

S.S. ... KONUT YAPI KOOPERATİFİ'NİN
ANA SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİK METNİ

Eski Metin	Yeni Metin
ESKİ ŞEKLİ: ORTAKLIKTAN ÇIKARMA: MADDE 14- Durumları aşağıda gösterilen hallere uyanlar yönetim kurulu kararı ile ortaklıktan çıkarılır. 1-) 10 ncu maddede yazılı ortaklık şartlarını kaybedenler. 2-) Parasal yükümlülüklerini otuz gün geciktirmeleri üzerine, yönetim kurulunca noter aracılığı ile yapılacak ihtarı takip eden 10 gün içinde bu yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere yine aynı kurulea ikinci ihtar yapılır. İkinci ihtarı takip eden bir ay içerisinde de yükümlülüklerini yerine getirmeyenler. 3-) Kur' a çekimi sonunda kendilerine düşen konutları kabul etmeyenler. 4-) Tapuda kendi adlarına tescilinden önce konutlarında yaptıkları tahribat veya tadilatı yazılı ihtarla rağmen düzeltmeyenler. 5-) Kooperatifin para, mal ve belgeleri üzerinde işledikleri suçlardan dolayı mahkûm 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 aracılığıyla tebliğ ettirilecek bir yazı ile yapılır. Genel kurula itiraz edildiği takdirde, yönetim kurulunun çıkarma kararı aleyhine iptal davası açamaz. İtiraz üzerine genel kurulea 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.	YENİ ŞEKLİ: ORTAKLIKTAN ÇIKARMA: MADDE 14- Durumları aşağıda gösterilen hallere uyanlar yönetim kurulu kararı ile ortaklıktan çıkarılır. 1-) 10 ncu maddede yazılı ortaklık şartlarını kaybedenler. 2-)Parasal yükümlülüklerini bir ay geciktirmeleri üzerine yönetim kurulunca elden yazılı olarak veya taahhütlü mektupla bu mümkün olmazsa ilanla yapılacak ihtarı takip eden 10 gün içinde bu yükümlülüklerini yerine getirmeyenlere yine aynı kurulea ikinci ihtar yapılır. İkinci ihtarı takip eden bir ay içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmeyenler. 3-) Kur'a çekimi sonunda kendilerine düşen konutları kabul etmeyenler. 4-) Tapuda kendi adlarına tescilinden önce konutlarında yaptıkları tahribat ya da tadilatı yazılı ihtarla rağmen düzeltmeyenler. 5-) Kooperatifin para, mal veya belgelere üzerinde işledikleri suçlardan dolayı mahkûm olanlar. 6-) Kur'aya katılmak istedikleri halde 62'nci maddede belirtilen taahhütnameyi imzalamaktan imtina edenler. Çıkarma kararı gerekçeli olarak yönetim kurulu karar defteri ile ortaklar defterine kayıt edilir. Kararın onaylı örneği çıkarılan ortağa tebliğ edilmek üzere on 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 taktirde yönetim kurulu çıkarma kararı aleyhine iptal davası açamaz. İtiraz üzerine genel kurulea verilecek karara karşı iptal davası hakkı saklıdır. Üç aylık süre içinde genel kurula veya mahkemeye başvurmak sureti ile itiraz edilmeyen çıkarma kararları kesinleşir. Ortaklar bu maddede gösterilmeyen sebeplerle ortaklıktan çıkarılamazlar. Haklarındaki çıkarma kararı kesinleşmeyen ortakların yerine yeni ortak alınamaz. Bu kişilerin genel kurul toplantısına katılma dahil ortaklık hak ve yükümlülükleri çıkarma kararı kesinleşinceye kadar devam eder.

YÖNETİM KURULU

BAŞKAN

II BAŞKAN

MUHASİP ÜYE

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının
Sayılı Oluru ile Anasözleşmede
Değişiklik yapılmasına
verilmiştir.

ESKİ ŞEKLİ**KONUT BEDELLERİNİN TESBİTİ:**

MADDE 61- 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 hesaplamak suretiyle konutların geçici maliyetleri bulunur. Bundan sonra yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az üç kişilik bir teknik heyet tarafından konutların yeri yapı durumu vs. 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 itibaren 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 değiştirebilir.

YENİ ŞEKLİ:**KONUT MALİYET BEDELLERİ:****MADDE 61-**

A-) Geçici Ortalama Konut Maliyetinin Hesaplanması: Arsa bedeli ile yapı masrafları ve yol, su, elektrik gibi müşterek tesis masrafları bahçe ve spor alanı gibi genel hizmet tesis bedelleri genel giderler ve yönetim masraflarından kur'aşı çekilecek konut başına düşen pay geçici ortalama konut maliyet bedelini verir. Son etap inşaatın bitirilmesini müteakiben, bedel tespiti tarihindeki kayıtlı ortakların ödedikleri paraların (B) fıkrasında belirtildiği şekilde tespit tarihine endekslenmiş miktarları ile kullanılan krediler ve diğer maliyetlerin hesap tespit tarihine endekslenmiş miktarları toplamından, kooperatif tarafından kredi geri ödemesi yapılmış ise bunun endekslenmiş miktarı tenzil edildikten sonra kalan miktara, tespit tarihindeki borç veya alacak durumuna göre belirlenen miktarın ilave veya tenzil edilmesi ile bulunacak genel toplamın tüm ortak adedine bölünmesi suretiyle geçici ortalama konut maliyeti hesaplanır.

B-) Endeksleme: İnşaat maliyetlerindeki artışın ifadesi olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının tespit ve ilan ettiği müteahhütlik karnesi katsayısı, endekslenmek tutarlara aylık bazda (yıllık artış katsayısı on iki aya bölünerek) uygulanmak suretiyle endeksleme yapılır. Bedel tespitinin yapıldığı yılın geçmiş her ayı için bir evvelki yılın aylık değerleri esas alınır. Bu endeksleme sadece konut bedelinin tespiti için yapılır.

C-) Kıymet Takdiri (Şerefiye): Yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az 3 kişilik teknik heyet tarafından her konut için konutların yeri, yapı durumu vs. özelliklerine göre ortalama değerden düşük ve yüksek değerler toplamı birbirine eşit olmak üzere kıymet takdiri yapılır. Teknik heyet kararı bir rapora bağlanarak tanzim tarihi ve imzaların doğruluğu bakımından noterce onaylandıktan sonra yönetim kuruluna tevdi edilir. Bu rapor yönetim kurulunca taahhütlü mektup veya elden imza karşılığında ortaklara tebliğ edilir. Ortaklar tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde bu kıymetlere noter aracılığı ile itiraz edebilirler. On beş gün geçmesiyle itiraz hakkı kesin olarak düşer. İtiraz edildiği takdirde teknik heyet ile yönetim kurulunun kendi üyeleri arasından birer, itirazda bulunan ortaklar arasından itiraz süresinin bitiminden sonra en geç on beş gün içerisinde seçilecek bir kişi ile üç kişilik yeni heyet oluşturulur. İtiraz eden ortakların temsilcisi bu süre içerisinde seçilmezse veya seçilen temsili ismi yazılı olarak kooperatif yönetim kuruluna bildirilmez ise itirazlar hiç yapılmamış sayılır. Yeni heyet tarafından kuruluşundan itibaren en geç on beş gün içinde karar alınmak suretiyle tekrar kıymet takdiri yapılır. İhtifak temin edilmezse kıymet takdiri en geç on beş gün içinde ekseriyetle yapılır. Bu şekilde bulunan değerlere itiraz edilemez ve kıymet takdiri kesinleşmiş olur. İtiraz ortakları kooperatife olan yükümlülüklerini yerine getirmelerini geciktirmez.

D-) Konutun Kesin Maliyet Bedeli: (A) ve (B) fıkralarına göre hesaplanan tutara kesinleşen şerefiye bedeli eklenir veya bu bedelden indirilir. Böylece her bir konutun tespit tarihindeki değerlerle kesin maliyet bedeli oluşur. Her ortak kendisine düşen konutu kesin maliyet bedeli üzerinden kabule mecburdur.

E-) Konutların Erken Teslimi: Tüm konutların yapımın tamamlanmadan önce kur'a neticesinde kendisine konutu tahsis edilmiş ve tamamlanmış olan ortağın kat mülkiyeti tapusunu alarak ortaklıktan ayrılmak istemesi halinde tamamlanmış ve tahsis edilmiş konutların kesin maliyet bedeli belirlenerek tapusu verilebilir.

Söz konusu konutlar için kesin maliyet bedeli yukarıdaki fıkralarda belirlenen esaslara uyulması ve (C) fıkrasında yer alan kıymet takdirinin tüm konutlar için hazırlanmış proje esas alınarak belirlenmesi suretiyle hesaplanır.

Bu şekilde konutunu teslim almak isteyen ortaklardan, ileride çıkabilecek ve tüm ortaklara yansıtılması gereken müşterek giderler ile erken konut teslimi ile sağlanan faydanın karşılığı olarak konutun teslim tarihindeki kesin maliyet bedelinin %10' u ayrıca alınır.

YÖNETİM KURULU**BAŞKAN****II BAŞKAN****MUHASİP ÜYE****Çevre ve Şehircilik Bakanlığının****Sayıli Oluru ile Anasözleşme****Değişiklik yapılmasına**

ESKİ ŞEKLİ:

KONUTLARIN ORTAKLARA DAĞITIMI:

MADDE 62- Konutlar, maliyet bedelleri kesinleştikten sonra ortaklar veya temsilcilerinin katılımıyla noter önünde çekilecek kur'a ile dağıtılır.

Ancak 59. maddenin 2. fıkrası uyarınca, konutların ortaklara önceden dağıtılması halinde kur'a ya başvurulmaz.

Kur'a'nın yer ve zamanı en az 15 gün önce taahhütlü mektupla veya imza karşılığı ortaklara bildirir.

YENİ ŞEKLİ:

KONUTLARIN ORTAKLARA DAĞITILMASI:

MADDE 62- Tamamlanan konutlar, noter huzurunda çekilecek kur'a ile ortaklara dağıtılır. Kur'a çekimi usul ve esasları ile kura neticesi kendisine konut isabet edecek ortaklarla ilgili diğer hususlar genel kurulca belirlenir. Kur'a çekim tarihi ile usul ve esasları tespit edildikten sonra ana sözleşmenin 28. maddesinde yazılı şekilde kur'a tarihinden en az otuz gün önce ilan edilir. Ortaklara, aşağıda mahiyeti belirtilen taahhütnameyi vermeleri ve kur'a ya katılım belgesi almaları için kur'a çekim tarihinden 7 gün önceye kadar süre tanınır.

Kur'a çekilecek aydan bir evvelki ay sonu itibarı ile aidat borcu olmayanlardan kur'a ya katılmak isteyenler belirlenen kur'a çekim usul ve esaslarını kabul ettiğini, ödeme planına aynen uyacağını belirten bir taahhütname imzalamak ve aidat borcu olmadığını tevsik eder mahiyette kooperatif başkanlığından kur'a ya katılım belgesi almak şartı ile kur'a ya katılabilirler. Taahhütname ve kur'a ya katılım belgesi ile ilgili hususlar yönetim kurulu kararı ile düzenlenir.

Ortak kendisine isabet eden konutu ve konuta açılmış krediyi birlikte kabul etmek zorundadır.

Ferdi münasebete geçilmesi ve diğer bir deyişle kat mülkiyeti tapusu verilmesi hali ancak ana sözleşmenin 61. maddesine göre tüm mali yükümlülükleri yerine getirilmesinden sonra olur.

YÖNETİM KURULU

BAŞKAN,

II BAŞKAN

MUHASİP ÜYE



ve Şehircilik Bakanlığının
Yayı Oluru ile Anasözleşmede
Değişiklik yapılmasına izin /
verilmiştir.

ESKİ ŞEKLİ:

KONUT BEDELLERİNİN ÖDENMESİ

MADDE 63- Ortağın, bu ana sözleşmenin 21. maddesi uyarınca yatırdığı paraların toplamı, konutun kesin maliyet bedelinden indirilerek geri kalanı genel kurulca kararlaştırılan taksitlere bağlanır. Bu taksitler için ortaklarından bono alınır.

YENİ ŞEKLİ:

KONUT BEDELLERİNİN ÖDENMESİ:

MADDE 63- Konut bedelinin ödenmesi aşağıdaki şekilde yapılır.

A-) Ortaklarca yapılması gereken aylık ödemeler; genel kurulca ilk yılda tespit edilen aylık ödeme miktarı, her yıl o yılın endeksleme kat sayısına göre, genel kurulca belirlenen ödeme planına ve 61. maddeye uygun olarak hesaplanır.

B-) Kur'a ya katılım bedelini ödedikten sonra, ödeme planında belirtilen adet ve miktardaki ödemeyi, o tarihteki aylık ödeme miktarı üzerinden ödemek suretiyle; ödeme miktarını konut maliyetine eşitleyen ve teslim aldığı konutun maliyetinin 61. maddede belirtilen tutarını ödeyen ortak, kooperatife karşı herhangi bir borcu bulunmamak kaydıyla kur'a sonucunda kendisine çıkan konutun tapusunu alır. Aylık ödemeler, kur'a tarihinden sonra defaten o tarihteki aylık bedel üzerinden yapılabileceği gibi ödeme planında belirtilen vadede ve yıllık endeksleme artışına uygun olarak da yapılabilir.

C-) Kur'a çekiminden 2 ay önce 61. maddeye göre tespit edilecek konutun kesin maliyet bedelinin % 10'na tekabül eden kur'a katılım bedeli alınır. Bu bedel konut bedeline mahsup edilir.

D-) Kur'a da boş çeken ortağın yatırdığı kur'a katılım bedeli ortağa 30 gün içerisinde iade edilir.

YÖNETİM KURULU

BAŞKAN

II BAŞKAN

MUHASİP ÜYE

ĞLU

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının

Sayıli Oluru ile Anasözleşmede
Değişiklik yapılmasına izin
verilmiştir.