**Yapı Kooperatifleri Hakkında Herşey**

**Yapı kooperatifi türleri nelerdir?**

Yapı kooperatifleri; Konut Yapı Kooperatifi, Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi ve İhtisas Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi olmak üzere 4 (dört) türdür.

**Yapı kooperatifi kuruluşu için hangi idareye başvurmak gerekir?**

Yapı kooperatiflerinin kuruluş işlemleri için Kooperatif merkezinin bulunacağı ilin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne müracaat edilir.

**Yapı kooperatifi kuruluşunda istenilen belgeler nelerdir?**

a) Konut Yapı Kooperatifi, Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi ve Yapı Kooperatifleri Birlikleri için:

1) 6 adet Anasözleşme (Anasözleşmelerin en az iki tanesi ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğü’nde yetkilendirilmiş personel huzurunda imzalanır, diğerleri ise huzurda imzalı orijinalden fotokopi çekilmek suretiyle çoğaltılarak tasdiklenir),

2) Kooperatifin/Birliğin kuruluş sermayesinin en az 1/4’ünün, 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununa bağlı bir bankada, kurulmakta olan kooperatif/birlik adına açılacak özel bir hesaba, sadece kooperatifin/birliğin kullanabileceği şekilde yatırıldığını gösteren banka dekontu,

3) Tüzel kişi ortak varsa bu tüzel kişilikleri kooperatiflerde temsil edecek gerçek kişilerin belirlendiği belgeler (Yetkili organ kararının noterlikçe onaylı örneği),

4) İlk denetim kurulu üyelerinin en az lise mezunu olduğunu gösterir öğrenim belgesi (İlgili eğitim kurumundan ya da e-devlet üzerinden temin edilebilir),

5) İlk yönetim ve denetim kurulu üyelerine ait adli sicil belgeleri (Adli sicil belgeleri başvuru tarihi itibariyle son 6 ay içerinde alınmış, ıslak imzalı veya e-devlet üzerinden temin edilmiş olabilir),

6) İlk yönetim ve denetim kurulu üyelerine ait taahhütnameler (Birbirleri ile ikinci dereceye kadar (dahil) kan veya kayın hısmı olmadıklarına, ayrıca yönetim kurulu üyelerinin de amacı ve esas faaliyet konusu aynı başka bir kooperatifin yönetim kurulu üyesi olmadıklarına dair),

7) MERSİS üzerinde oluşturulan anasözleşme metninde hiçbir değişiklik yapılmadığına dair ilk yönetim kurulu tarafından imzalı taahhütname,

8) Yapı Kooperatifleri Birliklerinin kuruluşunda, kooperatif birliği kurulmasına ilişkin en az 7 kooperatif tarafından alınan genel kurul kararları,

b) Karma / İhtisas Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi için:

1) (a) bendinin 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nci alt bentlerinde sayılan belgeler,

2) İmalat ve tamirata ilişkin ‘Esnaf ve Sanatkar Meslek Kolları’ndan birinde faaliyet gösterildiğine ilişkin ilgili oda kayıt belgesi,

3) İlgili Vergi Dairesinden alınacak vergi mükellefiyet belgesi,

4) Şirketlerin Sanayi Sitesi Yapı Kooperatiflerine ortak olması durumunda; sanayi sitesindeki işyerinde, ‘Esnaf ve Sanatkar Meslek Kolları’ndan imalat ve/veya tamirat işlerinden birinin icra edileceğine ilişkin, icra edilecek meslek kolunun ismi de bulunan noterlikçe onaylı taahhütname.

5) ‘Esnaf ve Sanatkar Meslek Kolları’ndan imalat ve/veya tamirat işlerinden birine mensup bir işyerinde; mühendis, mimar, tekniker, Endüstri Meslek Lisesi (Sanat Okulu) mezunu veya ustalık belgesi sahibi olarak çalışanların diploma ve ustalık belgeleri ile 4. seviye ve üstü mesleki yeterlilik belgesi sahibi olarak çalışanların yeterlilik belgesi ve bu kişilerin ortaklığa kabulü için başvuru tarihinden geriye doğru ve asgari olarak 360 gün sigorta primi ödemelerine ait belgelerin sunulması, gerekmektedir.

**İdareden yapı kooperatifi kuruluşu izni alınmasını müteakip yapılacak iş ve işlemler nelerdir?**

Kuruluş izni verilen kooperatife ait ana sözleşmeler, ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere belirlenen Yönetim Kurulunca Ticaret Sicil Memurluğuna götürülerek kooperatifin tescili talep edilir. Ayrıca 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’nun 3 üncü maddesinde sayılan hususların ilanı için ilan beyannamesi tanzim edilir. Bu beyannamede bulunan hususlar Ticaret Sicil Gazetesi’nde ilan edilir.

**Ana sözleşme tadili için hangi idareye başvurmak gerekir?**

Yapı kooperatiflerinin Ana sözleşmelerinde yapılacak unvan, süre, merkez ve sermaye değişikliklerine ilişkin işlemlerle ilgili olarak kooperatif merkezinin bulunduğu İlin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne müracaat edilir. Bu hususların haricindeki madde değişiklikleri için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvurulması gerekmektedir

**Ana sözleşme değişikliği için istenilen belgeler nelerdir?**

Anasözleşme değişiklik başvuruları sırasında istenilecek bilgi ve belgeler Bakanlık ve Müdürlük internet sitesinde yayımlanır. Anasözleşme değişikliği için Müdürlüğe doğrudan veya e-devlete başvuru yoluyla elektronik ortam üzerinden müracaat edilir. Başvuru ekinde,

**a)** Değiştirilmesi düşünülen maddenin eski ve yeni halinin karşılıklı olarak 6 nüsha halinde yazılmış ve yönetim kurulunca imzalanmış metni,

**b)** Anasözleşme değişikliğinin gerekçesini içeren noter onaylı yönetim kurulu kararı örneği ve karar defteri açılış sayfası (İlgili madde değişikliklerinin ve gerekçelerinin belirtilmiş olması aranmalıdır),

**c)** Kooperatifin kuruluş ilanının yayımlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin bir örneği, varsa anasözleşme değişliklerini içeren Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi örnekleri,

**ç)** Ticaret Sicil Müdürlüğünden alınmış yönetim kurulu yetki belgesi,

**d)** Yönetim kuruluna ait noter onaylı imza sirkülerinin bir örneği,

**e)** Kooperatife ait yürürlükteki anasözleşmenin bir örneği,

**f)** Kooperatife ait güncel bilgileri içerir bir adet bilgi formu, belgelerinin sunulması gerekmektedir.

**İdareden ana sözleşme değişikliği izni alınmasını müteakip yapılacak iş ve işlemler nelerdir?**

İstenilen değişiklik onayını alan kooperatif yetkililerince Anasözleşme değişikliği için;

**a)**Anasözleşme esaslarına göre yapılacak ilk genel kurul toplantısında, değişiklik metinlerinin genel kurulda görüşülerek gerekli kararların alınması,

**b)** Alınan kararın 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’nun 3 üncü maddesi gereğince tescil ve ilan ettirilmesi ile gerekli belgelerin İl Müdürlüklerine teslim edilmesi, gerekmektedir.

**Yapı Kooperatifleri ortaklık şartları nelerdir?**

Gerçek kişiler için;

**1-** Medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip olmak.

**2**- Türk vatandaşı olmak veya yabancı uyruklu olmakla birlikte 2644 Sayılı Tapu Kanunu veya yürürlükteki, mevzuat hükümlerine göre Türkiye’de gayrimenkul edinmesine imkan sağlanmış kişilerden bulunmak. Tüzel kişiler için; 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’nun 9 uncu maddesinde sayılan tüzel kişilerden olmak.

**Yapı Kooperatifine nasıl ortak olunur?**

Yapı Kooperatiflerine ortak olmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler; kooperatif Anasözleşmesinde yer alan bütün hükümleri hak ve ödevleriyle birlikte kabul ettiklerini belirten bir dilekçe ile kooperatif Yönetim Kurulu’na başvurulmaları gerekmektedir. Sözlü müracaatla ortak olunamaz. Yönetim Kurulu, bu başvuruyu başvuru sahiplerinin anasözleşmede gösterilen ortaklık şartlarını taşıyıp taşımadıklarını araştırarak inceler ve uygun görülenlerin ortaklığa kabulü için karar alır. Müracaatların sonuçları kabul veya ret olmak üzere 1 (Bir) ay içerisinde ilgiliye yazı ile bildirilir. Yedek üye vb. şekilde ortak kaydı yapılamaz.

**Ortaklıktan hangi hallerde, nasıl çıkılır?**

Her ortağın kooperatiften çıkma hakkı vardır. Bir ortağın hiçbir surette kooperatiften çıkamayacağına dair bağlamlar hükümsüzdür. Örnek Anasözleşmeye göre her ortak, hesap senesi sonundan en az bir ay önce yönetim kuruluna yazı ile başvurmak suretiyle ortaklıktan çıkabilir. Yönetim kurulu bu hükme uygun olarak yapılacak isteğe rağmen, yazılı başvurunun kooperatif kayıtlarına girişinden itibaren 1 (bir) ay içinde kabulden kaçınırsa, ortak, çıkma dileğini noter aracılığı ile yönetim kuruluna bildirir. Bildiri tarihinden itibaren çıkma gerçekleşir.

**Kooperatif Yönetim Kurulu hangi hallerde ortağın çıkarılmasına karar verebilir?**

Kooperatif ortaklığından çıkarılmayı gerektiren sebepler Anasözleşmede açıkça gösterilir. Ortaklar Anasözleşmede gösterilmeyen sebeplerle ortaklıktan çıkarılamaz. Örnek Anasözleşmeye göre durumları aşağıda gösterilen hallere uyanlar Yönetim Kurulu kararı ile ortaklıktan çıkarılır.

1. 10’uncu maddede yazılı ortaklık şartlarını kaybedenler.
2. Parasal yükümlülüklerini 30 (otuz) gün geciktirmeleri üzerine, Yönetim Kurulunca noter aracılığı ile yapılacak ihtarı takip eden 10 (on) gün içinde bu yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere yine aynı kurulca ikinci ihtar yapılır. İkinci ihtarı takip eden 1 (bir) ay içerisinde de yükümlülüklerini yerine getirmeyenler.
3. Kura çekimi sonunda kendilerine düşen konutları /işyerlerini kabul etmeyenler.
4. Tapuda kendi adlarına tescilinden önce konutlarında/işyerlerinde yaptıkları tahribat veya tadilatı yazılı ihtara rağmen düzeltmeyenler.
5. Kooperatifin para, mal ve belgeleri üzerinde işledikleri suçlardan dolayı mahkum olanlar.
6. İhtisas / Karma Sanayi Siteleri için İşyerini kiraya verenler (İhtisas / Karma Sanayi Siteleri Anasözleşmenin 16 ncı maddenin son fıkrası hükmü saklıdır.)

7- İhtisas / Karma Sanayi Siteleri için işyerlerini İhtisas / Karma Sanayi Siteleri Ana sözleşmesinin 10 uncu maddesinde sayılan küçük sanayi kolları dışındaki işlerde kullananlar.

**Ortaklıktan çıkmaya nasıl itiraz edilebilir?**

Ortak çıkarılma kararının tebliğinden itibaren 3 (üç) ay içinde itiraz davası açabilir. Eğer ortağa tebliğ edilen çıkarılma kararı Yönetim Kurulunca verilmiş ise ortak, üç aylık süre içinde Genel Kurula da itiraz edebilir. Bu itiraz, ilk toplanacak Genel Kurula sunulmak üzere, Yönetim Kuruluna noter aracılığı ile tebliğ ettirilecek bir yazı ile yapılır. Genel Kurula itiraz edildiği takdirde, Yönetim Kurulunun çıkarma kararı aleyhine iptal davası açılamaz. İtiraz üzerine Genel Kurulca verilecek karara karşı iptal davası hakkı saklıdır. 3 (üç) aylık süre içinde Genel Kurula veya mahkemeye başvurmak suretiyle itiraz edilmeyen çıkarma kararları kesinleşir. Haklarındaki çıkarma kararı kesinleşmeyen ortakların yerine yeni ortak alınamaz. Bu kişilerin ortaklık hak ve yükümlülükleri, çıkarma kararı kesinleşinceye kadar devam eder.

**Ortaklığı sona erenlerle hesaplaşma ne şekilde yapılır?**

1163 sayılı Kooperatifler Kanununun Kooperatiften Çıkan veya Çıkarılan Ortaklarla Hesaplaşma Süresi ve Yükümlülükleri başlığı altında yer alan 17 inci maddesine göre; çıkan ortakça iadesi talep edilecek haklar, ortağın ayrıldığı yıl bilançosuna göre hesaplanır ve bilanço tarihinden itibaren 1 (bir) ay içinde geri ödenmesi gerekir. Ancak Genel Kurulca karar alınmak şartıyla, kooperatif mevcudiyetini tehlikeye düşürecek nitelikte olması halinde, ödemelerin 3 (üç) yılı aşmamak üzere geciktirilebileceği ve 5 (beş) yıl geçmekle zaman aşımına uğrayacağı hükme bağlanmıştır. Ancak, ortaklığı sona erenlerin yerine yeni ortak alınması halinde eski ortağın ödediği gider taksitleri derhal geri verilir.

**Ortaklığın devri ne şekilde olur?**

11163 Sayılı Kooperatifler Kanunun 14 üncü maddesine göre ortaklık devredilebilir. Yönetim Kurulu, ortaklığı devralan kişinin ortaklık niteliklerini taşıması halinde, bu kişiyi ortaklığa kabul eder. Devir halinde eski ortağın kooperatife karşı tüm hak ve yükümlülükleri yeni ortağa geçer.

**Kooperatif organları nelerdir?**

Kooperatifin işleyişini sağlayan organları Genel kurul, Yönetim Kurulu ve Denetim Kuruludur. Tasfiye haline geçilmesi durumunda ise bu kurullara Tasfiye Memurları da eklenir.

**Ortağın oy hakkı ne şekildedir, vekalet verilebilir mi? Vekalet şartları nelerdir?**

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’nun “Oy hakkı” başlıklı 48 inci maddesine göre Genel Kurulda her ortak yalnız bir oya sahiptir. “Temsil” başlıklı 49 uncu maddesinde “Anasözleşmede açıklama bulunduğu takdirde, bir ortak yazı ile izin vermek suretiyle Genel Kurul toplantısında oyunu ancak bir başka ortağa kullandırabilir. Eş ve birinci derecede olan (ortağın; çocuğu, annesi ve babası, eşinin annesi ve babası) akrabaları için temsilde ortaklık şartı aranmaz.” hükmüne yer verilmiştir.

**Olağan genel kurul hangi zaman diliminde yapılır?**

Yönetim kurulunun hazırlayacağı gündeme göre ve Anasözleşmelerde belirtilen usul ve esaslara uyularak, olağan Genel Kurul toplantısının her hesap dönemi sonundan itibaren 6 ay içinde en az yılda 1 (bir) defa yapılması zorunludur.

**Genel kurul toplantı yeri neresidir?**

Genel Kurul kooperatif merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

**Genel kurulu toplantıya kimler çağırabilir?**

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’na göre Genel Kurulu toplantıya çağırma yetkisi; -Yönetim Kurulu -Gerektiğinde Denetim Kurulu -Ortağı olduğu Üst Birlik ve -Tasfiye memurlarına aittir. Ayrıca; 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 44 üncü ve Anasözleşmenin 27 inci Maddelerinde belirtilen usul ve esaslar dâhilinde, ortakların (4 den az olmamak kaydı ile ortak sayısının 1/10' unun) isteği üzerine kooperatifi Genel Kurula çağrıma hakkı mevcuttur.

**Genel kurul toplantısı için çağrının süresi ve içermesi gereken hususlar?**

Genel kurul toplantısı için çağrı toplantı gününden en az 30 (otuz) gün önce ve en çok 2 (iki) ay içinde yapılmalı, çağrıda toplantının yeri, günü, saati ve gündem maddelerinin bildirilmesi gerekmektedir.

**Bakanlığa temsilci talebi için ne zaman ve hangi belgeler ile müracaat edilmelidir?**

Bakanlık temsilcisi talebine ilişkin talep dilekçesinin; Çağrı için alınan kararın örneği ( Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu veya Tasfiye Memurları, Üst Birlik Yönetim Kurulu kararı ya da kesinleşme şerhli Mahkeme Kararı), Çağrıyı yapanların yetkili olduklarını gösteren belge (Başvuru sahipleri, Ticaret Sicil memurluğundan kooperatifi temsile yetkili son Yönetim Kurulu üyeleri olduklarını gösterir yazı alacaklardır. Azlık tarafından çağrı yapılmakta ise çağrı iznini veren kesinleşme şerhli Mahkeme Kararı), Toplantı Gündemi, Vezne Alıntısı Makbuzu, Yönetim Kurulu Yıllık Çalışma Raporu, Denetim Kurulu Raporu, Kooperatif ve Üst Kuruluşlarının Genel Durum Bildirim Formu eklenmek suretiyle, Genel Kurul Toplantı tarihinden en az 15 (onbeş) gün önce kooperatifin merkezinin bulunduğu ilin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne teslim edilmesi gerekmektedir.

**Gündeme madde ilavesi ne şekilde olur?**

Dörtten az olmamak üzere kooperatife kayıtlı ortakların en az 1/10’ u tarafından Genel Kurul toplantısından en az 20 (yirmi) gün önce yazılı olarak bildirilecek hususların gündeme konulması zorunludur. Genel Kurul esnasında gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmeden önce kooperatife kayıtlı ortakların 1/10‘ unun yazılı teklifte bulunmaları halinde, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunun 46 ıncı maddesinde belirtilen hususların gündeme eklenmeside mümkündür.

**Toplantı nisabı nedir? Karar nisabı nedir?**

Genel Kurulun toplanabilmesi ve gündemdeki konuların görüşülebilmesi için gerekli toplantı nisabı kooperatife kayıtlı ortakların en az 1/4' ünün şahsen veya temsilen toplantıda hazır bulunması şeklinde olup Karar Nisabı; Anasözleşmede aykırı bir hüküm yoksa oylama sırasındaki mevcudun yarıdan 1 (bir) fazlasının oyudur. İlk ve müteakip toplantılarda aynı nisaplar aranır.

**Çekimser oylar nasıl değerlendirilecektir?**

Çekimser oyların aleyhte olarak kabulü gerekir. (Yargıtay 11 Hukuk Dairesi'nin 29.11.1982 E.5096, K.4999 sayılı kararı)

**Kooperatifin dağılması veya diğer bir kooperatifle birleşmesinde ve anasözleşme değişikliklerinde karar nisabı nedir?**

Kooperatifin dağılması veya diğer bir Kooperatifle birleşmesinde ve Anasözleşme değiştirilmesi kararlarında fiilen kullanılan oyların 2/3 ünün çoğunluğu gereklidir.

**Ek ödeme veya sorumluluğun arttırılmasında karar nisapları nedir?**

Ortakların şahsi sorumluluklarının ağırlaştırılması veya ek ödeme yükümlülükleri ihdası hakkında alınacak kararlar için bütün ortakların 3/4 ünün rızası gereklidir.

**Genel kurul toplantı divanı kimlerden oluşur?**

Genel Kurulun idaresi, ortaklar veya üst kuruluş temsilcileri arasından seçilen Başkan ve Üyeler tarafından sağlanır.

**İbra edilmeyen denetim ve yönetim kurulları tekrar aday olabilir mi?**

Genel Kurulda ibra edilmeyen Yönetim Kurulu üyeleri gündemde seçim maddesi var ise aynı Genel Kurulda tekrar Yönetim ve Denetim Kurulu üyeliklerine seçilemezler. Oylama neticesinde ibra edilmeyen organlar için gündemde seçime ilişkin madde olmasa dahi seçim yapılır.

**Genel kurul kararları kimleri bağlar?**

Kanun ve Anasözleşmeye uygun toplanmış Genel Kurullarda alınan kararlar, toplantıda bulunmayanlar veya bulunup aleyhte oy kullananlar hakkında da geçerli ve bağlayıcıdır.

**Genel kurul kararlarının iptali için kimler başvurabilir?**

Toplantıda hazır bulunup da kararlara aykırı kalarak keyfiyeti tutanağa geçirten, Oyunu kullanmasına haksız olarak müsaade edilmeyen, Toplantıya çağrının usulü dairesinde yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan veya tebliğ edilmediğini ve Genel Kurul toplantısına katılmaya yetkili olmayan kimselerin karara katılmış bulunduklarını iddia eden, Pay sahipleri ve Yönetim Kurulu ile kararların yerine getirilmesi Yönetim Kurulu üyeleri ile denetçilerin şahsi sorumluluklarını mucip olduğu takdirde bunların her biri, Genel Kurul kararlarının iptali için Kanun ve Anasözleşmede gösterilen usul ve esaslar çerçevesinde Yerel Mahkemeye başvurabilirler.

**Genel kurul kararlarının iptali için nereye ne zaman başvurulması gerekir?**

Genel Kurul Kararları aleyhine, toplantıyı kovalayan günden başlamak üzere 1 (bir) ay içinde, kooperatif merkezinin bulunduğu yerdeki Mahkemeye başvurulabilir. (Asliye Ticaret Mahkemesi)

**Yönetim kurulu üyeliği kaç kişiden oluşur? Görev süresi ne kadardır? Seçilme şartları nelerdir?**

Yönetim Kurulu, en az 3 (üç) asıl ve 3 (üç) yedek olmak üzere en az 1 (bir), çok 4 (dört) yıl için seçilebilirler. Yönetim Kurulu üyelerinde aşağıdaki şartlar aranır:

1. Kooperatif ortağı olmak ve medeni hakları kullanma ehliyetine sahip bulunmak,
2. Türk vatandaşı olmak,
3. Aynı türde başka bir yapı kooperatifinde Yönetim Kurulu üyesi olmamak,

4- Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından ya da 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu hükümlerine göre mahkûm olmamak. 5- Aynı zamanda kooperatifte Denetçi olmamak. Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen tüzel kişiler, yukarıdaki şartları taşıyan gerçek kişi temsilcileri vasıtasıyla temsil edilirler.

**Yönetim kurulu üyelik şartlarını kim araştırır?**

Üyelik şartları Denetçiler tarafından araştırılır. Bu şartları taşımadıkları halde seçilenler ile sonradan kaybedenlerin görevlerine Yönetim Kurulunca son verilir.

**Yönetim Kurulu ne zaman kaç kişi ile toplanır?**

Yönetim Kurulu toplantısı en az ayda bir defa ve en az üye tam sayısının çoğunluğunun katılmasıyla yapılır. Kararlar toplantıda bulunanların oy çokluğu ile verilir. Oyların eşitliği halinde keyfiyet gelecek toplantılara bırakılır. Onda da eşitlik halinde söz konusu ise teklif reddedilmiş sayılır.

**Yönetim Kurulu üyeliği boşalırsa ne olur?**

Herhangi bir sebeple, Yönetim Kurulu toplantı nisabını kaybederse boşalan Yönetim Kurulu üyeliklerine Denetim Kurulu üyeleri tarafından gecikilmeksizin yeteri kadar yedek üye çağrılır.

**Görev süresi dolmuş yönetim kurulunun yetkileri nelerdir?**

1163 sayılı Kooperatifler Kanunun 98 inci maddesi yollamasıyla 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunun 410 uncu Maddesine göre “Genel Kurul, süresi dolmuş olsa bile, Yönetim Kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir.” Hükmü gereği süresi dolan Yönetim Kurulu, Genel Kurulu toplantıya çağırabilir.

**Denetim Kurulu kaç kişidir ve seçilme şartları nelerdir?**

Genel Kurulca en az 1 (bir) yıl, en çok 4 (dört) yıl için ortaklar arasından veya dışarıdan, en az iki veya daha fazla Denetim Kurulu üyesi ve bir o kadar da yedeği seçilir. Denetim Kurulu üyelerinde aşağıdaki şartlar aranır:

1. Türk vatandaşı olmak ve medeni hakları kullanma ehliyetine sahip bulunmak,
2. Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından ya da 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu hükümlerine göre mahkum olmamak.
3. Aynı zamanda kooperatifte Yönetim Kurulu üyesi, kooperatif personeli veya Yönetim Kurulu üyeleriyle üçüncü derece dahil kan ve sıhri hısım (kendisinin ve eşinin, anne, baba, çocuk, büyükanne, büyükbaba, torun, amca, hala, dayı, teyze, kardeş, kardeş çocuğu) olmamak, Yönetim Kurulu üyeleriyle aralarında iş ortaklığı bulunmamak.
4. En az lise düzeyinde diploma sahibi olmak.

**Kooperatiflerde gayrimenkul alımı nasıl olur?**

Kooperatiflerce alınması kararlaştırılan gayrimenkullerin alımının, tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesi ile yapılması şarttır.

**Konut bedelleri ne şekilde tespit edilir?**

Yapıların fenni mesuller yahut Yapı Denetim Kuruluşlarının denetçi, mimar ya da mühendisleri tarafından ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamen bitirildiğini belirten teknik rapor düzenlendikten yahut yapı kullanma izni alınmasına müteakip Genel Kurul kararı çerçevesinde oluşturulacak en az 3 (üç) kişilik teknik heyet tarafından arsa bedeli, alt ve üst yapı, inşaat, ortak alan ve tesislerin maliyeti ile genel giderlerden tespit edilecek toplam maliyet bedelinden ortakların payına düşecek miktar hesaplanır. Buna konutların site girişine yakınlığı, bloktaki yeri, genel yerleşim planındaki konumu gibi diğer değer artırıcı özellikler göz önüne alınarak tespit edilecek rayiç fiyatlara göre takdir olunacak şerefiye bedelleri eklenmek suretiyle geçici maliyet bulunur. Söz konusu teknik heyet tarafından hazırlanan geçici maliyet raporu, düzenleme tarihi ve imzaların doğruluğu bakımından noterce onandıktan sonra yönetim kuruluna verilir. Bu rapor, yönetim kurulunca, noter vasıtasıyla veya taahhütlü mektupla veyahut elden imza karşılığında ortaklara tebliğ edilir. Ortaklar tebliğ tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde bu kıymetlere itiraz edebilirler. 15 (onbeş) günün geçmesi ile itiraz hakkı kesin olarak düşer. İtiraz edildiği takdirde, teknik heyet ile Yönetim Kurulunun kendi üyeleri arasından birer, itirazda bulunan ortaklar tarafından seçilecek 1 (bir) kişiden oluşan 3 (üç) kişilik yeni bir kurul marifetiyle tekrar kıymet takdir olunur. Bu heyet tarafından takdir olunan fark, geçici maliyet bedellerine eklenir veya bu bedelden indirilir. Geçici maliyet tespitinden sonra yapılan masraflar kesinleşen kıymet takdiriyle orantılı olarak bölünerek kesin maliyet bulunur. İtiraz taksitlerin ödenmesini geciktiremez. Her ortak kendisine düşen konutu kesin maliyet bedeli üzerinden kabule mecburdur. Ortaklar, Yönetim Kuruluna yazı ile bilgi vermek şartıyla kendilerine düşen konutları diğer ortakların konutları ile değiştirebilirler.

**6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununa göre; Kooperatiflerin tutması zorunlu Ticari Defterleri Nelerdir? Bu Ticari Defterlerden hangileri yıllık açılış ve kapanış onayına tabidir?**

Kooperatiflerin tutması zorunlu Ticari Defterleri;

1. Yevmiye Defteri,
2. Defter-i Kebir,
3. Envanter Defteri,
4. Pay (Ortaklar) Defteri,
5. Yönetim Kurulu Karar Defteri,
6. Genel Kurul Toplantı ve Müzakere Defteridir.

Bu defterlerden; 1- Yevmiye Defteri ve 2- Yönetim Kurulu Karar Defteri yıllık açılış ve kapanış onayına tabidirler.

**Kooperatifin hangi hallerde tasfiyesi yapılır?**

1. Ortak sayısının 7’ den aşağı düşmesi üzerine,
2. Genel Kurul kararıyla,
3. İflasın açılmasıyla,
4. Kanunlarda öngörülen diğer hallerde, İlgili Bakanlığının Mahkemeden alacağı karar üzerine,
5. Diğer bir kooperatifle birleşmesi veya devralınması suretiyle,

6- Üç yıl Olağan Genel Kurul toplantısını yapmaması halinde dağılır.

**Tasfiye kurulu kimlerden oluşur?**

Tasfiye Kurulu; Genel Kurul tarafından seçilecek en az 2 (iki) kişiden oluşur. Genel Kurul bu hususta Yönetim Kurulunu da görevlendirebilir. Genel Kurulca Tasfiye Kurulu için bir seçim veya görevlendirme yapılmadığı takdirde, tasfiye işlerini Yönetim Kurulu yürütür. Bu şekilde tasfiye kurulu oluşturulamadığı hallerde, ortaklardan birinin başvurusu üzerine Mahkemece Tasfiye Memurları atanabilir.

**Kooperatifin terkin olması halinde kooperatif evrakları nasıl saklanır?**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 82 inci maddesine göre “… Kooperatifin tasfiyesi halinde tüzel kişiliği sona ermişse defter ve kâğıtlar birinci fıkra gereğince 10 (on) yıl süreyle Sulh Mahkemesi tarafından saklanır.” denilmektedir.

**Ortağı olunan Kooperatif bilgilerine ulaşmak için nasıl bir yol izlenmesi gerekir?**

Yapı kooperatifi üyesi olan bir kişinin, üye olduğu kooperatife ait bilgilere; Ticaret Bakanlığı'nın (https://koopbis.ticaret.gov.tr/account/login) web adresi üzerinden e-devlet portalına yönlendirmesi neticesi TC Kimlik No ve e-devlet şifresinin girilmesiyle Kooperatif Bilgi Sistemi (KOOPBİS) üzerinden ulaşılması ile mümkündür.

**Kooperatif Ortaklık Kaydı nerede tutulur.**

Kişilerin ortaklık kaydı Kooperatifin Pay (Ortaklar) Defterinde tutulur. Her ortağın üyelik haklarının, ada yazılı Ortaklık Senedi ile temsil olunması şarttır. Ortaklığa dair uyuşmazlıklarda kooperatifin resmi defter ve belgelerindeki kayıtlara itibar edilmesi esastır.

**Kooperatiflerin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerinin "Kooperatifçilik Eğitimi" almaları zorunlumudur?**

Hukuki durumu "Faal", 50 ve daha fazla ortağı olan ve "Yapı Ruhsatı" almış Yapı Kooperatiflerinde Yönetim ve Denetim Kurulu asil ve yedek üyelerinin "Kooperatifçilik Eğitimi" almaları zorunludur.

**Hangi Kooperatifler "Dış Denetime" tabidir?**

Hukuki durumu "Faal", 100 ve daha fazla ortağı olan ve "Yapı Ruhsatı" almış Yapı Kooperatifleri "Dış Denetim"e tabidir.

**Kooperatiflerin incelenmesi için nereye ve ne şekilde başvuru yapılabilir?**

Yargı mercilerine intikal ettirilmemiş olması şartıyla, belli bir konuyu ihtiva edecek özellikteki şikayet ve inceleme talepleri için; başvurulan olayla ilgili inandırıcı mahiyette bilgi, bulgu ve belgeler eklenmiş veya somut nitelikte bilgi, bulgu ya da olaylara dayandırılan ve 3071 sayılı "Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun" un 4 üncü maddesinde belirtilen şartları taşıyan bir dilekçe ile Bakanlığımıza veya Kooperatif merkezinin bulunduğu İl Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) intikal ettirilmesi halinde idarece işleme tabi tutulması mümkündür.

**Başvuru dilekçelerinin incelenemeyeceği haller hangileridir?**

3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanunun gereği; belli bir konuyu ihtiva etmeyen, Yargı mercilerinin görev alanına giren konular ile dilekçe sahibinin adı-soyadı ve imzası ile açık iş veya ikametgah adresinin bulunmayan dilekçeler ve 4982 sayılı Bilgi Edinme Kanununda belirtilen bilgi edinme sınırları kapsamında kalan başvurular İdarece incelemez.

**Denetim sürece ne şekilde işlemektedir?**

Vatandaşlarımızdan gelen şikâyet ve inceleme talepleri öncelikle ve mutlaka kooperatif merkezinin bulunduğu İlin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü eliyle incelenmekte olup, gerek duyulması halinde ancak Bakanlığımızın diğer birimlerince inceleme yapılması söz konusu olabilecektir. Yapılan denetimler neticesinde 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu veya Türk Ceza Kanunu gereği suç unsuru tespit edilmesi halinde tespit edilen hususlar ilgili Cumhuriyet Başsavcılıklarına intikal ettirilmekte, diğer tespit edilen hususlar hakkında ise şikayetçiye bilgi verilmekte, kooperatif Yönetim ve Denetim Kurullarına bildirimde bulunulmakta, gerekiyorsa uygulamaya yönelik talimatlar verilmektedir. Kooperatifler ile ortaklar veya 3 üncü kişiler arasındaki alacak-verecek, hesaplaşma vb. maddi ve hukuki hususlar ise Bakanlığımızın gerçekleştirdiği denetimlere konu edilmemekte olup bu hallerde konu ile ilgili kooperatif merkezinin bulunduğu yer yargı mercilerine başvurulması ile mümkün ve uygun olacağı değerlendirilmektedir.