1. KURULUŞ

Bu anasözleşmede isimleri, tabiiyetleri, ikametgah 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.

2. TÜZEL KİŞİLİĞİN KAZANILMASI VE ANASÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ

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 bağlıdır.

3. UNVAN

Kooperatifin unvanı **SINIRLI SORUMLU HAVAİŞ KIBRIS CADDESİ KOOPERATİFİ** dir.

4. MERKEZ

Kooperatifin merkezi **İSTANBUL** / **ARNAVUTKÖY** 'dir.

5. SÜRE

Kooperatifin süresi 6 yıldır.

6. AMAÇ VE FAALİYET KONULARI

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, ayni 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, genel kurulca karara bağlanması şartıyla kura ile ortaklarına dağıtır.

7- Konut yapı kooperatifleri üst kuruluşlarına katılır.

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

7. SERMAYE

Kooperatifin sermayesi, ortakların taahhüt ettikleri payların toplam tutarlarından ibaret olup, değişkendir. Ancak, sermayenin en az haddi 700,00 Türk Lirasıdır. Kuruluşta bu sermayenin tamamının taahhüt edilmesi ve 1/4'ünün peşin ödenmesi zorunludur.
Ayni sermaye konamaz.

8. PAYLAR

Bir ortaklık payının değeri 100- TL'dir. Ortaklar en çok 5.000 pay taahhüt edebilirler. Ancak her ortağın en az 1 pay taahhüt etmesi zorunludur.
Ortaklık payları, bu anasözleşmenin 19'uncu maddesine göre düzenlenen ortaklık senedinde gösterilir. Senetle temsil edilmeyen paylar 100-TL üzerinden itibar olunur.

9. PAYLARIN ÖDENMESİ

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 bir yıl içinde ödenir.

10. ORTAKLIK ŞARTLARI

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.

11. ORTAKLIĞA KABUL

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 başvuranların 10'uncu maddede gösterilen şartları taşıyıp taşımadığını araştırmak zorundadır.

Ortaklığa kabul veya ret kararı, ilgiliye 15 gün içinde yazı ile bildirilir. İstekli, ortaklığa alındığı takdirde, kararın kendisine bildirildiği tarihten itibaren 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.

12. ORTAK SAYISI

Kooperatifin ortak sayısı en az 7 kişidir. Ortak sayısı, arsa ve konut imkanlarına göre genel kurulca belirlenir.

Yönetim kurulu, genel kurulca kararlaştırılan sayının üzerinde ortak kaydedemez.

13. ORTAKLIKTAN ÇIKMA

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 bir ay içinde kabulden kaçınırsa, ortak çıkma dileğini noter aracılığı ile yönetim kuruluna bildirir. Bildiri tarihinden itibaren çıkma gerçekleşir.

14. ORTAKLIKTAN ÇIKARMA

Durumları aşağıda gösterilen hallere uyanlar yönetim kurulu kararı ile ortaklıktan çıkarılır.
1- 10'uncu maddede yazılı ortaklık şartlarını kaybedenler.

2- Parasal yükümlülüklerini otuz gün geciktirmeleri üzerine, yönetim kurulunca noter aracılığı ile yapılacak ihtarı takip eden on gün içinde bu yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere yine aynı kurulca ikinci ihtar yapılır. İkinci ihtarı takip eden 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 gün içinde notere tevdi edilir. Ortak, çıkarma kararının tebliğ tarihinden itibaren 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 açılamaz. İtiraz üzerine genel kurulca verilecek karara karşı iptal davası hakkı saklıdır.
Üç aylık süre içinde genel kurula veya mahkemeye başvurmak suretiyle itiraz edilmeyen çıkarma kararları kesinleşir.

Ortaklar, bu maddede gösterilmeyen sebeplerle ortaklıktan çıkarılamazlar.

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

15. ORTAKLIĞI SONA ERENLERLE HESAPLAŞMA

Devir dışında bir nedenle ortaklığı sona erenlerin sermaye ve diğer alacakları, o yılın bilançosuna göre hesaplanarak, bilanço tarihinden itibaren 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 beş yıl geçmekle zaman aşımına uğrar.

16. ÖLEN ORTAĞIN DURUMU

Ferdi münasebete geçilmeden önce ölen ortağın kanuni mirasçılarının üç ay içinde temsilci tayin ederek kooperatife bildirmeleri halinde, ortaklık hak ve yükümlülükleri kanuni mirasçıları lehine devam eder.

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

17. ORTAKLIĞIN DEVRİ

Ortaklık, yazılı olarak yönetim kuruluna bildirilmek suretiyle 10'uncu maddede gösterilen ortaklık şartlarını taşıyan kişilere devredilebilir.

Yönetim kurulu, bu şekilde ortaklığı devralan kişiyi ortaklığa haklı bir sebep olmadıkça kabulden kaçınamaz.

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

18. ORTAKLIĞA TEKRAR GİRME

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.

19. ORTAKLIK SENEDİ

Her ortağın üyelik haklarının, ada yazılı ortaklık senedi ile temsil olunması şarttır. Bu senede kooperatifin unvanı, sahibinin adı ve soyadı, 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 imza eder. 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.

20. ORTAKLARIN ŞAHSİ SORUMLULUKLARI

Her ortak, kooperatifin borçlarına karşı, taahhüt ettiği pay tutarı kadar sorumludur.
Kooperatiften ilişkisi kesilen ortağın sorumluluğu, ayrıldığı tarihten itibaren 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.

21. ORTAKLIK PAYI DIŞINDAKİ ÖDEMELER

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'nci fıkrasında gösterilen nisap aranır.

KOOPERATİFİN ORGANLARI VE YÖNETİMİ

22. KOOPERATİFİN ORGANLARI

Kooperatifin organları şunlardır:

1- Genel Kurul,

2- Yönetim Kurulu,

3- Denetim Kurulu.

GENEL KURUL

23. GÖREV VE YETKİLERİ

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 taksit miktar ve ödeme şartlan ile gecikme halinde uygulanacak esasları tespit etmek.

7- Üst kuruluşa girme kararı vermek ve bu kuruluşta görevlendirilecek temsilcileri seçmek,

8- Anasözleşmede yapılması öngörülen değişiklikler hakkında karar vermek,

9- Gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak gayrimenkulun niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak gayrimenkulun asgari fiyatını belirlemek.

10- İmalat ve inşaat işlerinin yaptırılma yönetimini kararlaştırmak,

11- Kooperatifin ortak sayısı ile yapılacak konut sayısını tespit etmek,

12- Kooperatifin dağılması hakkında karar vermek, tasfiye kurulunu seçmek.

13- 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.

24. OY HAKKI VE TEMSİL

Bütün ortaklar genel kurula katılma hakkına sahiptir. Her ortak yalnız bir oya sahip olup, yazı ile izin verilmek suretiyle bir ortak diğer bir ortağın oyunu kullanmak üzere temsilci tayin edebilir. Kooperatifin ortak sayısı 1000'i geçtiğinde her ortak en çok 9 olmak üzere birden fazla ortağı temsil edebilir. Ancak, ortak sayısı 500’den fazla olması halinde, yönetim ve denetim kurulu belirleme seçimleri, gizli oy açık tasnif esasına göre yapılır. Bu durumda her ortak, en fazla bir ortağı temsilen oy kullanabilir.
Eş ve birinci derece (ortağın; çocuğu, anne ve babası, eşinin annesi ve babası) akrabalar için temsilde ortaklık şartı aranmaz.

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

Yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile kooperatifin işlerinin görülmesine herhangi bir suretle katılmış olanlar yönetim kurulunun ibrasına ait kararlarda oylamaya katılamazlar. Bu hüküm denetçiler hakkında uygulanamaz. Denetçiler kendi ibralarında oy kullanamazlar.

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

25. TOPLANTI ŞEKİLLERİ VE ZAMANI

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul toplantısının, her yılın ilk altı ayı içinde yapılması zorunludur.
Olağanüstü genel kurul, kooperatif işlerinin ve anasözleşme hükümlerinin gerektirdiği zaman ve surette toplanır.

26. TOPLANTI YERİ

Genel kurul, kooperatif merkezinin bulunduğu yerde veya Yönetim Kurulunun belirleyeceği bir adreste toplanır.

27. ÇAĞRIYA YETKİLİ OLANLAR

Genel kurul, yönetim kurulunca toplantıya çağrılır.

Gerekli hallerde denetim kurulu, kooperatifin ortağı bulunduğu üst birlik ve tasfiye memurları genel kurulu toplantıya çağırma yetkisine sahiptirler.

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

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

Bu başvurunun, müştereken ve noter tebligatı ile yapılması gerekir.

Yönetim kurulunca bu isteğin zamanında yerine getirilmemesi ve sırasıyla denetim kurulu, kooperatifin ortağı bulunduğu üst birlik ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına aynı şekilde yapılan başvurulardan da bir sonuç alınamaması durumunda, istek sahipleri mahalli mahkemeye başvurarak genel kurulu bizzat toplantıya çağırma izni alabilirler.

28. ÇAĞRININ ŞEKLİ

Anasözleşmenin değiştirilmesi söz konusu ise, yapılacak duyuruda değiştirilecek maddelerin numaralarının yazılması ile yetinilir. Olağan ve olağanüstü toplantılara çağrı; taahhütlü mektupla, elektronik posta ile veya ayrıca gerektiğinde gazete ile gazete olmayan yerlerde mahalli örf ve adete göre ilan yolu ile yapılır. Çağrının sadece yazılı olarak imza karşılığında yapılması da mümkündür.

Çağrının, toplantı gününden en az 30 gün önce ve en çok 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 bildirime gerek kalmaksızın bir defada ortaklara duyuru yapılabilir. Toplantılar arasında en az 7, en fazla 30 gün süre bulunması gerekir.

Sürelerin hesabında duyuru ve toplantı günleri hesaba katılmaz.

29. BÜTÜN ORTAKLARIN HAZIR BULUNMASI

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.

30. BAKANLIĞA GÖNDERİLECEK BELGELER

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

Bu bildirime Bakanlıkça tespit edilen miktardaki temsilci ücretinin ilgili Maliye veznesine yatırıldığını gösteren belge eklenerek toplantıda temsilci bulundurulması talep edilir.

31. GÜNDEM

Olağan genel kurul gündemine aşağıdaki hususlar yazılır.

1-Yönetim ve denetim kurulları tarafından verilen raporların okunması,

2-Bilanço, envanter ve gelir- gider farkı hesaplarının incelenmesi, onanması veya reddi,

3-Yönetim kurulu ile denetim kurulu üyelerinin ibrası,

4- Süresi biten yönetim ve denetim kurulu üyelerinin yerine yenilerinin seçilmesi,

5- Gelecek yılın bütçe ve çalışma programının görüşülmesi ve karara bağlanması,

6- Gerekli görülen diğer hususlar.

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 gün önce müştereken ve noter tebligatı ile bildirilecek hususların gündeme konulması zorunludur.
Gündemde olmayan hususlar görüşülemez. Ancak, kooperatife kayıtlı ortakların en az 1/10'nun gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmeden önce yazılı teklifte bulunmaları halinde, hesap tetkik komisyonun seçilmesi, bilanço incelemesinin ve ibranın geriye bırakılması, çıkan veya çıkarılan ortaklar hakkında karar alınması, genel kurulun yeni bir toplantıya çağrılması 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 yarıdan bir fazlasının kabulu ile gündeme alınır.

32. ORTAKLAR CETVELİ

Yönetim kurulu; her genel kurul toplantısından önce, tüm ortakların ortak numaraları, isim ve ikametgahları ile asaleten ve vekaleten imzalanacak yerleri gösterir yönetim kurulunca imzalı bir ortaklar cetveli hazırlamakla yükümlüdür.

Bu cetvel toplantıya katılanlar ile genel kurul başkanı ve Bakanlık Temsilcisi tarafından isim yazılarak ayrıca imzalanır.

33. GÖRÜŞME VE KARAR NİSABI

Genel kurulun toplanabilmesi ve gündemdeki konuların görüşebilmesi için, kooperatife kayıtlı ortakların en az 1/4'nün şahsen veya temsilen toplantıda hazır bulunması şarttır. İlk ve müteakip toplantılarda aynı nisap aranır.

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

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.

34. TOPLANTININ AÇILMASI VE BAŞKANLIK DİVANI

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 çağrıyı yapan organca yetkili kılınan kimseler tarafından açılır. Müteakiben bir genel kurul başkanı ile kararlaştırılacak sayıda sekreter üye ve gerektiğinde oy toplayıcı üye seçilir.

Bu seçimde en çok oy alan adaylar seçilmiş sayılır.

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

35. OY KULLANMANIN ŞEKLİ

Oylamalar el kaldırılmak suretiyle yapılır. Ancak ortaklar cetvelinde imzası bulunanların yarıdan fazlasının talebi halinde gizli oya başvurulur.

36. BİLANÇONUN TASDİKİ VE İBRA

Bilançonun tasdikine dair olan genel kurul kararı, yönetim kurulu ile denetim kurulunun ibrasını da kapsar. Ancak, bilançoda bazı hususlar gösterilmemiş veya bilanço yanlış olarak düzenlemiş ise bilançonun tasdiki ile bu organlar ibra edilmiş olmazlar.

Denetim 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 edilmeyen yönetim kurulu aleyhine tazminat davası açılabilmesi için, bu konuda genel kurulca karar verilmiş olması gereklidir. Kooperatif denetçileri genel kurul karar tarihinden itibaren bir ay içinde dava açmaya mecburdur. Bu müddetin geçirilmesi ile dava hakkı düşmez. Davanın reddi halinde, yönetim kurulu üyeleri tazminat talebinde bulunamazlar.

37. KARARLARIN TESİRİ

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

38. KARARLARIN İPTALİ

Aşağıda yazılı kimseler kanuna, anasözleşme hükümlerine ve iyi niyet esaslarına aykırı olduğu iddiası ile genel kurul kararları aleyhine, toplantıyı izleyen günden başlamak üzere bir ay içinde kooperatif merkezinin bulunduğu yerdeki mahkemeye başvurabilirler.

1-Toplantıda hazır bulunup da kararlara muhalif kalarak keyfiyeti 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 bulunduklarını iddia eden pay sahipleri,

2-Yönetim kurulu;

3- Kararların yerine getirilmesi yönetim kurulu üyeleri ile denetçilerin şahsi sorumluluklarını mucip olduğu 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 hususlaki ilam tescil ve ilan ettirilir.

39. GENEL KURUL TUTANAĞI

Genel kurul toplantılarının muteber olması için, ortaklar tarafından yapılan beyanlar ile muhalif kalanların muhalefet sebeplerini, yapılan seçimler ile verilen kararları içeren bir tutanak düzenlenir. Bu tutanakta, toplantıya asaleten ve vekaleten katılanların sayısı ile kullanılan oy sayısı ayrıca gösterilir.

Genel kurul tutanağının altı, genel kurul başkan ve üyeleri ile Bakanlık Temsilcisi tarafından imzalanır.

40. GENEL KURUL KARARLARININ TESCİL VE İLANI

Toplantıya çağrının usulüne uygun yapıldığını gösteren belgeler ile ortaklar cetveli ve genel kurul tutanağı toplantı tarihinden itibaren 15 gün içinde Ticaret Sicili Müdürlüğüne verilmekle birlikte gerekli tescil ve ilan işlemi yaptırılır.

41. BAKANLIĞA GÖNDERİLECEK BELGELER

Toplantı gününden itibaren en geç bir ay içinde, yönetim ve denetim kurulları raporları ile bilanço ve gelir-gider cetvelleri genel kurul toplantı tutanağı ile ortaklar cetvelinin ve istenebilecek diğer belgelerin onaylı birer örneği, kooperatifin ticaret siciline tescil edildiği yerdeki İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdi edilir.

YÖNETİM KURULU

42. SEÇİMİ VE SÜRESİ

Yönetim kurulu, genel kurulca bir yıl için seçilir ve en az dört üyeden oluşur. 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.

43. SEÇİLME ŞARTLARI

Yönetim kurulu üyelerinde aşağıdaki şartlar aranır.

1- Kooperatif ortağı olmak ve medeni hakları kullanma ehliyetine sahip bulunmak

2- Türk vatandaşı olmak,

3- Başka bir konut 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 mahkum olmamak.

5-Aynı zamanda kooperatifte denetçi olmamak,

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.

44. GÖREV VE YETKİLER

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 başvuranların anasözleşmede belirtilen şartları taşıyıp taşımadıklarını araştırmak,

4- Alınan arsada yaptırılacak konutlar ve diğer tesisler için gerekli plan, proje ve haritalar yaptırmak, kooperatifin amaçlarının gerçekleşmesinde kullanılmak üzere ilgili kuruluşlardan borç para almak,

5- Kredi alma işlerinde, kooperatife kredi açacak müesseselere olan taahhüt ve vecibelerinden ortakları haberdar etmek,

6- Satın alınacak arsa ile bunlar üzerinde yapılacak konutların bedellerini gerek sermaye mevcudundan, gerekse ortakların veya kredi kuruluşlarının verdikleri paralardan ödemek,

7- Kooperatife yapılan bağışları kooperatif amacına uygun işlerde kullanmak,

8- Bakanlıkça istenecek her türlü evrak ve vesaiki ibraz etmek, bilgi vermek ve denetim için gönderilen yetkili elemanlara gerekli kolaylığı göstermek,

9- Kooperatifi resmi dairelerde mahkemelerde ve üçüncü şahıslara karşı temsil etmek,

10- İbra etmek, dava açmak, sulh olmak veya davadan vazgeçmek,

11- Genel kuruldan karar almak şartı ile kooperatifin taşınır ve taşınmaz mallarını satmak, rehine koymak veya mülkiyetlerini aktarmak,

12- Doğacak sorumluluk yönetim kuruluna ait olmak üzere kendi ortakları arasından veya hariçten bir veya birkaç kişiyi kooperatifi ilzam edecek tasarruflarda bulunmaya veya muayyen işlerde kooperatifi temsil etmeye yetkili kılmak,

13- Kamu kaynaklı kredi kullanımı için kooperatif gayri menkullerini ipotek ettirmek,

45. GÖREV BÖLÜMÜ VE TOPLANTILAR

Yönetim kurulu üyeleri; seçimi takiben yapacakları ilk toplantıda aralarından bir başkan, bir ikinci başkan, gereğine göre de birer katip ve muhasip üye seçerek görev bölümü yaparlar.

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

Toplantılarda bulunmayan üyeleri temsilen oy kullanılamaz. Üyeler, şahsi menfaatlerini ilgilendiren hususların görüşülmesi sırasında toplantıya katılamazlar.

Özürsüz olarak üst üste üç toplantıda hazır bulunmayan 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 defterlerine 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.

46. KOOPERATİFİN TEMSİL VE İLZAMI

Kooperatif adına düzenlenecek evrakın muteber olması veya kooperatifi ilzamı için, kooperatif unvanı altında temsile yetkili olanlardan ikisinin imzası gereklidir.

Yönetim kurulu, kooperatifi temsil ve kooperatif adına imza atmaya yetkili şahısları kararla tespit eder ve bu kararın noterlikçe onaylanmış bir sureti, imzalarla birlikte tescil edilmek üzere Ticaret Sicili Memurluğuna verilir.

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

47. ÜYELİĞİN BOŞALMASI

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, Türk Ticaret Kanunu'nun 315'inci maddesinin birinci fıkrasına göre hareket olunur. Yönetim kurulu toplantı nisabının altına düşmüşse, denetim kurulu tarafından seçimler yapılmak üzere derhal genel kurul toplantıya çağrılır.

48. SORUMLULUK VE YASAK MUAMELELER

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, saklanmasından 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 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 bulunmayan üyeler sorumluluktan kurtulurlar.
Görevi sora eren üyenin iş gördüğü zamana ait sorumluluğu ayrılış tarihinden itibaren beş yıl devam eder.

49. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

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.

50. MURAHHAS ÜYE

Yönetim kurulu kararı ile, üyelerden bir veya bir kaçı kooperatifi temsil yetkisini haiz murahhas üye seçilebilir.

Murahhas üyelerin seçilmesi ve değiştirilmesi ticaret siciline tescil ettirilir.

51. MÜDÜR VE DİĞER PERSONEL

Yönetim kurulu, kooperatifin mali ve idari işlerini yürütmek üzere kendi arasından veya hariçten 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

52. SEÇİMİ VE SÜRESİ

Genel Kurulca, bir yıl için ortaklar arasından veya dışarıdan en az üç veya daha fazla denetim kurulu üyesi ile bir o kadar da yedeği seçilir. Genel kurulca süre tespiti yapılmaması halinde bir yıl için seçilmiş sayılır. Süreleri biten üyeler tekrar seçilebilir.

Bu Anasözleşmenin 42'nci maddesinin 3'üncü ve 4'üncü fıkraları hükümleri Denetim kuruluna üye seçiminde de uygulanır.

53. SEÇİLME ŞARTLARI

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.

54. GÖREV VE YETKİLERİ

Denetim kurulunun başlıca görevleri ve yetkileri şunlardır:

1- Yıllık bilanço ve sonuç hesaplarını inceleyerek bu hususlaki görüşlerini birlikte veya tek başına genel kurula 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 sonucu 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 bulundukları organa ve gerekli hallerde aynı zamanda genel kurula haber vermekle yükümlüdür.

Denetim kurulu üyeleri, 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.

55. SORUMLULUK

Denetim kurulu üyeleri, kanun ve anasözleşme ile kendilerine yükletilen görevleri hiç veya gereği gibi yapmamalarından doğan zararlardan dolayı kusursuz olduklarını ispat etmedikçe müteselsilen sorumludurlar.

Bunlar, görevleri sırasında öğrendikleri ve açıklanmasında kooperatif veya ortaklar için zarar umulan hususları açıklayamazlar.

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

56. DENETİM KURULU ÜYELİĞİNİN BOŞALMASI

Denetim kurulu üyeleri istifa etmek suretiyle her zaman görevlerinden çekilebilirler.
Kanun ve anasözleşmede belirtilen şartları taşımadıkları veya sonradan kaybettikleri anlaşılanların 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, T. Ticaret Kanunu'nun 351'inci maddesinin son cümlesine göre hareket edilir.

57. DENETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Denetim kurulu üyelerine verilecek ücretin miktarı ile ödeme şekli, bütçeye konulmak suretiyle genel kurul tarafından tespit olunur.

ARSA VE KONUTLAR

58. ARSA ALIMI

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.

59. YAPILACAK KONUTLAR VE DİĞER TESİSLERİN BELİRLENMESİ

Konutlar; arsa durumuna, projeye, ortakların ihtiyaç ve tercihlerine göre değişik tip ve gruplar halinde planlanabilir. Yaptırılacak konutlar ile 61. maddede belirtilen genel hizmet tesislerinin sayı, cins ve özellikleri, kooperatifin amacına ve ortakların ihtiyaçlarına uygun olarak genel kurulca belirlenir.

Bu belirleme sırasında, konutların gerek tip ve gruplar, gerekse diğer özellikleri itibari ile; ortakların isteklerine göre dağıtılması esası da kararlaştırılabilir.

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

60. PROJE, ALTYAPI VE İNŞAAT İŞLERİ

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 kabulu 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.

61. KONUT BEDELLERİNİN TESPİTİ

Arsa bedeli ile yapı masrafları ve yol, su, elektrik gibi müşterek tesis masrafları, okul, kütüphane, satış mağazaları, bahçe ve spor alanı gibi genel hizmet tesis bedellerinden her konuta düşecek olan miktar ile genel giderler ve yönetim masraflarından ortaklara düşecek paylar hesaplanmak suretiyle konutların geçici maliyetleri bulunur. Bundan sonra yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az üç kişilik bir teknik heyet tarafından konutların yeri, yapı durumu ve sair özelliklerine göre kıymet takdir olunur.

Teknik heyet kararı bir rapora bağlanarak, tanzim tarihi ve imzaların doğruluğu bakımından noterce onandıktan sonra yönetim kuruluna tevdi edilir. Bu rapor, yönetim kurulunca, noter vasıtasıyla, taahhütlü mektupla veya elden imza karşılığında ortaklara tebliğ edilir. Ortaklar tebliğ tarihinden İtibaren 15 gün içinde bu kıymetlere itiraz edebilirler. 15 günün geçmesiyle itiraz hakkı kesin olarak düşer. İtiraz edildiği takdirde, teknik heyet ile yönetim kurulunun kendi üyeleri arasından birer, itirazda bulunan ortaklar tarafından seçilecek bir kişiden oluşan 3 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 takdiri ile 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.

62. KONUTLARIN ORTAKLARA DAĞITIMI

Konutlar, maliyet bedelleri kesinleştikten sonra ortaklar veya temsilcilerinin katılımıyla noter önünde çekilecek kura ile dağıtılır.
Ancak, 59. maddenin 2. fıkrası uyarınca, konutların ortaklara önceden dağıtılması halinde kuraya başvurulmaz.

Kuranın yer ve zamanı en az 15 gün önce taahhütlü mektupla veya imza karşılığı ortaklara bildirir.

63. KONUT BEDELLERİNİN ÖDENMESİ

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.

64. KREDİ BORÇLARI VE KONUTLARIN MÜLKİYETİ

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 muamelesine başlanır. Muamelenin tamamlanması ve kendi borcunu kabullenmiş olması ile ortağın artık kredi borcu bakımından kooperatifle ilgisi kesilmiş olur.

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

65. KONUTLARIN SİGORTA ETTİRİLMESİ

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.

66. KONUTLARDA TADİLAT

Ortaklar teslim aldıkları konutlarda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun olmak ve yapının hüviyetini bozmamak şartı ile değişiklik yapabilirler (Kredi veren kuruluşların hüküm ve şartları saklıdır).

67. KONUTLARIN BAKIMI

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 mükelleftir. Konutun tamire muhtaç kısımlarını derhal onarmak ortağa aittir. Bunu yerine getirmeyen ortağa yönetim kurulunca tebliğ edilecek bir yazı ile, tebliğ tarihinden itibaren bir ay içinde tamirin yaptırılması ihtar olunur.

Bahse konu tamir; ortak tarafından yaptırılmadığı takdirde kooperatifçe yapılır. Tamir bedeli ile tahsil masrafları ve devlet tahvillerine verilen en yüksek faiz haddini geçmemek üzere genel kurulca tespit edilecek faizi ile birlikte ortaktan alınır.

HESAPLAR

68. HESAP DÖNEMİ, BİLANÇO VE NETİCE HESAPLARI

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

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

69. MUHASEBE USULÜ

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

70. GELİR GİDER FARKI VE DAĞITIMI

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. maddeye göre oluşturulan özel fondan karşılanır.

71. ÖZEL FON

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.

72. BORÇ SENETLERİNİN TAKİBİ

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.

73. DEVİR TESLİM TUTANAĞI

Yönetim kurulu üyeleri ve memurları, görev devir ve teslimleri sırasında, sorumlulukları altındaki para, mal, defter, belge ve diğer kooperatif varlıklarını bir tutanakla yeni

görevlilere teslim etmekle yükümlüdürler.

74. AVANSLAR VE ÖDEMELER

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, kapatılması şekli ile kasada günlük olarak bulundurulacak azami para miktarı ve kooperatifin parasının amaçlara uygun şekilde değerlendirilmesi usulü yönetim kurulu tarafından belirlenir.

75. KOOPERATİFİN ACZİ HALİNDE YAPILACAK İŞLER

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

76. TUTULACAK DEFTERLER

Kooperatifte aşağıdaki defterlerin tutulması zorunludur.

1-Yevmiye Defteri,

2-Defteri Kebir,

3-Envanter Defteri,

4-Genel Kurul ve Yönetim Kurulu Karar Defterleri,

5-Ortaklar Defteri,

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

77. YEVMİYE DEFTERİ

Yevmiye defteri, kayda geçirilmesi gereken işlemlerin belgelerden çıkarılarak tarih sırasıyla ve madde halinde düzenli olarak yazılmasına mahsus defterdir.

Yevmiye maddelerinin en az aşağıdaki bilgileri içermesi şarttır.

a) Madde sıra numarası, (Makine ile tutulan muhasebelerde zorunlu değildir)

b) Tarih,

c) Borçlu hesap,

d) Alacaklı hesap,

e) Meblağ, (yardımcı hesaplara taksim edilenlerin, izahat sütununda gösterilmesi şarttır.)

f) Her kaydın dayandığı belgenin türü, tarihi ve numarası,

Yevmiye defterine geçirilecek kayıtlar haklı sebep olmaksızın on günden fazla geciktirilemez. Yevmiye defteri yeni senenin en geç Ocak ayı sonuna kadar notere ibraz edilip, son kaydın altına noterce "görülmüştür" sözü yazılarak mühür ve imza ile tasdik ettirilmek şarttır.

78. DEFTERİ KEBİR

Defter-i kebir, yevmiye defterine geçirilmiş olan işlemleri buradan alarak sistemli bir surette hesaplara dağıtan ve tasnifli olarak bu hesaplarda toplayan defterdir.

Defteri kebirdeki kayıtların en az aşağıdaki bilgileri ihtiva etmesi şarttır.

a) Tarih,

b) Yevmiye defteri madde numarası,

c) Meblağ,

d) Toplu hesaplarda yardımcı nihai hesapların isimleri.

79. ENVANTER DEFTERİ

Envanter defterine, kooperatifin açılış tarihinde ve müteakiben her hesap dönemi sonunda çıkarılan envanterler ve bilançolar kaydolunur.

Kanunda aksine hüküm olmadıkça, hesap dönemi sonu için çıkarılacak envanter ve bilançoların ertesi hesap döneminin ilk üç ayı içinde tamamlanmış olması gerekir.

Envanter defterine geçirilen envanter ve bilanço yönetim kurulunca imza ve notere ibraz olunur.
Noterce son kaydın altına "görülmüştür" sözü yazılarak mühür ve imza ile tasdik ettirilmek şarttır.

80. KARAR DEFTERİ

Karar defterine genel kurul ve yönetim kurulu tarafından görüşmeler sonucunda verilen kararlar yazılır.

Yönetim kurulu karar defteri ve genel kurul karar defteri olarak ayrı ayrı tutulur.

Genel kurul karar defterine yönetim kurulunca aslına uygunluğu tasdik edilmiş olarak genel kurul tutanakları yazılır veya yapıştırılır.

81. ORTAKLAR DEFTERİ

Ortaklar defterine, her ortağın adı-soyadı, iş ve konut adresi, kooperatife giriş ve çıkış tarihleri ile yatırdığı veya çektiği paralar tarih sırasıyla yazılır.

Çıkarılan ortaklarla ilgili çıkarma kararının gerekçeli olarak bu deftere yazılması ve çıkarma işleminin kesinleştiği tarihin gösterilmesi gerekir.

82. DEFTERLERİ TASDİK ETTİRME YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Kooperatifin tutmak zorunda olduğu yevmiye defteri, defteri kebir, envanter defteri ve her iki karar defteri kullanılmaya başlanılmadan önce Notere ibraz olunur. Noter bu defterleri mühür ve imzasıyla tasdik eder.

83. DEFTER VE BELGELERİN SAKLANMASI

Kooperatifle ilgili yazı, mektup, telgraf, fatura, cetvel, senet, makbuz, tutanak, şartname proje, hakediş, fiş gibi belgelerle ödemeleri gösteren belgeler, mukavele, taahhüt, kefalet, sair teminat senetleri ve mahkeme ilamları gibi belgeler muntazam bir şekilde dosya halinde muhafaza edilir.
Bu belgelere defterler son kayıt tarihinden itibaren on yıl geçinceye kadar saklanır. Kooperatifin sona ermesi halinde ilgili belgeler saklanmak üzere Türk Ticaret Kanunu'nun 68'inci maddesi uyarınca noter veya ortakların birine tevdi olunur.

84. BİRLEŞME VE DEVİR

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. ve 85. maddelerine göre işlem yapılır.

85. DAĞILMA SEBEPLERİ

Kooperatif:

1-Ortak sayısının 7'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-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.

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

86. TASFİYE KURULU

Tasfiye kurulu genel kurul tarafından seçilecek en az iki kişiden oluşur. Genel kurul bu hususta yönetim kurulunu da görevlendirilebilir. 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 kimselerin haklı sebepler dolayısıyla azli ile yerlerine yenilerinin atanmasına da karar verilebilir.

1163 sayılı Kanunun değişik 56'ncı maddesinin 1'inci fıkrasının 3'üncü bendi ile 62'nci maddesi hükümleri tasfiye kurulu üyeleri hakkında da uygulanır.

Tasfiye kurulu üyelerini tayin eden merci tarafından tespit edilecek miktarda ücret ödenir. Yönetim kurulu, tasfiye memurlarını ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.

87. TASFİYE KURULUNUN GÖREVLERİ VE TASFİYENİN YÜRÜTÜLMESİ

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

1. Dağılma, yönetim kurulunca Ticaret Siciline tescil ettirilir ve Ticaret Sicili Gazetesi ile mahalli bir gazetede birer hafta arayla üç defa yaptırılacak ilanla alacaklılar tasfiyeden haberdar edilerek bir yıl 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 haline yönetim kurulu karar defteri tasfiye defteri olarak kullanılır.

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

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

10. Kooperatiften alacaklı oldukları bilinenleri alacak tutarları ile muaccel olmayan ve tartışmalı olan borçlara karşılık düşen meblağ Notere tevdi olunur.

11. Kooperatifin borçlarının ve pay bedellerinin ödenmesinden sonra kalan miktar dağılma anında kayıtlı ortaklar veya hukuki halefleri arasında eşit olarak dağıtılır.

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

88. BAKANLIK İLE DİĞER KURUM VE KURULUŞLARIN DENETİMİ

Kooperatif Çevre ve Şehircilik Bakanlığının denetimine tabidir. Bakanlık; kooperatif üst kuruluşlarını, ilgili müesseseleri ve bağımsız denetim kuruluşlarını kooperatifi denetlemekle görevlendirebilir.

Kredi veren kamu kurum ve kuruluşları da; kredilerin açılış gayesine uygun olarak kullanılıp kullanmadığı, 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, kontrolörle ve kredi kuruluşlarının denetim görevlilerine göstermek, saymasına ve incelenmesine yardımda bulunmak, istenilen bilgileri gerçeğe uygun ve eksiksiz olarak vermek ve doğru beyanda bulunmakla yükümlüdürler.

89. İLAN VE REKLAMLAR

Kooperatifçe tanıtım ve ortak kaydı amacıyla yapılacak ilan, reklam ve açıklamalar eksik ve gerçeğe aykırı olamayacağı gibi yanıltıcı bilgi ve unsurları taşıyamaz.

90. KANUN HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASI

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

91. İLK YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

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

1. GÖKHAN TÜRKER (Asil Üye)

2. MEHMET DOYAR (Asil Üye)

3. SELAHADDİN ARSLANCA (Asil Üye)

4. MUSTAFA ALKAN (Asil Üye)

92. İLK DENETİM KURULU ÜYELERİ

İlk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, aşağıdaki kimseler denetim kurulu üyeliğine seçilmişlerdir.

1. MUHAMMET ÖZTÜRK (Asil Üye)

2. METİN TÜRKAY (Asil Üye)

3. ABDULLAH ÇETİN (Asil Üye)

93. KURUCULAR

Aşağıda isimleri, tabiiyetleri, ikametgah adresleri, taahhüt ve tediye ettikleri sermaye payları ile imzaları bulunan :

1- Kurucu ortaklar, bu anasözleşmenin 10'uncu maddesinde belirtilen ortaklık şartlarını taşıdıklarını,

2- İlk yönetim kurulu üyeleri ile denetim kurulu üyeleri, bu anasözleşmenin 43'üncü ve 53'üncü maddelerinde belirtilen seçilme şartlarını taşıdıklarını, beyan ederler.

KURUCULAR

Sıra No	Kimlik No	Kurucu	Uyruk	Adres	Taahhüt Ettiği Sermaye (Pay adedi x 100,00 TL)	Ödediği Sermaye	İmza
1	**********	MUHAMMET ÖZTÜRK	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
2	**********	MEHMET DOYAR	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
3	**********	SERDAR UYGUR	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
4	**********	SELAHADDİN ARSLANCA	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
5	**********	ALİ KEMAL TATLIBAL	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
6	**********	GÖKHAN TÜRKER	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
7	**********	MUHAMMED SALİH UĞUR	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
8	**********	MUSTAFA AKGÜN	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
9	**********	CELALETTİN MERİÇLİ	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
10	**********	MURAT KALLENCİ	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
11	**********	MUSTAFA ALKAN	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....
12	**********	ABDULLAH ÇETİN	TÜRKİYE		100,00 TL	100,00 TL	.....