KONUT YAPI KOOPERATİFİNDEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİNE GEÇİŞ NEDENLERİ VE SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ İLE TOPLU YAPI YÖNETİMİ MUKAYESESİ

İŞLETME KOOPERATİFİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

1. Amacını gerçekleştiren yapı kooperatifleri iskâna veya işletmeye açıldıktan sonra ya işletme kooperatifi olarak veya fesih olup, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 28. maddesinde belirtilen site yönetim planı hükümlerine göre iş ve işlemlerini yürütürler.

2. Ancak bazı sitelerde birtakım sosyal ve müşterek tesislerin yönetimi ve kullanımı söz konusu olduğunda işletme kooperatifi olarak faaliyet göstermenin daha uygun ve iyi olduğu gözlenmektedir. Bu nedenle yapı kooperatiflerinin amacın gerçekleşmesine yakın genel kurullarda kooperatifin amaç ve tür değişikliği yaparak işletme kooperatifine dönüşmesinin mi, yoksa dağılarak site yönetimi olarak mı varlığını sürdürmesi hususu müzakere edilip kararlaştırılmalıdır.

3. İşletme kooperatifi yakın zamanda ve bir ihtiyaç sonucu ortaya çıkmış bir kooperatif türüdür. Gerekçesi ise özellikle inşaatını tamamlayan ve işletmeye açılan yapı kooperatiflerinin işletme sırasında karşılaştıkları sorunların çözümüne, iş ve işlemlerinin görülmesine kat mülkiyet yasasının ve bu yasanın 28.maddesine göre hazırlanıp tapuya tescil edilen yönetim planının hükümlerinin yeterli olmamasıdır.

4. Daha çok sitelerin sosyal tesislerinin işletilmesinde ve kullanılmasında Kat Mülkiyet Yasası'nın ve site yönetim planının yeterli olmadığı görülmüş. **Amaçlanan hizmetlerin aksamasının ötesinde çok sayıda gayrimenkul ve menkule sahip kooperatiflerde hükmi şahsiyeti olmayan site veya toplu yapıya devredilmesi mümkün olmadığından sorun yaşanmakta olması işletme kooperatifine dönüşümü zorunlu hale getirmiştir.**

5. Yargıya intikal eden anlaşmazlıkların doğmaması, uygulamada site konumunda olan yerlerin çağdaş gereksinimler doğrultusunda hizmetlerinin görülmesi ile sahip olduğu sosyal tesislerinin işletilmesi, güvenliği, temizliği, onarım ve bakımı gibi konularda mevzuat hükümlerini içeren yeni bir kooperatif türüne gereksinim olduğu görüldüğünden bu gereksinime en iyi cevap vereceği düşünülen işletme kooperatifi türü 1163 sayılı Kooperatifler Yasası'nın 88. maddesinde belirtilen yetkiye istinaden Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından örnek olarak hazırlanmak suretiyle uygulamaya konulmuştur.

6. Ancak uygulamada kat irtifakı kurulması sırasında Kat Mülkiyet Yasası'nın 12. Maddesinin koşulu olarak hazırlanıp tapuya **tescil edilen yönetim**

planları daha evvel matbu olarak hazırlanan ve sosyal tesisleri olan **kooperatiflerin yaşaması muhtemel sorunlarına, iş ve işlemlerinin daha iyi yürütülmesine cevap verecek özellikte değildir.** Bu nedenle tek başına iş ve işlemlerin görülmesine yeterli olmayan yönetim planındaki eksiklikler işletme kooperatifi ana sözleşmesine konulan hükümlerle giderilmiş durumdadır.

7. **Kısaca işletme kooperatifi sosyal tesisleri olan ve daha çağdaş bir ilişki ve yönetimi benimseyen sitelerin gereksinimlerine cevap vermek üzere hazırlanmış ve uygulamaya konmuş bir kooperatif türüdür.**

İşletme Kooperatifinin Yararları ve Zorlukları :

1. Yararları:

a-Yukarıda da açıkladığı üzere işletme kooperatifleri yapı kooperatiflerinin inşaat amacını gerçekleştirip işletmeye açıldıktan sonra işletme sırasında gereksinim duydukları sosyal tesislerin işletilmesi, güvenlik, temizlik, bakım ve onarım gibi hizmetlerin daha etkin ve disiplin içinde eşitlik kuralına uyularak yürütülmesini sağlamak üzere hazırlanıp uygulamaya konulan bir kooperatif türüdür.

b-Tür değişikliği yapılmakla kooperatifin amacı konut inşaatının yanında inşaatı gerçekleştirilen yerde belirli kurallar ve disiplin içinde çağdaş bir yöntemle hizmetlerin görülmesini de kapsamaktadır.

c-işletme kooperatifleri kooperatifin müşterek tesislerinin işletilmesinde ve hizmetlerin görülmesinde maliye ile sorun yaşamadan işlerin yürümesini olanaklı kılmaktadır.

d-Karar ve uygulamalar kooperatifçilik kurallarına göre olduğundan kişi unsuru ön planda olup, sermaye önemli görülmemektedir.

e-Daha demokratik ve insan haklarına saygılı bir yönetim biçimi olarak düşünülmektedir ve her şeyden önce sosyal dayanışmayı ve paylaşmayı öne çıkaran bir yönetim biçimidir.

f-Kısaca işletme kooperatifinde hizmetler daha etkin görülmekte ve site daha disiplinli ve düzenli bir şekilde yönetilmektedir.

g-En önemli konularda biri ise, hizmetlerin görülmesi için gereksinim duyulan kaynakların oluşturulması ve uygulanması konusuna ilişkindir. Yani ihtiyaç duyulan paraların kararının alınması hususu genel kurulda tartışılarak saptanmasıdır.

h- Kat Mülkiyeti Yasası uygulamalarında olduğu şekli ile işletme projesi gibi avans esasına dayalı, ucu açık ödeme veya para tahsili sözkonusu değildir. Aidatlar sabittir ve yılsonuna kadar bu bütçe içeresinde kalınması esastır. İtiraz edilmesi halinde hizmetin aksaması söz konusu olmaz.

i-Varlıkları arasında yapı kooperatifinen devralınan gayrimenkulleri bulunan sitelerde ilave tesisler yapma olanağı da vardır.

2. Zorlukları :

a-İşletme kooperatifleri diğer kooperatifler gibi Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın denetimine tabidirler. (KK.86,87,88,89,90,91)

b- Her yıl 6.ayın sonuna kadar olağan genel kurul yapmak zorundadırlar.

c-Genel muhasebe prensiplerine göre defter tutmaları zorunludur. Yani halihazırdaki yapı kooperatifi ana sözleşmesindeki prosedür, işletme kooperatiflerinde de mevcuttur. Bu nedenle bu işlemler bir zorluk olarak düşünülebilir.

c-Genel kurul kararına istinaden ödenmesi gereken taahhütlerini yerine getirmeyen ortaklarla ilgili icra takibinde ilgili ortağın borca itiraz etmesi halinde alacak için borç davasının görülmesi şartı diğer bir zorluk olarak düşünülmektedir.

d-Uygulamada kat mülkiyeti yasası gereği ortakların itirazlarında ilgili kat malikleri kurulu kararı uygulamaya konulduğundan icra iflas yasasının 68. Maddesiulları uygulandığı halde, işletmelerde genel kurul kararına itiraz söz konusu olduğunda davanın mahkemede görülmesi gerekmektedir.

Özetle belirtilecek olursa, işletme kooperatifçiliği daha çağdaş ve daha düzenli ve disiplinli bir yaşama biçimini hedefleyen sitelere özgüdür. Buna rağmen kooperatifçiliği sıkıcı bulan ve düzenli ve disiplinli yaşamayı benimsemeyen kişilerin oluşturdukları sitelerin tür değişikliği yapmadan Kat Mülkiyeti Yasası'na göre yönetildikleri görülmektedir.

Son yıllarda bütün yapı kooperatiflerinin sosyal tesisleri olmayanlarda dahil olmak üzere hizmetin daha iyi görüldüğü gerekçesi ile işletme kooperatiflerine dönüştükleri gözlenmektedir.

Kaldı ki ARIKÖY Konut Yapı Kooperatifi gibi 35.281 m2 gayrimenkulü ve yaklaşık 200 -300 milyon değerinde menkul varlığı olan bir kooperatifin tasfiye edilmek yerine işletme kooperatifine dönüştürülerek ortaklarının kullanımına ve gelir elde etmesine elverişli tesisler yapılmasına gerek vardır. Bu nedenle işletme kooperatifleri yararlı olacaktır .

Kurulması düşünülen İşletme kooperatifi özel neden ile "SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ" olarak düşünülmüş, Yapı Kooperatifimizde olduğu gibi Genel Kurulların en az ortakların 1/4 ile toplanıp karar alması sağlanmıştır.

İşletme Kooperatifleri İle Apartman Yöneticiliğinin Farkları :

Genel olarak bu iki yönetim biçimi arasında aşağıda belirtilen farklar görülmektedir.

1. İşletme kooperatifleri 1163 sayılı Kooperatifler Yasası'na tabi olduğu halde, apartman yöneticiliği yada site yöneticiliği gibi kooperatifin dağılmasından sonra oluşan yönetim biçimi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'na tabidir.
2. İşletme kooperatifindeki oluşan hukuki anlaşmazlıklar Ticaret Mahkemelerinde görüldüğü halde, site yönetimlerinin hukuki anlaşmazlıkları Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülmektedir.
3. Kooperatif davaları basit yargılama usulüne tabi olduğu halde, site yönetiminin davaları basit yargılama usulüne tabi değildir.
4. İşletme kooperatiflerinde genel kurul bağımsız bölüm sahiplerinden oluşup, yönetim kurulu üyelerinin muhakkak kooperatif ortağı olması zorunlu olduğu halde, kat malikleri genel kurulu gene bağımsız bölüm maliklerinden oluşmakla birlikte yöneticilerin kooperatif ortağı olması zorunlu değildir. Yani dışarıdan yönetici atanabilir.
5. İşletme kooperatifi genel kurullarında sahip olduğu konut sayısı dikkate alınmaksızın her ortağın bir oyu olduğu halde, site yöneticiliğinde 1/3'ü geçmemek üzere bağımsız bölüm sahiplerinin oy hakkı artabilmektedir.
6. İşletme kooperatifleri genel kurullarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı temsilcisi bulundurulması zorunlu olduğu ve genel kurul kararları tescil ve ilana tabi olduğu halde site yönetimlerinde kat malikleri kurulu kararında bu zorunluluk yoktur.
7. Site İşletme kooperatiflerinin genel kurullarının toplantı yeter sayısı bütün ortakların 1/4 'ü olduğu halde, site yönetimlerinin toplantı yeter sayısı sayı ve arsa payı olarak 1 / 2 dir.
8. İşletme kooperatifleri parasal kaynaklarını genel kuruldan alacakları karar göre oluşturdukları halde, site yönetimleri yönetici tarafından hazırlanma olanağı bulunan işletme projesine dayandırılmaktadır. Bu iki karara ve uygulamaya itiraz ile hukuki sonuçları farklı olmaktadır.

9. İşletme kooperatifleri bilanço usulüne göre defter tutup, tek düzen hesap planını uygulamak zorunda oldukları halde, apartman yöneticiliği işletme defteri tutmaktadır.
10. İşletme kooperatifleri yönetim kurulları bütün siteyi kapsar bir yönetim biçimi olduğu halde, apartman yöneticiliği temelde parsel bazında oluşmaktadır.

Kısaca bu iki yönetim biçimi arasında önemli sayılacak farklar mevcuttur. Daha fazla farkların tespiti için 1163 sayılı kooperatifler yasası ve yasanın 88. Maddesine istinaden Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından işletme kooperatifi ana sözleşmesi ile 634 sayılı kat mülkiyeti yasası ve bu yasanın 28. Maddesine istinaden hazırlanan yönetim planı hükümlerinin karşılaştırılması gerekmektedir.

Özetleyen
Prof. Dr. Ayhan Toraman