

Yapı İşlet Devret Modelinde Karşılaşılan Riskler ve Değerlendirmesi

Ekrem MANISALI¹

S.Burçin KAPLANOĞLU²

ÖZET

Bu çalışmada ülkemiz için önemi her geçen gün artan Yapı İşlet Devret modelinin genel yapısı ve işleyişi ele alınmıştır. Modelin en önemli konusunu oluşturan risk kavramı ele alınarak muhtemel risklerin taraflar açısından “descriptive” bir tanımı yapılmaktadır.

1. YAP IŞLET DEVRET MODELİYLE YAPILAN PROJELERİN YAPISI VE İŞLEYİŞİ

Yapı İşlet Devret modeli, son yıllarda dünyada özellikle çok büyük kaynak gerektiren altyapı yatırımlarında kullanılan bir finansman yöntemidir. Bu model, 1980’lerden sonra ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde finansman sıkıntısı çekildiğinden ve gelişmiş ülkelerde ise paranın karşılığının alınacağı yani özel sektörün daha verimli çalışacağı düşünülerek uygulanmaya başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkeleri ele alırsak, bu ülkelerin ulaşmaları gereken temel hedeflerden birisi, ekonomik ve sosyal kalkınmanın altyapısını o-

¹ Prof. Dr., İÜ, Müh.Fak. İnşaat Mühendisliği Bölümü 34840 Avcılar, İstanbul.

² Ar. Gör., İstanbul Kültür Üniversitesi, Müh. ve Mim. Fak. İnşaat Mühendisliği Bölümü 34510 Şirinevler, İstanbul

luşturmaktır. Ancak bu hedefi gerçekleştirmek için çok büyük boyutlardaki finansman ihtiyacının yeterli miktarda ve sağlıklı bir şekilde karşılanması gerekir. Bu modelin en önemli özelliği ülkeye yabancı sermaye girişi sağlayarak, Hükümetlerin dış borç stoklarının artmamasını ve ek dış kaynak sağlamayı hedeflemesidir.

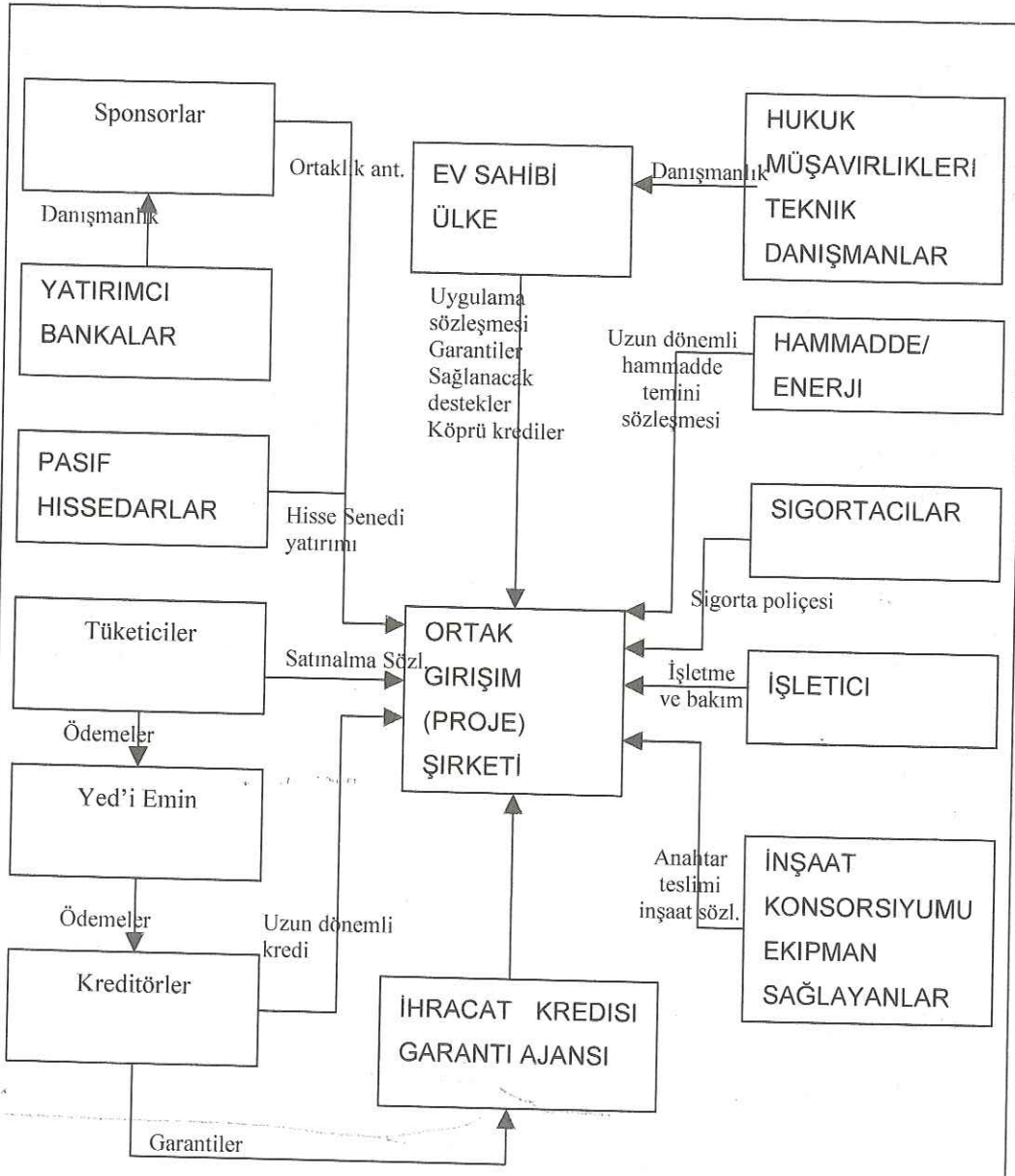
Bu model ile kaynakları kıt ve gelişmekte olan ülkelere, ileri teknoloji transferi sağlanması, eski teknoloji ile çalışan tesislerin yenilenmesi ve yarım kalmış tesislerin tamamlanması ile ülkelerin ekonomilerine büyük katkılar sağlanmaktadır.

Özel sektörün, kamuya kıyasla, daha iyi dizayn, inşaat ve işletme yapabildiği kabulüyle, ekonomik açıdan bu yolla maliyetlerde önemli oranlarda azalma sağladığı görülmektedir. Ayrıca, özel sektör ile kamunun başka benzer projeler arasında izlenecek değerlendirme çalışmalarında önemli bir ölçüt oluşturmaktadır.

Devletin gerçekleştirmesi gereken pek çok yatırım vardır. Devlet, Yap İşlet Devret modeliyle, yatırım projelerinin incelenmesi ve fizibilite çalışmalarının yapılması ile en uygun projenin tespiti işlerini özel sektöre devretmektedir.

Bu modelde pek çok kurum veya kuruluş ortak bir hedef için bir araya gelirler. Genelde, Yap İşlet Devret modelinde, Ev sahibi **hükümet**, Proje sorumlusu **kuruluş**, Ortak girişim şirketi **ortak girişim şirketi sahibi**, ana şirketler olurken; Yatırımcı bankalar, Yed'i emin bankası, İhracat kredisi bankaları, İhracat sigorta kuruluşları, Taşeron firmalar, Sigorta şirketleri, Hukuk müşavirleri, Danışmanlık firmaları, Destek kredisi bankaları, Köprü kredi bankaları, Hakemler, Mahkemeler, Kreditör temsilcileri de tarafları oluşturmaktadır.

Yap İşlet Devret modelinde taraflar arası ilişkileri düzenleyen ve sayıları proje şekline göre değişen pek çok sözleşme vardır. Bunlar genelde; Şirket kuruluş sözleşmesi, Hammadde teminine ilişkin sözleşme, İnşaat sözleşmesi, Taahhüt sözleşmesi, Uygulama sözleşmesi, İşletme ve bakım sözleşmesi, Satılma sözleşmesi, Kredi sözleşmesi, Destek kredisi sözleşmesi, Köprü kredi sözleşmesi, Yed'i emin bankası sözleşmesi, Ajan banka sözleşmesi, Müşavirlik sözleşmesi, Garanti sözleşmesi şeklindedir. Modelin işleyiş biçimi aşağıda Şekil 1'de şematize edilmiştir.



Şekil 1 . Yap İşlet Devret Modelinde Taraflar ve Sözleşmeler

Modelin en önemli ve çözülmesi çaba isteyen yönü, tarafların riski nasıl paylaşacağı konusudur. Konu, tarafların aralarındaki ilişkiler ve iş bölümü anlaşmalarla belirlenirken, “risk dağılımı” şeklinde ele alınır ve gerçekleştirilir.

2. YAP İŞLET DEVRET MODELİNDE RİSKLER

Projede pek çok taraf bulunması, imtiyazın belirli bir süreyi kapsamaması, çok sayıda sözleşme yapılması, yatırımın niteliği ve tutarı, üretilecek mal veya hizmetin satış fiyatının belirlenmesi, yatırımın yapılacağı ülkedeki politik, ekonomik ve yasal dengelerin değişkenliği risk ve belirsizliği arttırmaktadır. Bu riskleri yedi ana başlık altında toplarsak bunlar, Faaliyetle ilgili riskler, Pazar ve gelir riskleri, Yasal riskler, Politik riskler, Yapım ve tamamlama riskleri, Finansal riskler, Sigorta edilebilen – edilemeyen risklerdir.

2.1 Faaliyetle İlgili Riskler

Faaliyetle İlgili Riskler, borcu ya da faizi zamanında ödeyememe; çevreye verilen zarar ve bunun sonucunda oluşan tepkiler, imtiyaz verilen şirketin taahhütlerini yerine getirmemesi, işçilerden kaynaklanan riskler, teknoloji riski, imtiyaz tanınan şirket tarafından imtiyazın sona erdirilmesi; elde olmayan sebeplerden kaynaklanan, önlenmesi mümkün olmayan riskler olarak tanımlanabilir.

2.2 Pazar ve Gelir Riski

Pazar ve Gelir Riski, satışlardan sağlanan gelirin, diğer faaliyetlerden sağlanan gelirin veya ticaretin yetersiz olması riski olarak tanımlanabilir.

2.3 Yasal Riskler

Yasal Riskler, mülkiyetin sınırlı olması, kanuni rehin, şirket ve teminat yapısı, finansal başarısızlık ve imtiyaz verilen şirketin ödeyemeyecek durumda olması olarak tanımlanabilir.

2.4 Politik Riskler

Politik Riskler, anlaşmazlık durumunda menkul ya da gayri menkullere el konulması, hükümet borçlarının ödenmemesi, vergilerdeki artışlar, tekelcilik, yasalardaki değişiklikler, hükümetin imtiyazı sona erdirmesi, baskı gruplarının artması, hükümetin ya da hükümet kuruluşunun yapması gereken faaliyetlerdeki değişimler veya hareketsizlik, iktidar değişikliği, savaş ve kargaşa riskleri olarak tanımlanabilir.

2.5 Yapım ve Tamamlanma Riskleri

Yapım ve Tamamlanma Riskleri, arazinin kamulaştırılması, finansal maliyetlerin artması, imtiyazlı şirketin yükümlülüklerini yerine getirmemesi, çevreye verilen zarar, zamanlama ve inşaat kalitesi, sözleşmeyi yapan yüklenici firmaların yükümlülüklerini yerine getirmemesi, önlenemeyen olaylar, maliyetler ve faaliyetlerle ilgili beklenmedik olaylar olarak tanımlanabilir.

2.6 Finansal Riskler

Finansal Riskler, Enflasyon riski, faiz oranı riski ve döviz kuru riski olarak üçe ayrılabilir. Enflasyon riski, fiyatlardaki yükselmeden dolayı, paranın satın alma gücündeki düşüş nedeniyle ortaya çıkan risk türüdür. Enflasyon nedeniyle kullanılan girdiler ve işgücü için ödenen ücretlerdeki artışlardan dolayı genel maliyetlerde önceden hesaplanamayan bir artış olmaktadır. Faiz oranı riski, yabancı kaynak kullanan işletmeler için, piyasadaki faiz oranının değişme olasılığıdır. Yap İşlet Devret modelinin uygulandığı projelerde borç/özsermaye oranında borç miktarı % 50 den fazla olduğundan faiz riski önemli bir faktördür. Döviz kuru riski ise işletmelerin kur değişimleri sonucunda karları ile varlık ve borçlarında meydana gelecek değişimlerdir. Yabancı para birimi ile gösterilen varlık ve borçlar, döviz kurundaki değişikliklere göre işletmeler için kayıp veya kazanç sağlayabilir.

2.7 Sigorta Edilebilen - Edilemeyen Riskler

Tipik bir Yap İşlet Devret projesinde, tesis ve ekipmanlar için kaza sigortası, üçüncü kişilerin mali sorumluluk sigortaları, iş güvenliği ve ticari olarak teminat altına alınabilen diğer risklere karşı sigorta yapılabilir. Ge-

nellikle olağanüstü durumlarda söz konusu olan riskler, ya sigorta edilemez haldedir ya da sigorta edilmeleri ekonomik değildir.

3. RİSKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bu riskler türleri imtiyazlı şirket, ev sahibi ülke ya da ilgili kamu kuruluşu, projeye borç verenler ve sponsor firmalar için ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Finansal başarısızlık ve imtiyaz verilen şirketin borçlarını ödeyememe durumu o şirket açısından bir risk olurken, imtiyaz verilen şirketin taahhütlerini yerine getirmemesi, ev sahibi ülke ve projeye borç veren kuruluşlar açısından bir risk oluşturur. Kredi kuruluşları sigorta edilemeyen riskleri üstlenmek istemeyecek ve bu konuda diğer tarafların desteğini isteyecektir. Dolayısıyla sigorta edilemeyen olağanüstü durumlar, devlet, imtiyaz verilen şirket ve sponsorlar açısından risk oluşturur. Mülkiyetin sınırlı olması projeyi gerçekleştirecek şirket açısından bir risk unsuru olurken, inşaatın zamanında tamamlanmaması ve kalitesi ev sahibi ülke veya proje sahibi hükümet kuruluşu açısından bir risk unsuru olabilir. Maliyetlerin beklenmeyen bir şekilde artması, sürenin yetersiz kalması, iş gücü ve taşeron konusunda çıkan sorunlar, malzeme, enerji ve ulaşım konusundaki yetersizlikler, tesisin beklenen performansta işletilememesi veya mal veya hizmetin planlanan şekilde satılamaması, piyasaya giriş konusunda, yasal alanda çıkan zorluklar, piyasa fiyatları ve rekabet, yeni teknolojilerin ortaya çıkması yatırım şirketinin riski olmaktadır. Enflasyon, faiz oranı ve döviz kuru konusunda ortaya çıkacak değişiklikler yatırımcılar açısından risk taşıırken, ev sahibi ülkenin enflasyon ve döviz kuru konusunda garantiler vermesi gerekebilecek, bu da ev sahibi ülkenin riski olacaktır.

İ.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Bölümü Yapı İşletmesi Programında Yüksek Lisans tezi olarak devam etmekte olan çalışmanın bundan sonraki aşamaları söz konusu risklerin taraflar açısından ele alınarak incelenmesidir. Geliştirilecek bir model çerçevesinde konunun araştırılması devam etmektedir. Globalizm, Avrupa Birliği süreci gibi çok hızlı gelişmelerin yaşanacağı beklenen ülkemizde Yapı İşletme Devret vb. modern proje gerçekleştirme modellerinin önemi açıktır.

KAYNAKLAR

İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
İZMİR ŞUBESİ

- Manisalı,E.** "İnşaat Sözleşmelerinde İhtilaf Nedenleri ve Çözüm Tekliflerinin İncelenmesi", İhale Yasası – I, Türkiye Mühendislik Haberleri, TMMOB İnşaat Müh.Odası, ISSN 1300-3445 Yıl:42, 1997-3, Sayı: 389, Mayıs.1997
- Augenblick, M., Custer, B.**, "The Build Operate and Transfer (BOT) Approach to Infrastructure Projects in Developing Countries", The World Bank Working Papers ,1990, s.6
- Yılmaz, O.** "Yap İşlet Devret Modeli ve Türkiye Uygulaması", Şubat 1999, DPT Uzmanlık Tezi
- Manisalı,E.,Bilaloğlu,B** "İnşaat sözleşmelerinde ihtilaf nedenleri ve çözüm tekliflerinin incelenmesi", Eylül 1995, İ.Ü. Fen Bilimleri
- Manisalı,E.Kekeç,Ş.** "İnşaat ihalelerinde uygun bedelin tespitinde yeni bir modelin belirlenmesi", Ağustos 1995, İ.Ü. Fen Bilimleri
- Manisalı,E., Uyanık,N.** "İnşaat ihtilaflarını en aza indirecek sözleşme tipi ve muhtevasının belirlenmesi", Ocak 1996, İ.Ü. Fen Bilimleri
- Manisalı,E., Kaplanoğlu, B.** "Türk inşaat sektöründe yap işlet devret ve yap işlet kontratlarının uygulama esasları ve mukayesesi", İ.Ü. Fen Bilimleri, Devam ediyor.
- Manisalı,E.,Gürer,E.** "Proje Değerlendirmede Risk Kavramı", İ.Ü. Fen Bilimleri, Devam ediyor.
- Manisalı, E., Okuyan,E., Gürer, E.,** "Risk Yönetimi", Proje Yönetimi Ulusal Kongresi, s 319, 29-30 Nisan 1999.
- Manisalı, E., Okuyan,E., Gürer, E.** (1999):, "Risk Yönetimi", Yöneylem Araştırması/Endüstri Müh. XX. Ulusal Kongresi- Kara Harp Okulu, S 196, 8-9 Haziran 1999.
- Manisalı, E.,** "İnşaat Mühendisliğinde Finansman Yönetimi İlkeleri", TMMOB İnş.Müh. Odası, Türkiye İnşaat Mühendisliği XV. Teknik Kongresi, 24-26 Kasım 1999, Ankara.

