

*Açıklamalı – İçtihatlı – Örneklerle
Konut Yapı Kooperatifleri*

Nazif KAÇAK
Avukat

Açıklamalı – İçtihatlı – Örneklerle

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ

03.06.2010 tarihli ve 5983 sayılı Kanun Değişiklikleri ile

Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş
5. BASKI

- 📖 Kuruluş, Ortaklık, İhraç
- 📖 Ana Sözleşme
- 📖 İptal Davası
- 📖 Genel Kurul Toplantı ve Kararları
- 📖 Yönetim ve Denetim Kurulu
- 📖 Ferdileşme
- 📖 Şerefiyeler
- 📖 Dağılma ve Tasfiye
- 📖 Yönetim – İşletme-Kooperatifleri
- 📖 Konularına Göre Alfabetik İçtihatlar
- 📖 Kavramlara Göre Arama Cetveli
- 📖 Son Değişiklikler



seçkin

Ankara, 2011

Açıklamalı – İctihatlı – Örneklerle Konut Yapı Kooperatifleri
Nazif KAÇAK

Hukuk Kitapları Dizisi: 491

840 Sayfa, 16x23,5 cm.

ISBN 978-975-02-1438-7

Beşinci Baskı:
Şubat - 2011

Sayfa Tasarımı:
Ömer Candan

Kapak Tasarımı:
İsmail Çam

1. Kuruluş
2. Ortaklık
3. Çıkma
4. Çıkarılma
5. Ferdileşme
6. Şerefiye
7. Ana sözleşme
8. Yönetim Kurulu
9. Genel Kurul
10. Tasfiye

© **Seçkin Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.**

Bu kitabın her türlü yayın hakkı Seçkin Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.'ye aittir. Yayınevinin izni olmadan, eğitim ve tanıtım amaçlı kısmi alıntılar hariç olmak üzere hiçbir şekilde kitabın tümü veya bir kısmı yayınlanamaz ve çoğaltılamaz.

Yayın ve Dağıtım:

Merkez: Seçkin Yayıncılık, Sağlık Sokak No: 21 06410 Sıhhiye, ANKARA

Tel: (0-312) 435 30 30 (Pbx), Faks: (0-312) 435 24 72

Şube: Ankara Adliye Sarayı K Blok Zemin Kat Sıhhiye, ANKARA Tel: (0-312) 309 52 48

Şube: Abidei Hürriyet Caddesi 179/E (Şişli Ceza Adliyesi Altı) Şişli – İSTANBUL Tel: (0-212) 234 34 77

Şube: Strazburg Cd. No:23 Sıhhiye - ANKARA Tel: (0312) 230 52 62 /ankarasube@seckin.com.tr

Web Adresi: www.seckin.com.tr, E-posta: yayin@seckin.com.tr - **Sertifika No:** 12416

Baskı:

Seçkin Yayıncılık, Tel: (0-312) 435 30 30

Değerli Kardeşim
Av. Erol ARSLAN'a

1. Basının Sunuşu

Konut Yapı Kooperatifleri Örnek İşlemler de verilmek suretiyle uygulamalı ve yüksek mahkeme İçtihatları Işığı altında incelenmeye çalışılmıştır.

Uygulamaya yönelik hazırlanmış olmakla, özlü anlatımlar yeğlenmiştir.

Kitabın 1. bölümünde, açıklamalara yer verilmiş; 2. bölümünde alfabetik konularına göre içtihatlar yer almış; 3. bölümde kısaca kooperatif suçları incelenmiş; 4. bölümde ise ilgili mevzuat sıralanmıştır.

Kitabı yayın hayatına kazandıran köklü kuruluş **Seçkin Yayınevi**'ne ve dizgiyi gerçekleştiren Yavuz ailesine sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Konut Yapı Kooperatif ile ilgili herkese yararlı olması dileğiyle.

Saygılarımla...

Nazif KAÇAK
ANKARA – Mayıs 1999

2. Basının Sunuşu

Birinci baskısı tüklenen kitabın, baskısının yenilenmesi için gelen yoğun talepler üzerine genişletilmek suretiyle ikinci baskısını hazırlamış bulunuyorum.

Konut yapı kooperatifleri hâlen yine konut edinmenin en kolay yollarından biridir, kaldı ki dar gelirlinin başka bir yolu da görünememektedir.

İlk baskısında olduğu gibi kitap uygulamaya dönük olarak hazırlandığından öz-lü açıklamalara ve bol örneklere yer verilmiştir.

Birinci bölümde açıklamalara, örnek dilekçe ve işlemlere yer verilmiş; içtihatlar başlığı altındaki bölümde içtihatlar konularına göre alfabetik olarak sunulmuş; kapsamlı içtihatlarda ayrıca özetleri de verilmiştir.

Üçüncü bölümde ise kooperatiflere ilişkin suçlar anlatılmış ve içtihatlar ayrı bir bölümde sunulmuştur.

Son bölümde ise ilgili mevzuata yer verilmiştir.

Kooperatif Kanununda ilgili mevzuat ve maddelere atıf madde altında parantez içinde yazılmıştır.

Beni her zaman hukuk konusundaki kitaplarımda yüreklendiren Yargıtay Üyesi ve değerli hukuk yazarı, Sayın Ahmet Velioglu'na, Yargıtay Üyesi Sayın Seyfettin Çilesiz Beyefendiye ve Yargıtay Üyesi Sayın Hüseyin Ruhi Us Beyefendiye sonsuz şükranlarımı sunarım.

Yine ayrıca kitabın hazırlanmasında titiz çalışmalarını esirgemeyen Seçkin Yayınevi çalışanları ve Yayınevine teşekkürlerimi sunarım.

Konut Yapı Kooperatifleri ile ilgili herkese yararlı olması dileğiyle.

Saygılarımla.

Nazif KAÇAK
Etlik – ANKARA
Haziran 2002

3. Basının Sunuşu

Konut Yapı Kooperatifleri isimli kitabımızın 2. basısı da tıpkı 1. basısı gibi kısa bir sürede tükenmiştir. İlgi gösteren herkese teşekkürlerimi sunuyorum. Bu 3. basıda da kitabın uygulamaya yönelik olması muhafaza edilmiştir.

Açıklamalar gelişen hukuk paralelinde ve meslektaşlarımızın ve kitaptan yararlananların soruları ve önerileri de dikkate alınarak genişletilmiştir.

Öte yandan mevzuat kısmında yer alan tüm mevzuat değişiklikleri işlenmiş ve değişen maddeler mukayese için verilmiş ve ayrıca değişikliklere ilişkin Hükümet ve Türkiye Büyük Millet Meclisi İhtisas Komisyonlarının gerekçeleri de hemen maddelerin altına zikredilmiştir.

İçtihatlar bölümüne ağırlıklı 2003 yılı ve 2004 yılı olmak üzere yeni içtihatlar eklenmiştir.

Bilindiği üzere Kooperatifler Kanununda kooperatiflere özel hukuk tüzel kişilerinin de ortak olabilmesi imkânını getiren 21.4.2004 tarihli ve 5146 Sayılı Kooperatifler Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun değişiklikleri de kitaba işlenmiştir.

Sunuşuma son verirken kitabı yayın hayatına kazandıran Seçkin Yayınevi sahipleri Sayın Koray Seçkin ile ömrünü hukuk kitaplarına adanmış Sayın Aytaç Seçkin Beyefendiye teşekkür ederim.

Kitabın yararlı olması dileğiyle.

Saygılarımla.

Nazif KAÇAK
Kolej-ANKARA
Ağustos-2004

4. Basının Sunuşu

Sunuşuma başlarken, hepinize ilginiz için teşekkür ediyorum.

Bu dördüncü basıda 2010 yılı dahil yeni içtihatlaraya yer verilmiştir.

Kitabın sonunda alfabetik içtihatların alfabetik düzenlemesinden vazgeçilmiştir.

Okur, gerek başlıklardan hareketle ve gerekse içtihatlaraya göre alfabetik dizinden aradığı içtihada çok kolaylıkla ulaşılacaktır. Ama yine de alfabetik ağırlık korunmuştur.

Anlatımlar hep özlü tutulmaya çalışılmış, bu bası da biraz daha zenginleştirilmeye çalışılmıştır.

23.01.2008 tarihli ve 5728 sayılı Kanunla Kooperatifler Kanununda yapılan değişiklikler kitaba işlenmiştir.

Yine bu basıda mevzuatın bir kısmı çıkartılarak yeni anlatım ve Yüksek Mahkeme kararlarının daha fazla yer alması amaçlanmış, kitabın daha fazla hacimli olmaması gaye edinilmiştir.

Herkese hayırlı olması dileğiyle

Saygılarımla.

Av. Nazif KAÇAK
SIHHİYE- Nisan-2010

5. Basının Sunuşu

Bir önceki baskıda da söylediğim gibi, sunuşuma başlarken, hepimize ilginiz için teşekkür ediyorum.

Kitabın sonunda alfabetik içtihatlar dizini yer aldığından içtihatların Kitaptaki sıralanışındaki alfabetik düzenlemesinden bu yüzden vazgeçilmiştir.

03.06.2010 tarihli ve 5083 sayılı KOOPERATİFLER KANUNU İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN ile Kooperatifler Kanununda yapılan değişiklikler kitaba işlenmiştir.

5983 sayılı Kanunla;

-1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 48'inci maddesine;

“Esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri hariç olmak üzere, ortak sayısı 500'den fazla olan kooperatiflerin ve üst kuruluşlarının genel kurul toplantılarındaki yönetim ve denetim kurulu belirleme seçimleri, gizli oy açık tasnif esasına göre yapılır. Kooperatiflerin organ seçimlerinde her ortak, en fazla bir ortağı temsilen oy kullanılabilir. Anasözleşmelerin bu fıkraya aykırı hükümleri uygulanmaz.”

Şeklinde fıkra eklenmiştir.

Ayrıca;

Kanunun 81'inci maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Amacına ulaşarak dağılma sürecine girmiş olan kooperatiflerden çıkan veya çıkarılan ortağın konutu veya işyeri çıkma veya çıkarılma sebebiyle geri alınamaz; ancak, bu eski ortaklar daha sonra oluşabilecek tasfiye masraflarına katılırlar.”

1163 sayılı Kanunun ek 1'inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İlgili bakanlık deyiminden, bu Kanun kapsamındaki tarımsal amaçlı kooperatifler ve üst kuruluşları için Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, yapı kooperatifleri ve üst kuruluşları için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve diğer kooperatifler ve üst kuruluşlar için ise Sanayi ve Ticaret Bakanlığı anlaşılır.”

Kanun ile; yapı kooperatiflerinin planlı kentleşme sürecinde etkin rol aldığı göz önüne alınarak, yapı kooperatiflerine ilişkin görevlerin yapılaşma ve şehircilik ile ilgili görevleri yapmak ile görevli Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yapılması amaçlanmaktadır.

GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE YAPI KOOPERATİFLERİ İLE İLGİLİ BAKANLIK SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI İKEN BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI İLGİLİ BAKANLIK OLMUŞTUR. BU DEĞİŞİKLİK 5983 SAYILI KANUNUN 10. MADDESİNİN (b) BENDİ GEREĞİ KANUNUN YAYIMLANDIĞI 13.06.2010 TARİHİNDEN 6 AY SONRA YANİ 13 ARALIK 2010 DA YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞTİR.

13.06 2010 tarih ve 27610 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 03.06.2010 tarihli ve 5983 sayılı Kooperatifler Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 4. maddesi ile 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun Ek 1. maddesinde değişiklik yapılarak, Yapı Kooperatifleri ve üst kuruluşları için ilgili Bakanlık olarak DAHA ÖNCE SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI İKEN, BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI belirlenmiştir. Aynı Kanunun 5. Maddesi ile 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun geçici 3. ve 4. maddeler eklenmiş olup, yapı kooperatifleri ve üst kuruluşları ile ilgili Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca başlatılmış veya planlanmış iş ve işlemler ile bunlara dair kuruluştan tasfiyeye kadar her türlü hak, yetki ve görevler 13.12.2010 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilmiştir.

“Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca, kooperatiflerin kuruluş, işleyiş ve denetim faaliyetleri ile ilgili olarak uygulamaya konulmuş yönetmelik, tebliğ, genelge ve talimat gibi düzenleyici idari metinlerden yapı kooperatifleri ile ilgili olanlar, bu konuda Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca farklı bir düzenleme yapılmaya kadar uygulanmaya devam edecektir.” **(03.06.2010 TARİHLİ 5983 SAYILI KANUNUN 5’İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPI KOOPERATİFLERİNİN SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINA DEVRİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR m. 10)**

5983 sayılı Kanunla Bayındırlık Bakanlığına verilen görevleri yapmak üzere 18.06.2010 tarihli ve 4601 sayılı Olur ile Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü bünyesinde “Yapı Kooperatifleri ve Konut Politikaları Dairesi Başkanlığı” kurulmuş olup, Yapı kooperatifleri ve konut politikaları ile ilgili iş ve işlemler bu Daire Başkanlığı tarafından yürütülecektir.

Kitaptaki dilekçe örnekleri buna göre değiştirilmiştir.

Okur, gerek başlıklardan hareketle ve gerekse içtihatlarla göre alfabetik dizinden aradığı içtihadı çok kolaylıkla ulaşabilecektir. Ama yine de alfabetik ağırlık korunmuştur.

Yine ayrıca kitabın hazırlanmasında titiz çalışmalarını esirgemeyen Seçkin Yayınevi çalışanları ve Yayınevine teşekkürlerimi sunarım.

Herkese yararlı olması dileğiyle.

Saygılarımla.

Av. Nazif KAÇAK
SIHHİYE- Aralık -2010

İçindekiler

1. Basının Sunuşu.....	7
2. Basının Sunuşu.....	9
3. Basının Sunuşu.....	11
4. Basının Sunuşu.....	13
5. Basının Sunuşu.....	15
Kısaltmalar.....	27

BİRİNCİ BÖLÜM AÇIKLAMALAR

1. KOOPERATİFE ÜYE OLMADAN YAPILACAK İNCELEMELER VE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR.....	31
2. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ.....	34
A. Konut Yapı Kooperatiflerine (Kooperatiflere) Uygulanacak Mevzuat	34
B. Konut Yapı Kooperatiflerinin Amaç ve Faaliyet Konuları.....	35
C. Kooperatiflerin Taşınmaz Edinmeleri	35
a. Kooperatiflerin Başlıca Tapu İşlemleri.....	35
b. İşlemlerin Sınırı.....	36
c. Taşınmaz Tasarrufları	36
d. Yetki Belgesi	38
e. Bazı Harç ve Vergilerden Muafiyet	39
3. KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN KURULUŞU.....	39
A. Konut Yapı Kooperatifinin Kuruluşu Kurucu Ortak Sayısı.....	39
B. Kooperatifler Kanununda 21.4.2004 Tarihli ve 5146 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler (Tüzel Kişilerin Ortaklığı)	39
C. Ana Sözleşmenin Hazırlanması.....	40
D. Kooperatif Kurulurken Yapılacak İşlem ve Belgeler	41
4. KURULUŞ İZİNİ VERECEK MAKAM.....	44
A. Örnek Ana Sözleşmenin Aynen Kabul Edilmesinde.....	44
B. Örnek Ana Sözleşmenin Maddelerinde Değişiklik Yapılarak Kurucu Ortaklar Tarafından Kabul Edilmesinde.....	45
C. Kooperatifin Kuruluşundan Vazgeçme Beyannamesi Örneği	45
D. Kooperatif Kuruluşundan Vazgeçilmesi Halinde İlgili Makama Verilecek Dilekçe Örneği	46
E. Ana Sözleşmeye Konulacak Mecburî Hükümler	46
F. Yapı Kooperatiflerinin Ticaret Unvanları	46
G. Kimler Kurucu Ortak veya Sonradan Ortak Olabilirler (Konut Yapı Kooperatifi Anasözleşmesi m. 10).....	47
H. Gerçek Kişinin Kooperatif Ortağı Olabilmesinin Şartları.....	50
I. Yabancı Gerçek Kişilerin Ortaklığında Dikkat Edilecek Hususlar	50
İ. Yapı Kooperatiflerinin Ticarî Şirketlerden Farkı.....	51
5. YAPI KOOPERATİFLERİNDE SERMAYE (PAY)	52

A. Bir Pay İçin Birlikte Ortak Olunamaz.....	52
B. Yapı Kooperatiflerinde Sermaye Semboliktir.....	52
C. Ortaklık Payı Bedeli	53
6. KOOPERATİF BİRLİKLERİ.....	55
7. YAPI KOOPERATİFİ KURULURKEN YAPILACAK İŞLEMLERİN TÜMÜ ŞUNLARDIR	55
A. Ticari Durum Belgesi Almak için Yazılacak Dilekçe ve Ekleri	56
B. Ticari Durum Belgesi Örneği.....	56
C. Ticaret Sicil Memurluğuna Tescil	57
D. Yönetim Kurulu Üyelerinin İmza Beyannamesi (Sirküleri) Örneği	62
E. Ticaret Sicil Memurluklarına Verilecek Dilekçe Örneği.....	63
F. Ticaret Odasına Kayıt.....	64
G. Kooperatifin Kuruluş Aşamasında Yapılacak İşlemlerden Kimlerin Ne Suretle Sorumlu Olacağı	67
H. Kuruluş Aşamasındaki İşlemlerden Dolayı Sorumluluk (Hukuki ve Cezai)	67
8. TUTULACAK DEFTERLER.....	69
9. KOOPERATİFÇE VERGİ DAİRELERİ, ÇALIŞMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VE SGK'YA YAPILACAK BİLDİRİMLER	69
A. Kooperatif Tüzel Kişiliğince Yapılacak Bildirimler	69
a. Vergi Dairelerine Yapılması Gereken Bildirimler	69
aa. Bildirim Zamanı	70
bb. Bildirime Eklenecek Belgeler	70
b. Bölge Çalışma Müdürlüğüne Yapılacak Bildirimler.....	70
c. Sosyal Güvenlik Kurumuna Yapılacak Bildirimler	70
d. Avukat Bulundurma Zorunluluğu	71
10. KOOPERATİFE ORTAK OLMA YOLLARI	71
A. Kurucu Olarak	71
B. Aslen.....	71
C. Devren	71
D. Miras Yoluyla	71
11. KOOPERATİFE ORTAK OLMAK İÇİN BAŞVURU	72
A. Dilekçe Örneği.....	73
B. Ortak Alınmasına İlişkin Yönetim Kurulu Kararı	73
C. Ortaklığa Kabul Edilenlere Gönderilecek Yazı Örneği	74
12. YENİ GİREN ORTAĞIN YAPACAĞI ÖDEMELER.....	74
13. YENİ ORTAKTAN FARK ALINMASI	74
14. ORTAKLIĞIN SONA ERMESİ HALLERİ	75
15. ORTAKLIKTAN ÇIKMA.....	75
A. Ortaklıktan Çıkma Dilekçe Örneği.....	75
B. Çıkma İsteğinin Kabulden Kaçınılması Halinde Noter Aracılığıyla Gönderilecek Çıkma İsteğine İlişkin İhtarname Örneği	76
16. ORTAKLIKTAN ÇIKARILMA	76
A. Ortaklıktan Çıkarılmaya İlişkin Yönetim Kurulu Kararı Örneği	81
B. Çıkarılma Kararının Ortağa Tebliğine İlişkin Yazı Örneği	82

C. Gecikme Bedeli	82
D. Yönetim Kurulunun Ortaklıktan Çıkarma Kararı Üzerine Açılacak İtiraz Davası İçin Mahkemeye Verilecek Dilekçe Örneği.....	84
17. PARASAL YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRMİYEN ORTAĞA YAPILACAK İHTAR VE TEBLİĞ	84
A. Ödemelerini Bir Ay Geciktiren Ortaklara Yapılacak 1. İhtarname Örneği.....	85
B. İhtara Rağmen Defaten Belirlenen Sürede Ödeme Yapılmamışsa veya Kısmi Ödeme Yapılmışsa.....	86
C. Ödemelerini Bir Ay Geciktiren Ortaklara Yapılan Birinci İhtara Rağmen, Ödemelerini Yine Yerine Getirmemeleri Üzerine Çekilecek 2. İhtarname Örneği	87
D. Ortak Bu Bir Aylık Sürede de Borcunu Ödemezse	87
E. İspat Yükü	88
F. Ortakla Kooperatif Arasındaki Davalar	88
18. ORTAKLIKTAN ÇIKARMA KARARINA KARŞI ORTAĞIN BAŞVURACAĞI YOLLAR.....	88
A. Çıkarma Kararı Yönetim Kurulunca Verilmişse.....	88
B. Ortaklıktan Çıkarılma Kararına Karşı Genel Kurula İtiraz Dilekçesi Örneği.....	89
C. Ortaklıktan Çıkarma Kararını Genel Kurul Vermişse.....	90
D. Ortaklığı Sona Erenlerle Hesaplaşma.....	90
E. Çıkan ve Çıkarılan Ortaklardan Alınacak İbraname Örneği	90
F. Ortaklıktan Çıkarılma Kararı Kesinleşmeden Yeni Ortak Alınabilir mi?	91
G. Çıkarılma Kararı Haklarında Kesinleşmeyen Ortakların Genel Kurul Toplantısına Katılabilirler mi?	91
19. ORTAKLIĞIN DEVRİ	91
A. Ortaklığın Devrinde Dikkat Edilecek Hususlar	92
B. Devir Alan Ortağın Yükümlülükleri	92
C. Kooperatife Yeni Giren Ortaktan Genel Kurul Kararıyla Para Talep Edilebilir mi?	93
D. Devir İçin Dilekçe Örneği	93
E. Ortaklığın Devralınmasına İlişkin Dilekçe Örneği	94
F. Ortaklığının Devrine İlişkin Müşterek Dilekçe Örneği.....	94
20. ORTAKLARIN HAKLARI	95
A. Kişisel Haklar	95
a. Kişisel ve İdari Nitelikte Olan Ortaklık Hakları	95
b. Kişisel ve Mali Nitelikte Ortaklık Hakları	95
B. Grupsal Haklar.....	95
C. Eşitlik İlkesi Nedir?	96
21. KOOPERATİF ORTAKLARININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ	100
22. ORTAĞIN DAVA AÇMA HAKLARI	100
23. KOOPERATİF ORGANLARI / YÖNETİMİ.....	100
24. GENEL KURULUN GÖREV VE YETKİLERİ	100
25. GENEL KURUL KARARLARININ SINIRI	102
26. GENEL KURULUN TOPLANMA ŞEKİLLERİ, ZAMANI, YERİ, ÇAĞIRMA ŞEKLİ.....	103
A. Toplantı Şekilleri ve Zamanı (Örnek Ana Söz. m. 25).....	103
B. Bakanlığa Müracaat ve Gönderilen Belgeler (Örnek Ana Söz. m. 30)	103
C. Bütün Ortakların Hazır Bulunması (Örnek Ana Söz. m. 29)	103

D. Çağrıya Yetkili Olanlar	104
E. Toplantı Yeri	105
F. Ortaklar Cetveli	105
G. Çağırma Şekli (Örnek Ana Söz. m. 28)	105
27. GENEL KURUL GÜNDEMİ (Örn. Ana söz. M. 31).....	106
A. Gündeme Madde Ekleme	106
B. Genel Kurul Yönetim Kurulunu Her Zaman Azledebilir mi?	109
28. HESAP TETKİK KOMİSYONU SEÇİLMESİ.....	110
29. ÇAĞRI USULÜNE UYULMADIĞI HALDE GENEL KURUL TOPLANTISI YAPILABİLECEK HAL	110
30. ORTAKLARIN GENEL KURULDA OY HAKKI	110
A. Genel Olarak.....	110
B. Temsil	111
C. Genel Kurula İlişkin Vekaletname Örneği	111
D. Oya Katılamayacaklar.....	112
31. GENEL KURULDA GÖRÜŞME VE KARARLAR.....	112
32. GENEL KURULDA GÖRÜŞME VE KARAR NİSABI	112
33. BAŞKANLIK KURULU - DİVAN BAŞKANI.....	113
A. Divan Başkanının Görevleri	113
B. Bakanlık Temsilcileri	114
C. Bakanlık Temsilcisi Gönderilmesi İçin Başvuru Dilekçesi Örneği	115
D. Oy Kullanma Şekli	116
E. Gizli Oy ve Açık Tasnifin Uygulanacağı Kooperatifler	116
34. BİLANÇONUN TASDİKİ VE İBRA.....	116
A. İbranın Sonuçları	117
B. Genel Kurul Kararlarının Tescil ve İlanı.....	118
35. GENEL KURUL KARARLARININ İPTAL ETTİRİLİP ETTİRİLMEMESİ YÖNÜNDEN AYRIMI.....	118
A. Mutlak Geçersiz Olan Genel Kurul Kararları	118
B. İptali (Bozulması) Mümkün Olan Genel Kurul Kararları.....	119
C. İptaline (Bozulmasına) Hüküm Verilemeyecek Kararlar.....	119
36. İPTAL DAVASI (BOZMA DAVASI)	119
A. İptal Davası Açabilecek Olanlar.....	119
a. Toplantıda Hazır Bulunan Ortaklar.....	119
b. Toplantıda Bulunmayan Ortakların İptal Davası Açabilmesi	120
c. Yönetim Kurulunun İptal Davası Açması	120
d. Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerinden Her birinin İptal Davası Açabilmesi (Kooperatifler K. m. 53) ...	120
B. İptal Davasının Süresi	120
C. Davanın Yargılama Usulü	120
D. Yetkili ve Görevli Mahkeme.....	121
E. Teminat	121
F. İlan	121

G. İptal Davası Açılması İçin Dilekçe Örneği	121
H. İptal Davasının Açıldığıının İlânı Örneği	122
37. GENEL KURUL KARARLARININ TESİRİ	122
38. GENEL KURULDA OYLAMAYA KATILAMAYACAK OLANLAR	123
A. Yönetim Kurulu Üyelerinin İbrasında	123
B. Ortakların, Kendilerine veya Yakınlarına Ait Bir İş veya Davayla İlgili Görüşmelerde Oy Kullanmamaları.....	123
39. GENEL KURUL KARARLARININ GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	124
A. Genel Kurul Görüşmelerinin Başka Bir Güne Bırakılması	124
B. Kooperatiflerin / Üst Birliklerin Genel Kurul Toplantısı İçin Almış Oldukları Yönetim Kurulu Karar Örneği	125
C. Genel Kurulu Olağan Toplantıya Çağırma İlânı Örneği	126
D. Genel Kurulun Toplantıya Çağırılması İçin Yönetim Kuruluna Verilecek Dilekçe Örneği.....	127
E. Genel Kurulun Toplantıya Çağırılması İçin Bakanlığa Verilecek Dilekçe Örneği (Kooperatifler Kanunu Madde, 44'e göre).....	128
F. Genel Kurulun Toplantıya Çağırılması İçin Mahkemeye Verilecek Dilekçe Örneği (Kooperatifler Kanunu madde 44'e göre).....	129
G. Ortakların, Genel Kurul Toplantısından en az 20 Gün Önce Gündeme Konulması İstemlerine İlişkin Tebligat Örneği.....	130
H. Gündem Maddelerinin Görüşülmesine Geçilmeden Önce, Ortakların Onda Birinin (1/10'un) Talebi Üzerine Gündeme Eklenmesi İstenilen Hususlara İlişkin Önerge Örneği	131
I. Denetçilerin Genel Kurulu Olağan veya Olağanüstü Toplantıya Çağırma Kararı Örneği.....	132
İ. Kooperatif Genel Kurullarında Toplantının Nisapsızlıktan Tehir Edilmesi Halinde Bakanlık Temsilcisi Tarafından Hazırlanan Tehir Tutanağı Örneği.....	133
J. İlânlı Toplantılar İçin Genel Kurul Toplantı Tutanağı Örneği	133
K. Genel Kurul Toplantı Tutanağı Örneği (İlansız Olarak Yapılan Toplantılar İçin)	134
40. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN SEÇİLMESİ.....	134
A. Seçme Yetkisi	134
B. Kurucu Ortakların Seçimi.....	134
C. Kurucu Ortakların Seçtiği Yönetim Kurulunun Yapacağı İşlem.....	134
D. Yönetim Kurulu Üyelerinin Sayısı.....	135
E. Yedek Üye	135
F. Yönetim Kurulu Üyelerinin Genel Kurulca Seçilmesi.....	135
G. Kooperatif Ortağı Olma Koşulu	135
H. Seçim Usulü.....	135
I. Görev Süreleri.....	135
İ. Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları.....	136
J. Yönetim Kurulunun Görev Bölümü	137
K. Yönetim Kurulu Başkanının Görevleri	137
L. Yönetim Kurulunun Komite/ Komisyon Oluşturması	137
M. Yönetim Kurulu Toplantıları.....	137
N. Yönetim Kurulunun Toplantıya Çağırılma Usulü.....	138
O. Yönetim Kurulu Toplantılarının Gündeminin Tespiti.....	138
Ö. Yönetim Kurulu Üyelerinin Toplantıya Gelmemeleri	139

P. Üyeliğin Boşalması.....	139
R. Yönetim Kurulu Toplantı ve Karar Yeter Sayısı.....	139
S. Yönetim Kurulları Toplanma ve Karar Rakamları Tablosu	140
Ş. Yönetim Kurulunun Aldığı Kararı Değiştirebilmesi	142
T. Eski Yönetim Kurulunun Devir ve Teslim İşlemleri.....	142
41. YÖNETİM KURULU KARARLARININ GEÇERLİLİĞİ	142
A. Geçerli Yönetim Kurulu Kararları.....	142
B. Yok Hükmünde Yönetim Kararları	143
C. Yönetim Kurulu Kararlarının İptali.....	143
42. YÖNETİM KURULU ÜYESİNİN, YÖNETİM KURULUNCA ALINAN KARARLARIN SORUMLULUĞUNDAN KURTULABİLMESİ İÇİN	143
A. Yönetim Kurulu Üyelerinin Yönetim ve Temsil Yetkileri.....	143
B. Kooperatifin Temsil ve İlzamı.....	144
43. MURAHHAS ÜYE	144
44. YÖNETİM KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ	144
A. Temsil Yetkisinin Sınırlandırılması	145
B. Yönetim ve Temsile Yetkili Kişilerin Görevleri Esnasında Verdikleri Zarardan Kooperatif Sorumludur	146
45. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ	146
46. YÖNETİM KURULU YILLIK RAPORU	147
47. YILLIK BİLANÇO VE GELİR - GİDER CETVELİ	147
48. KOOPERATİF ÇALIŞANLARININ İŞE ALINMASI.....	148
A. Yönetim Kurulu Üyelerinin Tek Tek Görevleri.....	149
B. Kooperatif Yöneticilerinin Mal Bildirimi.....	149
C. Yönetim Kurulu Üyelerinin Malî Hakları.....	149
49. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN SORUMLULUĞU	150
A. Hukuki Sorumluluk	150
B. Cezaî Sorumluluğu	151
C. Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Bölümü ve Kooperatifin Temsil ve İlzam Örneği.....	151
D. Ana Sözleşme Değişikliği Yapılması İçin Alınacak Yönetim Kurul Kararı Örneği.....	152
E. Ana Sözleşme Değişikliği İçin Hazırlanan Tadil Tasarısı Örneği.....	153
F. Kooperatiflerin Madde Tadili (Ana sözleşme Değişikliği) İçin Ön Dizin Dilekçesi Örneği	153
G. Ana Sözleşme Değişikliğinin Tescil ve İlanı İçin Ticaret Sicili Müdürlüğüne Verilecek Dilekçe Örneği	154
50. KOOPERATİF MÜDÜRLERİ (Kooperatifler K. m. 58, Örnek Ana Sözleşme m. 51)	154
A. Yönetim Kurulu Üyeleri Arasından Seçilirse.....	154
B. Yönetim Kurulu Üyeleri Dışından Seçilirse	154
51. DENETİM KURULU	155
A. Seçimi.....	155
B. Denetim Kurulu Üyeliğine Seçilme Koşulları (Kooperatifler Kanunu m. 65, 56, Örnek Anasız. m. 53)	155
C. Denetim Kurulu Üyeliğinin Sona Ermesi Hâlleri.....	155

52. DENETÇİLERİN BAŞLICA GÖREV VE YETKİLERİ	156
A. Denetçilerin Sorumlulukları	157
B. Denetim Kurulu Raporunun Nasıl Hazırlanacağı	157
53. KOOPERATİFLERİN ARSA ALIMI	158
54. TOPLU KONUT İDARESİNDEN KOOPERATİFİN KREDİ TALEP EDEBİLMESİ İÇİN GEREKEN BELGELER	159
55. 2003/1 SAYILI TOPLU KONUT İDARESİNİN KONUT KREDİLERİNE İLİŞKİN TEBLİĞİ AÇIKLAMALARI	160
1. Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği	163
56. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ)	164
57. KONUTLARIN BEDELİNİN TESPİT EDİLMESİ	166
A. Geçici Maliyetlerin Tespit Edilmesi	166
B. Şerefiyelerin Tespit Edilmesi	167
a. Şerefiyelere İtiraz.....	167
aa. İtiraz Süresi	167
ab. İtiraz Üzerine Yapılacak İşlemler	167
C. Şerefiye Tespitine Yapılacak İtiraz Dilekçe Örneği	168
58. KONUTLARIN ORTAKLARA DAĞITILMASI	168
A. Konutların Kur'a ile Dağıtılması.....	168
B. Konutların Ortakların Tercihlerine Göre Dağıtılması	168
C. Yönetim Kurulu Üyelerine Tercihli Daire Verilebilir mi?	170
59. ORTAKLARIN KONUTLARINDA TADİLATI	173
60. YAPI KOOPERATİFLERİNCE TAŞINMAZIN ÜYELERE DAĞITIMI (FERDİLEŞME)	173
A. Arsa ve Arazilerin Üyelere Dağıtımı.....	174
B. Tamamlanmış Konutların Üyelere Dağıtımı.....	175
C. Kat İrtifaklı Yerlerde Ferdileşme.....	175
D. Taşınmazın İpotekli Olması Halinde Ferdileşme.....	175
a. Ferdileşmede İstenen Belgeler	175
b. Ferdileşme Listesi (Kooperatiflerin Ferdileşme İşlemlerinde İbraz Edilecek Dağıtım Listesi Örneği)	176
c. Tapuya Tescili	177
d. Tapu Senedinin Yazımı	177
e. Ferdileşme İşleminin Mali Yönü.....	177
61. TOPLU YAPILARIN KADASTROSU	178
A. Toplu Yapıların Bağımsız Bölüm Haline Getirilmesi Koşulları	179
B. Kat Mülkiyeti Kanununa Göre İstenilen Belgeler	180
C. İkinci Kadastronun Yapılması.....	182
D. Yapı Yapmak Amacıyla Kurulmuş Şirketlerin Kooperatife Dönüşmesi.....	182
E. Harç, Resim ve Vergiden Muafiyet	183
62. YÖNETİM -İŞLETME- KOOPERATİFLERİ	183
63. KOOPERATİFLERİN DAĞILMASI VE TASFİYE	187
A. İradî Dağılıma Nedenleri,.....	188
a. Genel Kurul Kararıyla	188

b. Üç Yıl Üst Üste Genel Kurulun Yapılamamasıyla	188
c. Birleşme Suretiyle Dağılma	188
d. Mahkeme Kararıyla Dağılma.....	188
B. İradî Olmayan Dağılma Nedenleri	189
a. Kooperatif Ana sözleşmesi Uyarınca	189
b. Kooperatifin Amaca Ulaşmasıyla.....	189
c. Kooperatifin Sermayesinin 2/3'ün Kaybedilmesiyle	189
d. Kooperatifin İflasına Karar Verilmesi	189
e. Kooperatifin Amaca Ulaşmaması Hâlinde Dağılma Hâli	190
C. Tasfiye Halindeki Kooperatif Adına Kayıtlı Taşınmazın Üyeleri Adına Tahsisi.....	192
D. Tasfiye Halindeki Kooperatiflerde Organların Durumu.....	193
64. TASFİYEYE İLİŞKİN YAZIŞMA, DİLEKÇE VE TUTANAK ÖRNEKLERİ	194
A. Tasfiyenin Tescili İçin Ticaret Sicili Memurluğuna Verilecek Dilekçe Örneği	194
B. Tasfiye İlanı Örneği - İflastan Başka Sebep -	194
C. Tasfiye İlan Örneği	195
D. Dağılmaya Mahkemece Karar Verilmesi Halinde Ticaret Sicili Memurluğuna Verilecek Dilekçe Örneği	195
E. Tasfiye Halindeki Kooperatifin Son Genel Kurul Toplantısı Örneği	196
F. Tasfiye Sonucunun, Ticaret Sicili Memurluğuna Tescil Ettirilmesi İçin Verilecek Dilekçe Örneği	197
G. Mal Bildirimi (Aktif ve Pasifi Sıfır Olan Bilanço Örneği)	197

İkinci Bölüm

KONUT YAPI KOOPERATİFİ İLE İLGİLİ İÇTİHATLAR

KONUT YAPI KOOPERATİFİ İLE İLGİLİ İÇTİHATLAR	201
--	-----

Üçüncü Bölüm

KOOPERATİF SUÇLARI VE İLGİLİ YARGITAY İÇTİHATLARI

A. Yönetim Kurulu Üyelerinin Cezai Sorumluluğu	629
B. Kooperatif Kanunundaki Suçlar.....	630
1. Şematik Olarak.....	630
2. Açıklamalar	631
C. Dilekçe Örnekleri	633
D. İlgili Yargıtay İçtihatları.....	634

Dördüncü Bölüm

İLGİLİ MEVZUAT

KOOPERATİFLER KANUNU TASARISI GEREKÇESİ	677
KOOPERATİFLER KANUNU KAVRAMLARA GÖRE ALFABETİK FİHRİST ¹	682
KOOPERATİFLER KANUNU.....	688
KOOPERATİFLER KANUNU İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI	733
KONUT YAPI KOOPERATİFİ ANA SÖZLEŞMESİ ÖRNEĞİ	736

TÜRK TİCARET KANUNU	758
1163 SAYILI KANUNUN UYGULANMASINA YÖNELİK OLARAK SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI TEŞKİLATLANDIRMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE VALİLİKLERE (SANAYİ VE TİCARET İL MÜDÜRLÜĞÜ) GÖNDERİLEN YAZILARIN ÖZETLERİ	798
KOOPERATİFLER KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI GENELGESİ	800
03.06.2010 TARİHLİ 5983 SAYILI KANUNUN 5'İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPI KOOPERATİFLERİNİN SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINA DEVRİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR	806
İçtihatlar Dizini	809
Kavramlar Dizini	833
Yararlanılan Kaynaklar	839