

Kooperatif Alırken Dikkat Edilecekler

KOOPARATÝF ALIKEN NELERE DÝKKAT EDÝLMELÝ a)KOOPARÝTÝFE ÜYE OLURKEN DÝKKAT EDÝLMESÝ GEREKENL
 Kooperatifin bölgesel bir üst birliðe üye olup olmadıđına bakýn. Çünkü bu sistemde geliþmiþ bir denetim mekanizması bulunur. Kooperatif arsasýnýn kooperatif adına tapulu ya da tahsis belgeli olup olmadıđına bakmalýsýnýz. 3-Kooperatife ait arsanýn imar durumunu inceleyin, imarý yoksa üye olmayýn. 4-Bir kooperatife üye olduktan sonra iþlerin nasýl yürütüldüðünü takip etmek için yapılan genel kurul toplantýlarına düzenli olarak katýlýn. 5-Kooperatif aidatlarýný elden vermek yerine banka hesabýna yatýrýn. Dekontlarý saklayýn. 6-Yönetimde bulunan kípilerin yakýn evrelerine ucuz devir gibi yollarla çýkar sađlayabileceklerini düþünerek uyanýk olmanýzda da ayrýca fayda var. b)KOOPERATÝF ORTAKLARI ÝÇÝN DÝKKAT EDÝLMESÝ GEREKENLER 1A-KOOPERATÝFE NASIL ORTAK OLUNUR? 1. Kooperatife ortak olma yollarý - Bir kooperatif kurarak ortak olma - Daha önce kurulmuþ olan bir kooperatife sonradan ortak olma - Kooperatif ortaklarýndan birinin ortaklýk payýný devralmak suretiyle ortak olma - Miras yoluyla ortak olma -Tapýnmaz mal veya iþletme karþýlýđý ortak olma 2. Kooperatif ortaklýđına girme þartlarý - Mecburi haklarý kullanma yeterliliðine sahip olmak, - Yazýlý olarak kooperatif yönetim kuruluna baþvurmak, - Varsa þahsi sorumluluk ve ek ödemeleri yazýlý olarak kabul etmek, - Gerekli sermaye payýný taahhüt etmek ve dörtte birini peþin ödemek, - Ana sözleşmelere getirilen diðer þartlarý taþýmak. 3. Kooperatiflerle ilgili bazı hususlar - Kooperatiflerde yedek ortaklýk yoktur. - Yapýlan kooperatiflerinde konut, iþyeri ve ortak sayýsýnýn genel kurulca belirlenmesi zorunludur - Sonradan ortaklýđa kabul edileceklerden bir fark alýnması, mevcut ana sözleşmelere göre genel kurul kararı ile mümkün olabilmektedir. Bu konuda yönetim kurulu yetkili deðildir. 4. Ortak olurken dikkat edilecek bazı hususlar Bir kooperatife ortak olurken; - Sözlere, ilanlara kesinlikle inanýlmamalıdır. - Ödemeler kooperatif adına bankada açýlmıþ olan hesaplara yatýrýlmalı ya da kooperatif yetkilileri kooperatif kaþesini ve ilgililerin imzasýný taþýyan makbuz karþýlýđý yapılmalıdır. - Kooperatifin mevcut ortaklarýnýn ekonomik, kültürel sosyal durumlarý iyi araþtırýlmalıdır. - Arsanýn tapu devri ya da tapuya þah verdirilecek bir satýþ vaadi sözleşmesi ile alýnýp alýnmayýn bu arsanýn kooperatifin amacýna uygun olup olmadıđına bakýlmalıdır - Ortak sayýsýnýn, belirlenen konut/iþyeri sayýsýndan fazla olmamalıdır araþtırýlmalıdır - inþaat ruhsatýnýn alýnýp alýnmadıđý sorulmalı, inþaat seviyesi, arsa alýmý ve inþaata yapılan harçlar toplanan paraların mukayesesi yapılmalıdır. - Ortaklýk devralýnacak þahsýn, gerçekten ve halen o kooperatifin ortađý olup olmamasý kooperatife borcunun bulunup bulunmadıđý araþtırýlmalıdır. - Ödenen aidat ve günün fiyat artýþları da dikkate alýnarak, inþaatın sürede bitirilebileceði hususunda bir fikir edinilebilmelidir. 2A - ORTAKLARIN HAKLARI NELERDÝR? - Ortaklýk haklarý ortaklýk kurulduktan sonra senedi ile temsil olunur - Ortaklar, Kooperatifler Kanununun kabul ettiði esaslar dahilinde hak ve vecibelerde eþittirler A) ORTAKLARIN BÝREYSEL HAKLARI - Ortaklýktan çýkma hakký Her ortađın çýkma hakký vardýr Ortaklýktan çýkma hakkýnýn kısıtlı olmasý anasözleşmeyle en çok 5 yıl için sýnýrlanabilir. Ortađın hiç bir suretle kooperatiften çýkamayacađına dair þartlar hükümsüzdür. Ortak hesap yýlý sonu için ve en az 6 ay önceden haber verilerek yapılır. Yönetim kurulu, bir ortađın kooperatiften istifasýný kabul ederken kaçýnacak olursa, ortak çýkma dileđini noter aracýlýđý ile kooperatife bildirir. Bildiri tarihinden itibaren çýkma gerçekleþir - Ortaklar devir hakký Ortaklýk payları devredilebilir. Yönetim kurulu, ortaklýđý devralan kípinin ortaklýk niteliklerini taþýması halinde, bu kípini ortaklýđa kabul eder. Ana sözleşmede gösterilecek þartlarla ölen ortađın mirasçýlarýnýn kooperatife ortak olarak kalmaları sađlanabilir. Çýkarýlma kararýna karþý genel kurula itiraz veya mahkemeye dava açma hakký Kendisine çýkarýlma kararı teblið edilen ortađın, karar yazýyı aldıđý tarihten itibaren üç ay içinde mahkemeye itiraz davası açma veya genel kurula itiraz etme hakký vardýr - Bilgi edinme hakký ve örnek isteme hakký Yönetim ve denetim kurulu yýllýk çalıþma raporları ile bilançosunu talep eden ortaklara bilanço ve gelir gider farký hesaplarýnýn birer suretinin verilmesi mecburidir. Ortaklarýn bilgi edinme hakký bertaraf edilemez veya sýnýrlanabilir. Ticari defterleri ve belgeleri inceleme hakký Kooperatifin ticari defterleri ve haberleşme ile ilgili hususlarýn incelenmesi, genel kurulun açık bir izni veya yönetim kurulunun kararı ile mümkündür - Genel kurula katýlma, seçme ve seçilme hakký Üç ay evvel genel kurul toplantýsýna katýlan olmayanlar hariç her ortak genel kurula katýlma hakkýna sahiptir. Genel kurula katýlma hakkýna sahip olan bir ortak, ayný zamanda genel kuruldaki görüþmelere katýlmak, bu görüþmeler sýrasýnda düþüncelerini açıklamak, sorular sormak, görüþülen konular hakkýnda müptereken veya münferiden önerge vermek ve oyunu kullanmak, seçmek, seçilmek gibi haklara da sahip olmaktadır. Yönetim ve denetim kurulu üyesi ile tasfiye kurulu üyesi seçilebilmek için getirilen özel hükümler saklıdır -Olumlu gelir gider farkýndan pay alma hakký Tüketim, Motorlu Taþýyýcýlar, Üretim ve Pazarlama vb. Kooperatiflerinin anasözleşmelerinde olumlu gelir farkýnýn (kârýn) ortaklar arasýnda bölüþülmesi öngörülüp ise bu bölünme ortaklarýn kooperatifle yapmıþ oldukları iþlemler Genel kurulda oy kullanma hakký Genel Kurulda her ortak yalnız bir oya sahiptir Kooperatif iþlerinin görülmesi katýlmıþ olanlar Genel Kurulunun ibrasýna ait kararlarda oylamaya katýlamazlar. Ancak, denetçilerin ibrasýnda oy kullanabilirler. Ortaklardan hiçbiri kendisi veya karý ve kocası yahut usul ve fúruu ile kooperatif arasýnda þahsi bir iþe veya davaya dair olan görüþmelerde hakkýný kullanamaz -Genel kurulda temsil hakký Ana sözleşmede açıklama bulunduđu takdirde, bir ortak yazý ile izin vermek suretiyle genel kurul toplantýsýnda oyunu ancak başka bir ortađa kullanabilir. Bir ortak genel kurulda birden fazla ortađý temsil edemez. Ortak sayýsý 1.000'den üstünde olan kooperatiflerde anasözleşme ile her ortađın en çok 9 olmak üzere birden fazla ortađý temsil edebileceði öngörülebilir. Eþ ve birinci derecede akrabalar için temsilde ortaklýk þartý aranmaz -Genel kurul kararları aleyhine dava açma hakký a) Genel kurul toplantýsýnda hazýr ortaklardan alýnan kararlara aykýrý kalarak tutanađa geçirten veya oyunu kullanmasýna haksýz olarak izin verilmeyen ortaklar kanuna, anasözleşme hükümlerine ve iyi niyet esaslarýna aykýrý oldukları iddiasý ile genel kurul kararları aleyhine, toplantýyı izleyen gündün baþlamak üzere bir ay içinde, kooperatif merkezinin bulunduğu yerdeki mahkemeye baþvurup iptal davası açabilirler b) Genel kurul toplantýsýnda hazýr bulunsun ya da bulunmasýn; 1- Toplantýya çağrýnýn usulü dahilinde yapılmadıđýný, 2-Gündemin gereði gibi ilan veya teblið edilmediđini, 3-Genel kurul toplantýsýna katýlmaya yetkili olmayan kimselerin karara katýlmıþ olduklarýný, iddia eden ortaklarýn da dava açma hakları bulunmaktadırlar. Denetçilerin dikkatini çekme ve açıklama yapılmasını isteme hakký Ortaklar gerekli gördükleri hususlarda denetçilerin açıklamalarını talep yapýlmasını istemeye yetkilidir -Tasfiye artýđýndan pay alma hakký Anasözleşmelerde, kooperatif borçlarýnýn ve ortak pay bedellerinin ödenmesinden sonra, kalan miktarýn dađýlma anýnda kayýtlý ortaklar veya hukuki halefleri arasýnda ödenmiþ sermayeleri ile orantýlý olarak dađýtılacađý yönünde hükümlere yer verilmiptir B) TOPLU KULLANILABÝLECEK HAKLAR Genel kurul toplantýya çağırma hakký Dört ortaktan az olmamak kaydıyla ortak sayýsýnýn en az onda birinin isteði üzerine genel kurul toplantýsýna çağrýlýr. Yönetim Kurulu bu isteði en az on gün içinde yerine getirmediði takdirde, istek sahiplerinin müracaatý üzerine ilðili Bakanlık tarafından da genel kurul toplantýya çağrýlabilir. Gündeme madde ilavesini isteme hakký Kooperatifler Kanununun göre, dört

ortaktan az olmamak üzere, ortakların en az onda biri tarafından, genel kurul toplantısından en az 20 gün önce yazılı olarak bildirilecek hususların gündeme konulması zorunludur. Kooperatife kayıtlı ortakların en az onda birinin, genel kurul sırasında gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmeden önce (divanın seçimini takiben) yazılı teklifte bulunmaları halinde; - Hesap tekomisyonunun seçilmesi, - Bilanço incelemesinin ve ibranın geriye bırakılması, - Çıkan veya çıkarılan ortaklar hakkında karar alınması, - Genel kurulun yeni bir toplantıya çağırılması, - Kanun, ana sözleşme ve iyi niyet esasları ile genel kurul kararlarının olduğu ileri sürülen yönetim kurulu kararlarının iptali, - Yönetim kurulu üyeleri ile denetçilerin azli ve yerlerine yenilerinin seçilmesi ile ilgili hususların da genel kurula katılanların yarısından bir fazlasının kabulü ile gündeme alınması mümkündür Sermaye (ortak hakkı) Kooperatife giren her şahıstan en az bir ortaklık payı alınması gerekir. Anasözleşme, en yüksek had tespit ederek bir ortak tarafından bu had dahilinde birden fazla pay alınmasına cevaz verebilir Mevcut duruma göre bir ortaklık payının değeri 100.000 TL olup, bir ortakça alınabilecek en çok pay adedi ise 5.000'dir. Aidat ödeme yükümlülüğü Yapı Kooperatiflerinde ortaklar taahhüt ve tediye ettikleri ortaklık payı bedelleri dâhilinde, kooperatif amaçlarının gerçekleştirilmesini sağlamak üzere genel kurul tarafından belirlenen miktardaki gider taksitlerini ve bunların gecikme bedellerini ödemek zorundadırlar. Sır saklama yükümlülüğü ve ceza Ortak öğrenmiş olduğu kooperatife ait sırlarını, sonradan ortaklık hakkını kaybetmiş olsa dahi gizli tutmak zorundadır. uymayan ortak meydana gelecek zararlardan kooperatife karşı sorumlu olduğu gibi kooperatifin bakiyesi üzerine bir yıl kadar hapis veya aylık para cezasıyla veya her ikisiyle birlikte cezalandırılır Ortakların sorumluluğu 1. Sınırsız sorumluluk Anasözleşme, kooperatifin varlığı borçlarının karşılamaya yetmediği hallerde, ortaklarının da şahsen ve sınırsız olarak sorumlu tutulacaklarının hükmü aynen Sınırlı sorumluluk Anasözleşmeye, kooperatif borçları için her ortağın kendi payından fazla olarak şahsen ve belirli bir miktarda kooperatiften sonra sorumlu olacakları hususunda bir hüküm konabilir Ortağın şahsi alacaklılarının durumu Bir ortağın şahsi alacaklıları, ancak; - Ortağa ait faizi, - Gelir gider farklarından hissesine düşen miktarı, - Kooperatifin dağılmasında ona düşen payı, haczettirebilirler Ödemelerini geciktiren ortaklardan faiz alınabileceği, ancak bileşik faiz yürütülemeyeceği Sermaye koyma borcunu zamanında yerine getirmeyen ortak, ihtara gerek kalmaksızın temerrüt faizi ödemekle yükümlüdür. Ayrıca, ortaklar tarafından belirlenen cezai şart ödemeye de mecbur tutulabilirler aidat ödeme borcunu yerine getirmeyen ortaklardan, genel kurulca belirlenen oranda faiz istenebilir. aidat ödemelerini geciktiren ortaklara yürütülen gecikme faizlerinin ana borca eklenerek tekrar bileşik faiz yürütülmesi de söz konusu değildir. 3A - ORTAKLIKTAN ÇIKARILMA ESASLARI VE İTİRAZ YOLLARI 1. Genel kurulca ortaklık sıfatının kaybedilmesi Bir ortağın ortaklık sıfatı genel olarak; - Çıkma hakkını kullanarak - Ölümü ile - Ortaklık devretmesiyle - Ortaklık sıfatı bir görev veya hizmetin yerine getirilmesine bağlı ise, bu görev veya hizmetin sona ermesiyle - Anasözleşmede gösterilen sebeplerle ortaklıktan çıkarılmasıyla - Parasal yükümlülüklerini yerine getirmemesi sonucu sona erer Ortaklıktan çıkarılma (ihraç) esasları Kooperatif ortaklığından çıkarılmayı gerektiren sebepler ana sözleşmede açıkça gösterilmeyen sebeplerle ortaklıktan çıkarılmazlar. Ortaklıktan çıkarılmaya yönetim kurulunun teklifi ile genel kurulca karar verilir. Anasözleşme, çıkarılan ortağın genel kurula başvurma hakkı saklı kalmak üzere, bu hususta yönetim kurulu da yetkili kılabilir. Uygulamadaki anasözleşmelere göre, ortaklıktan çıkarma yetkisi yönetim kuruluna aittir. Çıkarılma kararının onaylanması için on gün içinde notere tevdi edilmesi gerekir. Bu ortak tebliğ tarihinden itibaren üç ay içinde itiraz davası açabilir. Ortaklık süresi içinde genel kurula da itiraz edebilir. Bu itiraz, ilk toplanacak genel kurula sunulmak üzere, yönetim kuruluna noter aracılığıyla iletilmek üzere tebliğ ettirilecek bir yazı ile yapılır. Genel kurula itiraz edildiği takdirde, yönetim kurulunun çıkarma kararı aleyhine itiraz davası açılmaz. İtiraz üzerine genel kurulca verilecek karara karşı itiraz davası hakkı saklıdır. Üç aylık süre içinde, genel kurula ve mahkemeye başvurma suretiyle itiraz edilmeyen çıkarılma kararları kesinleşir 3. Parasal yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle ile ortaklıktan çıkarılma yapı kooperatiflerinde en çok rastlanan ortaklıktan çıkarma nedeni, ortağın parasal yükümlülüklerini yerine getirmemesidir. parasal yükümlülüklerini otuz gün geciktirmeleri üzerine, yönetim kurulunca noter aracılığıyla iletilen takip eden on gün içinde bu yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere aynı kurulca ikinci ihtar yapılır. İkinci ihtar takip eden bir ay içerisinde de yükümlülüklerini yerine getirmeyenler ortaklıktan çıkarılır 4. Konut Yapı Kooperatifi Örnek Anasözleşmesine göre ortaklıktan çıkarılma sebepleri - Ortaklık partlarının kaybetmek, - Kuruluşun çekimi sonunda kendilerine düşen konutları kabullenmemek, - Tapuda kendi adlarına tescilden önce konutlarında yaptıkları tahribat veya tadilatı yazılı ihtarla rağmen düzeltilmemesi - Kooperatifin para, mal ve belgeleri üzerinde işledikleri suçlardan dolayı mahkum olmak, ortaklıktan çıkarılma sebebidir. 5. Çıkarılma kararı karşı genel kurul nezdinde itiraz eden veya mahkemede itiraz davası açan ortağın hukuki durumu Hakları saklı kalmak üzere çıkarma kararı kesinleşmeyen ortakların yerine yeni ortak alınmaz. Bunların ortaklık hak ve yükümlülükleri çıkarılma kararı kesinleşinceye kadar devam eder 4A ÇIKAN VE ÇIKARILAN ORTAKLARLA HESAPLAŞMA SÜRESİ ve YÜKÜMLÜLÜK 1. Yabancı ortakların edilecek haklar, hesabı ve zamanı Kooperatifin mevcudiyetini tehlikeye düşürecek nitelikteki iade ve ödemeler, anasözleşmede daha kısa bir süre tespit edilmiş olsa bile genel kurulca üç yıllık aşmamak üzere geciktirilebilir. Bu durumda kooperatifin muhtemel zarar tazminat isteme hakkı saklıdır. Çıkan veya çıkarılan ortaklar ile mirasçılarının alacak ve hakları bunları isteyebilecekleri gün başlayarak beş yıl geçmekle zaman aşımına uğrar. Çıkan, çıkarılan ortağın sermaye veya mevduatından kısmen veya tamamen alacağı hakkındaki partlar hükümsüzdür 2. Yapı Kooperatiflerinde çıkan veya çıkarılan ortaklarla hesaplaşma yapı kooperatifin dâhilinde bir nedenle ortaklığı sona erenlerin sermaye ve diğer alacakları, o yıl bilançosuna göre hesaplanarak, bilanço tarihinden itibaren bir ay içinde geri verilir. Ancak ortaklığı sona erenlerin yerine yeni ortak alınması halinde eski ortağın ödemediği sermaye ve diğer alacakları derhal geri verilir. 3. Ortak, alacak ve haklarının cari fiyat veya döviz kuru üzerinden değerlendirilmesini veya faiz verilmesini talep edemez. Kooperatiften çıkan ya da çıkarılan ortağın, kooperatife yapmış olduğu ödemelerini cari fiyat veya döviz kuru üzerinden değerlendirilip, hesaplanıp iadesini istemesi söz konusu değildir. Ancak, genel kurul kararıyla ödemeler yabancı para cinsinden yapılmışsa, çıkan ya da çıkarılan ortaklara iadelerin de aynı para cinsinden yapılması gerekir