

## Yapı kooperatifçiliğinde Üye adayının e-kitabı

### Ayhan HİTİTLİ

#### Giriş:

Tüm çağlarda doğanın etkilerinden, kıştan ve yazdan, geceden ve gündüzden, kötülüklerden korunmak için, güven içinde barınmak, dinlenmek ve yaşamak için önceleri barınak, şimdilerde adına konut denilen, ev denilen fakat aslında "mal ve mülk" kavramı ile karşılanan yaşam alanlarını edinmek bir ömre bedeldir.

Konut edinmek için her şeyi yapmaya, her zorluğa katlanmaya hazırız. Çünkü; konutum varsa her durumda ayakta kalırım. Düşlediğim yaşamı kurarım demektir.

Bir de; "Mal ve Mülk" kavramı ile "Konut-Ev" Kavramı arasındaki fark vardır ki bu fark burada anlatılmayacaktır. Bunun için Mimar Cengiz BEKTAŞ'ın "Yuva mı mal mı ?" adlı kitabını alıp okumanız gerekmektedir.

Felsefenin bir çok tanımı yapılmıştır. Bunlardan birisi aşağı yukarı şöyledir: "Düşüncenin bilinçli haline felsefe denir." Konuta felsefi açıdan yaklaşabilmek için bence önce bilgi sahibi olunması gerekmektedir. (Bilgi sahibi olmadan düşünce sahibi olunmaz.) Sonra; bilinçli bir düşünce ile konut edinmek için eyleme geçmeniz gerekir.

*"...Tanrım !  
İçi kitap dolu bir ev,  
İçi çiçek dolu bir bahçe ..."  
Konfiçyus*

#### Konut edinme yolları-Yöntemleri:

Konut edinmenin bir çok yolu vardır. Tüm bu yollar istek sahibinin bütçesi ile doğrudan ilgilidir. Fakat hangi yol ve yöntemle konut edinirsek edinelim "konut'un bir bedeli vardır." bu bedel ödenir ve konut sahibi olunur. Yol-yöntemler;

- 1- Nakit paranız vardır. Satışa sunulmuş konutları satın alırsınız.
- 2- Nakit paranız vardır. Arsa alırsınız, siz, mimarınız ve müteahhitinizle birlikte sıfırdan yaparsınız.
- 3- Kısmi naktiniz vardır ve üzerini kredi ile tamamlarsınız ve evinizi hazır alırsınız.
- 4- Kısmi naktiniz vardır ve üzerini taksit-taksit ödeyerek müteahhitten alırsınız.
- 5- Kısmi naktiniz vardır ve üzerini taksit-taksit ödeyerek kooperatif aracılığı ile alırsınız.

Birinci ve İkinci madde konumuz dışındadır. Bizim dünyamızın dışındaki insanların izlediği yöntemdir.

Üç, Dört ve beşinci maddelerin her birinin kendine göre riskleri vardır. Bu riskler tam anlamıyla düşünülmeli ve kişiye özel koşullar dikkate alınarak seçim yapılmalıdır.

Beşinci madde Kooperatif aracılığı ile konut edinmek isteyen kişilerin izlediği yol ve yöntemdir ve bizim konumuzun içindedir.

#### Yapı Kooperatifçiliği ve üyelik için izlenecek yollar:

- 1- Yedi (7) kişinin bir araya gelmesi ile kooperatif kurarak üye olma,
- 2- Kurulmuş bir kooperatife üyelik başvurusu yaparak üye olma,

#### Yedi (7) kişinin bir araya gelmesi ile kooperatif kurarak üye olma:

Kooperatiflere güveniniz yoksa veya kooperatifçiliğin nasıl yapılacağını göstermek istiyorsanız sizin gibi düşünen insanlarla birlikte kooperatifi kurmalı ve konut edinmek için gerekli olan kuruluş, arsa alımı ve çalışma programının tüm "idari-yürütme" işini ve sorumluluğunu bir "girişimci" gibi üstlenmelisiniz.

Her girişim gibi "kooperatifçiliğin de" riskleri vardır. Kooperatifçiliğin kendine özgü yasası (1163 sayılı yasa) olmasına rağmen, Türk Ticaret Kanunu içinde yer alır.

## **Kurulmuş bir kooperatife üyelik başvurusu yaparak üye olma:**

Örnek Anasözleşme **Madde 8:**

*Kooperatif ortaklığına girmek için gerçek kişilerin medeni hakları kullanma yeterliliğine sahip olmaları gerekir. Ortak olmak isteyen gerçek ve tüzelkişiler, kooperatif anasözleşmesi hükümlerini bütün hak ve ödevleriyle birlikte kabul ettiklerini belirten bir yazı ile kooperatif yönetim kuruluna başvururlar. Kooperatif, ortaklarına kendi varlığı dışında şahsi bir sorumluluk veya ek ödemeler yükleyebilir ise ortak olmak isteği, bu yükümlerin yazılı olarak kabul edilmesi halinde değer taşır.*

*Yönetim Kurulu; ortaklar ile ortak olmak için müracaat edenlerin anasözleşmede gösterilen ortaklık şartlarını taşıyıp taşımadıklarını araştırmak zorundadır.*

*Yapı kooperatiflerinde konut, işyeri ve ortak sayısı genel kurulca belirlenir. Yönetim Kurulu, genel kurulca kararlaştırılan sayının üzerinde ortak kaydedemez.*

### **Özet:**

*"... Ortak olmak isteyen gerçek ve tüzelkişiler, kooperatif anasözleşmesi hükümlerini bütün hak ve ödevleriyle birlikte kabul ettiklerini belirten bir yazı ile kooperatif yönetim kuruluna başvururlar..."*

Önemli not:

Kooperatifleri üyeler yönetir. Genel kurullar üyelerin kooperatiflerini mercek altına aldığı yerlerdir. Bir anonim şirket'ten farkı yoktur. Hatta daha demokratiktir. Anonim şirketlerde hissen kadar oy hakkı vardır. Kooperatifte kaç payın olursa olsun "Bir" oy hakkı vardır. Anonim şirketlerde pay sahipleri şirketlerine sahip çıkabiliyor ise, kooperatiflerde de çıkmalıdır.

Fark pay sahiplerindedir: Anonim şirketlerde pay sahipleri şirketlerini sürekli borsada takip eder. Yakından ilgilenir. Kooperatif üyesi ise genel kurul günü, genel kurula katılır.

Ne yapılmalıdır ? Sorusuna cevap:

Yasa koyucu genel kurul çağrı mektubunun Bir ay önce tahahütlü olarak postaya verilerek üyeye bildirlmesini yasaya madde olarak koymuştur. İşte üye bu bir ay içinde çok iyi çalışma yapmalıdır:

- 1- **Önce kooperatif inşaatına gitmeli** ve ayrıntılı notlar tutmalıdır.
- 2- Kalan işlerin malzeme ve işçilik fiyatları için piyasadan fiyat toplamalıdır.
- 3- Bir önceki yılın genel kurulunda yöneticiler tarafından genel kurula sunulan "ÇALIŞMA PROGRAMI" bulunmalı ve inşaatla tutulan notlarla karşılaştırma yapılmalıdır.
- 4- Piyasadan topladığı fiyatlarla bu yılın çalışma programının ve bütçesinin biçimlenmesine "genel kurulda" katkıda bulunmalıdır.

### **Güven konusu ve yöneticiler:**

Yöneticiler kesinlikle risk alan insanlardır. Bu risk altında çalışan insanlar-yöneticiler sürekli üçüncü kişilerin-çıkar guruplarının hedeflerindedir.

Biz sadece kooperatif inşaatını ele geçirmek isteyen yeni bir inşaat firmasının kooperatife üye kaydettirdiği kişilerden bahsedebiliriz. Bu konuda üyelerin mevcut yöneticilerinin korunması veya azledilmesi konusunda duyarlı olmalarını öneririz.

### **Kooperatiflerde yolsuzluğun önlenmesi ve önlemler konusu:**

Tüm üyeler gibi tüm yöneticiler de güvenilir kişilerdir. Banka veznadarları güvenilir kişilerdir. Kasiyerler güvenilir kişilerdir. Sorun denetim sorunudur. Bir politikacı şairimizin bir dizesini hatırlatmakta yarar var: "... Öldüren ile katiliz./ Çalan ile hırsızız. ..."

Kooperatiflerde yönetim kurulu ve denetim kurulu ücretleri belirlenirken genellikle başkana büyük ücret ve diğer yöneticilere daha aşağı ücret ödenir ve denetime de sembolik bir ücret ödenir. *Aslında denetim kurulu üyelerinin işlevi ülkemizde "hiç bilinmemiştir."*

### **Denetim kurulunun görev ve sorumluluklarının genel kurulda biçime bağlanması:**

- 1- Denetim kurulu bir karar defteri almalı ve notere onaylatmalı bu bilgileri üyeye postalamalıdır.
- 2- Denetim kurulu her ay kooperatif merkezinde toplanmalı; kasa ve banka hareketlerini kontrol ederek "denetim kurulu defterine" inceleme raporunu yazmalı bir kopyasını yönetime imza karşılığı vermeli ve bir kopyasını çoğaltarak tüm üyelere göndermelidirler.
- 3- En az Üç (3) ayda bir inşaat ve sözleşmeler de dahil olmak üzere kapsamlı bir inceleme yapmalı ve "denetim kurulu defterine" inceleme raporunu yazmalı bir kopyasını yönetime imza karşılığı vermeli ve bir kopyasını çoğaltarak tüm üyelere göndermelidirler.

## Üye olunacak kooperatiflerin seçimi:

Bu konuda izleyeceğimiz yol sayısı bizce İki dir;

- 1- Henüz arsasını almamış kooperatiflere üye olunması,
- 2- Arazesini ve İnşaat ruhsatını almış, inşaatlarına başlamaya hazır veya başlamış kooperatiflere üye olunması.

## Henüz arsasını almamış kooperatiflere üye olunması:

a) Artıları:

Arazesini almadığı için arsanın yerini belirleme konusunda genel kurulda görüş bildirme aşamasını yakalamış olursunuz.

Bu ne kadar önemli; şu ya da bu şekilde 6-7 yıllık bir süreçte bedelini ödeyerek bir konut sahibi olacaksınız. Sahip olacağınız konutun; "-Yaşamak istediğiniz kentin-yaşamak istediğiniz semtinde olmasını" istemezsiniz ?

Ayrıca arsa alındıktan sonra da "proje aşamasında" mimari proje konusunda zaman kaybını önemsemeden proje yarışması açabilirsiniz. Kooperatifçiliğe boyut kazandırmak konut edinmek isteyen bilinçli üyenin işidir. Sorumluluğudur. Sanat Tarihine not düşen yapılarda yaşamak ayrı bir zevk olmaz mı ?

Ayrıca sıradan bir yapı ile karşılaştırıldığında değeri daha da artmış olacaktır.

b) Eksileri:

Arsa alımı, Plan ve projelerinin çizimi ve ruhsat alma süreci uzun bir zaman dilimidir. Bu zaman dilimini kaybetmek istemeyenler için eksidir. Dezavantajdır.

## Arazesini ve İnşaat ruhsatını almış, inşaatlarına başlamaya hazır veya başlamış kooperatiflere üye olunması:

a) Artıları:

- 1- Bu aşamadaki kooperatiflere üye olarak zaman kazanmış olursunuz,
- 2- Belirsizlik söz konusu değildir. Arazesini almış, Plan ve projelerini onaylatmış ve inşaat iznini almış bir tüzel kişilik vardır,
- 3- Bu durumdaki kooperatiflerin inşaat yerlerini – alanını görerek, işçilerle ve üyelerle görüşerek karar vermek kolaylaşabilir, bu imkan vardır. Hatta genel kurullarına misafir olarak katılabilirsiniz.

b) Eksileri:

- 1- Arsa yerinin belirlenmesinde artık yapacak bir şeyiniz yok,
- 2- Çizilmiş plan ve projeye göre konut sahibi olursunuz,
- 3- Bu aşamaya gelene kadar üyelerin birikmiş parası kadar peşinatınızın olması gerekir,

Bu bölümün özel notu: *Kooperatiflerin üye yapısı önemlidir. Üst gelir gurubunun genel kurulda alacağı aylık aidat miktarları ve ara ödeme miktarları dez avantaj olabilir. Bu konuyu da araştırmanızda yarar vardır.*

## Kaynak yayınlar konusu:

1- Tüm mevzuata ulaşabileceğiniz ***bir kooperatifçilik web sitesi bulun ve bilgisayarınızda sık kullanılanlara ekleyin.*** Mevzuat dışında yazarak sesinizi duyurabileceğiniz, görüş alış-verişi yapabileceğiniz bir forumun olması seçiminizde etkin olmalıdır. Bizim önerimiz: [www.kooptr.com](http://www.kooptr.com) web sitesidir.

2- Kooperatif anasözleşmesi örnektir. Yasayla bakanlık tarafından bastırılmıştır. Tüm yapı kooperatiflerin anasözleşmeleri örnek anasözleşmedir. İnternet erişiminiz kısıtlı ise bir tane edinmelisiniz. Bu edindiğiniz anasözleşme kitapçığı "sizin kooperatifinizin de" anasözleşmesidir.

3- Size özel sorularınız var ise sorularınızı kooperatifçilik FORUM'UNDA; <http://www.kooptr.com/koopforum/index.php> yazarak sorabilirsiniz.