

.....KONUT YAPI KOOPERATİFİ ANASÖZLEŞMESİ

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**KURULUŞ, TÜZEL KİŞİLİĞİN KAZANILMASI VE ANASÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ, UNVAN,  
MERKEZ, SÜRE, AMAÇ VE FAALİYET KONULARI**

**KURULUŞ:**

**Madde 1-** Bu anasözleşmede isimleri, uyrukları, adresleri ve taahhüt ettikleri sermaye payları gösterilen kimseler tarafından, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu hükümlerine göre değişir ortaklı, değişir sermayeli ve sınırlı sorumlu bir konut yapı kooperatifi kurulmuştur.

**TÜZEL KİŞİLİĞİN KAZANILMASI VE ANASÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ:**

**Madde 2-** Kooperatif Ticaret Siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır. Tescilden önce kooperatif namına iş ve işlem yapanlar bunlardan şahsen ve zincirleme olarak sorumludurlar. Anasözleşmede yapılacak değişiklikler kuruluştaki usule tabidir.

**UNVAN:**

**Madde 3-** Kooperatifin unvanı

Sınırlı Sorumlu .....Konut Yapı Kooperatifidir.

**MERKEZ:**

**Madde 4-**Kooperatifin merkezi .....ili'dir.

**SÜRE:**

**Madde 5-** Kooperatifin süresi.....yıldır.

**AMAÇ VE FAALİYET KONULARI:**

**Madde 6-** Kooperatifin amacı ortaklarının konut ihtiyaçlarını karşılamaktır.

Bu amaçla kooperatif;

1) Arsa ve arazi satın alır, birleştirir, imar planına uygun biçimde böldürerek altyapı, plan, proje ve maliyet hesapları hazırlar ve ortaklarına konut yaptırır.

2) Yaptırılan konutların mülkiyetini bu anasözleşmede yazılı esaslara göre ortaklarına aktarır.

3) Ortaklarının sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurar, bunları ortaklarına aktarabilir.

4) Yukarıdaki fıkralardaki yazılı hususları sağlamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalarda bulunabilir, gayrimenkul ve menkulleri iktisap eder, kiralar, kiraya verir, satar ve benzeri tasarruflarda bulunur, aynı haklar tesis eder.

5) Kooperatifin kredi ihtiyacının karşılanması amacı ile ilgili finansman kuruluşlarına başvurur, borçlanır, açılan kredinin zamanında ve amacına uygun kullanılmasını sağlayıcı tedbirleri alır.

6) Konut yapımının imkansızlaşması halinde, kooperatife ait arsayı parselleyerek ya da hisselendirerek, genel kurulca karara bağlanması şartıyla kura ile ortaklarına dağıtır.

7) Konut yapı kooperatifleri üst kuruluşlarına katılır.

8) Gerekliğinde ortaklar ve personel için yardım fonları oluşturur, konusu ile ilgili eğitim, yayın, araştırma ve benzeri faaliyetlerde bulunur.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **SERMAYE VE PAYLAR**

#### **SERMAYE:**

**Madde 7-** Kooperatifin sermayesi, ortakların taahhüt ettikleri payların toplam tutarlarından ibaret olup, değişkendir. Ancak, sermayenin en az haddi ..... Türk Lirasıdır. Kuruluşta bu sermayenin tamamının taahhüt edilmesi ve 1/4 ünün peşin ödenmesi zorunludur.

Aynı sermaye konulamaz.

#### **PAYLAR:**

**Madde 8-** Bir ortaklık payının değeri 100-TL'dir. Ortaklar en çok 5.000 pay taahhüt edebilirler. Ancak, her ortağın en az ..... pay taahhüt etmesi zorunludur.

Ortaklık payları, bu anasözleşmenin 19 uncu maddesine göre düzenlenen ortaklık senesinde gösterilir. Senetle temsil edilmeyen paylar 100-TL üzerinden itibar olunur.

#### **PAYLARIN ÖDENMESİ:**

**Madde 9-** Ortakların taahhüt ettikleri pay bedellerinin en az 1/4 ü peşin, geri kalanı ise yönetim kurulunca belli edilecek eşit aylık taksitler halinde ve en fazla 1 (Bir) yıl içinde ödenir.

Nakdî ödemeler, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununa bağlı bir bankada, kurulmakta olan kooperatif adına açılacak özel bir hesaba, sadece kooperatifin kullanabileceği şekilde yatırılır.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **ORTAKLIK İŞLEMLERİ**

#### **ORTAKLIK ŞARTLARI:**

**Madde 10-** Kooperatife ortak olabilmek için aşağıdaki nitelik ve şartların varlığı gereklidir.

- 1) Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip gerçek kişi olmak,
- 2) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak veya yabancı uyruklu olmakla birlikte 2644 Sayılı Tapu Kanunu veya yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre Türkiye'de gayrimenkul edinmesine imkan sağlanmış kişilerden bulunmak,
- 3) 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 9 uncu maddesinde sayılan tüzel kişilerden olmak.

## **ORTAKLIĞA KABUL:**

**Madde 11-** Gerekli şartları taşıyıp da, kooperatife ortak olmak isteyenler yazılı olarak yönetim kuruluna başvururlar. Bu başvuruda, anasözleşmenin tüm hükümlerinin ve getirilen yükümlülüklerin kabul edildiği açıkça belirtilir.

Ortaklığa kabul yönetim kurulunun kararı ile gerçekleşir.

Yönetim kurulu, ortaklar ile ortak olmak için başvuruların 10 uncu maddede gösterilen şartları taşıyıp taşımadığını araştırmak zorundadır.

Ortaklığa kabul veya ret kararı, ilgiliye 15 (Onbeş) gün içinde yazı ile bildirilir. İstekli, ortaklığa alındığı takdirde, kararın kendisine bildirildiği tarihten itibaren 1 (Bir) ay içinde sermaye taahhüdünün diğer ortaklarca ödenmiş taksiti ile diğer ortakların her birinin o tarihe kadar ödemiş oldukları paylara eşit meblağı bir defada öder.

17 nci madde uyarınca devir yolu ile ortaklığa alınanlar hariç olmak üzere daha sonra ortaklığa kabul edileceklerden, yukarıdaki fıkrada belirtilen meblağın üzerinde para talep edilmesi, genel kurulun bu hususta karar alması halinde mümkündür.

Yedek üye ve benzeri şekilde ortak kaydı yapılamaz. Bu amaçla para tahsil edilemez.

## **ORTAK SAYISI:**

**Madde 12-** Kooperatifin ortak sayısı en az 7 (Yedi) kişidir. Ortak sayısı, arsa ve konut imkanlarına göre genel kurulca belirlenir.

Yönetim kurulu, genel kurulca kararlaştırılan sayının üzerinde ortak kaydedemez.

## **ORTAKLIKTAN ÇIKMA:**

**Madde 13-** Her ortak, hesap senesi sonundan en az 1 (Bir) ay önce yönetim kuruluna yazı ile başvurmak suretiyle ortaklıktan çıkabilir. Yönetim kurulu bu hükmeye uygun olarak yapılacak isteğe rağmen, yazılı başvurunun kooperatif kayıtlarına girişinden itibaren 1 (Bir) ay içinde kabuldense kaçınırsa, ortak, çıkma dileğini noter aracılığı ile yönetim kuruluna bildirir. Bildiri tarihinden itibaren çıkma gerçekleşir.

## **ORTAKLIKTAN ÇIKARMA:**

**Madde 14-** 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 ihtar takip eden 10 (On) gün içinde bu yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere yine aynı kurulca ikinci ihtar yapılır. İkinci ihtar takip eden 1 (Bir) ay içerisinde de yükümlülüklerini yerine getirmeyenler.

3) Kura çekimi sonunda kendilerine düşen konutları kabul etmeyenler.

4) Tapuda kendi adlarına tescilinden önce konutlarında yaptıkları tahribat veya tadilatı yazılı ihtara rağmen düzeltmeyenler.

5) Kooperatifin para, mal ve belgeleri üzerinde işledikleri suçlardan dolayı mahkum olanlar.

Çıkarma kararı gerekçeli olarak yönetim kurulu karar defteri ile ortaklar defterine kaydedilir. Kararın onaylı örneği, çıkarılan ortağa tebliğ edilmek üzere 10 (On) gün içinde notere verilir. Ortak, çıkarma kararının tebliğ tarihinden itibaren 3 (Üç) ay içinde iptal davası açabilir veya genel kurula 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 açılmaz. 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.

Ortaklar, bu maddede gösterilmeyen sebeplerle ortaklıktan çıkarılamazlar. 2 nci fıkrada belirtilen koşullar birden fazla ortaklık payına sahip ortağın paylarından herhangi birine ve /veya payların toplamına ait parasal yükümlüklerini geciktirmesi halinde de geçerlidir.

Haklarındaki çıkarma kararı kesinleşmeyen ortakların yerine yeni ortak alınamaz. Bu kişilerin ortaklık hak ve yükümlülükleri, çıkarma kararı kesinleşinceye kadar devam eder.

### **ORTAKLIĞI SONA ERENLERLE HESAPLAŞMA:**

**Madde 15-** Devir dışında bir nedenle ortaklığı sona erenlerin sermaye ve diğer alacakları, o yılın bilançosuna göre hesaplanarak, bilanço tarihinden itibaren 1 (Bir) ay içinde geri verilir.

Ancak ortaklığı sona erenlerin yerine yeni ortak alınması halinde eski ortağın 21 inci madde uyarınca ödediği gider taksitleri derhal geri verilir.

Ayrılan ortaklar kooperatifin yedek akçeleri üzerinde bir hak iddia edemezler.

Ortaklığı sona erenlerin alacak ve hakları, bunları isteyebilecekleri günden itibaren 5 (Beş) yıl geçmekle zaman aşımına uğrar.

### **ÖLEN ORTAĞIN DURUMU:**

**Madde 16-** Ferdi münasebete geçilmeden önce ölen ortağın kanuni mirasçılarının 3 (Üç) ay içinde temsilci tayin ederek kooperatife bildirmeleri halinde, ortaklık hak ve yükümlülükleri kanuni mirasçıları lehine devam eder.

Mirasçılarının temsilci tayin etmemeleri veya ortaklığa devam etmek istememeleri halinde, ölen ortağın alacak ve borçları 15 inci madde hükümlerine göre tasfiye edilir.

### **ORTAKLIĞIN DEVRİ:**

**Madde 17-** Ortaklık, yazılı olarak yönetim kuruluna bildirilmek suretiyle 10 uncu maddedeki ortaklık şartlarını taşıyan kişilere devredilebilir.

Yönetim kurulu bu şekilde ortaklığı devralan kişiyi ortaklığa kabulden kaçınamaz.

Yasal bir sebep olmaksızın devralanın ortaklığını kabul etmeyen yönetim kurulu üyeleri devreden ve devralanın uğrayacakları zararlara karşı müteselsil sorumludurlar.

Devir halinde eski ortağın kooperatife karşı tüm hak ve yükümlülükleri yeni ortağa geçer, kooperatifçe bu devir sebebiyle taraflardan ayrıca ödemelerde bulunmaları istenemez.

## **ORTAKLIĞA TEKRAR GİRME:**

**Madde 18-** Ortaklığı sona erenler, ayrılma nedenlerinin ortadan kalkması halinde yeniden ortaklığa kabul edilebilirler.

Bu anasözleşmenin 14 üncü maddesinin 5 inci bendi gereğince çıkarılanlar kooperatife tekrar alınamazlar.

## **ORTAKLIK SENEDİ:**

**Madde 19-** Her ortağın üyelik haklarının, ada yazılı ortaklık senedi ile temsil olunması şarttır. Bu senede kooperatifin unvanı, sahibinin adı ve soyadı, gerçek kişilerin T.C. kimlik numaraları ile tüzel kişilerin sicil numaraları, iş ve konut adresi, kooperatife girdiği ve çıktığı tarihler yazılır. Bu hususlar, senet sahibi ile kooperatifi temsile yetkili olan kimseler tarafından imzalanır. Ortağın yatırdığı veya çektiği paralar tarih sırası ile kaydedilir. Bu kayıtlar kooperatifin ödediği paralara ait ise ortak imzalar. İmzalı ortak senedi makbuz hükmündedir. Mezkur senet anasözleşmeyi ihtiva etmek şartıyla ortaklık cüzdanı şeklinde de düzenlenebilir. Ortaklık senetleri kıymetli evrak niteliğinde olmayıp sadece ispat vesikası hükmündedir.

## **ORTAKLARIN ŞAHSİ SORUMLULUKLARI:**

**Madde 20-** Her ortak, kooperatifin borçlarına karşı, taahhüt ettiği pay tutarı kadar sorumludur.

Kooperatiften ilişkisi kesilen ortağın sorumluluğu, ayrıldığı tarihten itibaren 2 (iki) yıl devam eder.

Kooperatife giren her ortak, girişinden önce doğmuş olan kooperatif borçlarından dolayı diğer ortaklar gibi sorumlu olur.

Yönetim kurulu üyeleri ile denetçilerin sorumlulukları hakkındaki hükümler saklıdır.

## **ORTAKLIK PAYI DIŞINDAKİ ÖDEMELER:**

**Madde 21-** Ortaklar, taahhüt ve tediye ettikleri ortaklık payı bedelleri dışında, kooperatif amaçlarının gerçekleşmesini sağlamak üzere genel kurulca kararlaştırılacak miktarlardaki, arsa, altyapı, inşaat ve benzeri gider taksitlerini ödemek zorundadırlar. Bu kararlarda anasözleşmenin 33 üncü maddesinin 2 inci fıkrasında gösterilen nisap aranır.

Ödemeler, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununa bağlı bir bankada, kooperatif adına açılacak özel bir hesaba, sadece kooperatifin kullanabileceği şekilde yatırılır.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **KOOPERATİFİN ORGANLARI VE YÖNETİMİ**

#### **KOOPERATİFİN ORGANLARI:**

**Madde 22-** Kooperatifin organları şunlardır:

- 1) Genel Kurul,
- 2) Yönetim Kurulu,
- 3) Denetim Kurulu,

## **GENEL KURUL**

### **Görev ve Yetkileri:**

**Madde 23-** En yetkili organ olan Genel Kurulun görev ve yetkileri şunlardır:

- 1) Bilanço, bilanço hesaplarının dökümü, gelir-gider farkı hesapları ile yönetim kurulu ve denetçiler tarafından verilen raporları inceleyerek kabul veya reddetmek,
- 2) Yönetim kurulu üyeleri ile denetim kurulu üyelerini seçmek, ibra etmek veya sorumluluklarına karar vermek, gerektiğinde bunları azletmek,
- 3) Yönetim ve denetim kurulu üyelerine verilecek aylık ücret, huzur hakkı ve yolluk miktarı ile bütçeyi görüşerek karara bağlamak,
- 4) Yönetim kurulu tarafından verilen ortaklıktan çıkarma kararlarına yapılan itirazları inceleyip karara bağlamak,
- 5) Kanun, anasözleşme ve iyi niyet esasları ile genel kurul kararlarına aykırı olduğu ileri sürülen yönetim kurulu kararlarının iptal edilip edilmeyeceği konusunda karar vermek,
- 6) Ortaklardan tahsil edilecek aidatların miktarı, ödeme tarihleri ve ödeme şartları ile gecikme halinde uygulanacak kanunların getirdiği yasal tavanı aşmayacak şekilde gecikme cezasını tespit etmek,
- 7) Üst kuruluşa girmeye ve çıkmaya karar vermek ve bu kuruluşa görevlendirilecek temsilcileri seçmek,
- 8) Anasözleşmede yapılması öngörülen değişiklikler hakkında karar vermek,
- 9) Gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak gayrimenkulün niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak gayrimenkulün asgari fiyatını belirlemek,
- 10) İmalat ve inşaat işlerinin yaptırılma yöntemini kararlaştırmak,
- 11) Kooperatifin ortak sayısı ile yapılacak konut sayısını tespit etmek,
- 12) Hesap tetkik komisyonu seçmek ve bu komisyonun çalışmasıyla ilgili usul ve esasları tespit etmek,
- 13) Kooperatifin dağılması hakkında karar vermek, tasfiye kurulunu seçmek,
- 14) Kura çekimi aşamasına gelindiğinde, konutların şerefiyelerine ilişkin genel hususları görüşerek karara bağlamak ve konut maliyet hesapları ile konut bedellerini hesaplayacak olan teknik heyeti belirlemek,
- 15) Kanun ve anasözleşme ile genel kurula tanınmış olan diğer konular hakkında karar vermek.

Genel kurul, yukarıdaki görev ve yetkilerini devir ve terk edemeyeceği gibi, kooperatifin amaçları ile ilgili her türlü işler hakkında da karar verebilir.

### **Oy Hakkı ve Temsil:**

**Madde 24-** Bütün ortaklar genel kurula katılma hakkına sahiptir. Her ortak yalnız 1 (Bir) oya sahip olup, yazı ile izin verilmek suretiyle bir ortak diğer bir ortağın oyunu kullanmak üzere temsilci tayin edebilir.

Kooperatifin ortak sayısı 1000 (Bin) i geçtiğinde her ortak en çok 9 (Dokuz) olmak üzere birden fazla ortağı temsil edebilir. Ancak, yönetim ve denetim kurulu belirleme seçimlerinde, her ortak, en fazla 1 (Bir) ortağı temsilen oy kullanabilir.

Eş ve birinci derece (ortağın; çocuğu, ana ve babası, eşinin annesi ve babası) hısımları için temsilde yazılı vekalet sunulması halinde ortaklık şartı aranmaz.

Yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile kooperatifi temsile yetkili kılınan kimseler vekaleten oy kullanamazlar.

Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle kooperatifin işlerinin görülmesine herhangi bir surette katılmış olanlar, yönetim kurulunun ibrasına ait kararlarda oylamaya katılamazlar. Bu hüküm denetçiler hakkında uygulanmaz. Denetçiler kendi ibralarında oy kullanamazlar.

Hiçbir ortak; kendisi, eşi veya üstsoy ve altsoy ile kooperatif arasında ortaklık ilişkileri dışındaki şahsi bir işe veya uyuşmazlığa ait görüşmelerde oy kullanamaz.

#### **Toplantı Şekilleri ve Zamanı:**

**Madde 25-** Genel kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. 1163 sayılı Kanunun 45 inci maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, olağan genel kurul toplantısının, her yılın ilk 6 (Altı) ayı içinde yapılması zorunludur.

Yapı ruhsatı alınması halinde her yıl yapılması gereken genel kurullar birden fazla hesap dönemi için birleştirilerek yapılamaz.

Olağanüstü genel kurul, kooperatif işlerinin ve anasözleşme hükümlerinin gerektirdiği zaman ve surette toplanır.

#### **Toplantı Yeri:**

**Madde 26-** Genel kurul, kooperatif merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

#### **Çağrıya Yetkili Organlar:**

**Madde 27-** Genel kurul, yönetim kurulunca toplantıya çağrılır. Görev süresi dolmuş olsa dahi yönetim kurulu genel kurulu toplantıya çağırabilir.

Gerekli hallerde; denetim kurulu, kooperatifin ortağı bulunduğu üst birlik ve görevleri ile ilgili konular için tasfiye memurları genel kurulu toplantıya çağırma yetkisine sahiptirler.

Genel kurul yukarıdaki şekilde toplanamadığı takdirde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca toplantıya çağrılabilir.

Ayrıca, 4 (Dört) ortaktan az olmamak kaydıyla toplam ortak sayısının 1/10 unun isteği halinde genel kurul 10 (On) gün içinde yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılır.

Bu başvurunun, müştereken ve noter tebligatı ile yapılması gerekir.

Yönetim kurulunca bu isteğin zamanında yerine getirilememesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılan başvurulardan da bir sonuç alınamaması durumunda, istek sahipleri mahkemeye başvurarak genel kurulu bizzat toplantıya çağırma izni alabilirler.

Yönetim kurulunun devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir ortak genel kurulu toplantıya çağırabilir. Mahkeme kararı kesindir.

#### **Çağrının Şekli:**

**Madde 28-** Olağan ve olağanüstü toplantılara çağrı; taahhütlü mektupla, ayrıca gerektiğinde gazete ile gazete olmayan yerlerde mahalli örf ve adete göre ilan yoluyla yapılır. Çağrının sadece yazılı olarak imza karşılığında yapılması da mümkündür.

Çağrının toplantı gününden en az 30 (Otuz) gün önce ve en çok 2 (iki) ay içinde yapılması, toplantının gün ve saati ile yerinin ve gündem maddelerinin bildirilmesi zorunludur.

Çağrıda birinci toplantıda çoğunluk sağlanamadığı takdirde yapılacak olan sonraki toplantıların tarihi, saati ve yeri açıklanarak yeni bir bildirim gerek kalmaksızın bir defada ortaklara duyuru yapılabilir. Toplantılar arasında, en az 7 (Yedi) ve en fazla 30 (Otuz) gün süre bulunması gerekir.

Sürelerin hesabında duyuru ve toplantı günleri hesaba katılmaz.

Anasözleşmenin değiştirilmesi söz konusu ise, yapılacak duyuruda değiştirilecek maddelerin numaralarının ve konularının yazılması ile yetinilir.

#### **Bütün Ortakların Hazır Bulunması:**

**Madde 29-** Kooperatifin bütün ortaklarının veya temsilcilerinin hazır bulunması ve itirazın olmaması halinde, genel kurul toplantılarına ilişkin diğer hükümler saklı kalmak şartı ile toplantıya çağrı hakkındaki hükümlere uyulmamış olsa da kararlar alınabilir. Ancak, kararların muteber olabilmesi için, toplantıda Bakanlık Temsilcisi bulundurulması hususunda gerekli işlemlerin yapılmış olması şarttır.

Yukarıdaki fıkraya göre alınan kararlar, tüm ortaklar ve ortakların toplantıda oy birliği ile seçecekleri temsilciler tarafından imzalanacak bir tutanağa bağlanır.

#### **Bakanlığa Müracaat ve Sunulacak Belgeler:**

**Madde 30-** Genel kurul tarihi ile yeri ve gündemi, toplantıdan en az 15 (Onbeş) gün önce kooperatif merkezinin bulunduğu yerdeki Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yazılı olarak bildirilir.

Bu bildirim Bakanlıkça belirlenen sayıdaki temsilcinin ücretinin ilgili Maliye veznesine yatırıldığını gösteren belge eklenerek toplantıda temsilci bulundurulması talep edilir.

Genel kurul toplantı müracaatı ile sunulacak belgelere ilişkin diğer hususlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar dahilinde yapılır.

#### **Gündem:**

**Madde 31-** Olağan genel kurul gündemine aşağıdaki hususlar yazılır.

- 1) Açılış ve divan heyetinin teşkili,
- 2) Yönetim ve denetim kurulu tarafından verilen raporların okunması, görüşülmesi,
- 3) Bilanço, envanter ve gelir-gider farkı hesaplarının incelenmesi, onanması veya reddi,
- 4) Yönetim kurulu ile denetim kurulu üyelerinin ibrası, ibra edilmemesi halinde aynı genel kurulda ibra edilmeyen organ seçimlerinin yapılması,
- 5) Süresi biten yönetim ve denetim kurulu üyelerinin yerine yenilerinin seçilmesi ve bunların görev sürelerinin tespiti,
- 6) Yönetim ve denetim kurulu üyelerinin, aylık ücret, huzur hakkı, risturn ve yolluk ödemelerinin belirlenmesi,
- 7) Aidatlar, aidatların ödeme tarihleri ve kanunların getirdiği yasal tavanı aşmayacak şekilde gecikme cezasının belirlenmesi,
- 8) Gelecek yılın bütçe ve çalışma programının görüşülmesi ve karara bağlanması.

Yukarıdaki maddelere ek olarak görüşülmesi gerekli görülen diğer konular açıkça yazılır. Görülecek konu tespit edilmeyerek, "Gerekli görülecek diğer hususlar" şeklinde genel bir gündem maddesi belirlenemez.



Kanun ve anasözleşme gereği genel kurulun yetkisinde olan ve olağanüstü genel kurul toplantı gündemini oluşturan her türlü konu, olağan genel kurul toplantı gündemine yazılabilir.

Olağanüstü genel kurul gündemi, çağrının amacına göre tayin ve tespit olunur.

Dörtten az olmamak üzere ortakların en az 1/10 u tarafından genel kurul toplantı tarihinden en az 20 (Yirmi) gün önce müştereken ve noter tebligatı ile bildirilecek hususların gündeme konulması zorunludur. Bu şekilde bildirilecek hususların gündemde yer almaması durumunda, noter tebligatında imzası bulunanlardan birinin divan heyetine müracaatı üzerine divan heyeti, tebliğdeki ortak sayısı ve tebliğ süresinin uygun olması halinde konuyu gündeme alır.

Gündemde olmayan hususlar görüşülemez. Ancak, kooperatife kayıtlı ortakların en az 1/10 unun gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmeden önce yazılı teklifte bulunmaları halinde, hesap tetkik komisyonunun seçilmesi, bilanço incelemesinin ve ibranın geriye bırakılması, çıkan veya çıkarılan ortaklar hakkında karar alınması, Genel Kurulun yeni bir toplantıya çağırılması ve Kanun, anasözleşme ve iyi niyet esasları ile genel kurul kararlarına aykırı olduğu ileri sürülen yönetim kurulu kararlarının iptali, yönetim kurulu üyeleri ile denetçilerin azli ve yerlerine yenilerinin seçilmesi ile ilgili hususlar, genel kurula katılanların yarısından bir fazlasının kabulü ile gündeme alınır.

Yapılan denetim sonucunda veya herhangi bir sebeple Bakanlıkça, kooperatif genel kurulunda görüşülmesi istenen konuların bildirildiği şekilde gündeme konulması zorunludur.

Gündem, genel kurulu toplantıya çağırın tarafından belirlenir.

#### **Ortaklar Cetveli:**

**Madde 32-** Yönetim kurulu; her genel kurul toplantısından önce, tüm ortakların ortak numaraları, isim, gerçek kişilerin T.C. kimlik numaraları ile tüzel kişilerin sicil numaraları ve ikametgahları ile asaleten ve vekaleten imzalanacak yerleri gösterir yönetim kurulunca imzalı bir ortaklar cetveli hazırlamakla yükümlüdür.

Bu cetvel, toplantıya katılanlar ile divan heyeti ve Bakanlık temsilcisi tarafından isim yazılarak ayrıca imzalanır.

#### **Görüşme ve Karar Nisabı:**

**Madde 33-** Genel kurulun toplanabilmesi ve gündemdeki konuları görüşebilmesi için, kooperatife kayıtlı ortaklardan en az 1/4 ünün şahsen veya temsilen toplantıda hazır bulunması şarttır. İlk ve müteakip toplantılarda aynı nisap aranır.

Genel kurulda kararlar, ortakların en az 1/4 ünün hazır olması şartıyla oylama sırasındaki mevcudun yarısından fazlasının oyu ile alınır.

Yönetim ve denetim kurulu seçimlerinde ise ortakların 1/4 ünün hazır bulunması şartıyla yarısından fazlasının oyunu almış olmak koşulu aranmaksızın en çok oyu alan adaylar seçimi kazanır.

Ancak, kooperatifin dağılması, diğer bir kooperatifle birleşmesi veya anasözleşmede değişiklik yapılması ile ilgili kararlar ortaklar cetvelinde imzası bulunanların 2/3 çoğunluğu ile verilir.

Kamu kuruluşlarından alınan kredi miktarının arttırılmasından yararlanmak üzere alınacak kararlarda, ikinci fıkra hükmü uygulanır.

Ortakların şahsi sorumluluklarının ağırlaştırılması veya ek ödeme yükümlülüğü getirilmesi ile ilgili alınacak kararlar için bütün ortakların 3/4 ünün rızası gereklidir.

### **Toplantının Açılması ve Başkanlık Divanı:**

**Madde 34-** Genel kurul toplantısı; Bakanlık Temsilcisi bulundurulması hususunda usulüne uygun başvurunun ve 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun değişik 87 nci maddesine göre işlem yapıldığının tespiti ile toplantı nisabının sağlanması üzerine ve çağırıcıyı yapan organca yetkili kılınan kişiler tarafından açılır. Devamında bir divan başkanı ile kararlaştırılacak sayıda sekreter üye ve gerektiğinde oy toplayıcı üye seçilir.

Bu seçimde en çok oy alan adaylar seçilmiş sayılır.

Divan başkan ve üyelerinin, ortaklardan veya kooperatifin üst kuruluşlarının temsilcileri arasından seçilmesi şarttır.

### **Oy Kullanmanın Şekli:**

**Madde 35-** Oylamalar el kaldırılmak suretiyle yapılır. Ancak, genel kurula katılanların yarısından fazlasının kararı halinde gizli oya başvurulur. Kooperatifin ortak sayısının 500'den fazla olması halinde, yönetim ve denetim kurulu belirleme seçimleri gizli oy açık tasnif esasına göre yapılır.

Gizli oylamada, kooperatif unvanı kaşeli boş oy pusulaları kullanılır.

### **Bilançonun Onayı, İbra ve İbranın Etkisi:**

**Madde 36-** Bilançonun onaylanmasına ilişkin genel kurul kararı, kararda aksine açıklık bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu üyelerinin ve denetçilerin ibrası sonucunu doğurur. Bununla birlikte, bilançoda bazı hususlar hiç veya gereği gibi belirtilmemişse veya bilanço kooperatifin gerçek durumunun görülmesine engel olacak bazı hususları içeriyorsa ve bu hususta bilinçli hareket edilmişse onama ibra etkisini doğurmaz.

Denetim Kurulu raporunun okunmasından önce bilanço ile hesapların kabulü hakkında verilen kararlar geçerli değildir.

İbra edilmeyen yönetim ve denetim kurulu üyeleri, bu organlara aynı genel kurulda tekrar seçilemezler.

İbra kararı genel kurul kararıyla kaldırılamaz. Bu konuda 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 53 üncü maddesi hükmü saklıdır.

Genel kurulun, sorumluluktan ibraya ilişkin kararı, ibranın kapsadığı açıklanan maddi olaylara ilişkin olarak, kooperatifin, ibraya olumlu oy veren ortaklarının dava hakkını kaldırır. Diğer ortakların dava hakları da ibra tarihinden itibaren 6 (Altı) ay geçmesiyle düşer.

### **Kooperatifin uğradığı zararın tazmini:**

**Madde 37-** Kooperatifin uğradığı zararın tazminini, kooperatif ve her bir ortak isteyebilir. Ortaklar tazminatın ancak kooperatife ödenmesini isteyebilirler.

Genel kurulda kooperatifin uğradığı zararın tazmini için, yönetim kurulu aleyhine tazminat davası açılması yönünde karar alınmışsa, bu dava kooperatif denetçileri tarafından da genel kurul karar tarihinden itibaren 1 (Bir) ay içinde açılır. Bu müddetin geçirilmesi ile dava hakkı düşmez. Davanın reddi halinde, yönetim kurulu üyeleri tazminat talebinde bulunamazlar.

### **Kararların Etkisi:**

**Madde 38-** Kanun ve anasözleşmeye uygun surette toplanmış genel kurulda alınan kararlar, toplantıda bulunmayanlar veya aleyhte oy kullananlar hakkında da geçerli ve bağlayıcıdır.

### **Kararların İptali:**

**Madde 39-** Aşağıda yazılı kimseler kanuna, anasözleşme hükümlerine ve iyi niyet esaslarına aykırı olduğu iddiasıyla genel kurul kararları aleyhine, toplantıyı izleyen gündenden başlamak üzere 1 (Bir) ay içinde, kooperatif merkezinin bulunduğu yerdeki mahkemeye başvurabilirler.

1) Toplantıda hazır bulunup da kararlara muhalif kalarak keyfiyeti bu durumu tutanağa geçirten veya oyunu kullanmasına haksız olarak müsaade edilmeyen yahut toplantıya çağrının usulü dairesinde yapılmadığını veyahut gündemin gereği gibi ilan veya tebliğ edilmediğini yahut da genel kurul toplantısına katılmaya yetkili olmayan kimselerin karara katılmış bulduklarını iddia eden pay sahipleri,

2) Yönetim Kurulu,

3) Kararların yerine getirilmesi yönetim kurulu üyeleri ile denetçilerin şahsi sorumluluklarını gerektirdiği takdirde bunların her biri.

Bozma davasının açıldığı ve duruşmanın yapılacağı gün, yönetim kurulu tarafından usulen ilan olunur.

Bir kararın bozulması, bütün ortaklar için hüküm ifade eder. Bozma kararının kesinleşmesi halinde, bu husustaki mahkeme kararı tescil ve ilan ettirilir.

### **Genel Kurul Tutanağı:**

**Madde 40-** Genel kurul toplantılarının geçerli olması için, ortaklar tarafından yapılan beyanlar ile muhalif kalanların muhalefet sebeplerini, genel kurulda sorulan soruları, verilen cevapları, yapılan seçimler ile alınan kararları içeren bir tutanak düzenlenir. Bu tutanakta, toplantıya asaleten ve vekaleten katılanların sayısı ile her karar için kullanılan olumlu ve olumsuz oyların sayıları ayrıca gösterilir.

Genel kurul tutanağı, divan heyeti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından Genel Kurulda imzalanır.

### **Genel Kurul Kararlarının Tescil ve İlanı:**

**Madde 41-** Toplantıya çağrının usulüne uygun yapıldığını gösteren belgeler ile ortaklar cetveli ve ıslak imzalı genel kurul tutanağı toplantı tarihinden itibaren 15 (Onbeş) gün içinde Ticaret Sicil Müdürlüğüne verilmekle birlikte gerekli tescil ve ilan işlemi yönetim kurulu tarafından yaptırılır.

### **Bakanlığa Sunulacak Belgeler:**

**Madde 42-** Toplantı gününden itibaren en geç 15 (Onbeş) gün içinde yönetim ve denetim kurulları raporları ile bilanço ve gelir-gider cetvelleri genel kurul toplantı tutanağı ile ortaklar cetvelinin ve istenilebilecek diğer belgelerin onaylı birer örneği, kooperatifin ticaret siciline tescil edildiği yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne verilir.

## **YÖNETİM KURULU**

### **Seçimi ve Süresi:**

**Madde 43-** Yönetim kurulu, genel kurulca en az 1 (Bir), en çok 4 (Dört) yıl için seçilir ve en az 3 (Üç) üyeden oluşur. Genel kurulca böyle bir süre tespiti yapılmaması halinde 1 (Bir) yıl için seçilmiş sayılır.

Yönetim kuruluna seçilen üye sayısı kadar da yedek üye seçilir.

Yönetim kurulunun asil ve yedek üyeleri genel kurulda en çok oy alanlar arasından sıra ile belirlenir. Oylarda eşitlik halinde kuraya başvurulur.

Süresi sona eren üyeler yeniden seçilebilir. Genel Kurul lüzum görürse yönetim kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir.

### **Seçilme Şartları ve Bağdaşmayan Görevler:**

**Madde 44-** Yönetim kurulu üyelerinde aşağıdaki şartlar aranır.

- 1) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak ve medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olmak,
- 2) Kooperatif ortağı olmak,
- 3) Başka bir konut 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 mahkum olmamak,
- 5) Aynı zamanda kooperatifte denetçi olmamak,
- 6) Aynı zamanda yönetim kurulu üyelerinden birinin eşi olmamak ve birbirleri ile ikinci derece dahil kan ve kayın hısımlığı bulunmamak.

Yönetim kurulu üyeliğine seçilen tüzel kişiler, yukarıdaki şartları taşıyan gerçek kişiler vasıtasıyla temsil edilirler.

Seçilme şartları denetim kurulu tarafından araştırılır. Bu şartları taşımadıkları halde seçilenler ile sonradan kaybedenlerin görevlerine yönetim kurulunca son verilir.

Haklarında yukarıdaki suçlarla ilgili olarak kamu davası açılmış olanların görevleri ilk genel kurul toplantısına kadar devam etmekle birlikte yönetim kurulunca bu durumdaki üyelerin genel kurulca azli veya göreve devamı hakkında karar alınmak üzere yapılacak ilk genel kurul gündemine madde konulur.

Yönetim kurulu üyeleri, kooperatifin ve kooperatifin ortağı olduğu üst kuruluşların hissedarı oldukları şirketlerde, katıldıkları vakıflarda ve diğer teşekküllerde yönetim kurulu üyesi veya denetçi olamazlar, personel olarak yahut başka bir şekilde ücretli görev alamazlar.

Beşinci fıkrada belirtilen diğer görevleri bulunmasına rağmen yönetim kurulu üyesi olarak seçilenler, seçildikleri tarih itibariyle diğer görevlerinden ayrılmak zorundadırlar. Bu görevlerinden ayrılmayanların yönetim kurulu üyeliğine seçilmelerine ilişkin işlemler hükümsüzdür. Seçildikten sonra beşinci fıkradaki diğer görevleri edinen yönetim kurulu üyelerinin sonradan edindikleri görevlere ilişkin seçilme veya görevlendirme işlemleri ile sözleşmeler de hükümsüzdür. Yönetim kurulu üyeliğine seçilme işlemleri bu şekilde hükümsüz olanların yerlerine yedekleri çağrılır.

Yönetim kurulu üyelerinin fiilen bu görevleri yürüttükleri dönemde; bunların eş ve ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları, kooperatif ve kooperatifin ortağı bulunduğu üst kuruluşlar ile bunların % 50'den fazla hissedarı oldukları şirketlerde, katıldıkları vakıflarda ve diğer teşekküllerde yönetim kurulu üyesi veya denetçi olamazlar, personel olarak veya başka bir şekilde ücretli olarak işe alınamazlar.

Bu madde hükümlerine aykırı uygulamalar denetçiler tarafından araştırılır. Seçilen yönetim kurulu üyeleri, denetim kurulunun araştırma yükümlülüğü gereği anasözleşmede belirtilen hususlar ile ilgili şartları taşıdıklarına dair belgeleri denetim kuruluna sunarlar.

### **Görev ve Yetkileri:**

**Madde 45-** Yönetim Kurulu, kanun ve anasözleşme hükümleri içinde kooperatifin faaliyetini yöneten ve onu temsil eden icra organıdır.

Yönetim Kurulunun başlıca görev ve yetkileri şunlardır:

- 1) Kooperatifin amaçlarına, ortakların menfaatlerine ve genel kurulca belirlenen esaslara uygun arsa bulmak, arsa alımına ilişkin işlemleri yürütmek, arsayı tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek satış vaadi sözleşmesi ile satın almak, imar planı ile arsaların parselasyonunu yaptırmak,
- 2) Yıllık bilanço ile gelir-gider hesabının hazırlanmasını sağlamak,
- 3) Ortaklar ile ortak olmak için başvuruların anasözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadıklarını araştırmak,
- 4) Alınan arsada yaptırılacak konutlar ve diğer tesisler için gerekli plan, proje ve haritalar yaptırmak,
- 5) Yönetim kurulu seçilme şartlarını taşıdıklarına dair belgeleri, denetçilere vermek,
- 6) Genel kurul toplantısı akabinde, genel kurulda alınan kararlar hakkında ortakları bilgilendirmek ve talep eden ortaklara genel kurul toplantı tutanağının bir örneğini vermek,
- 7) Kooperatifin amaçlarının gerçekleşmesinde kullanılmak üzere genel kurul kararına dayalı olmak şartıyla, ilgili kuruluşlardan kredi almak, kredi alma işlerinde, kooperatife kredi açacak kuruluşlara olan taahhüt ve yükümlülüklerden ortakları haberdar etmek,
- 8) Satın alınacak arsa ile bunlar üzerinde yapılacak konutların bedellerini gerek sermaye mevcudundan, gerekse ortakların veya kredi kuruluşlarının verdikleri paralardan ödemek,
- 9) Kooperatife yapılan bağışları kooperatif amacına uygun işlerde kullanmak,
- 10) Bakanlıkça istenecek her türlü evrak ve belgeleri ibraz etmek, bilgi vermek ve denetim için gönderilen yetkili elemanlara gerekli kolaylığı göstermek,
- 11) Kooperatifi resmi dairelerde mahkemelerde ve üçüncü şahıslara karşı temsil etmek,
- 12) Dava açmak, sulh olmak veya davadan vazgeçmek,
- 13) Genel kurulda karar almak şartı ile kooperatifin taşınır ve taşınmaz mallarını satmak, rehine koymak veya mülkiyetlerini aktarmak,
- 14) Doğacak sorumluluk yönetim kuruluna ait olmak üzere kendi ortakları arasından veya hariçten bir veya birkaç kişiyi kooperatifi ilzam edecek tasarruflarda bulunmaya veya belirli işlerde kooperatifi temsil etmeye yetkili kılmak,
- 15) Kamu kaynaklı kredi kullanımı için kooperatif gayrimenkullerini ipotek ettirmek,
- 16) Kooperatifin ortak olduğu kooperatif, şirket ve teşekküllerde kooperatifi temsil etmek üzere görevlendirme yapmak,
- 17) Yılda en az iki kez Genel kurulda alınan kararların uygulamaya geçirilmesi ve inşaatların durumu ile ilgili olarak e-postası bulunan ortaklara e-posta yolu ile diğerlerine mektup ile bilgilendirme yapmak,
- 18) 17.11.2016 tarihli ve 29891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Kooperatiflerine Ait Bilgilerin Elektronik Ortamda Kaydına Dair Tebliğ uyarınca ortak bilgileri ile kooperatife ait taşınmaz bilgilerini mali bilgiler ile bilançoları e-kooperatif sistemine kaydetmek.

Kanun ve anasözleşme ile yönetim kuruluna verilen diğer görevleri yerine getirmek.

#### **Görev Bölümü ve Toplantılar:**

**Madde 46-** Yönetim kurulu üyeleri; seçimi takiben yapacakları ilk toplantıda aralarından 1(Bir) başkan, bulunmadığı zamanlarda ona vekâlet etmek üzere en az 1 (Bir) başkan vekili, gereğine göre de

1 (Bir) katip ve muhasip üye seçerek görev bölümü yaparlar. Lüzumu halinde görev dağılımı yenilenebilir.

Yönetim kurulu, başkanın bulunmadığı zamanlarda başkan vekilinin çağrısı ile toplanır. Toplantı en az ayda bir defa ve en az yarıdan bir fazla üyenin katılması ile yapılır. Kararlar toplantıda bulunanların çoğunluğu ile verilir. Oyların eşitliği halinde keyfiyet gelecek toplantıya bırakılır. Onda da eşitlik halinde söz konusu teklif reddedilmiş sayılır.

Denetim Kurulu üyeleri Yönetim Kurulu toplantılarına katılır. Her toplantıda bir sonraki ay yapılacak toplantının yeri ve zamanı kararlaştırılır.

Denetim Kurulu üyelerine toplantıya çağrının ispat edilebilecek bir yöntemle yapılması zorunludur.

Toplantıda bulunmayan üyeleri temsilen oy kullanılamaz ve toplantılara vekil aracılığı ile de katılamaz. Yönetim kurulu üyesi, kendisinin kooperatif dışı kişisel menfaatiyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve kooperatif dışı menfaatiyle kooperatifin menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz.

Özürsüz olarak üst üste 3 (Üç) toplantıya katılmayan üye çekilmiş sayılır.

Toplantılar kooperatif merkezinde yapılır. Ancak üyelerin çoğunluğunun tasvibi ile başka herhangi bir yerde de yapılabilir.

Alınan kararlar tarih ve numara sırasıyla yönetim kurulu karar defterine işlenir. Tüm üyelerin isimleri kararın baş tarafına yazılır ve alt tarafı toplantıya katılanlarca isim yazılarak imzalanır.

Verilen karara karşı olanlarla çekimser kalan üyeler, karşı olma veya çekimser kalma sebeplerini kararın altına yazarak imzalarlar.

#### **Kooperatifin Temsil ve İlzamı:**

**Madde 47-** Kooperatif adına düzenlenecek olan evrakın geçerli olması veya kooperatifi ilzamı için, kooperatif unvanı altında kooperatifi temsile yetkili olanlardan 2 (iki) kişinin imzası gereklidir.

Yönetim kurulu, kooperatifi temsile yetkili kılınan kimselerin isimlerini ve imzalarını ticaret siciline bildirir ve bu yetkiye dayanak olan kararları Ticaret Sicili Müdürlüğünde yetkilendirilmiş personele tasdik ettirir.

Kooperatifi borç altına sokacak ve mamelekinde eksilmeye sebep olacak işlemler dışında Kooperatifin iş ve işleyişi ile ilgili Kamu kurum ve kuruluşları, Belediyeler ile elektrik, su, doğalgaz şirketlerine yönelik müracaatlar ile bunlara benzer nitelikteki başvurular, kooperatifi temsile yetki 1 (Bir) kişinin imzası ile yapılabilir.

Gerektiğinde, yukarıdaki fıkra hükümlerine göre hareket edilerek imza yetkisine sahip kimseler değiştirilebilir.

#### **Üyeliğin Boşalması:**

**Madde 48-** Yönetim kurulu üyeleri, istifa etmek suretiyle her zaman çekilebilirler.

Herhangi bir sebeple yönetim kurulu üyeliğinin boşalması halinde, yönetim kurulunca aldıkları oy sırasına göre yedek üyeler çağrılır. Eşit oy alanlar arasında kura çekilir.

Yönetim kurulu toplantı nisabını kaybederse boşalan yönetim kurulu üyeliklerine denetim kurulu tarafından geciktirilmeksizin yeteri kadar yedek üye çağrılır.

Yedek üyelerle de yönetim kurulunun tamamlanamaması halinde, eğer yönetim kurulu toplantı nisabını kaybetmemişse, kanuni şartlara haiz birini geçici olarak yönetim kurulu üyeliğine seçip ilk genel kurulun onayına sunar. Onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar. Yönetim kurulu toplantı nisabının altına düşmüşse, denetim kurulu tarafından seçimler yapılmak üzere derhal genel kurul toplantıya çağrılır.

#### **Sorumluluk ve Yasak Muameleler:**

**Madde 49-** Yönetim Kurulu, kooperatif işlerinin yönetimi için gereken titizliği gösterir ve kooperatifin başarısı ve gelişmesi yolunda bütün gayretini sarf eder.

Üyeler, yönetim kurulundaki faaliyetleri sırasında öğrendikleri ticaret veya işletme sırlarını saklamakla yükümlüdürler.

Yönetim kurulu, gerekli defter ve belgeler ile genel kurul evraklarının ve ortak listelerinin muntazam hazırlanıp, tutulup, saklanması ve gelir-gider hesabı ile yıllık bilançonun kanuni hükümlere uygun olarak hazırlanıp incelenmek üzere denetçilere verilmesinden sorumludur.

Yönetim kurulu üyeleri ve kooperatif memurları ortaklık işlemleri dışında kendisi veya başkası namına, bizzat veya dolaylı olarak kooperatifle kooperatif konusuna giren bir ticari muamele yapamaz.

Yönetim kurulu üyelerinin kooperatif ortağı olmayan alt ve üst soyu, eşi yahut üçüncü derece dahil, üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından herhangi biri kooperatife ayni ve nakdi borçlanamaz. Bu kişiler için kooperatif kefalet, garanti ve teminat veremez, sorumluluk yüklenemez, bunların borçlarını devralamaz. Aksi hâlde, kooperatif alacaklıları bu kişileri, kooperatifin yükümlendirildiği tutarda kooperatif borçları için doğrudan takip edebilir.

Yönetim kurulunca kooperatifi tanıtmaya ve ortak kaydetmek amacıyla yapılacak ilan, reklam ve açıklamalar, eksik ve gerçeğe aykırı olamayacağı gibi, yanıltıcı bilgi ve unsurlar taşıyamaz.

Yönetim kurulu üyeleri ve temsile yetkili şahıslar, genel kurulun devredemeyeceği yetkilerini kullanamaz.

Yönetim kurulu üyeleri, kendi kusurlarından ileri gelen zararlardan müteselsilen sorumlu olup, kooperatife tazmin etmekle yükümlüdürler.

Kusurlu olmadığını ispat eden üyeler ile karara muhalif kalıp durumu hemen denetim kuruluna yazılı olarak bildiren veya özrü nedeniyle toplantıda hazır bulunamayan üyeler sorumluluktan kurtulurlar.

Görevi sona eren üyenin iş gördüğü zamana ait sorumluluğu ayrılış tarihinden itibaren 5 (Beş) yıl devam eder.

#### **Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri:**

**Madde 50-** Yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile murahhas üyelere bu sıfatla yapacakları hizmet için aylık ücret veya katılacakları her toplantı için bir huzur hakkı ve yapacakları görev seyahatleri için yolluk ödenir. Ödemenin miktar ve şekli genel kurulca kararlaştırılır.

Yönetim kurulu üyelerine, genel kurulca kararlaştırılan yukarıdaki nev'i ve miktarların dışında hiç bir ödeme yapılamaz.

#### **Murahhas Üye:**

**Madde 51-** Yönetim kurulu kararı ile üyelere bir veya birkaçı kooperatifi temsil yetkisine haiz murahhas üye seçilebilir.

Murahhas üye seçimi oybirliği ile kararlaştırılır. Murahhas üyenin yapmış olduğu işlemlerden doğan kooperatife karşı sorumluluk müteselsilen yönetim kuruluna aittir.

Murahhas üyelerin seçilmesi ve değiştirilmesi Ticaret Sicil Müdürlüğüne tescil ettirilir.

#### **Müdür ve Diğer Personel:**

**Madde 52-** Yönetim kurulu, kooperatifin mali ve idari işlerini yürütmek üzere kendi arasından veya dışarıdan bir müdür ile kooperatif işlerinin gerekli kıldığı diğer personeli istihdam edebilir. Bunlar kendi kusurlarından ileri gelen zararlardan sorumludur.

İstihdam edilecek personelin nitelik ve görevleri yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Bütçede belirtmek şartı ile bu personele yönetim kurulunca tespit edilecek ücret verilir.

#### **DENETİM KURULU**

##### **Seçimi ve Süresi:**

**Madde 53-** Genel Kurulca en az 1 (Bir) yıl için ortaklar arasından veya dışarıdan en az 2 (iki) veya daha fazla denetim kurulu üyesi ile bir o kadar da yedeği seçilir. Genel Kurulca süre tespiti yapılmaması halinde 1 (Bir) yıl için seçilmiş sayılır. Süreleri biten üyeler tekrar seçilebilir.

Denetim kurulunun asıl ve yedek üyeleri, genel kurulda en çok oy alanlar arasından sıra ile belirlenir. Oylarda eşitlik halinde kuraya başvurulur.

Genel Kurul lüzum görürse denetim kurulu üyelerini her zaman değiştirebilir.

##### **Seçilme Şartları ve Bağdaşmayan Görevler:**

**Madde 54-** Denetim kurulu üyelerinde aşağıdaki şartlar aranır:

1) Türkiye Cumhuriyeti 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, bu üyelerden birinin eşi, kooperatif personeli veya yönetim kurulu üyeleriyle üçüncü derece dahil kan ve kayın hısımlığı bulunmamak, yönetim kurulu üyeleriyle aralarında iş ortaklığı bulunmamak,

4) Aynı zamanda denetim kurulu üyelerinden birinin eşi olmamak ve birbirleri ile ikinci derece dahil kan ve kayın hısımlığı bulunmamak.

Denetim kurulu üyeleri, kooperatifin ve kooperatifin ortağı olduğu üst kuruluşların hissedarı oldukları şirketlerde, katıldıkları vakıflarda ve diğer teşekküllerde yönetim kurulu üyesi veya denetçi olamazlar, personel olarak yahut başka bir şekilde ücretli görev alamazlar.

İkinci fıkrada belirtilen diğer görevleri bulunmasına rağmen denetim kurulu üyesi olarak seçilenler, seçildikleri tarih itibarıyla diğer görevlerinden ayrılmak zorundadırlar. Bu görevlerinden ayrılmayanların denetim kurulu üyeliğine seçilmelerine ilişkin işlemler hükümsüzdür. Seçildikten sonra ikinci fıkradaki diğer görevleri edinen denetim kurulu üyelerinin sonradan edindikleri görevlere ilişkin seçilme veya görevlendirme işlemleri ile sözleşmeler de hükümsüzdür. Denetim kurulu üyeliğine seçilme işlemleri bu şekilde hükümsüz olanların yerlerine yedekleri çağrılır.



Denetim kurulu üyelerinin fiilen bu görevleri yürüttükleri dönemde; bunların eş ve ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları, kooperatif ve kooperatifin ortağı bulunduğu üst kuruluşlar ile bunların % 50'den fazla hissedarı oldukları şirketlerde, katıldıkları vakıflarda ve diğer teşekküllerde yönetim kurulu üyesi veya denetçi olamazlar, personel olarak veya başka bir şekilde ücretli olarak işe alınamazlar.

Bu madde hükümlerine aykırı uygulamalar denetçiler tarafından araştırılır.

### **Görev ve Yetkileri:**

**Madde 55-** Denetim kurulunun başlıca görevleri ve yetkileri şunlardır:

- 1) Yıllık bilanço ve sonuç hesaplarını inceleyerek bu husustaki görüşlerini birlikte veya tek başına genel kurula Bakanlıkça hazırlanan usul ve esaslara uygun olarak bir raporla bildirmek,
- 2) Kooperatif işlemlerinden bilgi edinmek ve gerekli kayıtların düzenli olarak tutulmasını sağlamak amacıyla en az üç ayda bir defa kooperatifin defterlerini incelemek,
- 3) En az üç ayda bir defa kooperatifin nakit mevcudu ile menkul değerlerini kontrol etmek,
- 4) Bütçe, bilanço ve gelir-gider cetvelini denetlemek,
- 5) Yönetim kurulunun ihmali halinde genel kurulu olağan veya olağanüstü toplantıya davet etmek,
- 6) Yönetim kurulu üyelerinin kanun ve anasözleşme hükümleri ile iyi niyet esaslarına uygun davranmalarına nezaret etmek,
- 7) Yönetim kurulu üyelerinin gerekli şartları taşıyıp taşımadıklarını araştırmak, toplantı nisabının kaybedilmesi halinde boşalan bu üyeliklere geciktirmeksizin yeteri kadar yedek üye çağırmak,
- 8) Alınan arsaya ilişkin proje, altyapı ve inşaat işlerinin usulüne uygun yürütülmesini teminen bunlarla ilgili hesap ve işlemleri denetlemek,
- 9) Kooperatif ortaklarının, yönetim kurulu üyeleri ve kooperatif personeli hakkındaki şikayetlerini incelemek ve inceleme sonucunu yıllık raporunda açıklamak,
- 10) Uygun gördükleri teklifleri yönetim kurulu ve genel kurul toplantıları gündemlerine koydurmak.

Denetim kurulu üyeleri, görevleri çerçevesinde işlerin yürütülmesinde gördükleri noksanlıkları, kanun ve anasözleşmeye aykırı hareketleri bundan sorumlu olanları bağlı buldukları organa ve gerekli hallerde aynı zamanda genel kurula haber vermekle yükümlüdür.

Denetim kurulu üyeleri araştırma yükümlülüğü gereği yönetim kurulu üyelerinin anasözleşmede belirtilen hususlar ile ilgili şartları taşıdıklarına dair belgeleri incelerken gizlilik esasına riayet eder.

Denetim kurulu üyeleri, kooperatifi genel kurul toplantısına çağırma yetkisi hariç olmak üzere kendilerine kanun ve anasözleşme ile verilen görev ve yetkileri, gerektiğinde tek başlarına da kullanabilirler.

Denetim kurulu üyeleri, yönetim ve genel kurul toplantılarına katılırlar. Ancak, yönetim kurulu toplantılarında oy kullanamazlar.

### **Sorumluluk:**

**Madde 56-** Kooperatifin yılsonu bilanço ve hesaplarını denetleyen denetçiler; kanun ve anasözleşmede kendilerine verilen görevlerin yerine getirilmesinde kusurlu hareket ettikleri takdirde, hem kooperatife hem de ortaklar ile kooperatif alacaklılarına karşı verdikleri zarar dolayısıyla sorumludur.

Denetim kurulu üyeleri, görevleri sırasında öğrendikleri ve açıklanmasında kooperatif veya ortaklar için zarar umulan hususları, kooperatif ortaklarına ve üçüncü şahıslara açıklayamazlar.

Ayrıca, ortaklık işlemleri dışında kendi şahıslarını ilgilendiren hususlarda kooperatifle iş yapamazlar.

#### **Denetim Kurulu Üyeliğinin Boşalması:**

**Madde 57-** Denetim kurulu üyeleri istifa etmek suretiyle her zaman görevlerinden çekilebilirler.

Kanun ve anasözleşmede belirtilen şartları taşımadıkları veya sonradan kaybettikleri anlaşılmanın üyelikleri kendiliğinden sona erer.

Üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde yerlerine en çok oy alan yedekleri geçer. Yedeklerle beraber üye sayısı genel kurulca belirlenen sayının altına düştüğü takdirde, mevcut üye veya üyeler ilk genel kurula kadar görev yapmak üzere yerine birisini seçerler. Yedekler de dahil toptan boşalma olursa yönetim kurulu tarafından seçimler yapılmak üzere derhal genel kurul toplantıya çağrılır.

#### **Denetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri:**

**Madde 58-** Denetim kurulu üyelerine verilecek ücretin miktarı ile ödeme şekli, genel kurul tarafından tespit olunur.

### **BEŞİNCİ BÖLÜM**

#### **ARSA VE KONUTLAR**

##### **ARSA ALIMİ:**

**Madde 59-** Arsa alımında takip edilecek usul ile alınacak arsanın niteliği, yeri ve azami fiyatı genel kurulca tespit edilir.

Arsa alımının, tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesi ile yapılması ve alınacak arsanın kooperatifin amacına uygun olması şarttır.

##### **YAPILACAK KONUTLAR VE DİĞER TESİSLERİN BELİRLENMESİ:**

**Madde 60-** Konutlar; arsa durumuna, projeye, ortakların ihtiyaç ve tercihlerine göre değişik tip ve gruplar halinde planlanabilir. Yapıtırlacak konutlar ile 61 inci maddede belirtilen genel hizmet tesislerinin sayısı, cins ve özellikleri, kooperatifin amacına ve ortakların ihtiyaçlarına uygun olarak genel kurulca belirlenir.

Kooperatifçe, konut inşaatlarının devamı sırasında veya tamamlanmasından sonra değişik yer ve zamanlarda yeniden arsa alınması ve ortak kaydedilmesi şeklinde faaliyette bulunulamaz.

##### **PROJE, ALTYAPI VE İNŞAAT İŞLERİ:**

**Madde 61-**Alınan arsaya ilişkin proje, altyapı ve inşaat işlerinin yaptırılma usulü genel kurulca tespit edilir.

Yukarıdaki işlerin yaptırılmasında; ihale veya emanet usulünden hangisinin uygulanacağı, ihale usulünün kabulü halinde bunun kapalı teklif usulü, açık teklif usulü, pazarlık usulü veya yarışma usulü suretiyle yürütüleceği, ihale komisyonunun nasıl teşkil edeceği, emanet usulünün tercih edilmesi halinde ise emanet komisyonunun kimlerden oluşturulacağı hususları genel kurul kararında belirtilir.

Sözü geçen işlerin belirlenen usule, proje, şartname ve iş programlarına göre yürütülüp sonuçlandırılmasından yönetim kurulu üyeleri müteselsilen sorumlu olup, denetim kurulu üyeleri de buna ilişkin hesap ve işlemleri tetkik ve denetlemekle yükümlüdür.

## **KONUT BEDELLERİNİN TESPİTİ:**

**Madde 62-** 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 anasözleşmenin 23 üncü maddesinin 14 üncü bendi 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.

## **KONUTLARIN ORTAKLARA DAĞITIMI:**

**Madde 63-** Konutlar, maliyet bedelleri kesinleştikten sonra ortaklar veya temsilcilerinin katılımıyla noter önünde çekilecek kura ile dağıtılır. Kuranın yer ve zamanı en az 15 (Onbeş) gün önce taahhütlü mektupla veya imza karşılığı ortaklara bildirilir.

Konutların gerek tip ve gruplar, gerekse diğer özellikleri itibari ile; ortakların isteklerine göre dağıtılması esası da kararlaştırılabilir. Bu durumda kuraya başvurulmaz.

Kooperatif dağılıma kararı almadıkça parsellere ayrılarak arsa ya da hisselendirilerek arsa payı tapusu; 64 üncü maddede ki işlemler gerçekleştirilmeden veya fenni mesuller yahut yapı denetim kuruluşlarınca yapıların % 95 oranında bitirildiğini belirtir teknik rapor düzenlenmeden kat irtifakı tapusu; dağıtılamaz. Bu hükme aykırı davranan yönetim kurulu üyeleri kooperatifin uğrayacağı zararlardan müteselsilen sorumludur.

Konutların etaplar halinde yapılarak ortaklara dağıtılması ancak Bakanlıkça belirlenen usule uygun anasözleşme değişikliği yapılması halinde mümkündür.

## **KONUT BEDELLERİNİN ÖDENMESİ:**

**Madde 64-** Ortağın bu anasözleşmenin 21 inci maddesi uyarınca yatırdığı paraların toplamı, konutun kesin maliyet bedelinden indirilerek geri kalanı genel kurulca kararlaştırılan taksitlere bağlanır. Bu taksitler için ortaklardan bono alınır.

## **KREDİ BORÇLARI VE KONUTLARIN MÜLKİYETİ:**

**Madde 65-** Yapılan konutlar ortaklara dağıtıldıktan ve kesin maliyetle ödenecek taksitler de belli olduktan sonra, kooperatifin aradan çekilmesi ve borç miktarı kadar kredi veren kuruluş lehine ipotek tesisi suretiyle, konutların mülkiyetleri de ortaklara aktarılarak ferdi münasebete geçiş işlemlerine başlanır. İşlemin tamamlanması ve kendi borcunu kabullenmiş olması ile ortağın artık kredi borcu bakımından kooperatifle ilgisi kesilmiş olur.

Yapı kullanma izninin alınmasını müteakip en çok 1 (Bir) yıl içinde, ortakların Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre ferdi münasebet işlerinin sonuçlandırılması şarttır.

## **KONUTLARIN SİGORTA ETTİRİLMESİ:**

**Madde 66-** Kredi veren kuruluşça yaptırılmadığı takdirde, kooperatif, bedeli tamamen ödeninceye kadar, genel kuruldan karar almak suretiyle bütün konutları, kesin maliyet bedeli üzerinden yangına karşı sigorta ettirebileceği gibi, ayrıca lüzum görülürse su baskını, deprem ve yıldırıma karşı da sigorta ettirilebilir. Bu takdirde ortaklar paylarına düşen sigorta primini, 63 üncü maddeye göre tespit edilen taksitlerle birlikte ödemek zorundadırlar.

## **KONUTLARIN BAKIMI:**

**Madde 67-** Konutların bakımı, bunların Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olması halinde bu konudaki mevzuat esasları dahilinde yapılır.

Münferit konularda ise yönetim kurulunun tespit edeceği esaslara göre yürütülür. Bu takdirde müşterek elemanlar kullanılarak bunların masrafları ortaklara bölünebilir.

Her ortak borcunu tamamen ödeyinceye kadar konutunu ve arsasını iyi bir surette muhafaza etmekle yükümlüdür. Konutun tamir gerektiren kısımlarını derhal onarmak ortağa aittir. Bunu yerine getirmeyen ortağa yönetim kurulunca tebliğ edilecek bir yazı ile, tebliğ tarihinden itibaren 1 (Bir) ay içinde tamirin yaptırılması ihtar olunur.

Bahse konu tamir; ortak tarafından yaptırılmadığı takdirde kooperatifçe yapılır. Tamir bedeli ile tahsil masrafları ve Borçlar Kanunu 120 inci madde hükümlerine göre genel kurulca tespit edilecek faizi ile birlikte ortaktan alınır.

## **ALTINCI BÖLÜM**

### **KOOPERATİFİN HESAPLARI VE DEFTERLERİ**

#### **HESAPLAR:**

#### **Hesap Dönemi, Bilanço ve Netice Hesapları:**

**Madde 68-** Kooperatifin hesap dönemi takvim yılıdır. İlk faaliyete geçildiği yıldaki hesap dönem kooperatifin kurulduğu tarihten başlar ve aynı yılın 31 Aralık tarihinde sona erer.

Yönetim kurulu her yıl 31 Aralık tarihi itibarıyla envanter yapar, bilanço ve gelir-gider hesaplarını hazırlayıp genel kurul toplantısından en az 1 (Bir) ay önce denetim kurulu üyelerine verir. Denetim kurulu üyeleri bunları en çok 10 (On) gün içinde inceleyerek müştereken düzenleyecekleri raporla birlikte yönetim kuruluna iade ederler. Bilanço ve netice hesapları genel kurul toplantısından en az 15 (Onbeş) gün önce kooperatif merkezinde ortakların incelemesine sunulur ve isteyenlere birer sureti verilir.

### **Muhasebe Usulü:**

**Madde 69-** Kooperatifin hesapları, genel kabul görmüş muhasebe prensip ve usullerine uygun olarak tutulur ve mali durum tabloları buna uygun şekilde hazırlanır.

### **Gelir - Gider Farkı ve Dağıtımı:**

**Madde 70-** Gelir- gider farkı genel kurulca onaylanan yıllık bilançoya göre tespit edilir.

Yönetim ve denetim kurulu üyelerine gelir-gider farkından pay verilemez ve kooperatif yalnız ortakları ile işlem yapar.

Ortaklarla yapılan işlemlerden doğmuş bulunan gelir-gider müspet farkının tamamı yedek akçe olarak ayrılır. Yedek akçeler ortaklara dağıtılamaz, sermaye üzerinden kazanç dağıtılamaz.

Gelir-gider farkı menfi olduğu takdirde, ortaya çıkan açık yedek akçelerden, bunun yetmemesi halinde ortak sermaye paylarından ve 71 inci maddeye göre oluşturulan özel fondan karşılanır.

### **Özel Fon:**

**Madde 71-** Kooperatif ortak dışı işlemlerde bulunmuş ise 70 inci madde gereğince fon için ayırım yapıldıktan sonra, geri kalan müspet farkın tamamı kooperatifin gelişmesine yarayacak işlerde kullanılmak üzere özel bir fon hesabında toplanır. Bu fonda toplanan hasılanın kullanımına ilişkin esaslar genel kurulca kararlaştırılır.

### **Yedek Akçelerin ve Fonların Nemalandırılması:**

**Madde 72-** Yedek akçelerin ve özel fonların nemalandırılmasına ve kullanılmasına ilişkin şekil ve şartlar genel kurulca kararlaştırılır.

### **Borç Senetlerinin Takibi:**

**Madde 73-** Kooperatifçe, borç taksitleri veya ara ödemeleri karşılığında ortaklardan alınan borç senetleri için, ortaklara, bunların ödenme tarihi ve tutarlarını gösteren imzalı ve mühürlü bir alındı belgesi verilir.

Bu senetler, muhasebe kayıtlarına geçirilir. Senetlerin ciro edilmesinde basiretli bir tacir gibi davranılır.

### **Devir Teslim Tutanağı:**

**Madde 74 -**Yönetim kurulu üyeleri ve çalışanları görev devir ve teslimleri sırasında, sorumlulukları altındaki para, mal, defter, belge ve diğer kooperatif varlıklarını genel kurul tarihinden itibaren en geç 10 (On) gün içerisinde bir tutanakla yeni görevlilere teslim etmekle yükümlüdürler.

### **Avanslar ve Ödemeler:**

**Madde 75-** Kooperatifin amaç ve işleri dışında avans verilemez ve ödeme yapılamaz. Her türlü ödemelerin geçerli belgelere dayandırılması şarttır.

Verilecek avansın sebebi, miktarı, süresi, geri alınma şartları, kapatılma şekli ile kasada günlük olarak bulundurulacak azami para miktarı ve kooperatif parasının amaçlara uygun şekilde değerlendirilmesi usulü yönetim kurulu tarafından belirlenir.

### **Kooperatifin Aczi Halinde Yapılacak İşler:**

**Madde 76-** Kooperatifin aczi halinde bulunduğunu kabul ettirecek ciddi sebepler mevcut ise, yönetim kurulu piyasada cari fiyatlar esas olmak üzere, derhal bir ara bilanço tanzim eder. Son yılın bilançosu veya daha sonra yapılan bir tasfiye bilançosu veyahut da yukarıda sözü geçen ara bilanço

kooperatif mevcudunun borçlarını artık karşılayamayacağını gösteriyorsa yönetim kurulu Çevre ve Şehircilik Bakanlığına durumu bildirerek genel kurulu derhal olağanüstü toplantıya çağırır. Son yılın bilançosunda kooperatif varlığının yarısı karşılıksız kalırsa yönetim kurulu derhal genel kurulu toplantıya çağırarak durumu ortaklara arz eder. Aynı zamanda ilgili mahkeme ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bilgi verir.

Mali durumun düzeltilmesinin mümkün görülmesi halinde yönetim kurulunun veya alacaklılardan birinin isteği üzerine mahkeme iflasın açılmasını erteleyebilir. Bu takdirde, mahkeme mevcutlar defterinin tutulması, yönetim memuru (yediemin) atanması gibi kooperatif varlığının korunmasına ve devamına yarayan tedbirler alır.

## **DEFTERLER**

### **Tutulacak Defterler:**

**Madde 77-** Kooperatifte aşağıdaki defterlerin tutulması zorunludur.

- 1) Yevmiye defteri,
- 2) Defteri kebir,
- 3) Envanter defteri,
- 4) Yönetim Kurulu Karar Defteri,
- 5) Genel Kurul Karar ve Müzakere Defteri,
- 6) Ortaklar (Pay) defteri.

Kooperatiflerde bu defterlerden başka, kasa defteri ile işin mahiyet ve öneminin gerektirdiği diğer defterler de tutulur.

Defterlerin tutulması ile ilgili usul ve esaslar, açılış ve kapanış onayları, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yapılır.

## **YEDİNCİ BÖLÜM**

### **DAĞILMA VE TASFİYE**

#### **BİRLEŞME VE DEVİR:**

**Madde 78** - Genel kurul, kooperatifin konu ve amaçları ile ilgili diğer bir kooperatifle birleşmesine veya bir kamu tüzel kişisine ya da herhangi bir derneğe devredilmesine karar verebilir. Bu hallerde 1163 Sayılı Kanunun 84 üncü ve 85 inci maddelerine göre işlem yapılır.

Birleşme ile ilgili olarak 1163 sayılı Kanunda düzenleme olmayan hallerde 6102 sayılı Kanunun 134 üncü ile 194 üncü maddeleri arasındaki hükümleri uygulanır.

#### **DAĞILMA SEBEPLERİ:**

**Madde 79-** Kooperatif:

- 1) Ortak sayısının 7 (Yedi) den aşağı düşmesi üzerine,
- 2) Genel kurul kararıyla,

- 3) İflasın açılmasıyla,
- 4) Kanunlarda öngörülen diğer hallerde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının mahkemeden alacağı karar üzerine,
- 5) Diğer bir kooperatifle birleşmesi veya devralınması suretiyle,
- 6) 3 (Üç) yıl olağan genel kurul toplantısını yapmaması halinde,
- 7) Amacına ulaşma imkanının kalmadığının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespiti halinde mahkemeden alacağı kararla dağılır.

Ayrıca, kooperatif anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılır. Ancak, tescil tarihinden itibaren altı ay içerisinde usulüne uygun şekilde anasözleşme değişikliği yapılarak kooperatifin amacının ve türünün değiştirilmesi halinde dağılmaya ilişkin hüküm uygulanmaz.

Kooperatifin amacına ulaşarak dağılma sürecine girmiş olması halinde, kooperatifden çıkan veya çıkarılan ortağın konutu çıkma veya çıkarılma sebebiyle geri alınamaz; ancak, bu eski ortaklar daha sonra oluşabilecek tasfiye masraflarına katılırlar.

#### **TASFİYE KURULU:**

**Madde 80-** 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. Bunlar genel kurulca her zaman azil ve yerlerine yenileri tayin olunabilir.

Tasfiye kurulunun yukarıdaki fıkraya göre oluşturulmasına imkan bulunmaması halinde ortaklardan birinin başvurusu üzerine mahkemece tasfiye memurları atanabileceği gibi, ortağın talebine istinaden, tasfiyeye memur kişilerin haklı sebepler dolayısıyla azli ile yerlerine yenilerinin atanmasına da karar verilebilir. Kooperatifin feshine mahkemenin karar verdiği hâllerde de tasfiye memuru mahkemece atanır.

1163 Sayılı Kanunun değişik 56 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının 3 üncü bendi ile 62 nci maddesi hükümleri tasfiye kurulu üyeleri hakkında da uygulanır. Genel kurulca seçilen tasfiye kurulu hakkında bu hususlar denetim kurulu tarafından araştırılır.

Yönetim Kurulu üyeleri dışında tasfiye kurulu üyesi seçilmesi halinde; Genel Kurul tarafından belirlenen ücret tasfiye kuruluna ödenir.

Yönetim kurulu, tasfiye memurlarını Ticaret Sicil Müdürlüğüne tescil ve ilan ettirir.

#### **TASFİYE MEMURLARININ YETKİLERİNİN SINIRLANDIRILMASI VE GENİŞLETİLMESİ:**

**Madde 81-** Tasfiye memurlarına kanunla tanınmış yetkiler devredilemez; ancak, belirli uygulama işlemlerinin yapılabilmesi için, tasfiye memurlarından biri diğerine veya üçüncü bir kişiye temsil yetkisi verebilir.

Tasfiye memurlarının üçüncü kişilerle tasfiye amacı dışında yaptığı işlemler kooperatifi bağlar; meğerki üçüncü kişinin işlemin tasfiye amacının dışında olduğunu bildiği veya hâlin gereğinden bilmemesinin mümkün olmayacağı ispat edilsin. Tasfiyenin sadece tescil ve ilan edilmesi, bu hususun ispatı için yeterli delil değildir.

Tasfiye memurları birden fazla ise; bunların yaptıkları bir işlemde dolayı kooperatifin bağlanabilmesi için imzaya yetkili 2 (iki) tasfiye memurunun kooperatif unvanı altında imza atması gereklidir. Tasfiye hâlindeki kooperatifi tasfiye ile ilgili konularda mahkemelerde ve dış ilişkide tasfiye memurları temsil eder.

Tasfiye memurunun görevini yerine getirdiği sırada işlediği haksız fiilden kooperatif de sorumludur.

### **TASFİYE KURULUNUN GÖREVLERİ VE TASFİYENİN YÜRÜTÜLMESİ:**

**Madde 82-** Tasfiye kurulu, tasfiye işlerinin, bir an önce bitirilmesi için çalışmakla yükümlü olup, tasfiye işlemlerine ilişkin görevlerini aşağıdaki şekilde yürütür.

1) Dağılma, tasfiye kurulunca Ticaret Siciline tescil ettirilir ve Ticaret Sicili Gazetesinde birer hafta arayla 3 (Üç) defa yaptırılacak ilanla alacaklılar tasfiyeden haberdar edilerek 6 (Altı) ay içinde alacaklarını beyana davet edilir.

2) Tasfiye süresince kooperatif unvanı "Tasfiye Halinde" ibaresi ilave edilerek kullanılır.

3) Kooperatif genel kurulu aksine karar vermiş olmadıkça tasfiye memurları menkul malları pazarlık veya açık arttırma usulüyle satabilir. Gayrimenkullerin satılma şekli genel kurul kararıyla belirlenir.

4) Tasfiye memurları, göreve başladıkları zaman kooperatifin dağılma kararının verildiği tarihteki durumunu inceleyerek varlıkları, alacakları, borçları gösterir bir envanter defteri ile açılış bilançosu hazırlar; ayrıca kooperatifin mevcut ortakları ile bunların alacak ve borç durumlarını gösterir bir cetvel tanzim edilir.

5) Kooperatifin eskiden başlamış olup da henüz bitirilmemiş işlerinden tamamlanması mümkün olanlar tamamlanır, taahhütler yerine getirilir, alacaklar ve gerektiğinde ödenmemiş sermayeler tahsil edilir.

6) Kooperatif borçlarının mevcutlarından fazla olması halinde tasfiye memurları durumu mahkemeye bildirir.

7) Tasfiye sırasında tasfiye kurulu kararlarının yer alacağı bir tasfiye defteri tutulur. Tasfiyenin yönetim kurulunca yürütülmesi halinde yönetim kurulu karar defteri tasfiye defteri olarak kullanılır.

8) Tasfiyenin uzun sürmesi halinde her yılsonu için ara bilançolar ile tasfiye sonunda kesin bilanço hazırlanır ve genel kurula sunulur.

9) Ortaklara tasfiye işlerinin durumu hakkında bilgi ve istedikleri takdirde bu konuda yazılı belge verilir.

10) Gayrimenkul satışının görüşüleceği toplantılar hariç olmak üzere, tasfiye süresince yapılacak genel kurul toplantılarında toplantı nisabı aranmaz,

11) Kooperatiften alacaklı oldukları bilinenler, bildirimde bulunmazlarsa alacaklarının tutarı bir kamu bankasına depo edilir. Kooperatifin henüz muaccel olmayan veya tartışmalı olan borçlarını karşılayacak tutarda para Notere depo edilir.

12) Kooperatifin borçlarının ve pay bedellerinin ödenmesinden sonra kalan miktar dağılma anında (terkin genel kurulundaki) kayıtlı ortaklar veya hukuki halefleri arasında ödenmiş sermayeleri ile orantılı olarak dağıtılır.

13) Tasfiyenin sona ermesi üzerine kooperatif unvanının sicilden silinmesi tasfiye memurlarınca sicil memurluğundan talep edilir.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı hükümlere aykırı hareket eden tasfiye memurları haksız olarak ödedikleri paralardan dolayı 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 553 üncü maddesi uyarınca sorumludur.



## **DİĞER TASFİYE İŞLERİ:**

### **Madde 83-** Tasfiye memurları:

1) Kooperatifin süregelen işlemlerini tamamlamak, gereğinde pay bedellerinin henüz ödenmemiş olan kısımlarını tahsil etmek, aktifleri paraya çevirmek ve kooperatif borçlarının, ilk tasfiye bilançosundan ve alacaklılara yapılan çağrı sonucunda anlaşılan duruma göre, kooperatif varlığından fazla olmadığı saptanmışsa, bu borçları ödemekle yükümlüdürler.

2) Tasfiyenin gerektirmediği yeni bir işlem yapamazlar.

3) Kooperatif borçları kooperatif varlığından fazla olduğu takdirde durumu derhâl kooperatifin merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesine bildirirler; mahkeme iflasın açılmasına karar verir.

4) Kooperatifin bütün mal ve haklarının korunması için düzenli ve görevinin bilincinde bir yönetici gibi gereken önlemleri alır ve tasfiyeyi mümkün olan en kısa sürede bitirirler.

5) Tasfiye işlemlerinin düzenli yürütülmesi ve güvenliği için gereken defterleri tutarlar.

6) Tasfiye sırasında elde edilen paralardan kooperatifin süregelen harcamaları için gerekli olan para dışında kalan paraları, bir kamu bankasına kooperatif adına yatırır.

7) Tasfiyenin sona ermesi üzerine kooperatif unvanının sicilden silinmesini sicil müdürlüğünden talep ederler. Tasfiyenin sonunda defterler ve tasfiyeye ilişkin olanlar da dâhil, ilgili belgeler Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından saklanır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yürütülmesi gereken iş ve işlemlerin kooperatif organlarının eliyle yapılmaması esastır.

### **EK TASFİYE:**

**Madde 84-** Tasfiyenin kapanmasından sonra ek tasfiye işlemlerinin yapılmasının zorunlu olduğu anlaşılırsa, son tasfiye memurları, yönetim kurulu üyeleri, ortaklar veya alacaklılar, kooperatif merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden, bu ek işlemler sonuçlandırılıncaya kadar, kooperatifin yeniden tescilini isteyebilirler.

Mahkeme istemin yerinde olduğuna kanaat getirirse, kooperatifin ek tasfiye için yeniden tesciline karar verir ve bu işlemleri yapmaları için son tasfiye memurlarını veya yeni bir veya birkaç kişiyi tasfiye memuru olarak atayarak tescil ve ilan ettirir.

### **TASFİYEDEN DÖNÜLMESİ:**

**Madde 85-** Kooperatif anasözleşmede belirlenen sürenin dolmasıyla veya genel kurul kararıyla sona ermiş ise ortaklar arasında kooperatif malvarlığının dağıtımına başlanılmış olmadıkça, genel kurul kooperatifin devam etmesini kararlaştırabilir. Devam kararının tüm ortakların 3/5 inin oyu ile alınması gerekir.

Tasfiyeden dönülmesine ilişkin genel kurul kararını tasfiye memurları tescil ve ilan ettirir.

Kooperatif, iflasın açılmasıyla sona ermiş olmasına rağmen iflas kaldırılmışsa veya iflas, konkordatonun uygulanmasıyla sona ermişse kooperatif devam eder.

Tasfiye memuru iflasın kaldırıldığına ilişkin kararı ticaret siciline tescil ettirir. Tescil istemine, pay bedellerinin ve tasfiye paylarının ortaklar arasında dağıtılmasına başlanmadığına ilişkin belge de eklenir.

## SEKİZİNCİ BÖLÜM

### ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

#### **BAKANLIK İLE DİĞER KURUM VE KURULUŞLARIN DENETİMİ:**

**Madde 86-** Kooperatif Çevre ve Şehircilik Bakanlığının denetimine tabidir. Bakanlık; kooperatif üst kuruluşlarını, ilgili kuruluşları ve bağımsız denetim kuruluşlarını kooperatifi denetlemekle görevlendirilebilir.

Kredi veren kamu kurum ve kuruluşları da; kredilerin açılış gayesine uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı, plan ve projesine uygunluğu, teknik özellikleri ve kalite açısından kooperatifi denetleyebilirler.

Kooperatif görevlileri; kooperatife ait mal, para ve para hükmündeki kağıtları ve gizli de olsa bunlarla ilgili defter ve belgeleri istenildiğinde müfettişlere, denetimle görevlendirilen personele ve kredi kuruluşlarının denetim görevlilerine göstermek, saymasına ve incelemesine yardımda bulunmak, istenilen bilgileri gerçeğe uygun ve eksiksiz olarak vermek ve doğru beyanda bulunmakla yükümlüdürler.

#### **İLAN VE REKLAMLAR:**

**Madde 87-** Kooperatifçe tanıtım ve ortak kaydı amacıyla yapılacak ilan, reklam ve açıklamalar eksik ve gerçeğe aykırı olamayacağı gibi yanıltıcı bilgi ve unsurları taşıyamaz. Bu hükme uymama sebebiyle doğan zararlardan yönetim kurulu üyeleri şahsen sorumludurlar.

#### **KANUN HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASI:**

**Madde 88-** Bu anasözleşmede açıklık olmayan hallerde 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu ile Türk Ticaret Kanunu'nun anonim şirketlere ait hükümleri uygulanır.

#### **İLK YÖNETİM KURULU ÜYELERİ:**

**Madde 89-** İlk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, aşağıdaki kurucu ortaklar yönetim kurulu üyeliğine seçilmişlerdir.

- 1)
- 2)
- 3)

#### **İLK DENETİM KURULU ÜYELERİ:**

**Madde 90-** İlk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, aşağıdaki kurucu ortaklar denetim kurulu üyeliğine seçilmişlerdir.

- 1)
- 2)

## **KURUCULAR:**

**Madde 91-** Aşağıda isimleri, uyrukları, adresleri, taahhüt ve tediye ettikleri sermaye payları ile imzaları bulunan;

1) Kurucu ortaklar, kuruluşta ana sözleşmenin 7 nci maddesi gereğince sermayenin tamamını taahhüt ettiklerini ve bu anasözleşmenin 10 uncu maddesinde belirtilen ortaklık şartlarını taşıdıklarını, Kooperatif Anasözleşmesi hükümlerini bütün hak ve ödevleriyle birlikte kabul ettiklerini,

2) İlk yönetim kurulu ile denetim kurulu üyeleri bu anasözleşmenin 44 üncü ve 54 üncü maddelerinde belirtilen seçilme şartlarını taşıdıklarını,

3) Kurucu ortaklar, izin mercii tarafından kuruluşun usulüne uygun olarak tamamlanması amacıyla düzeltme beyanı istenilmesi halinde, ticaret sicili müdürlüğünden bu belgenin alınabilmesi ve gerekli düzeltmelerin yapılabilmesi için anasözleşmenin ilk yönetim kurulu başlıklı maddesinde adı geçenlerin yetkilendirilmiş olduklarını, beyan ederler.

<b>Sıra No</b>	<b>Adı-Soyadı</b> (Gerçek Kişi) <b>Unvanı</b> (Tüzel Kişi)	<b>T.C. Kimlik No</b> (Gerçek Kişi) <b>Sicil No</b> (Tüzel Kişi)	<b>Uyruğu</b>	<b>Adresi</b>	<b>Sermaye Taahhüdü</b> (Pay adedi x 100) (TL)	<b>Ödediği Sermaye</b> (TL)	<b>İmza</b>
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							