havuzu işleri (Süs havuzu site içerisinde, açık / kapalı yüzme havuzu sosyal tesis içerisinde olacaktır),
  - Su depoları, hidrofor ve bahçe sulama şebekesi işleri,
  - Yangın suyu depo, pompa istasyonu ve yangın suyu şebekesi işleri,
  - AG-OG elektrik hatları ile trafo tesisi,
  - Yollar, otopark ve saha aydınlatmaları işleri,
  - Kablolulu TV, Uydu TV (yayın merkezi, çanak antenler, receiver vb.) şebekesi işleri,
  - Telefon şebekesi işleri,
  - Doğalgaz şebekesi işleri,
  - Kapalı devre TV (CCTV ve Çevre Güvenlik Sistemi şebekesi işleri),
  - Site girişi otomatik geçişli bariyer sistemi( OGS),
  - Gerekirse, her türlü zemin ıslahı, kazık temel vb. imalat işleri,  
gibi, genel altyapı, ada içi ve ada dışı her türlü yol, teknik altyapı ve ana arterlere bağlantıları ve çevre düzenleme imalatlarının yapılması,
5. Asansör ve yürüyen merdiven işleri,
  6. Atık toplama merkezinin (İDARE'nin atık toplama sistemine uygun şekilde) yapılması işleri
  7. Yenilenebilir enerji sistemleri işleri,
  8. Gerekirse, elektrik, doğalgaz, su vb. gibi her türlü hattın yer altı veya yer üstündeki deplase işleri,
  9. Üstyapı ve altyapı imalatlarının yapılabilmesi için gerekli her türlü kazı, dolgu, kazılar için iksa vb. imalatların yapılması,
  10. Üstyapı ve altyapı imatları için gerekli olan ve ilgili İdarelerce istenen ve / veya ilgili Yönetmelikler uyarınca yapılması gereken her türlü deney, rapor, zemin etüt raporu vb. iş ve işlemlerin yapılması,
  11. Üstyapı ve altyapı imalatlarının her türlü izinlerinin alınarak İDARE' ye ve ilgili idarelere çalışır vaziyette devir ve tesliminin yapılması,
  12. Varsa, İhale sınırları içerisinde kalan mevcut binaların, bedelsiz olarak yıkılması, nakliyesi ve döküm işleri,
  13. Pazarlama ofisi ile şantiye binalarının (Konaklama, yemekhane, yatakhane vs. ihtiyaçlar için çadır kullanılması halinde; çadırlar yangına dayanıklı malzemeden imal edilmeli, tüm yapıların kaçış ve tahliye yolları da ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılmalıdır.) ve İDARE için tahsis edilecek şantiye binasının yapılması,
  14. Onaylı ruhsat projelerine göre Kat İrtifakı kurulması ve Yönetim Planı oluşturulması,
  15. Bağımsız bölümlerin Cins Tashihlerinin yapılması, Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskân Raporu) ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması,

16. Satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi,  
Sözleşme konusu üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerinin hayata geçirilmesi ve satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili olarak, sözleşme ve eklerinde belirtilmemiş dahi olsa, yapılması gereken her türlü iş, işlem ve yükümlülüklerin **YÜKLENİCİ** tarafından kendi gelir tutarı (YPTG) kapsamında yapılması,

**Tablo 2: Sözleşmeye Esas Taşınmazların Tapu ve İnşaat Bilgileri:**

<i>İli</i>	<i>İlçesi</i>	<i>Mahallesi</i>	<i>Ada No</i>	<i>Parse l No</i>	<i>Fonksiyon u</i>	<i>Taşınmaz Alanı (m2)</i>	<i>Emsal Oranı (%)</i>	<i>Emsal e Esas İnşaat Alanı (m2)</i>
İstanbul	Başakşehir	Başakşehir	140 1	20	Konut Alanı	11.298,78	0.8	9.039
			140 8	3	Konut Alanı	40.000,00	1.2	48.000
			140 9	1	Konut Alanı	51.882,29	1.2	62.259
			140 9	4	Ticaret Alanı	12.667,26	1	12.667
						<b>Toplam</b>		<b>115.848,33</b>

**Plan Notları ile İlgili Bilgiler:**  
Sözleşme eki plan notlarında gösterildiği gibidir.

**MADDE 4- SÖZLEŞME KONUSU İŞLERİN ASKSTG, ASKŞPGO, ASKİPTG, YPGOVE YPTG :**

Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu teklifinde de belirtmiş olduğu gibi;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü  
..... **TL** + **KDV** (**yazı ile**  
.....

..... **TürkLirası)**  
üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı İDARE Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) olarak %  
..... (**yazı ile** .....)

oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) olarak  
.....**TL** + **KDV** (**yazı ile** .....

..... **TürkLirası)**  
nı, bu sözleşme' de belirtilen hükümler uyarınca İDARE' ye ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % ..... (**yazı ile**  
.....) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)' de  
..... **TL + KDV** (**yazı ile**  
.....

**TürkLirası)** dır.

**MADDE 5- İŞİN SÜRESİ:**

YÜKLENİCİ, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak 1.080 (Binseksen) gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür. Bu süreye, yapı ruhsatına esas mimari avan projelerin ve uygulama projeleri ile detaylarının

hazırlanması ve onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması ve inşaatlara başlanılabilmesi için yapılması gereken her türlü iş ve işlem ile ilgili süreler dâhildir.

Bu sürenin belirlenmesinde her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek sair sebepler göz önünde tutulmuş olup, sözleşmenin **33.** maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler dışında süre uzatılmayacaktır.

İşin kesin kabul itibar tarihine kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda en son kısmın kesin kabul itibar tarihe kadar), bağımsız bölümlerin tanıtım, pazarlama ve satış işlerine devam edilebilir.

#### **MADDE 6- YER TESLİMİ:**

İDARE, sözleşme konusu işin yapılacağı yerin teslimi için, YÜKLENİCİ' yi yazı ile davet eder. YÜKLENİCİ' ye gönderilecek davet yazısında, yer tesliminin yapılacağı yer, tarih ve saat belirtilir. Sözleşme imzalandıktan sonra en geç 30 (otuz) gün içinde yer teslimi yapılır.

YÜKLENİCİ' ye gönderilecek davet yazısı, YÜKLENİCİ' nin yetkililerine veya vekillerine imza alınmak suretiyle elden veya YÜKLENİCİ' nin faks numarasına ve adresine, faks ve kurye veya kargo yolu ile gönderilmesi suretiyle iletilir.

Yer teslimi, yer teslimine davet yazısının YÜKLENİCİ' ye iletiildiği tarihten itibaren, davet yazısının iletiildiği tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde, tutanak düzenlenmesi suretiyle YÜKLENİCİ' ye yapılır. "Yer Teslim Tutanağı" **3 (üç)** asıl nüsha olarak İDARE tarafından düzenlenir ve İDARE yetkilileri ile YÜKLENİCİ yetkilisi veya vekili tarafından adları, soyadları ve unvanları yazılarak imzalanır ve iki asıl nüshası İDARE' de, bir asıl nüshası da YÜKLENİCİ' de kalır.

YÜKLENİCİ belirtilen tarihte işin yapılacağı yeri teslim almak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için **300 TL (ÜçyüzTürkLirası)** gecikme cezası, İDARE tarafından YÜKLENİCİ' ye uygulanır. Şayet bu gecikme **45 (Kırkbeş)** günü geçerse, İDARE, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **42. Maddesi** hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, YÜKLENİCİ' ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, YÜKLENİCİ' nin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (Altmış)** gün içerisinde YÜKLENİCİ' ye iade edilir.

Ayrıca İDARE, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Gecikme cezası ilk İDDTT'nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez.

Beklenmeyen olağanüstü her hangi bir sebepten dolayı, yer tesliminin belirtilen tarihte YÜKLENİCİ' ye yapılamaması durumunda, İDARE' nin belirleyeceği yol izlenir.

Yer teslim tarihinden başlayarak, taşınmazların her türlü güvenliği ve bunun getirdiği

her türlü sorumluluk ve masraflar YÜKLENİCİ' ye aittir.

#### **MADDE 7 - İŞE BAŞLAMA:**

YÜKLENİCİ, ilk "Yapı Ruhsatı"nın alındığı tarihten başlayarak, en geç **30 (otuz)** gün içerisinde, Şantiye kuruluşu, organizasyon ve mobilizasyon ile birlikte "Yapı Ruhsatı" alınan kısım veya kısımlara ait temel kazısı işlerine başlamak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için **300 TL (ÜçyüzTürkLirası)** gecikme cezası, İDARE tarafından YÜKLENİCİ' ye uygulanır. Şayet bu gecikme **45 (Kırkbeş)** günü geçerse, İDARE, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **42. Maddesi** hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, YÜKLENİCİ' ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, YÜKLENİCİ' nin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (altmış)** gün içerisinde YÜKLENİCİ' ye iade edilir. Ayrıca İDARE, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Gecikme cezası ilk İDDT'nda YPTG'nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez.

Beklenmeyen olağanüstü her hangi bir sebepten dolayı, YÜKLENİCİ'nin belirlenen süre sonunda işe başlayamaması durumunda, İDARE'nin belirleyeceği yol izlenir.

#### **MADDE 8- KESİN TEMİNAT VE İADESİ :**

Bu işe ait kesin teminat tutarı, sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)' nin % **6 (Yüzdealtı)** i olan,

..... TL (yazı ile  
..... Türk  
**Lirası)** olup, YÜKLENİCİ, ..... TL (yazı ile

.....  
**Türk Lirası)**lık kesin teminat vermiştir.

Kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

- Tedavüldeki Türk parası,
- Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,

Kesin teminat, şayet Türk parası olarak verilecek ise kesin teminat tutarı İDARE'nin belirteceği banka hesabına yatırılacaktır. Kesin teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise idari Şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

YÜKLENİCİ'nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın kesin teminat tutarını verebilirler.

Kesin teminat süresiz olacaktır.

Her ne sebeple olursa olsun İDARE’ce alınan kesin teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Kesin teminat, teminat olarak kabul edilebilecek diğer değerlerle değiştirilebilir.

Yüklenici, ASKSTG’ nin artması halinde, artan ASKSTG’ ne tekabül eden ek kesin teminatı, bu maddeye uygun olarak İDARE’ye verecektir.

Sözleşmenin feshi haricinde herhangi bir nedenle;

- Şayet, kesin teminatın tamamının sözleşme hükümleri uyarınca İDARE’ce tahsil edilmesi halinde, YÜKLENİCİ, yeni kesin teminatını, kesin teminatın tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın tahsil edildiği tarih hariç **10 (on)** gün içerisinde İDARE’ ye vermek zorundadır. Aksi halde İDARE, işbu sözleşmeyi **42. Madde** hükümleri uyarınca feshetmekte serbesttir.
- Şayet, kesin teminatın bir kısmının sözleşme hükümleri uyarınca İDARE’ce tahsil edilmesi halinde ise YÜKLENİCİ, kesin teminatını, kesin teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarih hariç **10 (on)** gün içerisinde tama iblağ etmek zorundadır. Aksi halde İDARE, verilmesi gereken ilave kesin teminat miktarını, ilk İİDTT’nda YPTG’nden düşer.

YÜKLENİCİ’nin Sözleşme Konusu İşten Dolayı İDARE’ de Bulunan Kesin Teminatın İadesi:

Geçici Kabul Yapılması Durumunda;

- Sözleşme konusu inşaat yapım işlerinin tümünün, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak YÜKLENİCİ tarafından tamamlandığının İDARE’ce tespit edilmesinden,
- Geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak geçici kabul tutanağının İDARE’nin onay Makamınca onaylanmasından,
- “Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan Raporu)”nin YÜKLENİCİ tarafından İDARE’ ye verilmesinden,
- YÜKLENİCİ’nin Sosyal Güvenlik Kurumu’ndan alınan ilişiksiz belgesini İDARE’ ye vermesinden,
- YÜKLENİCİ’nin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı İDARE’ye vermesinden,
- YÜKLENİCİ’ nin bu işten dolayı İDARE’ ye herhangi bir borcunun olmadığına İDARE’ce tespit edilmesinden (Şayet varsa, geçici kabul itibar tarihi ile kesin kabul itibar tarihi arasındaki ASKİPTG ödeme dilimleri hariç),

sonra, YÜKLENİCİ’nin İDARE’ de bulunan kesin teminatın yarısı YÜKLENİCİ’ ye iade edilir. Ancak, işin tümü için verilmiş olan kesin teminatın tamamı iade edilemez.

Kesin Kabul Yapılması Durumunda İse;

Kesin kabul ve kesin hesapla ilgili iş ve işlemlerin yapılarak İDARE’ nin onay Makamınca onaylanmasından,

- YÜKLENİCİ’nin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı İDARE’ ye vermesinden,
- YÜKLENİCİ’nin bu işten dolayı İDARE’ ye herhangi bir borcunun olmadığına İDARE’ce tespit edilmesinden,

sonra, YÜKLENİCİ’nin İDARE’ de kalan kesin teminatın diğer yarısı YÜKLENİCİ’ ye iade edilir.

Kısmi geçici kabul yapılması durumunda, kısmi geçici kabul tutanağının İDARE’ nin onay Makamınca onaylanmasından ve kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara ait “Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan Raporu)” nin YÜKLENİCİ tarafından İDARE’ ye verilmesinden sonra, YÜKLENİCİ’ nin İDARE’ de bulunan kesin teminatın, kısmi geçici kabulü yapılmış olan kısma tekabül eden (Yapı ruhsatlarında belirlenmiş olan



inşaat alanlarına göre) yarısı, bu kısma ait kısmi kesin kabulün yapılarak, kısmi kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylanmasından sonra da, diğer yarısı YÜKLENİCİ'ye iade edilir.

Ancak, en son kısmi kesin kabulden sonra YÜKLENİCİ'ye iade edilecek olan kesin teminatın kalan diğer yarısı, kesin kabul yapılması durumundaki şartların sağlanması koşulu ile YÜKLENİCİ'ye iade edilir.

Kesin teminat iadelerinde (Kısmi Geçici Kabul, Geçici Kabul, Kısmi Kesin Kabul ve Kesin Kabul yapılması durumları ile Sözleşme Konusu Arsa / Arsaların YÜKLENİCİ Tarafından Satın Alınması durumu) aşağıdaki husus göz önünde bulundurulacaktır.

İşin kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar (Kısmi kesin kabul yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylandığı tarih) söz konusu iş ile ilgili olarak açılan her hangi bir dava var ise (alıcılar, ilgili Kurum ve Kuruluşlar, üçüncü kişiler vb. tarafından tüketici hakları, eksik ve kusurlu imalatlar, geç teslim edilen bağımsız bölümler, her türlü vergi ve harçlar vb. ile ilgili olarak açılan davalar), YÜKLENİCİ'nin sözleşme konusu işten dolayı İDARE'ye bulunan kesin teminatının %10'u (yüzdeon), İDARE'de tutulur. Tutulan kesin teminat, açılan her hangi bir dava yok ise yukarıda belirtilen bu süre sonunda, şayet her hangi bir dava var ise de davanın neticelenmesinden sonra YÜKLENİCİ'nin yazılı talebi üzerine iade edilir.

#### **MADDE 9- SATIŞ TOPLAM GELİRİN BELİRLENMESİ VE PAYLAŞILMASI:**

##### **Rayiç Değer Tespiti:**

Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin satışa esas rayiç değerleri, ilk yapı ruhsatının alınmasını takiben YÜKLENİCİ'nin yazılı talebi üzerine ve YÜKLENİCİ tarafından karşılanarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, İDARE'ce Sermaye Piyasası Kurulu'na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir.

- **Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)'nin Belirlenmesi ve Artışı:**

Satılacak bağımsız bölümlerin satış fiyatları, tespit edilen rayiç değerinden aşağı olmamak üzere YÜKLENİCİ tarafından belirlenecektir. Belirlenen satış fiyatları ile satış yöntem ve şartları, her satış döneminde YÜKLENİCİ tarafından İDARE'nin onayına sunulacak ve ancak İDARE'nin onayından sonra geçerli olacaktır.

YÜKLENİCİ, satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında İDARE'nin onayını almak şartıyla değişiklik yapabilir. İDARE gerek gördüğü takdirde onay vermiş olduğu satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında değişiklik yapma hakkına sahiptir.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleştirenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri (ekspertiz değerleri) toplamı, sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarına eşit oluncaya kadar, sözleşmenin 4.Maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarı, ASKSTG olarak kullanılacaktır.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleştirenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri (ekspertiz değerleri) toplamı, sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarını aşması halinde ise bu yeni tutar ASKSTG olarak kullanılacaktır. Bu durumda sözleşmenin 4.Maddesinde belirtilmiş olan

ASKİPGO ile YPGO değişmeyecek ve YÜKLENİCİ, bu artıştan dolayı artan ASKSTG' ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin 8.Maddesine uygun olarak İDARE' ye verecektir. Bu artıştan dolayı yeni oluşan ASKSTG karşılığında oluşacak olan yeni ASKİPTG tutarı, YÜKLENİCİ'nin İDARE'ye taahhüt ettiği asgari tutar olacak ve bu yeni asgari ASKİPTG tutarının altına inilmeyecektir.

- **Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)'nin Banka Hesabında Toplanması:**

Satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan ASKSTG, İDARE'nin uygun göreceği bir bankada İDARE adına açılacak Türk Lirası hesabında toplanacaktır. Bu " Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG)", İDARE ve YÜKLENİCİ'nin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanacağı ortak gelirdir.

İDARE, BHTG içindeki ASKİPTG ile YPTG'nin ayrı ayrı nemalandırılmasını, hesapların kolaylıkla takip edilebilmesini ve işin ilerlemesine paralel olarak YPTG'nin serbest bırakılmasını sağlamak için, YPTG'ni İDARE adına açacağı ayrı bir Türk Lirası hesabında takip edecektir. Banka hesabındaki YPTG'nin nemalandırılma şekline, YÜKLENİCİ'nin önerisi ve İDARE'nin de uygun bulması şartı ile birlikte karar verilecektir.

- **Asgari Taşınmaz Satışı Karşılığı İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG)'nin Güncellenmesi:**

"İhaleye Esas Taşınmazların İDARE'ce Tespit Edilen Asgari Bedeli"  
..... **TL** **(yazı ile**

.....  
.....  
**TürkLirası)** dır.

Bu bedel, ihalenin yapıldığı .... / .... / ..... tarihinden başlayarak sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKİPTG' nin tamamının İDARE tarafından tahsil edileceği en son tarihe kadar, "Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan (ÜFE + TÜFE) / 2 artışı oranında " artırılarak güncellenecektir. Güncelleme işlemlerinde düşüşler dikkate alınmayacaktır.

Bağımsız bölüm satışlarından dolayı BHTG içerisindeki asgari ASKİPTG veya aşağıda belirtilmiş olan " Güncellenmiş Asgari ASKİPTG Ödeme Planı"ndaki asgari ASKİPTG ödeme dilimleri İDARE tarafından tahsil edildikçe, bu tahsilâtlar, bu tahsilâtların yapıldığı tarihten bir önceki ay itibariyle güncellenmiş "İhaleye Esas Taşınmazların İDARE'ce Tespit Edilen Asgari Bedeli"nin kalan kısmından düşülecektir.

Bu işlem veya işlemler neticesinde;

- "İhaleye Esas Taşınmazların İDARE'ce Tespit Edilen Asgari Bedeli" ne güncelleme farklarının ilave edilmesi suretiyle bulunacak tutarın, sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKİPTG'nden az olması halinde, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKİPTG tutarı esas alınacaktır.
- "İhaleye Esas Taşınmazların İDARE' ce Tespit Edilen Asgari Bedeli" ne güncelleme farklarının ilave edilmesi suretiyle bulunacak tutarın, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKİPTG'nden fazla olması halinde ise "İhaleye Esas Taşınmazların İDARE'ce Tespit Edilen Asgari Bedeli"nin güncellenmesi neticesinde bulunacak tutar esas alınacak olup, aradaki fark tutarı YÜKLENİCİ' den tahsil edilecektir.

YÜKLENİCİ'nin taahhüt etmiş olduğu ve sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKİPTG sabit olmayıp artabilir ancak herhangi bir nedenle azalamaz.

**Asgari Taşınmaz Satışı Karşılığı İdare Payı Toplam Geliri (ATKİPTG)' nin Tahsil Edilmesi ve Ödeme Planı:**

İDARE, BHTG içindeki ASKİPTG'ni, bu hesaba nakit girişini takiben dilediği tarihlerde kullanmakta serbesttir.

Aşağıdaki "Güncellenmiş Asgari ASKİPTG Ödeme Planı"nda belirtilen asgari ASKİPTG ödeme dilimi oranlarına ait tutarların, bu ödeme planında belirtilen tarihlere kadar BHTG içerisinde yeterli nakit olmaması nedeniyle İDARECE' ce tahsil edilememesi halinde, tahsil edilemeyen asgari ASKİPTG fark tutarları, ödeme planında belirtilen tarihlerinde YÜKLENİCİ tarafından İDARE'nin banka hesabına yatırılacaktır.

Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme, takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır. Ödeme planındaki, % 30 luk ilk taksitin, bu sözleşmede belirtilen süresi içinde ödenmemesi durumunda, İDARE, YÜKLENİCİ'nin kesin teminatını irad kaydederek sözleşmeyi tek taraflı feshedebilir, ödeme planındaki diğer taksitlerin ödemelerinin yapılmasının gecikmesi halinde, ödeme tutarına, ödeme planında belirtilen tarih hariç ödemenin yapılacağı tarihe kadar İDARE'nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilave edilmek suretiyle uygulanır. Ancak bu gecikme 60 (altmış) günü geçemez. Geçtiği takdirde, İDARE, alacağını İDARE'nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilave etmek suretiyle YÜKLENİCİ'nin kesin teminatından tahsil etme hakkına sahiptir.

Bu durumda YÜKLENİCİ, kesin teminatın İDARE'ce tahsil edilen kısmını, İDARE'ce tahsil edildiği tarihten itibaren, tahsilâtın yapıldığı tarih hariç **15 (Onbeş)** gün içerisinde İDARE' ye vermek zorundadır. Aksi halde İDARE, sözleşmeyi feshedebilir.

Ödeme dilimlerinin gecikmesi nedeniyle uygulanacak faiz tutarları asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez.

**Tablo 3: Güncellenmiş “Asgari ASKİPTG” Ödeme Planı:**

Ödeme S. No	Ödeme Dilimi Günü	Ödeme Dilimi Oranı
1-	Sözleşme İmzasından sonra 45 (kırkbeş) gün içinde	% 30,00
2-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 360. Günde,	% 15,00
3-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 540. Günde,	% 15,00
4-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 720. Günde,	% 15,00
5-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 900. Günde,	% 15,00
6-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 1080. Günde,	% 10,00

Sözleşme imzasından sonra YÜKLENİCİ tarafından İDARE'nin banka hesabına yatırılacak olan 1.ödeme dilimi tutarı, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından sonra BHTG içerisindeki ASKİPTG'den mahsup edilerek YÜKLENİCİ'ye iade edilecektir. 1.ödeme dilimi tutarının YÜKLENİCİ'ye iadesi, ilk İİDTT'ndan başlamak üzere, İİDTT'ları ile “Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları” listesindeki “ Toplam Genel Pursantaj Oranı”na göre, bu 1.ödeme dilimi tutarının tamamı iade edilene kadar yapılacaktır.

iade edilecek olan 1.ödeme dilimi tutarının tamamı, YÜKLENİCİ'nin talebi ve İDARE'ninde uygun bulması şartı ile YÜKLENİCİ'nin sözleşmenin 8.maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen banka teminat mektubunu İDARE' ye vermesi karşılığında bir defada YÜKLENİCİ' ye verilebilir.

Banka teminat mektubunun YÜKLENİCİ' ye iadesi, ilk İİDTT'ndan başlamak üzere, İİDTT'ları ile “ Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları ” listesindeki “ Toplam Genel Pursantaj Oranı ” na göre, banka teminat mektubunun tamamı iade edilene kadar yapılacaktır. İşin feshi veya tasfiyesi hallerinde, bu banka teminat mektubu ile ilgili değerlendirme, sözleşmenin 42.maddesindeki hükümlere göre yapılacaktır.

#### **Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)' nin Hesaplanması, Ödeme Şekli ve İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İİDTT):**

YÜKLENİCİ tarafından yapılan imalatlar karşılığı oluşacak tutar, bağımsız bölüm satışlarından dolayı BHTG içerisindeki YPTG hesabından, “ İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İİDTT) ” düzenlenmesi suretiyle YÜKLENİCİ' ye ödenir.

İİDTT'ları, asgari birer aylık ödeme dönemlerinde YÜKLENİCİ'nin yazılı talebi üzerine Kontrol ve YÜKLENİCİ tarafından **4 (dört)** asıl nüsha olarak düzenlendikten sonra, YÜKLENİCİ'nin yazısı ekinde onay için İDARE' ye verilir. İDARE tarafından onaylanan İİDTT' nın **3 (üç)** adedi İDARE' de ve **1 (bir)** adedi de YÜKLENİCİ' de kalır.

YPTG'nin YÜKLENİCİ'ye ödenebilmesi için İİDTT'nın ekinde, güncel tarihli ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu Müdürlüğü' nden alınmış “Hakediş Ödemeleri için Borcu Yoktur” yazısı ile ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğü'nden alınmış “Vergi Borcu Yoktur” yazısının ve İş yerinde, işçi sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin olarak, “4857 Sayılı İş Kanunu” ile “6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu” ve diğer ilgili mevzuatta belirtilen önlemlerin, ilgili ay itibari ile alındığı hususundaki YÜKLENİCİ yetkilisi ile İş Güvenliği Uzmanı tarafından

imzalı yazılı beyanın olması ve ödenmemiş işçi ücretinin olmadığına belgelenmesi şarttır.

İDARE, İDDTT'nı, veriliş tarihinden itibaren veriliş tarihi hariç en geç **15 (Onbeş)** gün içerisinde onaylayarak veya değiştirerek YÜKLENİCİ payını ödeyecektir. Bankada biriken YÜKLENİCİ payı yeterli değilse, banka hesabına yeni nakit girişi oldukça YÜKLENİCİ'ye ödenecektir.

Asgari birer aylık ödeme dönemlerinde, YÜKLENİCİ tarafından yapılan imalatlara göre, sözleşme ekindeki "Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri" esas alınmak suretiyle "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları" listesindeki "Toplam Genel Pursantaj Oranı" tespit edilir. Tespit edilen bu oran ile sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan YPTG çarpılarak, yapılan imalatlar karşılığı YÜKLENİCİ'ye ödenecek toplam tutar belirlenir. Bu toplam tutardan da bir önceki ödeme döneminde YÜKLENİCİ'ye ödenmiş olan tutar düşülerek, bu ödeme döneminde YÜKLENİCİ'ye ödenecek olan tutar belirlenir.

Satılan bağımsız bölümlere ait KDV tutarları ile BHTG içerisindeki YPTG hesabı nemaları da ayrıca İDARE tarafından YÜKLENİCİ'ye ödenir.

Vadeli satılan bağımsız bölümlerin taksit ödemelerinin kesin kabul itibar tarihini aşması halinde (taksitler İDARE hesabına yatırılacağından), kesin kabul itibar tarihini aşan ve ay içinde İDARE hesabında toplanan hâsılat içindeki YÜKLENİCİ payı, takip eden ayın ilk **5 (beş)** iş günü içinde YÜKLENİCİ hesabına geçilecektir. Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır.

Ayrıca, YÜKLENİCİ'nin yazılı talebi ve İDARE'nin onayı ile sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan YPTG'nin, **% 15 (Yüzdeonbeş)**' una kadar olan tutar, sözleşme eki "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları" listesindeki "Toplam Genel Pursantaj Oranı" **% 5 (Yüzdebeş)** seviyesine gelmesinden sonra, BHTG içerisindeki YPTG hesabından, YÜKLENİCİ'nin sözleşmenin 8.maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen banka teminat mektubunu İDARE'ye vermesi karşılığında, İDDTT ile YÜKLENİCİ'ye ilave olarak ödenebilir.

YÜKLENİCİ'ye ödenecek olan bu ilave tutar, sözleşme eki "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları" listesindeki "Toplam Genel Pursantaj Oranı" nın **% 50 (Yüzdeelli)** seviyesini aşmasından sonra düzenlenecek ilk İDDTT'ndan başlayarak, İDDTT'larında tespit edilen YÜKLENİCİ alacağından düşülecektir.

YÜKLENİCİ'ye ödenen ilave tutar karşılığı olarak YÜKLENİCİ'nin İDARE'ye vermiş olduğu banka teminat mektubu da, İDDTT'larında YÜKLENİCİ alacağından düşülen miktar kadar kısım YÜKLENİCİ'ye iade edilecektir.

#### **MADDE 10-EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINDA DEĞİŞİKLİK OLMASI:**

Sözleşme konusu işe ait ihalenin yapıldığı tarihten sonra, ilgili Kanunlar ve Mevzuatlarda değişiklikler olması nedeniyle veya imar durumu alınma safhasında veya projelerin ilgili Belediyesi'nce onaylanması safhasında veya konu ile ilgili açılan davaya ilişkin Mahkeme Kararıyla, sözleşmenin 3.1. maddesinde belirtilmiş olan satışa esas kısımlara ait " Emsale Esas İnşaat Alanı " nda artış veya azalış olması durumunda, aşağıda belirtildiği şekilde hareket edilecektir.

- **Emsale Esas İnşaat Alanında Artış Olması Durumunda:**

Sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan ASKİPTG ile YPTG değişmemek kaydıyla, ASKSTG, asgari ASKİPTG ve YPTG, "Emsale Esas İnşaat Alanı" ndaki artış oranında artırılarak işe devam edilecek ve YÜKLENİCİ, bu artıştan

dolayı artan ASKSTG' ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin 8.Maddesi gereğince İDARE'ye verecektir.

### **Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:**

#### **2.1. İDARE' nin Kusuru veya İhmali Dışında Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:**

YÜKLENİCİ işe devam edip etmemekte serbesttir. Ancak, YÜKLENİCİ' nin, işe devam edip etmeyeceği hususunu, " Emsale Esas İnşaat Alanında " ki azalışın tespit edildiği (imar durumunun alındığı tarih) tarihten başlayarak en geç **20 (Yirmi)** gün içerisinde, yazılı olarak İDARE'ye bildirmesi zorunludur.

- YÜKLENİCİ'nin işe devam etmesi durumunda, sözleşmenin 4.Maddesinde belirtilmiş olan ASKİPGO ile YPGO değişmemek kaydıyla, ASKSTG, asgari ASKİPTG ve YPTG, "Emsale Esas İnşaat Alanı"ndaki azalış oranında azaltılacaktır. Ancak, bu azalıştan sonra oluşan asgari ASKİPTG'nin, ihalenin sonunda açıklanan "İhaleye Esas Taşınmazların İDARE'ce Tespit Edilen Asgari Bedeli"nin, sözleşme konusu işin ihalesinin yapıldığı tarihten itibaren "Emsale Esas İnşaat Alanında" ki azalışın tespit edildiği tarihe kadar "Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan (ÜFE + TÜFE) / 2 artışı oranında" artırılarak güncellenmesi (güncelleme işlemlerinde düşüşler dikkate alınmayacaktır) neticesinde tespit edilen bedelin üzerinde olması şarttır.

Bu azalıştan dolayı azalan YPTG'ne tekabül eden kesin teminat, şayet, YÜKLENİCİ'nin yazılı olarak talep etmesi halinde, talep yazısı tarihinden itibaren yazı tarihi hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde YÜKLENİCİ'ye iade edilecektir.

- YÜKLENİCİ'nin işe devam etmemesi veya YÜKLENİCİ'nin işe devam etmeyeceği hususunu yukarıda belirtilen süre içerisinde İDARE'ye bildirmesi durumunda, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ'ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek YÜKLENİCİ'nin kesin teminatı ile varsa ödediği asgari ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç **30 (Otuz)** gün içerisinde YÜKLENİCİ'ye iade edilir.

#### **2.2. YÜKLENİCİ' nin Kusuru veya İhmali Nedeniyle Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:**

"Emsale Esas İnşaat Alanında" ki azalışa YÜKLENİCİ'nin kusur veya ihmali ile sebebiyet verdiğinin İDARE'ce tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ'ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek YÜKLENİCİ'nin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği asgari ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç **60 (Altmış)** gün içerisinde YÜKLENİCİ'ye iade edilir. Ayrıca İDARE, bu nedenle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

YÜKLENİCİ, sözleşmenin bu maddede belirtilen nedenlerle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

#### **MADDE 11- İNŞAAT İŞLERİNİN YAPILMASINDA UYULACAK ESASLAR:**

YÜKLENİCİ, sözleşme konusu inşaat işlerinin yapılmasında;

- Sözleşme ve eklerindeki esaslara,
- İDARE'nin ve ilgili İdarelerin onaylayacağı uygulama projeleri ile detaylarına,
- İlgili Bakanlıkların, Kamu Kurum ve Kuruluşlarının, Yönetmelikleri ile genel ve teknik Şartnamelerine,

- 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesine,
- İlgili İmar Yönetmeliklerine,
- Afet İşleri Yönetmeliğine,
- Türk Standartları Enstitüsü Şartnamelerine,
- Kontrollük teşkilatının, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak vereceği talimatlara, uymak ve birinci sınıf işçilikle inşaat yapmak zorundadır.

Yukarıda yazılı olan şartname ve yönetmelikler, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.

### **MADDE 12- PROJELER VE RUHSAT İŞLERİ:**

YÜKLENİCİ sözleşme konusu iş ile ilgili olarak proje ve ruhsat işlerinde aşağıda belirtilmiş olan şartlar ile sürelerle uymak zorundadır.

- İDARE, yer teslimi tarihten itibaren, yer teslim tarihi hariç **10 (On)** gün içerisinde “İmar Durumu” nu hazırlamak için gerekli çalışmaları yapacak ve bu durumu
- 1- YÜKLENİCİ’ye yazı ile bildirecektir. YÜKLENİCİ, müracaat tarihinin kendisine bildirilmesinden itibaren, “İmar Durumu” alınması ile ilgili iş ve işlemleri ilgili İdarelerde İDARE adına takip edecektir.

Tüm “Yapı Ruhsatları”nın mimari projenin İdarece onaylanmasından itibaren, **90 (doksan)** gün içerisinde alınması zorunludur.

- Bu süre içerisinde, YÜKLENİCİ’nin her hangi bir ihmali veya kusuru olmaksızın tüm “Yapı Ruhsatları”nın tamamının veya bir kısmının alınamaması ve bunun için İDARE’ce ek süre verilmemesi halinde (Yapı ruhsatlarının alınma süresinin uzatılması **33.Madde hükümlerine** tabi değildir) işbu sözleşme, ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ’ ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek, YÜKLENİCİ’ nin kesin teminatı ile varsa ödediği asgari ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **30 (Otuz)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ ye iade edilir. YÜKLENİCİ, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunamaz.
- 2-

Bu süre içerisinde, YÜKLENİCİ tarafından sözleşme kapsamında bulunan tüm yapılar ait “Yapı Ruhsatları”nın alınmasına yönelik ilgili İdareler nezdinde her hangi bir iş ve işlemde bulunulmadığının İDARE’ce tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, YÜKLENİCİ’ye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek YÜKLENİCİ’nin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği asgari ASKİPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç **60 (Altmış)** gün içerisinde YÜKLENİCİ’ye iade edilir.

YÜKLENİCİ, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacak ve İDARE’nin bu nedenle oluşacak her türlü zarar ve ziyanlarını da karşılayacaktır.

- YÜKLENİCİ, “İmar Durumu ”alınış tarihinden başlamak üzere en geç **30 (otuz)** gün içerisinde plankoteleri hazırlayarak, 3 nüsha proje ve 1 adet CD ortamında İDARE’nin onayına sunacaktır. Aksi takdirde gecikilen her bir gün için **100 TL (Yüz Türk Lirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT’nda YPTG’nden düşülür. Uygulanan bu ceza, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez. İDARE, plankoteleri ile ilgili olarak en geç **10 (On)** gün içerisinde gerekli incelemeleri yaparak görüşlerini
- 3-

YÜKLENİCİ' ye bildirecektir.

YÜKLENİCİ, mimari projenin İdarece onaylanmasından itibaren, **30 (otuz)** gün içerisinde hazırlayacağı mimari avan (ön) projeler ile sözleşme kapsamındaki işlerin tamamına ait vaziyet planını İDARE'nin onayına sunacaktır. Aksi takdirde gecikilen her bir gün için **200 TL (İkiyüzTürkLirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşülür. Uygulanan bu ceza, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez. İDARE, mimari avan projeler ve vaziyet planı ile ilgili olarak en geç **15 (onbeş)** iş günü içerisinde gerekli incelemeleri yaparak görüşlerini YÜKLENİCİ'ye bildirecektir.

- 4- YÜKLENİCİ, İDARE' nin görüşlerini bildirdiği tarihten başlayarak en geç **45 (Kırkbeş)** gün içerisinde, yapı ruhsatına esas mimari avan projelerinin tamamını veya parsellere göre etaplar halinde İDARE' nin onayına sunacaktır. Aksi takdirde gecikilen her bir gün için **200 TL (İkiyüzTürkLirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşülür. Uygulanan bu ceza, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez. İDARE, bu projeler ile ilgili olarak en geç **15 (Onbeş)** iş günü içerisinde gerekli incelemeleri yaparak görüşlerini YÜKLENİCİ' ye bildirecektir. Daha sonra bu projeler, yapı ruhsatı alınmak üzere ilgili Belediyesine onaya sunulacaktır.

Yapı ruhsatı alınış tarihinden başlayarak, uygulamaya yönelik mimari, statik - betonarme, mekanik tesisatı ve ısı yalıtımı, elektrik tesisatı ve her türlü altyapı işlerine ait uygulama projelerini, en geç **90 (doksan)** gün içerisinde İDARE' nin onayına sunacaktır. Aksi takdirde her bir proje disiplini için gecikilen gün başına **1.000 TL (binTürkLirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT'nda YPTG' nden düşülür. Uygulanan bu ceza, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez. İDARE en geç **15 (onbeş)** iş günü içerisinde gerekli incelemeleri yaparak sonuçlandıracaktır.

YÜKLENİCİ, detayları ve peyzaj projelerini ise ilgili imalatların başlamasından **30 (otuz)** gün önce İDARE' ye verecektir. İDARE **15 (onbeş)** iş günü içinde bu detayları inceleyip sonuçlandıracaktır.

- 5- YÜKLENİCİ, sözleşme konusu işlere ait İDARE' ce onaylanan projeleri, ilgili Belediye ve İdarelere onaylatacak ve her türlü ruhsatlarını alacaktır.

- 6- YÜKLENİCİ kesinleşen vaziyet planlarının onaylanmasından itibaren en geç **15 (onbeş)** gün içinde şantiye düzenlemesi ile ilgili projeyi onaylanmak üzere İDARE'ye verecektir.

- 7- Yapı Ruhsatı / Ruhsatları alınmasına müteakiben işe ait projede kullanılmak kaydıyla, İDARE adına, tüm proje (mimari, statik – betonarme, mekanik ve elektrik tesisatı, sert zemin ve bitkisel peyzaj vb.) müelliflerinin muvafakatnamesi alınacaktır.

- 8- YÜKLENİCİ, onaylı projelere göre gerçeğine uygun ölçekli mimari ve yerleşim maketlerini ve bilgisayar ortamında üç boyutlu olarak modellenmiş interaktif sanal maket uygulamasını, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmadan önce hazır hale getirerek, pazarlama ve satış ofisinde sergileyecektir.

- 9- Bütün projeler ve maketler ilgili Bakanlıklar ile Kamu Kuruluşlarının proje yapım şartnamelerine, ilgili Kanun ve Yönetmeliklere uygun olarak hazırlanacaktır. Projelerin hazırlanması ve ilgili Belediye ve Kuruluşlardaki onay işlemlerinin takibi ve sonuçlandırılması YÜKLENİCİ'ye aittir.

- 10- As- built projeler, geçici kabul / kısmi geçici kabulün başlaması ile birlikte **3 (üç)** takım olarak hazırlanarak en geç **3 (üç)** ay içerisinde İDARE onayına sunulacak olup, aksi halde her gecikme günü için **500 TL (beşyüzTürkLirası)** ceza uygulanacaktır. Uygulanan bu ceza, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez.

- 11- YÜKLENİCİ, her yapı bloğu için 05.12.2008 tarih ve 27075 sayılı Resmi



Gazete’ de yayımlanan “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” ne uygun olarak “Enerji Kimlik Belgesi” alacaktır.

YÜKLENİCİ tüm projeler ve detayları hazırlarken aşağıdaki hususlara dikkat edecektir.

YÜKLENİCİ, binaların oturacağı arsa kısımlarının zemin etütlerini, konusunda uzman ve yetkili kuruluşlara yaptırarak zemin gerilmelerini sıhhatli olarak tespit ettirecek,

1- İDARE’ ce belirlenen ihtisas sahibi resmi kurumlara onaylattırarak ve İDARE onayını takiben elde edilen sonuçlara göre de uygulama projelerini hazırlayacaktır.

2- YÜKLENİCİ, yapmakla yükümlü olduğu tüm imalatların (üst yapı, altyapı, çevre düzenleme vb.) uygulama proje ve detaylarını, İDARE ile koordinasyonu sağlayarak İDARE’ nin öneri ve görüşleri doğrultusunda hazırlayacak ve mahal listeleriyle birlikte İDARE’ye onaylatacaktır.

4- Onay için İDARE’ ye verilen taslak / avan, uygulama ve detay projeleri ile onaylanmış nihai projeler İDARE tarafından istenecek sayı ve formatta İDARE’ ye verilecektir.

5- Sözleşme konusu bölge içinde kalan ada içi teknik altyapı projeleri (yol, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları, trafo, saha aydınlatma, telefon, kazı, dolgu, kazılar için iksa, sert zemin peyzajı, bitkisel peyzaj, otomatik sulama sistemi, arıtma tesisi, dere ıslahı, çevre tanzimi vb) çevrenin genel alt yapısına bağımlı olarak YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacak, İDARE onayından sonra projesine uygun olarak tatbikatı YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

6- YÜKLENİCİ, İDARE’ nin onayladığı tüm proje ve evraklar üzerine düştüğü notlar ve yazı ile bildirdiği nihai görüşlerini uygulamak, söz konusu proje ve evrakları nihai görüşler doğrultusunda düzeltmekte yükümlüdür.

7- YÜKLENİCİ, araç ve yaya yolları, açık otopark, kent mobilyaları, spor alanları, aydınlatma elemanları vb. ile binalarda çatı, doğrama, dolap, tüm ısı, ses ve su yalıtımları, merdiven, korkuluk ve küpeşte, parapet, denizlik, ıslak hacimlerde duvar ve döşeme kaplamaları, vitrifiye, elektrik ve tesisat elemanları yerleşim ve bağlantıları ve benzeri tüm detay projeleri uygun ölçeklerde hazırlayacaktır.

8- Yol projeleri ilgili Belediye, atık su, yağmursuyu ve içme suyu projeleri ise ilgili İdareler tarafından onaylanacaktır.

9- YÜKLENİCİ bitkilendirme ve ağaçlandırma konusunda ilgili yönetmeliklere ve İDARE’ nin taleplerine uymak zorundadır.

10- Engelliler için, her türlü sosyal ihtiyaçlarını giderebilecek şekilde, gerek projelerin hazırlanması sırasında ve gerekse yapım esnasında, ilgili Yönetmeliğe uygun olarak gerekli tedbirler alınacak ve imalatlarda bu doğrultuda yapılacaktır.

11- YÜKLENİCİ, projelerini hazırlarken İDARE ile koordineli olarak çalışacak ve yer tesliminden itibaren yapmış olduğu çalışmalarını, öneri ve görüşlerini aylık raporlar halinde İDARE’ ye bildirecektir.

### **MADDE 13- TANITIM, PAZARLAMA VE SATIŞ İLE İLGİLİ İŞ VE İŞLEMLER :**

1- Satışa esas bağımsız bölümlerin, her türlü ilan, reklam ve tanıtımı, pazarlanması, satışı ve bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler YÜKLENİCİ tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

**YÜKLENİCİ**, satışa yönelik her türlü ilanı, katalogu, broşürü, reklâmı ve medya planlamalarını yayınlamadan önce, İDARE' nin onayını alacaktır. Projeye yönelik her türlü ilanlarda, kataloglarda, broşürlerde ve reklâmlarda, İDARE' nin adı ve logosu ile YÜKLENİCİ' nin adı ve varsa logosu birlikte kullanılacaktır.

- 2- İDARE' nin onayı alınmadan yayınlanan, televizyon reklamı için günlük 50.000 TL (ellibinTürkLirası), her bir gazete reklamı için 10.000 TL (onbinTürkLirası), her bir dergi reklamı için 5.000 TL (beşbinTürkLirası) her bir internet reklamı için 7.500 TL (yedibinbeşyüzTürkLirası) her bir radyo reklamı için 5.000 TL (beşbin TürkLirası), medya planlamaları için 5.000 TL (beşbinTürkLirası), katalog, broşür ve tanıtım filminden her birisi için 50.000 TL (ellibinTürkLirası) ve bunların dışında kalan her bir çalışma için 10.000 TL (onbinTürkLirası) ceza, bu uygulamaların yapılmasından sonraki ilk İDDT' nda YPTG' nden düşülür. Uygulanan bu cezalar, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez.

Satışı yapılan her bağımsız bölüm için İDARE (Satıcı) ile bağımsız bölüm alıcısı arasında " Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi " imzalanacaktır. Bu sözleşme Noterlikçe tasdik edilecek olup, bu işler ile ilgili Noter masrafları da YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

" Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi " nde, aşağıdaki hususlar özellikle belirtilecektir.

" İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi temelde;

Bu sözleşme konusu bağımsız bölümün bulunduğu projenin yapılacağı taşınmazların maliki olan İDARE ile bu taşınmazların üzerinde yapılacak projenin yapımı ve pazarlanması dahil tüm gider, masraf, her türlü vergi, resim, harç, fon vb. tüm harcamaları üstlenen YÜKLENİCİ arasında imzalanan ..... tarihli ..... 1401 Ada 20 Parsel, 1408 Ada 3 Parsel, 1409 Ada 1 ve 4 Parsel Taşınmazların Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması İş

- ' ne ait sözleşme' nin olduğu,
- Taşınmaz maliki olan İDARE' nin, projenin yapımı, pazarlanması, satışı ve satış sonrası dâhil hiçbir safhada, hiçbir ad altında ve hiçbir koşulda gider, masraf, vergi, resim, harç, fon vb. harcamada bulunmayacağı ve mevzuatın amir düzenlemeleri ile Alıcı'nın sözleşme gereklerini yerine getirmesi halinde bağımsız bölümün tapu devrini vermesi dışında hiçbir yükümlülüğü olmadığı,
- Alıcı'nın, işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi nedeniyle doğacak tüm tazminat ve talep haklarının muhatabı olarak YÜKLENİCİ'yi kabul edeceği ve her türlü ayıp, kusur ve eksik imalatlar ile gecikmeden doğabilecek muhtemel zararlardan YÜKLENİCİ'nin sorumlu olduğunu peşinen kabul etmesi, esasına dayanmaktadır.

Banka kredisi kullanan alıcı, adına tapu devri esnasında kullanılan kredinin teminatını teşkil etmek üzere, kredi kullandıran banka'nın bildireceği bedel ve şartlarda ipotek tesis edilmesine muvafakat eder.

Satıcı sıfatıyla İDARE, banka'nın kredi kullandığını bildirmesi halinde, banka'ca kullanılan kredinin teminatı olarak banka'ca belirlenecek meblağ ve şartlarda banka lehine ipotek tesis edilmeden tapunun alıcı' ya devir edilmeyeceğini gayrikabili rücu olarak kabul eder."

- 4- Yapılacak olan inşaatların veya projenin adı ve logosu, İDARE tarafından onaylanması şartı ile YÜKLENİCİ tarafından Türkçe olarak belirlenecek olup, isimde ve logoda YÜKLENİCİ adı yer almayacaktır. Bağımsız bölüm satışları üzerinde pozitif etki yapacağını düşünülmesi halinde ise İDARE'nin onayıyla projenin adı değiştirilebilecektir.

Söz konusu iş kapsamında ticari ünitelerin bulunması halinde, bu ticari üniteler açık artırma usulü ile ihale edilmek suretiyle satışa çıkarılacak olup, ihale şartları YÜKLENİCİ'nin önerisi çerçevesinde İDARE tarafından belirlenecektir.

Söz konusu iş kapsamında, ofis bloğu veya ofisler, hastane, özel okul, otel, AVM vb. gibi "Nitelikli Ticari Alanlar"ın bulunması halinde, bu alanların satış ve / veya kiralama koşulları YÜKLENİCİ'nin önerisi çerçevesinde İDARE tarafından belirlenecektir.

- 5- Ancak;
- İDARE tarafından ihaleye konu taşınmazlar için ihale ilanından önce açık artırma ihale dosyası hazırlanacaktır. İhale dosyasının hazırlanabilmesi için, satışa esas bağımsız bölümlere ait mahal listesi, yönetim planı, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ve ilgili görsellerin İDARE tarafından onaylanmış olması zorunludur. YÜKLENİCİ ancak, belirtilen bu dokümanların İDARE tarafından onaylanmasından sonra ihale talebinde bulunabilecektir.

- 6- YÜKLENİCİ, İDARE tarafından belirlenecek kriterlere uygun olarak, tefrişli ve gerekli donanımına sahip pazarlama ve satış ofisi binası yapacak ve gerekli nitelik ve sayıdaki personeli de bu binada bulunduracaktır.

Satışa esas bağımsız bölümlerin satış işlemlerinin başlayabilmesi için, aşağıda belirtilen şartların YÜKLENİCİ tarafından yerine getirilmesi gerekir.

- 7-
- Yapı Ruhsatlarının tamamının veya bir kısmının alınması,
  - Şantiye tesislerinin kurulması,
  - Pazarlama ve satış ofisi binasının kurulması,
  - Tanıtım broşürlerinin hazırlanması,
  - Yapı ruhsatı alınan kısımlara ait temel kazısı işlerine başlanması,
  - YÜKLENİCİ tarafından belirlenen bağımsız bölümlerin satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarının İDARE tarafından onaylanması,
  - Sözleşmenin 16.Maddesinde belirtilen "Site Yönetim Planı"nın, YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak İDARE onayının alınması,

Tanıtım, pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlardan, YÜKLENİCİ sorumludur.

- 8- Tanıtım, pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklar ile alıcılara taahhüt edilen imalat ve mahal listelerinden de YÜKLENİCİ sorumludur.

Bu iş ve işlemlerle ilgili olarak İDARE'nin onayının alınmış olması, İDARE'yi sorumluluk altına sokmaz, YÜKLENİCİ'nin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

- 9- Satış raporları İDARE'nin belirleyeceği sistem ve şekilde YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak güncel olarak İDARE'ye gönderilecektir.

- 10- İDARE dilerse, satış şartları dâhilinde kendisi de bağımsız bölüm satışı yapabilecektir.

- 11- İDARE dilerse, YÜKLENİCİ'nin satış yapma yetkisini iptal edebilir.

- 12- Satışı yapılan bağımsız bölümün herhangi bir nedenle iade edilmesi veya satışın iptal edilmesi halinde, iade tutarı, BHTG içerisindeki ASKİPTG ve YPTG' den düşülür. BHTG' in yeterli olmaması durumunda iade edilecek tutar, tarafların ASKSTG' den aldıkları pay oranında taraflarca nakden ödenir ve YÜKLENİCİ, payına düşen iade tutarını alıcı hesabına yatırdığına dair

dekontu İDARE' ye ibraz eder.

YÜKLENİCİ'nin, payına düşen iade tutarını bağımsız bölüm satış sözleşmesinde belirtilen süre içerisinde iade etmemesi ve YÜKLENİCİ payına düşen iade tutarının İDARE tarafından alıcı hesabına yatırılması halinde, İDARE bu iade tutarını, ödemeyi takip eden ilk BHTG içerisindeki YÜKLENİCİ payından tahsil eder. İDARE, iade edilen bu tutara, bu tutarın ödendiği tarihten itibaren, tahsil edileceği tarihe kadar İDARE'nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (bir)** puan ilave etmek suretiyle tahsil eder. Uygulanacak olan faiz tutarı, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez.

- 13- Sözleşme konusu bağımsız bölümlerin pazarlanmasından kaynaklanan satış bedeli dışında kalan her türlü gelir, paylaşım oranlarına göre ayrıca taraflarca paylaşılır.

- 14- Bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi iş ve işlemleri YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır. Bağımsız bölümlerin alıcılarına teslim edilememesinden, geç teslim edilmesinden (İDARE tarafından süre uzatımı verilmiş olsa dahi) veya şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan YÜKLENİCİ sorumludur. Bu hususlarda İDARE' nin hiçbir sorumluluğu yoktur.

#### **MADDE 14- SATIŞI YAPILAMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI:**

Kesin Kabul itibar tarihine kadar satılamayan bağımsız bölümler aşağıda açıklandığı şekilde İDARE ile YÜKLENİCİ arasında paylaşılacaktır.

Satılamayan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri, YÜKLENİCİ'nin yazılı talebi üzerine ve YÜKLENİCİ tarafından karşılanarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, İDARE'ce Sermaye Piyasası Kurulu'na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir.

- İDARE'in YÜKLENİCİ' den tahsil edeceği her hangi bir meblağ (ASKİPTG, diğer İDARE alacakları faizler, ceza vb. dâhil) yok ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplam tutarı, güncel ASKSTG' den fazla değil ise, satılamayan bağımsız bölümler YÜKLENİCİ' ye kalacaktır.
- İDARE'nin YÜKLENİCİ'den tahsil edeceği her hangi bir meblağ (ASKİPTG, diğer İDARE alacakları faizler, ceza vb. dâhil) var ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplam tutarı, güncel ASKSTG' den fazla değil ise İDARE'ce YÜKLENİCİ'den tahsil edilemeyen ASKİPTG' nin kalan kısmı ile diğer İDARE alacakları (faizler, ceza vb. dâhil) hesap edilecektir.

Bu hesap neticesinde belirlenen tutar karşılığı satılamayan bağımsız bölümler, ekspertiz neticesinde tespit edilen rayiç değerleri üzerinden İDARE'ye kalacaktır.

- İDARE' nin YÜKLENİCİ'den tahsil edeceği her hangi bir meblağ (ASKİPTG, diğer İDARE alacakları faizler, ceza vb. dâhil) yok ise ve satılamayan

bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplam tutarı, güncel ASKSTG' den fazla olur ise aradaki fark tutarına tekabül eden satılmayan bağımsız bölümler, İDARE ile YÜKLENİCİ arasında oranları dâhilinde paylaşılacaktır.

- Şayet hem, İDARE'ce YÜKLENİCİ' den tahsil edilemeyen ASKİPTG'nin kalan kısmı ile diğer İDARE alacakları (faizler, ceza vb. dâhil) varsa ve hem de satılmayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplam tutarı, güncel ASKSTG'den fazla olur ise öncelikli olarak İDARE'ce YÜKLENİCİ' den tahsil edilemeyen ASKİPTG'nin kalan kısmı ile diğer İDARE alacakları (faizler, ceza vb. dâhil) hesap edilecektir.

Bu hesap neticesinde belirlenen tutar karşılığı satılmayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden İDARE' ye kalacaktır. Daha sonra artan ASKSTG'nin fark tutarına tekabül eden satılmayan bağımsız bölümler, İDARE ile YÜKLENİCİ arasında oranları dâhilinde paylaşılacaktır.

- (2), (3) ve (4) de bahsedilen her üç paylaşımda da İDARE' ye kalacak bağımsız bölümlerin her türlü sigorta, emlak vergisi, aidat vb. giderlerine karşılık olmak üzere, İDARE payına tekabül eden miktarın %1 (yüzdebir)'i tutarındaki bedel İDARE payına ilave edilecektir. Paylaşım neticesinde İDARE'ye kalan bağımsız bölümlerin tapu, harç vb. giderleri YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

#### **MADDE 15- KAT İRTİFAKI KURULMASI, TAPU İŞLEMLERİ, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN ALINMASI :**

YÜKLENİCİ, yapı ruhsatlarının alınmasını müteakip taşınmazlar üzerinde yer alan ayrı blok yapılarda ve bunların muhtelif dükkan ve benzeri kısımlarından münferiden ve müstakilen yararlanma hususunda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca gerekli liste ve belgeleri hazırlayarak Kat İrtifakı kurulması için İDARE' ye müracaat edecektir. Hazırlanan liste ve belgeler İDARE tarafından da kabul edildiği takdirde olduğu gibi, aksi halde gerekli düzeltmeler yapılarak onaylandıktan sonra İDARE adına Kat İrtifakı tesis edilecektir.

Tapu devirleri, giderleri YÜKLENİCİ'ye ait olmak üzere İDARE'ce yapılacaktır. Ancak tapu devri dışında, Tapu İdaresi'nde ve diğer Kurum ve Kuruluşlarda yapılacak her türlü işlemlerin giderleri yine YÜKLENİCİ tarafından karşılanarak İDARE vekâleti ile Yüklenici tarafından yapılacaktır.

Bağımsız bölümlerin Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskân Ruhsatı) alınması ve Kat Mülkiyeti Tapularının çıkarılması ile ilgili her türlü işlem YÜKLENİCİ tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Bağımsız bölüm alıcılarına kat mülkiyeti tapuları İDARE tarafından verilecektir.

Satış sözleşmesi ve tapu devri nedeniyle oluşabilecek satıcıya ait tüm masraflar, YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Ancak tapu alım harcı, vadeli satış nedeniyle ipotek tesisi masrafları ve abonmanlık gibi kanunen alıcılara ait olup da YÜKLENİCİ tarafından ödemesi yapılan giderler YÜKLENİCİ tarafından alıcılardan haricen tahsil edilebilir.

İDARE, tapu işlemlerinin YÜKLENİCİ tarafından yürütülmesi için YÜKLENİCİ adına vekâletname verebilir. Buna bağlı olarak alınacak müstakil tapular ile ilgili tüm masraflar YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

İşlerin tamamlanmasını takiben bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti işlemleri tamamlanarak tapuları alıcılar adına tescil edilecektir.

Bağımsız bölümlerin alıcılar adına tapu devrinin İDARE tarafından yapılması durumunda oluşacak zorunlu giderler YÜKLENİCİ tarafından devir işleminden önce İDARE' ye ödenecektir. Aksi takdirde, İDARE' in portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (bir)** puan ilavesiyle birlikte BHTG içindeki YPTG'nden ve / veya YÜKLENİCİ'nin kesin teminatından ve / veya hükmen tahsil edilecektir.

İDARE, taşınmaz satışı bedeli karşılığı olarak ASKİPTG tutarı + KDV (Katma Değer Vergisi)' ne ait faturayı, Yürürlükteki Vergi Kanunlarının emrettiği şekilde ve sürelerde YÜKLENİCİ adına tanzim edecektir. YÜKLENİCİ ise alıcılar adına bağımsız bölüm faturası tanzim edecektir.

Bu sözleşme ve eklerinin yapım uygulanmasından kaynaklanacak her türlü gider ile birlikte Katma Değer Vergisi (KDV) de YÜKLENİCİ' ye aittir. YÜKLENİCİ gelir ve giderleri arasındaki KDV farkından dolayı İDARE' den herhangi bir talepte bulunamaz.

#### **MADDE 16- SİTE YÖNETİM PLANI:**

- “Site Yönetim Planı”, YÜKLENİCİ'nin talebi üzerine, İDARE tarafından hazırlanıp onaylanacaktır.
- Onaylı “Site Yönetim Planı” fotokopi/CD olarak bağımsız bölüm alıcılarına verilecektir.

#### **Geçici Site Yönetim ve Denetim Kurulları:**

Geçici Site Yönetim Kurulu en az 3 ve en fazla 5 üyeden oluşacaktır. Geçici Site Denetim Kurulu 3 üyeden oluşacaktır.

İDARE isterse, Geçici Site Yönetim Kurulu ile Geçici Site Denetim Kurulunda İDARE'yi temsilen görev yapacak üyeleri ve sayılarını belirleyebilir.

#### **MADDE 17- İŞ PROGRAMI:**

YÜKLENİCİ, yapı ruhsatları alınan inşaat kısımlarına ait ayrıntılı iş programını, yapı ruhsatlarının alınış tarihinden başlayarak en geç **30 (otuz)** gün içerisinde, işlerin miktar, tarih, süre ve sırasını göstererek ve bilgisayar destekli (paket programlarla) hazırlayarak, onay için İDARE' ye vermek zorundadır. YÜKLENİCİ, iş Programını, bağımsız bölümlerin, altyapıların ve sosyal donatıların yapımını ve teslimini dikkate alarak düzenleyecektir.

İDARE, YÜKLENİCİ tarafından hazırlanarak onaya sunulan iş programını, aynı şekilde kabul ederek veya varsa gerekli düzeltmeleri yaparak, YÜKLENİCİ yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde yazı ile YÜKLENİCİ' ye bildirecektir. İş programı İDARE' ce onaylandıktan sonra geçerli olacaktır. YÜKLENİCİ onaylı iş programını, işin durumuna göre gerekli durumlarda güncelleyecektir.

İş programının, belirtilen süre içerisinde onay için İDARE'ye verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için **100 TL (YüzTürkLirası)** gecikme cezası, ilk İDTT'nda YPTG'nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez.

İş programında yapılacak revize işlemleri de, yukarıdaki usul ve şartlarda yapılacaktır.

**MADDE 18- YÜKLENİCİ' NİN TEKNİK PERSONELİ:**

YÜKLENİCİ, aşağıda asgari nitelik ve sayısı belirtilmiş olan teknik personeli, inşaata başlanması ile birlikte inşaat sahasında (şantiyede) bulundurmak zorundadır.

**Tablo 4: Teknik personel**

1	PROJE MÜDÜRÜ	İNŞAAT MÜH. VEYA MİMAR
1	ŞANTIYE ŞEFİ	İNŞAAT MÜH. VEYA MİMAR
2	TEKNİK ELEMAN	İNŞAAT MÜHENDİSİ
1	TEKNİK ELEMAN	MİMAR
1	TEKNİK ELEMAN	HARİTA MÜHENDİSİ
1	TEKNİK ELEMAN	PEYZAJ MİMARİ
1	TEKNİK ELEMAN	ELEKTRİK MÜHENDİSİ
1	TEKNİK ELEMAN	MAKİNA MÜHENDİSİ
1	TEKNİK ELEMAN	İNŞAAT TEKNİKERİ
1	TEKNİK ELEMAN	ELEKTRİK TEKNİKERİ
1	TEKNİK ELEMAN	MAKİNA TESİSAT TEKNİKERİ
1	TEKNİK ELEMAN	İŞ SAĞLIĞI –GÜVENLİĞİ MÜH.

Ayrıca YÜKLENİCİ, bu sözleşmenin “İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği” başlıklı 21. maddesinde belirtilen Yükümlülükleri kapsamında, işçi sağlığı ve iş güvenliği ile ilgili olarak, “4857 Sayılı İş Kanunu” ile “6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu” ve diğer ilgili mevzuatta belirtilen hükümler çerçevesinde istenilen sayıdaki “A sınıfı sertifikalı İş Güvenliği Uzmanı” ile “İş Yeri Hekimi”ni, kendi bünyesinde istihdam edecektir veya Çalışma Bakanlığı tarafından yetkilendirilen OSGB (Ortak Sağlık Güvenlik Birimi) firmalarından bu hizmeti alacaktır.

YÜKLENİCİ, her iki durumda da ilgili belgeleri (istihdam edilen Uzman ve Hekim’in uzmanlık belgeleri, Noter onaylı taahhütnameleri, OSGB ile Hizmet Alan İşyeri arasındaki Sözleşmeler, vb.) ilk “Yapı Ruhsatı”nın alındığı tarihten başlayarak en geç 15 (onbeş) gün içerisinde İDARE’ ye yazı ile sunacaktır. Belirtilen bu süre içerisinde ilgili belgelerin İDARE’ ye verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için 2500 TL (İkibinbeşyüzTürkLirası) gecikme cezası, İDARE tarafından YÜKLENİCİ’ ye uygulanır. Şayet bu gecikme 3 (üç) günü geçerse, İDARE işi durdurur ve gerekli belgeler tamamlanıncaya kadar ceza keserek bekler. Gecikme cezası, yapılacak ilk hakedişde YÜKLENİCİ alacağından düşülür.

YÜKLENİCİ, yukarıda belirtilen teknik elemanların ve İDARE’nin muhatabı olacak yetkili imza sahibi veya sahiplerinin isimlerini, özgeçmişlerini, Noter onaylı diploma suretlerini, oda kayıt belgesi asıllarını ve Noter onaylı taahhütnamelerini, (*peyzaj mimarı hariç diğerlerini*) ilk yapı ruhsatının alındığı tarihten başlayarak en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde, (*peyzaj mimarı ile ilgili belgeleri, peyzaj ve çevre düzenlemesi ile ilgili imalatlara başlanılmadan önce*) yazı ile İDARE’nin onayına sunacaktır. İDARE bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra, kabul edip etmediğini veya varsa değişiklik talebini, YÜKLENİCİ yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde yazı ile YÜKLENİCİ’ye bildirecektir.

Teknik eleman bildiriminin, belirtilen süre içerisinde onay için İDARE'ye verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için **200 TL (İkiyüzTürkLirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşülür. YÜKLENİCİ, İDARE' nin yazılı bildirimindeki hususlara uymak zorunda olup, İDARE'ce yazılı bildirim yapılmadığı takdirde ise YÜKLENİCİ tarafından bildirilen teknik personeller kabul edilmiş sayılacaktır.

Ayrıca YÜKLENİCİ, işin durumuna göre, yukarıda belirtilen teknik personellere ilave olarak yeterli nitelik ve sayıdaki teknik personeli de inşaat sahasında bulundurmak zorunda olup, bu teknik personelleri de İDARE'nin onayına sunacaktır. Bu teknik personellerin İDARE'ce onayı için de yukarıda belirtilen usul izlenecektir.

YÜKLENİCİ, İDARE tarafından onaylanmayan teknik personeli inşaat sahasında (şantiyede) bulunduramaz ve çalıştıramaz.

YÜKLENİCİ'nin, inşaat sahasında (şantiyede) bulundurması gereken teknik elemanı (bu elemanlardan birini, birkaçını veya hepsini) bulundurmadığı takdirde, kontrollük tarafından tespit edilecek günlere ait olmak üzere;

- Proje Müdürü' nün inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için **500 TL (BeşyüzTürkLirası)**,
- Şantiye Şefi'nin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için **400 TL (Dört yüzTürkLirası)**,
- Mühendis veya Mimarlardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için **250 TL (İkiyüzelliTürkLirası)**,
- Tekniker veya Topograflardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için **150 TL (YüzelliTürkLirası)**,

ceza, ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşülür. Uygulanan bu cezalar, asgari ASKIPTG olarak hesap edilemez.

Personellerin hastalık sebebiyle işe devam edememesi durumunda, Sosyal Güvenlik Kurumu'nca veya resmi tabip tarafından verilmiş olan hastalığa ait raporun, İDARE' ye sunulması şarttır. Ancak, hastalığın bir yıl içerisinde toplam **30 (otuz)** günden fazla devam etmesi halinde ise İDARE'nin de onaylayacağı yeni bir elemanın görevlendirilmesi zorunludur. Aksi halde bu husustaki cezai hükümler uygulanır.

Personeller, İDARE' den yazılı onay alınmak şartı ile yıllık izinlerini kullanabilir ve işe ilişkin seyahatlere gidebilir.

YÜKLENİCİ, İDARE'nin verdiği sürede, Şantiye Müdürü dâhil İDARE'nin değiştirilmesine gerek gördüğü elemanları değiştirmek zorundadır. Yapılacak eleman ve işçi değiştirmelerinden dolayı, YÜKLENİCİ, İDARE' den hiçbir bedel, tazminat ve süre isteyemez.

YÜKLENİCİ, inşaat sahasında (şantiyede) bulunduracağı teknik elemanlar ile diğer elemanlar ve işçilerle ilgili olarak İDARE'nin veya kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına uyacaktır.

İDARE tarafından onay verilen teknik personeller için İş Deneyim Belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, YÜKLENİCİ'nin veya İş Deneyim Belgesini isteyen şahsın yazılı talebi ve gerekli belgelerin verilmesi şartı ile İDARE tarafından yapılacaktır.

#### **MADDE 19- ALT YÜKLENİCİ ÇALIŞTIRILMASI VE SORUMLULUKLAR:**

İnşaat sahasında (şantiyede) Alt Yüklenici çalıştırılması, İDARE'nin iznine tabidir. İDARE tarafından onaylanmayan Alt Yükleniciler hiç bir suretle inşaat sahasında (şantiyede) çalışamaz.

YÜKLENİCİ, Alt Yükleniciler' in yapacağı işe başlanılmadan önce, Alt Yüklenicileri yazı ile İDARE'nin onayına sunacaktır. İDARE, onaya sunulan Alt Yüklenicileri, onaylayıp onaylamadığını, YÜKLENİCİ yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde YÜKLENİCİ' ye yazı ile bildirecektir.



İDARE'ce yazılı bildirim yapılmadığı takdirde YÜKLENİCİ tarafından bildirilen Alt Yükleniciler kabul edilmiş sayılacaktır.

YÜKLENİCİ'nin, İDARE tarafından onaylanan Alt Yükleniciler ile bunlar işe başlamadan önce sözleşme yapması ve Noter onaylı bir örneğini İDARE' ye vermesi zorunludur.

İDARE tarafından onaylanmış Alt Yüklenicilerin ve / veya bunlara ait iş kısımlarının işin devamı sırasında değiştirilerek, işin başka Alt Yüklenicilere yaptırılması da İDARE'nin iznine ve yukarıdaki şartlara tabidir.

Alt Yüklenicilerin yaptığı bütün işlerden İDARE' ye karşı YÜKLENİCİ sorumludur. Alt Yüklenicilerin İDARE tarafından kabul edilerek onaylanması bu sorumluluğu hiçbir şekilde değiştirmez.

İDARE, Alt Yüklenici tarafından yapılan işlerin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olmadığını tespit ederse, Alt Yüklenicinin değiştirilmesini veya Alt Yükleniciler tarafından yapılmasını istemediği herhangi bir iş bölümünün bizzat YÜKLENİCİ tarafından yapılmasını her zaman isteyebilir.

YÜKLENİCİ ve Alt Yükleniciler, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylandığı tarihinin kadar sorumlu olacakları gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de **15 (onbeş)** yıl süreyle müteselsilen sorumludurlar. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre YÜKLENİCİ ve Alt Yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir.

İDARE' in izin verdiği Alt Yükleniciler' in çalıştırılması ve sorumlulukları bakımından, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümleri uygulanacaktır.

İDARE tarafından onay verilen Alt Yükleniciler için İş Deneyim Belgesi düzenlenmesi ve onaylanması, YÜKLENİCİ'nin veya Alt Yüklenici'nin yazılı talebi ve gerekli belgelerin verilmesi şartı ile İDARE tarafından yapılacaktır.

#### **MADDE 20- MAKİNE, TEÇİZAT VE EKİPMAN BULUNDURULMASI:**

YÜKLENİCİ, işin durumuna ve iş programına göre gerekli olan cins ve sayıdaki makine, teçizat ve ekipmanı (kamyon, kazıcı, yükleyici, kule vinç, yük asansörü, betonyer, vibratör, tünel veya konvansiyonel kalıp, vb.) iş sahasında bulunduracaktır. YÜKLENİCİ, bu konu ile ilgili olarak İDARE'nin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

#### **MADDE 21- İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ:**

YÜKLENİCİ, 4857 sayılı İş Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili diğer Mevzuat hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür. Ayrıca "A sınıfı sertifikalı İş Güvenliği Uzmanı" ile "İş Yeri Hekimi" için, bu sözleşmenin "YÜKLENİCİ'nin Teknik Personeli" başlıklı 18. maddesinde belirtilen hususları yerine getirecektir.

YÜKLENİCİ, Alt Yüklenicilere ait tüm personeller de dâhil olmak üzere, iş yerinde bulunan tüm personelin sağlığı ve güvenliği için, gerekli olan azami önem ve hassasiyeti göstermek zorundadır. YÜKLENİCİ, yapım esnasında oluşabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı maddi ve manevi zararlardan doğrudan doğruya sorumludur.

YÜKLENİCİ, bu konu ile ilgili olarak İDARE' nin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

#### **MADDE 22- İŞÇİ ALACAKLARI VE MALZEME BEDELLERİ:**

YÜKLENİCİ, işçi ve Alt Yüklenici alacakları ile inşaatta kullanılacak malzeme bedellerini zamanında ödemekle yükümlüdür. Zamanında ödenmeyen işçi ve Alt

Yüklenici alacakları ile malzeme bedelleri için 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümleri uygulanacaktır.

#### **MADDE 23- KULLANILACAK MALZEMELER:**

Sözleşme kapsamında yapılacak işlerde, standartlara (TSE ve / veya TSE tarafından kabul gören uluslararası standartlara) uygun, fenni nitelik ve şartlara sahip malzemeler, cihazlar vb. kullanılacaktır. YÜKLENİCİ, bu konu ile ilgili olarak İDARE'nin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

İmalatlarda kullanılacak malzemelere ilişkin belgeler, YÜKLENİCİ tarafından 3 alternatifli olarak İDARE' nin onayına sunulacak ve ancak onaydan sonra kullanılacaktır. İDARE tarafından onaylanmayan malzemeler kesinlikle kullanılmayacaktır. Yabancı menşeli malzemelere ilişkin belgeler ise yeminli tercüman tarafından tercüme edilmiş olacaktır.

İDARE, söz konusu malzemelerin fenni nitelik ve şartlarını tespit amacıyla, her türlü gideri YÜKLENİCİ'ye ait olmak üzere uygun göreceği kuruluşlardan test raporu isteyebilir.

Ayrıca, yapım süresince gerek duyulan her türlü testlerin şantiyede yapılması ve / veya İDARE'nin onaylayacağı laboratuvarlarda yaptırılması YÜKLENİCİ'nin yükümlülüğündedir.

Yukarıda belirtilen şartlara uymayan malzemeler şantiye sahasında bulundurulmayacaktır. Uygun olmayan malzeme kullanılmasından doğacak, gizli ayıplardan veya bu nedenle konut alıcıları, diğer üçüncü şahıs ve kurumlardan gelecek her türlü talep dâhil olmak üzere tüm sorumluluk YÜKLENİCİ' ye aittir.

#### **MADDE 24- İŞ VE İŞYERİNİN SİGORTALANMASI:**

YÜKLENİCİ, işyerinde kullandığı her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makinaları, taşıtlar, tesisler vb. ile işin biten kısımlarını, özellik ve niteliklerine göre, işe başlanıldığı tarihinden başlayarak, geçici kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar geçecek süre içinde meydana gelebilecek tehlikelere karşı, sigorta primini kendisi ödemek suretiyle, İDARE'nin uygun göreceği sigorta dallarında, mutabakatlı kıymet poliçeleri ile ve enflasyona endeksli olarak her yıl sigorta ettirmek ve poliçelerin birer nüshasını İDARE' ye vermek zorundadır. Aksi halde YPTG ödenmez. Geçici kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylandığı tarih ile kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar geçecek sürede ise bakım klozu uygulanacaktır.

YÜKLENİCİ, sigortaya esas teşkil eden inşaat maliyet bedeli (sigorta değerini) değişikliklerini zeyilname ile güncelleyecektir.

YÜKLENİCİ'nin Sigorta yükümlülüğüne ilişkin özel şartlar ve hükümler:

**Tablo 5: Sigortaların Genel Şartları**

<b>1-</b>	<b>Sigortaların Genel Şartları:</b>
1.1.	YÜKLENİCİ, sözleşmenin bu maddesinde öngörülen sigorta yükümlülüğü kapsamında, sigortaların yapılması öncesinde, Sigorta Genel Şartları Hükümleri gereği "Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü"nü taşır. YÜKLENİCİ, rizikoların hakiki durumunu bildirmek üzere teklifname, soru formu veya talep formu gibi belgelerde, poliçe ve eklerinde yazılı beyanda bulunacaktır. YÜKLENİCİ, sigorta değerini belirlerken İDARE'nin onayını alacaktır. Poliçe kesilmiş ve sigorta bedeli maliyet bedelinin altında kalmış ise zeyilname ile bedel düzeltilecektir.
1.2.	YÜKLENİCİ, yaptırmakla yükümlü olduğu poliçelerde aşağıdaki hususları

	<p>kaydettirecektir;</p> <p>a. İnşaat All Risk Sigorta Poliçesinin Sigortalı kısmında, İDARE'nin, Sigorta ettiren kısmında da YÜKLENİCİ'nin unvanı yazacaktır. İDARE'nin yazılı izni ve onayı olmaksızın poliçe değiştirilemez, fesih edilemez ve / veya hasar bedeli ödenemez.</p> <p>b. Sigortacı, bu poliçenin sigorta süresini Sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile uzatmak zorundadır.</p> <p>c. Sigortacı bu poliçenin sigorta teminatını, sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile bedel artışına ait resmi evrak ve ana poliçe fiyatı ile arttırmak zorundadır.</p> <p>d. Sigorta şirketinin ihbar ve tebliğlerinin birer kopyası İDARE'nin Sözleşmede belirtilen tebligat adresine yapılacaktır. Yalnızca sigorta ettiren olarak YÜKLENİCİ'ye yapılacak ihbar ve tebliğler geçersizdir.</p> <p>e. Sigortacı, kendisine ait sigorta sorumluluğunun başladığına dair belgeyi İDARE' ye ulaştırmakla yükümlü olup, sigorta sorumluluğu başladıktan sonra Fesih klozu İş bu poliçe, İnşaat Sigortaları Genel Şartlarında tarafların hakları saklı kalmak kaydı ile İşveren İDARE'nin yazılı onayı olmadan değiştirilemez ve iptal edilemez.</p> <p>f. Sigorta Genel Şartları ve / veya plasmanların yapılacağı reasürans şirketlerine ait standart hükümler ve / veya özel şartlar bu poliçede yer alan özel şartlara aykırı olamaz. Bu özel şartları poliçede belirttiği takdirde, hukuki olarak sigortacı sorumludur.</p> <p>g. Bu poliçede aşağıda belirtilen istisnalar dışında zeyilname düzenlenemez ve / veya özel şart ilave edilemez.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sigorta süresi ve / veya sigorta teminatının değiştirilmesi ile ilgili olarak İDARE' nin YÜKLENİCİ' den yazılı talepte bulunması,</li> <li>• İDARECE' ce yazılı onay verilmesi.</li> </ul> <p>a. Sigortacı bir hasar veya ziyan durumunda, hasar bedelini ödemekten imtina ettiği takdirde, YÜKLENİCİ'nin başvuru tarihini takiben en geç <b>30 (otuz)</b> gün içinde ödeme yapmamasındaki gerekçeleri İDARE' ye yazılı olarak bildirmek zorundadır.</p> <p>b. YÜKLENİCİ bu poliçenin Genel Şartları “ Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü ” hükümleri altında Soru Formu veya Teklifnameyi tam ve kusursuz bir şekilde düzenleyerek sigortacıya ibraz edecektir. Bahse konu teklifname bu poliçenin ekidir.</p> <p>c. Riziko Adresi: Bu sözleşmede bahsedilen Ada ve Parsellerdeki inşaat ve taşınmazlar.</p> <p>d. Sigorta Konusu İşler: Sözleşme Madde 3'de sayılan hizmetlerin inşaat işleridir.</p> <p>e. Sigortalı: Başakşehir Belediyesi (İDARE)</p> <p>f. Sigorta Ettiren: YÜKLENİCİ ve Sözleşmede belirtilen tebligat adresi</p> <p>g. Sigortalı Adresi: İDARE'nin sözleşmede belirtilen tebligat adresi (YÜKLENİCİ adresi yazılmayacaktır).</p>
1.3.	<p>YÜKLENİCİ, Sigorta poliçelerini düzenleyen ve kendisinden prim tahsil yapan kişi ya da kuruluşun sigorta şirketi tarafından yetkilendirildiği hususunda belgeleri temin ederek İDARE' ye poliçelerinin ekinde ibraz edecektir. Primlerin ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuzun aslını İDARE' ye poliçeler ile birlikte ibraz edecektir.</p>

	<p>Türk Ticaret Kanununun 1295. ve 1297. Maddeleri kapsamında sigorta primlerinin taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise YÜKLENİCİ, Sigorta Şirketi tarafından onaylı "Sigorta Primi ödeme Planı"nın bir örneğini, peşinatının ödendiğine dair makbuzun aslı ile birlikte poliçe ekinde İDARE' ye ibraz edecektir. Sigorta primi taksitlerinin " Sigorta Primi Ödeme Planı"nda öngörülen vadelerde ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuz asıllarını, ödeme tarihinden başlayarak <b>30 (otuz)</b> gün içinde ibraz edecektir.</p>
1.4.	<p>Madde <b>24.1.1</b>'e göre verdiği beyanların, poliçelerin ve eklerinin düzenlenmesinde veya güncelleştirilme nedeniyle düzenlenecek zeyilnamelerde hakikate aykırı veya eksik olduğu gerekçesiyle, İDARE 'nin uğrayacağı maddi ve / veya manevi kayıplar İDARE'ye maliyeti ne olursa olsun <b>%10 (yüzdeon)</b> fazlası ile YÜKLENİCİ alacaklarından, alacağı yoksa teminatından kesilecektir.</p>
1.5.	<p>Süresi geçtiği halde YÜKLENİCİ'nin sigorta sorumluluğunu yerine getirmemesi veya sigorta süresini uzatacak zeyilnameyi ibraz etmemesi ya da poliçe bedelini ödememesi durumunda, risklerin teminatsız kalmaması için söz konusu iş ve işlemler İDARE tarafından yapılır ve bedeli ödenir. İDARE, ödediği bedeli, ödeme tarihinden başlayarak, İDARE' nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine <b>1 (bir)</b> puan ilavesi ile birlikte ilk İİDTT'nda YÜKLECI'nin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Kesilen bu bedel asgari ASKİPTG olarak kabul edilemez.</p>
<b>2-</b>	<p><b>İşveren Sorumluluk Sigortası:</b></p> <p>Düzenlenecek bu poliçe, işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda YÜKLENİCİ'ye terettüp edecek hukuki sorumluluk nedeniyle, YÜKLENİCİ' ye ve / veya Alt Yüklenici firmalara bir hizmet akdi ile bağlı işçiler veya bunların hak sahipleri tarafından YÜKLENİCİ' den talep edilecek veya Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından YÜKLENİCİ' ye karşı iş kazalarından dolayı ikame edilecek rücu davaları sonunda ödenecek tazminat miktarlarını, poliçede yazılı meblağlara kadar temin edecektir.</p> <p>Teminat kapsamına ayrıca alınacak haller;</p> <p>a) İşçilerin, YÜKLENİCİ tarafından sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında meydana gelen iş kazaları,</p> <p>b) Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,</p> <p>c) Manevi Tazminat Talepleri,</p> <p>d) İşyerinde YÜKLENİCİ tarafından verilen yemekler nedeniyle gıda zehirlenmesinden doğan tazminatlar.</p>
2.1	<p>İşveren Sorumluluk Sigortası için ASKSTG tutarının <b>%5 (yüzdebeş)</b> i kadar, sigorta süresi içerisinde gerçekleşeceği tahmin edilen ücret toplamı belirtilecek ve onun üzerinden depozit prim yatırılacaktır.</p>
2.2.	<p>Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak asgari limitler:</p> <p style="padding-left: 40px;">Bedeni Zararlarda kişi başına : <b>100.000 TL (YüzbinTürkLirası)</b>,</p> <p style="padding-left: 40px;">Bedeni Zararlarda kaza başına : <b>200.000 TL (İkiyüzbinTürkLirası)</b>,</p> <p>olarak tespit edilecektir.</p>
2.3.	<p>YÜKLENİCİ, poliçe hitamında sigorta süresi içinde işçi ve personeline yaptığı kati gayri safi ödemeler yekûnunu sigorta şirketine bildirecek ve bildirdiğini ve prim borcu olmadığına dair belgeyi getirmediği takdirde kesin</p>

	teminatı serbest bırakılmayacaktır.
<b>3-</b>	<b>Üçüncü Şahıslara Karşı Mali Sorumluluk Sigortası:</b> YÜKLENİCİ, bu Sözleşmenin yürütülmesinden doğabilecek üçüncü şahıslarca iddia ve talep edilebilecek bedeni, maddi ve manevi zarar ve tazminatlara karşı her türlü sorumluluğunu aşağıdaki maddelerde belirtilen hükümleri yerine getirmek suretiyle temin edecektir.
3.1.	Sigorta şirketi YÜKLENİCİ ve / veya Alt Yüklenici firmalar ve / veya İDARE'yi yapılabilecek tüm tazminat iddialarından koruyacağına dair kefil olacak ve bu koşul düzenlenecek poliçede belirtilecektir.
3.2.	Çapraz Sorumluluk Teminatı bahse konu sigorta poliçesinde belirtilen teminat hükümleri altında teminata dâhil edilecek ve poliçede belirtilecektir.
3.3.	Üçüncü şahısların maruz kalacağı zararlar dolayısıyla YÜKLENİCİ ve / veya Alt Yüklenici ve / veya onun adına hareket eden Müşavir firma'ya düşecek hukuki sorumluluklar poliçe kapsamına dâhil edilecektir.
3.4.	Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak limitler; Bedeni Zararlarda Şahıs Başına : <b>100.000 TL (YüzbinTürkLirası)</b> , Bedeni Zararlarda Kaza Başın : <b>200.000 TL (İkiyüzbinTürkLirası)</b> , Maddi Zararlarda Kaza Başına : <b>200.000 TL (İkiyüzbinTürkLirası)</b> , Tespit edilecek olup, uygulanacak toplam sigorta meblağı asgari <b>500.000 TL (Beşyüz binTürkLirası)</b> olacaktır.
3.5.	Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigortasında azami uygulanacak tenzili muafiyet tutarı <b>1.500 TL (BinbeşyüzTürkLirası)</b> olacaktır.
<b>4-</b>	<b>Sözleşme Konusu İşlerin Sigortalanması ve İnşaat Sigortaları:</b> YÜKLENİCİ, bu sözleşmenin 3.maddesinde tanımlanan işlerin tümünü (imalat, ihzarat vb.) ve bu kapsamdaki işleri yapmak üzere malzeme ve donanımı (şantiye tesisleri, makine - ekipman vb. gibi) her türlü hasar ve kayıplara karşı (yangın, deprem, sel, seylap ve her türlü doğal afetler, hırsızlık, terör, sabotaj, kötü niyetli hareketler, grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri ve bunların gerektirdiği askeri ve inzibati hareketlerin sebep olduğu vb.) sigorta ettirerek iş için kullanılması gereken söz konusu donanımı yenileyecek toplam bedel için düzenleterek, hizmete devamlılığı sağlayacaktır.
4.1.	Teminat Miktarları: a. Sözleşme Konusu İşler: İlk bildirim yapılan sigorta teminatı, artırmaya izin verecek şekilde düzenlenecek olup, fiyat, işlerin miktar ve şartlarındaki değişiklikler nedeniyle doğacak teminat artırımını genel şartlarda bahis olunan sigorta bedeli maddesi gereğini yapmak yükümlülüğünde olan YÜKLENİCİ, eksik sigorta bildirim durumuna düşmeyecek tedbirleri alacak ve hasar durumunda hasarlı işlerin yeniden ikmal edilmesi şartlarında sigorta teminatını güncelleştirecektir. a. Deprem Teminatı: Deprem riskine karşı işlerin tamamı <b>24.4.1.a'</b> da açıklanan miktar ve şartlarda sigortalanacaktır. Deprem teminatı, sözleşme bedeli kadar alınır. Deprem teminatı için sadece maksimum <b>20 / 80</b> koasürans uygulanır. Muafiyet uygulanmaz.

	<p>a. Enkaz Kaldırma Teminatı:</p> <p>Asgari sözleşme bedelinin <b>%1 (yüzdebir)</b>' i oranında olacaktır. Hasar neticesi enkazın kaldırılmasına ait her türlü masraflar, uçak dışında kalan seri vasıtalarla yapılan nakliye masrafları ve fazla çalışma ücretleri iş bu teminat dâhilinde olacaktır.</p> <p>a. Şantiye Tesisleri Sigorta Teminatı:</p> <p>Asgari <b>200.000 TL (İkiyüzbinTürkLirası)</b> olarak ilk bildirim yapılacak ancak tesislerin faturaları yada ekspertiz değer raporu sigorta poliçesinin ekine konulacaktır.</p> <p>İş için kullanılması gereken söz konusu tesisler donanımı ile toplam bedel üzerinden, herhangi bir hasar veya kayıp durumunda yenilecek şartlarda sigortalanarak hizmetin devamlılığı sağlanacaktır.</p> <p>a. Makine-Ekipman Teminatı:</p> <p>YÜKLENİCİ, bu sözleşme kapsamındaki işleri yapmak üzere (malzeme ve makine - ekipmanını) yukarıda açıklanan risklerden dolayı meydana gelecek her türlü hasar ve kayıplara karşı asgari <b>300.000 TL (ÜçyüzbinTürkLirası)</b> teminatla Makina-Ekipman Sigortasını, iş için kullanılması gereken söz konusu makine-ekipmanı yenileyecek tutarda düzenleterek hizmette devamlılığı sağlayacaktır. İşin ilerlemesi ile birlikte sahaya getireceği ve / veya götüreceği makine-ekipman sigortacıya ayrıntılı olarak bildirerek zeyilname düzenleme zorunluluğunda olacaktır. Ayrıntılı olarak düzenlediği listeye faturalarını yada ekspertiz değer raporunu ekleyerek sigortacıya bildirimde bulunacaktır.</p> <p>f) Terör Teminatı:</p> <p>Terör riski Asgari sözleşme bedelinin <b>%1 (yüzdebir)</b>' i oranında olacaktır.</p>
4.2.	<p>Sigorta Süresi:</p> <p>Bu madde kapsamında bulunan üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet İşveren Mali Mesuliyet ve All Risk İnşaat Sigortaları işe başlanıldığı tarihten başlayarak geçici kabulün İDARE'ce onay tarihine kadar devam edecek; geçici kabul tarihinden kesin kabul tarihine kadar bakım kızı da kapsama ayrıca ilave edilecektir. Sigortanın süresi dolduktan sonra YÜKLENİCİ sigorta şirketinden prim borcu olmadığına dair temiz belgesini İDARE'ye ibraz edecektir. Aksi takdirde kesin kabul onay işlemi ve teminatın iade edilmesi işlemi İDARE'ce yapılmayacaktır.</p>
5-	<p><b>Sigortaların Yaptırılmaması Durumunda:</b></p> <p>YÜKLENİCİ, <b>24.1-2-3-4</b>'de tanımlanan sigorta işlemlerini yaptırmak ve ilgili belge ve poliçeleri ekleri ile beraber İDARE' ye ibraz ederek onay almak yükümlülüğündedir. Onay alındıktan sonra poliçeler yürürlüğe girecektir.</p> <p>Sigorta Poliçelerinin tümü yukarıdaki hükümler uyarınca İDARE'ye ibraz edilmedikçe ve prim ödemeleri bu maddede öngörülen şekilde yapılmadıkça, YPTG ödenmeyecektir.</p> <p>Ayrıca poliçelerin zeyilnameleri güncelleştirilmesi aşamasına gelindiğinde, İDARE'ce talep edilen miktar ve şartlarda zeyilname düzenlenip İDARE tarafından onay verilmedikçe YPTG ödenmeyecektir.</p> <p>Zeyilnamelerin gecikmesi durumunda İDARE, YÜKLENİCİ alacağından keserek veya YÜKLENİCİ alacağı yoksa teminatından kesilerek, zeyilname düzenlettirerek gereken primleri sigortacıya Yüklenici nam ve hesabına ödeyebilir.</p> <p>Ancak, İDARE'nin gerek poliçeler gerekse düzenlenecek zeyilnamelere vereceği onay, YÜKLENİCİ'nin iş bu sözleşme gereği sigorta yükümlülüğünü hiçbir şekilde etkilemeyecektir.</p>

	Şöyle ki; İDARE tarafından onaylanmış sigorta poliçeleri, ilgili belgeleri ve zeyilnameler bu maddede belirtilen YÜKLENİCİ'nin sigorta yükümlülüğüne göre, YÜKLENİCİ'nin ve / veya Sigortacının eksik ve kusurlu sigorta işlemi yapmış olmasının İDARE onayından sonra tespit edilmesi halinde dahi YÜKLENİCİ'nin de en geniş manada her türlü zarar ve ziyanlarına karşıda mali ve hukuki olarak tüm sonuçlarıyla birlikte sorumludur.
--	---

#### **MADDE 25- İŞİN KONTROLÜ:**

Sözleşme konusu tüm işleri denetlemek üzere ilk yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren İDARE tarafından, bir veya birden fazla sayıda kendi personel kadrosundan ve / veya Teknik Müşavirlikten işyerinde bulundurulmak üzere kontrollük teşkilatı görevlendirilecektir. Kontrollük teşkilatında görevlendirilen elemanların isim ve sıfatları İDARE tarafından yazı ile YÜKLENİCİ' ye bildirilecektir. Kontrollük teşkilatında görevlendirilen elemanlar, işin Sözleşme, şartnameler ve projelere göre yapılması ile faaliyetin iş programına göre yürütülmesini İDARE adına denetler.

YÜKLENİCİ, Kontrollük teşkilatında görevlendirilen elemanların şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak verecekleri talimatlara uymak zorundadır.

Kontroller' in yapılan işi uygun bulması, sözleşme, şartnameler ve ekleri ile diğer belgelerde yazılı hükümlerdeki YÜKLENİCİ sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Sözleşme konusu işlerin sözleşme, şartnameler ve ekleri ile diğer belgelerde yazılı hükümlere göre yapılmasına yönelik tüm sorumluluk YÜKLENİCİ'ye aittir.

İDARE tarafından onaylanmış proje ve imalatlarda yapılacak her türlü değişikliğin İDARE'nin yazılı müsaadesiyle olması şarttır. Bu esasa uyulmayan hallerde, YÜKLENİCİ, vekili veya temsilcisi, her türlü gider kendisine ait olmak üzere değişiklikleri İDARE'nin isteyeceği şekle getirmek zorundadır.

YÜKLENİCİ, vekili veya temsilcisi kontrol tarafından tutulacak olan şantiye defterini günlük olarak imzalamak zorundadır.

Gerektiğinde, İDARE tarafından işin müşavirliği ve kontrollüğü için görevlendirilecek olan Teknik Müşavirlik / Yapı denetim kuruluşunun hizmet bedelini YÜKLENİCİ ödeyecektir. Bu bedelin YÜKLENİCİ tarafından ödenmemesi halinde, bu bedel İDARE tarafından ödenecektir. İDARE, bu bedeli İDARE'nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (bir)** puan ilavesi ile birlikte YPTG'nden veya YÜKLENİCİ'nin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

YÜKLENİCİ, bu işin yürütülmesi sırasında kontrollük teşkilatı tarafından kullanılmak üzere, inşaat sahası (şantiye) içerisinde en az **50 m<sup>2</sup>** tam donanımlı ve tefrişli bağımsız girişi ve çıkışı olan bir mahalli hizmetli personeli ile birlikte, işe başladığı tarihten itibaren işin kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar) İDARE'ye verecektir. İDARE'ye verilecek bu mahallin elektrik, su, ısınma, temizlik, bakım, yakıt, sabit telefon ve faks vb. gibi tüm işletme giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

#### **MADDE 26- KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI:**

YÜKLENİCİ, sözleşme konusu işlerin iş sahasında bulunacak fosil, para, değerli veya antika buluntular ile jeolojik ve arkeolojik değeri olan objelerden hak iddia edemez. YÜKLENİCİ, bu tür objeler bulunduğu, kültür varlıkları hakkında 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma" Kanunu uyarınca işlem yapar ve durumu derhal İDARE ile birlikte ilgili Kurum ve Mercilerle bildirir. Aksi durumda tüm sonuçlardan YÜKLENİCİ sorumludur.

#### **MADDE 27- KANALİZASYON, SU, ELEKTRİK, VB. GİBİ TEKNİK ALTYAPI BAĞLANTILARI VE DEVRİ:**

Yapıların kullanılabilir halde teslimi için, geçici kabul'den önce kanalizasyon, yağmursuyu, su, elektrik, doğalgaz, telefon vb. sistemlerin ilgili şebekelere bağlantıları konusundaki teknik hizmetler ile ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işleri YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

Sözleşme konusu iş kapsamı içinde kalan tüm teknik altyapı işleri YÜKLENİCİ tarafından yapılacak, ayrıca elektrik, su, kanalizasyon, yağmursuyu, telefon vb. gibi tesisatların şebekeye bağlanmasına ve ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işlerine ait tüm masraflar da YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Katılım payları ve altyapı yapım teminatları ile ilgili masrafları da YÜKLENİCİ ödeyecektir.

**MADDE 28- İŞ SAHASININ TEMİZLENMESİ:**

- Yer tesliminde iş sahasında bulunan ve işin yapılmasını engelleyici tüm obje ve şartların ortadan kaldırılması,
- İnşaatların yapımı esnasında, Kontrolün lüzum görmesi halinde inşaat sahasındaki, çukurların doldurulması, moloz ve toprak yığınlarının temizlenmesi ve sahanın tesviye edilmesi,
- İşin tamamlanmasından sonra, iş sahasında YÜKLENİCİ' ye ait var ise fazla malzeme ile inşaat kalıntılarının kaldırılması, baraka depo gibi geçici tesislerin sökülmesi ve iş sahasının temizlenmesi,

vb. ile ilgili tüm işlerin yapılması ve bunlarla ilgili tüm masraflar YÜKLENİCİ' ye aittir. İDARE, verilen süre içinde istenilen işler yapılmazsa, bu işleri yaptırmaya ve masrafları % 50 (Yüzdeelli) ceza ilavesi ile birlikte YPTG'nden veya YÜKLENİCİ'nin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

**MADDE 29- GEÇİCİ KABUL:**

Sözleşme kapsamında bulunan üstyapı ve altyapı tüm inşaat işlerinin sözleşme ve eklerindeki şartlar dâhilinde tamamlanarak geçici kabule hazır hale getirildiği, YÜKLENİCİ tarafından yazı ile İDARE' ye bildirilecektir. İDARE, YÜKLENİCİ yazısının İDARE' ye kayıt tarihinden başlayarak en geç 10 (on) gün içerisinde kontrollük teşkilatı marifetiyle işin ilk muayenesini yaparak, işin geçici kabule hazır bir şekilde tamamlanıp tamamlanmadığına karar verir ve kontrollük teşkilatı tarafından " Geçici Kabul Teklif Belgesi " düzenlenir.

İşin geçici kabule hazır olabilmesi için, sözleşme eki pursantaj listelerinde üstyapı işlerindeki her bir blok ile altyapı ve çevre düzenleme işleri için ayrı ayrı olarak belirlenmiş olan "İmalatların Yapılması" pursantaj oranının en az %95 (Yüzdedoksanbeş)'lik kısmının tamamlanmış olması şarttır. Ayrıca, varsa bu kusurlu ve noksan kısımların, yapının veya yapılan imalatların kullanılmasına mani olmayacak nitelikte olması ve YÜKLENİCİ'nin sözleşmenin 27. maddesindeki yükümlülüklerini yerine getirmiş olması da şarttır.

YÜKLENİCİ tarafından kısmi geçici kabul yapılması istenildiği durumda, sözleşme ve eklerindeki şartlar dâhilinde yapımı tamamlanmış olan üstyapı veya altyapı kısım / kısımlarının kısmi geçici kabule hazır hale getirildiğinin, YÜKLENİCİ tarafından yazı ile İDARE' ye bildirilmesinden sonra, yukarıda belirtilen süre içerisinde kontrollük teşkilatı marifetiyle bu kısım / kısımların ilk muayenesi yapılarak, bu kısım / kısımların kısmi geçici kabule hazır bir şekilde tamamlanıp tamamlanmadığına karar verilir ve kontrollük teşkilatı tarafından "Kısmi Geçici Kabul Teklif Belgesi" düzenlenir.

Bu kısım / kısımların kısmi geçici kabule hazır olabilmesi için, sözleşme eki pursantaj listelerinde üstyapı işlerindeki her bir blok ile altyapı ve çevre düzenleme işleri için ayrı ayrı olarak belirlenmiş olan " İmalatların Yapılması "pursantaj oranının en az %95 (Yüzdedoksanbeş)'lik kısmının tamamlanmış olması şarttır. Ayrıca, varsa bu kusur ve noksanların, yapının veya yapılan imalatların kullanılmasına mani olmayacak nitelikte olması ve Yüklencici'nin sözleşmenin 27.maddesindeki



yükümlülüklerini yerine getirmiş olması da şarttır.

Kontrollük teşkilatı tarafından düzenlenen “Geçici Kabul Teklif Belgesi” veya “Kısmi Geçici Kabul Teklif Belgesi” tarihinden itibaren, bu belge tarihi hariç en geç 20 (yirmi) gün içerisinde Kabul Heyetinin kimlerden oluştuğu ve kabul başlangıç tarihi YÜKLENİCİ'ye bildirilir.

Geçici kabul heyeti, İDARE tarafından bildirilen tarihte YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur. Geçici kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri YÜKLENİCİ' ye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir.

Bu inceleme sonunda, yapılan imalatların geçici kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak “Geçici Kabul Tutanağı” tanzim edilerek, heyet üyeleri ve YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır. Aksi halde, işin geçici kabule uygun bulunmadığı bir tutanakla tespit edilir.

YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen İDARE tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise geçici kabul ertelenmez. Ancak, bu durum geçici kabul tutanağında belirtilir.

Geçici kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde, geçici kabul heyetince bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanır ve bu noksan ve kusurlu imalatların karşılıklarına takdiren ve / veya tahminen düzeltme bedellerinin **3 (üç)** katı bedel yazılarak, geçici kabul tutanağına eklenir.

Ayrıca, bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanmaları için uygun bir süre geçici kabul heyetince tayin edilir. Bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalanması tarihinden başlayacaktır. Bu süre gecikme cezasına tabi değildir.

Bu süre sonunda noksan ve kusurlu imalatların giderilmediğinin tespit edilmesi halinde, yapılmayan noksan ve kusurlu imalatlar için eksik ve kusurlar listesinde **3 (üç)** katı olarak belirtilmiş olan bedelleri, YPTG'nden ve / veya YÜKLENİCİ' nin kesin teminatından kesilir. Ancak bu vb. kesintiler asgari ASKIPTG olarak hesap edilemez.

Noksan ve kusurlu imalatların giderilmesi için verilen süre sonunda giderilmeyen noksan ve kusurlu imalatların giderilmesine yönelik işler İDARE tarafından yaptırılır. Kesinti tutarının YPTG'ni ve kesin teminatı da geçmesi halinde ise geri kalanı hükmen tahsil olunur.

İşin geçici kabule hazır olduğunu bildiren ve kontrollük teşkilatı tarafından düzenlenmiş olan “Geçici Kabul Teklif Belgesi”ndeki işin bitirilme tarihi, “Geçici Kabul İtibar Tarihi” olarak esas alınacak olup, bu tarih geçici kabul heyeti tarafından geçici kabul tutanağına yazılacaktır.

Geçici kabul heyetince yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise YPTG'nden veya YÜKLENİCİ'nin kesin teminatından uygun görülecek bir nefaset bedeli kesilmek şartı ile İDARE, işi bu hali ile de kabul edebilir.

Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek bedel geçici kabul tutanağında belirtilecektir. YÜKLENİCİ bu işleme razı olmazsa, her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

Geçici kabul tutanağı, **3 (üç)** asıl nüsha olarak düzenlenecek, **2 (iki)** adedi İDARE' ye ve **1 (bir)** adedi de YÜKLENİCİ' de kalacaktır.

Geçici kabul tutanağı, İDARE'nin onay Makamınca onaylanmasından sonra

yürürlüğe girecektir.

Geçici kabul, işin kesin kabulü anlamına gelmez.

İşin erken bitirilmesi halinde, İDARE, geçici kabul işlemi yapabilir. Bu durumda bakım ve muhafaza dönemi, geçici kabulün itibar edildiği tarihten itibaren başlar.

#### **Kısmi Geçici Kabul:**

YÜKLENİCİ' nin yazılı talebi ve İDARE'ninde uygun bulması halinde, yukarıdaki geçici kabul şartları dâhilinde kısmi geçici kabul yapılabilir. Kısmi geçici kabulü yapılan işlerde, kısmi geçici kabulü yapılan en son kısmın kısmi geçici kabul itibar tarihi, işin tümü için geçici kabul itibar tarihi olarak kabul edilecektir. Bu itibar tarihten itibaren, bu itibar tarihi hariç **365 (üçyüzaltmışbeş)** gün sonra işin tümü için kesin kabul yapılabilecektir. Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlar için ise YÜKLENİCİ' nin yazılı talebi ve İDARE'nin de uygun bulması halinde, kısmi geçici kabul itibar tarihinden itibaren, bu itibar tarihi hariç **365 (üçyüzaltmışbeş)** gün sonra kısmi kesin kabul yapılabilecektir.

#### **Geçici İşgal:**

İşin yapımı tamamlanmadan önce, işin bitmiş kısımları İDARE'nin isteği üzerine geçici kabulü tazammun etmemek şartıyla YÜKLENİCİ ile birlikte yapılacak bir tutanak ile İDARE' ye teslim edilir. Bu hususta İDARE' ce yapılacak talebe YÜKLENİCİ itirazda bulunulamaz. Ayrıca, teslim sırasındaki eksik ve kusurlu işlerin tam bir listesi çıkartılarak tutanağa eklenecektir.

#### **MADDE 30- KESİN KABUL:**

Geçici kabul itibar tarihinden itibaren, itibar tarihi hariç (Kısmi geçici kabul yapılırsa son kısmın geçici kabul itibar tarihinden) **365 (üçyüzaltmışbeş)** gün sonra, işin kesin kabule hazır olduğu, YÜKLENİCİ tarafından yazı ile İDARE'ye bildirilecektir. İDARE, YÜKLENİCİ'nin bildirim yazısının tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde oluşturacağı teknik heyet marifetiyle işin kesin kabule hazır olup olmadığına karar verir ve teknik heyet tarafından "Kesin Kabul Teklif Belgesi" düzenlenir.

İşin kesin kabul işlemine mani bir durumun bulunmadığı tespit edildiği takdirde, İDARE'ce " Kesin Kabul Heyeti" teşkil edilir. Kesin kabul heyetinin işyerinde bulunacağı tarih yazı ile YÜKLENİCİ' ye önceden bildirilir.

Kesin kabule, teknik heyet tarafından düzenlenen "Kesin Kabul Teklif Belgesi" tarihinden itibaren, bu belge tarihi hariç en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde başlanması şarttır.

Kesin kabul heyeti, İDARE tarafından bildirilen tarihte YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur.

Kesin kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri YÜKLENİCİ'ye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir.

Bu inceleme sonunda, işin kesin kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak "Kesin Kabul Tutanağı" tanzim edilerek, heyet üyeleri ve YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır. Aksi halde, işin kesin kabule uygun bulunmadığı bir tutanakla tespit edilir.

YÜKLENİCİ veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen İDARE tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise kesin kabul ertelenmez. Ancak, bu durum kesin kabul tutanağında belirtilir.

Kesin kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, kullanılma sonucu meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar dışındaki (böyle durumlar varsa bu husus tutanakla ayrıca belirtilir), işin kötü yapılmasından dolayı geçici kabul esnasında tespit edilememiş veya geçici kabul ile kesin kabul arasında geçen süre içinde ortaya çıkan noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde,

kesin kabul heyetince bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanır ve bu noksan ve kusurlu imalatların karşılıklarına takdiren ve / veya tahminen düzeltme bedellerinin **3 (üç)** katı bedel yazılarak, kesin kabul tutanağına eklenir.

Ayrıca, bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanmaları için uygun bir süre kesin kabul heyetince tayin edilir. Bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalanması tarihinden başlayacaktır.

Bu süre sonunda noksan ve kusurlu imalatların giderilmediğinin tespit edilmesi halinde, yapılmayan noksan ve kusurlu imalatlar için eksik ve kusurlar listesinde **3 (üç)** katı olarak belirtilmiş olan bedelleri, YPTG'nden ve / veya YÜKLENİCİ'nin kesin teminatından kesilir. Ancak bu vb. kesintiler asgari ASKİPTG olarak hesap edilemez. Noksan ve kusurlu imalatların giderilmesi için verilen süre sonunda giderilmeyen noksan ve kusurlu imalatların giderilmesine yönelik işler İDARE tarafından yaptırılır. Kesinti tutarının YPTG'ni ve kesin teminatı da geçmesi halinde ise geri kalanı hükmen tahsil olunur.

İşin kesin kabule hazır olduğunu bildiren ve teknik heyet tarafından düzenlenmiş olan " Kesin Kabul Teklif Belgesi"ndeki işin kesin kabul tarihi, " Kesin Kabul İtibar Tarihi " olarak esas alınacak olup, bu tarih kesin kabul heyeti tarafından kesin kabul tutanağına yazılacaktır.

Kesin kabul heyetince yapılan incelemede, geçici kabulden tespit edilenlerin haricinde, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise YPTG'nden veya YÜKLENİCİ'nin kesin teminatından uygun görülecek bir nefaset bedeli kesilmek şartı ile İDARE, işi bu hali ile de kabul edebilir. Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek bedel kesin kabul tutanağında belirtilecektir. YÜKLENİCİ bu işleme razı olmazsa, her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

Kesin kabul tutanağı, **3 (üç)** asıl nüsha olarak düzenlenecek, **2 (iki)** adedi İDARE' ye ve **1 (bir)** adedi de YÜKLENİCİ' de kalacaktır.

Kesin kabul tutanağı, İDARE'nin onay Makamınca onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir.

#### **Kısmi Kesin Kabul:**

Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlar için YÜKLENİCİ'nin yazılı talebi ve İDARE'nde uygun bulması halinde, kısmi geçici kabul itibar tarihinden itibaren, bu itibar tarihi hariç **365 (üçyüz altmışbeş)** gün sonra yukarıdaki kesin kabul şartları dâhilinde kısmi kesin kabul yapılabilir. Kısmi kesin kabulü yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul itibar tarihi, işin tümü için kesin kabul itibar tarihi olarak kabul edilecektir.

#### **MADDE 31- KESİN HESAP:**

İşin kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylanmasından (Kısmi kesin kabul yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirket' in onay Makamınca onaylanmasından), iş kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanmasından veya satılmayan bağımsız bölümlerin İDARE ile YÜKLENİCİ arasında paylaşılmasından ve tapu muamelelerinin tamamlanmasından sonra, YÜKLENİCİ tarafından kesin hesap dosyası **2 (iki)** nüsha olarak düzenlenecek ve İDARE tarafından onaylanacaktır.

Kesin hesap dosyasında aşağıdaki dokümanlar bulunacaktır.

- Kesin hesap yapılması ile ilgili Yüklenici yazısı fotokopisi,
- Kesin hesap raporu,
- Varsa kesin hesap ile ilgili Şirket Birimleri yazıları fotokopisi,
- Varsa bağımsız bölümlerin paylaşım protokolü fotokopisi,

- Geçici Kabul Tutanağı fotokopisi,
- Kesin Kabul Tutanağı fotokopisi,
- SGK İlişiksiz Belgesi fotokopisi,
- Vergi borcu yoktur yazısı fotokopisi,
- İlgili Yerel İdarelere teslim ve kabul tutanakları fotokopisi,
- Yüklenici Payı Ödemeler Tablosu,
- İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanakları kapakları fotokopisi,
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan) fotokopisi,
- Yapı (Temel) Ruhsatları fotokopisi,
- SGK İşyeri Bildirgesi fotokopisi,
- Yer Teslim Tutanağı fotokopisi,
- Sözleşme dosyasının, “ Sözleşme Bölümü ” ve varsa Ek Protokollerin fotokopisi,

### **MADDE 32- BAKIM VE MUHAFAZA DÖNEMİ:**

YÜKLENİCİ, taahhüdündeki işlerin bakım ve muhafazasından kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar) ve taahhüt konusu işler içinde yer alan, satılan bağımsız bölümler alıcılarına, donatı, teknik alt yapı ve alanlar ilgili kurum / kuruluşlara, peyzaj alanları kurulacak işletme şirketi, site yönetimi veya ilgili Belediye / Kurumlara bir tutanakla devredilinceye kadar sorumludur. Tutanaklar, İDARE'nin kendi personel kadrosundan görevlendirdiği kişinin veya teknik müşavirin imzası ile geçerli olacaktır. Her türlü sorumluluk YÜKLENİCİ'ye aittir.

Geçici kabul / kısmi geçici kabul itibar tarihi ile ve kesin kabul / kısmi kesin kabul tutanağının İDARE' nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar geçen süre zarfında, kabul esnasında fark edilemeyen ancak, bağımsız bölüm sakinleri tarafından kullanım esnasında ortaya çıkan hatalı ve eksik imalatlarla ilgili şikayetleri gidermek üzere, YÜKLENİCİ, kabul eksikliklerini tamamladığına dair yazıyla beraber, İDARE' nin belirlediği sayı ve nitelikteki teknik elemanların isim ve unvanlarını belirten bir yazılı taahhütnameyi idareye vermek ve bu elemanları bu süre boyunca işin başında bulundurmak zorundadır.

Yapılan kontrollerde, iş başında bulunmayan teknik elemanlar için İDARE görevlileri tarafından tutanak tanzim edilecek ve İDARE, bulunmayan her bir teknik eleman için günlük **150 TL (YüzelliTürkLirası)**lık cezayı, YÜKLENİCİ'nin alacağından veya kesin teminatından kesecektir. Uygulanan bu ceza asgari ASKİPTG olarak kabul edilemez.

### **MADDE 33- SÜRE UZATIMI VERİLEBİLECEK HALLER VE ŞARTLARI:**

Sözleşmenin 5.maddesinde belirtilmiş olan sözleşme konusu işin süresi, aşağıda belirtilmiş olan zorlayıcı haller söz konusu ise zorlayıcı hallerin iş üzerindeki tesir derecesine göre uzatılabilir.

- YÜKLENİCİ'nin kusuru dışında, İDARE' nin de kabul edebileceği gecikme sebepleri,
- Olağanüstü doğal afetlerden doğan hasar neticesinde işte gerileme olması,
- Kanuni grev vuku bulması,
- Genel veya kısmi seferberlik ilan edilmesi,
- Bulaşıcı ve salgın hastalık çıkması ve bu yüzden işçi çalıştırılmaması dolayısıyla işin önemli derecede aksaması,

Yukarıda belirtilen hallerin zorlayıcı sebep olarak kabul edilmesi ve süre uzatımı verilebilmesi için, zorlayıcı sebep olarak kabul edilecek durumun;

- YÜKLENİCİ'nin kusurundan kaynaklanmamış olması,
- İşlerin yerine getirilmesine engel teşkil edecek nitelikte olması,
- YÜKLENİCİ'nin, engelleri önlenmeye veya ortadan kaldırılmaya gücünün yetmemiş olması,
- Zorlayıcı sebebin meydana geldiği tarihten başlayarak en geç **10 (on)** gün içerisinde, ilgili İdare / İdareler tarafından da onaylanmış şekilde YÜKLENİCİ tarafından yazılı olarak İDARE'ye bildirilmesi,

Bu hususların takdiri ile süre uzatımı verilmesi yetkisi tamamen İDARE' ye aittir. YÜKLENİCİ'nin süre uzatımına hak kazanması, kendisine zarar ve tazminat gibi başkaca herhangi bir hak tanınmasına ve ASKİPTG ile asgari ASKİPTG'nin değiştirilmesine yönelik bir talepte bulunması için sebep teşkil etmez.

Çalışılmayan kış süreleri, verilen iş süresinde göz önüne alınmış olup kışın sert ve yağışlı geçmesi gibi nedenlerle süre uzatımı verilmez. Süre uzatımında 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım İşleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümlerine uyulur.

#### **MADDE 34- GENEL GECİKME SÜRESİ VE GECİKME CEZASI:**

Sözleşmenin 33.maddesinde kabul edilen zorlayıcı haller dışında, YÜKLENİCİ'nin sözleşme konusu işleri, sözleşmenin 5.maddesinde belirtilmiş olan süre içerisinde bitirememesi halinde, "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Porsantaj Oranları" ile "İş Kalemleri Genel Porsantajı" kullanılarak, kalan her iş kaleminin "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Porsantaj Oranları"nda ve "İş Kalemleri Genel Porsantajı"nda yazılı kendi iş kalemine oranı hesaplanır.

Hesaplamalarda, her iş kalemi için "İmalatların Yapılması" porsantaj oranı dikkate alınacak olup, diğer porsantaj oranları dikkate alınmayacaktır.

Kalan her iş kalemine ayrı ayrı uygulanmak üzere her bir gecikme günü için hesaplanan bu oran ile tespit olunan tarihteki her iş kalemine düşen YPTG'nin çarpımının % **0,05 (onbinde beş)**'i oranında gecikme cezası YPTG'nden veya kesin teminatından kesilir. Gecikme cezası asgari ASKİPTG" olarak kabul edilemez.

Bu gecikme **30 (otuz)** günü geçerse, İDARE, her gün için bu cezayı alarak **30 (otuz)** gün daha beklemek ve bu süre sonunda da iş bitmediği takdirde, sözleşmeyi bozup YÜKLENİCİ'nin teminatı gelir kaydetmek veya cezalı sürenin devamına müsaade edip etmemek yetkisine sahiptir.

#### **MADDE 35- FİYAT, ÜCRET, VERGİ VE RESİMLERDEKİ ARTIŞLAR:**

YÜKLENİCİ, inşaatın maliyetine ve / veya bağımsız bölümlerin satışına tesir eden, vergi, resim, harç, fon, SGK primleri, malzeme, taşıma ve işçi ücretleri vb. giderlerinin artması ve yeni vergi vb. giderler nedeniyle İDARE' den, sözleşme şartlarında değişiklik, süre uzatımı vb. herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.

#### **MADDE 36- YÜKLENİCİ' NİN GENEL SORUMLULUKLARI:**

YÜKLENİCİ, sözleşme konusu işlerin gerçekleşmesi sırasında, bu sözleşme ve eklerinde maddeler halinde belirtilmiş olan hususlar ile birlikte, aşağıda belirtilmiş olan iş ve işlemler ile ilgili sorumluluklarını yerine getirecektir.

- 1- YÜKLENİCİ, bağımsız bölüm satışlarının yetersiz olduğunu öne sürerek işi yavaşlatamaz ve durduramaz. İşe, kendi mali kaynakları ile devam etmek zorundadır.
- 2- YÜKLENİCİ, taşınmaz satışı karşılığı olarak İDARE' ye taahhüt ettiği asgari ASKİPTG' ni sağlamak ve / veya " Güncellenmiş Asgari ASKİPTG Ödeme Planı " doğrultusunda ödemekle yükümlüdür.
- 3- Gerekli her türlü kroki, plan, proje, rapor vb. evrak ve dokümanın hazırlanması, ilgili Makam ve Merciler nezdinde her türlü onay, tasdik, ruhsat ve müsaade alınması iş ve işlemleri, İDARE'nin onayı alınarak YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.
- 4- Satışı söz konusu olmayan trafo vb. yapıların inşaat işleri de bağımsız bölümlerin inşaat işleri ile aynı sürede tamamlanacak, İDARE veya İDARE'nin göstereceği kurum veya kuruluşlara devir ve teslimi İDARE'nin onayı ile YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.
- 5- YÜKLENİCİ, iş programına göre her ay gerçekleştirdiği iş ilerleme raporlarını İDARE' ye verecektir.
- 6- YÜKLENİCİ, üstlenmiş olduğu işi, sorumlu bir meslek adamı olarak sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmak zorundadır. Sözleşme konusu inşaat işlerinin Resmi Makamlar nezdindeki tüm Fenni Sorumluluğu (TUS, vb.) ve giderleri YÜKLENİCİ' ye aittir.
- 7- Gerek bu işin ihalesi ile ilgili, gerekse bu sözleşme konusundan doğan ve sözleşmenin imzalanmasından kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylanmasına kadar geçen süre içerisindeki, sözleşmenin düzenlenmesi, uygulanması, yürütülmesi, hizmete girmesi, kabulünün yapılması vb. ile ilgili;

- Toprak döküm yerleri bedel ve harçları,
- ÇED raporu, zemin etüt raporu, uygulama projeleri vb. her türlü hizmet karşılığı giderler,
- Noter masrafları,
- SGK primleri,
- Sözleşme konusu işin tamamlanması için gerekli çevre temizlik vergileri, ek çevre temizlik vergileri, kat irtifakı için plan proje suret harçları, tapu devir harçları, ifraz, tevhid, trampa, irtifak, taksim, tashih harçları, cins tashih harçları, yapı kullanım harçları, 2 nolu beyanname harçları, ilgili idarelere ödenecek katılım bedel ve harçları,
- Sözleşmenin Noterce tasdik tarihinden sonra yeniden konacak vergi, resim ve harçlar,
- Katılım payları (yol, kanal, su, doğalgaz, Telekom vb.), ilgili kurum ve kuruluşlara verilecek olan teknik altyapı yapım teminatı bedelleri,
- Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili olarak, ilgili İdarelere ödenmesi gereken diğer her türlü vergi, resim ve harçlar,
- Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili diğer her türlü masraflar,

YÜKLENİCİ tarafından karşılanacak olup, sözleşme konusu iş ile ilgili olarak her ne ad altında olursa olsun hiç bir gider İDARE'ce karşılanmayacaktır.

- 8- Sözleşme kapsamında yapılacak tüm işler ile ilgili olarak, ilgili İdareler ile yapılacak yazışmalar İDARE tarafından yapılacak olup, YÜKLENİCİ bu yazışmaları takip etmekle yükümlüdür.
- 9- YÜKLENİCİ, bu sözleşme kapsamında yükümlülüğünde bulunan proje, inşaat yapım ve satışı işlerini gerçekleştirme için, gereken her türlü kadro ve

teçhizatları iş yerinde bulunduracaktır.

- 10- İnşaat sırasında mevcut tesislerde (yol, köprü, altyapı vb.) meydana gelebilecek hasardan YÜKLENİCİ sorumlu olacaktır.
- 11- Ocaklardan her cins malzeme çekilmesi için gerekli yol, köprü, tesisler, servis yolları ve servis köprüleri, YÜKLENİCİ'nin sorumluluğundadır. Mevcut yol, köprü, altyapı vb. şeylerde oluşacak hasar, zarar ve ziyanlar YÜKLENİCİ sorumluluğunda olup bunlar nedeniyle istenecek maddi ve manevi tazminatlardan İDARE sorumlu olmayacaktır.
- 12- Geçici Yönetiminin kurulup faaliyete geçmesi ve Site Yönetimi ortak giderlerinin oluşmasına rağmen YÜKLENİCİ' den kaynaklanan nedenlerden dolayı bağımsız bölümlerin teslimleri gecikirse teslimine kadar geçen süre boyunca Site Yönetimi ortak gider katılım payları YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.
- 13- İDARE' in kabulünün yanı sıra, AYEDAŞ, BEDAŞ vb. gibi diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlarca yapılması gereken kabul işlemlerinin de yaptırılması ve bununla ilgili her türlü masraflar YÜKLENİCİ' ye aittir.
- 14- Bağımsız bölüm sahiplerinin bireysel elektrik, su ve benzeri hususlarda gereken abonelik işlemleri ve bununla ilgili evrak takipleri YÜKLENİCİ tarafından bedelsiz olarak hazır hale getirilecektir.
- 15- YÜKLENİCİ, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, kesin kabul tutanağının İDARE'nin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının İDARE' nin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar) **15 (onbeş)** yıl süreyle sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre YÜKLENİCİ' ye ikmal ve tazmin ettirilir.

#### **MADDE 37- İDARE' NİN GENEL GÖREVLERİ:**

- YÜKLENİCİ tarafından, İDARE' ye onay için teslim edilen proje, rapor, iş programı vb. dokümanlar üzerinde yapılan teknik kontroller aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça en fazla **15 (onbeş)** iş günü içinde tamamlanır. Ancak belgelerde eksiklik bulunması halinde, eksik belgenin tamamlanması talep tarihi ile bu belgenin tamamlandığı tarih arasında geçecek süre, bu süreye ilave edilir. Bundan dolayı YÜKLENİCİ herhangi bir süre uzatımı talebinde bulunamaz.
- İDARE, yasalardan ve sözleşmeden doğan yetki ve görevlerini resen kullanmakta serbesttir.

#### **MADDE 38- DEVİR VE TEMLİK:**

YÜKLENİCİ, bu sözleşmede öngörülen her türlü hak ve menfaatlerini İDARE' nin yazılı izni olmadan üçüncü kişilere kısmen veya tamamen devir ve temlik edemez.

YÜKLENİCİ, sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan YPTG'nin, en fazla **%10 (yüzdeon)**'una kadar olan kısmını, İDARE'nin yazılı izni ile temlik edebilir. YÜKLENİCİ'nin, İDARE tarafından onaylanmış İİDTT var ise ve buna ait tutar, BHTG içerisindeki YPTG hesabında yeterli nakit olmaması nedeniyle ödenmiyorsa, YÜKLENİCİ, bu İİDTT'nda belirtilmiş olan tutarı, İDARE'nin yazılı izni ile temlik edebilir.

Sözleşme konusu iş, kısmen dahi olsa İDARE'nin onayı ile üçüncü şahıslara devredilebilir. Ancak, devralacakların devir talep tarihi itibarıyla bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olmaları zorunludur.

YÜKLENİCİ'nin ortak almak suretiyle iş ortaklığı oluşturması durumu ile iş ortaklığı olan YÜKLENİCİ'nin hissedarlarının kendi aralarındaki hisse devri ve / veya yeni ortak alınması durumu da, bu madde kapsamında mütalaa edilecektir.

İş ortaklığı olan YÜKLENİCİ'nin, ihale aşamasında daha önce kurulmuş olan bu iş ortaklığının gerçekleştirdiği bir işten elde ettiği iş deneyim belgesini sunmuş olması halinde;

- İş deneyimi sahibi ortaklardan herhangi birinin ortaklıktan ayrılabilmesi için yeni ortak alınması ve bu ortağın talep tarihi itibarıyla bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olması ile birlikte ihalede istenilen iş deneyim belgesine sahip olması,
- Mevcut oluşuma yeni ortak almak istemeleri halinde de, yeni ortağın talep tarihi itibarıyla bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olması ile birlikte ihalede istenilen iş deneyim belgesine sahip olması,

gereklidir. Aksi halde İDARE, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur. Sözleşmenin izinsiz devri veya YÜKLENİCİ' nin sözleşmeden kaynaklanan hak ve menfaatlerinin izinsiz temliki veya YÜKLENİCİ' nin izinsiz iş ortaklığı oluşturulması veya iş ortaklığı olan YÜKLENİCİ' nin kendi aralarında hisse devri yapması veya yeni ortak alınması halinde, İDARE, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur. İDARE' in fesih hakkını kullanması halinde sözleşme konusu iş sözleşmenin 42.maddesindeki hükümlere göre tasfiye edilerek YÜKLENİCİ' nin kesin teminatı gelir kaydedilir. YÜKLENİCİ sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde her ne ad altında olursa olsun hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt eder.

#### **MADDE 39- SÖZLEŞME' DE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI:**

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerdeki hükümlerde değişiklik yapılması veya yeni bir hüküm eklenmesi gerektiği takdirde, tarafların karşılıklı mutabakatı ile " Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) " düzenlenmesi suretiyle değişiklik yapılabilir.

#### **MADDE 40- ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER:**

- 1- Sözleşmede gün olarak belirtilen tüm süreler aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça takvim günü olarak değerlendirilecektir.
- 2- Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, YÜKLENİCİ' ye uygulanacak cezalar, cezalara ilave edilecek faiz tutarları ve tamamının veya bir kısmının gelir kaydedilmesi halinde kesin teminat tutarı, asgari ASKIPTG olarak kabul edilemez.
- 3- Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, YÜKLENİCİ' ye uygulanacak cezalar ile cezalara ilave edilecek faiz tutarları, şayet YPTG'nden veya YÜKLENİCİ' nin kesin teminatından tahsil edilemez ise hükmen tahsil edilir.
- 4- İstekli'nin iş ortaklığı olması halinde, pilot ortak sözleşmenin yürütülmesi hususunda tek başına tam yetkili ve yükümlüdür. İş ortaklığı ortaklarından pilot ortak dâhil her hangi birinin veya birkaçının ortaklıktan çıkması durumunda, iş ortaklığının yeni ortaklık yapısının bu Teklif Alma Şartnamesi'nde belirtilen şartları taşıması ve İDARE'nin onayının alınması kaydıyla yeni pilot firma işi devam ettirmek ve bitirmekle yükümlüdür.

#### **MADDE 41- HÜKÜMLER ARASINDA ÇELİŞME:**

Sözleşmenin Yorumu: idari Şartname ile bu sözleşmenin 3.maddesinde belirtildiği gibi, sözleşme konusu inşaat yapım ve satışı işleri için, İDARE'nin hiçbir masraf, gider, ücret, vergi, harç vb. gibi maddi bir bedel ödemeyeceği, İDARE'nin,



sözleşmeye konu taşınmazların satışı karşılığı olan bedeli tahsil edeceği, YÜKLENİCİ'nin tüm bu hususları bilerek, sözleşme konusu inşaat yapım ve satışı işlerinin her türlü sorumluluğunu üstlenerek sözleşmeye taraf olduğu, öncelikli ve asgari olarak baz alınır ve sözleşmenin yorumu buna göre yapılır. Sözleşme ve eklerindeki hükümler arasında çelişme olması halinde, İDARE'nin lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hüküm İDARE belirler.

#### **MADDE 42- SÖZLEŞME' NİN BOZULMASI (FESİH) VE TASFİYE DURUMLARI:**

Sözleşmenin feshine ilişkin olarak, bu sözleşmenin diğer maddelerinde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, sözleşme yapıldıktan sonra YÜKLENİCİ'nin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, İDARE'nin Noter aracılığı ile göndereceği bir uyarı yazısı ile ve nedenleri açıkça belirtilerek gereğinin yapılması için kendisine belirli bir süre verilir. Bu süre, ivedi durumlar dışında, uyarı yazısının YÜKLENİCİ' ye tebliği tarihinden başlamak üzere **10 (on)** günden aşağı olamaz. Verilen bu süre, sözleşme süresini etkilemeyeceği gibi gecikme cezasının uygulanmasını da engelleyemez.

Bu süre içinde YÜKLENİCİ uyarı yazısındaki talimata uymazsa ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın İDARE, sözleşmeyi bozmak hak ve yetkisine sahip olur.

Sözleşmenin bozulması halinde YÜKLENİCİ'nin tüm hak ve alacakları İDARE'ce bloke edilir ve kesin teminatı İDARE' ye gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat YÜKLENİCİ'nin borcuna mahsup edilemez.

Bozulan sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre yapılır ve böylece YÜKLENİCİ' nin İDARE ile ilişkisi kesilmiş olur. Bunun için de sözleşmenin bozulması tarihinde işlerin mevcut durumu, YÜKLENİCİ tarafından onaylı proje ve mahal listelerine uygun olarak yapılan taahhüt konusu üstyapı ile altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi, İDARE tarafından görevlendirilen Tespit Komisyonu marifetiyle, YÜKLENİCİ veya vekili ile birlikte yapılacak tespitlere dayanarak işin sonunda değerlendirilmek üzere tespit edilir ve bu tespitler doğrultusunda "Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı" tanzim edilir.

YÜKLENİCİ veya vekilinin, İDARE tarafından bildirilen tespit çalışmalarına katılmaması halinde bu husus " Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı"nda belirtilir. YÜKLENİCİ, bu durumda İDARE tarafından yapılan tespitlere itirazda bulunamayacağını ve İDARE tarafından yapılacak tespitleri aynen kabul etmiş sayılacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Hazırlanan " Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı ", düzenlendiği tarihten itibaren **10 (on)** gün içinde Noter marifetiyle YÜKLENİCİ' ye gönderilir.

Daha sonra, iş kapsamında bulunan taahhüt konusu konut, ticaret vb. üstyapı işlerinin, yapı ruhsatlarında yazılı yapı sınıflarının (İlgili Bakanlık) yapı ruhsatı tarihindeki m2 birim fiyatları ile yapı ruhsatlarında yazılı inşaat alanları çarpılarak, konut, ticaret vb. üstyapı işlerinin her birinin ayrı ayrı maliyeti ve bağlı olarak da üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir.

Sözleşme eki "Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri"ndeki "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları" listesinde yazılı olan "Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri" genel pursantaj oranının, "Üstyapı İşleri" genel pursantaj oranına olan oranı hesap edilmek suretiyle de, "Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri"nin,

“Üstyapı İşleri”nin yüzde kaç oranına tekabül ettiği hesap edilir. Hesap edilen bu oran ile üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti çarpılarak “Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri”nin toplam maliyeti hesap edilir.

Konut, ticaret vb. üstyapı işlerinin her biri için ayrı ayrı hesap edilen maliyeti ile Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen konut, ticaret vb. üstyapı işinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan konut, ticaret vb. üstyapı işine ait maliyet ve bağlı olarak da yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir.

Altyapı ve çevre düzenleme işlerinin hesap edilen toplam maliyeti ile de Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin toplam maliyeti hesap edilir.

Yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti ile yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin toplam maliyetinin toplamı, taahhüt konusu üstyapı ve altyapı işlerinin yapılan kısımlarına ait toplam maliyettir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde YÜKLENİCİ, İDARE'nin iznini almaksızın iş yerindeki tesislerin ve bunlarla ilgili tesisatın hiçbirini bozup yerinden kaldırmak ve işyerinde bulunan ihzarat ve diğer malzeme, araç ve makinelerinden herhangi birini başka yere götürmek veya herhangi bir şekilde başkasına devretmek veyahut işyerinde değişiklik yapmak hakkına sahip değildir. YÜKLENİCİ'nin bu hususlarda herhangi bir fiilini önlemek için İDARE, gerekli gördüğü takdirde işyerine el koyarak YÜKLENİCİ'nin teşkilatını işbaşından uzaklaştırabilir.

İDARE dilerse, Şantiye tesislerini, satış ofisini ve ihzarat malzemelerini güncel değerlerini tespit ettirerek, tespit edilen bedelin **%10 (yüzde on)** eksiği ile satın alabilir. Bu değer YÜKLENİCİ'ye nakit olarak ödenmeyecek olup, iş sonunda yapılacak fesih hesaplarında değerlendirilecektir. Bu bedelin tespiti için yapılacak her türlü harcamalar YÜKLENİCİ hesabına borç kaydedilecektir.

İDARE şayet, Şantiye tesisleri ile satış ofisini satın almaz ise bunlar “ Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı”nda tespit edilecek fiziki gerçekleşme seviyesine dahil edilmez.

Ayrıca sözleşme konusu işte kullanılmak üzere şantiye sahasında depolanan malzemelerin marka, model, tip ve miktarları tespit edilerek Hâlihazır Durum Tespit Tutanağında belirtilir. Şantiye sahasında bulunan ancak sözleşme konusu işte kullanılmayacak olan malzemeler ise tutanakla YÜKLENİCİ veya vekiline teslim edilir.

YÜKLENİCİ bu malzemeleri İDARE'ce belirlenecek sürede teslim almadığı takdirde İDARE'ce ödenecek her türlü kira, hamaliye, nakliye, depo vb. giderleri, İDARE' nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (bir)** puan ilavesi ile birlikte Şirkete ödemek zorunda olacağı gibi teslim almadığı malzemelerden dolayı herhangi bir hak ve alacak talebinde de bulunamaz.

İDARE bozma işleminden sonra işi dilediği usulde ihale etmekte serbesttir. Geri kalan işlerin başka bir YÜKLENİCİ'ye ihalesinden dolayı, YÜKLENİCİ hiçbir hak iddiasında bulunamaz.

YÜKLENİCİ ile İDARE'nin Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıklı anlaşması durumunda sözleşme tasfiye edilir. Tasfiye halinde işin YÜKLENİCİ tarafından yapılmış kısımları için, tasfiye onay tarihi geçici kabul tarihi sayılmak üzere, geçici kabul, teminat süresi ve bu süredeki bakım sorumluluğu, kesin kabul ve teminatın geri verilmesi hakkında sözleşmesinde bulunan hükümlerde normal şekilde bitirilmiş işlerde olduğu gibi aynen uygulanır. Ancak işin yapılmış kısmının son İDDTT'ndeki miktarına göre hesaplanacak kesin teminat miktarından fazlası, tasfiye protokolünün imzasından sonra YÜKLENİCİ'ye geri verilir. Teminatın iadesi de “ Kesin Teminat ve İadesi ” maddesine göre yapılır.

Tasfiye edilmiş işin, kendi teminat süresi içinde veya daha sonra ortaya çıkabilecek kusur ve hataları İDARE' ce görevlendirilecek bir komisyon tarafından, İDARE'ce

yapılacak tebligat üzerine hazır bulunması halinde YÜKLENİCİ veya vekili ile birlikte tespit edilir. YÜKLENİCİ'nin veya vekilinin hazır bulunmaması halinde ise İDARE'ce tek taraflı olarak tespit edilir. Bu duruma YÜKLENİCİ her hangi bir hak iddia edemez.

Sözleşmenin tasfiyesi halinde, YÜKLENİCİ'nin tesis, araç ve makineleri İDARE'ce satın alınmak istendiği takdirde YÜKLENİCİ'nin buna razı olması şartı aranır.

İş feshedilen YÜKLENİCİ, İDARE ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

#### **MADDE 43- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM ŞEKLİ VE YERİ:**

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerin uygulanmasından doğabilecek her türlü ihtilafların çözümünde, İstanbul Avrupa Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

#### **MADDE 44- ŞANTİYEDA BULUNACAK TEKNİK TANITIM LEVHASI VE DİĞER TANITIM GEREÇLERİ:**

- YÜKLENİCİ, yer teslimi tarihinden başlayarak en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde inşaatın yapılacağı sahada İDARE'ce gösterilecek yere, aşağıda özellikleri ve uygulama şartları açıklanan **1 (bir)** adet teknik tanıtım levhasını koyacaktır.

Belirtilen bu süre içerisinde teknik tanıtım levhası konulmaz ise İDARE, günlük **150 TL (YüzelliTürkLirası)** gecikme cezasını, ilk İİDTT'nda YÜKLENİCİ'nin alacağından düşecektir. Şayet bu gecikme **20 (yirmi)** günü geçerse, İDARE, teknik tanıtım levhasının konulması ile ilgili iş ve işlemleri yaparak, İDARE'nin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte bedelini ve teknik tanıtım levhasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İİDTT'nda YÜKLENİCİ'nin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKİPTG olarak kabul edilemez.

Teknik tanıtım levhası, İDARE'nin uygun göreceği ölçülerde ve renkli alüminyum levhadan parçalı olarak yapılarak 50'lik patent borudan yapılmış 2 adet sehpa üzerine monte edilecektir. Patent borudan yapılan sehpanın ayakları, projesine uygun olarak beton temel içine gömülecektir.

Teknik tanıtım levhası üzerine, İDARE'nin, İşin, Kontrol' un ve YÜKLENİCİ'nin adı, pafta, ada ve parsel nosu, ruhsat tarihi ve numarası, projeler ile ilgili bilgiler ile lüzumlu görülecek diğer hususlar yazılacaktır.

- YÜKLENİCİ, inşaat sahasında İDARE'ce belirlenecek binaların cephesi ve / veya cephelerine, istinat duvarlarına vb. yerlere, İDARE tarafından belirlenecek özellik ve şartlarda İDARE'nin adı, logosu ve işin yapım yılı yazılı tabelaları ve inşaat sahasında İDARE'ce belirlenecek kule vinç, bina cephesi vb. yerlere de led aydınlatma, neon yazı, baskı logo ve levhaları, İDARE tarafından uygulamaların yapılacağı yerlerin belirlenmesinden başlayarak en geç **30 (otuz)** gün içerisinde monte edecektir.

Belirtilen bu süre içerisinde montaj işleri yapılmaz ise İDARE, yukarıda belirtilen her bir montaj işi için ayrı ayrı günlük **300 TL (ÜçyüzTürkLirası)** gecikme cezasını, ilk İİDTT'nda YÜKLENİCİ'nin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKİPTG olarak kabul edilemez.

Tanıtım levhası ve diğer tanıtım gereçleri ile ilgili taslak çalışmalar ve provalar, imalat ve montaj işleri yapılmadan önce İDARE'nin görüşüne sunulacaktır.

#### **MADDE 45- SÖZLEŞME' NİN EKLERİ:**

Bu sözleşme kapsamındaki işler için YÜKLENİCİ'nin hazırlayacağı ve İDARE' nin onaylayacağı bütün iş programları, tüm uygulama projeleri ve detayları ile benzerlerinin yanı sıra aşağıdaki belgeler sözleşmenin ekleridir.

- Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri,
- YÜKLENİCİ'nin teklifi,
- *Varsa, sözleşme konusu işin yapımı sırasında İDARE ile YÜKLENİCİ arasında imzalanmış olan Sözleşmeye Ek Protokoller (Mutabakat Metni),*
- Sözleşmenin 11.maddesinde belirtilmiş olan Şartnameler ve Yönetmelikler (Bu Şartnameler ve Yönetmelikler, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.),
- Teknik Şartname,
- Vaziyet planı ve İhale Sınırı (A3),
- İmar planı ve Plan Notları (CD ortamında),
- İdari Şartname,

**MADDE 46- YÜRÜRLÜK:**

Bu sözleşme, **46** maddeden ibaret olup, taraflarca tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra ...../...../ ..... tarihinde imza altına alınarak, ..... (.....) asıl ve ..... (.....) suret nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalandığı tarihte yürürlüğe girmiştir.

**YÜKLENİCİ**

**İDARE  
BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ**

