

**İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
İZMİR ŞUBESİ**

**İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
İZMİR ŞUBESİ**

**EGE ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ**

**DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ**

**KONUT
YAPI KOOPERATİFLERİNİN
SORUNLARI
VE
BAZI ÇÖZÜM YOLLARI**

DR. AKIN ERİŞKON

1.

**YAPI
İŞLETMESİ
KONGRESİ**

18 - 19 EKİM 1996 - İZMİR

KONUT YAPI KOOPERATİFLERİNİN SORUNLARI

VE

BAZI ÇÖZÜM YOLLARI

Dr.Akın ERİŞKON

İ.T.Ü.İnşaat Fakültesi

Yapı İşletmesi A.B.D.

Öğr.Görevlisi



ÖZET

Bildiri; Yazarın uzun yıllar süren uygulama ve öğretim çalışmalarından oluşan Konut Yapı Kooperatifçiliği deneyimi ışığı altında hazırlanmıştır. Mikro düzeyde ele alınan sorunlara "teknik, hukuksal, yönetsel, ekonomik vs." yönlerden pratik çözümler önerilmektedir.

A-Genel

Konut Kooperatifleri "üyelerinin konut ihtiyaçlarını, kişisel yarışma ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak, karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma yolu ile karşılamayı amaçlayan bir toplumsal örgüt" olarak tanımlanmaktadır.

İlk konut kooperatifleri, tüketim kooperatiflerinin bir kolu olarak ortaya çıkmışlarsa da, daha sonraları kendilerine özgü nitelikleri nedeniyle bunlardan ayrıldıkları dünyaca kabul edilmiştir.

Yurdumuzda 1163 sayılı Kooperatifler Yasasının 88.maddesi yapı kooperatiflerinin kurulmasındaki yasal dayanağı teşkil etmektedir. Yapı Kooperatifi tabiri içinde konut kooperatifleri ile birlikte amacı sanayi sitesi, tatil köyü vs.inşa etmek olan kooperatiflerde bulunmaktadır. Bu tür kooperatifler yasa tekniği içinde birer şirket niteliğinde görüldüklerinden "konut yapı kooperatifi veya kısaca konut kooperatifleri

dediğimiz bu kuruluşların üyeleride "ortak" deyimi ile isimlendirilmektedirler.

Konut Yapı Kooperatiflerinin kuruluşunda amaçlanan olumlu neticeler şunlardır:

1. Ekonomik Yönden:

- 1.1- Ortakları tasarrufa özendirmek ve tasarrufları yatırıma yönlendirmek
- 1.2- Talebin toplu ve örgütlenmiş olması nedeni ile kredi imkanlarını çoğaltmak
- 1.3- Çeşitli yapım aşamalarında, aracı ve spekülâtörleri ortadan çıkarmak suretiyle maliyetleri azaltmak (yapı malzemelerini direkt olarak temin etmek, inşaatı emaneten yapmak vs.)
- 1.4- Kâr amacı gütmemek sureti ile daha kaliteli ve daha ucuz inşaat yapmak
- 1.5- Konutun yapımı esnasında veya kredilerin geri ödenmesi süreci içinde, kooperatif ortaklarına yavaş yavaş tasarruf yaptırılarak gerekli finansmanın sağlanmasını temin etmek
- 1.6- Gerektiğinde kooperatifin varlığını kullanım aşamasında da sürdürmek suretiyle bakım ve işletme hizmetlerini daha ekonomik olarak gerçekleştirmek.

2. Teknik Yönden:

- 2.1- Çok sayıda konut talebinin bir araya gelmesi nedeni ile daha ileri yapım teknolojilerinin uygulanabilmesini sağlamak
- 2.2- Toplu üretim yöntemleri ve standartlaşmaya yönelerek üretim kalitesini yükseltmek
- 2.3- Sürekli ve uzun süreli üretim nedeni ile nitelikli eleman istihdam etmek veya yetiştirebilmek.

3. Sosyal Yönden:

İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
İZMİR ŞUBESİ

- 3.1- Düşük gelir gruplarındaki bireylere konut sağlamak
- 3.2- Toplu konut talebini örgütlemek ve bu suretle devlet, yerel yönetimler ve bürokrasiyi konut sorununun çözümü yönünde zorlamak
- 3.3- Toplu konut yapımı yanında gerçekleştirilen sosyal tesislerin sunduğu hizmetlerden yararlanmak
- 3.4- Kentlerde sağlıklı yerleşim birimlerini gerçekleştirmek
- 3.5- Sosyal bir dayanışma içinde inşaatı gerçekleştirerek ortaklar arasında belli bir topluluk veya camiaya mensup olmanın bilincini geliştirmek ve bu şekilde yakın dostluk, dayanışma ve komşuluk bağlarını kurmak

B- Konut Yapı Kooperatiflerinin Sorunları:

Sorunların bir kısmı kooperatiflerin kendi bünyelerinden, bir kısmı ise kooperatifin dışındaki etkenlerden kaynaklanmaktadır.

Başlıca sorunlar ve düşünülen çözüm yolları veya önlemler aşağıda özetlenmiştir.

B.1- Kooperatifin Kuruluş Aşaması:

B.1.1- Sorunlar:

1163 sayılı yasaya göre, kooperatifin kuruluşundaki işlemler tamamen bir anonim şirketin kuruluşundaki işlemlerin aynıdır. Kooperatif kurucuları, kuruluş işlemlerinin yavaş yürümesinden sürekli yakınmaktadırlar. Özellikle Sanayi ve Ticaret Bakanlığındaki işlemler ile işyeri açılması için Belediyelerde takibi gereken işlemler yakınma konusu olmaktadır.

B.1.2- Önlemler:

Durum yakından incelendiğinde bu sorunların esas olarak işlemlerin karışıklığından veya anlaşılmasından değil, kooperatif kurucusu olarak bir araya gelen kimselerin çoğu kez deneyimden uzak kimseler oluşu ve ilgili mevzuatı bilmeme-

lerinden kaynaklandığı görülmektedir. Bu nedenle:

B.1.2.1- Kooperatif kurucusu olacak şahıslara Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca kısa süreli kurslar tertiplenmeli ve bu kurslarda çeşitli bilgiler yanında, kuruluş mevzuatını gayet kolayca anlatan kitapçıklar verilerek öğretilmelidir.

B.1.2.2- Kooperatif kurucularına kurslar tertiplenmese bile kuruluş mevzuatını kolayca anlatan kitapçıklar hazırlatılarak ilgililenenlere dağıtılmalıdır.

B.2- Finansman Alanında:

B.2.1- Sorunlar

B.2.1.1- Finansman Açığı:

Devlet tarafından sağlanan krediler günümüzde konut maliyetinin takriben %25 ila %35'ini karşılamaktadır.

Konut kooperatiflerinde örgütlenen orta ve dar gelirli grupların çoğunda, günümüz ekonomik koşullarının ağırlığı içinde ancak konut maliyetinin %10 ila %40'ı oranında tasarruflarının var olduğu tesbit edilmektedir. Burada dikkat edilecek nokta kooperatif arsasından ileri gelen giderin konut maliyetinin %10 ila %25'i mertebesinde oluşudur. Bu durumda, konut kooperatiflerine ortak olan kişilerin mevcut tasarrufları ancak arsa maliyetini karşılamakta olup, ortağın finanse etmesi gereken ve subasman seviyesine kadar yapılacak temel inşaatı ile ilgili işlerin bile ortaklar tarafından kolayca finanse edilememektedir.

Subasmana kadar finanse edilmiş olan kooperatif inşaatlarında kaba inşaatın yapımı ve özellikle bitimi sırasında mutlaka devletçe sağlanan kredilerin devreye girmesi gerekli olmaktadır. Bu kredilerin devreye girmiş olması bile pek çok kooperatif inşaatının ince işler safhasında ve özellikle işlerin bitimine yakın tarihlerde finansman açığının oluşmasını önleyememektedir.

B.2.1.2- Ortakların Senetlerinin Takibi Zorluğu:

Kooperatiflerce ortaklardan toplanan senetler bankalara verilmekte ve bankalarca takibi yapılmaktadır. Örneğin 100 üyesi olan bir kooperatifin bir yıl için almış olduğu senet sayısı takriben 1200 civarı olmaktadır. Özellikle büyük kentlerdeki kooperatif sayısının çokluğu dikkate alınırsa, bu senetlerin bankalarca takibi büyük ölçüde güçlük yaratmaktadır. Ayrıca mevcut banka sistemimiz daha çok mevduat toplamaya yönelik olduğu için bu tür külfetli senet takibi işleri bu konuda organize olmamış, yeterli eleman ve bilgisayara sahip olmayan banka şubelerince yeterli biçimde yapılamamaktadır. Ayrıca kooperatif ile banka arasındaki haberleşme zorlukları bu konuda daha güçlük çıkarmakta veya bankaların ellerindeki likidi tutma eğilimleri senetlerin bedellerinin kooperatif kasasına girişlerini geciktirmektedir.

B.2.2- Önlemler:

B.2.2.1- Devletçe Sağlanan Kredilerin Artırılması:

Dünya ülkelerinin çoğunda, kooperatif ortaklarınca ve öz birikimleri ile sağladıkları oran, toplam maliyetin %1 ila %10' u mertebesindedir. Yani devletçe sağlanan kredi toplamı %90 ila %99 arasındadır. Yurdumuzda ise toplam kredi miktarı %25 ila %35 arasındadır. O halde, devletçe çeşitli isimler arasında sağlanan kredi tutarının ilk etapta en az 2 katına çıkarılması elzemdir.

B.2.2.2- Ortakların Tasarruflarının Başlangıçta Bloke Edilmesi:

Konut maliyetinin %10 ila %40 kadar oranının orta ve dar gelir gruplarındaki ortaklar tarafından sağlandığı görülmektedir. Kooperatife ortaklık sırasında, %10 ila %25 arasında olan arsa payının ilk etapta bankaya bloke edilmesi yerinde bir tedbir olacaktır. Böylece ortakların ilk andan itibaren ciddiyetle olaya girmeleri sağlanacak ayrıca bankalarda önemli bir mevduat artışı sağlanarak kredi verilecek likit miktarı artırılacaktır.

12300 İMAR PLANLARI
123002 NİMSİ

B.2.2.3- Kooperatif Senetlerini Takip Eden Bankaların Organizasyonu

Yapı kooperatiflerinin senetlerini takip edecek bankalar devletçe denetlenmeli ve "senet takip servislerinin" durumu (eleman, ekipman ve bilgisayar yönünden) tetkik edildikten sonra olumlu hali saptanan bankalara sözkonusu kooperatiflerin senetlerini takip yetkisi verilmelidir.

B.2.2.4- Yapı Kooperatifi Bankası Kurulması:

Uluslararası Finansman Kuruluşlarından veya Topluluk Fonlarından veya Devletten "Topluluk Kredilerini" sağlamak ve bunları ihtiyaç sahibi "Topluluk ve Yapı Kooperatif Yapımcılarına" devretmek, yapı kooperatifleri hakkında yeterli istihbaratı yapmak, yapı kooperatiflerinin senetlerini takip etmek üzere bir bankanın kurulması elzemdir. Günümüzde bu görevi yapan Emlak Bank yeterli olamamaktadır. İlk etapta çesitli inşaat konu ve kredileri ile meşgul olmakta bulunan Emlak, Yapı Kredi, Pamukbank, Vakıflar Bankası gibi bankalar ile kurulması gerekli olan Türkiye Yapı Kooperatifleri Birliğinin böyle bir banka oluşumunda görev almaları uygun olacaktır.

B.3- Arsa Sağlama ve Alt Yapı Alanında:

B.3.1- Sorunlar:

B.3.1.1- İmar Planlarının Durumu:

Hızla kentleşen ülkemizde imar planlarının yapımı, yeni konut alanlarının inşaaata açılması, kentleşme hızının çok gerilerinde kalmıştır. Bu yüzden anakentlerin çevresinde gayet sağlıklı ve çarpık bir kentleşme durumu (gecekondu sahaları) ortaya çıkmıştır.

İmar planları bulunmayan kesimlerde mevzii imar planlarının yaptırılması ve onaylatılması işlemleri çok uzun zaman almakta ve bazende gerçekleştirilememektedir.

İmar Planlarının burada sözü edilen durumları nedeni ile:

a) İmar planlı arsa bulmak büyük sorun olmakta ve bu durum imarlı arsaların fiyatlarını astronomik biçimde yükseltmektedir.

b) İmar planı olmayan yerlerden alınan arsalar kooperatiflerin başlarına büyük dertler açmaktadır. Şöyleki:

b.1) Arsaya imar durumu alınamayınca arsa satılmaya kalkışılmakta ve böylece girişim atıl kalmakta ve imarsız arsa çoğu kez daha düşük fiyatla elde çıkarılmakta ve kooperatif zarara uğramaktadır.

b.2) İmarsız arsaya, imar durumu çıkaracağını ilan ederek para toplayan "iyi niyetten uzak bazı kooperatifler aradan geçen en az bir yıl sonra, ortaklara arsanın imar durumunu çıkaramadıklarını belirtip paralarını geri iadeye başlamakta ve ortakların faiz oranı çalıştırılmamış paralarından masraflar düşerek geri kalan kısımlarını iade etmektedirler. Böylece ortaklar büyük zarar görürken, o süre esnasında faizle çalıştırılan paralar kooperatif yöneticilerine büyük miktarlarda haksız kazançlar sağlamaktadır.

B.3.1.2- Tapuların Durumu:

Genellikle anakentlerin çevresinde oluşturulan konut kooperatif arsalarının bulunduğu yörelerdeki arsaların tapularında büyük hatalar mevcuttur. Arsa sahiplerinin isimlerinin yanlış kaydedilmiş olması, verasetler ^{ke} intikallerin yapılmamış olması ve arsa sahiplerinin ülkenin çeşitli yerlerinde veya ülke dışında bulunuşları arsa tapusunu almayı büyük ölçüde zorlaştırmaktadır.

B.3.1.3- Kadastral Hatalar:

Genellikle anakentlerin çevresinde oluşturulan yapı kooperatifi sahalarının bulunduğu yörelerin haritalarının ve özellikle röper ve koordinatlarının yanlış veya çoğu kez yanlış biçimde tesbit edilmiş oluşları büyük hatalara neden olmaktadır. Pafta ve koordinatlardaki kaymalar arsaların biçim ve yüz ölçümlerine etki yapmakta ve böylece imar planlarında büyük karışıklıklara neden olmaktadır.

12400 101112010000 100000
100000 100000

B.3.2- Önlemler:

B.3.2.1- İmarsız Arsaların Satın Alınmasının Yasaklanması

Kooperatif ortaklarının paralarının büyük ölçüde kaybına ve iyi niyetten uzak bazı kooperatif yöneticilerinin veya arka-
larındaki şahısların büyük ölçüde haksız kazanç sağlamasına
neden olan "İmar durumu bulunmayan, "Orman İdaresi, Milli
Savunma Bakanlığı, Belediyeler, DSİ, TEK, Tabiat ve Kültür
Varlıklarını Koruma Teşkilatı veya başka kuruluşlarla ihtila-
flı" arsaların yapı kooperatiflerince alınmasını yasakla-
mak gereklidir. (Konut Yapı Kooperatifleri anasözleşmelerin-
de yapılacak tadilat ile)

B.3.2.2- Kadastral Hataların Giderilmesi ve Arsa Alımından Önce Mutlaka Kadastral Kontrolün Yapılması Mecburiyetinin Getirilmesi:

Yapı Kooperatiflerinin yoğunlaştığı anakent çevresi yöreler-
de sıkı bir kadastral kontrol yapılmalı ve yapı kooperatifle-
rinin arsa tapusu almadan önce kadastral kontrol yaptırmala-
rı şart koşulmalıdır.

B.3.2.3- Tapuların Elden Geçirilmesi ve Hataların Giderilmesi

Yapı kooperatiflerinin yoğunlaştığı anakent çevresi yöreler-
de ve kooperatif inşaatına elverişli arsaların tapu kayıtları,
o beldenin "Nüfus ve Tapu" teşkilatlarının ortak bir ça-
lışması sonucu incelenmeli ve tapu kayıtlarındaki isim hata-
ları ile veraset intikal durumları tesbit edilerek gerek
isim düzeltilmesi yönünden ve gerekse veraset intikallerinin
yapılması yönünden ilgili şahıslar ikaz edilmeli ve bir an
önce gerekli tedbirler alınmalıdır.

B.3.2.4- İmar Planlarının Acilen Yapımı

Belediyeler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve Teknik Üni-
versitelerin işbirliği sağlanarak, yapı kooperatiflerinin
yoğunlaşma eğilimi gösterdiği yörelerde acilen imar planları
ikmal olunarak uygulamaya konulmalıdır.

B.3.3.5- Devlet Arsa Ofisi Eliyle Kamulaştırma

Bugün yapı kooperatiflerinin yoğunlaşma eğilimi gösterdiği kent arsalarının çok büyük bölümünün büyük sermaye gruplarıca satın alınmış veya kapatılmış olduğu bir gerçektir. Bu tür arsalar spekülasyon niyeti ile uzun süre inşaat yapılmadan pahalılaşmaya bırakılmakta ve bu durumda konut yapımına büyük sekte vurmaktadır. Bu tür arsaların Devlet Arsa Ofisi eliyle kamulaştırılması ve alt yapılarının inşa edilerek kooperatiflere satılması yerinde olacaktır.

B.3.3.6- Yerel Yönetimlerce Konut Kooperatiflerine Arsa Tahsisi

Yerel Yönetimlerce, konut yapı kooperatiflerine ucuz arsa tahsisi şarttır. Ankara, İstanbul, Konya, Eskişehir ve özellikle Adana gibi kentlerin belediyelerinin başlattıkları bu örnek girişimler sürdürülmelidir.

B.4- Tasarım Aşamasında:

B.4.1- Sorunlar:

Konut tasarımları imar durumunun getirdiği kısıtlamalar ile konut kredisi veren kuruluşların genel koşul ve kısıtlamaları doğrultusunda hazırlanmakta ve gelecekteki kullanıcıları oluşturan kooperatif ortakların düşünce ve istemleri genellikle dikkate alınmamaktadır. Ayrıca tasarımlarda standardizasyon düşünülmemektedir.

B.4.2- Önlemler:

Tasarım aşamasında:

B.4.2.1- Kooperatif ortakları ile tasarımcıların katılacağı bir "brainstorming" çalışması yapılmalı ve burada kullanıcıların istemleri ile öngördükleri çözümler yazılı olarak tesbit edilmelidir.

B.4.2.2- Mimari, inşaat, tesisat, elektrik vs. gibi teknik konularda uzman kişilerle tasarımcıların katılacağı bir "sinektik çalışması yapılmalı ve burada kullanıcıların

12000 157/1501100 144281
12300 3 11/151
istemleri ile bunlara cevap veren optimum çözümler saptanmalıdır.

B.4.2.3- Tasarım Belediyenin onayından geçirilirken mevcut klasik denetimlerden başka tasarımın ortaklarca ve uzmanlarca onaylı brainstorming ve sinektik tutanaklarına uygun olup olmadığında tetkik edilmelidir. Ayrıca tüm yapı kooperatiflerinin tasarımlarındaki "yapı elemanlarının" mümkün olduğu kadar standart olmaları sağlanmalıdır. Bu nedenle Belediyeler ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından "standart yapı elemanları" şartnameleri çıkarılmalı ve tasarımlar Belediye veya Toplu Konut İdaresinin onayından geçirilirken bu şartnameye uygunluk koşulu aranmalıdır.

B.5- Yönetici Eğitimi Eksikliği:

B.5.1- Sorunlar

Kooperatif yöneticileri yukarıdaki (A) bölümünde açıklanan "ekonomik, teknik ve sosyal" hedefleri gerçekleştirmekle yükümlü olan kimselerdir.

Fakat ülkemizde kaliteli, eğitim görmüş kooperatif yöneticilerinin son derece az olduğu, kooperatiflerin büyük çoğunluğunun "teknik, finansman, yönetim (genel yönetim ve yapı iş letmeciliği) sosyal davranış, hukuk, ticaret" gibi bilgilerden yoksun, hatta mevcut konut yasa ve tüzükler ile konut politikalarından habersiz, rastgele kooperatifçilik sahasına girmiş kişiler olduğu görülmektedir. Örneğin bir emekli memur, hayatında evinin musluğunu bile tamir ettirmemiş bir müzik öğretmeni kooperatif yöneticiliğine talip olabilmekte hatta rastgele bir kooperatif kurup ortak aramaya çıkabilmektedir. "Yuvayı dışı kuş yapar" sözünden hareket eden bazı ev kadınlarının da kooperatif yöneticiliği yapmaya kalkıştıkları gazete haberlerinden öğrenilmektedir. Yöneticilerinin bu kadar zayıf olduğu konut yapı kooperatiflerinin kesin biçimde başarısız kalacağı ilk kuruluş anından itibaren bellidir.

B.5.2- Önlemler:

B.5.2.1- Kooperatif Yöneticisi Olacaklarda Meslek Koşulu
Aranması:

Mesleği: a) Mühendis veya mimar
b) İktisat veya İşletmeci
c) Hukukçu
d) Muhasebeci veya bankacı olmayan şahıslar hemen kooperatif yöneticisi olmamalıdır. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler ve Üniversiteler'in işbirliği sağlanarak en az 6 ay süreli ve başarı sertifikası mecburiyetli "konut yapı kooperatifçiliği kursları" tertiplenmeli ve böyle bir kurstan mezun olmuş "lise veya dengi orta öğretim mezunları ile Yüksek Okul veya Üniversite" mezunlarına konut yapı kooperatifçiliği imkanı tanınmalıdır.

B.5.2.2- Kooperatifçilik Geliştirme Kurs ve Seminerleri:

Kurulması gerekli görülen Türkiye Konut Yapı Kooperatifleri Birliği'nin her üç yılda bir konut yapı kooperatifi yöneticilerini kısa süreli eğitimlerden (kurs veya seminer) geçirmeleri şarttır.

B.5.2.3- Kooperatif Yöneticilerinin Sicil ve Karneleri

Tüm yapı kooperatifçileri meslekleri, tahsil dereceleri ve bitirdikleri kooperatifçilik kurs ve seminerleri durumu itibari ile başlıca 5 gruba ayrılmalıdır:

En üst seviyedeki kooperatif yöneticilerine verilecek (A) grubu karneden başlayarak meslek ve ehliyetlerine göre 5.sınıf (E) grubuna kadar kooperatif yöneticilerine karne verilmelidir. Kooperatif yöneticilerinin "karne durumlarına" göre küçük veya büyük yapı kooperatiflerini yönetmeleri sağlanmalıdır. Örneğin:

- 20 konuta kadar yapı kooperatiflerinde (E) grubu
- 20-40 konut arasındaki kooperatiflerde (D) grubu

(GARD) MİLLİETÇİLERİN TAAGHI

40-60 konut sayısındaki kooperatiflerde (C) grubu
60-100 " " (B) grubu
100'den fazla sayıdaki konut yapan kooperatiflerde
(A) grubu

karneli en az üç adet yöneticinin kooperatif kurucuları arasında yer alması veya yönetim kurulunda bulunmaları veya iki tanesinin yönetim kurulunda görev alması ve ayrıca gerekli karneye sahip bir kişinin kooperatif müdürü sıfatını taşıması şartı aranmalıdır.

Kooperatif yöneticilerine getirilecek Karne Zorunluğu yanında sicilleri de tutulmalıdır. Ticaret ve Sanayi Bakanlığınca tutulacak sicillerine göre yöneticilerin karnelerinde terfiler yapılabilmesi veya karnelerinin iptaline kadar gidecek cezalar verilebilmelidir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca "Müteahhitler" için oluşturulan Karne komisyonunun tamamen bir benzeri Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bünyesi içinde teşkil edilerek "konut yapı kooperatifleri yöneticilerinin" karne ve sicillerinin acilen tutulması büyük bir zorunluluktur.

B.6- Basın:

B.6.1- Sorunlar

Konut yapı kooperatifçiliği büyük ölçüde İTİMAT'a dayanmaktadır. Basın'ın yapmış olduğu olumlu yayın en hazırlıksız kooperatiflerin bile yaşamasına neden olurken, basının yapabileceği bir olumsuz yayın en başarılı bir kooperatifin bile sarsılmasına ve yıkılmasına neden olabilmektedir.

B.6.2- Önlemler

Sanayi ve Ticaret Bölge Müdürlüklerinden resmi bilgi alınmadan kooperatifler ve yöneticileri hakkında olumlu veya olumsuz yayın yapılması önlenmelidir. Basın'ın kooperatiflerle ilgili haberleri verirken onların arsalarını, tapularını, imar durum belgelerini ve inşaatlarını etüt etmeden yazı yazılmasını engelleyecek oto-kontrol içine girmesi bir görev-

dir. Ayrıca olumsuz haber sonucu kooperatiflerin uğrayabilecekleri zararlar konusunda yasalardaki tazminat haklarına kesin açıklık getirilmesi ve tazminat sınırlarının yükseltilmesi şarttır.

B.7- Yapı Kooperatiflerinin Denetimi

B.7.1- Sorunlar

Günümüzde yapı kooperatiflerinin denetimden büyük ölçüde uzak olduğu ve iyi niyetten uzak veya ehliyetsiz kişilerin ellerinde dar veya orta gelirli ortakların tasarruflarının perişan edildiği bilinen bir gerçektir.

B.7.2- Önlemler

B.7.2.1- Sigorta Önlemi

Kooperatif ortaklarının kooperatiflerce yatırdıkları paraların amaç doğrultusunda harcanması ve istenilen konutların gerçekleştirilmesi esas hedeftir.

Yapılacak bir yasal düzenleme ile ortakların kooperatifleri yatırdıkları paraların sigorta ettirilmesi zorunluğu getirilmelidir.

Ortakların ödeyecekleri sigorta primlerini tayin etmek için kooperatifin ve projenin risk durumları ayrı ayrı etüd edilmelidir. Bu amaçla:

a) Her kooperatif için risk durumunu belirten bir "sigorta risk kartı" tutulmalıdır. Sigorta şirketleri bu kartı çıkarırken kendi istihbarat imkanlarından ve değerlendirme imkan ve ölçütlerinden faydalanmalıdır. Adı geçen sigorta risk kartları en risksiz kooperatif için verilecek beyaz renkli karttan başlayarak en riskli kooperatiflere verilecek kırmızı renkli karta kadar çeşitli risk gruplarında olmalı ve kartın rengi kooperatif ortak adayları ile ortaklara periyodik olan tebliğ edilmelidir. Her genel kuruldan sonra kooperatifin sigorta risk durumu yeniden belirlenmelidir.

b) Proje riski tesbiti:

Kooperatif riskinin ardından sözkonusu projenin gerçekleştir-

rilme riski, sigorta şirketlerince ayrıca ele alınmalıdır. Böylece kooperatif risk durumundan başka bir de proje risk durumu incelenerek ortaklara tebliğ edilmeli ve her bir ortağın sigorta şirketine ödeyeceği "sigorta primi" bu iki riskin bileşkesinden gidilerek saptanmalıdır:

Ortaklar genellikle hedefe varmak için ödedikleri paralar ile ilgilenmektedirler. Riskli bir kooperatife girenler veya riski az ama gerçekleştirmeye çalıştığı projenin riskinin fazla olduğu bir kooperatife giren ortakların cebinden çok daha fazla sigorta primi çıkacağı için bu sistem gayet etkin bir oto-kontrol sistemi olacaktır. Her ortağın büyük sigorta primleri ödediği bir kooperatif veya proje yerine az sigorta primi ödenen riski az kooperatiflere yönelmesi doğaldır.

B.7.2.2- Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca Kooperatifler Hakkında Tutulması Gerekli Siciller

Faaliyette olan tüm yapı kooperatifleri için bakanlıkça gayet muntazam siciller tutulmalı ve burada kooperatiflerin yöneticilerinin karne durumları, kooperatifçe gerçekleşmiş işlerin durumları ve hali hazırda gerçekleşmekte olan işin gi-dışı hakkında rapor ve kayıtlar bulunmalıdır. Bakanlığın bu denetimleri yapmak üzere Adli Sistemde başarı ile uygulanmakta olan "Bilirkişilik Sistemine" başvurması ve ehil bilirkişiler vasıtası ile kooperatifleri" teknik, mali ve mevzuat" yönünden denetlemesi ve sicillerini tutması ve sicillerini basına açık bırakması gereklidir.

Burada önemli bir husus konut yapı kooperatiflerinin ortaklarının yatırdıkları paraların sigortalanması nedeni ile "sigorta şirketlerinin elinde toplanacak muazzam "konut kooperatifleri sigorta bedellerinin" belirli bir yüzdesi devlet garantisi ile "konut yapımına kredi veren fonlara veya finansman kuruluşlarına" yönlendirilebilir. Böylece büyük bir kredi imkanı ortaya çıkarılabilecektir.

B.8- İnşaat Aşaması

B.8.1- Sorunlar:

İnşaat Yapım biçimi kooperatif genel kurulunca yapılmaktadır. Kooperatifler genellikle müteahhitlere işin ihale edilmesini tercih etmekle birlikte inşaatını emanet olarak yapan kooperatiflerde bulunmaktadır.

Her kooperatif inşaat işini emanet olarak yapabilecek gücü doğal olarak kendinde bulamamakta ve müteahhide ihale yönüne gitmektedir. Burada önemli husus projenin ucuz ve kaliteli olarak yapımını sağlamaktır.

Güçlü yapı kooperatiflerinin inşaat işlerine pek çok firma talip olurken, küçük veya gelir durumu pek iyi olmayan yapı kooperatifleri ile şaibeli yöneticilerin idaresindeki yapı kooperatiflerinin inşaat işlerine talip olan müteahhit firma ya az sayıda olmakta veya hiç olmamaktadır.

Malzeme satın alma hizmetleri ya müteahhit tarafından yapılmakta veya kooperatif bunları çeşitli malzeme satıcılarından almaktadır. Yapı malzemelerinin pahalılığı ve kooperatiflerin elinde genellikle az para ve bol ortak senedi bulunuşu, malzeme alımı konusunda büyük sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca yapı malzemelerinin kalitesinin denetimi önemsenmemekte ve inşaat işleri "süre ve finansman yönünden" iyi biçimde planlanmamaktadır.

B.8.2- Önlemler

B.8.2.1- Danışman Teknik Eleman veya Teknik Kontrollük Firması

Kooperatif yönetim kurullarının, inşaat işlerini planlamak ve teknik kontrolünü yapmak gibi görevleri ifa etmeleri genellikle mümkün değildir.

İşin büyüklüğüne göre; danışman nitelikli veya sürekli görevli teknik elemanlarla veya ehil bir teknik danışmanlık veya kontrollük örgütüne ihale sureti ile aşağıdaki planlama ve denetim işlerinin yaptırılması mümkündür:

12400 12400 12400 12400 12400
a) Muhasebe kayıtlarının (kasa defterleri stok giriş-
çıkış defterleri, yevmiye defterleri, envanter defterleri vs)
sağlıklı tutulması,

b) İnşaat faaliyetlerinin modern planlama teknikleri
(CPM, BKN, PERT veya benzeri) ile planlanması ve ilgili ra-
porların hazırlanması,

c) Şantiyede mesleki kontrollük hizmetlerinin yapımı,

d) Yapı malzemelerinin seçimi, deneylerinin yapılması ve
kalite kontrollük hizmetlerinin ifası.

B.8.2.2- Mümkün ise İnşaatın Kooperatifçe Emanet Olarak Yapımı

Böylece ana müteahhit ortadan kalkacak ve yapı malzemeleri
kooperatifçe satın alınıp inşaatla görevlendirilen taşeronla-
ra (işçilik taşeronları) teslim edilip inşaat gerçekleştiril-
lecektir. Böyle bir sistem uygulanabildiği takdirde ana müte-
ahhidin kâr oranı (en az %15) ortadan kaldırılacak ve ayrıca
taşeron firmalara işçilik yaptırıldıktan sonra ödeme yapıldı-
ğından, teminat istenmeyeceği için Banka teminat mektubu gi-
derleri ortadan kaldırılacaktır.

B.8.2.3- Yapı Malzemesi Konusu

Türkiye Yapı Kooperatifleri Birliği kurulmalı ve spekülatif
hareketlere maruz kalan veya kalması muhtemel olan yapı mal-
zemeleri bu birlik vasıtası ile sağlanarak üye kooperatifle-
rin ihtiyaçlarına tahsis edilmelidir. Devletin adı geçen Bir-
liğe kendi ürettiği demir, çimento, kereste gibi ana inşaat
malzemeleri ile tahsisatta bulunması gayet olumlu sonuçlar
doğuracaktır. Ayrıca bu Birliğe veya onun göstereceği yerle-
re devletçe tahsis edilecek agrega stoku son derece olumlu
sonuçlar verecek, gayet kötü agrega malzemesinin fahiş fi-
yatlarla satıldığı büyük kentlerdeki agrega (kum-çakıl) anar-
şisinin son bulmasına yol açacaktır.

Ayrıca böyle ülke çapında bir birlik kurulmasa bile Devletin
demir, çimento ve kereste konusunda konut yapı kooperatifle-
rine tahsiste bulunması hatta kısa vadeli senetleri kabul
edecek bir finansman sistemi getirmesi gayet olumlu olacak-
tır.

B.8.2.4- İnşaat Müteahhitlerinin Seçimi

Kooperatifçe projeyi gerçekleyebilecek nitelikte ve gerekli banka referansı ile müteahhitlik karnesine sahip, daha önce benzeri işleri başarmış bir müteahhit firmanın seçimi için gerekli ilanlar ile ön görüşmeler yapılmalı ve yeterli bulunan maksimum 7 müteahhit arasında ihale yapılmalıdır. Müteahhit sayısının çok tutulması durumunda ihaleyi kazanma olasılıklarını az gören müteahhitlerin fiyat kıracakları yerde fiyat yükselttikleri bilinen bir gerçektir. İhalede Bayındırlık Bakanlığı koşul ve şartnameleri uygulanmalıdır.

B.8.2.5- İşçilik Taşeronlarının Seçimi

İnşaat müteahhitlerinden istendiği gibi "mali durum bildirgesi" "referans listesi" gibi belgeler ve daha önce yapmış oldukları işler araştırılmalı ve teklif almak sureti ile iş birine veya birkaçına ihale edilmelidir.

Burada, taşeronların verecekleri çeşitli alternatif teklifler sözkonusu olabileceği için ihale yerine "teklif alma usulünün" uygulanması çok daha uygundur.

Alacaklarından belli bir para kesintisi yapıлып işin sonunda iade edilerek "teminat" sorunu çözümlenen taşeronlardan teminat mektubu istenmemesi yerinde bir çözümdür.

SONUÇ

Çeşitli yapı kooperatifleri ve müteahhit firmaların danışmanlığını yapmış ve seçkin bir camianın yapı kooperatifi yöneticiliğini yıllarca ifa etmiş ve İTÜ'de Yapı İşletmesi konusunda öğretim yapmakta olan bir şahıs olarak ülkemiz yapı kooperatifçiliğinin geleceğini iyimser olarak görmekteyim. Yukarıda belirtilen acil önlemlerin alınması ile bu konuda olumlu gelişmelerin oluşacağı kesindir.

Kanaatimce, Konut Yapı Kooperatifçiliği konusunda "bilinçli, yetenekli, iyi niyetli yönetici" kadrolara büyük ihtiyaç vardır. Bu eğitimin sağlanması ile başlatılacak bir kooperatifçilik reformu hareketi mutlaka olumlu sonuçlar verecektir.

