



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 20646388-010.06/6203001

12 Nisan 2023

Konu: Yapı Kooperatiflerinin Kuruluş, Anasözleşme
Değişikliği ve Koopbis Uygulamaları

GENELGE
(2023/6)

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Genelge ile yapı kooperatifleri ve üst kuruluşlarının kuruluş ve anasözleşme değişiklik başvurularında Müdürlüğün yetkisi ve söz konusu iş ve işlemler sırasında dikkat edilmesi gereken hususlar ile gerekli olan bilgi ve belgelerin belirlenmesi, toplanması ve Kooperatif Bilgi Sistemine işlenmesi; kuruluşlarından itibaren tüm süreçlerinin kayıt altına alınması, kullanıcı yetkilerinin ve yükümlülüklerinin tanımlanması amaçlanmaktadır.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Genelge Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görev alanındaki kooperatifler ve üst kuruluşlarının örnek anasözleşme hükümleri doğrultusunda kuruluşunun yapılması ve yetkisi devredilen anasözleşme değişiklikleri işlemlerini kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu genelge, 24/04/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrası ve Ek-1 inci maddesi, 10/07/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 107 nci maddesinin 1 nci fıkrasının (k) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve Kısaltmalar

MADDE 4- (1) Bu genelgede geçen;

- a) Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,
 - b) Kanun: 1163 sayılı Kooperatifler Kanununu,
 - c) Kooperatif: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görev alanındaki yapı kooperatifleri ve üst kuruluşlarını,
 - ç) Koopbis: Kooperatif Bilgi Sistemini,
 - d) Kurucu: Kurulacak kooperatif veya üst kuruluşunun anasözleşmesinde belirtilen ortaklık şartlarını taşıyan ve kuruluş için irade beyanını ortaya koyan gerçek ya da tüzel kişiyi,
 - e) MERSİS : Merkezi Sicil Kayıt Sistemini,
 - f) Müdürlük: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünü,
 - g) Yönetmelik: 14/01/2022 tarih ve 31719 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Kooperatif Bilgi Sistemi Yönetmeliğini,
- ifade eder.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 20646388-010.06

Konu: Yapı Kooperatiflerinin Kuruluş, Anasözleşme
Değişikliği ve Koopbis Uygulamaları

İKİNCİ BÖLÜM
Müdürlük Yetkisindeki Kooperatif Kuruluş İşlemleri

Yetki

MADDE 5- (1) Yapı kooperatifleri (Konut Yapı Kooperatifi, Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi, Karma/İhtisas Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi) ve Kooperatifler Kanunu'nun 72 nci maddesine göre kurulan Yapı Kooperatifleri Üst kuruluşlarının Örnek Anasözleşmeler ile kuruluş işlemleri, kooperatifin merkezinin bulunduğu Müdürlük tarafından sonuçlandırılacaktır. Örnek Anasözleşmelerinden farklı hükümler içeren anasözleşmelere ilişkin Yapı Kooperatif kuruluş işlemleri Bakanlıkça gerçekleştirilecektir.

Türler itibariyle kooperatif kuruluşu sırasında kuruculardan istenecek belgeler:

MADDE 6- (1) Kooperatif kuruluş izin başvuruları esnasında istenilecek gerekli bilgi ve belgeler Bakanlık ve Müdürlük internet sitesinde yayımlanır.

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 içerisinde 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 hısımlı 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 'Esnaflık ve Sanatkar Meslek Kolları'ndan birinde faaliyet gösterildiğine ilişkin ilgili oda kayıt belgesi,



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 20646388-010.06

Konu: Yapı Kooperatiflerinin Kuruluş, Anasözleşme

Değişikliği ve Koopbis Uygulamaları

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 belgeler,

istenir.

Kuruluş işlemleri

MADDE 7- (1) Kuruluş için kooperatif anasözleşmesi Ticaret Bakanlığının Merkezi Sicil Kayıt Sisteminde (MERSİS) düzenlenerek bu sistem üzerinden Ticaret Sicil Müdürlüğüne gönderilir. Anasözleşme Ticaret Sicil Müdürlüğünde yetkilendirilmiş personel huzurunda kurucu ortaklarca imzalanır. Kuruluş talebini içeren başvuru ve gerekli diğer belgeler ile Müdürlüğe doğrudan veya e-devlet yoluyla elektronik ortam üzerinden müracaat edilir. Başvuru ekinde,

a) Kurucular (en az yedi kurucu ortak) tarafından imzalanmış Ticaret Sicil Müdürlüğünce onaylı 6 adet kooperatif anasözleşmesinin olması,

b) Anasözleşmesinin unvan, merkez, süre ve ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapacak yönetim ve denetim kurul üyeleri ile ilgili bölümlerin doldurulmuş olması,

c) Anasözleşmesinin sermaye ve paylarla ilgili 7 inci ve 8 inci maddelerindeki boş kısımların kurucu ortak sayısına bağlı olarak doldurulmuş olması,

ç) Ana sözleşmelerin son sayfasında yer alan ve kurucularla ilgili bölümde; kurucuların adı ve soyadı, (tüzel kişiler için unvan) T.C. Kimlik Numarası (tüzel kişiler için sicil numarası), tabiiyet, ikametgah adresleri ile imza bölümlerinin bulunduğu kısımların ve her ortağın taahhüt etmeye zorunlu olduğu Sermaye Taahhüdü ile Ödediği Sermaye miktarının anasözleşmesinin Sermaye ve Paylarla ilgili 7 nci ve 8 inci maddelerine uygun olarak doldurulmuş olması,

d) Seçilen unvana ilişkin olarak; kooperatif ve üst kuruluşlarının unvanlarında kamu kurum ve kuruluşlarının isimlerine yer verilmemesi, kooperatife seçilecek unvanın, kooperatifin türü ve amacına uygun olması, üçüncü şahıslarda yanlış bir kanaatin oluşmasına sebebiyet verecek nitelikte ve mükerrer olmaması için gerekli hassasiyet gösterilmesi, ayrıca "Türk", "Türkiye", "Cumhuriyet", "Milli" kelimelerinin bir ticaret unvanına ancak Cumhurbaşkanlığı kararı ile konulabileceği hususunun göz önünde bulundurulması ve Kooperatif Bilgi Sisteminden (KOOPBİS) ve Ticaret Bakanlığının Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (MERSİS) üzerinden unvan sorgulaması işleminin yapılması neticesinde aynı unvan ile kurulmuş aynı tür yapı kooperatifi bulunmadığının kontrol edilmesi, bu durumda olan kuruluş taleplerinin karşılanmaması,

e) Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifleri ortaklarının, anasözleşmenin ilgili maddelerinde belirtilen ortaklık şartlarını taşıdıklarını belirtir ilgili Meslek Odaları ve Vergi Dairelerinden verilmiş belgenin temin edilmiş olması,



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 20646388-010.06

Konu: Yapı Kooperatiflerinin Kuruluş, Anasözleşme
Değişikliği ve Koopbis Uygulamaları

f)Kooperatif Birliği Kurucularının en az 50 pay taahhüt etmiş olması,
g)Kooperatif birliklerinin kuruluşunda, kooperatiflerin konularının aynı veya birbirleriyle ilgili nitelikte olması, kooperatif birliği kurulmasına ilişkin en az 7 kooperatif tarafından alınan genel kurul kararlarının Müdürlüğe sunulması, gerekmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
Müdürlük Yetkisindeki Anasözleşme Değişiklik İşlemleri

Anasözleşme değişiklik yetkisi

MADDE 8- Yapı kooperatiflerinin ve birliklerinin anasözleşmelerinde yer alan unvan, süre, sermaye ile Konut Yapı Kooperatifleri ve Toplu İşyeri Yapı Kooperatiflerinin merkez değişikliklerine yönelik anasözleşme değişiklik taleplerine ilişkin iş ve işlemler kooperatifin merkezinin bulunduğu Müdürlük tarafından yapılır. Karma ve İhtisas Sanayi Sitesi Yapı Kooperatiflerinin merkez değişiklik talepleri Müdürlükçe değerlendirilmez. Belirtilen kooperatif anasözleşmelerinin yukarıda sayılan hükümleri dışında kalan anasözleşme değişiklikleri ise Bakanlık tarafından gerçekleştirilecektir.

Anasözleşme değişiklikleri sırasında istenilecek belgeler:

MADDE 9- 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, (Ek-1)
 - 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 değişikliklerini 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, (Ek-2)
- istenir.

Faaliyetlerine devam eden kooperatiflerin süre değişikliği

MADDE 10- Anasözleşmede belirlenen faaliyet süreleri sona ermiş olmasına rağmen zamanında süre uzatımı yapmayan, ancak faaliyetine devam eden kooperatiflerin, faaliyetlerini sürdürdüklerini ve tasfiye işlemlerine başlamadıklarını mahkemece atanmış bilirkişi raporu veya yeminli mali müşavir raporu veya serbest muhasebeci mali müşavir raporu ile belgelenmeleri halinde süre uzatımına ilişkin anasözleşme değişiklik talepleri sonuçlandırılır.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 20646388-010.06

Konu: Yapı Kooperatiflerinin Kuruluş, Anasözleşme
Değişikliği ve Koopbis Uygulamaları

Tasfiye halindeki kooperatiflerin süre değişikliği

MADDE 11- Anasözleşmede belirlenen faaliyet süreleri sona ermiş olan tasfiye halindeki kooperatiflerin faaliyetleri tasfiye amacıyla sınırlı bulunduğundan, bu kooperatiflerin süre uzatımına ilişkin talepleri faaliyetlerini sürdürdüklerine dair herhangi bir rapor aranmadan karşılanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Kooperatif Bilgi Sistemi (Koopbis)

Yapılacak Kayıtlara Dair Usul ve Esaslar

MADDE 12- (1) Yönetmeliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (c), (ç), (d) ve (e) bentleri ile 18 nci maddenin birinci fıkrasında sayılan işlemleri gerçekleştirmeye İl Müdürlüğü yetkili ve görevlidir.

Yürürlükten kaldırılan mevzuat

MADDE 13- 26/06/2019 tarih ve 148175 sayılı (2019/11 nolu) Yapı Kooperatiflerinin Genel Kurullarında Bakanlık Temsilcisi Görevlendirilmesi Genelgesi, 26/06/2019 tarih ve 148214 sayılı (2019/12 nolu) Yapı Kooperatiflerinin Kuruluş, Anasözleşme Değişikliği ve e-kooperatif Uygulamaları Genelgesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat KURUM
Bakan

EKLER:

- 1- Anasözleşme Değişikliği İçin Hazırlanacak Tasarı Örneği (1 Adet)
- 2- Anasözleşme Değişikliği İçin Hazırlanacak Genel Durum Bilgi Formu (1 Adet)

DAĞITIM:

81 İL VALİLİĞİNE
(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

ANASÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK TABLOSU

S.S. KOOPERATİFİ Anasözleşmesinin,, ve Maddesinin / Maddelerinin Değişiklik Tablosu		
ESKİ METİN		YENİ METİN
Madde		Madde
Madde		Madde
Maddde.......... 		Madde
Yönetim Kurulu		
Adı-Soyadı İmza	Adı-Soyadı İmza	Adı-Soyadı İmza

**KOOPERATİFLER VE ÜST KURULUŞLARI GENEL
DURUM BİLDİRİM FORMU¹**

MEL BİLGİLER		Bakanlık Dosya No	
operatifin Ünvanı ²			
operatifin Eski Ünvanı (Varsa)			
İtağı Olduğu Üst Birlik (Varsa)			
operatifin Yazışma Adresi			
İğlı Olduğu Ticaret Sicil İdİrlİğİ		Kooperatifin Web Sitesi Adresi (Varsa)	
Ticaret Sicil No		Kooperatifin Faks Numarası	
İğlı Olduğu Vergi Dairesi		Kayıtlı Ortak sayısı	
İrgi No		Hukuki Durumu (Faal, Tasfiye)	
Kuruluş İzin Tarihi ve Onay Sayısı		Gayri Menkul Durumu	Var Yok
Ticaret Sicil Tescil Tarihi		İskan Tarihi ve No	
Ticaret Sicil Gazete Tarihi ve No		Ferdi Mİlkiyete Geçiş Tarihi	
operatifin e-posta Adresi ³		İnşaat yaptırma tipi (Emanet, İhale, Gİttİrİ)	
operatifin Telefon Numarası		Konut ve/veya işyeri Sayısı	Konut İşyeri

YİNETİM KURULU BİLGİLERİ

İl-Soyadı	Baba Adı	Ana Adı	Doğum Yeri ve yılı	T.C Kimlik No (Vatandaşlık No)	İkametgah Adresi

YİNETİM KURULU BİLGİLERİ

İl-Soyadı	Baba Adı	Ana Adı	Doğum Yeri ve yılı	T.C Kimlik No (Vatandaşlık No)	İkametgah Adresi

¹İdİrİm bilgisayar veya daktiloyla yazılacaktır. Fazla bilgiler için ek sayfa kullanılabilir.
²İmler kısaltılmadan yazılacaktır, varsa kısa ad da ayrıca belirtilecektir.
³operatifin yoksa, Yİnetİm veya Denetİm Kurulu İyelerİnden birİnİn veya muhasebecİsİnİn e-posta adresİ.

KOOPERATİFLER VE ÜST KURULUŞLARI GENEL DURUM BİLDİRİM FORMU

TASFİYE KURULU BİLGİLERİ					
Adı-Soyadı	Baba Adı	Ana Adı	Doğum Yeri ve yılı	T.C Kimlik No (Vatandaşlık No)	İkametgah Adresi

GENEL KURUL BİLGİLERİ

Toplantı Türü ⁴		Çağrısı Yapan Organ/ Karar Tarihi ve No ⁵	
Toplantı Tarihi		Genel Kurul Tescil Tarihi	
Çağrının Şekli ⁶		Bakanlık Temsilcileri	1-
Çağrının Tarihi ⁷			2-

TAŞINMAZ/YAPI BİLGİLERİ			
Taşınmazın Türü (Arsa/Tarla/Bina)		Taşınmaz Edinme Yöntemi ⁸	
Taşınmazın Yeri (İl, İlçe, Mevki)		Taşınmazın Edinilmesine İlişkin Genel Kurul Tarihi	
Taşınmazı Edinme Tarihi		Genel Kurulca Belirlenen Konut ve/veya İşyeri Sayısı	Konut İşyeri
Taşınmazın Yüz Ölçümü		Genel Kurulca Belirlenen Ortak sayısı	
Taşınmazın Maliyet Bedeli		Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi Varsa Tapuya Şerh Tarihi	
Taşınmazın Ada/ Pafta/Parsel No		İnşaat Ruhsat Tarihi	

MALİ BİLGİLER VE BİLANÇO BİLGİLERİ		İNŞAAT SEVİYESİ (%)	
Kuruluştan İtibaren Bütün Ortakların Ödenti Toplamı		Varlıklar (Aktif) Toplamı	
Genel Kurulca Bir Ortak İçin Belirlenen Yıllık Ödenti Toplamı		İstihdam Edilen Personel Sayısı ⁹	
Uzun ve Kısa Vadeli Borçlar Toplamı		Ödenen Yıllık Sigorta Primi Toplamı	
Kullanılan Kredinin Türü ¹⁰		Tahakkuk Eden Yıllık Vergi Toplamı	
Kullanılan Toplam Kredi Tutarı		Yeniden Değerleme Yapılıp Yapılmadığı	
TASFİYE BİLGİLERİ ¹¹		Tasfiye İlanının Yapıldığı T.S.G.Tarih ve No	
Tasfiye Kararının Alındığı Genel Kurul Toplantı Tarihi			
Tasfiye Kararının Ticaret Siciline Tescil Tarihi		1.İlan	
		2.İlan	
		3.İlan	

Bildirimin eksik ve yanlış bilgi içermesi halinde yasal işlem yapılacaktır.

Kayıtlarımıza Uygundur. / /

(İsim-İmza-Mühür)

Yönetim Kurulu¹²

Başkan Üye

⁴ Olağan, olağanüstü

⁵ Genel kurul toplantı kararı alan organa (yönetim kurulu, denetim kurulu, diğer) ait karar tarihi.

⁶ Taahhütlü mektup, imza karşılığında, gazete ilanı veya diğer.

⁷ Çağrıya ilişkin ilanın yayımlandığı gün.

⁸ Tapu devri yoluyla, satın alma, tapuya şerh verdirilerek satış vaadi sözleşmesi, diğer.

⁹ Memur, işçi sayıları.

¹⁰ Banka kredisi, esnaf kefalet kredisi, diğer krediler.

¹¹ Bu bilgiler tasfiye aşamasına gelen kooperatiflerce doldurulacaktır.

¹² Bu kısım en az iki yetkili üye tarafından ad-soyadları yazılarak imzalanacaktır.