

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DÖNEM PROJESİ**

**TAŞINMAZ YÖNETİMİNDE  
GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ MODELİ**

**Turan COŞKUN**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2017**

**Her hakkı saklıdır**

## ÖZET

Dönem Projesi

### TAŞINMAZ YÖNETİMİNDE GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFİ MODELİ

Turan COŞKUN

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Bu çalışmanın amacı; taşınmaz yatırımlarının yönetimi alanında yeni bir model olarak gelişen gayrimenkul işletme kooperatifinin durumu, gelişme eğilimleri ve taşınmaz yönetimi faaliyetlerine katkılarının değerlendirilmesidir. Çalışma kapsamında; öncelikle örgütlü yapılar olan kooperatiflerin tarihsel gelişimi, önemi, özellikleri, ilkeleri, türleri ve yönetim yapıları, sermaye şirketleri ile kooperatif işletmeleri arasındaki farklar, anonim şirketler ve gayrimenkul yatırım ortaklarının yapısı genel olarak incelenmiştir. Buna ilave olarak kooperatif işletmelerin, sermaye piyasası işletmelerden farkları ve avantajları ile dezavantajları da kısaca tartışılmıştır. Başta konut yapı ve işyeri kooperatifleri olmak üzere taşınmaz sektörü ile ilgili kooperatifler incelendikten sonra gayrimenkul işletme kooperatifi modeli ve taşınmaz yönetimindeki önemi; hem genel olarak, hem de derinliğine incelenen işletme kooperatifi örnekleri ve kooperatiflerin yöneticileri ile yapılan odak grup çalışmasının sonuçlarına göre ortaya konulmuştur. Türkiye’de toplam 56.662 birim kooperatif, 7,4 milyon ortak, 529 kooperatif birliği ve 14 adet kooperatif merkez birliği mevcut olmasına karşın, 642 adet işletme kooperatifi ve 11 adet gayrimenkul işletme kooperatifi kurulmuş ve faaliyetlerini sürdürmektedir. Toplam 30.323 adet konut yapı kooperatifinin inşaatın tamamlanmasından sonra işletme kooperatifi olarak faaliyetlerini sürdürmesi mümkün iken, bağımsız bölümlerin ortaklara tesliminden sonra kooperatiflerin fesih edildiği ve kat maliklerince konut ve işyerlerinin yönetimi gibi geleneksel bir yapının tercih edildiği görülmektedir. Ülke ekonomisinde genel olarak kooperatifçiliğin ve özel olarak gayrimenkul işletme kooperatifçiliğinin; güç birliği, birlikte iş başarma ve örgütlenme yönlerinden oldukça önemli olduğu, ancak değerler erozyonuna bağlı olarak insanların birbirine olan güvensizliğinin bir sonucu olarak uygulama alanında yeterince önem verilmediği tespit edilmiştir. Sonuç olarak gayrimenkul işletme kooperatifi modelinin; taşınmaz sektörüne alternatif yatırım imkanları sağlayabilecek ve özellikle dar gelirli hanelerin küçük birikimlerinin büyük ölçekli taşınmaz projelerine dönüştürebilmesine olanak verebilecek bir model olması gerektiği vurgulanmalıdır.

**Haziran 2017, 51 sayfa**

**Anahtar Sözcükler:** İşletme, kooperatif, kooperatif işletmeciliği, gayrimenkul yönetimi, gayrimenkul işletme kooperatifi ve yönetim başarısı.

## ABSTRACT

Term Project

### COOPERATIVE REAL ESTATE BUSINESS MODEL IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Turan COŞKUN

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Advisor: Prof. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

The aim of this study, is to evaluate the situation, development trends and contribution of real estate management cooperatives which have developed as a new model in the management of real estate investments. Within the context of the study, historical development, importance, characteristics, principles, types and management structures of the cooperatives which are primarily organized structures, differences between capital companies and cooperative enterprises, the structure of joint stock companies and real estate investment partners are examined in general. In addition, the differences, advantages and disadvantages of cooperative enterprises from capital market enterprises are discussed briefly. After examining the cooperatives related to the real estate sector, especially the housing and workplace cooperatives, the real estate business cooperative model and its importance in real estate management were demonstrated in accordance with both in general and in depth examination of the focus group study conducted with the examples of business cooperatives and managers of the cooperatives. Despite the existence of a total of 56,662 units of cooperatives, 7.4 million partners, 529 cooperative unions and 14 main cooperative unions in Turkey, only 642 management cooperatives and 11 real estate business cooperatives established and operating its activities. While it is possible for a total of 30,323 residential building cooperatives to continue their activities as operational cooperatives after the completion of construction, it is seen that the cooperatives were terminated after the delivery of the independent housing units to the partners and a traditional structure such as the management of the houses and workplaces was preferred by the owners. In the national economy, cooperatives in general and real estate management cooperatives in particular are very important in terms of unity, achieving and organizing business together, but as a result of people's insecurity due to the erosion of values, they are not given enough importance in the field of application. As a result, it should be emphasized that the real estate operating cooperative model should be a model that can provide alternative investment opportunities to the real estate sector and enable the small savings of especially low income households to convert to large scale real estate projects.

**June 2017, 51 pages**

**Key Words:** Organization, business, cooperative, capital markets, cooperative management, real estate management cooperative, real estate management, management success.

## TEŞEKKÜR

Ülkelerin ekonomik gelişme süreçlerine bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hızla kurumsallaşma ve mesleki gelişme olmaktadır. Bu alanda ülkemizde uzun yıllar boyunca çalışma yapacak kurumlar ve özellikle kamu ve özel sektörde eleman yetersizliğinin neden olduğu önemli sorunlarla karşı karşıya kalınmıştır. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nı kurarak taşınmaz geliştirme alanında uzmanlaşmamızı sağlayan, vaktini ve bilgilerini esirgemeyen, Anabilim Dalı Başkanımız sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, bu çalışma sürecinde bilgi ve tecrübesiyle beni yönlendiren yardımlarını esirgemeyen sayın hocam Prof. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ'e, Avrasya Üniversitesinden Dr. Lyazzat BEİSENBAYEVA'ya, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı başmüfettiŐi Yusuf ÜSTÜN'e, Global Menkul Değerler A.Ő.'den menkul kıymetler uzmanı Kansu DİKBAŐ'a, Ankara MİA Gayrimenkul A.Ő. Yönetim Kurulu Başkanı Ali GÖKŐİN'e ve Genel Müdürü Berkant GÜLŐEN'e, S.S. TİMKO ETİ Gayrimenkul İŞletme Kooperatifi Genel Müdürü Orhan AYGÜN'e teşekkürlerimi sunarım.

Turan COŞKUN

Ankara Haziran 2017

## İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT .....	ii
TEŞEKKÜR .....	iii
SİMGELER DİZİNİ .....	v
ÇİZELGELER DİZİNİ .....	vi
1. GİRİŞ .....	1
2. SERMAYE ŞİRKETLERİ VE KOOPERATİF İŞLETMELERİN GELİŞİMİ VE KARŞILAŞTIRMALI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ.....	4
2.1 Kooperatif İşletmelerin Gelişimi .....	4
2.1.1 Kooperatif işletmelerin tarihsel gelişimi .....	4
2.1.2 Kooperatif işletmelerin önemi, özellikleri ve ilkeleri .....	9
2.1.3 Kooperatif işletmelerin türleri .....	14
2.1.4 Kooperatif işletmelerde yönetim .....	18
2.2 Sermaye Piyasaları ve Kurumları .....	20
2.2.1 Sermaye piyasaları ve borsalar .....	21
2.2.2 Anonim şirketler .....	22
2.2.3 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları .....	22
2.2.4 Gayrimenkul sertifikası .....	27
2.3 Kooperatif İşletmelerin Sermaye Şirketleri İle Karşılaştırılması .....	29
3. GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFLERİNİN DURUMU VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
3.1 Türlerine Göre Kooperatifler ve Gayrimenkul Sektörü Kooperatifleri.....	33
3.2 Gayrimenkul İşletme Kooperatifi Modeli.....	39
4. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	44
KAYNAKLAR .....	48
ÖZGEÇMİŞ.....	51

## SİMGELER DİZİNİ

GYO:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
SPK:	Sermaye Piyasası Kurulu
ICA:	Milletler Arası Kooperatifler Birliği
NASDAQ:	National Association of Securities Dealers
MİA:	Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
TİMKOETİ:	Gayrimenkul İşletme Kooperatifi

## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Türkiye türlerine kooperatif ve ortak sayılarının durumu.....	34
Çizelge 3.2 Gayrimenkul işletme kooperatif modeli SWOT analizi .....	43

## 1. GİRİŞ

Topluluk halinde yaşamaya başlayan bireyler, birçok sosyal ve ekonomik işi beraber yaparak sağlayacakları faydaları artırma eğilimine girmektedirler. Bireylerin gereksinimlerini karşılamak için kurdukları işbirliği sistemine örgüt denilmektedir. Klasik kurama göre örgütler; “Bir iş başarmak amacıyla oluşturulmuş araçlar” olarak tanımlanabilir. Sosyal bir sistem olan örgütler, toplumun sosyal yapısından da etkilenirler. Ortak ihtiyaç ve amaçların karşılanması için oluşturulan örgütlü yapılar aynı zamanda birer işletmedir. Bu örgütlü işletmelere kooperatif adı verilmektedir. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’na göre tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortakların belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara kooperatif denir.

Birçok gelişmekte olan ülkede ve Türkiye’de konut sorunu ve konut finansmanı sisteminin kurulması gibi konular önem ve önceliğini korumaktadır. Halen toplam konut arzı 24 milyon adete ulaşmasına karşın, hanelerin konut sahipliği oranı % 60 dolayında bulunmaktadır (Tanrıvermiş 2016). Konut üretimi ve ediniminde yaşanan sorunların başında finansman yetersizliği gelmekte olup, birçok ülkede bu alanda konut yapı kooperatifçiliğinin oldukça başarılı olduğu dikkati çekmektedir. Gayrimenkul sektörünün Türkiye’de gelişmesi ve daha nitelikli projelerine kolay ulaşılabilmesi için alternatif modellere gereksinim bulunduğu dikkati çekmektedir. Türkiye’de son dönemlerde, sorunun çözümüne katkı sağlayacağı düşünülen birçok model uygulamaya konulmuş olup, bunların başında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından hayata geçirilen gayrimenkul işletme kooperatifi modeli gelmektedir (Turan 2017). Buna ilave olarak gayrimenkul projelerinin finansmanına katkı sağlayarak, konuta erişilebilirliği artıracak olan gayrimenkul sertifikası, konut sertifikası, kira sertifikası ve konut finansmanı sisteminin kurulması gibi araçların da uygulamaya konulmasının sağlayabileceği sinerji etkisinin konut edinimi ve konut yatırımlarının yönetim modellerinin geliştirilmesine olası katkılarının analizine gereksinim bulunmaktadır.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Kooperatifçilik Genel Müdürlüğü tarafından 2013 yılından itibaren gayrimenkul işletme kooperatifinin kurulmasına izin verilmiş olup, kooperatif türleri içinde gayrimenkul işletme kooperatifi oldukça yeni bir model olarak görülmelidir. Bu model ile gayrimenkul sektörüne alternatif yatırım olanakları sağlayarak, küçük sermayelerin büyük projelere dönüşmesine olanak sağlanması mümkün olabilmektedir. Bu yolla ortakların tek başına sermaye niteliği taşımayan küçük birikimlerinin bir araya getirilmesi ile büyük yatırımların gerçekleşmesine olanak veren bir yapı kurulabilmektedir (Turan 2017). Modelden beklenen gelişme sağlandığında, modelin sektörün canlanmasına önemli katkı yaratabilecek bir potansiyele sahip olabileceği düşünülmektedir. Bu bakımdan çalışma kapsamında gayrimenkul piyasalarında yeni bir model olan gayrimenkul işletme kooperatifleri; taşınmaz yönetimine olası katkıları, avantajları, dezavantajları ve gelişme eğilimleri yönlerinden hem genel olarak, hem de seçilmiş örnekler ve kooperatif yöneticileri ile yapılan görüşmelerin sonuçlarına dayalı olarak ortaya konulmuştur.

Farklı bilim alanlarında kooperatiflerle ilgili olarak daha önce yapılmış olan birçok çalışmanın olduğu, bu çalışmaların çoğunluğunun tarımsal ürünlerin değerlendirilmesi, satışı, tarımsal kredi ve kırsal veya tarımsal kalkınma konularına odaklandığı (Serin 2001, Er 2003, Esen 2003, Özudoğru 2004, Mülayim 2019) veya konut sorunu ve konut yapı kooperatifçiliğinin analiz edilmesine yönelik olduğu görülmektedir (Altuğ 1991, Özüekren 1996, Müftüoğlu ve Aydos 2001, Mülayim 2019). Konut kooperatifleri ile ilgili mevcut çalışmalarda; yönetim yapısı, ortak ve kooperatif ilişkileri, yönetim kalitesi, çalışan ve ortak memnuniyeti ile konut edinimine kooperatiflerin etkileri gibi konular incelenmiş ve gayrimenkul yatırımlarının işletilmesinde kooperatiflerin etkileri genel olarak inceleme konusu yapılmamıştır (Turan 2017). Önceki araştırmalardan farklı olarak bu çalışmada; genel olarak kooperatiflerin yapısı, türleri, özellikleri ve sermaye piyasası işletmelerinden farkları ile ortak yönünden avantajları incelenmiş ve gayrimenkul işletme kooperatifinin yapısal özellikleri, amaç ve faaliyetleri ve gelişme eğilimleri irdelenmiştir. Gerek konut yapı, işyeri ve küçük sanayi kooperatifleri, gerekse gayrimenkul işletme kooperatiflerinin kuruluş ve yönetimlerinde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarına yüksek derecede gereksinim olduğu ve kooperatif işletme modelinin konut ve diğer taşınmazların yönetimine olası etkileri ve yaşam kalitesine katkıları ile geliştirilebilmesinin mümkün olduğu görülmektedir.

Kaynak araştırması, idari kayıtların değerlendirilmesi, örnek işletme incelemeleri ve yöneticilerle yapılan görüşme sonuçlarına dayalı olarak yapılan bu çalışmada konu dört bölüm olarak özetlenmiştir. Konunun önemi, amaç ve kapsamının açıklandığı giriş bölümünü izleyen ikinci bölümde kooperatiflerin, sermaye piyasası şirketlerinden farkları, taşınmaz yatırımları alanında kooperatiflerin tercih edilme veya edilmeme nedenleri ve mevcut gayrimenkul yönetim sistemlerine kooperatif işletmelerin olası etkileri ve katkıları genel olarak tartişılmıştır. Üçüncü bölümde; gayrimenkul işletme kooperatiflerin mevcut kooperatif sayıları içindeki durumu ve işletme kooperatiflerinin sağlayabileceği avantajları veya fırsatları, kooperatif işletmelerin güçlü ve zayıf yönleri ile bu modele yönelik tehditler analiz edilmiş (SWOT analizi yapılmış) ve çalışmanın bütün sonuçlarına dayalı olarak genel değerlendirme, temel sorun alanlarının tespiti ve çözüm önerilerinin sıralanması ise sonuç kısmında sunulmuştur.

## **2. SERMAYE ŞİRKETLERİ VE KOOPERATİF İŞLETMELERİN GELİŞİMİ VE KARŞILAŞTIRMALI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **2.1 Kooperatif İşletmelerin Gelişimi**

Bu bölümde kooperatif işletmelerin dünyada ve Türkiye’de doğuşunu ve gelişimi tarihsel süreç içinde ele alınmıştır. Bu konuların incelenmesi kooperatif işletmelerin öneminin anlaşılmasına yardımcı olacaktır.

#### **2.1.1 Kooperatif işletmelerin tarihsel gelişimi**

Kooperatif hareketin geçmişi, insanlık tarihiyle yaşıt olarak bilinir. Tarihin en eski dönemlerinde de basit anlamda kooperatif hareketlerine rastlanır. İnsanların işbölümü ve işbirliği sağladığı ve toplu yaşama geçtikleri süreçte, yaşam seviyelerinin artmasının, ortak çıkar sahiplerinin bir araya gelmeleriyle gerçekleşeceğini görmeleri ile kooperatif hareketi başlamıştır. Göçebe toplumlarda bile arazinin sulanması için kurulan sistemde işbirliği mevcuttur (Güllüce 2007).

En eski toplumlardan başlayarak günümüze kadar, insanların yaşamlarını sürdürebilmek, temel ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayabilmek için, tek başlarına çözümleyemeyecekleri konular karşısında işbirliğine gittikleri, bunun sonucu olarak da ekonomik anlamda çözülemeyen gözüyle düşünülen birçok işi başardıkları görülür (Helm 1976). Bir başka anlatımla, ilkel dönemlerde önceleri tüm uğraşlarını, yaşamlarını sürdürebilmek için harcayanlar sonraları ortaya çıkan sorunların çözülmesinde, aileden başlayarak daha büyük topluluklar olarak toplum içinde sosyal bölümleri oluşturmuşlardır.

Günümüzdeki çağdaş kooperatiflerini hatırlatan, özellikle tarım sahasında oluşturulan topluluklar, tarihte çokça görülürler. Zira, bütün devirlerde ticari ve teknik işletmelere kıyasla sermaye birikimini en az gerektiren işletmeler tarımsal nitelikli olanlardır. Topluların ihtiyaçları, çağdaş gelişmelere paralel olarak artmaktadır. Özellikle nüfusun artmasına bağlı olarak ihtiyaçların artmasıyla iş bölümü artmış, yeni disiplinler ortaya çıkmış, değişik sosyal birimlere ait topluluklar oluşmuştur.

İlk kooperatifçilik oluşumları M.Ö. 3000’li yıllarda; Babil, Mısır ve Roma’da farklı alanlarda başlamıştır (Kesim ve Taşkın 2002). M.S.10 yy.’a doğu Akdeniz ülkelerinde, kooperatif hareketlerinde önemli ilerlemeler olmuştur. 19. yy.’a kadar geçen sürede kooperatif hareketine iyi bir örnek, Anadolu Selçukluları’nın kurduğu Ahi kuruluşlarıdır. Ahi Evran-ı Veli’nin 13. yüzyılda kurmuş olduğu Ahi Teşkilatı sosyal barış ve ekonomik hayat tarzında birçok önemli gelişme sağlamıştır (Koç 1995). Yine İsa’dan önce eski Babilonya’da (Mısır) ilkel anlamda arazi kullanma kooperatiflerinin kurulmuş olduğu bilinmektedir. Ayrıca Roma’nın limanı olan Ostia’da duvarcılarının oluşturduğu kooperatiflere de rastlanır (Mülayim 1995).

Türkiye kırsal yerleşimlerinde eski zamanlardan bu yana devam eden ortak süthaneler, çamaşırhaneler, fırınlar ve çoban tutma gibi uygulamaların günümüz kooperatiflerine benzeyen yanları bulunmaktadır (Mülayim 1995).

18. yy. da sanayi devrimiyle kooperatifçilik hareketleri de gelişmiş ve yaygınlaşmıştır. Sanayi devrimiyle birlikte endüstri ilişkileri giderek karmaşık bir durum almıştır. Kooperatifçilik, iyi olmayan çalışma şartlarından negatif etkilenen, düşük kazançlı işçilerin daha iyi refah koşullarına ulaşma isteği içerisinde olduğu zor şartlardan doğmuştur.

Avrupa’da kooperatifçiliğin gelişmesi ise, o dönemlerin Avrupa’sının ekonomik ve sosyal durumundan kaynaklanmaktadır. Avrupa ülkelerinde bitmez tükenmez savaşlar, fertleri birbirleriyle birleşmeye ve işbirliği yapmaya itmiştir. Çünkü savaşa giren devletlerin toplumları zayıf duruma düşünce, sermaye sistemler, emeği sermayenin egemenliği altına almıştır. Buna dayanamayan ekonomik yönden zayıf olan fertler de, sermayeyi bir ölçüde emeğin egemenliği altına alabilecek çözüm yolları aramış ve bu amaçla “kooperatif sistem”e sarılmışlardır (Tekeli 1987).

Dünyada gerçek kooperatifçilik hareketi, 19. yy.’ın ikinci yarısında toplum sorunlarını çözebilecek bir sistem olarak özellikle İngiltere’nin kuzeyindeki ve İskoçya’daki sanayi ve madencilik bölgelerinde ortaya çıkmıştır. 1816 yılında İngiltere’de Robert Owen isminde bir fabrika sahibinin kooperatif düşüncesini ortaya atması, kooperatif hareketin

başlangıcı sayılmaktadır (Mülayim 1995). 1844 yılında İngiltere'nin küçük bir kasabası olan Rochdale'de 28 dokuma işçisi tarafından kurulan kooperatif modeli, modern kooperatif modelinin meydana gelmesine öncülük ve kaynaklık etmiştir (Mülayim 1995).

İngiltere'de tüketim kooperatifi olarak başlayan kooperatifçilik, aynı dönemde, Fransa'da üretim kooperatifçiliği olarak ve Almanya'da ise kredi kooperatifçiliği şeklinde başlamıştır (Elçin 2004).

Fransız kooperatifçiliğinin öncüsü, Charles Fourier'dir. Fourier'in kooperatifçilik açısından en önemli eseri "Yeni İşçi Dünyası ve Kooperasyon" adlı olanıdır. Fourier bu kitabında "Falanj" adını verdiği bir toplum tasarlar. Bu toplumda maddi bir düzen kurularak herkesin sevdiği işleri yapması tasarlanmıştır. Fourier bu tasarımlarını uygulamaya geçiremeden sefalet içerisinde ölmüş, ancak fikirleri ileride birçok üretim kooperatifi oluşumuna öncülük etmiştir (Mülayim 1995). Fransa'da ilk kooperatiflerin toplumda gelir dağılımını eşitlemeğe yönelik olarak kurulmuş olduğu görülmektedir.

Almanya'daki kooperatifçilik hareketi, küçük esnaf ve köylülere kredi sağlamak amacıyla başlamış olup, öncüleri Herman Schulze Delitzsch ile Frederich Wilhelm Raiffeisen'dir. Hukukçu olan Herman Schulze Delitzsch, 1864 yılında ilk "Alman Kooperatifler Bankası"nı kurmayı başarmıştır. Bunun ardından 1867 yılında Prusya, kooperatifler yasasını kabul etmiş ve 1871 yılında bütün Almanya bu yasanın hükmü içine girmiştir. 1883 yılında öldüğünde "Alman Küçük Sanat ve İktisat kooperatifleri Birliği" bünyesinde 922 ortak kooperatif ve 470.000 üyesi bulunmaktadır (Mülayim 1995).

Türkiye'de ise kooperatif hareketi dönemsel olarak iki gruba ayrılarak incelenebilir. Bunlardan birincisi birçok kaynakta Cumhuriyet öncesi dönem olarak adlandırılan Mithat Paşa dönemi ve diğeri ise Cumhuriyet dönemidir.

Modern kooperatifçiliğın kurucularından olan Michael Sandown, Sivas, Kayseri, Nevşehir, Kırşehir ve Niğde'de incelemeler yapmış ve edindiğı bilgileri 1828 ve 1831

yılları arasında İngiltere’de yayımlamıştır (The Co-Operator). “Kooperatifçilik fikrinin anayurdu Anadolu’dur” tezinin altı çizilmiştir (Alparslan 2004).

Birlikte iş yapma, yardımlaşma, dayanışma içerisinde bulunma, Türk Milletinin kültürel özelliğidir. Türk Milletinin kültürel özellikleri arasında; yardımlaşma, dayanışma, işbirliği, birlikte hareket etme, problemleri birlikte çözme vardır. “Muhakkak suretle birleşmede kuvvet vardır. Kooperatif yapmak maddi ve manevi kuvvetleri zeka ve maharetleri birleştirmektir” diyen ulu önder Mustafa Kemal Atatürk ve “Gelin tanış olalım işi kolay kılalım” diyen Yunus Emre ve “Yalnız taş duvar olmaz” diyen Mevlana’nın Türk Milletine birlikte hareket etmelerini tavsiye ettikleri görülmektedir. Adına kooperatifçilik denmemiş olsa bile; imece, ahilik, keşik, gedik ve lonca örnekleri de günümüzdeki kooperatifçilik prensipleri ile büyük benzerlikler göstermektedir (Anonim 2000).

Türkiye’de kooperatifçilik hareketi Osmanlı döneminde Mithat Paşa ile başlamıştır. 1863 yılında, tarım kredi alanında “Memleket Sandığı” adı altında başlayan bu hareket başarılı olunca bütün ülkeye yayılmıştır (Karalar 2000). Sandıkların çalışma sistemi imece usulüyle yardımlaşmadır. Türk kültüründe yerleşik olan bu yöntem ile birçok ortak ihtiyaç giderilmeye çalışılmıştır. 1867 yılında Memleket Sandıkları Nizamnamesi kabul edilmiş ve bu sandıkların yaygınlaşması başlamıştır.

Memleket Sandıkları, kredi kooperatifi gibi çalışmasına rağmen, sermaye sağlama yönünden batıdaki örneklerine göre farklılık sergilemektedir. Bu kuruluşun finansmanı için köylüler kendi arazilerini işledikten sonra artan zamanlarda boş olan devlet arazilerinin belli bir miktarını imece yoluyla işleyerek, ürünü ihtiyar heyeti aracılığıyla satarak, bedelini ilçe sandıklarına sermaye olarak vereceklerdir. Sandıkların yönetimi, kurulduğu ilçe halkı tarafından seçilen insanlar tarafından yapılmıştır. Memleket Sandıkları, köylüye yıllık düşük faizlerle kredi açarak yardımcı olmuştur. Yıl sonlarında elde edilen olumlu gelir-gider farkı, kredi kullananlara risturn olarak dağıtılmıştır. Böylece tefeciliğin tarımla uğraşan kesim üzerindeki kötü etkileri azaltılmaya çalışılmıştır (Güllüce 2007).

Zamanla kaynak sağlamak zorlaşıp, etkin bir denetim mekanizması kurulamadığından, verilen krediler geriye alınmamıştır. Bunların paralelinde tarım alanında kredi talebinin giderek artması, yeni bir kredi mekanizmasının kurulmasını zorunlu hale getirmiştir. Bu koşullarda sandıklar ortadan kaldırılarak, varlıkları yeni kurulan Ziraat Bankası'na aktarılmıştır.

II. Meşrutiyet dönemine kadar kooperatiflerle ilgili başka bir uygulamaya rastlanmamaktadır (Anonim 2000). 1913 yılında, gerçek anlamda ilk kooperatif Aydın'da "Aydın İncir Müstahsilleri Kooperatifi" olarak kurulmuştur. Fakat Birinci Dünya Savaşı'nın çıkması ve Ege Bölgesi'nin işgal edilmesi ile bu tarım satış kooperatifi, cumhuriyet kurulana kadar varlık gösterememiştir.

Kooperatifçiliğin gelişme dönemi, Cumhuriyetin ilanı ile başlamıştır. Cumhuriyetin ilk yılları, kooperatifçiliğin çeşitli yasalarda yer aldığı ve bir örgütlenme şekli olarak varlığını kabul ettirdiği yıllardır. 1924 yılında İtibari Ziraat Birlikleri Kanunu ile çeşitli kooperatiflerin kurulması öngörülmüştür. Ancak 1935 yılında çıkarılan Tarım Satış Kooperatifleri Kanunu ile gerçek kooperatifleşme hareketleri başlamıştır (Mülayim 1995).

Cumhuriyet döneminde, ülkemizde kooperatifçiliğin gelişmesi ve yaygınlaşması için ulu önder Mustafa Kemal Atatürk'ün büyük katkıları olmuştur. Atatürk, kooperatifçiliği, ülke kalkınmasında her zaman önemli bir unsur olarak görmüş ve kendisi de bizzat kooperatif kurarak hem devlet adamlarına, hem de halka örnek olmak istemiştir (Elçin 2004).

Türkiye'de, ekonomik ve sosyal durumun gereği olarak en fazla kurulan kooperatif türleri; tarım satış, tarım kredi, pancar ekicileri, küçük sanat, esnaf kefalet, tüketim, konut ve yapı ile köy kalkınma kooperatifleri olarak sıralanabilir.

1950'lerden sonra, özel sektöre büyük ağırlık verilmeğe başlanması ile kooperatifçilik oldukça ihmal edilmiştir. Ancak 1961 Anayasası'nın kooperatifçiliğin geliştirilmesi için gerekli tedbirleri alma yetkisini, devlete vermesiyle birlikte (51.madde), durum kısmen

kooperatifler lehine değişmeye başlamıştır. Bu tarihten sonra çıkarılan beş yıllık kalkınma planlarında konunun ele alınması ve 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun çıkarılması sonucunda, kooperatiflerin ve üst örgütlerinin demokratik gelişmelerine tanık olunmuştur. 1982 Anayasası'nın 171. maddesi ile kooperatiflerin gelişimini sağlama görevi yine devlete yüklenmiştir.

### **2.1.2 Kooperatif işletmelerin önemi, özellikleri ve ilkeleri**

İnsanların belirli ekonomik amaçlarını güç birliği yaparak gerçekleştirmek üzere gönüllü olarak oluşturdukları ve yönetiminde demokratik ilkeler çerçevesinde söz sahibi oldukları kooperatiflerin ekonomik, gönüllü iş birliği, temsili ve katılımcı demokrasi şeklinde belirtilen üç temel özelliğinden söz etmek mümkündür (Yurdakul 2005). Kooperatifçilik, bir ekonomik yardımlaşma ve dayanışma hareketidir. Bu hareketle insanlar, ortak ihtiyaçlarını karşılamak için var olan kıt kaynaklarını birleştirerek ekonomik anlamda bir dayanışma hareketini kooperatif çatısı altında gerçekleştirmektedirler. Milyonlarca insan da kendi kişisel ve toplumsal kalkınma hedeflerine ulaşabilmek için kooperatif işletme modelini tercih etmektedirler (Kurtaslan 2006).

Modern toplumları ilkel toplumlardan ayıran temel özellik, örgütlü olabilmeleri vasfıdır. Modern toplum, bireyleri örgütlenmiş bir toplum yapısına sahip olup, söz konusu özellik; kolektif bilinç ve akıllı kullanabilmelerinden dolayı gerçekleştirdikleri ve gerçekleştirecekleri faaliyetlerin başarı oranını da artırmaktadır (Anonim 2016).

Kooperatifler ülkenin sahip olduğu kaynakları akılcı şekilde kullanarak genel ekonomiye önemli katkılar sağlayan kuruluşlardır. Fakat kişilerin ekonomik amaçları gerçekleştirmek üzere güç birliği anlayışıyla bir araya gelmesi, gönüllülük esasına bağlı kalınması ve ayrıca demokratik bir yönetim düşüncesinin uygulanması, kooperatiflerde temel kriterlerdir. Bundan dolayı kooperatiflerin ekonomik, gönüllü iş birliği, temsili ve katılımcı demokrasi olarak belirtilen üç temel özelliğinden söz edilebilir. Bugünün dünyasında da ekonomik, sosyal ve tüm sektörlere yönelik kalkınma çabalarındaki yeni arayışlarından biri de kooperatifleşmelerdir. Kooperatifleşme özellikle ekonomik ve sosyal alanlarda geri kalmış ve gelişme yolunda çaba sarf eden ülkeler için çok önemli

görülmektedir. Özellikle gıda maddeleri ve üretimin artırılması, üreticilerin gelir seviyesinin yükseltilmesi amacıyla küçük çiftçilerce kurulan ve tarımsal faaliyetlerde güç birliğini oluşturmak için faaliyet yapan kooperatiflerin verimliliğinin artırılması, bunun yanı sıra hizmet alanlarında da faaliyet gösteren kooperatiflerin de geliştirilmesi ve özendirilmesi gerekmektedir. Bunlar sağlanabilirse işsizlik azaltılmış olacak, endüstriyel ilişkiler geliştirilecek ve toplumda daha adil bir gelir dağılımı sağlanabilecektir.

Kooperatifler genel anlamda ortaklar ve topluma yönelik aşağıdaki ana başlıklarda özetlenen yararları sağlamaktadırlar (Yurdakul 2005) :

- Maddi ve manevi ihtiyaçların, en az gider ve maliyetlerle ortakların ayağına getirilmesi.
- Kooperatif yoluyla bireylerin teker teker altından kalkamayacakları işlerin gerçekleştirilmesi.
- Bireylerin kendi gücüne göre ortaya koyacağı küçük maddi ve manevi imkânlardan, büyük kaynaklar ve kuvvetlerin doğması.
- Emek ve ürünün piyasada değerini bulması ve fiyatların aşırı derecede yükselmesine engel olunması.
- Hem üreticiyi, hem de tüketiciyi koruyan bir fiyat politikası güdülmesine imkân vermesi.
- Sosyal ve ekonomik adaletin sağlanmasının kolaylaşması.
- Kooperatifçiliğin toplumda hâkim ve etkili hale gelmesi ile sosyal ve ekonomik bünye güçlenmiş ve geçim seviyesi yükselmiş olması.
- Kooperatifler bencilliği önlemesi ve özgeciliği beslemesi.
- Demokrasinin toplum içinde yerleşmesine yardımcı olunması.
- İsrafın önlenmesi.
- Devletin elinin altında miktar, çeşit ve kalite bakımından istikrarlı ve güvenilir bir üretim ve ihracat potansiyelini oluşturması.
- Devletçe getirilecek tedbirlerin ve yapılacak koruma ve yardımların belirlenmesinde kolaylık sağlanması.
- Şehirlere yönelen akımın durdurulmasına yardımcı olunması.
- Hayvancılık alanında hayvan neslinin ıslah edilmesine ve toprak üstü varlıkların korunmasına yardımcı olunması.
- İstihdam yaratılmasına yardımcı olunması.
- Taşınmazların güç birliği ile geliştirilmesine katkı yapılması.

Özetle temelinde karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma olan kooperatifler, ülke kaynaklarının etkin bir şekilde ülke yararına kullanılmasına olanak sağlamaktadırlar. Kooperatif bir sermaye birleşmesi değil, bir şahıs birleşmesidir ve şahısların ortak amaçlarla maddi ve manevi güç birliği yapan ortak kalkınma sürecidir. Ekonomik değerlerin birleştirilmesi yanında ortakların tecrübelerinin de bir araya getirilmesi söz konusudur. Bu da kooperatif işletmeyi daha dinamik kılar. Esasen kooperatifler şahsiyetlerini kullanan amaçları belli, dinamik ve çoğulcu yapıya sahip insanlardan oluşmaktadır. Bu işletmeler gelir dağılımının eşit dağılım göstermediği, rekabet ortamının iyi işlemediği sistemlere karşı doğmuştur. Diğer bir ifade ile kooperatifler rekabet aracı olarak faaliyet göstererek rekabetin yaşanmadığı yerlerde mevcut olan bu eksikliği tamamlarlar. Bu işlevinden dolayı kooperatifler kapitalizme karşı değil, bu sistemin aşırı kâr hırsının toplumu fakirleştirmesine karşıdır. Bu nedenle aynı amacı hedefleyen meslek, sanat ve geçimlerine ait, ihtiyaçlarını devam ettirmek isteyen insanlar bir araya gelerek rekabet ortamını geliştirerek bu ortamı korurlar. Özetle kooperatif işletmelerde hedef insanın kendisidir, insanların güç birliği ve dayanışma yoluyla hayatlarını devam ettirmeleridir. Bu amacından dolayı da bütün dünya ülkelerinde kooperatifin kurulup geliştirilmesi amacıyla her türlü kolaylık sağlanmıştır. Bu kolaylıklar kuruluş safhasından başlayıp, faaliyet safhasından tasfiye anına kadar devam etmektedir. Özellikle vergi istisnaları ve/veya muafiyetleri, destekler ve teşvikler şeklinde olmaktadır (Aypek 2004).

Kooperatif işletmeleri diğer işletmelerden ayıran temel unsur; üyelerin hem sermayedar, hem de o işletmenin müşterileri olmalarıdır. Üye “sermayedar ürkekliği” yani kaybetme endişesi, aldatılma endişesi yani müşteri titizliği şeklinde özetlenebilecek, “Kişilik ve Birliktelik” gibi bir ikilem içerisinde tüm güçlükleri aşmak durumundadır. Üyelerin aynı zamanda müşteri durumunda olmalarının risk durumunu azaltacağına yönelik değerlendirmeler yapılsa da, muhakkak finansman faktörleri ve yöntemleri çok farklı etmenlerin etkisi altında gerçekleşmektedir. Kooperatiflere yönelik bir takım birlik ve örgütler kurulurken, aynı branşlardaki kooperatiflerin birleştirilmesi ve bunların tekdüze kurullarla yönetilmesi gerekmektedir. Bu sayede yönetim ve denetimden kaynaklanan sıkıntılar azaltılarak bu sorunların çözümleri de basitleştirilmiş olmaktadır (Altuğ 1991).

Yukarıdaki konulardan anlaşılacağı üzere, kooperatifçiliğin toplumda etkin hale gelmesiyle toplumda sosyal ve ekonomik yapı kuvvetlenerek toplumun geçim seviyesi de yükseltilmiş olacaktır. Bundan dolayı da kooperatif işletmelerinin kurulması ve etkin olarak kırsal ve kentsel alanlarda faaliyette bulunmalarının göz ardı edilemez sosyal ve ekonomik sonuçları bulunmaktadır. Buralar da emek ve ürünün değerini bulmasına katkı yapması bakımından önemli görülmektedir (Ökçesiz 1999).

Kooperatiflerin kuruluşunda “Rochdale Prensipleri” diye anılan altı temel ilke Milletlerarası Kooperatifler Birliği (ICA) tarafınca da kabul edilmiştir. Bu ilkeler şu şekilde sıralanabilir (Er 2003):

- Açık Kapı İlkesi (Serbest Giriş)
- Demokratik İdare Süreci,
- Kârdan Pay Dağıtılması (Risturn),
- Ortak Sermayesine Sınırlı Pay Verilmesi,
- Kooperatifçilik Eğitimi,
- Kooperatiflerle İşbirliği Prensipleri.

Son zamanlarda bu temel esaslara, kooperatiflere girişte sosyal, dini, siyasal ve etnik bir ayırım yapılamaması amacıyla herkesin kooperatife gönüllü olarak girip çıkabilmesine yönelik 7. prensip olarak da “Girişimcilik Hürriyeti” prensibi eklenmiştir. Bu ilkeler kısaca aşağıda açıklanmıştır (Er 2003, Mülâyim 2019):

Açık kapı ilkesi: Kooperatifler, cinsel, sosyal, ırksal, siyasal ve dinsel ayrımcılık olmaksızın hizmetlerinden yararlanabilecek ve üyelerin sorumluluklarını kabule razı olan herkese açık olan gönüllü kuruluşlardır. Her üye kooperatif anasözleşmesinde belirtilen kurallar çerçevesinde üye olabilmekte, diğer üyelerle birlikte ortak haklara sahip olmakta, ayrılmak istediğinde ise yönetim kurulunun aldığı kararlar doğrultusunda ayrılabilir. Fakat ayrılıştan bir süre sonra dahi bazı sorumlulukları taşımaktadır. Serbest girişte siyasal ve dinsel tarafsızlık da korunmaktadır (Anonim 2016).

Demokratik idare (yönetim) biçimi: Kooperatif işletmelerde ortaklık payı ne olursa olsun her ortağa bir oy ilkesini içermektedir. Yönetim, genel kurulca seçilmekte ya da atanmaktadır. Buradaki temel amaç, bir kooperatif işletme kurarak bir anlamda kişileri, girişimcileri, bazen müşterileri ve sağlayıcıları temin etmek üzere imkanlarını birleştirmekte ve biri birilerine muhtaç olan kurumları bir araya getirmektir. Böylece kooperatiflerin de kuruluşundaki amacına uygun hareket edilmiş olunmaktadır. Bundan dolayı da bir kişi bir oy ilkesine bağlı kalınarak hareket edilmektedir. Bu değerler sayesinde de kooperatifler demokrasi, bağımsızlık ve şeffaflık değerlerini hayata geçirebilmektedirler. Kooperatif üyeleri (üreticiler, ücretliler, tüketiciler, teminciler ve müşteriler gibi) arasında bir ayırım yapılmaksızın bütün üyeler kooperatiften ortaya koydukları faaliyetlere uygun şekilde pay almaktadırlar (Topbaş 2005).

Kârdan pay dağıtılması (risturn verilmesi): Ortaklara risturn verilmesi ilkesi veya işletme fazlasının ortaklara alışverişleriyle orantılı olarak dağıtılması ilkesi, ilk defa Rochdale tüketim kooperatiflerinde uygulanmıştır. Daha sonra, bütün kooperatiflerce kabul edilen bu ilke, nihayet muhtelif kooperatif yasalarında da yer almıştır (Mülayim 1995).

Ortak sermayesine sınırlı pay verilmesi: Sermayeye faiz uygulanmaması veya ana sözleşmede belirtildiği gibi sınırlı tutulması fikri benimsenmiştir. Sermaye şirketlerinde kâr; ortaklara sermaye oranında dağıtılmaktadır. Kooperatiflerde ise; yaptıkları alışveriş oranı esas alınarak dağıtım yapılmaktadır. Bu durum risturn verilmesi ilkesi ile de yakından bağlantılı bulunmaktadır (Kösem 2008).

Kooperatifçilik eğitimi: Kooperatifçilik düşüncesinin gelişebilmesi açısından temel özelliklerden biri eğitim konusudur. Günümüzde tecrübeli ve işe gerçekten gönül vermiş insanların yetiştirilmesi için gerek devletlerin, gerekse kooperatif kuruluşların ve üniversitelerin bu konuda gereken önlemleri almaları halinde, kooperatifçilik daha da hızlı biçimde gelişecek ve sosyo-ekonomik yaşama daha fazla katkı yapabilecektir. Ayrıca üretici ve tüketicilerin de bu konuda bilinçlendirilmesi de bir o kadar önemlidir. Eğitim sorununun temelinde; örgün ve yaygın eğitim aşamalarında verilen bilgilerin yetersizliği ve mevcut uygulamaların dağınıklığını sıralamak gerekir.

Serin (2001) tarafından yapılan çalışmanın sonuçlarına göre; her alanda olduğu gibi kooperatifçilik alanında da arzu edilen hedefleri yakalamak ve bunun sürekliliğinin sağlanması eğitim yoluyla mümkün olabilmektedir. Eğitimin genel sorunları, kooperatifleri ve dolayısıyla kırsal ve kentsel alanlarda yaşayan kooperatif üyelerini de etkilemektedir. Kooperatif üye ve yöneticilerinin kooperatifçilik ilke ve yöntemlerini öğrenebilmeleri açısından kooperatifçilik eğitiminin kooperatif üst örgütleri ile ilgili bakanlıklar tarafından verilmesi gerekmektedir. En önemlisi kooperatiflerin yönetimine uzman yöneticilerin yetiştirilmesi amacıyla meslek yüksekokullarının açılması ve yaygınlaştırılması gereklidir. Eğitim sorununun çözümü bakımından devletin kooperatifçilik eğitimi ve eleman yetiştirilmesi için mali politikaların belirlemesi ve ilköğretimden üniversiteye kadar bütün eğitim kurumlarının üzerine düşen yükümlülüğü yerine getirmesi için hassasiyetle bu konuların ele alınması gerekmektedir. Diğer taraftan ortaklara yönelik eğitim faaliyetlerinin yetersiz olması, kooperatifler arası ilişkileri de olumsuz etkilemektedir. Bunun için birlikler kendi faaliyet alanları doğrultusunda kooperatif ortaklarının, yöneticilerinin ve çalışanlarının eğitimine ilişkin faaliyetlerini geliştirilmeli ve sistematik olarak uygulanmalıdır. Düzenlenecek seminer ve kurslarla üyeler ve çalışanlar aydınlatılmalıdır. Kooperatif üst kuruluşlarının eğitim sorununu çözebilmeleri için güçlü üst kuruluşlar oluşturulmalıdır. Bu kuruluşların bünyesinde kooperatifçilik ve diğer eğitim konularını da kapsayacak yapıda eğitim kurumlarının açılmasına gayret edilmesi gerekmektedir.

Kooperatiflerde işbirliği ilkesi: Kooperatiflerin birlikte hareket etmeleri kaçınılmaz bir zorunluluk haline gelmiştir. Kooperatifler, yerel, ulusal, bölgesel ve uluslararası oluşumlarla birlikte çalışarak üyelerine daha aktif bir şekilde hizmet ederek ve kooperatifçilik hareketini güçlendirebilecektir (Anonim 2016). Bireysel kooperatiflerin bölge ve ülke düzeylerindeki örgütler ve hatta uluslararası kurumlarla işbirliği güçlü rekabet şartları altında çalışmanın sürdürülmesi açısından zorunlu görülmektedir.

### **2.1.3 Kooperatif işletmelerin türleri**

Cumhuriyet döneminin ardından yöneticiler ve toplum önderleri gerek doğrudan kırsal alanlarda, gerekse ekonominin diğer kesimlerinde örgütlenmelerin yollarını

aramışlardır. Osmanlı döneminde tarımda kredi ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulmuş olan tarım kredi kooperatifçiliğinin ardından değişik alanlarda üretim, tüketim ve hizmet üreten kooperatiflerin geliştirilmesi yönünde büyük bir çaba harcamış olup, bu çaba günümüzde de devam etmektedir (Anonim 2004).

Ortakların sorumluluklarına göre kooperatifler: Kooperatiflerin kuruluşu aşamasında bir anasözleşme hazırlanmaktadır. Bu ana sözleşmede kooperatifin borçlar karşısındaki hukuki sorumlulukları mutlaka belirtilmelidir. Kooperatiflerin ana sözleşmede borçlar karşısındaki sorumluluklarını belirleme durumu iki şekilde olmaktadır. Anasözleşme, kooperatifin varlığı kooperatifin borçlarını karşılamaya yetmediği durumda, ortaklarının da şahsen ve sınırsız olarak sorumlu tutulacaklarını hüküm altına alabilir (Anonim 2008). Bunlar kısaca aşağıda açıklanmıştır:

i. Sınırlı sorumlu kooperatifler: Bu kooperatiflerde ortaklar, kooperatif borçları karşısında sınırlı düzeyde sorumluluk almaktadırlar. Bu tür kooperatiflerde ortaya çıkan borçların, kooperatif varlıklarıyla ödenemeyecek boyutlarda olması durumunda ortakların borçlar karşısında belirli sınırlara kadar sorumlulukları devam etmektedir. Bu nitelikteki kooperatiflerdeki sermayeleri kadar sorumlu olabilecekleri gibi ana sözleşmeye kooperatif borçları için her bir ortağın kendi payından fazla, kişisel ve belirli miktarlara kadar sorumlu olabilecekleri yolunda karar alınabilmektedir. Bu kapsamda ilgili hükmün gösterdiği sınırlar kapsamında ortakların sorumlulukları devam etmektedir (Karanlık 2005).

ii. Sınırsız sorumlu kooperatifler: Bu tür kooperatiflerde, ortakların kooperatif borçları karşısında koydukları sermaye borçları dışında kişisel mal varlıklarıyla da sorumluluk taşımaları söz konusu olmaktadır. Bu kooperatiflerde ortaya çıkan büyük miktardaki borçların ödenmesine kooperatife ait varlıkların yetmemesi durumunda kalan borçlar ortakların kendi kişisel mal varlıkları kullanılarak ödenmek durumundadır. Ayrıca bu özellikteki kooperatiflerde ortaklar arasında zincirleme sorumluluklar bulunmaktadır. Bu borçları hangi ortağın ekonomik gücü daha fazla ise alacaklıların bu ortaktan alacaklarını alabileceğini ifade eder. Borçların büyük bölümünü tek başına ödeyen ortak

ise daha sonra diğer ortaklardan fazla ödediği borçları isteme hakkına sahiptir (Karanlık 2005).

Çalışma alanlarına göre kooperatifler: Kooperatifler çalışma alanlarına göre beş ana başlıkta toplanabilir. Bu kooperatifler üretim, tüketim, taşıma, kredi ve yapı kooperatifleri şeklindedir.

Üretim kooperatifleri: Üreticilerin bir araya gelmesiyle kurulabilen kooperatif türüdür. Aynı türdeki ürünleri üretmek veya kooperatif ortaklarının ürettikleri hammaddeleri kullanmak ve ürünleri zarar etmeden gerçek değerleri ile satmak amacı ile kurulurlar. Bu kooperatifleri tarım ürünleri kooperatifleri, sanayi ürünleri kooperatifleri ve satın alma ürünleri kooperatifleri olarak üç ana başlık altında incelemek mümkündür.

Tüketim kooperatifleri: Bu kooperatiflerin kurulma nedeni, tüketicilerin korunmasına yardımcı olabilmektir. Temel amaç dar ve sabit gelire sahip tüketicilerin temel tüketim mallarına yönelik ihtiyaçlarını daha uygun koşullarda sağlayabilmektir. Bu kooperatifler Türkiye'deki en eski kooperatif türlerinden biridir. Tüketim kooperatifleri aracılığıyla kooperatif ortaklarına ucuz ve kaliteli tüketim maddeleri sağlanmaktadır. Burada kooperatif ortağı hem kooperatifin sermayedarı, hem de müşterisi durumundadır. Faaliyet alanına göre başarı şansı yüksek olan bir kooperatif türü olmasına rağmen, ülkemizde çok fazla gelişmediği görülmüştür. Bunun başlıca nedeni tüketim kooperatiflerinin halka yeteri kadar anlatılamamış olması, halkın bilinçlendirilmemesi, lider eksikliği, devletle kooperatifler arasındaki ilişkinin yetersizliği, eğitim, denetim sisteminin gelişmemiş olması, finansal ve yönetsel sorunlardır. Türkiye'de kurulan ilk tüketim kooperatifi cumhuriyetten hemen sonra 21 Nisan 1925 tarihinde Ankara'da kurulan, Atatürk'ün de kurucusu olduğu Ankara Memurlar Kooperatifi olmuştur (Üngör 2006).

Taşıma kooperatifleri: Bu kooperatiflerin amacı, Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifleri anasözleşmesinin "amaç ve faaliyet konuları" başlıklı 6'ncı maddesinde; "ortaklarının taşıma hizmetlerini pazarlamak, bizzat taşımacılık yapmak ve yaptırmak, 4925 sayılı Karayolu Taşıma Kanunu ve Karayolu Taşıma Yönetmeliği kapsamında faaliyetlerde

bulunmak ve ortaklarının bu hizmetlerle ilgili ihtiyaçlarını karşılamak” şeklinde belirtilmiştir. Bu kooperatifler de taşımacılık işiyle uğraşan kimselerce, kooperatif üyelerine belli güzergâhlarda yolcu ve yük taşıma hakkını sağlamak ve uygun şartlarla araçların bakım onarım ve yedek parça ihtiyaçlarını düşük maliyetlerle temin etmek, dinlenme tesisleri kurmak gayesiyle kurulmaktadır (Akın 2009).

Kredi kooperatifleri: Kredi ve kefalet kooperatifçiliğinin amacı, karşılanması gereken ihtiyaç kredilerinin daha kolay şekilde temin edilmesidir. Bu kooperatiflerde sistem ulaşmış olduğu sermaye hacmi büyüklüğüne bağlı olarak ucuz finansman maliyeti ile kredi temin ederek ortaklarına kullandırmayı amaçlamaktadır. Bu sayede kooperatif ortağı bir taraftan ucuz finansman sağlarken, diğer taraftan da verecek teminatı bulunmamasından dolayı finans kurumlarından kredi alamama sorununun içindeki ortağının sorununu ortadan kaldırmaktadır. Esnaf ve kefalet kooperatifçiliği sistemi özellikle ortağın sermaye temini sorununu ortadan kaldırmakta ise de esnaf ve sanatkârların taşıdığı yatırım riskini, yönetim riskini, pazar riskini, teknoloji riskini de yok etme veya azaltma amacını taşımalıdır (Aypek 2003). Kredi ve kefalet kooperatifçiliği; tarım kredi kooperatifçiliği, kentsel kredi kooperatifçiliği ve kefalet kooperatifleri şeklinde üç ana başlık altında toplanabilir.

Yapı Kooperatifleri: Yapı kooperatifleri, konut ve ya iş yeri sahibi olmak üzere insanların bir araya gelerek kurdukları kooperatif türüdür. Bu kooperatifler ortaklarına ucuz ve sağlıklı konutlar ve ya işyerleri yapabilmek amacıyla kurulmaktadır. Özellikle dar gelirli bireyler tarafından kurulan bu kooperatifler aracılığıyla toplu konutlar ve iş yerlerinin yapılmasından dolayı, birim maliyetin azaltılması sağlanmış olmaktadır. Ayrıca bu şekilde çeşitli sosyal tesislerin kurulması ve bunların yönetilmesine bağlı olarak da ortakların kooperatiflerden kazanç elde etmeleri sağlanmaktadır (Özüekren 1996).

Özellikle hızlı büyüyen kentsel yerleşimlerde barınma ihtiyacı sanayileşme dönemiyle birlikte sosyal ve ekonomik bir boyut kazanmıştır. Kırsal yerleşimlerden kentlere olan hızlı göç olgusunun ardından artan konut ihtiyacını karşılamak için en uygun yöntemin kooperatifçilik anlayışı olduğunu tespit eden devlet, geç de olsa birçok teşvik edici

uygulamayı başlatmıştır. Ancak arsa üretimi ve altyapı hizmetlerinde hızlı ve sağlıklı bir şekilde karar alma ve uygulama sürecinde gereken çalışmalar yapılamayınca kooperatifçilik anlayışı da tam anlamıyla yeterli olamamıştır.

Kooperatif işletmelerin temel sorunları arasında; denetim, finansman, mevzuat ve diğerleri olarak sıralanabilir. Türkiye’de 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun kooperatif işletmelerde demokratik yönetime olanak verdiği, ancak kooperatiflerin kredi ve finansman sorunları ile denetim, nitelikli insan sermayesi ve eğitim konuların yeterince önem verilmediği tespit edilmiştir. Demokratik katılım ve eşitlik esasına göre kurulan ve kendi kendisini denetleyen kooperatiflerin de yasadan kaynaklanan sorunları çok azdır. Fakat kooperatifçilik hareketinin anlayışına aykırı uygulamalar, denetim eksikliği, uygulamalardaki yanlışlıklar zaman içerisinde kanununun yeniden düzenlenmesi gerekliliğini ortaya koymuştur. Bunun yanı sıra amaç dışı çalışmalar ve yaşanan yolsuzluklar da bu oluşumlara karşı halkın güven duygusunun sarsılmasına neden olmuştur. Bundan dolayı günümüzde konut yapı kooperatifleriyle ilgili mahkemelerde çözülmek üzere bekleyen dava sayısında da artışlar yaşanmaktadır (Müftüoğlu ve Aydos 2001). Kooperatifçilikte olduğu gibi, toplum genelindeki birçok sosyal, kültürel ve ekonomik sıkıntının başlıca nedeni toplumda mevcut olan ahlaki değerlerin tahrip olması olduğu düşünülmektedir.

#### **2.1.4 Kooperatif işletmelerde yönetim**

Kooperatif işletmeler, birçok özellikleri ile diğer işletmelerden ayrılırlar. Yönetim konusunda da kendilerine özel bir yapıları bulunur. Ancak bununla birlikte, kooperatif işletmelerde yönetim diğer işletmelerde olduğu gibi amaca ulaşmak için ortaya konan çabaların tümünü ifade etmektedir. Bu çabalar aynı zamanda kooperatif işletmelerde yönetimin işlevlerini de ortaya koymaktadır (Ürper 1995). Ancak öncelikle, kooperatif işletmelerde yönetimi tanımak için, kooperatif işletmelerde yönetim organları ve görevleri açıklanmaya çalışılacaktır.

Kooperatif işletmelerde yönetim organları ve görevleri: Kooperatif işletmeler anonim şirketler gibi kurullarla yönetilirler. Bu kurullar; genel kurul, yönetim kurulu ve denetim kurulu olmak üzere üçe ayrılır.

Genel Kurul: Kooperatif işletmelerde en yetkili organ genel kuruldur. Genel kurul; bütün ortakların katılımı ile oluşur. Kooperatif yönetiminde, asıl otorite kaynağını genel kurul oluşturur. Kooperatiflerde demokratik yönetim ilkesi gereğince, Genel kurulda her ortağın tek bir oy hakkı bulunur. Bu da her ortağa eşit seçme, seçilme ve kararlara katılma hakkı verir. Genel kurul, olağan ve olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Olağan genel kurul yılın ilk altı ayı içerisinde her yıl yapılması zorunlu olan genel kuruldur. Olağanüstü genel kurul ise, kooperatif için önemli ve gerekli olan beklenmeyen durumların ortaya çıkması durumunda yapılır (Karalar 2000).

Mevzuata göre kooperatiflerde genel kurulun yetki ve görevleri aşağıdaki gibi sıralanabilir (Şimşek 2008, Mülâyim 2019):

- Yönetimde ve yönetim kurulunda görev yapacak en yetenekli kimseleri seçmek.
- Gerektiğinde kooperatifin ana sözleşmesini değiştirmek.
- Kooperatifin sermayesini arttırmaya çalışmak.
- Ortakların kooperatifleri ile yapmış oldukları pazarlama anlaşmalarına ve diğer anlaşmalara uymasını sağlamak.
- Kooperatiflerin çalışmalarını, mallarını ve yasaklanan konularda çalışma yapılıp, yapılmadığını izlemek.
- Ana sözleşme ve ortaklar ile yapılan anlaşmalara ve diğer iş anlaşmalarına ve çalışma programlarına uygun çalışmalar yapılmıyorsa, yeni yönetim kurulu üyelerini seçmek.
- Ortakların neden olduğu herhangi bir zarar nedeniyle başarısızlığa uğramış müdür ve memurları görevlerinden uzaklaştırmak.
- Kooperatif çalışmalarını görüşmek, onları onaylamak veya onaylamak üzere genel kurul toplantılarına katılmak.

Yönetim Kurulu: Kooperatiflerde yönetim kurulu icra organıdır ve genel kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu, en az 3 üye ve yedeklerinden oluşur. Yönetim kuruluna üye olabilmek için kooperatif ortağı olunması şarttır (Karalar 2000). Yönetim kurulu gerekli gördüğünde, kooperatifin yönetimi için bazı yetkilerini profesyonel bir yöneticiye aktarabilir.

Kooperatif yönetim kurulunun yetki ve görevleri de şöyle sıralanabilir (Şimşek 2008):

- Genel Kurul toplantısında kabul edilen çalışma programını uygulamak.
- Kooperatifin ana sözleşme hükümlerini uygulamak.
- Kooperatife yetenekli bir müdür bulmak, ona sorumluluk ve yetki vermek.
- Müdürün yaptığı çalışmaların, çalışma programına uygun olup, olmadığını izlemek.
- Çalışma programına uygun olarak yapılan çalışmalardan, elde edilen sonuçlara göre karar vermek.
- Yönetim Kurulu'nun çalışmalarına ait bütün kayıtları tutmak.
- Kooperatifin ortaklarını iyi bir şekilde temsil etmek.

Denetim Kurulu: Denetim kurulu, kooperatif işlerini denetlemek üzere genel kurul tarafından seçilen bir organdır. En az bir yıl için bir ya da daha çok kişi denetim kuruluna seçilir. Denetçi ve yedeklerinin kooperatif ortağı olması şartı bulunmaz (Karalar 2000). Kooperatif işletmelerde denetim kurulunun yetki ve görevleri de özetle aşağıdaki gibi sıralanabilir (Şimşek 2008):

- Yönetim Kurulu ve müdürün çalışmalarını denetlemek.
- Bütçe ve bilançoyu denetlemek.
- Ayda bir defa belirsiz günlerde kooperatifin defterlerini, kıymetli evraklarını ve kasasını denetlemek.
- En az yılda dört kez ara denetim yapmak.
- Yıl sonunda denetleme raporu hazırlayarak Genel Kurul toplantısına sunmak.
- Gerektiğinde Genel Kurul'u olağanüstü toplantıya çağırmak.

## **2.2 Sermaye Piyasaları ve Kurumları**

Bir finans kaynağı olarak sermaye piyasalarının yer aldığı yasal ortamın kısaca tanımlanmasına kooperatifçilik ile farklarının anlaşılması için ihtiyaç duyulmuştur. Hisselerinin borsada işlem yaptığı ve bu yolla halka satışlarla fon sağladığı organize piyasalar olan borsalar, anonim şirketler ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları, bu bölümün

konularını oluşturmaktadır. Taşınmaz yatırımları genel olarak bireyler, şirketler ve kooperatifler üzerinden yapılmaktadır. Bu nedenle bu bölümde şirketler ve içinde bulunduğu sermaye piyasaları incelenmiştir.

### **2.2.1 Sermaye piyasaları ve borsalar**

Ticari faaliyette bulunan kurumlar faaliyetlerine fon sağlarken iki tür fon kaynağı kullanırlar. İlki öz kaynaklarla diğeri borçlanma yöntemiyle finansmandır. Borçlanma yöntemiyle finansman adından da anlaşılacağı gibi, kişi ya da şirketlerin diğeri kişi ya da şirketlerden belirli bir zamanda ödenmek şartıyla borç almaları olaylarını kapsamına almaktadır. Sağlam bir ilk kaynağa sahip olmayan küçük kurumlar ve daha fazla büyümek isteyen kurumlar genelde ikinci yolu tercih etmektedir (Erdoğan 2008).

Belirli yasalara göre kurulmuş şirketlerin menkul kıymet satışı yoluyla fon oluşturmaları da mümkündür. Şirketlerin belirli kanuni düzenlemelere göre oluşturup ihraç ettikleri ve hissedarlarına yine kanuni düzenlemelerle belirlenmiş imkanlar sunan menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasalara sermaye piyasaları denir (Anonim 2007).

Sermaye piyasaları iki bölümden oluşmakta olup, bunlar; tezgahüstü piyasalar ve borsalardır. Tezgahüstü piyasaların en önemli özelliği işlem emirlerinin birleştiği sabit bir fiziksel merkez olmamasıdır. Sorumlu şirket ya da bireylerin alım satıma neden olan varlığa ilişkin alım ya da satım değerleri verirler. Bu nedenle alım ya da satım değeri verecek birimin elinde verdiği alım değeri için yeterli nakit ve satım kotasyonu için belirli miktar olmak zorundadır. Örneğin Amerika Birleşik Devletleri'nde faaliyet gösteren NASDAQ tezgahüstü piyasaların en önemlilerinden biridir. Türkiye'de faaliyet gösteren döviz ofisleri de tezgahüstü piyasa sistemi ile çalışmaktadır. Bankaların kendi oluşumlarından müşterilerine sağladıkları devlet iç borçlanma senedi satımları ve alımları yine tezgahüstü piyasa özelliği gösterir (Erdoğan 2008).

Borsalar düzenli piyasalardır. Alım satıma ait işlemler belirli bir yerde birleşerek fiyat oluşturulur. Borsa İstanbul (BİST) ve İzmir Vadeli İşlemler Borsası organize piyasaların Türkiye'deki önem arz eden örneklerindedir.

### **2.2.2 Anonim şirketler**

Dünyada sermaye piyasalarında menkul kıymet ihracı yoluyla fon sağlayan kurumların anonim şirketler olduğu görülmektedir. Bazı ülkelerde farklı şirket türlerinin de menkul kıymet ihraç etmeleri mümkün olsa da Türkiye’de yasal düzenleme sadece anonim şirketlere bu fırsatı vermektedir.

Türk Ticaret Kanunu’na göre anonim şirket; “...bir unvana sahip, esas sermayesi muayyen ve paylara bölünmüş olan ve borçlarından dolayı yalnız mamelekiyle mesul bulunan şirkettir” şeklinde tanımlanmıştır. Şirketlerde, “...ortakların mesuliyeti, taahhüt etmiş oldukları sermaye payları ile mahduttur” hükmü getirilmiştir (Anonim 2008).

Anonim şirketler Türk Ticaret Kanunu’nda en detaylarıyla oluşturulan şirket türüdür. Özelliği itibari ile çok ortaklı yapıya izin verir. Hissedarlar yukarıdaki yasa maddesinde de görüldüğü üzere sadece şirket hisse payları oranında sorumlu oldukları için, herhangi bir zarar ya da icrai takip durumunda hissedarların kişisel maddi sorumlulukları bulunmadığından hisselerin devri rahattır. Bu rahatlık anonim şirketlerin çok ortaklı olabilmemesinin ve hisselerin çok hızlı el değiştirebilmesinin önünü açmaktadır. Türk Ticaret Kanunu’ndaki şirketlerle ilgili konuların detaylı olmasının nedeni ortakların haklarının şirket yöneticileri ya da diğer hissedarlara karşı korunaklı olmasını sağlamaktır. Mevcut mevzuatlara ilaveten Sermaye Piyasası Kurulu’nca oluşturulan kurallar anonim şirketlerin halka açılmasına imkan tanımıştır.

### **2.2.3 Gayrimenkul yatırım ortaklıkları**

Fon kaynaklarının ve çalışmalarının özelliği itibari ile birer anonim şirket olarak kurulmak zorundadırlar. Fakat sermaye piyasalarında menkul kıymet satışı kanalıyla finansman kazanmak için Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: V No:11 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” hükümleri kapsamında faaliyet yapmaya mecburdurlar. Bu tebliğde gayrimenkul yatırım ortaklıkları; “Tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına

yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve bu Tebliğ’de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumları” şeklinde tanımlanmıştır (Anonim 2007).

Büyük gayrimenkul yatırımlarına küçük yatırımcıların fon aktarması için hazırlanan düzenlemelerin geçerli olabilmesi için girişimcilerin için teşvik edilmesi gerekmektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları için gerek Sermaye Piyasası Kanunu, gerek Seri: V No:11 Tebliği, gerekse vergi düzenlemeleri önemli istisnai kurallar içermektedir.

Sermaye Piyasası Kanunu’nun 36’ncı maddesi şirket kuruluşu ve sermaye artırımına ilişkin olarak sermaye piyasasının temel ilkelerinden olan sermayenin nakden ödenmesi yerine gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş ve sermaye artırımlarında aynı sermaye(nakit olmayan sermaye) konulabilmesine izin vermektedir. 5520 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi de %20 olan kurumlar vergisinden muafır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları bu avantajlara karşın bazı sınırlamalara göre hareket etmek zorundadırlar. Seri: V No:11 Tebliğinin 27’nci maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları; “Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az % 50’si oranında yatırım yapmak durumundadırlar” Aynı tebliğin (b) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföy değerinin en fazla %50’si ile sermaye piyasası aracı alıp satabilir.

Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ile ilgili düzenlemelerin gelir çeşitlerine konan sınırlamalar bakımından başka ülkelerden daha rahat olduğu tespit edilmiştir. Bu rahatlığın gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal raporlarında düşük “esas faaliyet karlılığı” ve “yüksek net karlılık” olduğu görülmüştür (Erdoğan 2008).

Kurumlar vergisinden muaf olan ve aynı sermaye ödenmiş sermaye olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, kanunun yapıldığı 1998 senesinden 2007 senesine kadar birincil ve ikincil halka arzlardan 405 milyon TL fon sağladıkları görülmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilk kez kurulduğu Amerika Birleşik Devletleri’nde ise, aynı

dönemde sermaye piyasalarından elde edilen kaynak 250 milyar dolar civarında olduğu belirtilmektedir (Erdoğan 2008).

Dünyada gayrimenkul yatırım ortaklıkları düzenlemesine sahip 15 ülke içinden en büyük beşi olan Amerika Birleşik Devletleri, İngiltere, Fransa, Almanya, Japonya'daki düzenlemelerle beraber Türkiye'deki düzenlemeler incelendiğinde; minimum ilk sermayesi, minimum ilk halka açıklık oranı, borsa kotasyonu, minimum ortak sayısı gibi organizasyonel kriterler yönünden de Türkiye düzenlemelerinin ötekilerden daha sınırlayıcı olduğu, ancak buna karşılık, faaliyet dışı kazançların vergilendirilmesi, tüm kazançların belirli bir bölümünün faaliyet dışı kazançlardan oluşabilmesi gibi faaliyet sınırlamalarında Türkiye'deki uygulamaların öteki ülkelerden daha fazla serbest olduğu görülmüş, bu durumun Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerinin çeşidini önemli düzeyde faaliyet dışı kazançlar lehine çevirdiği sonucuna varılmıştır (Erdoğan 2008).

Minimum halka açıklık sınırlaması oranı olan az sayıda ülkeden biri olmakla birlikte, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sadece birinin minimum oranın üstünde halka açıklık değerine uygun olduğu, ancak dünyadaki gayrimenkul yatırım ortaklıkları incelendiğinde halka açıklık sınırının %75 ve %100 civarında olduğu gözlenmiştir. Büyüklük durumları değer artışı özelliği ile incelendiğinde; Türkiye'nin de aralarında olduğu Avrupa Ortadoğu Afrika bölgesinin Amerika, Asya ve Pasifik bölgelerinden gözle görülebilir hızla geliştiği anlaşılmıştır (Erdoğan 2008).

Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının uygulamaları araştırıldığında; incelenen şirketlerin 1998-2006 dönemindeki sağladıkları toplam kazançların büyük kısmının farklı faaliyetlerden girdi ve kazanç faktöründen oluştuğudur. Diğer bilgilerle ele alındığı zaman veya 1998-2006 döneminde oluşturulan nakit sermaye artırımlarının sayısı ve bu halka arzlardan oluşan toplam hasılatın sınırlılığı, halka arzlar aşamasında çoğunlukla rüçhan hakkı kısıtlamasına gidilmemesi, minimum halka açıklık sınırının aşılmasında gözlenen isteksizlik, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının oluşturulma ve faaliyet sebeplerinin ilk sırasında faaliyet dışı gelir ve karlara sağlanan vergi avantajı olduğu görülmektedir (Erdoğan 2008).

Türkiye’deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının aynı sermayeye ve vergi istisnasına ilişkin kolaylıklardan faydalanmak amacıyla zorunlu olan minimum halka açıklık sınırını aşmadıkları görülmektedir. Bu bağlamda halka arz yapılmayarak veya ortakların rüçhan haklarını sınırlamayarak sağlar görünmüşlerdir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketlerinin halka arzdan önce elinde bulundurdukları işletme sermayelerini ve halka arzdan elde ettikleri gelirlerin büyük kısmını özellikle 1998-2003 yıllarında gayrimenkul yatırımlarında değil, farklı yerlerde kullandıkları tespit edilmiştir (Erdoğan 2008).

Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklıkları düzenlemesinin ortaya çıkma sebepleri, diğer bir ifadeyle faaliyet halinde olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ait yasal düzenlemelerin, bir ekonomik ihtiyaca mı dayandığı yoksa geliştirici faaliyetler amacına istinaden yapıldığı ve başarılı olup olmadığı araştırılmıştır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin çalışmalar, çalışmaların amaçlarının “okunması” ve “gerçekleşmeler” bazında amaca ulaşıp ulaşılmadığının araştırılması nedeniyle gereklidir. Amerika Birleşik Devletleri burada mevzuatların ortaya çıktığı ilk ülke olarak bir başlangıç merkezi konumuna sahiptir. Amerika Birleşik Devletlerinde 1999 ve 2007 seneleri arasında gerçekleşen 1709 halka arz işlemi sonucu elde edilen yaklaşık 251 milyar dolar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için sermaye piyasalarından finansman toplama özelliğinin ne kadar bir boyuta ulaşabildiğinin bir örneğidir. Ekonomik hacimlerinin karşılaştırılmasını anlamlı kılmak için incelendiğinde aşağıdaki değerlendirmelerin yapılması mümkündür (Erdoğan 2008):

- Türkiye’deki düzenlemelerin gerek organizasyonel anlamda gerekse faaliyetler anlamında araştırma içindeki öteki ülkelerden faal olduğu,
- Vergi istisnası bakımından gelir türleri anlamında Türkiye’deki mevzuatın GYO’lar lehine olduğu, faaliyet dışı gelirleri öteki ülkelerdeki mevzuatlardan farklı olarak vergiye tabii olmadığı.

Mevzuatın ilk yapıldığı ülkelerde GYO çalışmalarının mali neticeleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

-GYO'ların piyasa değerleri, GYO şirketlerinin borsalardaki işlem hacimleri, GYO başına düşen ortalama kapitalizasyon, mevcutları özkaynaklarla fonlama sıralamasında Türkiye'nin gerilerde olduğu,

-Piyasa derinliğinin incelenmesi için yapılan karşılaştırmada ise Türkiye'de faaliyet gösteren GYO'lardan sadece birinin yasal halka açıklık düzeyinin üzerinde olduğu, halbuki dünyada GYO'lar için halka açılma oranının %75-%100 düzeyinde bulunduğu..

Türkiye'de mevcut bulunan GYO'ların toplulaştırılmış portföy durumu incelendiği zamanda, aşağıda sonuçlar ortaya çıkmaktadır:

-GYO'ların piyasa değerlerinin %70'ini, Porföy değerlerinin %65'inin sadece iki GYO'dan oluştuğu, bu kurumların portföylerinin hemen hemen tümünü ise halka arz edilmeden önceki gayrimenkul yatırımlarından oluştuğu ve söz konusu gayrimenkullerin halka arzdan önce faaliyete başladığı,

-Türkiye'deki GYO'ların mevzuatın oluşturulduğu seneden itibaren geçen on sene zarfında sermaye piyasasından sağladıkları kaynağın yaklaşık 405 milyon dolar düzeyinde olduğu, bu tutarın %63'ünün rüçhan hakkından oluşan halka arzlardan kaynaklandığı ve ikincil halka arzların önemli kısmının piyasa değerinin aşağısındaki değerlerden oluştuğu,

-Halka arzı bir fon kaynağı olarak değerlendirdikleri, daha çok mevzuat zorunluluğu aşmak için halka arz yaptıkları,

-Biri dışında tümünün halka açıklık sınırının kanuni zorunluluk olan %49 olmasının bunu desteklediği.

Türkiye'de halihazırdaki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının hiç biri GYO olarak kurularak halka açılmamıştır. Tümü portföylerinde gayrimenkul bulunan veya gayrimenkul geliştirme alanında çalışmakta olan şirketler olarak halka açılmadan evvel mevcut oldukları bilinmektedir. Fakat yeni mevzuatla beraber GYO'na dönüşmüşlerdir. Şirketlerin büyük bir kısmının grup şirketleri olduğu da görülen başka bir konudur. Aynı

sermayenin ödenmiş sermaye olarak kabul edilmesi, kurumlar vergisinden muaf olması gibi avantajlar göz önüne alındığında öncelikle nakit fazlası olan gruplar için GYO kurmak ya da bir şirketi dönüştürmek özellikle faizlerin yüksek olduğu dönemlerde vergi yönetimi bakımından dikkat çekici görülmüştür (Erdoğan 2008).

Türkiye'deki gayrimenkul yatırımı yapan kurumların başka ülkelerde görülmeyen finansman yöntemlerine başvurdukları görülmektedir. Başlanmamış projeleri gazete ilanlarıyla sattıkları zamanlar yaşanmıştır. İlanla finansman sağlayarak özkaynak ve borç kullanmadan projelerini finanse edebilmişlerdir (Erdoğan 2008). Şirketler genel olarak yüksek maliyetlerden kaçma eğiliminde olduklarından, yasal boşlukları kullanmaya çalışırlar. Yatırımcıların bilinçlenmesi, girişimci riskini karşılayabilecek uygun faizlerin oluşturulması, şirketlerin şeffaf olması tek başına yetmemektedir. Mevzuat düzenlemelerinin yapılması ve denetimlerin artırılması sermaye piyasalarına güven getirecektir. Gayrimenkul finansmanı açısından GYO'lar iyi bir düzenleme olmakla beraber gerekli denetimler yapılmalıdır.

#### **2.2.4 Gayrimenkul sertifikası**

Resmi Gazete'de 2016 yılında yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kanunu yenilenerek gayrimenkul sertifikası düzenlemesinin yürürlüğe girmesinden sonraki dönemde, ilk kez bir gayrimenkul projesinde gayrimenkul sertifikası uygulaması yapılmıştır. Bu sistem ilk kez TOKİ öncülüğünde hayata geçirilmiştir.

Gayrimenkul sektöründe yeni bir finansal yatırım aracı olan gayrimenkul sertifikası ile gayrimenkul alacak birikimi olmayan küçük yatırımcılar tıpkı ulusal ve uluslararası yatırımcılar gibi gayrimenkul projelerinden pay satın alarak projelere topraktan ortak olabilmektedir. Gayrimenkul sertifikası ile daire alacak birikimi olmayan ancak gayrimenkule yatırım yapmak isteyen küçük yatırımcı ve kurumsal yatırımcılar, gayrimenkul projesinden hisseleri oranında pay sahibi yapılabileceklerdir. Konut sahibi olmak isteyenlere yeni fırsatlar sunan önemli bir yatırım aracı olacağı, uygulamanın, küçük birikimlerle yatırım yapmak ve konut edinmek isteyenleri cesaretlendireceği düşünülmüştür.

Gayrimenkul sertifikasını, bir gayrimenkul projesinin yatırımcılardan elde edilecek fonlarla finanse edilmesine ve bu yolla yatırımcıların projeye sertifikaları nispetinde ortak olmalarına olanak tanıyan bir sermaye piyasası aracıdır. Sertifikalar bu özelliğiyle gayrimenkul geliştirici kişi ile kurumlar için alternatif bir finansman yöntemi, yatırımcılar içinse gayrimenkule dayalı kazanç elde etme imkanı sunan bir yatırım aracı olacağı düşünülmüştür.

Gayrimenkul sertifikalarının kentsel dönüşüm kapsamındaki projelerde de yeni bir finansman yöntemi olarak kullanılabilmesi ve uygulamanın sermaye piyasalarının gelişimini destekleyeceği düşünülmektedir.

Geleneksel bir yatırım aracına, sermaye piyasası üzerinden yatırım yapma imkanı veren, küçük yatırımcıya büyük proje getirilerine ortak olma fırsatı sağlayan, borsa üzerinden nakite çevrilerek faizsiz kazanç imkanı sunan, inşaat sektörünün finansman ve satış imkanlarını genişleten bir modeldir.

Sistemin işleyişi iki ayrı mekanizma üzerine kurgulanmış, elinde yeterli sayıda gayrimenkul sertifikası bulunan yatırımcılar sertifikaları karşılığında diledikleri gayrimenkul ve ya iş yerinin sahibi olabilecek, elinde yeteri kadar sertifikası olmayan ve ya mülk talep etmeyen yatırımcılar ise sertifikalarına konu olan yerlerinin ihraççı tarafından piyasa koşullarında satılmasından sağlanacak satış tutarının sertifikaları oranında kendilerine dağıtılmasını tercih edebileceği bir sistemdir.

Modelin altyapısında TOKİ'nin çok güçlü bir birikimi ve tecrübesi bulunmaktadır. TOKİ son 14 yıl içinde gelir paylaşımı modeli olarak tarif edilen bir modeli hayata geçirmiş ve başarılı sonuçlar almıştır. Bu projelerin tamamlanmasında garantör TOKİ olmuştur. Amaç hasılat paylaşımı modelinin bir üstüne çıkarak, küçük yatırımcılara alternatif yeni bir yatırım modeli sunmaktır. Gayrimenkul sertifikası modeli ile sadece TOKİ değil, artık vatandaşlar da bu tür projelere ortak olabileceklerdir.

Sistemde ilk olarak, gelir paylaşımı modeliyle TOKİ ve Makro İnşaat işbirliğiyle inşa edilen Park Maveria 3 Gayrimenkul Projesi'nin belli bir kısmı, paylara bölünmüş ve paylar, inşaatın teslim süresi olan 36 ay boyunca Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Bölünen paylar doğrultusunda inşaatın teslim süresi olan 36 ay boyunca Borsa İstanbul'da işlem görecektir sertifikalar ile dileyen herkes projeye ortak olabilmektedir. Amaç, daire alacak birikimi olmayan vatandaşların, bu projenin ve bölgenin geleceğine bugünden yatırım ortağı olmasını sağlamaktır.

Buraya kadar kooperatif işletmeler ile sermaye piyasası işletmelerinin ana hatları ile değerlendirilmesi yapılmıştır. Bundan sonraki bölümde ikisi arasındaki farkları ortaya konulacak ve bu çerçevede kooperatiflerin avantaj ve dezavantajları açıklanacaktır.

### **2.3 Kooperatif İşletmelerin Sermaye Şirketleri İle Karşılaştırılması**

Literatürde kooperatif işletmeler için; üçüncü sektör, üçüncü sistem, kar amacı gütmeyen kuruluş veya gönüllü sektör gibi kavramlar kullanılmaktadır. Ancak bu kavramlar ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Fransızlara göre, toplum ekonomisinin temel unsuru olan kooperatif işletmeler, Amerikan geleneğine göre kar amaçlı sektör sayılmaktadır. Dolayısı ile kooperatifler ekonomide üçüncü sektörü oluşturur. Bu anlayışa göre kooperatif işletmelerin özellikleri aşağıdaki gibi sıralanabilir (Aypek 2004):

-Çoğulcu insanlar topluluğudur; kooperatif, bir sermaye birleşmesi değil aynı zamanda, bir şahıs birleşmesidir. Şahısların ortak amaçla maddi ve manevi güçlerinin birleştirilmesidir.

-İnsanların işbirliği ve dayanışma ile hayatlarını devam ettirmesidir; aynı amacı hedefleyen meslek, sanat ve geçimlerine ait hayatlarını devam ettirmek isteyen insanların bir araya gelmesiyle birlikte, rekabet güçleri gelişir. Diğer bir ifade ile hedef insan ve insanın refahıdır.

-Gerçek kişilerin ve çok sayıda gerçek kişinin kooperatif kurucusu olmasını öngörmektedir; aynı amacı taşıyan insanlar için kooperatifçilikte açık kapı ilkesi benimsenmiş ve kooperatifçiliğin daha geniş kitlelere ve tabana yayılması sağlanmıştır.

-Kooperatif yöneticileri, amaç-araç ilişkileri kurarken, ortaklarından bağımsız olarak karar veremez ve serbest hareket edemezler. Kooperatif yönetimi kooperatifin başarıya ulaşmasındaki amacın başlıca yürütücüsüdür. Eğer kooperatif ortakları istedikleri amaca ulaşıyorsa, yönetim amaçları gerçekleştirmede başarılı olmuş demektir.

-Kooperatiflerde vergi istisnaları ve/veya muafiyetleri ve teşvikler, kooperatiflerin kuruluşundan tasfiyesine kadar devam eder.

Topbaş'a (2005) göre kooperatifçiliğin temel özellikleri; birlik gücü, grup dinamizmi, kalıcı yapılanma, uzun ömürlülük ve yenilikçilik olarak sıralanabilir. Bu özellikler aşağıda kısaca açıklanmıştır:

- Birlik gücü: Kooperatif işletme yapısının özelliği, birlikteliğin oluşturduğu bir güç olarak ortaya çıkmasıdır. Ortak teşebbüs projesinin ortaya çıkmasıyla birlikte, insani teknik ve mali hareketler demokratik bir biçimde artmakta ve geleceğe yönelik bir kooperatif yapı oluşturmaktadır.

Grup dinamizmi: Kooperatif işletmelerde, kooperatifin işleyişine ortakların dâhil olması ve ortak sayılarının çok olması nedeniyle faaliyet gösterilen sektörde güçlü bir dinamizm oluşur.

Kalıcı yapılanma: Kooperatifler, kuruldukları bölgelerde köklü işletmeler olarak hizmet verebilmektedirler. Kooperatifler sermayeleri, ekonomik ve toplumsal hedefleri bakımından bu özellikleriyle istihdam yaratmakta ve göç olgusunun önlenmesine katkıda bulunmaktadır.

Uzun ömürlülük: Kooperatif işletmeler, kaynaklarının paylaşılmaz bir nitelik taşıması nedeniyle uzun ömürlüdürler ve gelecekteki nesiller için yatırım yapma güçleri mevcuttur.

Yenilikçilik: Kooperatif işletmeler, yeni alanlarda faaliyet gösterebilme kabiliyetleri ve yeni faaliyetlere ve ortak girişimlere destek verme özellikleri nedeniyle yenilikçi kuruluşlardır.

Kooperatif işletmelerin diğer işletmelerden farklılıklarını ise aşağıdaki gibi sıralanabilir (Karalar 2000):

-Kooperatifler ortakları için yardım ve hizmet kuruluşlarıdır. Kar amaçlı kuruluşlar değildir. Ancak kooperatifler sonuçta bir işletmedir verimlilik ve etkenlik temeline göre faaliyet gösterirler. Ticaret işletmeleri kar amaçlı kuruluşlardır.

-Kooperatif işletmelerde elde edilen olumlu gelir gider farkından katkıları oranında ortaklara pay dağıtılırken (buna risturn adı verilmekte), ticaret şirketleri dönem sonunda ortaklarına kar dağıtır.

-Kooperatiflerde payların sermaye piyasalarında alınıp satılması söz konusu değildir. Kooperatif payları yasalar çerçevesinde başkalarına aktarılabilir. Sermayesi paylara bölünen sermaye şirketlerinde payların el değiştirmesi kolaydır.

-Kooperatifler genellikle birbirini yakından tanıyan kişiler tarafından kurulurlar. Bu nedenle kooperatiflerde ortaklar arasındaki ilişkiler daha yakın ve sıcak olur. Sermaye şirketlerinde ortaklar birbirini tanımaz.

-Kooperatiflerde ortakların alabilecekleri pay miktarı sınırlanmıştır. Bir ortaklık payının değeri son düzenlemeye göre 100 TL olup, bir ortak en fazla 5000 pay taahhüt edebilir. Sermaye şirketlerinde ise böyle bir sınırlama bulunmamaktadır.

-Kooperatiflerde, her ortak pay miktarına bakılmaksızın bir oy hakkına sahiptir. Sermaye şirketlerinde ise oy hakkı sermayeye göre verilir.

-Kooperatif genel kurullarında, her ortak eşit seçme ve seçilme hakkına sahiptir. Sermaye şirketlerinde ise genel kurullarda temsil hakkı sermayeye göre verilir.

-Kooperatifin “değişir ortaklı ve değişir sermayeli” olması, kooperatifleri sermaye piyasası aktörlerinden olumlu ayırtıran bir özelliktir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ortak sayısı 250'nin üzerine çıkan her şirket SPK denetimine tabi olmakta ve bu ciddi maliyet getirmektedir. Oysa kooperatifler ortak sayısı sınırlaması olmaksızın daha ekonomik faaliyet gösterirler.

Yukarıda kısaca özetlenen kooperatif işletme yapısı ve yönetim modelleri bütün kooperatif türlerini içermektedir. Genel gayrimenkul sektöründe faaliyette bulunan kooperatiflerin kuruluş amaçları, doğal olarak konut yapı kooperatifçiliği, arazi geliştirme ve arsa üretim kooperatiflerine benzerlik göstermekte, ancak tüketim, tarım ve kredi

kooperatiflerinden farklılaşmaktadır. Gayrimenkul sektöründe birçok inşaat ve kurumsal gayrimenkul ortaklığına ilave olarak gerçek kişiler, adi ortaklıklar ve kooperatiflerin birlikte faaliyette buldukları, pazarın çok parçalı ve kayıt dışılığın çok yaygın olduğu bilinmektedir. Bu koşullarda maliklerin kendi kurdukları ve yönetimleri kendi seçtikleri ortaklarca yapılan kooperatiflerin özellikle gayrimenkul edinimi, gayrimenkul ve yatırım yönetimi alanlarında görev ve yetkileri izleyen bölümde genel olarak irdelenmiş ve elde edilen sonuçlara göre genel değerlendirme yapılması yoluna gidilmiştir. Yukarıda yapılan genel durum analizi ve izleyen bölümde verilen gayrimenkul işletme kooperatifleri modeli ile özellikle dar gelirli hanelerin konut edinimi ve yönetimi ile küçük esnafların gayrimenkul yatırımı yapma alternatiflerinin genel durum analizi yapılmıştır.

### **3. GAYRİMENKUL İŞLETME KOOPERATİFLERİNİN DURUMU VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **3.1 Türlerine Göre Kooperatifler ve Gayrimenkul Sektörü Kooperatifleri**

Türkiye birçok alanda kooperatif kurulmakta ve faaliyetlerini sürdürmektedir. Buna ilave olarak mevcut kooperatiflerin bazı ülkelerde olduğu gibi Kooperatifler Bakanlığı yerine Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile ilişkilendirilmiş bulunduğu ve idari yapılanma açısından parçalı bir durumun ortaya çıktığı görülmektedir. Toplam kooperatif sayısı 56.662 adet olup, bunun % 56.91'i konut yapı, küçük sanayi sitesi ve toplu işyeri yapı kooperatifi, % 21.14'ü tarım kooperatifleri (Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı) ve kalan kısmı ise Gümrük ve Ticaret Bakanlığı denetimindeki kooperatiflerden oluşmaktadır (Çizelge 1). İdari kayıtlara göre ülkemizde 36 farklı konuda faaliyet gösteren 56.662 adet birim kooperatif, 529 adet kooperatif birliği ve 14 adet kooperatif merkez birliği kurulmuş ve faaliyetlerini sürdürmektedir.

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile 640 sayılı Kanun Hükmünde Kararname birlikte değerlendirildiğinde; kooperatifçiliğe ilişkin temel politikaların belirlenmesinde Gümrük ve Ticaret Bakanlığının yetkili olduğu; tarımsal amaçlı kooperatifler ve üst birliklerine Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından, yapı kooperatifleri ve üst birliklerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, diğer kooperatifler ve üst kuruluşları ile Türkiye Milli Kooperatifler Birliğine Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından kuruluş, işleyiş ve denetim hizmetleri sunulduğu görülmektedir. Kooperatifçilik hizmetleri, Gümrük ve Ticaret Bakanlığında “Genel Müdürlük” seviyesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığında “daire başkanlığı” ve Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığında “şube müdürlüğü” altında yürütülmektedir. Ülke içinde faaliyette bulunan kooperatif ve ortak sayısı yönlerinden en fazla sayıdaki kooperatif konut yapı alanında kurulmuş olup, bunları sırasıyla tarımsal kalkınma kooperatifleri, motorlu taşıma kooperatifleri, sulama kooperatifleri ve tüketim kooperatifleri izlemektedir. Kooperatif ortak sayısında ise ilk sırada bulunan pancar ekicileri kooperatiflerini sırasıyla konut yapı kooperatifleri, tarım kredi kooperatifleri, sigorta kooperatifleri ile tarımsal kalkınma kooperatifleri izlemektedir.

Çizelge 3.1 Türkiye türlerine kooperatif ve ortak sayılarının durumu

İlgili Bak.	Kooperatif Türleri	Kooperatif		Birlik		Merkez Birliği		
		Sayı	Ortak Sayısı	Sayı	Ortak Koop. Sayısı	Sayı	Ortak Birlik Sayısı	
		Türkiye Milli Kooperatifler Birliği		3		11		
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı	1	Tarımsal Kalkınma Koop.	7.265	788.726	84	4.877	5	98
	2	Sulama Koop.	2.515	305.593	12	682	1	13
	3	Su Ürünleri Koop.	548	30.839	16	224	1	15
	4	Pancar Ekicileri Koop.	31	1.477.967	1	31	-	-
	5	Tarım Kredi Koop.	1.619	1.054.636	16	1.625	1	16
	<b>ARA TOPLAM</b>		<b>11.979</b>	<b>3.657.761</b>	<b>129</b>	<b>7.442</b>	<b>8</b>	<b>142</b>
Çevre ve Şehir. Bakanlığı	1	Konut Yapı Koop	30.323	1.542.095	274	7.640	3	62
	2	Küçük San. Sit.Yapı Koop.	799	130.118	7	310	-	-
	3	Toplu İşyeri Yapı Koop.	1.121	90.351	3	45	-	-
	<b>ARA TOPLAM</b>		<b>32.244</b>	<b>1.762.564</b>	<b>284</b>	<b>7.995</b>	<b>3</b>	<b>62</b>
Gümrük ve Ticaret Bakanlığı	1	Tüketim Koop.	2.435	214.079	11	71	1	9
	2	Motor.Taş.Koop.	6.109	182.069	40	566	1	17
	3	Es.San.Kef.Koop.	975	649.210	32	937	1	32
	4	Küç.Sanat Koop.	258	8.628	5	14		
	5	Temin Tevzi Koop.	290	37.872				
	6	Turizm Gel.Koop.	342	18.261	3	33		
	7	Üretim Paz.Koop.	427	18.521	5	35		
	8	Tedarik Kef.Koop.	8	606				
	9	Yayıncılık Koop.	23	529				
	10	Hamal.Taş.Koop.	6	522				
	11	İşletme Koop.	642	114.608	2	15		
	12	Sigorta Koop.	7	194.976				
	13	Tarım Satış Koop	329	497.475	17	365		
	14	Yardımlaş.Koop.	19	13.609				
	15	Eğitim Koop.	48	2.778				
	16	Bağımsız T.S.K.	19	2.132				
	17	Tütün T.S.K.	48	14.301				
	18	Y.Sebze Meyve K.	30	3.195				
	19	Basın Yay.İletişim Koop	2	30				
	20	Karayolu Yük.Taş.Koop	59	1.669				
	21	Karayolu Yol.Taş.Koop	290	6.017	1	7		
	22	Kadın Gir.Ürt.ve İşl.Koop	35	300				
	23	Deniz.Yük.Taş.Koop	1	8				
	24	Deniz.Yol.Taş.Koop	9	291				
	25	Sağlık Hiz.Koop	1	37				
	26	Hizmet Kooperatifi	6	225				
	27	Elek.Enerji Ür.Tük.Koop.	5	35				
	28	Bilimsel Araş. ve Geliştirme Koop.	3	88				
	29	Gayrimenkul İşletme Koop.	11	434				
	30	Pazarıcılar İşletme Koop.	2	14				
	31	Fikri Mülkiyet Hak.ve Proje Dan.	1	7				
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>12.439</b>	<b>1.982.526</b>	<b>116</b>	<b>2.043</b>	<b>3</b>	<b>58</b>	
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>56.662</b>	<b>7.402.851</b>	<b>529</b>	<b>17.480</b>	<b>14</b>	<b>262</b>	

İnşaat ve gayrimenkul sektörleri alanında faaliyette bulunan kooperatif türleri aşağıda kısaca açıklanmıştır:

Yapı Kooperatifleri: 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa göre kurulan bu kooperatifler, yapı kooperatifi olduğundan, faaliyetlerini Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı olarak yürütmektedir. Üyelerin konut, işyeri ve sanayi alanı ihtiyacını karşılamak için kurulurlar.

Konut yapı kooperatifi: 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu anasözleşme hükümlerine göre; kooperatifin amacı ortaklarının konut ihtiyaçlarını karşılamaktır. Belirtilen amaçlarla kooperatifler aşağıdaki faaliyetleri yaparlar:

-Arsa ve arazi satın alır, birleştirir, imar planına uygun biçimde böldürerek altyapı, plan, proje ve maliyet hesapları hazırlar ve ortaklarına konut yaptırır.

-Yaptırılan konutların mülkiyetini bu ana sözleşmede yazılı esaslara göre ortaklarına aktarır.

-Ortaklarının sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurar ve bunları ortaklarına aktarabilir.

-Yukarıdaki fıkralardaki yazılı hususları sağlamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalarda bulunabilir, gayrimenkul ve menkulleri iktisap eder, kiralar, kiraya verir, satar ve benzeri tasarruflarda bulunur ve aynı haklar tesis eder.

-Kooperatifin kredi ihtiyacının karşılanması amacı ile ilgili finansman kuruluşlarına başvurur, borçlanır, açılan kredinin zamanında ve amacına uygun kullanılmasını sağlayıcı tedbirleri alır.

-Konut yapımının imkansızlaşması halinde, kooperatife ait arsayı parselleyerek, genel kurulca karara bağlanması şartıyla kura ile ortaklarına dağıtır.

-Konut yapı kooperatifleri üst kuruluşlarına katılır.

-Gerektiğinde ortaklar ve personel için yardım fonları oluşturur, konusu ile ilgili eğitim, yayın, araştırma ve benzeri faaliyetlerde bulunur.

Küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi: 1163 Sayılı Kanun ve anasözleşme hükümlerine göre söz konusu kooperatiflerin amacı; anasözleşmede sayılan imalat ve tamiratla ilgili meslek kollarında faaliyet gösteren esnaf ve sanatkarlar ile sanayicilerin, günün icaplarına

uygun modern ve teknik şartlara haiz birer işyerine sahip olmalarını sağlamak ve topluluğun genel hizmetlerini karşılayacak tesisleri içine alan bir küçük sanayi sitesi kurarak, teknik görgü ve bilgilerini artırmak, modern imalat metotlarından faydalandırmak, işbirliği ve ihtisaslaşmanın gerçekleştirilmesi gibi çalışmalarını yaparak mesleki gelişmelerini sağlamaktır. Sıralanan amaçlara ulaşmak için kurulan kooperatiflerin faaliyet konuları aşağıdaki gibi olabilir:

- Arsa ve arazi satın alır, birleştirir imar planına uygun biçimde böldürerek altyapı, plan, proje ve maliyet hesapları hazırlar ve ortaklarına toplu işyeri yaptırır.
- Altyapı, küçük sanayi sitesi ve müşterek tesislerin plan ve projelerini yaptırır.
- Taşınır ve taşınmaz mallar ve haklar edinir, bunları satar, ipotek eder, kiraya verir işletir ve kullanır. Ancak Sanayi ve Ticaret Bakanlığında kredi alan kooperatifler bu konuda Bakanlığın iznini alır.
- Ortaklarının sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurar, bunları ortaklarına aktarabilir. Ancak, Sanayi ve Ticaret Bakanlığında kredi alan kooperatifler bu konuda Bakanlığın iznini alır.
- Yaptırılan işyerlerinin mülkiyetini anasözleşmede yazılı esaslara göre kur'a ile ortaklarına aktarır.
- Amacına ulaşmak için kredi veren kurum ve kuruluşlardan borç para alır, açılan kredinin amacına uygun olarak kullanılmasını sağlar.
- İlgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalar yapar, küçük sanayi sitesi yapı kooperatifleri üst kuruluşlarına katılır.
- Gerektiğinde ortaklar ve personel için yardım fonları oluşturur, konusu ile ilgili eğitim, yayın, araştırma ve benzeri faaliyetlerde bulunur.

Toplu işyeri yapı kooperatifi: 1163 Sayılı Kanun ve anasözleşme hükümleri ile kooperatiflerin amacı; ortakların işyeri ihtiyaçlarını karşılamaktır. Toplu işyeri kooperatiflerinin faaliyet konuları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Arsa ve arazi satın alır, birleştirir imar planına uygun biçimde böldürerek altyapı, plan, proje ve maliyet hesapları hazırlar ve ortaklarına toplu işyeri yaptırır.
- Yaptırılan işyerlerinin mülkiyetini bu anasözleşme de yazılı esaslara göre ortaklarına aktarır.

- Ortaklarının sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurar, bunları ortaklarına aktarabilir.
- Yukarıdaki fıkralardaki yazılı hususları sağlamak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalarda bulunabilir, gayrimenkul ve menkulleri iktisap eder, kiralar, kiraya verir, satar ve benzeri tasarruflarda bulunur, aynı haklar tesis eder.
- Kooperatifin kredi ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili finansman kuruluşlarına başvuruda bulunur, borçlanır, açılan kredinin zamanında ve amacına uygun kullanılmasını sağlayıcı tedbirleri alır.
- Toplu İşyeri Yapı Kooperatifleri üst kuruluşlarına katılır.
- Gerektiğinde ortaklar ve personel için yardım fonları oluşturur, konusu ile ilgili eğitim, yayın, araştırma ve benzeri faaliyetlerde bulunur.

İşletme ve geliştirme kooperatifleri: 1163 Sayılı Kanuna göre kurulan bu kooperatif türleri, araştırma, geliştirme, işletme konularını kapsadığından faaliyetlerini Gümrük ve Ticaret Bakanlığına bağlı olarak yürütmektedir. Üyelerin sosyo-ekonomik durumlarını iyileştirmek için kurulurlar.

Turizm geliştirme kooperatifi: 1163 Sayılı Kanun ve anasözleşme hükümleri ile kooperatiflerin amacı; doğal, tarihi arkeolojik ve kültürel turizm değerleri ile diğer turizm potansiyelinin gelişmesine yardımcı olmak ve ortaklarının turizm ile ilgili ihtiyaçlarını karşılamak olarak tespit edilmiştir. Kurulan turizm kooperatiflerinin faaliyet konuları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Turistik tesisler yapmak için gerekli arsa ve arazileri alır ve kiralar, turistik tesisler ile yardımcı kollarını kurar, bunları işletir veya işlettirir.
- Konusu ile ilgili taşınır ve taşınmaz mal alır, yaptırır, restore eder, satar, kiralar, kiraya verir, ipotek eder, ferağ ve teferruğda bulunur, borç para alır ve benzeri tasarruflarda bulunur.
- Aynı konudaki ortaklara katılır, yurt içinde ve dışında acentelikler kurar, şubeler açar.
- Turistik ürünlerin imali, değerlendirilmesi ve pazarlanması için çalışır.
- Kara, Deniz, Hava ulaşım araçları ile turistik amaçlı seyahatler düzenler, deniz ulaşım araçları ile tekne ve yatların yapımı ve işletmeciliğinde bulunur.

- Turizm Geliştirme Kooperatifleri üst kuruluşlarına katılır.
- Çevre kirlenmesine karşı tedbirler alınması yönünde çalışmalar yapar.
- Gerektiğinde yardım fonları oluşturur; Konusu ile ilgili eğitim, yayın, araştırma ve benzeri faaliyetlerde bulunur.

Site işletme kooperatifi: 1163 Sayılı Kanun ve anasözleşme hükümleri ile kooperatifin amacı; ortaklarının sahibi bulunduğu konutlardan oluşan sitenin ve site sakinlerinin ortak ihtiyaçlarını karşılamak, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yetki verildiğinde site yönetimini üstlenmek, siteyi geliştirmek ve güzelleştirmektir. Bu amaçla kooperatiflerin çalışma alanları ve faaliyet konuları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Kat Mülkiyeti Kanununa göre oluşan Kat Malikleri Kurulu veya alt kurullarınca yönetici seçilmesi halinde, anılan Kanun hükümlerine göre yöneticilik görev ve yetkilerini kullanarak siteyi yönetir.
- Mülkiyetinde olan ortak ve genel hizmet tesislerinin, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu hükümleri uyarınca işletilmesini ve kiraya verilmesini sağlar, bunların bakım, koruma ve onarımları ile ilgili gerekli önlemler alır.
- Amacına uygun gördüğü menkul ve gayrimenkulleri satın alır veya yaptırır, gerekirse ihtiyaç fazlasını satar, site içinde mülkiyetinde olan boş alan veya uygun yerlere imar planı esaslarına göre ortak ihtiyaçları karşılayacak, işletme faaliyetinin gerekli kıldığı inşaatları yapar veya yaptırır.
- Site sakinlerinin, gıda ve her türlü ihtiyaç maddelerinin ucuza temin edilerek, bu maksatla ayrılmış genel hizmet tesislerinde satışını sağlar, gerekirse ulaşım hizmetlerini düzenler.
- Site sakinlerinin sportif faaliyetleri ile sosyal dayanışma ve yardımlaşmalarını temin maksadıyla, yardım fonları oluşturur, eğitim yayın ve benzeri faaliyetlerde bulunur.
- Kooperatifin kredi ihtiyacının karşılanması amacıyla finansman kuruluşlarına başvuruda bulunur, borçlanır, açılan kredinin zamanında ve amacına uygun kullanılmasını sağlayıcı tedbirler alır.
- Diğer kooperatiflerle işbirliği yapar, işletme kooperatifleri üst kuruluşlarına girer.
- Site sakinlerinin ve site içerisinde yer alan menkul ve gayrimenkullerin sigorta ihtiyaçlarına aracı olur.

### 3.2 Gayrimenkul İşletme Kooperatifi Modeli

1163 Sayılı Kanun ve anasözleşme hükümlerine göre kooperatifin amacı; ortaklarının ekonomilerini iyileştirmek üzere uygun gördüğü menkul ve gayrimenkulleri edinmek, bunları işletmek, gayrimenkule yönelik üretim faaliyetinde bulunmak ve amacına uygun bir şekilde değerlendirmektir. Kurulan kooperatiflerin faaliyet konuları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

-Amacına uygun gördüğü menkul ve gayrimenkulleri satın alır, kiralama ve benzeri yasal sözleşme yolları ile edinir, bunların değerlendirilmesi ve değerlendirilmesine yönelik olarak tasarrufundaki gayrimenkuller üzerinde, işyeri, konut, sanayi, turistik tesisler vb. yaptırır ve gerekirse satış yapar.

-Tasarrufundaki gayrimenkullerin imar işlemleri ile bu konudaki her türlü teknik işleri yürütür, uhdesinde bulunan gayrimenkullerle ilgili haklar için rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehin ve ipotekleri kaldırabilir, ipotek alabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde rehin ve ipotek verebilir, kefalet edebilir, özel haller kapsamında gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir.

-Uhdesinde bulunan gayrimenkulleri işletir veya işletmeci kurum ya da kuruluşlara işlettirebilir.

-Tasarrufunda bulunan gayrimenkullerle ilgili satış, kiralama, hâsılat paylaşımı gibi gelir sağlayıcı ekonomik modeller geliştirir.

-Ortaklarının kooperatifin faaliyetleri kapsamında sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurar.

-Kooperatifin kredi ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili finansman kuruluşlarına başvurur, borçlanır, açılan kredinin tekniğine uygun olarak zamanında ve amacına uygun kullanılmasını sağlayıcı tedbirleri alır.

-Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir ve satış yapabilir.

-Kooperatif ve ortaklarının ortaklık hukukundan kaynaklanan hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi

dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapar.

-Kooperatifin yukarıdaki amaç ve faaliyet konularını gerçekleştirmek üzere gerçek ya da tüzel kişiliğe haiz tüm ilgili kurum ve kuruluşlarla ortak çalışmalarda bulunabilir.

-Kooperatifin amacına uygun üst kuruluşlarına katılabilir.

-Gerektiğinde ortaklar ve personel için yardım fonları oluşturur, konusu ile ilgili eğitim, yayın, araştırma ve benzeri faaliyetlerde bulunur.

2012-2016 Türkiye Kooperatifçilik Stratejisi ve Eylem Planı'nda hedef olarak konulan yeni ve potansiyeli yüksek alanlarda kooperatif kurulmasına ilişkin çalışmaların sonucunda sektöre yeni bir kooperatif türü kazandırılmıştır. Özellikle ticari koşulların değişmesi ile birlikte klasik kooperatif türlerinin dışında yeni türlerle ilgili çalışmalar sonucunda ortaya çıkmıştır. Hızla büyüyen gayrimenkul sektörüne yeni bir ivme kazandıracağı düşünülmüştür. Gayrimenkul sektörüne alternatif yatırım imkanları sağlayabilecektir. Küçük sermayelerin büyük projelere dönüşebileceği yeni bir kooperatif türüdür. Türkiye'de ilk kez başlatılan bu kooperatif modeli ile kooperatifler de büyük ölçekli gayrimenkul projelerine ortak olabilecektir. Bu modelle, vatandaşlar kooperatif kurup getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapabilecek ve bünyesindeki gayrimenkulleri işleterek kazanç elde edebilecek, potansiyeli yüksek yeni alanlarda fikirleri olan girişimcilere kooperatif işletme modelinin sağlayacağı avantajlar oldukça fazla olacaktır.

Belirtilen doğrultuda arsa, arazi, bina gibi gayrimenkulleri edinen ve bunları değerlendiren bir kooperatif türü olarak tanımlanabilir. Kooperatif uygun gördüğü menkul ve gayrimenkulleri satın alarak ya da kiralama ve benzeri sözleşme yolları ile edinerek, bunların değerlendirilmesi ve değerlendirilmesine yönelik, işyeri, konut, sanayi, turistik tesisler yaptıracak ve gerekirse satış yapabileceklerdir. Böylece ortaklar, tek başına sermaye niteliği taşımayan küçük birikimlerini gayrimenkul işletme kooperatifi çatısı altında bir araya getirerek büyük yatırımları hayata geçirebileceklerdir.

Gayrimenkul işletme kooperatifleri bazı yönleriyle anonim şirket özelliği taşısa da oldukça farklı özelliklere sahip bulunmaktadırlar. Anonim şirketlerde ortak hissedar

kooperatif işletmelerde ortak olarak tanımlanır. Anonim şirketlerde şirket borsaya kayıtlı değilse, ortaklığa giriş çıkış tescile tabi iken kooperatif işletmelerde giriş çıkış ortakların kendi arasındaki devir ve pay defterine kayıtlı olmaktadır. Bu yönü ile kooperatif işletmeler daha avantajlıdır.

Ankara’da kurulu olan daha önce toplu işyeri kooperatifi olan 9 adet kooperatif anonim şirkete dönüşmüştür. Bu dönüşüm kooperatiflerin ayrı ayrı anonim şirket oluşu ve MİA adıyla tek gayrimenkul anonim şirketine dönüşümüne isnaden bu şirket türüyle devam etmiştir. MİA yönetim kurulu başkanı ile yapılan görüşme sonucu, 9 ayrı kooperatifin kooperatifçilik modeli ile hızlı karar alamadığı ve kooperatifçiliğin genel güven kaybetmesi nedeni ile anonim şirkete dönüştüğü anlaşılmıştır. MİA projesinde gelir paylaşımı yöntemi uygulandığından ve kat karşılığı yatırımcı inşaat şirketlerine proje yaptırıldığından, kooperatif modelinin prestij kaybı faktör olarak yatırımcılar için sorun olmuş ve anonim şirket modeli uygulanmıştır.

Aslında çok iyi bir model olan gayrimenkul işletme kooperatifi modeli taşınmaz alanında eğitim almış uzman kişiler tarafından yönetilecek olursa, son derece başarılı olacağı düşünülmektedir. Oysa iyi birlikte iş yapmanın en iyi örneği olan kooperatif işletmeler uzman olmayan ve kötü niyetli kişiler tarafından yönetilmiş ve kötü örnekleri ile karşılaşmıştır. Ankara için düşünüldüğü zaman Batıkent ve Eryaman gibi bölgelerde kooperatifçilik oldukça başarılı olmuştur.

Gayrimenkul işletme kooperatifi olan TİMKOETİ Genel Müdürü ile yapılan görüşmeye göre; gayrimenkul işletme kooperatifini Türkiye’de ilk kuranlar, Ankaralı inşaat malzemesi esnafı olmuştur. Kooperatif ortağı 288 esnaf tarafından, konut ve dekorasyon malzemesi satan alışveriş merkezi kurulmuştur. Bu kooperatif; ilk olarak S.S. TİMKO Tesisat İnşaat Sanayi Malzemecileri Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adıyla kurulan ve çoğunluğu Ulus - Rüzgarlı esnafının oluşturduğu bir işletme modeli olmuştur. Trafik sorunundan dolayı çile çeken Rüzgarlı semti esnafının daha rahat ve geniş bir işyerine sahip olması amacıyla 1992 yılında kurulmuştur. Mayıs 2013 yılında kooperatif ortaklarınca kurulan S.S. Timko Eti Gayrimenkul İşletme Kooperatifi ile 23 Aralık 2013

tarihinde, bütün aktif ve pasif varlıkları devir sureti ile birleşme yapılarak S.S. Timko Eti Gayrimenkul İşletme Kooperatifine dönüştürülmüştür.

İşletme kooperatifine dönüştürülmesindeki amaç üyelerin yatırdıkları eşit miktardaki tasarrufları ile elde edilen taşınmazlara, proje yapmak ve ortak bir işletme mantığı çerçevesinde, üyelerin en yüksek geliri elde etmesi ve bu gelirden eşit bir şekilde faydalanmasıdır. Toplam 288 ortak tarafından kurulan gayrimenkul işletme kooperatifi Yenimahalle ilçesi Macunköy bölgesinde 256 dükkandan oluşan alışveriş merkezi projesi yapmıştır. Bu işletmeye ortak olan 288 kişiden oluşan gayrimenkul işletme kooperatifi üyeleri tarafından Macunköy yatırım projesinden sonra oluşturulan fon ile Ankara Etimesgut bölgesinde arsalar alınarak yeni taşınmaz yatırımı yapılmıştır. Bu arsalar için geliştirilecek projeler doğrultusunda kooperatife ait taşınmazlar işletme mantığı ile yönetilecektir.

Birbirinden ayrı iki bölgede taşınmaz yatırımı yapılmasının faydaları yanında, kooperatif üyelerinin iki ayrı bölgedeki yatırımlarını tek hisse altında tasarruf etmelerinin zor olduğu görülmüştür. Gayrimenkul işletme kooperatifinin avantajı ile Macun bölgesi A grubu hisse ve Etimesgut bölgesi B grubu hisse olarak tanımlanmıştır. Böylece gruplar üzerindeki alım-satım tasarrufu ayrı ayrı yapılabilmektedir. Çalışmada SWOT analizi kullanılarak gayrimenkul işletme kooperatifi modelinin fırsatları, tehditleri, zayıf ve güçlü yanları; seçilmiş kooperatif işletmelerin müdür, çalışan ve ortakları ile yapılan derinliğine görüşme sonuçlarına göre saptanmıştır. SWOT analiz sonuçlarına göre gayrimenkul işletme kooperatif modelinin sunduğu fırsatlar arasında; küçük tasarrufların biriktirilmesi ve gayrimenkul yatırımlarına akışı, gayrimenkul yatırımları için banka dışı yollarla finans temini ve farklı bölgelerden rantabl yatırım yapılması olanağının elde edilmesi olarak sayılabilir. İşletme kooperatiflerin tehditleri arasında; kooperatiflerin yönetim yapıları ve ortaklar arasında olası itilaf konuları, zayıf yönler arasında; karar süreçlerin uzun zaman alması ve güçlü ile güçlü yanları ise; birlikte iş başarmak ve çıkar birliği bulunan kişilerin dayanışmalarını teşvik etmek ve ortak yatırımları geliştirmek olduğu katılımcı bir yaklaşım ile ortaya konulmuştur (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2 Gayrimenkul işletme kooperatif modeli SWOT analizi

<b>FIRSATLAR</b>	<b>TEHDİTLER</b>	<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<b>ZAYIF YANLAR</b>
Küçük tasarrufların büyük taşınmaz yatırımlarına dönüşebilmesi	Klasik yapı kooperatifleri gibi proje tamamlanınca kooperatifin fesih edilmemesi ve ne zaman sonlanacağını belli olmaması	Birlikte iş başarma ortamının oluşması	Karar alma süreçlerinin zor ve uzun olması
Taşınmaz sektörü için finansman sağlama aracı olması	Üyelerin kooperatif üzerinden uzun süreli yatırımdan sıkılabilmesi	Oy hakkında eşitlik olması	Taşınmazları işletmedeki piyasa zorlukları ve rekabet
Birbirini tanıyan insanların birlikte iş yapmasını sağlayıcı imkanlar sunması	Yöneticilerin kötü niyetli olma durumu	İşletmeyi ele geçirme ihtimalinin zor olması	Karın paylaşımı sırasındaki yüksek vergiler
Birden fazla bölgede taşınmaz yatırımı ve projesi yapmaya uygun olması	Üyeler arasındaki ihtilaflar		Kooperatif işletmeciliğinin kötü niyetli yöneticiler nedeni ile prestij kaybetmiş olması
Taşınmazları işletme fırsatı vermesi			
Devir işleminin tescile tabi olmayıp, ortaklar pay defterinden yapılabilmesi			

#### 4. SONUÇ VE ÖNERİLER

İnsanlar ilkel toplumlardan başlayarak, temel ve sosyal gereksinimlerini karşılayabilmek için tek başlarına çözemedikleri sorunları işbirliğine giderek çözmüşlerdir. İlk zamanlarda düzensiz olan bu işbirliği sistemi zamanla düzenli, örgütlü ve kurumsal yapılar haline gelmiştir. Tarihte çok başarılı örnekleri olan kooperatifçilik sistemi toplumda birlikte iş yapma yeteneğini geliştirmiştir. Geçmişte imece, ahilik, keşik, gedik, lonca, memleket sandığı ve birlik gibi değişik adlar altında da olsa işbirliğine her zaman ihtiyaç duyulmuştur. Sosyal anlamda örgütlü olan kooperatif işletmeler, söz konusu sistemin en güzel örneklerinden biri olmuştur. Bu işletmelerde ekonomik güç değil, eşitlik geçerli olmaktadır. Birlikte oluşturulan kooperatif işletme sisteminin paralelinde bazı tekil özel sektör girişimcileri tarafından oluşturulan işletmelerde oluşmuştur. Zamanla büyüyen bu işletmeler organize hale gelip yatırımlarına işletme dışı finansman kaynaklar aramışlardır. Bu yapıda da işbirliği ve güç birliği mantığı ile ortaklık ortaya çıkmıştır. Sermaye esaslı bu işletmeler ticari kuruluşlardır. Başkasının kaynağını işletme durumu söz konusu olduğundan, kanun koyucu tarafından bazı kurallar getirilmiş ve küçük ortakların hakkı korunmaya çalışılmıştır. Böylece sermaye piyasaları gelişmiş olup, bu tür piyasalarda gücün etkili olduğu bir sistemi geçerli olduğu açıktır. Bu yapıların yanında devletin de sosyal ve ekonomik amaçlı fonlar ve birlikler oluşturduğu ve bu sistemlere paralel sistemleri kamu eliyle kurup geliştirdiği görülmektedir. Ancak devletin piyasa aktörü değil kural koyucu ve denetleyicisi olması daha uygun olacaktır. Aksi halde piyasa dengelerini bozucu etkilerin ortaya çıkması kaçınılmaz olacaktır.

İlk zamanlarda birlikte iş yapma güdüsü, temel ve sosyal amaçlarla ortaya çıkmasına karşın, sonraları bir kısım temel ihtiyaçlar devam ederken bir yandan da ekonomik ve sosyal refahın artırılması için gerekli olmuştur. Bu çerçevede taşınmaz yatırımları alanında temel konut ihtiyacı için konut yapı kooperatifi, temel işyeri ihtiyacı için toplu işyeri yapı kooperatifi, temel sanayi yeri ihtiyacı için küçük sanayi sitesi yapı kooperatifi kurulmuş olup, söz konusu kooperatifler amacına ulaştıktan sonra bunları yönetme sorunları ile birlikte site işletme kooperatifi mevzuatı oluşturulmuş ve belirtilen kooperatifler örgütler kar amacı olmayan işletme mantığı ile yönetilmişlerdir. İnsanlar, kooperatif kurarak temel ihtiyaç olan taşınmazlar ile yatırım amaçlı taşınmaz edinip

bunları kar amaçlı işletme mantığı olan gayrimenkul işletme kooperatifi modeli veya diğer modellerle yönetme eğilimine girmişlerdir. Gayrimenkul sektöründe mevcut olan çok parçalı örgüt yapısı ve yaygın kayıt dışı çalışma ortamında kooperatifler; arazi edinimi, imar işleri, proje geliştirme, inşaat işleri, işletme modeli geliştirme ve ortaklarına kar dağıtımını ve işletme hizmeti vererek ortakların refah seviyelerinin yükseltilmesine katkı yapmayı hedeflemektedir.

Gayrimenkul işletme kooperatifleri; kooperatifçilik anlamında taşınmaz edinimi, proje geliştirme ve yönetimi açısından yararlı bir model olarak görülmektedir. Kar amacı güden sermaye piyasası araçlarının bazı özelliklerini taşısa da, bu işletmelerin belirgin farkı eşitlik ilkesidir. Esasen bu ilke varlıklı ve ekonomik gücü olan kişi ve kurumların kooperatifin yönetimine hakim olmalarına imkanı vermemektedir. Bu yönü ile de taşınmaz yönetimi alanında iyi bir modeldir. Uzman taşınmaz yöneticilerin yetiştirilmesi ve vergi avantajlarının olması halinde, anonim şirketler, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonlara rakip olabilecek örgütler olarak dikkati çekmektedirler.

Kentleşmeye bağlı olarak konuta olan talebin artması ve yeterince arsa üretilmediği için artan arsa ve üretim maliyetleri, dar gelirlielerin konut edinmesini giderek güçleştirmiştir. Dar gelirlielerin konut talebi, daha çok barınma amaçlı olup, söz konusu talebin ortaya çıkmasında en önemli etken, finansman sorunudur. Birçok ülkede, dar gelirlielerin konut sorunun çözümünde, konut yapı kooperatiflerinin etkisi görülmektedir. Türkiye’de sayısal olarak çoğunluğa sahip olan konut yapı kooperatifleri, çeşitli nedenlerle günümüzde kendilerinden beklenen etkiyi gösterememektedirler. Mevcut ipotekli konut finansman sisteminde (mortgage); faiz oranlarının hala yüksek bulunması, Türkiye’de gelir düzeyinin düşük olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gibi nedenlerle dar gelirli hanelerin konut sorunlarının çözümü için kooperatiflerin yeterince etkili bir alternatif oluşturamadıkları ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte konut sorunun çözümüne yönelik geçmişten bu güne uygulanan politikalar da istenen sonucu verememiştir. Devletin kaynaklarının sınırlı olması, özel sektör firmalarının çözüme yönelik projeler geliştirememesi ve kooperatiflerin her geçen gün etkilerini kaybetmeleri, sorunun çözümünde yeni model ve yaklaşımlara olan gereksinimi ortaya koymuştur. Bu çerçevede gayrimenkul işletme kooperatifi, küçük birikimlerle gayrimenkul edinimine olanak

sağlayan modeller olarak konut sorununun çözümü, yeni gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi ve gayrimenkul sektörünün büyümesine yardımcı olması öngörülen bir işletme türü olabileceği vurgulanmaktadır.

Gayrimenkul işletme kooperatifleri, gayrimenkul projelerine ilgiyi arttırarak gayrimenkul sektörü ve sermaye piyasalarının hareketlenmesinde etkili olma ve ülke ekonomisine katkı sağlama konularında da önemli işlevlere sahip olabilecektir. İşletme kooperatifleri; gayrimenkul sektörünün gelişmesi ve konut sorununa çözüm oluşturma açısından alternatif ya da tamamlayıcı olup olamayacağı ise şu şekilde tartışılabilir: Konut sorununun, çok boyutlu bir sorun olduğu ve soruna çözüm bulabilmek için çok boyutlu bakış açısına sahip olunması gerektiği düşüncesinden hareketle, kooperatiflerin konutun tüketim, tasarruf, yatırım ve güvence sağlama işlevleri açısından talep oluşturmaya olumlu katkısı olacağından söz edilebilir. Konut talebi ve üretiminin artması, katma değer yaratan bu üretim sayesinde kamusal gelirlerin (vergi ve harç gibi) artmasına da fırsat yaratacaktır. Bununla birlikte kooperatiflerin de alt ve orta gelir grubunun konut sorununun çözümüne yapacağı katkı tartışma konusu yapılmaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki gelişmeler, büyük ölçüde sektörde yeterli talep yaratılmasına bağlı bulunmaktadır. Gayrimenkule yönelik talebi etkileyen çeşitli faktörler bulunmaktadır. Bununla birlikte bu faktörlerden en önemlisinin, gelir düzeyindeki düşüklüğe bağlı olarak, potansiyel talebin gerçek talebe dönüşmemesi olduğu ifade edilebilir. Bu çerçevede her iki model, küçük birikimlerin gayrimenkul yatırımlarına dönüşmesine olanak sağlayarak, tasarrufları gayrimenkul yatırımlarına yönelterek gayrimenkul yatırımlarının artmasına ve gayrimenkul sektörünün canlanmasına olanak yaratacak özelliklere sahip bulunmaktadır. Yaratılacak olan çarpan etkisi ile de ekonomik gelişmeye olumlu katkı sağlanabilir. Küçük birikimlerle konut sahibi olmaya çalışanların, yeterli sayıda sertifika satın alarak bu sistemde konut sahibi olma olanakları çok mümkün görülmesi de, bu kesimin tasarrufa yönelmesi, sertifikaları proje dönemi sonunda ya da öncesinde nakde dönüştürme olanaklarına sahip olmaları, geleneksel yatırım aracı olan gayrimenkule sermaye piyasası üzerinden yatırım yapma ve piyasaya küçük birikimlerle yatırımcı olarak girme olanaklarını sağlamaları mümkündür. Sistem faizsiz kazanç elde etmek isteyenlere de fırsatlar sunmaktadır. Kooperatif işletme modeli ve diğer araçlar,

sektördeki pazarlama faaliyetlerini kolaylaştırıcı ve talep yaratıcı özellikleri de bünyelerinde barındırmaktadır. Küçük yatırımlarla konut sahibi olma fırsatı, tasarruf yapma fırsatı, şirketlerin tanınırlığı ve itibarını artırıcı piyasa etkisi ve inşaatların taahhüt edilen süre ve kalitede tamamlanması için garanti verilmesi de gayrimenkul pazarlama faaliyetlerine olumlu katkı yaparak, sektörün canlanmasına katkı sağlayabilir. Gayrimenkul müşterisinin alternatif yatırım alanları altın, döviz ya da banka mevduatları olmaktadır. Alternatif modeller, tasarrufların bu alanlardan gayrimenkule kaymasına da olanak yaratabilecek niteliktedir.

Gerek tarım, konut yapı ve tüketim, gerekse yeni kurulmaya başlanan gayrimenkul işletme kooperatiflerinin yönetiminde güçlü yapı ve nitelikli insan sermayesinin gerekli olduğu görülmektedir. İlke olarak taşınmaz değerinin analizinde; proje, tasarım, uygulama ve çevre koşullarının birlikte analizi, piyasanın gözlenmesi ve değerlendirilmesine dayalı değerlendirme yapılması ve şerefiye bedellerini rasyonel olarak tespiti işlemlerinin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının sorumluluğu altında yürütülmesi ve bu konu ile ilgili olarak açılacak bütün davalarda bilirkişi olarak mahkemelerce gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının görevlendirilmesi zorunludur. Ulusal ekonomide genel olarak kooperatifçiliğin ve özel olarak gayrimenkul işletme kooperatifçiliğinin; güç birliği, birlikte iş başarma ve örgütlenme yönlerinden oldukça önemli olduğu, ancak değerler erozyonuna bağlı olarak insanların birbirine olan güvensizliğinin bir sonucu olarak uygulama alanında yeterince önem verilmediği tespit edilmiştir. Sonuç olarak gayrimenkul işletme kooperatifi modelinin; taşınmaz sektörüne alternatif yatırım imkanları sağlayabilecek ve özellikle dar gelirli hanelerin küçük birikimlerinin büyük ölçekli taşınmaz projelerine dönüştürebilmesine olanak verebilecek bir model olması gerektiği vurgulanmalıdır. İnceleme sonuçlarına göre gerek konut yapı, işyeri ve küçük sanayi kooperatifleri, gerekse gayrimenkul işletme kooperatiflerinin kuruluş ve yönetimlerinde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarına yüksek derecede gereksinim olduğu ve kooperatif işletme modelinin konut ve diğer taşınmazların yönetimine olası etkileri ve yaşam kalitesine katkıları ile geliştirilebilmesinin mümkün olabileceği ortaya çıkmaktadır.

## KAYNAKLAR

- Anonim. 1991. SPK Araştırma Dairesi, Türkiye’de Kaynak Aktarım Sürecinde Sermaye Piyasalarının Rolü: 1980 Sonrası Dönemin Bir Değerlendirmesi, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara.
- Anonim. 2007. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Türk Ticaret Kanunu, Umumi Hükümler, Madde 269, Ankara.
- Anonim. 2007. Sermaye Piyasası Kurulu, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği.
- Anonim. 1969. 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu.
- Anonim. 2012. 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu.
- Anonim. 2000. Türk Kooperatifçilik Kurumu, Karınca, Ankara, Aralık.
- Anonim. 2000. T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, KOOPEP Projesi Eğitimciler Eğitimi Ders Notları, Ankara.
- Anonim. 2012. 2012-2016 Türkiye Kooperatifçilik Stratejisi ve Eylem Planı <http://www.gtb.gov.tr>, (20 Aralık 2016)
- Anonim. 2008, T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, 2008, “Ortakların Kooperatife Karşı Ödev ve Sorumlulukları”, <http://www.sanayi.gov.tr/webedit/gozlem.aspx?sayfaNo=3430>, (20 Aralık 2016), s.2.
- Anonim. 2016. Türkiye Milli Kooperatifler Birliği, <http://www.turkiyemillikoop.org.tr/kooperatifcilikilkeleri.htm>, (20 Aralık 2016)
- Anonim. 2016. Başyazı, “Kurum Kongresini Yaptı”, Karınca Dergisi, 2004, Sayı. 808, <http://www.koopkur.org.tr/pdf/karinca/808.pdf>. ( 20 Aralık 2016), s.1-2.
- Anonim. 2004. Başyazı, “Cumhuriyet Hükümetlerin Kooperatifçiliğe Yaklaşımı”, Karınca Dergisi, 2004, Sayı: 812, <http://www.koopkur.org.tr/pdf/karinca/812.pdf>. ( 20 Aralık 2016), s.1-2.
- Anonim. 2016. Karınca Dergisi, “Başyazı”, <http://www.koopkur.org.tr/pdf/karinca/821.pdf> (20 Aralık 2016), s.1.
- Akın, F. 2009. Kooperatif İşletmelerde Tutundurma Faaliyetlerinin Etkinliği Açısından Bütünleşik Pazarlama İletişimi ve Bir Uygulama, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Alparslan, H.İ. 2004. Tüketim Kooperatiflerinde Kart Sistemi ve Muhasebeleştirilmesi, İstanbul.
- Altuğ, O. 1991. Yapı Kooperatiflerinde Yönetim-Denetim Sorunları ve Sorumluluklar, Marmara Üniversitesi Yayını, 1991, s. 55.

- Aypek, N. 2004. "Demokratikleşme ve Orta Sınıf Kooperatif İşletmelerin Özellikleri", Karınca Dergisi Mayıs 2004:21-33.
- Aypek, N. 2003. "Türkiye Esnaf ve Sanatkârlar Kredi ve Kefalet Kooperatifçiliği Üzerine Bir Değerlendirme", Karınca Postası, 797(Mayıs 2003):25-30.
- Erçin, F. 2004. Mustafa Kemal Atatürk ve Türk Kooperatifçiliği, Derin Yayınları. İstanbul.
- Erdal, M. 2008. Kooperatif İşletmelerde Örgüt Kültürü; Kooperatif Ve Özel Sektör İşletmelerinde Örgüt Kültürünün Karşılaştırmalı Analizi, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Erdoğan, S. 2008. Türkiye’de ve Dünya’da Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Temel Yasal Düzenlemeleri, Gelir Yapıları ve Sermaye Piyasalarından Sağladıkları Fon, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Er, C. 2003. "Kırsal Kalkınmada Kooperatifçiliğin Rolü", Karınca Postası, 794(Şubat 2003):6-9.
- Esen, F. 2003. "Kooperatifler ve Ülkemizdeki Durumu", Karınca Postası, 798 (Haziran 2003):12-15.
- Güllüce, M. 2007. Üretken Tüketici Oluşumunda Kooperatif işletmelerin önemi ve bir model önerisi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Helm, F.C. 1976. Kooperatif İşletme Ekonomisi. İlhan Cemalcılar (Çev.), Eskişehir.
- Karalar, R. 2000. Kooperatifçilik Teknikleri Temel Ders Kitabı. Birinci Basım. MEB, İstanbul.
- Karanlık, S. 2005. Kooperatifler ve Muhasebesi, 2. Basım, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, s. 15-16.
- Kesim, M. ve Taşkın, G. 2002. Kooperatifçilik Bilgisi, Ankara.
- Kurtaslan, T. 2006. "Türkiye’ de Kooperatifçilik Eğitimi", Karınca Postası, 836 (Ağustos 2006):.2-6.
- Koç, H. 1995. Kooperatifçilik, Gazi Büro Kitabevi, Ankara.
- Kösem, Y. 2008. "Kooperatiflerde Marka Yönetimi", Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul. .
- Müftüoğlu, H. ve Aydos, V. 2001 Türkiye’de Kooperatifçilik (Türk Konut Kooperatifçiliğine Alternatif Bir Model: Almanya), 1.Baskı, İstanbul Ticaret Odası Yayını, Yayın No: 46,s.8. İstanbul.

- Mülayim, Z.G. 1995. Kooperatifçilik, 2.baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Mülayim, Z.G. 2019. Kooperatifçilik, 8.baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Ökçesiz, Ö. 1999 Üçüncü Sektör (Kooperatifler-Kooperatifçilik), İnkılâp Matbaacılık, s. 163, Trabzon.
- Özüdoğru, S. 2004. KÖY-KOOP Kırklareli Birliği'nin Ekonomik Analizi ve Yöneticilerin Kooperatif İşletmelerinin Başarısına Etkilerinin Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı Doktora Tezi, Ankara.
- Özüekren, Ş. 1996. Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi-5, 1996, s. 180-181, Ankara.
- Serin E. 2001. "Türkiye' de Tarımsal Amaçlı Kooperatifler ve Sorunları", Karınca Postası, 797 (Mayıs 2001): 15-19.
- Şimşek, A. 2008. "Kooperatiflerde Başarılı Yönetim Nasıl Olur?," Karınca Dergisi, 857 (Mayıs 2008):9-16.
- Tanrıvermiş, H., 2016. Türkiye Ekonomisinde İnşaat ve Gayrimenkul Sektörleri, Kurumsallaşma ve Yeni İşletme Modelleri, IBBAS 2016, I. Uluslararası Karadeniz İşletmecilik Sempozyumu, 16-18 Mayıs 2016, Giresun, s.665-690.
- Tanrıvermiş, H. 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, 500, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Öcal, A.Ş. ve Demir, E. 2017. Gayrimenkul Mevzuatı. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, 372, Ankara.
- Tekeli, T. 1987. Kooperatifçilik ve Türkiye'de Kooperatifçilik Hareketi, Karınca Dergisi, 857 (Mayıs 2008):9-16.
- Topbaş, E. 2005. "Sürdürülebilir Kalkınma ve Kooperatif İşletmeler" Karınca Postası, 828 (Aralık 2005): 21-25.
- Turan, N. 2017. Gayrimenkul (Emlak) Sektörünün Gelişmesinde ve Konut Sorununun Çözümünde Gayrimenkul İşletme Kooperatifleri ve Gayrimenkul Sertifikaları Modellerinin Alternatif Olarak Değerlendirilmesi, Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi, 52 (2) :24-40.
- Ürper, Y. 1992. Kooperatif İşletmeciliği. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi.
- Üngör, A. 2006. "Tüketim Kooperatiflerinin Bugünkü Durumuna İlişkin Bir Değerlendirme", Karınca Postası, 833(Mayıs 2006): 38-39.
- Yurdakul, H., 2005. "Kooperatiflerin Toplumsal Faydaları", Karınca Dergisi, 827 . (Aralık 2005): 38-39.

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı :Turan COŞKUN

Doğum Yeri :Erzurum

Doğum Tarihi :15.07.1975

Medeni Hali :Evli

Yabancı Dili :İngilizce

### Eğitim Durumu

Lise :Balıkesir Cumhuriyet Lisesi, 1992

Lisans :Anadolu Üniversitesi-İşletme Fakültesi-İşletme Bölümü, 2003

SPK Lisans :Gayrimenkul Değerleme Lisansı, 2014

Yüksek Lisans :Ankara Üniversitesi- Fen Bilimleri Enstitüsü-  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 2017

### Çalıştığı Kurumlar :

- Turan Taşınmaz Geliştirme A.Ş. - Yönetim Kurulu

Başkanı - devam

- Tulpar Proje Geliştirme Ltd. Şti. - Şirket Müdürü – devam

- Har-Yap Harita İnş. Tic. Ltd. Şti. - Şirket Müdürü - devam

- Atılımcı Dostlar Konut Yapı Kooperatifi- Yönetim Kurulu

Başkanı - devam