

ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI

Selami GÜNEY

TÜRKİYE'DE YAPI KOOPERATİFLERİNİN MUHASEBE VE
FİNANSMAN SORUNLARININ BELİRLENMESİ VE ÇÖZÜM
ÖNERİLERİ

DOKTORA TEZİ

TEZ YÖNETİCİSİ
Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN

ERZURUM - 2009

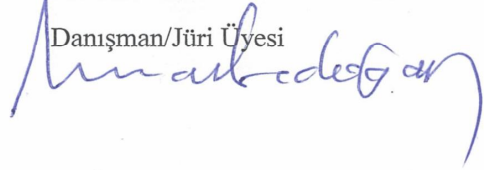
TEZ KABUL TUTANAĞI

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu çalışma, İşletme Anabilim Dalının Muhasebe ve Finansman Bilim Dalında jürimiz tarafından Doktora tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof.Dr. Muammer ERDOĞAN

Danışman/Jüri Üyesi



Prof.Dr. M.Suphi ORHAN

Jüri Üyesi



Prof.Dr. Muammer YAYLALI

Jüri Üyesi



Prof.Dr. Reşat KARCIOĞLU

Jüri Üyesi



Prof. Doç.Dr. Mustafa UÇAR

Jüri Üyesi



Yukarıdaki imzalar adı geçen öğretim üyelerine aittir. 10 / 04 / 2009

Prof.Dr. Mustafa YILDIRIM

Enstitü Müdürü

KÇİNDEKİLER

ÖZET	X
ABSTRACT	XI
KISALTMALAR.....	XII
TABLolar DİZİNİ.....	XIV
GRAFIKLER DİZİNİ.....	XV
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KOOPERATİFLER, GELİŞİMİ ÇEKİTLERİ YAPI KOOPERATİFLERİ VE YAPI KOOPERATİFLERİNİN TÜRKİYE'DEKİ DURUMU.....	2
1.1. Kooperatifler.....	2
1.1.1. Kooperatifçilik kavramı.....	2
1.1.2. Kooperatifçilik ilkeleri	4
1.1.2.1. Serbest giriş ilkesi.....	5
1.1.2.2. Demokratik yönetim ilkesi.....	6
1.1.2.3. Sermayeye sınırlı faiz verilmesi ilkesi.....	6
1.1.2.4. Risturn verilmesi ilkesi	7
1.1.2.5. Kooperatifçilik eğitiminin geliştirilmesi ilkesi	8
1.1.2.6. Kooperatiflerle birliğin ilkesi.....	8
1.1.3. Kooperatifçiliğin toplumsal ve bireysel faydaları.....	9
1.1.3.1. Kooperatifçiliğin toplumsal faydaları.....	9
1.1.3.2. Kooperatifçiliğin bireysel faydaları.....	10
1.1.4. Kooperatiflerin sınıflandırılması.....	10
1.1.4.1. Kooperatiflerin amaçlarına göre tasnifi	11
1.1.4.1.1. Tek (Özel) amaçlı kooperatifler.....	11
1.1.4.1.2. Çok amaçlı kooperatifler	11
1.1.4.2. Faaliyet alanlarına göre kooperatifler	12
1.1.4.2.1. Tüketim kooperatifleri	12
1.1.4.2.2. Üretim kooperatifleri.....	13
1.1.4.2.3. Kredi kooperatifleri.....	13

1.1.4.2.4. Yapēkooperatifleri	14
1.2. Kooperatifçiliġ in Dūnyada ve Tūrkiyeōde Gelikimi	14
1.2.1. Kooperatifçilik dūkūncesini olukturnan toplum yapēē.....	14
1.2.2. Kooperatifçiliġ in tarihi gelikimi	16
1.2.2.1. Kūgiltereōde kooperatifçilik hareketi ve öncūleri	17
1.2.2.2. Fransaōda kooperatifçilik hareketi ve öncūleri	18
1.2.2.3. Almanyaōda kooperatifçilik hareketi ve öncūleri	19
1.2.3. Tūrkiyeōde kooperasyon dūkūncesi ve öncūleri.....	19
1.2.3.1. Cumhuriyete kadar olan dōnemde kooperasyon	19
1.2.3.2. Cumhuriyet dōneminde kooperatifçilik ve anayasalar	21
1.2.3.2.1. Kūtihsal alēm satēm ve ortaklāk kooperatifleri nizamnamesi	21
1.2.3.2.2. Ticaret-i berriye kanunu (kara ticareti kanunu).....	21
1.2.3.2.3. Kūbari zirai birlikleri kanunu	22
1.2.3.2.4. 1929 Tarihli zirai kredi kooperatifleri kanunu	22
1.2.3.2.5. 1935 Tarihli tarēm kredi kooperatifleri kanunu	22
1.2.3.2.6.1935 Tarihli tarēm satāk kooperatifleri kanunu	22
1.2.3.2.7.1163 Saydēkooperatifler kanunu	22
1.2.3.2.8. 1961 Anayasasē.....	23
1.2.3.2.9. 1982 Anayasasē.....	23
1.2.3.3. Cumhuriyet dōneminden gūnūmūze kooperatifçilik	23
1.2.4. Ekonomik sistemlerin kooperatifçiliġ e bakākē.....	25
1.2.4.1. Kapitalizmin kooperatifçiliġ e bakākē.....	25
1.2.4.2. Sosyalizmin kooperatifçiliġ e bakākē.....	27
1.2.4.3. Komūnizmin kooperatifçiliġ e bakākē.....	27
1.2.4.4. Karma sistemin kooperatifçiliġ e bakākē.....	28
1.2.5. Kooperatifçiliġ in doġ ukunu ve gelikimini etkileyen nedenler	29
1.2.5.1. Ekonomik nedenler	31
1.2.5.2. Sosyal ve kūltūrel nedenler	32
1.2.5.2.1. Kūbirliġ i yapma dūkūncesi.....	32
1.2.5.2.2. Őrgūtlenme ihtiyacē.....	33
1.2.5.2.3. Eġ itim	33
1.2.6. Sosyal politika kurumlarēiçerisinde kooperatifçiliġ in yeri	34

1.2.7. Kooperatifçilik hareketinden beklenen sonuçlar	35
1.2.7.1. Sosyal sonuçlar	35
1.2.7.1.1. Kooperatifçiliğin aile ilişkilerinde meydana getirdiği farklılıklar	35
1.2.7.1.2. Yerleşim birimleri üzerinde etkileri	36
1.2.7.1.3. Eğitim alanına etkileri	36
1.2.7.1.4. Diğer sosyal etkileri	37
1.2.7.2. Ekonomik sonuçlar	37
1.2.7.2.1. Kooperatifçiliğin, yeniliklerin tedariği, uygulaması ve yayılmasındaki etkileri	37
1.2.7.2.2. İktisadi gelişmeye yardım eden araçlar olmaları	38
1.2.7.2.3. Diğer ekonomik sonuçlar	38
1.3. Yapı Kooperatifleri	39
1.3.1. Toplu konut ve yapı kooperatifi kavramı	39
1.3.2. Yapı kooperatiflerinin kooperatifçilik hareketi içindeki yeri	40
1.3.3. Yapı kooperatiflerinin avantajları	40
1.3.3.1. Mali üstünlükleri	41
1.3.3.2. Teknik üstünlükleri	42
1.3.3.3. Sosyal üstünlükleri	42
1.3.4. Konut üretiminde kooperatifleşmenin önemi	42
1.3.5. Türkiye'de konut kooperatifçiliğinin gelişimi	43
1.3.5.1. Tarihsel gelişimi	43
1.3.5.2. Konut kooperatifleri yoluyla üretilen konutların konut üretimi içindeki payı	47
1.3.6. Türkiye'de konut açığı	55
1.3.7. Konut kooperatiflerinin planlı kentleşmeye katkıları	58

İKİNCİ BÖLÜM

2. TÜRKİYE'DE YAPI KOOPERATİFLERİNİN MUHASEBESİ VE

VERGİ KANUNLARI KARIŞINDAKİ DURUMU	60
2.1. Defter Denetimi	60
2.1.1. Konut kooperatiflerinde defter tutma yükümlülüğü	60

2.1.2. Ticari defterlerin ispat kuvveti	61
2.1.2.1. Kati delil olma özelliği	61
2.1.2.2. Yemin	61
2.1.2.3. Sahibi aleyhinde delil olma özelliği	62
2.1.2.4. Sahibi lehinde delil olma özelliği	62
2.1.2.5. Diğer taraf aleyhinde delil olma özelliği	62
2.1.3. Defter tutmaktan maksat	62
2.1.4. Defter tutmak zorunda olanlar	63
2.1.5. Defter tutmak zorunda olmayanlar	63
2.1.6. Tutulması gereken defterler	64
2.1.6.1. V.U.Kâna göre tutulması gereken defterler	64
2.1.6.2. T.T.Kâna göre tutulması gereken defterler	65
2.1.6.3. Kooperatifler kanununa göre tutulması gereken defterler	66
2.1.7. Tasdiki zorunlu defterler	66
2.1.8. Defter tasdiklerinin denetimi	67
2.1.9. Tasdik zamanı	68
2.1.10. Defterlerde yapıdan hatalar	68
2.1.10.1. Yevmiye defterinde yapıdan hatalar	69
2.1.10.1.1. Kayı hataları	69
2.1.10.1.2. Unutmalar	69
2.1.10.1.3. Muhasebeleştirilmeyecek işlemlerin kaydedilmesi	69
2.1.10.2. Büyük defterlerde, mizan ve envanter listelerinde yapıdan hatalar	70
2.1.10.2.1. Hesaplama hataları	70
2.1.10.2.2. Aritmetik hatalar	70
2.1.10.2.3. Aktarma hataları	70
2.1.10.3. Mali tablolarda yapıdan hatalar	70
2.1.10.3.1. Hataların nedenleri	70
2.1.11. Yapıkooperatiflerinin muhasebesi	71
2.1.11.1. Emanet usulüne göre inkaat yapan kooperatiflerde muhasebe	72
2.1.11.2. Hâle usulü ile inkaat yapan kooperatiflerde muhasebe	76
2.2. Denetim Sorunu	77
2.2.1. Muhasebe denetimi	79
2.2.1.1. Amaçlarına göre denetim	80

2.2.1.1.1. Mali tabloların denetimi	80
2.2.1.1.2. Uygunluk denetimi.....	80
2.2.1.1.3. Yönetim (faaliyet) denetimi	81
2.2.2. Kapsama göre denetim türleri	82
2.2.2.1. Genel denetim.....	82
2.2.2.2. Özel denetim.....	83
2.2.3. Yapıya nedenine göre denetim türleri	83
2.2.3.1. Zorunlu (yasal) denetim	83
2.2.3.2. Kâr ve zarar denetimi	83
2.2.4. Uygulama zamanına göre denetim türleri.....	84
2.2.4.1. Sürekli denetim.....	84
2.2.4.2. Aralıklı denetim	84
2.2.4.3. Son denetim	84
2.2.5. Denetçinin statüsüne göre denetim türleri	84
2.2.5.1. Bağımsız denetim	84
2.2.5.2. Kâr Denetimi	85
2.2.5.3. Kamusal denetim	85
2.2.6. Denetçinin tanınma özellikleri	85
2.2.6.1. Bağımsızlık.....	85
2.2.6.2. Mesleki tecrübe ve deneyim.....	86
2.2.6.3. Mesleki özen.....	86
2.2.6.4. Kişisel ve ahlaki nitelikler.....	87
2.2.7. Denetçi türleri.....	88
2.2.7.1. Bağımsız denetçiler.....	88
2.2.7.2. Kâr denetçiler	89
2.2.7.3. Kamusal denetçiler	90
2.2.8. Denetim süreci ve planlaması.....	90
2.2.8.1. Denetim yapılacak kuruluşun belirlenmesi	92
2.2.8.2. Denetimin planlanması.....	92
2.2.8.3. Denetim programının yürütülmesi.....	94
2.2.8.4. Denetimin tamamlanması ve raporlanması.....	95
2.3. Yapı Denetimi	96
2.4. Kerefiye Kavramı.....	97
2.4.1. Konut kooperatiflerinde kerefiye kavramı.....	99

2.4.2. Konut kooperatiflerinde kerefiye belirleme yöntemleri.....	100
2.4.2.1. Aritmetik ortalama yöntemi	100
2.4.2.2. En düşük puanlı daire yöntemi	101
2.4.2.3. En düşük puan yöntemi.....	101
2.4.3. Konut yapı kooperatiflerinde kerefiye uygulaması.....	102
2.4.4. Kerefiyelerin muhasebeleştirilmesi.....	103
2.5. Konut Kooperatiflerinde Vergi, Resim, Harç, Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi ve Katma Değer Vergisi Muafiyet ve İstisnaları.....	105
2.5.1. Konut kooperatiflerinde vergi- resim- harç muafiyet ve istisnası.....	105
2.5.2. Konut kooperatiflerinde kurumlar vergisi muafiyet ve istisnası.....	106
2.5.3. Konut kooperatiflerinde katma değer vergisi muafiyet ve istisnası.....	108
2.5.4. Konut kooperatiflerinde gelir vergisi muafiyet ve istisnası.....	108
2.6. Vergi Kanunları ve Kooperatif Kanunu ile İlgili Karşılaşılan Sorunlar	109
2.6.1. Gelir vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar	109
2.6.1.1. Huzur hakkı ile ilgili sorunlar	110
2.6.1.1.1. Huzur hakkı ödemeleri	110
2.6.1.2. Kar payı kavramı ödemesiyle ilgili sorunlar	111
2.6.1.2.1. Yapı kooperatiflerinde kar payı	112
2.6.1.3. Kiri stopajı ile ilgili sorunlar	114
2.6.2. Kurumlar vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar	115
2.6.3. Katma değer vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar	119
2.6.3.1. Kooperatif arsasıyla ilgili KDV sorunları.....	119
2.6.3.2. Bitirilen konutlarla ilgili KDV sorunları.....	121

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSMAN SORUNLARI

3.1. Yapı Kooperatiflerinde Finansman Sorunları.....	123
3.1.1. Finansman sistemleri	123
3.1.1.1. Doğrudan finansman sistemi	124
3.1.1.2. Sözleşme mukavele finansman yöntemi	125
3.1.1.3. Mevduat finansman yöntemi	126
3.1.1.4. İpotek bankası (mortgage) yöntemi	127
3.1.1.4.1. İpotekli konut finansman sisteminin gelişimi.....	127
3.1.1.4.2. Dünyada tutsat (mortgage) yöntemi uygulamaları.....	129
3.1.1.4.2.1. ABD'de ipotek e dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları.....	129

3.1.1.4.2.2. Avrupa birliğine üye ÷lkelerde ipotek e dayalēmenkul kēymetlektirme uygulamalarē.....	133
3.1.1.4.3. İpotekli konut kredilerinde riskler	136
3.1.1.4.3.1. Kredi riski	136
3.1.1.4.3.2. Faiz oranēriski	137
3.1.1.4.3.3. Likidite riski.....	137
3.1.1.4.3.4. Satē alma riski.....	138
3.1.1.4.3.5. Erken ödeme riskiē	138
3.1.1.4.4. İpotek dūzenlemenin takēdē ēriskler	139
3.1.1.4.4.1. Fiyat riski.....	139
3.1.1.4.4.2 Kredi kullanmama riski	139
3.1.1.5. Kredi T÷rleri.....	140
3.1.1.5.1. Geleneksel ipotekli konut kredisi	140
3.1.1.5.1.1. Sabit geri ÷demeli ipotekli konut kredisi.....	140
3.1.1.5.1.2. Sabit ÷demeli, ipotekli konut kredisi.....	141
3.1.1.5.1.3. Artan geri ÷deme tutarlē ipotekli konut kredisi.....	141
3.1.1.5.2. Değ iken oranlēipotekli konut kredisi	142
3.1.1.5.3. Fiyat dūzeyine g÷re ayarlanabilen ipotekli konut kredisi	143
3.1.1.5.4. Çift endeksli değ iken oranlē ipotekli konut kredisi	144
3.1.1.5.5. Diğer ipotekli konut kredileri	144
3.1.1.5.5.1. Karma ipotekli konut kredisi	144
3.1.2.4.5.2. İki amalēipotekli konut kredisi.....	145
3.1.2.4.5.3. Yüksek ÷demeli ipotekli konut kredisi.....	145
3.2. Türkiye÷de YapēKooperatiflerinin Finansman Sorunlarē	145
3.2.1. Türkiye÷de kentleñmenin tarihi geliñimi	151
3.2.2. 1928i 1960 arasēuygulanan finansman politikalarē.....	151
3.2.3. Planlēd÷nemde uygulanan finansman politikalarē.....	155
3.2.4. 1980 sonrasēuygulanan finansman politikalarē.....	159
3.2.4.1. Türkiye÷de konut sorununa devlet m÷dahaleleri ve Türkiye Emlak Bankasē	162
3.2.4.2. Türkiye÷de konut finansmanēve toplu konut idaresi.....	166
3.2.5. 2002 sonrasēuygulanan finansman politikalarē.....	173
3.2.5.1. Türkiye÷de ipotek e dayalēkonut finansman sisteminin doğ uku.....	173
3.2.5.2. İpotek sigortasē.....	178
3.2.5.3. Tutsat (mortgage) sisteminin vergi boyutu	179

VIII

3.2.5.3.1. Vergi düzenlemesinin eksiklikleri	181
3.2.5.4. Mevcut konut kredileri ile tutsat (mortgage) kredilerinin karşılanması	181
3.2.5.5. Mortgage krizinin sebepleri ve alınacak tedbirler	183
3.2.5.5.1. Mortgage krizinin sebepleri	184
3.2.5.5.1.1. Yetki çakışmasının tespitinde gecikme	184
3.2.5.5.1.2. Rating kuruluşlarının geç tepki vermesi.....	184
3.2.5.5.1.3. Değerlemelerin gerçeği yansıtmaması.....	185
3.2.5.5.1.4. Mortgage krizindeki ilgili taraflar	186
3.2.5.5.1.5. Sorunlu kredi yapısı.....	187
3.2.5.5.1.6. Krizin likidite krizine dönüşmesi.....	188
3.2.5.5.1.7. Mortgage borçlarının artması.....	188
3.2.5.5.1.8. Varlıklardan silinen kredilerde en büyük payın mortgage kredilerine ait olması.....	189
3.2.5.5.1.9. Krizin nedenleri	189
3.2.5.5.1.10. Sistemin temelde sorunlu olması.....	189
3.2.5.5.1.11. Spekülatörlerin etkisi.....	190
3.2.5.5.2. Mortgage krizine karşı alınan ve alınacak olan tedbirler	190
3.2.5.5.2.1. Para politikası uygulamaları.....	190
3.2.5.5.2.2. Piyasaya 490 milyar dolar likidite desteği sağlanması.....	191
3.2.5.5.2.3. Maliye politikası uygulamaları	192
3.2.5.5.2.4. Denetim sürecinin sıklaştırılması.....	193
3.2.5.5.2.5. FED'in likidite verme yetkisinin genişletilmesi	193
3.2.5.5.2.6. Mortgage kredi sürecinin iyileştirilmesi	194
3.2.5.5.2.7. Şeffaflığın geliştirilmesi	194
3.2.5.5.2.8. Risk yönetiminde zararların giderilmesi	194
SONUÇ VE ÖNERİLER	196
KAYNAKLAR.....	206
EKLER.....	218
Ek 1: BİRİNCİ KURULUŞ ANKET FORMU	218
Ek 2: BİRİNCİ KURULUŞ ANKETLE ELDE EDİLEN BULGULARIN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	222

IX

Ek 3: KİTİNKANKET FORMU.....	273
Ek 4: KİTİNKANKETLE ELDE EDİLEN BİLGİLERİN DEĞ ERLENDİRİLMESİ.....	278
ÖZGEÇMİŞ.....	309

ÖZET

DOKTORA TEZİ

TÜRKİYE'DE YAPI KOOPERATİFLERİNİN MUHASEBE VE FİNANSMAN
SORUNLARININ BELİRLENMESİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Selami GÜNEY

Danışman: Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN

2009 i Sayfa: XV + 309

Jüri : Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN
Prof. Dr. M. Suphi ORHAN
Prof. Dr. Reşat KARCIOĞLU
Prof. Dr. Muammer YAYLALI
Prof. Dr. Mustafa UÇAR

Hızlı kentleşmenin doğan bir sonucu olarak ortaya çıkan sâklâ konut ihtiyacı özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde en büyük sâklâlardan biridir. Dünyadaki birçok ülke artan kent nüfusları nedeniyle konut ihtiyaçlarını karşılayabilmek için çeşitli yöntemler kullanmaktadır. Bu yöntemlerden biri de sanayi devriminden sonra olunan yapı kooperatifçiliği yöntemidir.

Ülkemizde halkın konut ihtiyaçlarını karşılamak için ilk adım 1930'lerde kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi ile atılmaktadır. 1960'lerden sonra konut kooperatiflerinin sayısındaki hızlı artış birçok sorunun ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Türkiye'de konut sorununun çözümünde önemli roller üstlenmesi beklenen kooperatifçilik hareketi hükümetlerin izlemiş olduğu ekonomik politikalara bağlı olarak bazen çok ilerde bazen de beklenenin çok gerisinde kalmaktadır.

Bundan dolayı yüz binlerce insanın konut hayatının gerçekleşmesinde yadsınamaz katkıları olan yapı kooperatiflerinin muhasebe ve finansman sorunlarının tespit edilmesi ve uygun çözüm önerilerinin ortaya konması gerekmektedir. Bu nedenler çalışmanın temelini oluşturdu.

Üç bölüm olarak hazırlanan bu çalışmanın ilk bölümünde kooperatifçilik hareketi ve yapı kooperatifçiliği ile yapı kooperatifçiliğinin gelişimi hakkında genel bilgiler verilmiştir.

İkinci bölümde Türkiye'deki yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi sorunları yapıdan iki anket çalışmasından elde edilen veriler ışığında tespit edilerek bunlara çözüm önerileri sunuldu.

Çalışmanın ana konusunu oluşturan son bölümde ise yapı kooperatiflerinin finansman sorunları yapıdan anketlerden elde edilen veriler ışığında tespit edilmesi ve söz konusu bu sorunlara ayrıntılı çözüm önerileri getirilmiştir.

ABSTRACT**Ph. D. THESIS****THE DETERMINATION OF ACCOUNTING AND FINANCING PROBLEMS
RELATING TO HOUSING COOPERATIVES IN TURKEY AND SOLUTION
PROPOSALS FOR THEM****Selami GÜNEY****Advisor: Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN****2009 İ PAGE: XV + 309****Jury : Prof. Dr. Muammer ERDOĞAN****Prof. Dr. M. Suphi ORHAN****Prof. Dr. Reşat KARCIOĞLU****Prof. Dr. Muammer YAYLALI****Prof. Dr. Mustafa UÇAR**

The need for healthy housing which emerged as a natural result of rapid urbanization is one of the most important problems especially in the developing countries like Turkey. Most countries in the world have been using various methods to meet the housing needs of their growing urban populations. One of these methods is the cooperative method which appeared after the Industrial Revolution.

The first step to meet the housing needs of people in our country was taken with the construction of Bahçelievler Housing Cooperative in the 1930s. The rapid increase in the number of housing cooperatives after the 1960s gave rise to many problems. The cooperative movement which has been expected to play important roles in solving the housing problems in Turkey has sometimes yielded fruitful results but has sometimes been far behind the expectations depending on the governments' economic policies.

It is therefore necessary to determine the accounting and financing problems relating to housing cooperatives, which have made undeniable contributions to the realization of the housing dreams of hundreds of thousands of people, and to propose suitable solutions to these problems. These reasons have formed the basis of this study.

General information about cooperative movement, housing cooperatives and the development of them have been given in the first part of the study which is designed in three parts.

In the second part of the study, the accounting and tax problems of housing cooperatives in Turkey have been determined in the light of the data obtained from the two surveys conducted and some solutions to them have been proposed.

In the last part of the study which constitutes the main subject of the study, the financing problems relating to housing cooperatives have been determined in the light of the data obtained from the surveys conducted and detailed solutions to them have been proposed.

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
a.g.b	: Adâ Geçen Bildiri
a.g.e.	: Adâ Geçen Eser
a.g.m.	: Adâ Geçen Makale
BİT	: Belediye İktisadi Terekkülleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
CMO	: Teminatlı İpotek Yükümlülükleri
ÇED	: Çevresel Etki Değerlemesi
DİBS	: Devlet İÇ Borçlanma Senetleri
DSİ	: Devlet Su İşleri
ESKY	: Entegre Su Kaynakları Yönetimi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hâsda
GYO	: Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı
GV	: Gelir Vergisi Kanunu
ICA	: Uluslararası Kooperatifler Birliği
IMF	: Uluslararası Para Fonu
KDV	: Katma Değer Vergisi
KDVK	: Katma Değer Vergisi Kanunu
KK	: Kooperatifler Kanunu
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KKB	: Kredi Kayıt Bürosu
MEYAK	: Memur Yardımlık Kurumu
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
OYAK	: Ordu Yardımlık Kurumu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCK	: Türk Ceza Kanunu
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

XIII

TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TOKK	: Toplu Konut Kurumu
TKFK	: Toplu Konut Fonu Kurumu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	: Türk Sanayici ve İş Adamları Derneği
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
UNESCO	: Birleşik Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
v.b,	: Ve benzerleri
VUK	: Vergi Usul Kanunu
WHO	: Dünya Sağlık Örgütü
yy.	: Yüzyıl

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo 1.1. Yıllara Göre Konut Üretimi	45
Tablo 1.2. Yapı Kooperatifleri Tarafından Yapılan Konutların	
Toplam Konut Sayısındaki % Payı.....	48
Tablo 1.3. Türkiye’de Nüfusun %10’luk Dilimlerine Göre Gelir Dağılımı	49
Tablo 1.4. Planlı Dönemde Konut Gereksinimi ve Açığı	57
Tablo 2.1. Denetim Süreci	91
Tablo 3.1. GNMAI ve GNMAII Arasındaki Temel Farklar	131
Tablo 3.2. Konut Finansmanına Sağlayan Kurumların Konut Üretimi	167
Tablo 3.3. Toplu Konut Kurumu Tarafından Yapılan Konut	
Yatırımların Toplam Konut Yatırımındaki Payı.....	168

GRAFİKLER DİZİNİ

Grafik 1.1. Yapı Kullanım Belgelerine Göre Katılaşmış Binaların Yapı Türleri.....	50
Grafik 1.2. Yapı Ruhsatlarına Göre Kullanım Amaçlarına Yönelik Yeni ve Eski Yapılar.....	51
Grafik 1.3. Bir metrekare Konut Katılaşmış Maliyeti	52
Grafik 1.4. Bin Nüfusa Düşen Konut Sayısı.....	53
Grafik 1.5. Yapı Kooperatiflerince Yapılan Katılaşmış Bina sayısı (Yapı Kullanım İzin Belgelerine Göre).....	54
Grafik 1.6. Yıllara Göre Kooperatif Sayısı.....	55
Grafik 3.1. Tüketici Kredileri	175

GİRİŞ

Dünyada yakamē varoluğundan ve insanlarē göçebe toplumundan kurtulup yerlekik hayata geçmesinden bu yana insanlarē en temel sorunu barāma ihtiyacē olmaktır. Kk çağlardan günümüze kadar geçen sürede bu sorun giderek büyümük, insanlar halk tabiri ile **ñbaklarēñ sokacaklarē bir konut**da sahip olabilmek için ellerinden gelen her türlü çabayē göstermişlerdir.

Bu çabalar zamanla kendi içinde gelişime ve değ işime uş rayarak günümüze kadar gelmiştir. Ünlü düşünür Maslowun ihtiyaçlar hiyerarkisi prensibine göre **ñinsanlarēñ kendilerini ifade edebilmeleri, içlerinde saklē olan cevherlerini ortaya çıkarabilmeleri ve sosyal bir varlāk olarak kendilerini topluma gösterebilmeleri için temel ihtiyaçlarē olan gāla ve barāma ihtiyaçlarēñ karkānmasē gerekmektedir**. Gāla ve barāma gibi temel ihtiyaçlarē karkānayan bireyler toplumda kendilerini kabul ettirmek ve toplum tarafēndan benimsenmek için yeni arayēlara girmekte ve bunun sonucu olarak toplumsal hayata yaptēklarē katkılarla bulunduklarē toplumu daha ileri ve müreffeh bir toplum haline getirmektedirler.

Günümüzün gelişmiş ülkelerinde bunu açık bir şekilde görmekteyiz. Sözkonusu bu ülkelerde yaşayan bireylerin temel ihtiyaçlarla ilgili sorunlarē % 100dere varan oranlarda karkānmaktadır. Bu ihtiyaçlarē karkānamayan çok az sayēdaki bireye ise devlet ve sosyal kuruluşlar tarafēndan yardımlar yapılmakta ve bu şekilde ihtiyaçlarē giderilmektedir.

Temel ihtiyaçlardan biri olan konut gereksinimini karkālamak için ülkemizde de hep süregelen çabalar gözlenmiştir. Bu çabalardan biri de konut yapı kooperatifleri vasēasēyla vatandaşlarē bu ihtiyaçlarēñ karkālamak olmuştur.

YapēKooperatifçiliş i ülkemize 1930larda giren bir olgudur. Oysa bin yēlāk bir tarihi geçmiki olan ve yardımlaşmanın en güzel örnekleriyle dolu bir medeniyetin takipçisi olarak bu değerlerimizden yeterince yararlanamayēñmēzē ve onlarē geliştirip günün ihtiyaçlarēna göre uyarlayamayēñmēzē bir eksiklik olarak görmekteyiz.

Bu çalışma üç bölüm olarak tasarlanmēştē. Kk bölümde genel kooperatifçilik konularēna değ inilmiş, genelden özele prensibi doş rultusunda yapı kooperatifçiliş i hakkında bilgiler verilmeye çalışılmēştē. İkinci bölümde ise yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi sorunlarēna değ inilerek bu konuda yapıdan anket çalışmasēna yer verilmiş, anket çalışmasēndan elde edilen verilerle tespiti yapıdan sorunlara çözümler sunulmuştur. Son bölümde ise yapı kooperatiflerinin tespit ettiş imiz finansal sorunlarēna değ inilmiş, yapıdan anket çalışmasēndan elde edilen veriler ış ış ında öneriler ileri sürülerek çalışma sonlandırılmēştē.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KOOPERATİFLER, GELİŞİM ÇEKİMLERİ YAPI KOOPERATİFLERİ VE YAPI KOOPERATİFLERİNİN TÜRKİYE'DEKİ DURUMU

1.1. Kooperatifler

1.1.1. Kooperatifçilik kavramı

Kooperatif kelimesinin gerek hukuksal gerekse ekonomik anlamda pek çok tanımla yapılmakla birlikte kooperatifçiliğin evrensel bir tanımla yapmak oldukça güçtür. Bu güçlüğün nedenini, kooperatiflerin çok değişik amaçlara ve birbirinden çok ayrı ekonomik ve toplumsal sistemlere kolayca uyabilen esnek bir yapıya sahip olmaları olmaktadır.¹ Kooperatifçiliğin evrensel bir tanımla yapılmamasının güçlüğününe rağmen, kooperatiflerin bir amaç değil, belirli amaçlara ulaşmada bir araç olduğu noktasında görüş birliği bulunmaktadır.²

Kooperatif kelimesi Latince *cooperatio* kelimesinden türetilmiş olup, işbirliği yapmak fiilini ifade etmektedir. Ekonomik olarak yapılan çeşitli tanımlardan bazıları şöyledir: ***“Kooperatif, dışarıdan zarar görenlerin, bu zarar ortadan kaldırmak ve dışarıda bir denge yaratmak amacıyla, kendi istekleri üzerine birleşip meydana getirdikleri kolektif bir işletmedir.”***³ Bu tanım, kooperatifin genel anlamdaki bütün amaçları içermemekle birlikte kooperatifin asıl anlamını ortaya koymasına açısından son derece önemlidir. Diğer bir tanımda ise Charles Gide kooperatifçiliği ***“Kararı ortadan kaldırmak amacıyla güden bir birleşme”***⁴ olarak görür. Bu tanımda ise verilmek istenen tema, kapitalizmin ortadan kaldırılmasına yöneliktir. Kooperatifin ekonomik anlamdaki diğer tanımlarından biri de şöyledir: ***“İhtisal, kredi istihlak ve mesken temini gibi başka ekonomik ihtiyaçların tatmini maksadıyla kendi arzu ve iradeleri ile bir araya gelen, bu ihtiyaçları karşılamak için kendi iktisadi gayretleriyle bir işyeri ve işletme vücuda getiren insanların birleşme teşebbüsüne kooperatif denir.”***⁵ Alex F.LAIDLAW ise, kooperatifçilik ile ilgili görüşlerini şu şekilde açıklamaktadır: ***“Bir toplumsal ve ekonomik sistem olarak***

¹ C. HELM, Franz; **Kooperatif İşletme Ekonomisi** (Çev. İhsan CEMALCILAR), Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayını No.150/92, Eskişehir, 1979, s.3

² KARALAR, Rıdvan; **Teoride ve Türkiye Uygulamasında Tarımsal Pazarlama Açısından Kooperatif İşletmeler**, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayını No. 126/76, Eskişehir, 1975, s.34

³ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; **Kooperatifçilik**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1992, s.54

⁴ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.e. s.54

⁵ FINDIKOĞLU, Ziyaettin Fahri; **Kooperasyon Sosyolojisi**, İstanbul Üniversitesi, İktisat Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1967, s.119;

MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.e. s.55

kooperatifçilik, tek bir kavram ya da toplumsal kavramdan çok bir dizi düşünük ve inanışa dayanır. Bunlar arasında; güçsüzlerin ortak bir güç elde edebilmek üzere bir araya gelmeleri, kazanca ve kayba exit düzeyde ortak olmaları, kendi kendine yardım, ortak sorunları olan kişilerin bir araya gelmelerini, insanın paraya üstünlükünü, bireyi sömürmeyen bir toplum arayışını, belki de Ütopyaya erişme özlemini sayabiliriz.⁶

Uluslararası Çalışma Tekilatı (ILO) ise, kooperatifleri; **üyelerinin ortak ekonomik çıkarlarına artırmak amacıyla, gönüllü olarak ve sermaye faktörlerini birleştirerek oluşturdukları ve riske birlikte katlanmayla kabullendikleri demokratik kuruluşlar** olarak tanımlamaktadır.

Bu tanımlar, kooperatifçiliğin ekonomik ve toplumsal yönünü vurgulamaktadır. Ülkemizde kooperatifçiliğin kuruluş ve işleyişine ilişkin düzenlemeleri içeren 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ise, kooperatifleri şu şekilde tanımlamaktadır: **“Tüzel kişilik ve hazine olmak üzere ortakların belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçinmelerine ait ihtiyaçlarına karşı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle işbirliği yapmak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler ile özel idareler, belediyeler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değer ortaklığı ve değer sermayeli kuruluşlara kooperatif denir.”**⁸

Görüldüğü gibi kooperatif, kişilerin tek başlarına altından kalkamayacakları bir yükü dengeli olarak paylaştıkları gibi bir anlam içermektedir. Bu bağlamda kooperatiflerin ticari bir şirketten farklı bir şekilde ortaya çıktıklarına değinmek gerekir. Ticari şirketlerle kooperatifler arasındaki temel fark, sermaye yatırımlarında kendini göstermektedir. Çünkü şirketlerde sermaye ve kazanç ön plandadır. Oysa kooperatifler çok sınırlı bir sermaye ile kurulur ve ortakların ihtiyaçlarını gidermeyi ön plana alır.⁹ Yapılan Kooperatiflerinde bir ortak birden fazla daireye sahip olsa bile sadece bir oy hakkına sahiptir. Oysa şirketlerde oy, sahip olunan paya bağlı olarak artar veya azalır.

Yukarıda yapılan çetirli kooperatif tanımlarına birleştirirsek kooperatif; **Belirli ekonomik ihtiyaçları kendi olanakları ile karşılayamayan bireylerin, bu ihtiyaçlarını giderebilmek amacıyla, gönüllülük esasına göre bir araya gelerek oluşturdukları kendi kendine yardım ve dayanışma ilkelerine dayanan demokratik kuruluşlar** diyebiliriz.

⁶ LAIDLAW, Alex F; **2000 Yılında Kooperatifler**, (Çev. Haluk Uzel), Yol. İş Kooperatifi Yayınları No.7, Ankara, 1981, s.64

⁷ International Labour Organization (ILO); **Cooperative Management and Administration Studies and Reports**, 5.Baskı Yeni Seri No.57, Geneva, 1971, s.5.

⁸ ÇEVİK, Orhan Nuri; **Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İşgili Mevzuat**, Yetkin Yayınları, Ankara, 1990, s.985

⁹ ÇEVİK, Orhan Nuri; a.g.e, s.4

1.1.2. Kooperatifçilik ilkeleri

Kooperatiflere iktisadi açıdan bakacak olursak onlarēda birer ekonomik ikletme olduğunu görebiliriz. Fakat kooperatifleri diğer sermaye kirketleri gibi d k nmemiz yanl k olacaktır.       kooperatifler sermaye kirketlerinin aksine kar amacı g tmezler. Bunun için daha önce a  klad ğ  n z 1163 Sayı Kooperatifler Kanunundaki tan ndan da anlad cağ   üzere kooperatiflerin belirli ortak özelliklerini belirterek kooperatif ilkelerini a  klamam   n daha uygun olac ğ   kanaatini tak naktay z. Bu amaç doğ rultusunda kooperatifçiliğ in ortak ama lar k nlard :¹⁰

- **Kooperatiflerin amac  hayat şartlarını kolaylaştırmaktır.**
- **Kooperatiflerin amac  kar sağlamak değil, üyelerine hizmet etmek ve onların ekonomik çıkarlarını gözetmektir.**
- **Kooperatifler, bir insanın kendi bak na yapamayac ğ   ekonomik faaliyetleri yapabilmek için bir araya gelmek k k ilerden olur.**
- **Kooperatifler, bireylerin ekonomik ihtiyaçlarını gidermek için beraber  al ma,  k görme ve dayanıma sergileme prensibine dayanır.**
- **Kooperatifler, şahısların günlük yakant lar nda öncelikle ihtiyaç duydukları faktörleri gidermek için çaba harcarlar.**
- **Kooperatifler, özellikle gelir seviyesi yüksek olmayan yani dar gelirli bireylerin ihtiyaçlarını kar lamak üzere faaliyette bulunduklarından, bir toplumun sosyal ve ekonomik seviyesine etkileri büyüktür.**
- **Kooperatifler bir kirket veya bir dernek niteliğ i tak mazlar.**
- **Kooperatifler, tüketicinin korunması için önemli birer araçtırlar.¹¹**

Kooperatiflerin bu genel özelliklerini belirttikten sonra, ilkelerine değ inmek daha anlamlı ve anlad c  olacaktır. Kooperatiflerin amac  kar etmek değil de hizmet etmek olduğu için kendilerine has baz ilkeleri vardır.

Bu ilkelerin belirginleştirilmesi ve kesinleştirilmesi için Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA), 1937 y  nda başlayan ve yedi y  süren birçok toplantı ve araştırma yapmıştır. Bu araştırma ve toplant lar sonunda yedi adet ilke belirlenmiştir.¹² Bunlar zamanla

¹⁰         fan; ÇUKUROVA,  eng r; **Kooperatifçilik**, Çukurova Üniversitesi Yayını No.8, Adana, 1986, s.5

¹¹  ZDEM R, Necdet; **Kooperatifçilik**, Gazetecilik ve Hakla   k kiler Yüksekokulu Basınevi, Ankara, 1974, s.80

¹² BA AR, Hakmet; **Kooperatif Kurul mlar n n Sosyo-Ekonomik Yapı**, Uludağ Üniversitesi Yayınları No:3  020  0066, Bursa, 1983, s.46

değ ikimlere uğ ramāk ve nihayet 1966 yēānda Viyana Kongresi ile akağ ēdaki altē ilkeye indirilerek kabul edilmiktir.

- Serbest Girik İlkesi
- Demokratik Yönetim İlkesi
- Sermayeye SēānlēFaiz Verilmesi İlkesi
- Risturn Verilmesi İlkesi
- Kooperatifçilik Eğ itiminin Geliştirilmesi İlkesi
- Kooperatiflerle Kōbirliđ i İlkesi

Herhangi bir kooperatifin, ICAōya üye olabilmesi için bu altē ilkeyi kendi bünyesinde barēndēmasē gerekmektedir.

1.1.2.1. Serbest girik ilkesi

Bir kooperatif kurulurken belirli bir amaç doğ rultusunda kurulmaktadır. Kurulan bu kooperatifin hizmetinden ve/veya ürününden yararlanmak isteyen ve ortaklē ēn getirdiğ i ödev ve yükümlölükleri üstlenmeyi kabul eden her kahas, kendi rēzasē ile gönüllü olarak bu kooperatife ortak olabilir.¹³

Herhangi bir kikinin ortaklē ēsöz konusu olduğ unda, o kikinin dini, siyasi veya sosyal görüki ve fikirleri dikkate alēnmaz. Bu ilke ile belirtilen kartlarē kabul eden herkesin ortak olabileceğ i vurgulanmakla beraber, serbest girik ilkesi, herkesin kooperatife ortak olabileceğ i anlamēnē takēmaz. Yani Serbest girik ilkesi salt anlamēndaki gibi uygulama alanē bulamamaktadır. Başka bir ifadeyle sēānlarēn mevcut olacağ ē muhakkaktē. Örneğ in aynē meslek mensubu kıkilerin kurduğ u kooperatiflerde, bazē girik sēānlamalarē olmaktadır ki bu gayet normal ve yasaldē. Dolayēēyla bu ilkeyle belirtilmek istenen herhangi bir kooperatif ana sözleşmesinde yer alan kartlarē kabul eden herkesin bu kooperatife üye olabileceğ i dir.¹⁴

Serbest girik ilkesinin pratikteki sonucuna baktē ēnēzda, kooperatifler açēēndan büyük önem takēē ēnē görmekteyiz. Bu ilke sayesinde kooperatiflere girmek belirli kıkilerin tekelinde olmaktan çekmakta bunun sonucunda da paylarēn değ er artēē her türlü spekülative hareketten korunmuk olmaktadır.¹⁵

¹³ AKYOL, Cevat; **İl Kooperatifçilikte Tamamlama**, İİ Kooperatifçiliğ in Sesi Dergisi, Ankara, Kasēn 1976 s.49

¹⁴ BAĞAR, Hakkmet; a.g.e, s.57

¹⁵ İNAN, KōHakkē **İlğimizde Tarēnsal Kooperatifçilik Modellerinin Kooperatifçilik Anlayēē Teorisi Açēēndan Eleştirisi**, Karēnca Dergisi, Ankara, Sayē515, Mayē 1979 s.25

Serbest girik ilkesi ilk olarak tüketim kooperatiflerinde uygulanmā ve daha sonra genişleyerek bütün kooperatiflerce kabul edilen bir kural haline gelmiştir.¹⁶

Serbest girik ilkesinin birçok unsurunun tam olarak uygulanamadı ē görülmektedir. Kooperatif kurucularēn kendi kikişel eē ilimleri doē rultusunda bir dini veya siyasi görüğe yönelik kikişlerin kooperatiflerde bir araya gelmesi sākça görülen bir olgudur. Bu nedenle kooperatiflerle ilgili birçok mevzuatta tarafsēzlik ilkesi yer almasēna raē men uygulamada buna rastlamak pek mümkün olmamaktadır.¹⁷

1.1.2.2. Demokratik yönetim ilkesi

Kooperatifler, ortaklarētarafēndan seçilen ve atanan kikişlerce yönetilirler. Dolayēēyla bu aēdan demokratik kurulumlardē. Ortaklarēn kooperatife koymuk olduklarē sermaye ne olursa olsun, her ortak yönetime bir oyla katēdē. Kēsaca bir ortaē a bir oy kuralē geçerlidir.

ICA, kooperatiflerdeki ortaklarēn her birinin bir oy hakkēna sahip olmasē yöntemiyle demokratik yönetimin aslēnē oluşturunken, üst organlarda bu durum biraz farklıdākabilmektedir.¹⁸

Çaē dak kooperatif düşünürleri kooperatiflerin ölçek artēkēna gitmelerini, birleşmelerini ve güçlenmelerini onların geleceklere aēēēndan son derece önemli bir unsur olarak görmektedirler. Yine bu düşünürlere göre, rekabet gücünü kaybetmekte olan ve piyasa koşullarēna ayak uyduramayan işletmeler bulunduklarēpiyasalarē sonradan piyasaya giren ve piyasa koşullarēna kendisini adapte eden sektörlerle bēakmaya mecbur kalacaklardē.¹⁹

Çaē dak düşünürlere göre, verimlilik in artēmaya yönelik çalēmalar ve kooperatiflerin yeniden yapıdanmasē onlarē demokratikleşmeden uzaklaştēmaz, bilakis verimlilik in artēdēmasē demokratik yönetimi güçlendirir.²⁰

Sonuç olarak demokratik yönetim ilkesinin kooperatifin sosyal ve ekonomik yönden kendi kendine yeterli bir düzeye ulaşmasēndan sonra gerçekleştirēbileceē ini söyleyebiliriz.

1.1.2.3. Sermayeye sēnērlē faiz verilmesi ilkesi

ICAēn kooperatiflerle ilgili ilkelerinde **ēOrtaklarēn kooperatif sermayesine yaptēdēkatkēya belli bir oranda faiz ödenebilirō**²¹ denmektedir.

¹⁶ ZARAKOLU, Avni; **Kooperatifçilik in Temel İlkeleri**, Sevinç Matbaasē Ankara, 1970, s.61

¹⁷ ZARAKOLU, Avni; a.g.e, s.61

¹⁸ ZARAKOLU, Avni; a.g.e, s.62

¹⁹ KAN, K Hakkē a.g.m, s.25

²⁰ KAN, K Hakkē a.g.m, s.25

²¹ ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine İlk Raporu, 30.Kongre, Tokyo,1992, s.20

Ortaklara faiz ödenmesi veya ödenmemesi, ödenecekse hangi oranda ödenmesi gerektiği v.b. soruların cevabı kooperatifin bulunduğu ülkenin sosyal ve ekonomik politikasına, ülkede bulunan finansal kuruluşların durumlarına, ülke kanunlarına ve çalışma alanına göre farklılık göstermektedir. Hiçbir kooperatife ortaklarına faiz ödemesi hususunda baskı yapılamaz. Eğer bir faiz ödemesi yapılacaksa bu, kanunlar ve ana sözleşmede belirtilmiş olan kurallar çerçevesinde olabilir.²²

ICA bünyesinde bulunan ilkeler komisyonu, kooperatiflerde uygulanacak faiz politikası konusunda bazı alternatifler geliştirmiştir: Bunlar şunlardır:

a) Kooperatifte uygulanmakta olan kurallar bütünü içerisinde faiz ilkesi yer almıyorsa, kooperatiften faiz ödemesi yapılması beklenemez ve talep edilemez.

b) Eğer kooperatif ana sözleşmesinde faiz ödeneceğine dair alınmış bir karar varsa kooperatifteki sermayenin kimlerce meydana getirildiğinin ortaya çıkarılması gerekir.

Kooperatif sermayesinin büyük bir bölümü kooperatif ortaklarıca sağlanırsa böyle bir durumda faiz ödenebilir. Ancak faiz ödemesi yapılırken faiz oranının saptanması son derece önemli bir konudur. Oran saptanırken piyasa koşulları merkez bankası ve diğer benzer kuruluşların politikaları göz önüne alınmalı ve piyasa faiz haddinin üzerinde bir oran saptanmamalıdır.

Günümüz rekabet koşullarında kooperatiflerin fonksiyonlarını yerine getirebilmeleri için finansal güçlerinin sağlam temellere dayandırılması gerekir. Bu gücü sağlayabilmeleri için kooperatiflerin birleşme yoluna gidip kaynaklarını bir yerde toplamalı ve kendi finansal kuruluşlarını devreye sokmalıdır.

1.1.2.4. Risturn verilmesi ilkesi

Bu ilke kooperatif tarafından sağlanan fazla gelirin, yani müspet gelir gider farkının ve tasarrufların ortaklara ait olmasını ifade eder.

ICA komisyonu kooperatif ilkelerine ilişkin raporunda, risturn verilmesi olayına şöyle açıklık getirmiştir:

“Kooperatifin çalışması sonucu oluşan net gelir-gider farkı (risturn) dağıtılacak bir değere ulaşırsa, bu miktar kooperatif ortaklarına aittir. Bu miktar, ortakların belirleyeceği bir yöntem ile dağıtılır.”²³

²² ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine İlişkin Raporu, a.g.r, s.21

²³ ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine İlişkin Raporu, 30.Kongre, Tokyo, 1992, s.22

Batı ülkelerindeki uygulamaya baktığımız zaman söz konusu kazancın;

a) Sosyal ve ekonomik yatırımlar fonunda saklanması

b) Riskler fonunda tutulması

c) Kooperatiflerin üst örgütlerine veya bankalarına devredilerek kardeş kuruluşlarca kullanılması gibi alternatiflerin de kooperatif ortaklarıca benimsendiği görülmektedir.²⁴

Sonuç olarak, uygulanan ekonomik modellere göre risturn dağıtılması çekiçlilik göstermesine rağmen kooperatif ortaklarına ödenecek kaynakların saptanmasında kooperatif yönetiminin veya yönetim kurulunun benimsendiği görük ve politikalarından ziyade bunun kooperatif genel kurulunda genel kurulun vereceği istikamet yönünde düzenlenmesi daha faydalı olacaktır.²⁵

1.1.2.5. Kooperatifçilik eğitiminin geliştirilmesi ilkesi

Kooperatiflerin oluşmasının temeli halktır. Bu demokratik örgütler güçlerini halktan aldıkları için önemli kuruluşlardır. Bu ilkenin amacı kooperatif ortaklarına, yöneticilerine, memurlarına ve en önemlisi halka kooperatifçiliğin ilke ve yöntemlerinin yanısıra demokratik ve iktisadi taraflarına öğretmektir.²⁶ Çünkü halk sadece eğitim sayesinde kooperatifçiliğin ne olduğunu anlayabilir ve onun gelişimine katkıda bulunabilir.

1.1.2.6. Kooperatiflerle işbirliği ilkesi

ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine ilişkin raporunda bu ilkeye şu şekilde açıklama getirilmektedir:

“Tüm kooperatif kuruluşları gerek kendi ortaklarına gerekse içinde bulundukları topluma yararlı olabilmek için bölgesel, ulusal ve uluslararası düzeyde işbirliğine gitmelidirler.”²⁷

1966 yılında kooperatif ilkelerinin hazırlanmasında görevli olan ve kooperatifler arası işbirliği ilkelerinin uluslararası alanda kabul görmesi gerektiğini savunan H.Cowder, kooperatiflerin ancak kendi aralarında işbirliği yoluna bakılarak birim

²⁴ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; *İlkooperatiflerde Üst Örgütlenme*, Kongre Bildirisi, VII. Türk Kooperatifçilik Kongresi, Ankara, 1970, s.5

²⁵ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b. s.6

²⁶ SAKA, Remzi; *Kooperatifçilik Hareketi, Bizde ve Başka Memleketlerde*, Varlık Yayınları, İstanbul, 1932, s.70

²⁷ ICA Komisyonunun Kooperatif İlkelerine İlişkin Raporu, s.33

maliyetlerini dükürebileceklerini ve ancak bu yolla pazarlamada etkinlik kazanarak rakipleri karkâsında mücadele edebilecek güce kavııabileceklerini söyler.²⁸

Açıklamaya çalııı bu ilkeler bir rastlantı sonucu olmayıp belirli bir sistem oluşturmak amacı taıımaktadır. Bütün bu ilkeler birbirini tamamlayarak belirli bir düşünce düzeni ortaya koymaktadır.

1.1.3. Kooperatifçiliğ in toplumsal ve bireysel faydaları

Kooperatifçiliğ i insanları belirli bir amaç doğ rultusunda sermayelerini, emeklerini ve mesailerini harcayarak oluşturdıkları bir yapı olarak tanımlamış tır. Söz konusu tanıma dayanarak kınıu açkça ifade edebiliriz: kooperatifçilik bireylere ve topluma saydamayacak kadar faydalar sağ lamıştır. Bunlar hem toplumsal dinamiklerimizin gelişmesine hem de bireylerin ortak bir amaç etrafında toplanarak sosyalleşmesine katkıda bulunan önemli unsurlardır.²⁹

1.1.3.1. Kooperatifçiliğ in toplumsal faydaları

1- Kooperatifçilik ortakları maddi ve manevi ihtiyaçları en az gider ve maliyetle yerine getirilmesini mümkün kılar.

2- Değ işik konularda çalışan kooperatiflerin ııbirliğ i ve karkâklı ilişkileri sayesinde ekonominin çekitli kesimlerinin birbirlerine yakınlıkları ve birbirlerini tamamlamaları sağ lanır.

3- Kooperatif sayesinde fertlerin tek bakarına altından kalkamayacakları sorunları ortadan kaldırılması sağ lanır.

4- Kooperatifçilik gereksiz reklam ve propaganda giderleri yapılmamasına engel olur.

5- Dünyanın çekitli yerlerinde bulunan kooperatiflerin bir araya gelmesi ile olunan uluslararası birliklerin çalışmaları sayesinde milletlerarası yakınlık sağ lanır.

6- Bilimsel usullerin ve modern gelişmelerin ülkeler arasında yaygınlaşması sağ lanır.

7- Bireylerin kendi ekonomik durumlarına göre ortaya koyacakları küçük birikimlerden büyük bir kaynak ve kuvvet oluşumu sağ lanır.

²⁸ COLE, G.D.H; **The British Cooperative Movement In A Socialist Economy** , London, England, 1951, s.391

²⁹ YURDAKUL, Hüseyin; **İkonut Kooperatiflerine Girerken Nelere Dikkat Etmeli**, Karınca Dergisi, Kasım 2005, Ankara, s.5

- 8- Emek ve ürün değ erini bulur.
- 9- Sosyal ve ekonomik adaletin sağ lanmasēkolaylakē.
- 10- Kooperatifçilik yapēēve icraatlarēile barēēçēbir ortam olukmasēna vesile olur.
- 11- Kooperatifçilik egoizmin yerine paylakēmēsağ lar.
- 12- Kooperatifler aynē zamanda toplumsal açēdan bir eē itim kurumu vazifesi görür.
- 13- Demokrasinin toplum içinde yaygēnlakmasēnēsağ lar.
- 14- Toplumda tasarrufun gelikmesini sağ layarak kaynaklarēn israfēnēönler.
- 15- Üretim ve verimlilik artēēsağ layarak kar oranēnēn artmasēna sebep olur.
- 16- Ülkelerin sanayilekmesine önderlik eder.
- 17- Kanun, tüzük ve yönetmeliklerin uygulanmasēnēkolaylakē.
- 18- Fiyatlarēn akēēderecede artmasēnēönleyerek fiyat istikrarēsağ lar.
- 19- Hem üreticiyi hem de tüketiciyi koruyan bir fiyat politikasē güdülmesine katkı sağ lar.
- 20- İstihdam olukturulmasēna yardēncē olur.³⁰

1.1.3.2. Kooperatifçiliē in bireysel faydalarē

Ekonomik yönden zayıf olan bireyler karkēdaktēklarē problemleri tek baklarēna çözemeler. Çözölemeyen bu sorunlar zamanla bireylerin kendilerine güvenlerini kaybetmelerine, ailevi ve psikolojik sorunlarla karkēdakmalarēna, toplumda mutsuz ve birbirine güvenmeyen yē ēnlar olukmasēna neden olur.³¹

Kooperatifçilik; bu manada bireylerin küçük tasarruflarēyla ihtiyaçlarēnēn karkēdanmasēna katkıda bulunurken aynē zamanda kendine güvenen, zorluklar karkēsēnda yēmayan, mutlu, geleceē e güvenle bakan, huzurlu bireylerden olukan toplumlarēn ortaya çēkmasēna yardēncē olur.³²

1.1.4. Kooperatiflerin sēnēflandērēlmasē

Kooperatifler ortaklarēnēn ekonomik haklarēnē savunmak amacēyla bizzat ortaklar tarafēndan kurularak ekonomik hayattaki yerlerini almēdardē. Günümüzde ekonominin tüm alanlarēnda yer alan bu kuruluşlar çekitli isimler altēnda varlēklarēnē sürdürmektedirler. Bu kooperatifleri özelliklerine göre iki ana gruba ayēarak tasnif edebiliriz. Bu iki gruptan ilki

³⁰ YURDAKUL, Hüseyin; a.g.m, s.6

³¹ ESEN, Figen ; nēKooperatifler ve Ülkemizdeki Durumuò, Karēnca Dergisi, Sayē798, Haziran 2000, s.13

³² ESEN, Figen; a.g.m, s.14

kooperatiflerin amaçlarına göre tasnif edilmesi diğer ise faaliyet alanlarına göre tasnif edilmesidir.

1.1.4.1. Kooperatiflerin amaçlarına göre tasnifi

Günümüzde kooperatifler yerine getirdikleri fonksiyonları itibarıyla iki grupta incelenebilir:

1.1.4.1.1. Tek (özel) amaçlı kooperatifler

Kooperatif, ortakların sadece tek bir ortak amaç için bir araya geldiği kuruluşlardır. Söz konusu bu kooperatifler belirlenen ortak amaç dışında hiçbir işlev görmeyen kuruluşlardır.³³

Bu tür kooperatiflerin az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkeler için uygunluğu tartışılabilir. Çünkü her tür faaliyeti yerine getirebilmek için ayrı bir kooperatif kurmak gerekmektedir. Bu nedenle bu tür kooperatiflerde emek, sermaye ve kaynak israfından çok sık bahsedilmektedir.³⁴

Bu tür kooperatiflerde sözü edilen fonksiyonlar, kredi, ulaştırma, satış, satın alma gibi alanları kapsayabilmektedir.

1.1.4.1.2. Çok amaçlı kooperatifler

Çok amaçlı kooperatiflerde kooperatifin asıl amaçları yanı sıra bir de tali (ikincil) amaç eklenir. Hayvancılıkla ilgili kurulan bir kooperatifte karıdan özel bir ihtiyaçtan dolayı zamanla diğer amaçları eklenmesi buna örnek olarak verilebilir.

Bu tür kooperatiflerde en önemli sorun ikincil amaç olarak kooperatif bünyesinde bakıldığında işlerin gelişmemesi ve devamlı olarak kalmamasıdır.³⁵

Bazı ekonomistlere göre çok amaçlı kooperatifler için bir kargaşa ortamı oluşturur. Çok belirgin ve kesin bir işlevi sahip olmayan kooperatifler birden çok amaca sahip olunca

³³ ECER, H.Ferhat; **Türkiye'de Kooperatifçiliğin Gelişim Süreci ve Bu Süreç İçerisinde Yapılan Kooperatiflerin Yeri (Erzurum Yapılan Kooperatifleri Üzerine Bir Araştırma)**, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Basılmamış Doktora Tezi, Erzurum, 1986, s.40

³⁴ ECER, H.Ferhat; a.g.t, s.40

³⁵ LOUIS, P.F. Smith, **Tek Amaçlı ve Çok Amaçlı Kooperatifler**, Çev. Z.G.Mülayim, Karınca Dergisi, 1967, Sayı 362, Ankara, s.59

giderek hedeften uzaklaşacak ve kooperatifçiliğin amacından tamamen uzakta ilerlemeler kaydedeceklerdir.³⁶

1.1.4.2. Faaliyet alanlarına göre kooperatifler

Kooperatiflerin tasnif edilmesi için bakvurulan ikinci yol da onların faaliyet alanlarına göre sınıflanmasıdır. Bu kooperatifler genellikle tek bir amaç yerine getirmek için kurulmuşlardır.

1.1.4.2.1. Tüketim kooperatifleri

Tüketim kooperatifleri, tüketicilerin (özellikle dar gelirli tüketicilerin) ihtiyaçları olan tüketim maddelerini en iyi şekilde ve mümkün olan en ucuz fiyata (maliyet fiyatına) satın almasını sağlamak amacıyla insanların iktisadi güçlerini bir araya getirmeleri sonucu kurulan kooperatiflerdir.

Tüketim kooperatifleri bir yardım sandığı değildir. Tüketiciler kendilerine bir ekonomik yarar sağlamak üzere kooperatif kurmaktadır. Bu faydayı kooperatife yatırmak oldukları sermaye ile tüketim maddelerini daha ucuza almak suretiyle sağlamaktadırlar.³⁷

Tüketim kooperatifçiliğinin bütün dünyada büyük bir gelişme göstermiş olmasının nedeni, dar gelirli tüketicilerin korunmasında bu kooperatifçiliğin takdiri önemden kaynaklanır.³⁸

Ülkemizde üreticilerin kooperatifleşmeleri ile araçsaz sorununun tamamen ortadan kalkacağına inanana da çok sık rastlanmaktadır. Halbuki üreticileri sömüren araçsaz kadar, tüketicileri sömüren araçsazın da olduğu bir gerçektir.³⁹

Ülkemizde tüketim kooperatifçiliği tüm kooperatif kollarında olduğu gibi hak ettiği değeri ne yazık ki görememektedir. 1980'li yıllara kadar yeterli olmamakla birlikte biraz gelişme gösteren tüketim kooperatifleri bu yıllardan sonra uygulanan ekonomik politikalar ve beklenen desteğin verilmemesi sonucu adeta yok olmaya terk edilmişlerdir.

³⁶ UZEL, Celal; **Kooperatifçilik Bilgisi**, Çark Matbaası - Ankara, 1979, s.211

³⁷ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; **Kooperatifçilik**, Yetkin Yayınları - Ankara, 1992, s.407

³⁸ POYRAZ, Hüsnü ; **Kooperatifler ve Özelleştirme**, Karınca Dergisi, Sayı 643, s.37

³⁹ KANAN, Hüseyin İleri; **Türkiye'de Tarım Kooperatiflerinde Bütünleşme Sorunları** 11. Türk Kooperatifçilik Kongresi Tebliğleri, Ankara, 1984, s.5.

1.1.4.2.2. Üretim kooperatifleri

Bu kooperatifçilik tipi ortak bütün üyeler tarafından üretilen ürünlerin üyelerin yararına toptan satılmasına dayandır. Üretim kooperatifleri az gelişmiş ülkelerde sosyal exitliyi sağlamak ve gerginlikleri ortadan kaldırmak hususunda gerçekten yararlı olabilmektedir. Kurulduğu ve amaçları bakımından özellikle geri kalmış tarımsal topluluklarda olumlu sonuçlar veren bu kooperatifler, ayrıca bir kalkınma kurumu ve demokrasi okulu olarak da yararlılık göstermektedir.⁴⁰

Günümüzde üretim kooperatifleri de büyük bir gerileme içindedir. Bunun nedenleri bilimsel ve politik zorluklarda yatmaktadır.

1.1.4.2.3. Kredi kooperatifleri

Klasik ekonomi kuramında, ekonomik ilişkilerin gerçekleşmesinde en önemli araç olarak kabul edilen para, Keynes'in Genel Teorisinden sonra değerli bir önem kazanmıştır. Çağdaki ekonomi literatüründe para, sadece ekonomik ilişkileri gerçekleştiren bir araç değil, aynı zamanda ekonomik faaliyetleri etkileyen ve değerlendirebilen, ekonomik yapıdan istenilen hedeflere ulaştırılmasında rolü olan aktif bir öğe durumundadır.⁴¹

Kredi kooperatifleri, esnaf ve sanatkârlar veya çiftçinin kredi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla bankacılık metodlarını kullanarak faizle borç para vermek için tasarruflarında bulunan ortakların paralarını toplar. Genellikle kooperatif tarafından kredi olarak verilen para miktarı kooperatif ortakların kooperatifte toplanan tasarruflarından fazladır. Bu nedenle kooperatifler ya kendi bankalarından ya da kooperatiflere destek sağlayan bir devlet bankasından borç para alırlar.⁴²

Ülkemizde kooperatif çeşitleri içinde en kabul göreni kredi kooperatifleridir. Özellikle esnaf ve sanatkârlar, kefalet kooperatifleri vasıtasıyla devlet bankası olan Halk Bankasından piyasa şartlarına göre daha ucuz maliyet ile kredi ihtiyaçlarını karşılamaktadırlar. Ayrıca çiftçilerimiz de kredi ihtiyaçlarını yine bir devlet bankası olan Ziraat Bankası vasıtasıyla piyasa şartlarını altında bir faizle karşılamaya imkânına sahiptirler.⁴³

⁴⁰ GROVES, Frank; **What is Cooperation? The Philosophy of Cooperation and Its Relationship to Cooperative Structure and Operations**, Extensin, Madison, Wisconsin, 1985, s.26

⁴¹ ÖKÇESİZ, Abdullah; **Sosyal Politika Aracı Olarak Kooperatifler ve Kooperatifçilik**, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Basılmamış Doktora Tezi, Konya, 1995, s.64

⁴² ECER, H.Ferhat; a.g.t, ss.43-44

⁴³ ECER, H.Ferhat; a.g.t, ss.43-44

1.1.4.2.4. Yapēkooperatifleri

Yapē Kooperatifi konusuna bu çalāmanēn ileri safhalarēnda ayrıntēde deĭ ineceĭ imiz için sadece bu bōlümde yapē kooperatifinin tanānē vermekle yetineceĭ iz.

Yapē Kooperatifleri, ortaklarēnēn mesken ihtiyacēnē karkēlamak üzere bir araya gelmik kikiherce kurulan bir kooperatif türüdür.⁴⁴

Bu kooperatif türü 1980đi yēlarda yakalamē olduĭ u ivmeyi ne yazēk ki günümüzde kaybetmiktir. Bunun en önemli sebebi olarak bu tür kooperatiflere dükük faizli kredi saĭ lamada devlet desteĭ inin kesilmesini gösterebiliriz.⁴⁵

1.2. Kooperatifiliĭ in dünyada ve Türkiyeōde geliimi

alāmamēzēn temelini olukturan ve Ek 1 ve Ek 4 de gösterilen anket çalāmalarēnda özellikle yapē kooperatiflerinde yöneticilik görevi üstlenenlerin kooperatifiliĭ in dünyadaki ve Türkiyeōdeki geliimi hakkēnda yeterli bilgiye sahip olmadēklarē gözlenmiktir. Ek 1ōn 3 sorusundan aldē ānēz yanēlardaki yetersizlikten dolayē bu konuya da deĭ inmeyi uygun gördük.

1.2.1. Kooperatifçilik düküncesini olukturan toplum yapēē

Yeniaĭ ēn baklamasēyla birlikte Avrupaōda bir takēm önemli deĭ işiklikler ve yenilikler ortaya çēkmēktē. Gerçekten dünya tarihinin hiçbir döneminde dūnyanēn manzarasē 19. yüzyēda olduĭ u gibi çok kēsa bir süre içinde ve çok büyük bir hēzla deĭ imemiktir. Bu deĭ içme sadece endüstri bölgelerinde deĭ il, aynē zamanda büyük kēhirlerde ve her yerde görülmüktür.⁴⁶

Ortaaĭ ēn skolāstik karanlēklarēndan kendisini kurtaran batē toplumu, iktisadi, manevi, siyasi, sēnai, fikri ve zirai ihtilallerin içine girmiktir. Aklēnē kullanmaya baklayan insanoĭ lu vicdani hürriyetini ele geçirmik, iktisadi ve siyasi hayatta önemli adēnlar atarak,

⁴⁴ GERAY, Cevat; **Toplumsal Ekonomik Boyutlarēyla Toplu Konut Uygulamalarē** Mülkiyeliler Vakfē Yay. No.7, Ankara, 1983, s.92

⁴⁵ KELE, Ruken; **Kentleşme ve Konut Politikasē** Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınlarē No.540, Ankara, 1984 s.275

⁴⁶ TUNA, Orhan; **Sosyal Siyasete Giriş**, Filiz Matbaasē İstanbul, 1997, s.249

zengin ikadamların desteği ile ilmi teknolojiye dönüktürmük ve bunun neticesinde de Sanayi İhtilalini gerçekleştirmiştir.⁴⁷

1763 yılında James Watt tarafından buhar gücünü makineye aktaran buhar makinesinin yapılması ve 1867 yılında Siemens tarafından dinamonun endüstri alanına sokulması, sanayi alanında hızlı bir yükselme başlatmıştır.⁴⁸ Wattın buhar makinesini Arkwrightın pamuk eğirme makinesi ve Cartrightın mekanik dokuma makinesi izledi. Bu gelişmelerin neticesinde büyük dokuma fabrikaları kurulmaya başlandı. Kısa süre sonra İngilterenin her tarafına sözkonusu dokuma fabrikaları kaplandı. Bunların yanı sıra demir ve çeliğin üretilmesi, kömürlerin üretilmesi, demiryollarının tesis edilmesi, elektriğin endüstriye uygulanması, benzin motorlarının keşfedilmesi sanayi devrimini başlatan unsurlar olmuştur.⁴⁹

Söz konusu bu teknolojik gelişmeler sosyal değişimlerin çok daha hızlı yaşanmasına sebep olmuştur. Bunun sonucunda toplum içinde sosyal denge bozulmuş, bireysellik gelişmiş, köylü toprağa ve derebeyine bağılı olmaktan kurtulmuş, ancak bu kez de işçi olarak çalıştığı fabrika sahibinin, sermayedarın kölesi durumuna düşmüştür.⁵⁰

Köylülerin sanayi bölgelerine yerleşmeleriyle büyük sanayi şehirleri oluşmuştur. Sermayenin belirli ellerde toplanmasıyla oluşan bireysellik fikri; **insanlar birbirlerinden habersiz yaşayan toz zerrecikleri**⁵¹ haline getirmiş, sefalet bir kat daha artmıştır. İktisadi bağımsızlıklarına kaybeden küçük esnaf ve sanatkarlar da toplum içindeki eski mevkilerini kaybetmiş, endüstri ordusunun fabrika önünde gününbirlik iş bulmak için bekleyen milyonlarca ferdi arasında yok olup gitmişlerdir.⁵²

Devletin her iki ucunun da sivrilen cemiyet içinde ortaya çıkan huzursuzluklar karşısında tarafsız kalması hatta sendikalizm hareketlerine karşı sermayeden yana çıkması ve sefaletle boğulan milyonlarca halktan yana tavır koymaması sorunu içinden çıkılmaz bir hale sokmuştur. Sefalet içinde yüzen insanlara yardım edebilmek için çabalayan ancak hayalci bir takım düşüncelerden ileri gidemeyen Owen, Fourier, Balanc, Proudhon gibi ütopyik sosyalistlerin bakışlıklarına sefaleti ve ümitsizliği bir kat daha artırmıştır.⁵³

⁴⁷ TURAN, Kamil; **Kooperatifçiliğin Sosyo-Ekonomik Yapısı**, Ankara İktisadi İdari Bilimler Akademisi Yayınları, Ankara, No:33 1979, s.2

⁴⁸ TUNA, Orhan; a.g.e, s.250

⁴⁹ TUNA, Orhan; a.g.e, s.251

⁵⁰ YAZGAN, Turan; **Görünür**, Kutsun Yayınevi, İstanbul, 1977, s.203

⁵¹ TURAN, Kamil; a.g.e, s.3

⁵² YAZGAN, Turan; a.g.e, 205

⁵³ YAZGAN, Turan; a.g.e, 206

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız bütün bu olumsuz kartlara rağmen, işçinin sefaletine son verebilmek için yapılan çalışmalar neticesinde iki kavram gelmiştir: sendikalizm ve kooperatizm.⁵⁴

1.2.2. Kooperatifçilik in tarihi gelişimi

Çağdaki anlamda kooperatifçilik, 19.yy.ın ortalarında kapitalizmin gittikçe artan ağırlığından bunalan insanların ekonomik sorunlarına çözüm bulmak amacıyla bir araya gelmeleri ile başlamıştır. Fakat düşünce ya da uygulama olarak kooperatifçiliğe benzer ilkelerin öteden beri var olduğu görülmektedir. Geçimleri büyük ölçüde tarım ve hayvancılığa dayanan Türklerin sütü ortaklaşa kullanmalarının ilginç bir örneği dır.

Dünyada modern anlamda kooperatifçilik düşüncesi, 1844 yılında İngiltere'nin Manchester kentine bağlı Rochdale kasabasında 28 dokuma işçisinin kurduğu tüketim kooperatifi ile başlamıştır. Rochdale kasabasındaki dokuma fabrikasında çalışan işçiler ücretlerinden kıyakatçı oldukları için grev yapmışlardı. Bu işçilerden 28'i, birer İngiliz lirası sermaye vererek toplam 28 İngiliz lirası sermaye ile küçük bir dükkân açmışlardı. Kooperatifçilik tarihinde Rochdale Haksever Öncüleri olarak geçen kişiler bu 28 kişiydi. Rochdale kooperatifinin amaçları hazırlanan programda şu şekilde belirtilmiştir:⁵⁵

Üyelerine yiyecek, giyecek ve erzak sağlamak için bir mağaza açmak, üyeler için ev satın almak ve onları konut sahibi yapmak, ırsız olan üyelere ık sağlamak, arazi satın almak veya kiralamak⁵⁶

Dünyadaki kooperatif hareketine baktığımızda Rochdale Haksever Öncüleri arasında yer alan Ann Twedale ve Lady Byran isimleri öne çıkmaktadır. Lady Byran'ın maddi destek verdiği ve William King tarafından çıkarılan Cooperator isimli dergi Liverpool, Leicester, Huddersfield, Spitalfields, Sussex'te kooperatifler kurulmasına ve toptancı mağaza kooperatifi oluşturulmasına yardımcı olmuştur.⁵⁷

Dünyada kooperatifçilik hareketi, sosyal-kültürel-ekonomik-siyasal durumlarla bağlantılı olarak her ülkede farklılıklar göstermiştir. Bu sebeple kooperatifçilik düşüncesinin

⁵⁴ TURAN, Kamil; a.g.e, s.4

⁵⁵ TURAN, Kamil; a.g.e, s.4

⁵⁶ GIDE, Charles; **Kooperatifçilik Programı** (Çev: Hakkı Baha Pars), İzmir Halkevi Neşriyatı, İzmir, 1936, s.5

⁵⁷ HAZAR, Nureddin; **İlk Kooperatifçi Kadınlar- Kooperatifçilikte Kadınların Rolü**, Karınca Kooperatif Postası Sayı 376, Ankara, 1968, s.15

gelişmesine katkıları olan İngiltere, Almanya ve Fransa'da kooperatifçilik düşüncesinde meydana gelen gelişmelere kısaca değinmek istiyoruz.

1.2.2.1. İngiltere'de kooperatifçilik hareketi ve öncüleri

Kooperatifçilik, 19. yüzyılın ikinci yarısında Avrupa'da ortaya çıkmak daha sonra buradan tüm dünyaya yayılmıştır. O yıllarda İngiltere'de kapitalizm hüküm sürmekteydi ve ekonomik hayata, üretime tamamen hakim durumdaydı. İşçilerin sermayeye ve patronlara karşı birleşmeleri gerekmektedir. Kooperatiflerin ilk örnekleri olan Rochdale kooperatifleri de İngiltere'de doğmuştur.⁵⁸ Kooperatif düşüncesinin doğuşuna ve gelişmesine yön veren fikirleri ileri süren kişilerin genelde İngiltere'de yetiştirildiği görülmektedir. Bunun en önemli sebebi de Sanayi Devriminin İngiltere'de başlamasıdır. Robert Owen işçilerin çalışma koşullarını görmek ve bu durumun iyileştirilmesi için çaba göstermiştir. Ona göre işçilerin yaşam ve çalışma şartlarını düzeltilmesi, çocuklarını parasız okullarda okutulması, karın ortadan kaldırılması ve verilen ücretlerin ekit olması gerekmektedir. Kısızlığın ortadan kalkması için en etkili yol, Owen'e göre kooperatifçiliktir.⁵⁹

Robert Owen, kendi kurmuş olduğu fabrikada çalışan işçiler için tüketim mağazası ve tasarruf sandığı oluşturmuştur. Çalışma saatlerini on altıdan ona indirmiş, on yıldan küçük çocukların çalışmasını yasaklamıştır. Owen'in kurmuş olduğu tüketim mağazaları kötü yönetim, sermaye yetersizliği, kolektif yaşamadaki baskı ve zorluklar nedeniyle gerektiği gibi faaliyette bulunamamışlardır. İşçiler için kurmuş olduğu bakkal dükkanları ve açmak olduğu mağazalar modern kooperatifçiliğin ilk örnekleridir. Owen kooperatifçiliği yaymak için konferanslar vermek ve yayınlar yapmıştır.⁶⁰

İngiliz kooperatifçiliğinde Robert Owen'den sonra en önemli isim William King'dir. Hem yayınlarında hem de tüketim kooperatifçiliği alanında yapmış olduğu çalışmalarla birçok başarı elde etmiştir. William King, kooperatif tarzında birleşmeler olduğu anda işçilerin sermaye biriktirmelerinin mümkün olacağı ve bu yolla fabrika sahiplerinin hâkimiyetinden kurtulacaklarını belirtmektedir. Ona göre **“Eğer bir sistem en yüksek derecede dine ve ahlaka hizmet ediyor, gökyüzünü yerlere indiriyor, kendine inananlardan temiz ve lekesiz bir dini inanç, hassas bir vicdan, sadık bir yürek, pürüzsüz bir kafa, kardeşlik ruhu ve kardeşçe**

⁵⁸ HAZAR, Nureddin; a.g.e, s.17

⁵⁹ HAZAR, Nureddin; **Kooperatifçilik Tarihi**, Türk Kooperatifçilik Eğitim Vakfı Yayınları Ankara 1990, ss.62

⁶⁰ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; **Kooperatifçilik**, Yetkin Yayınları Ankara, 1992, s.27

üyelik istiyorsa, bu kooperatifçiliktir.⁶¹ 1828 yēında kurulmuk olan ñUnion Shopō adlē tüketim kooperatifi denemesi bakarēşēzlēkla sonuçlanmēktē. Çēkarmēk olduğ u ñCooperatorō isimli dergi, ileriki yēlarda kooperatifçilik düküncesini yaymak isteyenler için önemli bir kaynak olmuştur. William Kingōın bakarēē olamamasēnēn nedenlerinin bakēnda kooperatif mađazalarēndan alēkverik yapanlara risturn verilmemesi ve kooperatif mađazalarēnda toplanan ekyalarēn satēkē için veresiye sisteminin uygulanmasē gelmektedir.⁶²

1.2.2.2. Fransaōda kooperatifçilik hareketi ve öncüleri

Fransaōda kooperatifçilik hareketinin önemli isimlerinden biri Charles Fourierōdır. Charles Fourier, Kōgiliz Owenōden farklı olarak üretimi ve tüketimi içine alan çok yönlü bir kooperatifçilik hareketi dükünmüktür. Ziyaettin Fahri Fēndēkođ luōna göre Fourier **ñKooperatizm biri ameli ticaret ve iktisat hayatēndan edinilen tesirli mükahade yolu, dij eri kainat karēşēnda genik bir felsefi tefekkür yolu olmak üzere iki yoldan olur.**⁶³

Philip Buchez ve Louis Blancōın çālēmalarē ile Fransaōda kooperatifçilik hareketi gelişmiştir. Devletin kooperatiflere yardım etmesi, kooperatiflerin yönetimine karēmasē ve onlarē kontrol altēna almasēFransaōdaki kooperatifçilik hareketinin temel düküncelerindendir. Fransaōda tüketim kooperatifçiliğ i alanēnda önemli bir yeri olan dükünce akēmē ñNimes Okuluōdur. Charles Gideōnın kooperatifçilik düküncesine yaptēē en büyük katkı kooperatifçiliğ i bağ ēnsēz bir bilim dalē haline getirmek için göstermik olduğ u çabadē. 1855 yēında baklayan ñNimes Okuluōnın fikir akēmēna sonradan giren Charles Gide, bu okula önemli katkılarda bulunmuştur. Gide dayanēmayē toplum hayatēnēn genel bir kanunu niteliğ inde görmük ve kooperatifçiliğ in toplumun sorunlarēnē çözebilecek ve sosyal ahlakē oluşturabilecek en iyi potansiyele sahip olduğ u düküncesini benimsemiştir. Gide, kooperatifçiliğ in üretim araçlarēnē birleştirmesi sonucu olukan kollektivizme inanmamē, kooperatifi kuranlarēn emredicilik yerine gönüllülük ilkesinden hareket ettikleri için kişisel hürriyetlerden ve mülkiyetlerden vazgeçmediklerini belirtmektedir.⁶⁴

⁶¹ HAZAR, Nureddin; a.g.e. s.104

⁶² KESSLER, Gerhard; **Kooperatifçilik**, (Çev: Ziyaettin Fahri Fēndēkođ lu), İstanbül Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınlarē, İstanbül, 1940, s.28

⁶³ FINDIKOğ LU, Ziyaettin Fahri; **Türkiyeōde Kooperatifçilik-Tatbiki Sosyoloji Denemesi**, İstanbül Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınlarē, İstanbül, 1953, s.19

⁶⁴ KOCABAğ, Özlem Yāddēē; **Türkiyeōde Kooperatif Dükünçesinin Evrimi ve Tarēnsal Kooperatifçilik**, Dokuz Eylöl Üniversitesi, Atatürk İnkeleri ve İkkāp Tarihi Enstitüsü, Basāmamēk Doktora Tezi, İzmir 2002, s.21

1.2.2.3. Almanya'da kooperatifçilik hareketi ve öncüleri

Almanya kredi kooperatifçiliğinin öncülüğünü yapan devletlerdendir. Bu ülkedeki kooperatifçilik hareketinin yayılmasıyla etkili olan isimlerin başında Hermann-Schulze-Delitzsch ve Friedrich Wilhelm Raiffeisen gelir. İlk kooperatifler kanununun çıkarılmasıyla, Schulze-Delitzsch'in büyük etkisi olmuştur. Schulze-Delitzsch devlet yardımıyla dayanan kooperatifçiliği her zaman eleştirmiştir. Almanya'daki kooperatifçilik hareketindeki bir diğer önemli isim de Friedrich Wilhelm Raiffeisen'dir. Raiffeisen kendi adıyla anılmakta olan kooperatifçilik sistemini kurmuş ve ilk kooperatifçilik denemesini, belediye başkanı olarak görev yaptığı yerde gerçekleştirmiştir. "Fakir Çiftçileri Destekleyen Yardım Sevenler Kurumu" ve "Heddesdorf Hayat Cemiyeti"nin kuruluş amacı, zenginlerden almamak olan paraları maddi durumu kötü olan kimselere dağıtmaktır. Bu iki birlik, Raiffeisen kooperatiflerinin ilki olarak kabul edilmektedir.⁶⁵ Schulze-Delitzsch'deki kooperatifçilik düşüncesinde, küçük sanat kesimi üzerinde durulmuştur. Raiffeisen'de az ortak olmasıyla beraber, diğerinde çok ortak vardır. Schulze-Delitzsch'de kooperatifin ikleri ayrı ayrı alan çalışanlar tarafından görülürken Raiffeisen'de veznedere görev yapanlar dışındaki çalışan gönüllülerden oluşmaktadır. Raiffeisen kooperatiflerinde yer alan kontrol esasları diğerinde yoktur. İkisinde de dayanışma ve karşılıklı sorumluluk esasları söz konusudur. Ortaklara girilirken ikisinde de girilme parası alınmakta ve ortaklar oy kullanmada eşit haklara sahip bulunmaktadır.⁶⁶

1.2.3. Türkiye'de kooperasyon düşüncesi ve öncüleri

1.2.3.1. Cumhuriyete kadar olan dönemde kooperasyon

13. ve 14. yüzyıllarda Anadolu Selçuklular ve Beyliklerinde bir çeşit esnaf örgütü olan Ahilik'in kooperatifçiliğe yakın önemli unsurları mevcuttur. Eli açıklık, cömertlik, dayanışma, paylaşım vb. temel ilke ve ahlaksal unsurlar ahilik ve kooperatifçilik arasında paralellik gösteren unsurlar olarak göze çarpmaktadır.⁶⁷

Ahilik Türk tarihinin geleneklerinden doğmuş, Türk gelenekleriyle yoğrulmuştur. Ahilik kurumunun en önemli özelliklerinden biri orta sandıklarıdır. Bu sandıklar, Ahilik düşüncesine uygun olarak ekonomik hayatı düzenlenmesi ve ihtiyaçların giderilmesi için

⁶⁵ ÖZLÜK, Türkan; KARAALP, Orhan; **Almanya'da Kooperatifçilik** Türkiye Halk Bankası Yayınları, Ankara, 1968, s.15

⁶⁶ HAZAR, Nureddin; a.g.e, ss.288-289

⁶⁷ ÇAĞ ATAY, Nüket; **Bir Türk Kurumu olan Ahilik**, Ankara Üniversitesi Basınevi, Ankara, 1974, s.32

kurulmuk ve iletilmiklerdir. Ahilikte, orta sandıkların iletme bakımından ihtisaslaştığı sanayi, tarım, ulaştırma ve kredi konularında yoğunlaştığı görülmektedir. Kapitalist ve Sosyalist gibi iki akara uç arasında halk çıkarlarının rahatlıkla korunduğu, ekonomik bir uygulama olarak kooperatifler karmıza çıkmaktadır. Kooperatif ortaklarında hakim olan orta sandıklar Ahiliğe dayalı olan fikirlerin ilk örnekleri olmasibakımından önemlidir.⁶⁸

Ahi birliklerindeki orta sandıklar esnaf vakfında, esnaf kesesi veya esnaf sandığı denilen, bir karmızla yardımlama ve sosyal yardım sandığı vard. Ahi tekkilatı bu sandık yardımla üyelerine sosyal güvenlik sağlamakta, onları tefecilerin eline düşmekten korumakta ve onlara hammadde temin etmekteydi. Tekkilat için zorunlu olan harcamalar yapıldıktan ve çalışmayacak durumda olan üyelere gerekli parasal yardımlar sağlandıktan sonra kalan para esnafa kredi olarak dağılmaktaydı. Bu yolla esnafı, zora düşmesi engellenmiş oluyordu. Kısacenin kurumsallaşmak ve belli prensiplere bağlanmak bu şeklinin kooperatifçiliğe benzeyen, ahlaki ve ekonomik boyutlarında bulunmaktaydı.⁶⁹

Ahilik hareketinin kooperatifçilikle benzeyen birçok yönü olmasına rağmen, Türkiye'de kooperatifçilik hareketi Mithat Paka tarafından kurulan "Memleket Sandıkları" ile başlamıştır. 19. yüzyıl ortalarına kadar Türkiye'de düzenli kurumlara hemen hemen hiçbir alanda rastlanılmamaktadır. Çiftçilerin zirai kredi ihtiyacının olması ve çiftçilerin bu kredi ihtiyaçlarını karşılamak üzere tefecilere gidip ağır borç yükünün altına girmesi tekkilatlı bir zirai kredi sisteminin oluşturulmasına zorunlu karmıştır. Mithat Paka köylerdeki imece sisteminden yararlanmayla uygun görmüş, devlete ait boş arazilerde tarım yapılarak elde edilen ürünlerin satışından gelecek paralarla bir "Sandık" kurulabileceğine inanmıştır. Söz konusu bu sandık çiftçilerin elverdiği kurtlarla, ucuz faiz ve yeterli vade ile satış yaparak, köylünün tefecilerin elinden kurtulmasına sağlamak olacaktı. Mithat Paka'nın zirai kredide devletin etkisinin ne olacağı konusundaki yorumunda **"Çiftçinin kredilendirilmesi konusunda devlet yardımına gereklidir; ancak bu yardımın halk hareketiyle desteklenmesi şarttır."**⁷⁰

Mithat Paka, Tuna vilayetinde valiyken (1860) ilk tekkilatı kurmak ve 1867 yılında da bu tekkilatı resmîlik kazanmıştır. Kurulan bu tekkilata "Memleket Sandığı" adı verilmiş, düzenlenen bir nizamname ile ülke geneline yayılmıştır.⁷¹

⁶⁸ RÜZGÂR, Hasan; **Yerel Yönetimler ve Kooperatifçilik**, Harekât Yayınları, Ankara, 1993, s.32

⁶⁹ RÜZGÂR, Hasan; a.g.e, ss.33i 34

⁷⁰ HAZAR, Nurettin; **T.C Ziraat Bankası (1863i 1983)**, T.C Ziraat Bankası Kültür Yayınları, Ankara, 1986, ss.75i 76

⁷¹ SITKI, Şahap; **Bir Tarihçe: "Yüz Yıllık Tekkilatlı Zirai Kredi Tarihinde Memleket Sandıkları-Menafi Sandıkları-Ziraat Bankası"**, Kooperatifçinin Sesi Dergisi, Yıl:2, Sayı:22, Kasım 1964, Ankara, s.17

Menafi Sandıklarē gerekli tedbirler alānmadē ē ve dūzenli bir politika izlenmediē i için ortadan kaldārmāxtā. Daha sonra bu sandıklardan devredilen 2,2 milyon altānla 1888 yēānda Ziraat Bankasē kurulmuştur. 1889 yēānda ūlkenin pek çok yerinde Ziraat Bankasēnēn rgūtlenmēik olmasē Menafi Sandıklarē sayesinde. ⁷²

1.2.3.2. Cumhuriyet döneminde kooperatifçilik ve anayasalar

Cumhuriyet döneminde kooperatifçilik meselesi būtūn yönleriyle ele alānmāē ve çekitli yollarla kooperatifçilik tevkik edilmēiktir. Özellikle Cumhuriyetin kurucusu Mustafa Kemal Atatūrk, kooperatiflemekye būyūk önem vermēik ve bu konuda deē iik birçok kanunun karāmasēnē saē lamāxtā. Halkēn kooperatif kurmasēnē tevkik etmek maksadēyla 30.Haziran 1936 gūnū kurulan Tekir iftliē i Tarēn- Kredi Kooperatifinin 1 sayēē ortaē ē olmuştur. Bu hareketi ile çiftçiye izlemesi gereken yolu göstermeye alānmāxtā. ⁷³

Kooperatifçiliē in geliēmesini saē lamak amacēyla Cumhuriyet döneminde kū kanunlar karāmmāxtā:

1.2.3.2.1. İktisal alān satān ve ortaklāē kooperatifleri nizamnamesi

97 maddeden olukan bu nizamname 29 Ekim 1923āten önce Būyūk Millet Meclisi Hūkūmeti zamanēnda İktisat Bakanlēē tarafēndan kartāmmāxtā. Bu nizamname būtūn kooperatif çekitleri için geçerlidir. Bu Nizamnameye dayanarak ūlkenin çekitli yerlerinde deē iik birçok kooperatif kurulmuştur. ⁷⁴

1.2.3.2.2. Ticaret-i berriye kanunu (kara ticareti kanunu)

1850āden beri yūrūrlūkte olan ve içinde komandit, kolektif ve anonim kūrketlerle ilgili hūkūmler takēyan bu kanunun 15. maddesine 1924 yēānda yapēan bir ilaveyle, kooperatif ve limited kūrketler de eklenmiēiktir. Bu ilaveyle kanun karkēsānda kooperatifler ticaret kūrketi olarak kabul edilmekte ve bu kūrketlerle ilgili hūkūmlere tabi tutulmaktadē. ⁷⁵

⁷² SAKA, Remzi; İ̇mithat Paēa ve Kooperatifçilik VII, Memleket Sandıklarēnēn Tasfiyesi, Kooperatif Dergisi, Sayē46, Ankara, s.6i 7

⁷³ HAZAR, Nureddin; Atatūrk ve Tūrk Kooperatifçiliē i, Tūrkiyeāde Kooperatifçilik Hareketi ve Kooperatifçiliē imizden Beklenen Geliēmeler, Tūrk Kooperatifçilik Kurumu Yayānlarē Yayān No:44, Ankara, 1981, s.32

⁷⁴ MEMİK, İ̇san; FIRAT, Ahmet; Kalkānmada Tūrk Kooperatif Modeli Araētēmasē Yetkin Yayānlarē Ankara 1979, s.32

⁷⁵ MEMİK, İ̇san; FIRAT, Ahmet; a.g.e, s.59

1.2.3.2.3. Kıbari zirai birlikleri kanunu

1924 yēānda 498 saydē Kıbari Zirai Birlikleri Kanunu'nun çākarāmasēyla birlikte ortaklarēn kahsi ve mükterek kefaletleri esasēna göre kredi verecek müstakil kredi tekkilatlarē kurulmasēna imkân tanēmēktē. Yine bu kanunla, tarēm, kredi ve satāk kooperatiflerinin fonksiyonlarēbir elden karkādanmaya çālādmēktē.⁷⁶

1.2.3.2.4. 1929 Tarihli zirai kredi kooperatifleri kanunu

1924 ve 1926 yēānda çākarādmāk olan kanun ve nizamnamelerle kurulan müesseseler herhangi bir gelişme göstermeyince yeni bir düzenlemeye gitme ihtiyacē duyulmuş, bu amaçla 1470 saydē Zirai Kredi Kooperatifler Kanunu çākartādmēktē. Kāsmen Raieisen Prensiplerine uygun olarak hazērlanan bu kanunla ilk defa olarak, nKooperatifō kelimesi resmi literatüre geçmiştir.⁷⁷

1.2.3.2.5. 1935 tarihli tarēm kredi kooperatifleri kanunu

Cumhuriyet dönemindeki önemli tekebbüslerden biri de, Atatürkūin desteĝi ile 1935 yēānda 1470 saydē kanunun yerine geçmek üzere 2836 saydē Tarēm Kredi Kooperatifleri Kanunu'nun çākartāmasēdē.⁷⁸

1.2.3.2.6. 1935 tarihli tarēm satāk kooperatifleri kanunu

2836 saydē kanunla birlikte üreticinin ürününü daha iyi deĝerlendirmek amacēyla, 2834 saydē Tarēm Satāk Kooperatifleri Kanunu hazērlanmēktē.

1 Kasēn 1936 Yēānda Atatürk TBMM'nin açāđık konukmasēnda n***Kooperatif tekkilatē her yerde sevilmiştir. Kredi ve satāk için olduĝu kadar, istihsal vasāalarēnē oĝ retip kullandērmak içinde kooperatiften istifade etmeyi mümkün görmekteyiz.***ō⁷⁹ diyerek kooperatiflere devlet desteĝinin verilmesinin gerekçesini belirtmiştir.

1.2.3.2.7. 1163 Saydē kooperatifler kanunu

Uzun çālāmalardan sonra, 1969 yēānda nihayet kooperatifler kendilerine ait bir kanuna sahip olmuştardē. Bu kanunla birlikte kooperatiflerin kirketlerden farklı olarak kendilerine has bir yapıya sahip olduklarē kabul edilmis ve üst kademede tekkilatlanmalarēnē

⁷⁶ İSLİMYELİ Fenni; **Türkiye'de Tarēm Kredi Kooperatifleri, 100. Yāda Tarēm Kooperatifçiliĝimiz**, Ziraat Bankasē Yayınlarē Yayın No:16, Ankara 1963, s.57

⁷⁷ İSLİMYELİ Fenni; a.g.e, s.7

⁷⁸ HAZAR, Nureddin; a.g.e, s.252

⁷⁹ HAZAR Nureddin; a.g.e, s.252

gerekliyi kanun emri haline getirilmiştir. Ayrıca kanunla asgari ve azami sermaye payları belirlenmiş (Md.19) istisna ödenmesi (Md.38), vergi muafiyeti (Md.93) gibi hususlar da bu kanunla sağlanmıştır.⁸⁰

1.2.3.2.8. 1961 Anayasası

Kanunlarla yönlendirilmek ve iyi bir çalışma ortamı hazırlanmak istenen kooperatifçilik hareketine devlet 1961'den önce hazırlanan anayasalarda yer vermemiştir. Ancak sosyal devlet olmayı amaç edinen 1961 Anayasasıyla birlikte kooperatiflerle ilgili hükümler anayasada yer almaya başlamıştır.

1961 Anayasası'nın 51. maddesi köyledir: **“Devlet, kooperatifçiliğin gelişmesini sağ layacak tedbirleri alır.”** Bu hüküm ile kooperatifler devlet koruması altına alınmıştır. Bu hüküm kooperatiflerin gelişmesini temin ettiğ i kadar istismarına da yol açmıştır.⁸¹

1.2.3.2.9. 1982 Anayasası

12 Eylül 1980 hareketiyle askıya alınan 1961 Anayasası 6 Kasım 1982'de kabul edilen yeni anayasa ile yürürlükten kaldırılmıştır. 1982 Anayasası'nın 171. maddesinde devlet-kooperatif ilişkileri geçmiş tecrübelerle dayanarak şöyle belirlenmiştir:

“Devlet milli ekonominin yararlarına dikkate alarak, öncelikle üretimin artırılmasına ve tüketicinin korunmasına amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesini sağ layacak tedbirleri alır. Kooperatifler, devletin her türlü kontrol ve denetimine tabi olup, siyasetle uğ ramamaz ve siyasi partilerle ittifak yapamazlar.”

Bu maddeyle kooperatifçilik için her şeyden önce bir çerçeve çizilmiştir. Devlet kooperatifçiliğ i desteklerken milli ekonominin menfaatlerini göz önünde bulunduracaktır. Bu sebeple kooperatifler milli ekonominin gereklerine göre çalışan, üretimin artırılmasına ve tüketicilerin korunmasına hizmet eden müesseselerdir.⁸²

1.2.3.3. Cumhuriyet döneminden günümüze kooperatifçilik

Cumhuriyetin kurulması ile beraber ülkenin sosyo-ekonomik yapısında önemli rol oynayan ve halkın yüzde 85'inin gelirini sağlayan tarım sektöründe verimliliğ i yükseltebilmek için kooperatifçiliğ e önem verilmiştir.

⁸⁰ HAZAR Nureddin; a.g.e, s.252

⁸¹ 1961 Anayasası Madde. 51

⁸² 1982 Anayasası Madde. 171

1926 yēānda kabul edilen Ticaret Kanunu, kooperatifleri bir kırket türü olarak ele almāk ve tarēm dāē kooperatiflerin kurulmasēna olanak saĵ lamāttā. Aynē yēālarda Türkiyēde kooperatiflerin bakarēē olabilmesi için batē ūlkelerine bir heyet gönderilmik ve yapēdan incelemeler sonucu tarēm sektöründe kredi ve pazarlama iklemlerinin iki ayrē örgüt tarafēndan gerçekleştirilmesi kabul edilmiktir. Bu amaçla 1929 yēānda çekartēdan Zirai Kredi Kooperatifler Kanunu, Ziraat Bankasēna geniş yetkiler vermiķ, kooperatifleri devletin tarēnsal kredi politikalarēnē uygulayan araçlar olarak görmüktür. 1935 yēē sonuna kadar kurulan 668 kooperatife ancak 67.332 kiki ortak olmuştur.⁸³

1961 yēānda kabul edilen anayasa sosyal ve ekonomik haklara büyük önem vermesi nedeniyle önceki anayasalarēn aksine devlete yeni görevler vermiştir. Böylece 1961 Anayasasēnēn kalkēma planlarēnē yapēmasēndan ve kooperatifçiliĵ i geliktirecek tedbirlerin alēnasēndan devleti sorumlu tutmasē kooperatifçilik hareketine yeni bir ivme kazandēmēttā. 1962i 1967 dönemini kapsayan birinci bek yēlēk kalkēma planē toplumu kalkēndēma stratejisine aĵ ēlēk vermiştir. Birinci bek yēlēk kalkēma planēnē uygulandĵ ē dönemde kooperatifçilik açēsēndan ilginç gelişmeler olmuştur. Tarēnsal kooperatiflerin sorunlarē ve çözüm yollarē ile ilgilenecek Köy Kırleri Bakanlĵ ē kurulmuk ve bu bakanlēk yurt dēāndaki kırçilerin kērsal yatēēmnlara katkıda bulunmalarēnē saĵ lamak amacē ile belirli dönemler için Köy Kalkēma Kooperatifleri kurmuştur. K̄inci bek yēlēk kalkēma planē döneminde Türkiyēdeki kooperatiflerin sorunlarēna çözüm bulmak amacē ile oluĵturulan ihtisas komisyonu, mevcut yasalarēn ūlkenin sosyo-ekonomik gelişmesine cevap verebilecek nitelikte olmadĵ ēnē belirtmiķ ve tüm kooperatiflerin çekartēdacak tek bir yasa altēnda toplanmalarēnē istemiktir.⁸⁴

Üçüncü bek yēlēk kalkēma planē hazēlanmadan önce toplanan Kooperatifçilik Politikalarē Özel K̄htisas Komisyonu kooperatiflerin sorunlarēnē **ntarēm, tarēm dāē ve temelō** olmak üzere 3 ana baklēkta ele almēttā.

Dördüncü bek yēlēk kalkēma planē özel ihtisas komisyonlarē kooperatifçilikle ilgili çalēmalarēnē 3 ayrē alanda sürdürmüktür: Bunlar, Türkiyēdeki küçük tarēnsal ikletmelere önemli yararlar saĵ lamak, destekleme alēmnlarē ile ilgili politikalarē gözden geçirmek, tek amaçlē ve küçük ölçekli birimlere aĵ ēlēk vermek şeklinde özetlenebilir.

⁸³ SUPHĴ Nuri; **Devletçilik ve Kooperatifçilik**, Varlēk Yayēnlarē, K̄stanbul, 1932, s.161

⁸⁴ SUPHĴ Nuri; a.g.e, s.162

Kooperatiflere ilikin sayısal veriler 1941 yılına kadar gitmektedir. Bu tarihten önceki bilgiler ancak toplam olarak bilinmektedir. 1941 yılından önce kurulmuş kooperatiflerin sayısı 11.841 idi. Kooperatifler Yasası'nın yürürlüğe girdiği 1969 yılına kadar kooperatiflere yavaş gitmiş, yalnızca 670 kooperatif kurulmuştur. 1969'den 1979 döneminde ise 7080 yeni kooperatif kurulmuştur. Kooperatifçilik özellikle 1975'ten sonra hızla artmaya başlamıştır. Kooperatif sayısındaki büyük artış 1984 sonrasında rastlar. Bunun nedenlerinden ilki 1981'de ikincisi ise 1984'de çıkarılmak olan toplu konut yasalarıdır. Toplu konut fonunun 1987'de darboğaza girmesiyle kooperatif sayısında büyük bir düşüş olmuştur.⁸⁵

1.2.4. Ekonomik sistemlerin kooperatifçiliğe bakışı

1.2.4.1. Kapitalizmin kooperatifçiliğe bakışı

Kapitalizm kelime olarak kar anlamına gelir. Kapitalist bir ekonominin hüküm sürdüğü bir ülkede bireyler hem mal üretiminde bulunmakta hem de tüketim faaliyetlerini devam ettirmektedirler. Kapitalist ekonomide faaliyette bulunan kooperatiflerde kar elde etme isteği olmasaydı kooperatifler kar elde edemezlerdi. Burada kar eden kooperatifler değil, kooperatiflere ortak olan üyelerdir.

Kooperasyon, özel sektöre mülk edinme imkânı sağlayan bir harekettir. Üyeler kendi toprakları üzerinde üretim yapmakta ve bu ürettikleri ürünleri kooperatif aracılığı ile satmaktadırlar. Böylece üreticiler kooperatifin verimlilik olduğu imkânla rekabet şartlarından daha az etkilenmekte daha az gelir kaybına uğramaktadırlar.⁸⁶

Kooperatifler bir parçası oldukları kapitalist sistemde dört temel faktörü sağlarlar:

- 1-Mülkiyetin tabana ve geniş halk kitlelerine yayılması
- 2-Katılımcı ve demokratik bir yönetim,
- 3-Karın ıktirak etme,
- 4-Faydaye ve zarar adil bölünme.

Devletin rekabet ortamında tarımsal kooperatiflere tohumluk yardımı yapması veya özellikle 80'li yıllarda konut açığı gidermek için yapı kooperatiflerine faiz ve vergi muafiyeti gibi desteklerde bulunması rekabet ortamına müdahale olarak algılanamaz.

Kooperatiflerin temel görevlerinden biri rekabet ortamının birer unsuru olarak temel sanayiler tekellekirse, daha fazla imkânlar doğurarak rekabeti kışkırtmak olmalıdır.

⁸⁵ SUPHİ Nuri; a.g.e, s.163

⁸⁶ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t, ss. 94-95

Kapitalizmin en önemli ayērt edici özelliği kiki özgürlüğünün sağ lanmasēdır. Kapitalizm bu isteğ ini liberalizm ile siyasal, dinsel ve ekonomik temellere yayabilir. Liberalizmde bireycilik, dükünce özgürlüğ ü, inanç özgürlüğ ü temel olarak vurgulanē. Liberal ekonomi müdahaleci olmayan bir nitelik takē. Bu düküncede devlet temel unsurlarē kurduktan sonra unsurlar kendilerini etkileyerek çarkē döndürür. Devletin bu noktada faaliyete katđ masē ikleyen çarkēn ritmini bozarak ikleyikini aksatē.⁸⁷

Kapitalizm ile kooperatifleri mukayese ederken söz konusu noktalar çok büyük önem arz ederler. Kapitalizmde üretimde kullanđ an üretim araçlarē bireye aittir. Sosyalist düzende olduğ u gibi her kēy devlete ait değ ildir. Bu durumun böyle olmasē kooperatifçilik açēāndan hem bir kēns hem de büyük bir kayēptē.

Kooperatiflerin en önemli amacēān tek bağ larēna ihtiyaçlarēnē gideremeyen bireylerin kooperatif çatēē altēnda emeklerini, güçlerini ve sermayelerini bir araya getirmelerini sağ lamak olduğ unu anlatmēıdır. Kapitalist bir sistemde üretim faktörlerine sahip olan bir birey bu üretim faktörlerini üretime dönüktürecek araçlardan yoksun olursa bu kooperatiflere bakıurabilir. Kapitalist bir ekonomide üyelerden çekitli kēkillerde elde edilen gelir karkēđ ēnda bir faaliyette bulunulmasēda söz konusudur.⁸⁸

Kapitalizmin tam olarak iklediğ i bir ekonomide devlet kooperatiflere herhangi bir katkē yapmayacaktır. Böyle olunca kooperatifler ekonomide etkili olamayacaktır. Bu da kooperatiflerin rahat çalēmasēna yol açabilecektir. Ancak bireylerin içinde bulunduğ u imkēnsēzlēklar bu durumu nasē etkileyecektir? Üyelerinden yeterli maddi ve manevi desteğ i göremeyen kooperatifler nasē ayakta kalacaktır? Devletin müdahalesinin söz konusu olmadē ēbu durumda çekitli sēkēntēlarēn doğ masē kaçēnē mazdır.⁸⁹

Yukarēda belirtilen hususlar kapitalizmin uygulanmasē açēāndan birer sorun olarak görülebilir. Ancak bu ülkelerin kapitalizmi ne kadar uyguladē ē sorusu burada büyük önem kazanmaktadır. Kapitalist yapēān tamamēyla uygulanmadē ē bir ortamda belirli sēālar dāhilinde bile olsa devlet desteğ i ve müdahalesi söz konusu olabilecektir.

Sonuç olarak bireyselliğ i kendine en temel unsur edinen tam kapitalist bir ekonomide kooperatifçiliğ in olmasēdükünülecek bir olgu değ ildir.⁹⁰

⁸⁷ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t, s.95

⁸⁸ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t, s.95

⁸⁹ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t, s. 95

⁹⁰ ÖKÇESİZ, Abdullah; a.g.t. s.95

1.2.4.2. Sosyalizmin kooperatifçiliği e bakāē

Marksizm öncesi sosyalizme falanj sistemi adē verilir. Kooperatifler ve sosyalizmin ilikkisi bu tanēnlamaya dayanmaktadır. Falanj sisteminin kurucusu olan Fourier, üretimden çok tüketim üzerine bir teori oluşturmuk ve falanjē bir üretim ve aynē zamanda tüketim kooperatifi niteliğinde olacağ ēē vurgulamaktadır. Yalnē burada ikilem olarak nitelendirebileceğ imiz bir durumla karkākadē. Fourierē göre bu falanjlar kapitalistler tarafından kurulacaktır. Bunu sağ layabilmek için de bu alana yatēēmē karlē olacağ ēa kapitalistleri inandēmak gerekmektedir.⁹¹

Falanj sistemi komünist bir sistem olmayacaktır. Miras kurumuna saygē duyan, zenginlik kadar yoksulluğ un da olduğ unu kabul eden ve düzensizlikten, karēāklēktan, nefret eden Fourier, falanj değerlerinin dağ ēēmēnda on ikide bekinin emeğ e, on ikide dördünün sermayeye, on ikide üçünün de yeteneğ e verileceğ ini söylemektedir. Ne yazā ki, Fourier falanjlarē kurabilmek için yardımsever bir kapitalist bulamamaktadır. Falanjlarē daha ileri tarihlerde, Fransa, Amerika, Rusya ve İngiltereēde bazē girişimler halinde belirdiğ ini görmekteyiz. Ancak bunlar Fourierān öngördüğ ü bir falanj biçiminde değ il de bir kooperatif birliğ i āeklinde ortaya āēmēdardē. Kēte bu noktada konumuz olan kooperatifler tekrar devreye girmektedir. kōyle ki; pre-sosyalist dönem olarak nitelendirebileceğ imiz bu dönemde, Fourierān daha adil olmak için oluşturuğ u bu falanjlar, kooperatifsel amaçlar içerdē inden, sonuçta batēēülkelerde bir kooperatif görüntüsüne bürünmüktür.

Sosyalist ve post-sosyalist dönemlerde, üretim araçlarēē mülkiyeti devlete geçmiştir. Kooperatifler devletle bütünlekmik, merkezi planlamacāē sebebiyle bütün olaylara merkezi hükümetin müdahalesi kaçēmēmaz olmuştur. Bu da kooperatiflerin demokratik yönetim ilkesinin hayata geçirilmesine engel olmuştur.⁹²

1.2.4.3. Komünizmin kooperatifçiliği e bakāē

Komünizm, üretim araçlarēē devletin elinde olduđ u ve ferdiyetçiliđ i reddeden bir sistemdir. Bu yüzden bu idare altēda birçok devlet kuruluđu kooperatif adē altēda örgütlenmiştir. Mesela, bir grup çiftçi ailesi bir komūnal köyde beraber yakēyor olabilir. Bu aileler Komünist Parti bünyesinde olan bir başkan gözetiminde binlerce dönüm araziyi iklıyor olabilirler. Söz konusu bu başkan kendisine iletilen kota miktarlarēa ulamak için

⁹¹ ÖKÇESK, Abdullah; a.g.t. s.96

⁹² ÖKÇESK, Abdullah; a.g.t. ss.96

çiftçilerin çalıřmalarınē koordine eder. Bütün toprak, ekipman ve tesisler devlete aittir. Üretilen mamullerin tümü de yine devlete aittir.⁹³

Komünist sistem çoğ u zaman serbest tekebüs sisteminde kooperatiflerin kazanmāk olduklarē yerleri ve markalarē kullanmak amacēyla birçok hükümet kuruluşunu ñkooperatifò olarak nitelemektedir. Ancak 1917 yēdındaki Rus İhtilalinden önce kapitalist sistem içindeki kooperatifler dünyaca tanēnē hale gelmeyi bakarmāklardē. Bu sebeple komünistler kollektif çabalarēkooperatif baklē ēaltēnda toplamaya çalmāklardē.⁹⁴

Kooperatifler için olumsuz unsur, kooperatiflerin arkasēna sē ānēarak komünist propagandasē yapēmasēdē.

Komünist çevrelerin kontrolü ele geçirmeleri eğ er mümkün olsaydē ilk kaldēdacak müessese kooperatifler olacaktē⁹⁵

Komünizm veya Marksizmō göre üretim ilikkilerinin tümü toplumun ekonomik yapēnē oluturur. Merkezietçi bir yapēdan olukan komünizmde, üretim araçlarē devletin elinde olacaktē. Dolayēēyla bu durumdan en çok kooperatifler etkilenecektir. Diğ er liberal ekonomilerde, bireylerin ihtiyaçlarēnē karēdayamamalarēndan dolayıē kooperatiflere bakvurmalarē söz konusu iken bu sistemde kooperatiflerin daha güçlü bir devletçi yapēya büründükleri görölür. Kapitalist sistemlerde zamanla olukabilen monopollere benzer nitelik kazanan komünist sistem kooperatifleri mevcut piyasa içinde o fonksiyonu yerine getiren tek mercii haline getirmektedir. Ancak bu mercii kooperatif değ il de devlet olarak ele alēnmaktadē. Çünkü kooperatifler tamamēyla devletin himayesi altēnda olduğ undan, bütün üretim, tüketim v.b kooperatif faaliyetleri devletçe yerine getirilmektedir.⁹⁶

1.2.4.4. Karma sistemin kooperatifçiliğ e bakāē

Karma sistem adēndan da anlakēacađ ē üzere diğ er sistemlerden etkilenererek biraz da onlardan kopya çekerek oluturulmuk bir sistemdir. Bu sistemde ne komünizmin katē despotluğ unu ne de kapitalizmin akēē bireyselciliğ ini görmek mümkündür. Karma sistem bireylere özel mülkiyet hakkē tanēnāk ama gerektiğ inde bunda sē ālamaya gidebileceğ ini belirtmiktir. Yine bu sistemde kooperatiflere rahat hareket edebileceğ i ortam sunulmakla birlikte gerektiğ inde ekonomik gidiē göre ayarlamalar yapēdabileceđ i belirtilmiktir.

⁹³ ROY, Ewell Paul; **Cooperatives**, The Interstate Printers, Illinois, 1976, s.32

⁹⁴ ROY, Ewell Paul; a.g.e. s.32

⁹⁵ CASSELMAN, Paul Hubert; **The Cooperative Movement and Some of Its Problems**, New York, 1962, s.385

⁹⁶ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e, s.33

Kooperatiflerin kendilerini akan ve karkamaya güç yetiremeyecekleri durumlarda devlet, kamu ve toplum yararane gözeterek gerekli desteji kooperatiflere sunmaktan çekinmemektedir. Devlet ilk önce kooperatiflerin kurulabilmesi için gerekli altyapye oluşturur, bu altyapye çalmalarane çeitli yöntemlerle gerçekleştirebilir ve kamu otoritesi olarak kooperatiflerin kurulmasene sajlayan kanunlar çakarabilir. Kooperatiflerin yaygınlakmasē için bir takm ej itim faaliyetleri organize eder.⁹⁷

Devlet kooperatiflerin kurumsal yapya kavımmasene sajlamak ve ekonomide belirgin bir söz sahibi olmalarene temin etmek için kooperatif birliklerinin kurulmasēna ön ayak olabilir. Kooperatifler ile devlet arasēnda bir koordinasyon söz konusudur. Devlet bu çalmalarē yaptıktan sonra bireylerin talepleri dojrultusunda kooperatifler belirginlekmeye baklar. Kooperatiflerin yaygınlakmasēndan sonra devlet kamu ve toplum faydasene gözeterek kooperatiflere çeitli destekler sajlara: 1980di yēlarda yapē kooperatiflerine sajlanan destekler gibi. Bu destekler günümüzde tarēnsal ve yapē kooperatiflerine çeitli muafiyetler sajlama yoluyla devam etmektedir. Ancak sosyalist ekonomide oldu u gibi kooperatifler tamamen devlet için dejidir, ne de serbest piyasa ekonomisinde oldu u gibi kooperatifler tamamen devletten baēmsēzdēlar. Ancak bu ayarē çok iyi yapēmasēgerekir. Aksi durumda devletin akēē müdahaleciliē i kooperatifleri hantallaktēp fonksiyonlarane yerine getiremez hale sokabilir. Bunun tam tersi akēē ilgisizlik kooperatiflerin yavak yavak fonksiyon dēē kalmalarēna sebebiyet verir.⁹⁸

1.2.5. Kooperatifçiliē in dojuunu ve gelişimini etkileyen nedenler

Kooperatifçiliē in dojuunu ve gelişimi ūlkeler arasēnda farklılık arz ettiē i için konunun gelişmiş ve gelişmemiş ūlkeler olarak ikiye ayrēp ele alēnmasēnda fayda görmekteyiz.

İkinci dünya savakē yēlarēnda günlük literatürde kullanılan kelime sadece niktisatō iken savakēn bitimiyle bunun yerine űgelikme ve kalkēnma ekonomisio teriminin kullanēmaya baklandē ēē görmekteyiz.

İkinci dünya savakē öncesi her ūlke veya kēa kendi ikleyik ve politikasē gereē i yakam sürmekte iken savakēn ūlkeleri hatta kēalarēbirbirine yaklaktēmasēsonucu bu tür yaklakēnlar

⁹⁷ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e, s.33

⁹⁸ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e, s.33

çoğ u kimse tarafēndan umut ve heyecanla karkādanmāttā. Böyle bir tecrübenin savaklarla kazandmasē ayrēca dükünülmesi gereken bir konu olarak karkānēzda durmaktadır.⁹⁹

Yakādan bu ikilem kooperatifçilik alanēda da kendini göstermiştir. Liberal ve devletçi sektörler faaliyete rahatça geçebilirken, kooperatif sektörü gelişmemiş veya gelişmekte olan ülkelerin kooperasyonlarına yardım etmeye çalışmaktadır. Bu yardım veya katkı farklı birçok şekilde gerçekleştirilebilir. Bu konuda kendi ülkelerinde veya gelişmemiş ülkelerde seminerler, konferanslar, toplantılar, kurslar organize edebilirler.

Bu bağlamda ICA, FAO gibi milletlerarasē kuruluşlar organizasyonlara teknik yardımlarda bulunabilirler.¹⁰⁰

Genelde gelişmiş olan kooperasyonlarda, bu hareketin tabandan geldiği izlenmektedir. Gelişmemiş kooperasyonlarda bu pek mümkün değildir.¹⁰¹ Bu tür ülkelerde devletçe bazē girişimlerde bulunulmasē ve bu sayede bazē organizasyonların oluşturulmasē gerekmektedir.

Kooperatifçilikle ilgili dükünürler gelişmemiş ülkelerin birçokunda gözlemlenen ñdevlet babaò olgusu nedeni ile devlet bu ülkelerde kooperasyon hareketlerini bastırmaktadır. Ancak burada devletin rolü çok önemlidir ve akāēya kaçmamalıdır. Devlet kurucu bir nitelik üstlenmeli ve belli yardımlarē yaptıktan sonra olaydan çekilmeyi bilmeli, akāē korumacē bir fonksiyon yüklenmemelidir.¹⁰²

Gelişmiş ülkelere baktığı zaman bu ülkelerin genelinde bir liderin, bir rehberin var olduğunu görmekteyiz. Bu kitle, gelişmemiş ülkelerde birçok sebepten dolayı maalesef yoktur.¹⁰³

Genellikle, gelişmiş kooperasyon örneklerinde ilk önce tüketim kooperatifleri kurulmaktadır. Sāñ ve tabaka farkē olmaksāñ şehirlerde yaşayan tüm tüketici zümreyi kendine bağlayabilen tüketim kooperatifleri, belirli bir süreç sonrasında liberal sektörün istismar ettiğ i çiftçileri kendi himayesine almaya baklar. Pek tabidir ki, bütün bu olaylar, kooperatiflerle bir ilikinin doğ masına yol açar ve bu sayede kooperatifçilik hakkındaki eğitim de yavaş yavaş bu kitlelere iletmeye başlanır.¹⁰⁴

⁹⁹ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e, s.285

¹⁰⁰ CASSELMAN, Paul Hubert; a.g.e, s.285

¹⁰¹ POROY, Reha; TEKİNALP, Ünal; ÇAMOĞ LU, Ersin; **Ortaklıklar ve Kooperatifler Hukuku**, İstanbul Üniversitesi Yayınları Yayın No:2899, İstanbul 1982, s.111

¹⁰² POROY, Reha; TEKİNALP, Ünal; ÇAMOĞ LU, Ersin; a.g.e, s.111

¹⁰³ Seminar on Cooperative Leadership in South-Asia, 1960, s.43

¹⁰⁴ ULUSOY, Yılmaz; **Kooperatif Teşekküller**, Tisa Matbaacılık Sanayi, Ankara,1977, s.32

Zamanla güç kazanan bu yapē kendi bünyesinde önce küçük de olsa ileride büyüyecek olan endüstriyel kuruluşlar oluşturmaya baklar.

Genel ve tipik gelişim bir ekonomide kooperatifçiliğin veya bir başka ifadeyle kooperasyon hareketinin doğuşu ve gelişimi bu şekildedir. Şimdi bu doğuşun ve gelişimin nedenlerini ayrıntı olarak inceleyelim.

1.2.5.1. Ekonomik nedenler

Kooperatifçilik belli ihtiyaç sahiplerinin tek başlarına gideremedikleri ihtiyaçlarını gidermek için ortaklara girişimleri bir faaliyetin adıdır. Kooperatifçiliğin ilk oluşmaya başladığı zamanlardan daha önce ortaya çıkan ilkel kooperatifçilik veya kooperasyon hareketlerinin temelinde de yine bu ihtiyaçları tek başına görememenin meydana getirdiği birliktelik ruhu yatmaktadır. Bu ihtiyaçları karşılayamamanın en önemli sebebi de kuşkusuz ekonomik ve teknik sebeplerdi. Kooperatifçiliğin başladığı on sekizinci yüzyıldan itibaren daha geriye bakmamız konuyu izah etme bakımından daha faydalı olacaktır.¹⁰⁵

Feodal yapıdan itibaren bir bakış açısı oluşturmaya çalışsak, feodal beylerin himayesinde çalışan ve bir kimliğe bile sahip olamayan serflerin mevcudiyeti ile karşılaştık. Bu devirlerde kullanılan üretim araçları feodal beylere ait olup, serflerin bu araçlar üzerinde herhangi bir hakkı yoktu. Feodalizmin çökmeye başlamasından sonra toprak kökenli tarımsal ekonomi yavaş yavaş ticaret eksenli ekonomiye dönüşmüştür. Üretim fazlalıklarının mübadelesi yoluyla oluşan pazarlar, daha ileri zamanlarda çarkın ikleyiğinde önemli fonksiyonlardan biri olacaktır. Pazarların oluşması ve ticaretin yaygınlaşması ile serfler, feodal beylerce salıverilmiklerdir. Kimliksiz bu kitle, üretim araçlarından yoksun bir şekilde yeni arayışlara girişmiştir.¹⁰⁶

Pazarların gittikçe canlanması kentlerin yavaş yavaş oluşması ve kentlere yapıdan kitlesel göçler sebebiyle bir yandan belli bir ekonomik yapı oluşmaya başlarken, diğer yandan da çeşitli sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Kent tüccarları bu devirde üretimde kullanacakları eleman seçme işiyle meşgul idiler.¹⁰⁷ Bu devirlerde, tüccarlar tarafından temin edilen hammaddeler loncalara verilmek suretiyle üretim faaliyeti

¹⁰⁵ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; *İn Kooperatiflerde Üst Örgütlenme*, 7. Türk Kooperatifçilik Kongresi, Kongre Bildirisi, Ankara, 1970, s.5

¹⁰⁶ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b, s.5

¹⁰⁷ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b, s.5

gerçekleştirilmekteydi. Loncaların bu faaliyetten elde ettikleri para tüccarların elde ettiklerinden daha az ancak geçimlerini sağlamak için yeterli düzeyde idi.¹⁰⁸

Buhar gücünün kekfi ve sanayi devrimi ile içki sēñē (artık bilinçlenme gerçekleştik ve kitleden sēñā geçiş sağ lanabilmiktir), üretimi artēabilmiktir. Ancak bu devirde içkilerin fazla çālēñē az ücret aldēē zor koşullara maruz kaldēlarē bilinmektedir. Bazē düşünürlerē göre bir malē fiyatē o malē üretimi için harcanan emek miktarēdē. Ancak tüccarlar bu miktardan kesinti yapmakta ve akēē kar yapmakta idiler. Tüm bu olumsuz koşullar yavak yavak sendikal hareketlerin doğ masēna sebep olmuştur.¹⁰⁹

Kooperatifçiliğ in kaynağ ı olarak Kığiltere bilinmesine rağ men bu devirlerden önce de kooperatifçilik hareketi yok değ ildi. Fakat günümüzdeki yapēya benzer modern kooperatifçiliğ in ilk kez Kığiltere’de bakladē ē kabul edilmektedir.

1.2.5.2. Sosyal ve kültürel nedenler

Bu konu ekonomik ve teknik nedenlere nazaran daha kapsamlı olduğu için burada en önemlilerini saymaya çalışacağız.

1.2.5.2.1. Kibiriği yapma düşüncesi

Kıbrılı i yapma düküncesi, kooperatifçilik düküncesinin kökeninde yer alā ve temelinde eski çağlardan gelen yardım lakma örfleri yatar. Her ne kadar bu yardım lakma faaliyetlerine geçmi te fiilen kooperatifçi bir nitelendirme yapımamā olsa da, kıur altēndan gelen bu yardım faaliyetleri, günümüzde kooperatifçili i in amaç ve faaliyetlerinden pek de farklı de i ildir.

İklerin birbirinden ayrılup o iklerde uzmanlaşmak içilerce yapıldımsınē gerektiren ikbölümü, zamanla bir ikin çekitli içilerce yapıldımsınē gerektiren ikbirliḡ ine dönükmüktür. ¹¹⁰

İkkel toplumlarda ikbirliği, üretim çabalarē birleştirilerek verim artēdirmektē. Diyalektik anlayēta ikbirliği, basit ikbirliği ve kapitalist ikbirliği olmak üzere iki türe ayrılmaktē. İkkel toplumlardaki yardımlaşma ek deyimle basit ikbirliği **ñbir yandan üretim araçlarēñ ortak mülkiyeti üzerine, diğ er yandan da bireyin kendisini kabilesine ya da**

¹⁰⁸ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b, s.5

¹⁰⁹ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; a.g.b, s.5

¹¹⁰ HANÇERLİOĞLU, Orhan; **Felsefe Ansiklopedisi**, Cilt:3, Remzi Kitabevi, İstanbul, 1987, s.148

topluluğ una bağ layan göbek bağ āē henüz kesmemik olmasē üzerine dayalālār.ò Bu tür bir ikbirliğ i kapitalist ikbirliğ inden farklıdır.¹¹¹

Kapitalist ikbirliğ inde ise verimi artēan sadece insanlarēn kendi verimleri değ il, sermayenin verimidir. Kapitalizm öncesi basit ikbirliğ inin örnekleri Mēsā-lēlarēn ehramlarēnda görölmektedir. R.Jones, **ñonlarēn gücünü olukturan key sayēlarēydē** demiktir. Buna karkēn kapitalist ikbirliğ inin üretici gücü **ñçalēan insanlar belli kartlar altēda bērakāddē ānda her seferinde karkādsē olarak gelikirlir ve onlarēböyle kartlar altēna koyan da sermayedir.**¹¹²

Sonuç olarak, zihniyet olukumunun kooperatifçiliğ in gelikiminde çok önemli bir yere sahip olduğu u akikārdē. Onun için bu zihniyetin bazē dönemlerde eksikliğ i, kooperatifçiliğ in hēzlēkekilde büyümesine ve gelikmesine engel olmuştur.

1.2.5.2.2. Örgütlenme ihtiyacē

Gelikmik ölkelerin liderleri gelikmekte olan veya az gelikmik ölkelerinden daha yetenekli, zeki veya akālē değ illerdir.¹¹³ Ancak kooperatifçilik hareketinin bilincine yeterince varmāk bir taban tarafēndan destekleniyor olmalarē bu ölkeler için büyük bir kans olmuştur.¹¹⁴ Kēte bu iki grup arasēndaki temel farklılık da budur. Ayrēca bu halk tabanē bir tekkilat içinde canlē ve dinamik haldedir. Bu noktada tabanēn çok önemli bir role sahip olduğu unu belirtmemiz gerekir. Eğ er herhangi bir kooperatifin veya kooperatif mahiyetindeki bir hareketin halk tabanē mevcut ise, bu tekkilat gelikmik kooperatifçiliğ i daha da ileri götürerek ölkeler kooperatifçiliğ inin daha da gelikmesini sağ lar. Ancak tabanē olmayan bir kooperatifçilik tekkilatē her ne kadar devlet tarafēndan maddi ve manevi şekilde desteklense bile hiçbir fonksiyona sahip olamayacaktır. Dolayēsēyla, bu noktada, bütün problem, kooperatifçiliğ in tabanlarēnē zümrelerini, gelip geçici nitelikten çēkartēp, kurumsallaştēracak bir tekkilat fikrine ve yapēsēna alētēmaktē.

1.2.5.2.3. Eğ itim

Kooperatifçilik veya buna benzer mahiyetteki bir hareket halk tarafēndan tam bilinmeyen, tam anlakēlamayan kapālē bir konudur. Tek baklarēna ihtiyaçlarēnē karkēdayamayan halk çoğ unlukla yeterince eğ itilmediğ i ve bilgilendirilmediğ i için, ya bu

¹¹¹ HANÇERLİOğ LU, Orhan; a.g.e, s.148

¹¹² POROY, Reha; TEKİNALP, Ünal; ÇAMOğ LU, Ersin; a.g.e, s.5

¹¹³ LOCHART, Jaques; **Agricultural Co-operation in the European Community**, Brüksel, 1967, s.280

¹¹⁴ OLUÇ, Mehmet; **Köletme Organizasyonu ve Yönetimi, Cilt1**, İstanbul Üniversitesi Yayınē No:2430 İstanbul, 1969, ss.195-204

basit ve son derece etkin çözüm yollarından habersiz kalmaktadır ya da az bilgisi nedeniyle böyle ortak bir faaliyete girmekten çekinmektedir.¹¹⁵ Kısaca tam bu noktada halkın bilgilendirilmesi ve eğitilmesi son derece önem kazanmaktadır.

Tekilatsız bir kooperatifçiliğin var olamayacağından bahsetmiştik. Dolayısıyla kooperatifçiliğin belli bir seviyeye gelmesini ve toplumların refahını isteyenler bu konuya daha çok eğilmeli ve gereken önemi göstermelidirler.

1.2.6. Sosyal politika kurumları içerisinde kooperatifçiliğin yeri

Ülkelerin gelişme düzeyine bağlı olarak o ülkelerde sosyal politikaların oluşmasına veya uygulanmasına etki yapan belirli kuruluşlar mevcuttur. Hatta bu sosyal olgu günümüzde o kadar gelişmiştir ki, ülke sınırlarını aşarak dünyaya etkiler hale gelmiştir. Örneğin Unesco, Fao, Who gibi dünya örgütleri ülkelerin tarafından sağlanmaya kadar her türlü faaliyetine katkıde bulunmaktadır. Bir ülke ya söz konusu kuruluşların istediği şekilde düzenlemeler yapacak ya da dünyadan tecrit edilmiş bir vaziyette tek başına kalacaktır.¹¹⁶ Gelişmiş ülkelerde kooperatifler toplumda sosyal politikaların oluşmasında sözü dinlenen ve etkisi göz ardı edilemeyen kuruluşlardandır. Hükümetler düzenleme yapacakları konu hakkında o kooperatif birliğinin görüşünü almak mecburiyetindedir. Aksi takdirde oluşacak toplum baskısı onların başına çok ıstırlar açacaktır. Mesela Hollanda hükümetinin çiçek kooperatifçilerinin görüşünü almadan çiçek tarifi ile ilgili bir düzenleme yapması söz konusu bile olamaz.

Aslında her şey daha önce belirttiğimiz gibi ülkelerin gelişmişlik düzeyi, halkın eğitimi, kooperatifçiliğe bakış ve desteği ile ilgilidir. Eğer halk kooperatifçiliği benimsemiş ve içinde özümsemişse o ülkenin sosyal politikalarının oluşmasında kooperatifçilik ve kooperatif birlikleri en büyük baskı grubunu oluşturur.¹¹⁷

¹¹⁵ VILSTRUP, Richard; GROVES Frank; **Cooperative Communications Techniques**, University of Wisconsin, 1971, s.153

¹¹⁶ DUYMAZ, Kamil; **Kooperatif İşletme Ekonomisi ve Yönetimi**, Bilgehan Başar, Kocaeli, 1986, s.13

¹¹⁷ DUYMAZ, Kamil; a.g.e, s.13

1.2.7. Kooperatifçilik hareketinden beklenen sonuçlar

Kooperatifçilik ikbirliġ i sistemini içeren koordineli bir harekettir. Kooperatifçiliġ i birbirini destekleyen ve tamamlayan çok yönlü ekonomik ve sosyal ilişkiler olarak görmek herhalde yerinde olacaktır. Kooperatif faaliyeti bir ikbirliġ i türüdür.¹¹⁸

Bu ikbirliġ inin kendine has bir faaliyet düzeni, ikleyiki ve sonuçlarē olmasē muhakkaktır. Bu ilişkiler sistemi içerisinde kooperatif faaliyetinden beklenen sonuçlar ikiye ayrđır. Bunlar sosyal ve ekonomik sonuçlardır.

1.2.7.1. Sosyal sonuçlar

1.2.7.1.1. Kooperatifçiliġ in aile ilişkilerinde meydana getirdiġ i farklılamalar

Eġ er insanlar tek baklarēna olsalardē kimsenin ilgi ve dikkatini çekmezlerdi. Oysa insanlar sosyal bir varlık olarak tek baklarēna yapamazlar. Bu yüzden bireylerin bir araya gelerek oluġ turacaklarē küçük bir maddi veya manevi güç büyük potansiyellerin oluġ masēna sebebiyet verecektir. Böyle bir güç gerektiġ inde politik bir güç veya gerektiġ inde bir baskē unsuru olarak açđamayan kapđarē açacaktır. Mesela bir bireyin bankadan tek bakēna kredi almak için yapacaġ emüracaat ile binlerce üyeyle bir kooperatifin yapacaġ emüracaat arasında çok büyük farklılıklar vardır. Birincisinin belki de kredi bakvurusu dikkate bile alēnmazken diġ erinin kredi ihtiyacē piyasa kartlarıēn altēnda bir faiz oranē ile karşılanabilir.¹¹⁹

Yukarıdaki örnekten yola çıkacak olursak kooperatifçilik bir ailede bireylerin bencillik egolarēnē yok olmasēna sebep olur. Ayrıca aile bireyleri emeklerini birleştirerek az güçle çok işler bakımānē zevkine vardēklarēnda aralarēndaki akrabalık baġ larē güçlenecektir. Ayrıca bu bireylerin bir köy kooperatifi bünyesinde oluġ turacaklarē bir güç belki de topraklarıē yetersizliġ inden ve verimsizliġ inden dolayı yapđan mecburi göçlerin önüne geçerek ailelerin parçalanmasēnē önleyecektir.¹²⁰

Ailenin reisi olan baba da bilginin ve bölükmenin faydalarēnē görerek otoriter kimlikten sēyrdēp daha anlayēdē paylakāncē ve katēlēncē bir baba olacaktır. Bu sayede aile üyeleri arasında kardeşlik, dayanāma, feragat yerleşmiş olacaktır.¹²¹

¹¹⁸ DUYMAZ, İmail; a.g.e, s.13

¹¹⁹ TOPÇU, Ahmet Taner; **Kooperatifçiliġ in Dünü Bugünü**, Yetkin Yayınları Ankara, 1981, s.42

¹²⁰ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.42

¹²¹ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.42

1.2.7.1.2. Yerleşim birimleri üzerindeki etkileri

Kooperatiflerin en büyük özelliği israf önlemeleridir. Mesela bir taran ailesinin belli bir büyüklükteki arazisi için alacağı üretim araçlarına (traktör, harman makinesi, biçer döver v.b) ve diğer teçhizatlara, eğer köyde bir kooperatif varsa, belki de hiç para harcamayacak kooperatif üzerine alınan bu araçlarla arazisinde yine aynı faaliyeti daha az masrafla yapma imkânına kavuşacaktır. Ayrıca kooperatifin sağlayacağı imkânlarla üretimi daha da artacak ürünü zayi olmayacak ve böylece daha yüksek gelire kavuşacaktır. Kırtlar böyle olunca göç kavramı ortadan kalkacak köylüler yakadıkları yere daha güvenle ve dört elle sarılacaktır. Köylerde virane evlerin yerini modern altyapıları olan konutlar alacaktır. Böylece köyler viranelikten çıkıp modern altyapı küçük birer şehir halini alacaktır.

Şehirde yaşayan insanlar köylerden yapılan göçün azalması ile daha rahat ik bulma imkânına kavuşacaklar ve kentler plansız büyük gecekondu olmaktan çıkacaklardır. Ayrıca şehirdeki insanlar bir gecede yapılan ruhsatsız, altyapısı olmayan ve her an belediye ve diğer denetim kuruluşları tarafından yıkılma tehlikesi ile karşı karşıya kalan, sağlıksız konutlar yerine, yapı kooperatiflerince daha düşük maliyetle ve daha kolay ödenebilir taksitlerle yapılan, her an yıkılma tehlikesi olmayan, sağlıklı altyapısı olan, çevre donatılarına sahip çağdaş ve modern konut alanlarında yaşayacaklardır.¹²²

1.2.7.1.3. Eğitim alanına etkileri

Kooperatifler bencilliği (egoizmi) önler, özgecilliği (alturizmi) besler. Nefsi İslah eder, ortakları kendilerini hesabına katmadan bakkaları için feragatte bulunmalarını tevik eder. Bu yönleri ile kooperatifler insani ve ahlaki kuruluşlardır.

Kooperatifçilik ortaklara ihtiyaçları elbirliği ile giderilmesi demek olduğuna göre insanların aynı amaç doğrultusunda bir araya getirilip onlardan bu amaç gerektirdiği çabaya göstermelerinin sağlanması gerekir. Kooperatifler sabır, metanet ve feragat sahibi kimselerin yeri olduğundan bunların üyeleri en aykırı ve karşı fikirlere bile müsamaha gösterebilen kimselerdir. Bu özellikleri ile kooperatifler insan nefsinin İslah ve terbiye eder.¹²³

¹²² TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.43

¹²³ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.43

1.2.7.1.4. Diğ er sosyal etkileri

1- Kooperatifler toplumlarda demokrasinin yerleşmesine en büyük katkıyı yapan kuruluşlardır. Köyle ki, farklı fikirlerde olan kooperatif üyeleri toplantılarda bu fikirlerini ortak çıkarlarına gözeterek çekinmeden dile getirebilmekte ve diğer üyeler bunları dinlemektedir. Kooperatiflerde yönetime seçilme ve ayrılma üyelerin oyları ile olmaktadır. Üyeler bu kararları kendileri verdikleri için diğer seçime kadar yeni yönetim etrafında kenetlenmektedir.¹²⁴

2- İşçiler ister kâr ister devlet içinde olsun emeği ile kendisine değer il de başkasına yararı oldu. Bu düşünceyle patlamaya hazır bir bomba gibidir. Oysa kooperatifte birey hem organize toplumun bir üyesi olduğunun bilincine vararak ücretli işçi durumundan ortak durumuna geçer; hem de çalıştığı yerinin hem işçisi hem de sahibi haline gelerek ikini daha iyi sahiplenir. Böylece yüzyıllardır sürüp gelen sınıf düşmanlığı ortadan kalkmış olur.

3- Kooperatifçilik sistemi iktisadi demokrasiyi getirerek sınıf farklılaşmasını ortadan kalkmasını, adaletli gelir dağılımına ve toplumun bütün kesimlerini bütünleştirmeye ilkesine göre orta hallilik seviyesine yakın bir noktaya ulaştırılmasına hizmet eden bir toplum düzenidir.

4- Kooperatifçilik üreticinin mağdur olmasını önleyerek malının değerinden ayrılmayı önler. Ürünün ilk üreticiden son tüketiciye ulaşması aşamasına kadar geçen safhaları azaltarak ve pazarda fiyatların aşırı derecede yükselmesine engel olarak tüketiciyi korur.¹²⁵

5- Ortak payda etrafında toplanan insanlar zamanla birbirleriyle kaynaşarak büyük bir kuvvetin oluşmasını sağlarlar.

1.2.7.2. Ekonomik sonuçlar

1.2.7.2.1. Kooperatifçiliğin, yeniliklerin tedariki, uygulaması ve yayılmasındaki etkileri

Kooperatifleşmenin ileri olduğu toplumlarda, kooperatif birliklerinin diğer ülke kooperatif birlikleri ile ortaklara yapacakları seminer, toplantı ve eğitim faaliyetleriyle ya da karışık öğretiler, eğitimci değerli kişilerle belirli bir süre o ülkelerde kalarak uygulanmakta olan yenilikler hem daha kolay öğrenilir hem de kolay bir şekilde uygulamaya konulur. Oysa bunu tek başına bir bireyin yapma şansı belki de sınıra yakındır. Böyle bir eğitimi alsa bile bu yenilikleri uygulaması için gerekli olan maddi kaynağa ulaşması zordur. Ulaşması

¹²⁴ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.43

¹²⁵ TOPÇU, Ahmet Taner; a.g.e, s.43

halinde bile kooperatife nazaran daha pahalē olur. Mesela A.B.Dānde tarēn kesiminde yakayan nūfusun elektrikten faydalanmalarēnē, 1935āden sonra kurulan elektrik kooperatifleri ile mūmkūn olduĝunu sōylemek hiç yanlāk olmasa gerektir.¹²⁶

1.2.7.2.2. İktisadi geliñmeye yardım eden araçlar olmalarē

Kooperatifçilik hareketinin en önemli ekonomik faydalarēndan bir diğeri de yeni istihdam saharē olurturmasēdē. Deĝ iik kesimlerde çalāan kooperatiflerin iñbirliĝi ve karkāklē ilikileri sayesinde ekonominin çekitli saharēnda iñbirliĝi imkānē doĝ acaktē. Bu da iki ayrē kooperatifin bir araya gelerek yeni bir ik kolunda olurturacāĝ ē sinerji sayesinde yeni istihdam olanaklarē olukmasē anlamēna gelecektir. A.B.D eski devlet başkanlarēndan Bill Clinton başkanlĝ ē döneminde kı açēklamayē yapmēstē: **ñBugün bu kooperatifler ile yeni istihdam olanaklarē doĝ uyor. Bunlar genellikle 50 kiinin altēnda gençlerin çalātĝ ē küçük kooperatif idetmeleridir. Durum ne olursa olsun gençler daha iyi yakām konullarēna sahip olmak istiyorlarsa, beraberce çalāmaya alēmalādērlar. Bizim de özendirerek yaptĝ ānē budur.**¹²⁷

Kooperatifler vasāasēyla üretim artar, verimlilik yükselir, kar oranē artar. Yine kooperatifler sayesinde ürünün kalitesi artar, bu da dē pazarlarda o ürünün rekabet kāsēnē artē.

Kooperatifler medeniyetin bir ölçüsüdür. Hangi ÷lkede kooperatifçilik yerlekip gelimikse o ÷lkede kooperatif sayēsē artmē, bunlarēn ortak sayēsē çoĝ almē, kooperatiflerin maddi ve manevi gücü artmē, o ÷lkelerde hoĝgörü, demokrasi, bākkalarēnē haklarēna sayĝē duygularē yükselmiktir. O ÷lkeler medeni ÷lkeler arasēna girmiştir.¹²⁸

1.2.7.2.3. Diğ er ekonomik sonuçlar

Kooperatifçiliĝ in amaçlarēndan birisi de malēn veya hizmetin gerçek fiyatē ile piyasa fiyatē arasēnda olukan farkē ortadan kaldēdmasē en azēndan asgari seviyeye indirilmesidir. Bu hedefe ulamak için yapēmasē gerekenler üretim noktasē ile tüketim noktasē arasēnda alēnacak yol üzerinde kesin bir denetim kurarak bu yolu asgariye indirmektir. Tüketicie malēn üretildiĝ i kaynaĝ ē yaklātēmak suretiyle, malēn gerçek fiyatē ile piyasa fiyatē arasēndaki farkē ortadan kaldēmaya çalāmaktē.¹²⁹

¹²⁶ SURRIDGE B. John; DIGBY, Margaret; A **Manual of Cooperative Law and Practice**, US Agency For International Development, The Office of Housing and Urban Programs, Cambridge, 1968, s.154

¹²⁷ MÜLAYİM, Ziya Gökalp; ñClinton ve Kooperatifçilikō, Kooperatif Dünyasē Dergisi, sayē261, Ankara, Aralāk 1992, s.4

¹²⁸ BOGARDS, Emory; **Principles of Cooperation, The Cooperative League**, Washington D.C., 1958, s.300

¹²⁹ TURAN, Kamil; a.g.e. , s.76

Liberalistlere göre, benliġ inde yenilmez bir bencilik takēyan insanoġ lunun iktisadi hayatta bütün amacē kar saġ lamaktē. Bunun tam aksine tüketim ve kredi kooperatifleri vasēasēyla yaptēklarē ıkler sonucunda elde edilen karēristurn usulü ile tüketicilere daġ āmayē temel ilke olarak kabul eden kooperatifçilik düküncesi, karēn kendisini ortadan kaldēmamakla beraber onu geldiġ i kaynaġ a iade etmektedir.¹³⁰

Uluslararası alanda örgütlenmeyi bir ilke olarak kabul eden modern kooperatifçilik, çekitli sahalarda kurulan toptancē kooperatifler aracēē ile hammadde kaynaklarēna savak yoluna bakvurmadan ulakma ıklevini yerine getirerek olasē kēskançlık ve huzursuzluklarēn önüne geçmektedir.

İktisadi hayatēn düzgün ıkleyikini engelleyen, sosyal düzeni alt-üst eden ve siyasi hayatta harplerin ve ihtilallerin habercisi olan ıkızılıġ in iktisadi hayatēn buhranlēdevirlerinin bir eseri olduġ u hususunda günümüzde bir görük birliġ i vardē.¹³¹

1.3. YapēKooperatifleri

1.3.1. Toplu konut ve yapēkooperatifi kavramē

Kent bilim sözlüġ ünde toplu konut; *“Konut yapēn ortaklıē ē konut yapēkooperatifi ya da konut bankalarē gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayēda ailenin barēnma gereksinimini karēdayan büyük çaptaki konutlandēma ve yerlektirme girişimi”* olarak tanēnlanmaktadır.¹³²

Toplu konutlarē kamu kuruluşlarē konut yapē kooperatifleri ya da inkaat kirketleri yapar. Kamu kuruluşlarēna Toplu Konut İdaresiōni örnek olarak verebiliriz.

Konut yapē kooperatifleri ise Türk Ticaret Kanunu ve Kooperatifler Kanunuōna göre kurulmuk tüzel kikeliklerdir. Bunlarēn herhangi bir kar amacē olmayēp esas amaçlarē ortaklarēnēdaha az maliyetle daha modern konutlara kavuşturmakta.

İnkaat kirketleri ise kar amacē ile kurulan ve bu amaç çerçevesinde konut üreten kuruluşlardē.

Bu açēklamalardan yola çıkarak konut yapē kooperatiflerini; kiki ve kuruluşlarēn yardım lakma ve dayanēma suretiyle bir araya gelerek bir konut edinmek amacēyla kurduklarēbir kooperatif türü olarak tanēnlayabiliriz.

¹³⁰ İbid, s.77

¹³¹ İbid, s.85

¹³² BENLİKRAY, Yēmaz; **Konut Kooperatiflerinin Finansmanēve Finansal Yönetim**, Anadolu Üniversitesi Yayēnlarē No:284, Eskişehir, 1988, s.4

Dijer bir şekilde; yap kooperatiflerini üyelerinin konut ihtiyaçlarını kazanç amacı takmaksızın kararlaştırarak dayanışma ve yardımlaşma ile karlamayı amaçlayan toplumsal bir örgüt olarak tanımlayabiliriz.¹³³

1.3.2. Yap kooperatiflerinin kooperatiflik hareketi içindeki yeri

Konut kooperatiflerinin, çeşitli kooperatif türleri içinde nerede yer alması gerektiği konusu tartışmalıdır. Konut kooperatiflerinin bir tüketim hareketi mi yoksa bir üretim hareketi mi olduğu konusunda farklı düşünceler mevcuttur.¹³⁴

Uygulamada bazı ülkelerde tüketim ya da üretim yönü baskın kooperatif örneklerine rastlanmakla birlikte, hem üretim hem de tüketim amaçlarını aynı organizasyonda birleştiren örnekler de mevcuttur. Aslında konut kooperatiflerinin kendine has özelliklere ve problemlere sahip olması özel metodlar geliştirmesi ve bu alandaki faaliyetleri, konut kooperatifçiliğini, hem üreticileri hem de tüketicileri kapsayan ve kendine has özellikler taşıyan bir tür olarak ortaya çıkarmaktadır.¹³⁵

Konutun diğer tüketim mallarından farklı olarak üretici ve tüketicinin aynı organizasyonda birleşmesi, konutun sosyal nitelikler taşıması konut kooperatiflerini diğer kooperatif türlerinden ayrılarak, kendine özgü bir tür haline getirmektedir. Bu farklılık uygulamada da belirgin bir şekilde kendini göstermektedir.

1.3.3. Yap kooperatiflerinin avantajları

Konut sahibi olabilmenin çeşitli yolları vardır. Bu yollardan biri de yap kooperatifleridir. Bu yöntem diğerlerine göre bazı üstünlükler taşıdığı için tercih edilmektedir.

Yap Kooperatiflerinin en önemli avantajleri üyelerine sağlamış olduğu ortak pazarlık gücü ile insanların kaynaklarına harekete geçirmek için onlara güç vermesidir.¹³⁶

Yap kooperatifleri, üyelerinin tasarruflarını taleplerini örgütleyerek durumlarını kuvvetlendirir. Arsa alandan, binaların tamamlanmasına kadar olan süreçte, araçları ve spekülasyonların devreye girmesine engel olur. Böylece konut fiyatlarında aşırı dalgalanmalar önlenerek istikrar sağlanır.

Yap Kooperatiflerinin en önemli avantajlarından birisi de hiç kuşkusuz ki kooperatif üyelerine kiminle oturmak istediğini seçme hakkını tanımasıdır. Bu konuyu şöyle açabiliriz:

¹³³ BENLİKRAY, Yılmaz; a.g.e, s.6

¹³⁴ International Labour Organization (ILO); **Housing Cooperatives Studies and Reports**, Yeni Seri, No:66, Geneva, 1964, s.7

¹³⁵ International Labour Organization (ILO); a.g.e, s.7

¹³⁶ International Labour Organization (ILO); a.g.e, s.7

Kooperatife üye olmak isteyen birey ilk önce o kooperatife üye olan diğ er insanlarē araktēmakla ike baklar, daha ileri safhada kooperatif yōneticilerinin gūvenilir olup olmadıē ē konusu ilgisini çeker. Yaptıē ē bu araktēmalar sonucunda tatmin edici cevaplar aldıē ēna inandıē ē anda kooperatife üye olur. Oysa bir mūteahhitten alēnan bir daire iēin aynē kēyler sōz konusu bile olamaz.¹³⁷

Kooperatifin diğ er bir avantajē ise yerel yōnetimlere sunduđ u fērsatta gizlidir. Kooperatif bōlgelerinde yerel yōnetimler alt yapēyatēnlarnlē bir kez yapmakta ondan sonra būyūk bir yatēēna ihtiyaē olmamaktadır. Planlē kentlekmeye en uygun olan bu tarz yapıdakmanē, özellikle yerel yōnetimler tarafēndan en ileri dūzeyde desteklenmesi gerekmektedir. Oysa ūlkemizin gecekodu kentler haline gelmesine biraz da yerel yōnetimlerimizin bu būyūk yapıdakma olayēna gereken önemi vermemeleri neden olmaktadır.

Yine yapē kooperatifleri, girdilerin sađ lanmasēnda būyūk ōlēekliliđ in avantajlarēndan (kredi teminindeki kolaylıklar, malzemelerin ucuza temin edilmesi, vasēlē eleman kullanma olanađ ē v.b) yararlanēmasēna olanak sađ lar.

Yapē kooperatifleri, ūyelerin sorunlarēnēn çōzūlmesinde kikişel katēnlarda bulunmaya olanak verdiđ inden dolayēbir noktada ūyelerin kendilerini ispat etmelerine imkân sađ lamēk olur. Bunun yanē sēra yakama ve çalēma hayatēnda birbirine uyum sađ layabilecek hane halklarēnē bir araya getirerek, sosyal barēē sađ lamalarēna ōncūlūk eder. Ayrēca kamu kurum ve kuruluđ larēnē faaliyetlerine yardēncē olup, onlarēn sorumluluklarēnē ōnemli ōlēūde hafifletir.

Yapē kooperatiflerinin ūstūnlüklerini eđ er bir sēnēlamaya tabi tutarsak kōyle bir sēnēlamayla karkēkarkēya kalēēz:

1.3.3.1. Mali ūstūnlükleri

- 1- Ortaklarē tasarrufa yōneltir ve bu tasarruflarēn konut yapēnē iēin ōrgūtlenmesini sađ lar,
- 2- Arsa alēnēndan yapēnēn sona ermesine kadar geēen sūrede aracēlarē ortadan kaldēdıē ē iēin konutlar ucuza mal olur,
- 3- Toplu ūretim teknikleri kullanēabilir ve malzeme toptan olarak ucuza alēnabilir,
- 4- İhtiyaē sahiplerini ōrgūtleyip kollektif bir talep oluđ turur ve uygun kartlarla kredi bulma olanađ ē sađ lar,

¹³⁷ Internatōnal Labour Organēzatōn (ILO); a.g.e, s.7

- 5- Yönetim görevleri demokratik olarak seçilmiş gönüllü ortaklar veya onların temsilcileri tarafından yapılır. Böylece yönetim maliyetlerinde azalma sağlanır.¹³⁸

1.3.3.2. Teknik üstünlükleri

- 1- Kendi teknik servislerini geliştirebilir ve standartları oluşturabilir.
2- Nitelikli eleman istihdam edebilir.¹³⁹

1.3.3.3. Sosyal üstünlükleri

- 1- Düşük gelir grubunun konut gereksiniminin karşılanması için uygun bir sistemdir. Ortaklıklar aynı nitelikteki topluma devri yasalarla sağlanabilir. Konut ve çevresi istenilen şekilde oluşturulabilirse ortaklık devamlı olabilir,
2- Konutların yapımı ve bakımını sırasında kolektif davranış toplumsal dayanışmaya güçlendirir ve ortaklıklar sürekli olmasını sağlar,
3- Devlet, yerel yönetim ve bürokrasi önünde toplu talep oluşturur,
4- Devlete konut gereksinimini karşılamada yardımcı olur,
5- Toplumsal donatılar oluşturulmasıyla yaşanabilir bir konut çevresi sağlar,
6- Deneyisel birikimler kooperatif sisteminin düzelmesine katkıda bulunur.

1.3.4. Konut üretiminde kooperatifliğin önemi

Yapı kooperatifçiliği doğal olarak kentleşme olgusu ile birlikte gelişen bir harekettir. Dünyada kentleşmenin ilk başladığı ülkelerde, konut pazarına arzda bulunan öteki örgütlenme türlerinin gereksinimlere yeterince yanıt verememesi üzerine, yapı kooperatifçiliği hareketi başlamıştır.¹⁴⁰

Kooperatifçilik, ihtiyaç sahiplerinin bireysel imkânlarının bir araya getirilmesine, ferdi ihtiyaçların örgütlenerek grup ihtiyacı düzeyine gelmesine yardım ederek nispeten daha güçlü bir duruma gelmesine, bazen arz imkânlarının oluşturulmasına, bazen de yönlendirilmesine imkân sağlayarak, toplumun hemen hemen bütün katmanları için büyük önem taşır.

¹³⁸ LEVIN, A.Christian; **Housing Cooperatives in Developing Countries**; John Wiley and Sons Press, New York, 1981, s.19

¹³⁹ RUĞEN, Keleş; **Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye'de Konut Kooperatifleri**, İçişleri Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, 1967, s.35

¹⁴⁰ KARAYALÇIN, Murat; **Türkiye'de Konut Yapımında Kooperatiflerin Yeri**, Dünyada Mekân Konut Kooperatifleri Semineri, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını No:64, Ankara, 1985, s.72

Konut sorununun özellikle en düşük gelir grupları için önemi bilinmekle birlikte maalesef, kooperatifçiliğin bu gruplar için geçerli bir yol olmadı¹⁴¹ ve hemen hemen tüm ülkelerde gözlenmektedir.

Bunun nedeni olarak bireysel imkânların bu gruplarda esasen çok yetersiz olması ve örgütlü halde uzun vadeli bir girişim için niyet ve programa sahip olunmaması gösterilebilir. Özellikle kooperatif birlikleri şeklinde örgütlenilmesi halinde arsa, altyapı, kredi gibi temel sorunların üstesinden çok daha kolay gelinebileceği, bu yaklaşık içerisinde de düşük gelir grubu mensuplarına daha fazla destek verilebileceği muhakkaktır.¹⁴²

1.3.5. Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin gelişimi

1.3.5.1. Tarihsel gelişimi

Türkiye’de yapı kooperatifçiliği ile ilgili olarak ilk girişim, 1934 yılında devlet-belediye ikbirliği ile gerçekleştirilen, Bahçelievler Yapı Kooperatifi uygulamasıdır.

Bireylerin örgütlenerek bugünkü anlamda konut yapı kooperatifi kurdukları ve çalışmalarını bakara ile tamamlayarak ortaklarına konutların teslim ettiklerini görüyoruz.

1934 yılından 1945 yılına kadar Türkiye’de 50 konut yapı kooperatifi kurulmuştur. Bunların 22 tanesi Ankara’da olup, 7 tanesi evlerin inşaatını kısa sürede tamamlamıştır. Ankara’da kurulmuş bulunan diğer 15 kooperatiften 9 adedi arsalarını almak ve inşaatı geçmek için hazırlıkları tamamlamıştır. Bahçelievler yapı kooperatifinin bakara kooperatif evlerinin iskana yeni açılan bir alanda olması, diğer kooperatiflerin de arsalarını bu yönde seçmelerinde etkili olmuştur.¹⁴³

Bahçelievler yapı kooperatifi diğer birçok kooperatifin kurulmasında etici bir rol oynamıştır. Bu kooperatifin ortakları daha sonra birçok kooperatifin kurulmasına ön ayak olmuştur.

Türkiye’de konut kooperatifçiliği devlet kurumları aracılığı ile düzenlenerek üstten gelen bir örgütlenme şekli olarak günümüze kadar gelişmiştir.

Konut yapı kooperatifleri genellikle amaçlarına erişebilmek için tüm imkânların seferber edilebilmesini amaçlamakta, kooperatife yarar sağlayabilecek düşünen tüm unsurları bünyelerine katmaya çalışmaktadırlar. Bu düşüncede doğal olmayan bir olgu bulunmamaktadır. Ancak, toplumun en güçsüz kesiminin konut yapı kooperatifleri çevresinde örgütlenmelerinin zorluğu uygulamalarla kanıtlanmaktadır. 1980 öncesine kadar

¹⁴¹ United Nations; **Non- Profit Housing Associations**, New York, 1975, s.68

¹⁴² ERGÜDEN, Selman; **Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği ve Konut Kooperatiflerinin Yapısı**, XI. Türk Kooperatifçilik Kongresi tebliği, TTK Yayını No:57, Ankara, 1984, s.45

¹⁴³ ERGÜDEN, Selman; a.g.e, s.45

konut kredisi veren Sosyal Sigorta ve benzeri kurumların izlemekte oldukları kredi yöntemleri de doğal olarak esasen örgütlenmiş bir kesimi muhatap olarak kabul etmekte, yukarıda öne sürülen konut kooperatifçiliğinin en alt gelir grubu için geçerli olmaması paralelinde uygulamalarda bulunmaktadır.¹⁴⁴

1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile düşük gelir grupları için konut yapma kooperatifçiliği desteklenmeye çalışılmış; kredi olanaklarından yararlanabilmeleri içinde düşük gelirli olmak, belediye sınırları içerisinde konut ya da arsaya sahip olmamak kartları getirilerek toplumun bu en güçsüz kesimine bu şekilde yardımcı olabilmek amaçlanmıştır.

1981 yılında yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile de 775 sayılı yasa da öngörülen şekliyle konut yapma kooperatifçiliğinde düşük gelir gruplarına öncelik verilerek destek olunmaya çalışılmıştır. Günümüzde ise bu iki toplu konut idaresi çok düşük aylık taksitlerle yine yukarıda sayılan kartlara ilave olarak o ilde en az bir yedinci oturduğunu ve düşük gelirli olduğunu belgelemek kaydıyla düşük gelirli ev sahibi yapmaya devam etmektedir.¹⁴⁵

Türkiye’de konut gereksinimi ve konut açığı dikkate alınarak, kooperatiflere daima ümit bağlanmış, ancak 1984 yılına kadar, 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yerine çıkan 2987 sayılı Toplu Konut Kanununda da kapsamlı bir çözüm bulunamamıştır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile konut yapma kooperatifleri etkili bir şekilde devreye sokularak, konut sektöründe kredi olanakları daha yaygın bir yöntemle ele alınmıştır. Bu düzenleme o yıllarda kooperatif sayısının hızla artmasına neden olmuştur.¹⁴⁶ Aşağıdaki tablolar incelendiğinde Türkiye’de konut üretiminin gelişimi gözlemlenebilir.

¹⁴⁴ KELEK, Ruken; **Türkiye’de Konut Kooperatifçiliği** iö, Konut Kooperatifleri Semineri 1, Yorum Matbaacılık Yayıncılık, Ankara, 1982, s.22

¹⁴⁵ KELEK, Ruken; a.g.e, s. 22

¹⁴⁶ GÜMÜK, Halil; **Konut Yapma Kooperatiflerinde Denetim-Muhasebe Düzeni Üzerine Karşılaştığımız Sorunlar ve Çözümleri**, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Bölümü, Başmamak Doktora Tezi, İstanbul, 1991, s.112

Tablo 1.1. Yıllara Göre Konut Üretimi

Yıl	Yapılan İşinlerine Göre	Yapılan Kullanılan İşin Belgelerine Göre
1975	181685	97431
1976	224584	102110
1977	216128	119409
1978	237097	120615
1979	251846	124297
1980	203989	139207
1981	144394	118778
1982	160078	115986
1983	169037	113453
1984	189486	122580
1985	259187	118205
1986	392825	168597
1987	497674	191109
1988	473582	205485
1989	413004	250480
1990	381408	232018
1991	393000	227570
1992	472817	268886
1993	548130	269694
1994	523794	245610
1995	518236	248946
1996	454295	267306
1997	464117	277056
1998	432599	238958
1999	339446	215613
2000	315162	245155
2001	279616	243464
2002	161920	161491
2003	202854	162908
2004	330446	164994
2005	546618	249816
2006	600387	295389
2007	584955	326484
2008*	116462	73705

*2008 Yılı I. dönem verileridir.

Kaynak: Bu Çizelge Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan bilgilerle düzenlenmiştir.

Yukarıda verilen tablo incelendiği zaman 1984 yılına kadar kendi alanında içerisinde normal bir artış trendi izleyen konut üretimi Toplu Konut hamlesinin başlaması ve Toplu Konut Fonu kredilerinin devreye girmesi ile 1985'ten başlayarak hareketlenmektedir. 1986 yılındaki yapı kullanımı izin belgelerine bunun yansıdığı gözlemlenebilir. Bu gelişme, konut sunum biçimleriyle de yakından ilgilidir. Toplu Konut Yasası'nın hedeflediği toplu konut projeleri ve toplu konut yapımcıları ile 1970'lerin küçük üreticisi konut piyasasından çekilmek zorunda kalmıştır. Büyük sermaye, konut üretimini çekici bulmaya başlamış ve zaman içerisinde holdingleyen toplu konut şirketleri kurarak konut piyasasına girmiştir. Öte yandan konut kooperatifleri birlikler şeklinde örgütlenerek geleneksel konut üreticiliğinden, büyük ölçekli kent parçaları üreten kent kooperatifçiliğine dönüşmeye başlamışlardır. Kent-Kooperatifin Batıkent'te kazandığı başarı, kooperatifleri güç birliği yapmaya özendirirken, kooperatif hareketi, yitirmiş olduğu güven ve saygınlığı yeniden kazanmıştır.¹⁴⁷

1985 yılında başlayan bu kooperatifleşme hareketinin temelinde yatan ve çok önemli bir unsur olan diğer bir gerçek 1982 Anayasası'nın konut hakkı bakımından 57. maddesinde yer alan anayasal karttır. Söz konusu maddede **Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre kartlarına gözetilen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler** ifadesi yer almaktadır.¹⁴⁸ Anayasal güvenceye kavuşturulan şehirlerin planlı bir şekilde büyümesi olgusu kooperatiflere altın çağına yakatan o muazzam dönemi başlatmıştır.

Yapı Kooperatifleri kendilerine sağlanan anayasal güvence ve Toplu Konut Fonu kredileri sayesinde yapı izinlerine göre 1983'te yaklaşık 170.000 olan konut sayısı her yıl çok büyük miktarlarda artarak 1993 yılında 550.000'e ulaştı. Çıkarmak, ülkede modern yaşamın altyapısını oluşturmaya katkıda bulunmuşlardır.

Kooperatiflerin bu dönemde bu kadar yoğun bir şekilde kurulmasında diğer bir etken ise ülkede uygulanmakta olan kentsel kesimdeki nüfusun azaltılması politikasıdır. Köyden kente doğru başlayan büyük göçler şehirlerin etrafında gecekondu denilen ve herhangi bir planlı alt yapı unsuruna sahip olmayan garip mahallelerin, beldelerin hatta ilçelerin oluşmasına sebebiyet vermiştir. Bu yerlerin güvenlik açısından kontrolünün zor olması hatta denetlenememesi, insanların bulundukları sağlıksız ortamlardan etkilenerek birbirleri hakkında iyi fikirler takınmamasına, hatta aralarında yeni husumetlerin doğmasına yol açmış, yakadığı şehre adapte olmak yerine doğup geldiği şehirle özdeşleşen hemkericilik fikrinin gelişmesine neden olmuştur. İnsanların yakadıkları yeri sahiplenmesinde kooperatifçilik hareketinin etkisi büyüktür. Özledikleri insanlar gibi altyapı olan çekimli sosyal donatılara

¹⁴⁷ AYDIN, Saadet; **Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kütüphane Bölümü, Basılmamış Doktora Tezi, Ankara, 2003, s.75

¹⁴⁸ 1982 Anayasası 57.madde

sahip yeni konut alanlarēda yakamaya baklayan insanlarēn yakadēklarē kehre baēlēdēklarē artmē ve aralarēda meydana gelen husumetler azalmēttē.

Yapē kooperatifçilinde yakanan bu gelişme 1990ēdē yēllarēn ortalarēna kadar devam etmek ondan sonra yavak yavak gerilemeye baklamēttē. 2001 krizinde en dūkkik seviyesine inen bu durum 2002 yēdēndan sonra bu kez devlet tarafēndan TOKKēye yūklenilen yeni amaçla daha farklı bir boyut kazanmēttē.

Liberal ekonomik sistemin uygulandē ē ūlkemizde devletin konut alanēda devletçi bir sistemi uygulamasēgaripsenmesi gereken bir olgudur. TOKKın sadece konut deē il buna ilave olarak hastane, okul v.b alanlara da yōnelmesi zamanla konut ikinin ikinci plana itileceē i kanēēnē uyandēmaktadır. Ayrēca kooperatifçilikte asē gaye olan insanlarēn bir ortak amaç etrafēda toplanmasē ve gūç birliē i yaparak kenetlenmeleri dūkkincesi tamamēyla terk edilmik olmaktadır. Kısınlarēn bir arada yakamasēna būyūk katkı saē layan bu olgu aynē zamanda konut alanlarēnē daha gūvenli hale getirmektedir. Oysa uygulanmakta olan sistemde insanlar birbirlerini tanēmadan takēndēklarēbinalarda tanēmakta ve birbirlerine olan gūvenleri azalmakta, hatta hiç olmamaktadır.¹⁴⁹

1990ēdē yēllarēn sonundan beri uygulanan yanlēk politikalar neticesinde dūkmeye baklayan konut ūretimi alēnan yapēkullanma ve yapēruhsatlarēna da yansēmaktadır.

Sosyal devlet olgusundan hareketle belki TOKKın konut ikinē girikmesi makul karēanabilir. Bu girikim sadece geliri dūkkik olan alt gelir gruplarēna sosyal konut yapēnē rēklinde olabilir. Devletin TOKKvasēasēyla ūlke mūteahhitlerine rakip olmamasē gerekir. Ayrēca TOKKtarafēndan yapēdan konutlarēn yapēddē ē çevrenin kartlarē dikkate alēnmaksēzēn yapēddē ē gōzden kaçēdēmmasē gereken bir gerçektir. Őrneē in Erzurum ilinde yapēdan TOKK konutlarē o bōlgede bulunan halkēn beklentileri gōz ōnūne alēnmadē ē ve fiyatlarēnēn pahalē olmasē nedeniyle istenilen talebi gōrememik, nihayetinde polis lojmanē yapēdmēttē.

1.3.5.2. Konut kooperatifleri yoluyla ūretilen konutlarēn konut ūretimi iindeki payē

Ūlkemiz aēēēndan çok ōnemli bir unsur olan kooperatifçilik hareketi acaba yapē kooperatifçiliē i ile bu ūlkenin konut ihtiyacēna ne gibi bir katkıda bulunmuştur? Bu soruya yanē verebilmemiz iēin TŪKK (Tūrkiye Kēstatistik Kurumu) tarafēndan yayēnlanan akaē daki tabloyu incelememiz yararlēolacaktır.

¹⁴⁹ AYDIN Saadet; a.g.t, s.76

Tablo 1.2. Yapı Kooperatifleri Tarafından Yapılan Konutların Toplam Konut İçindeki Payı Gösterir Liste.

Yıllar	Toplam Konut Sayısı	Kooperatif Sayısı	Kooperatiflerin Konut Sayısı	Toplam İçindeki Payı
1975	181685	138	14005	14005/181685 = %7,70
1976	224584	285	16643	16643/224584 = %7.41
1977	216128	334	25142	25142/216128 = %11.63
1978	237097	330	26049	26049/237097 = %10.98
1979	251846	545	31437	31437/251846 = %12.48
1980	203989	578	31538	31538/203989 = %15.46
1981	144394	418	26904	26904/144394 = %18.63
1982	160078	910	48518	48518/160078 = %30.30
1983	169037	523	36841	36841/169037 = %21.58
1984	189486	787	38426	38426/189486 = %20.27
1985	259187	1302	76563	76563/259187 = %29.53
1986	392825	2304	142779	142779/392825 = %36.34
1987	497674	2810	160863	160863/497674 = %32.32
1988	473582	2616	167514	167514/473582 = %35.37
1989	413004	2223	131504	131504/413004 = % 31.84
1990	381408	1474	70730	70730/381408 = % 18.54
1991	393000	1559	77068	77068/393000 = % 19.61
1992	472817	1856	122694	122694/472817 = %25.94
1993	548130	1723	136012	136012/548130 = % 24.81
1994	523794	1550	131762	131762/523794 = %25.15
1995	518236	1634	111106	111106/518236 = %21.43
1996	454295	2049	103757	103757/454295 = % 22.83
1997	464117	2042	119320	119320/464117 = % 25.70
1998	432599	1712	104186	104186/432599 = % 24.08
1999	339446	1273	70323	70323/339446 = % 20.71
2000	315162	924	61267	61267/315162 = % 19.43
2001	279616	818	40469	40469/279616 = % 14.47
2002	161920	504	23534	23534/161920 = % 14.53
2003	202854	585	20346	20346/202854 = % 10.02
2004	330446	617	27209	27209/330446 = % 8.23
2005	546618	628	34844	34844/546618 = % 6.37
2006	600387	924	51443	51443/600387 = % 8.56
2007	584955	5194	40816	40816/584955 = % 6.97
2008*	116462	715	9387	9387/116462 = % 8.06

*2008 Yılı dönemi verileridir.

Kaynak: Bu Çizelge Türkiye İstatistik Kurumundan alınan bilgilerle düzenlenmiştir

Kooperatif hareketinin başladığı yıllardan günümüze kadar gelen kooperatifçilikte ülkemiz istenilen seviyeyi yakalamaktan çok uzak kalmıştır. Bunun en başta gelen sebebi kalkınmakta olan bir ülke olarak halkın ev alacak kadar yeterli gelire sahip olamamasıdır. Aşağıdaki tablo incelendiğinde bu konu daha rahat anlaşılabilecektir.

Tablo 1.3. Türkiye’de Nüfusun Yüzdelik Dilimlerine Göre Gelirin Yüzdelik Dağılımı

Yıllar	1.% 20	2.% 20	3.% 20	4.% 20	5.% 20	Toplam Gelir
1987	5.24	9.61	14.06	21.15	49.94	100
1994	4.86	8.63	12.60	19.03	54.88	100

Kaynak: D.KE. 1987 ve 1994 Yılları Hane Halkı Gelir Dağılımı Anketleri

1994 yılı verileri kullanılarak yapılan bir çalışmada Türkiye genelinde toplam 14 347 522 hane ve 2000 yılı ilk altı ayında 39 katrilyon 96 trilyon TL gelir olduğu varsaymaktadır. Bu veriler üzerinde gelir dağılımı incelendiğinde, ülkedeki nüfusun %10’unu oluşturan süper zenginlerin ulusal gelirin % 40.51’ine sahip olduğu, İstanbul’un en zengin % 1’inin en yoksul % 1’inden 322 kat fazla gelir elde ettiğini hesaplanmaktadır. Nüfusun % 20’sinin elinde bulunan ulusal gelirin % 50’si, ağırlıklı olarak faiz, kar, serbest kazanç ve mülk gelirinden oluşmaktadır. Yani önemli bir kısmı spekülasyon ve ranttan elde edilmektedir.¹⁵⁰

Gelir dağılımının bu derece bozuk olduğu bir ülkede özellikle orta gelir düzeyindeki halkın yıllık gelirinin 7 veya 8 katı bir meblağa karşılık gelen konut fiyatları için hane halklarının tasarruflarında bulunmaları ve iyi olmayan yaşam standartlarına daha da ağırlık vermesi gerekmektedir.

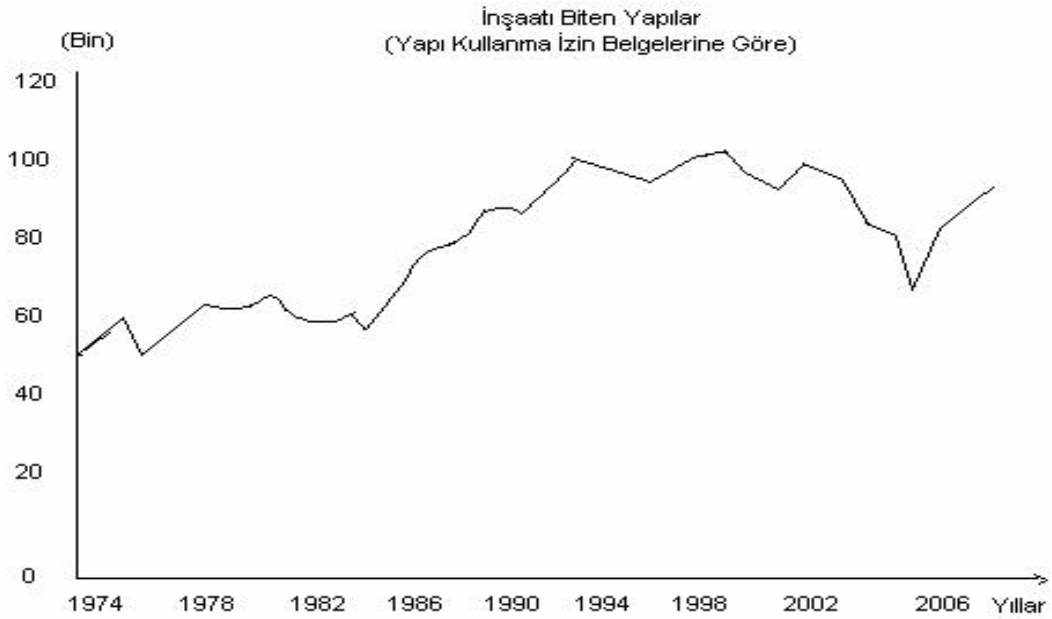
Bütün bu olumsuz şartlara rağmen ülkede bir yılda üretilen konut sayısı içindeki payı % 7,7’lerde olan kooperatiflerin, yıllar itibarıyla halkın gelir seviyesinde olumlu yönde meydana gelen değişimlere bağlı olarak düzenli bir artış gösterdiği gözlenmektedir. 1980’li yıllarda başlatılan konut seferberliği ile bu oran % 36’ya kadar yükseltilmiştir. Bu yükselmeye karşın ki kooperatifliğin anayasal olarak desteklenmesi, devletin sağladığı kredi olanakları ve kooperatiflerin üst birlikler şeklinde örgütlenmesi önemli rol oynamıştır. Bu amaçla 1971 yılında ilk konut kooperatifleri birliği olan Konutbirlik

¹⁵⁰ AYDIN, Saadet; a.g.e, s.76

kurulmuştur. Ardından Kmitte Yeni-Koop, Ankara'da Kent-Koop, Antalya'da Ant-Koop, Erzurum'da Er-Koop kurulmuştur.

Bu kooperatif birlikleri yaptıkları çalışmalar neticesinde bulundukları bölgelere sosyal donatıları olan modern altyapıya yakın çevreleri kazandırmışlardır. 1990'de yılların bakından bakılarak kooperatiflerin konut üretimindeki paye düşmeye başlamaktadır. Bunun en büyük nedeni olarak Toplu Konut Fonu'nun finansal krize girerek konut projelerine yeterli desteği veremez hale gelmesidir.

Aşağıdaki grafikler incelendiğinde ülkemizdeki konut gerçeğini daha yakından gözlemlemek olacağıdır.



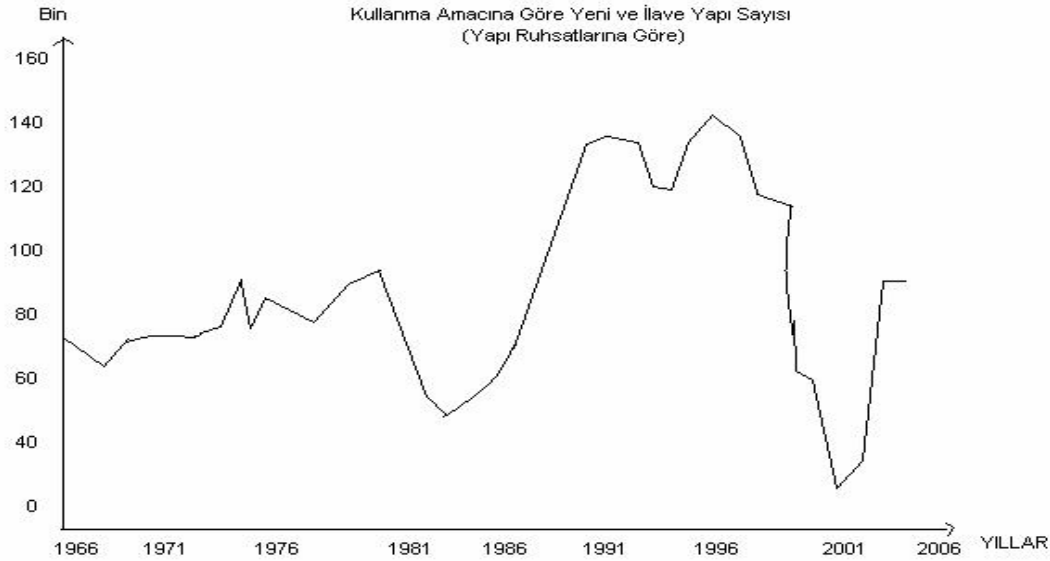
Grafik 1.1. İnşaatı Biten Yapılar

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

İlk konut kooperatifinin 1932 yılında kurulmasından sonra yapılan birkaç denemeden başka konut kooperatifçiliğinde önemli bir gelişme gözlenmemiştir. Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre hazırlanan bu grafikte konut hamlesinin ülkemizde 1974 yılından sonra önem kazanmaya başladığı görülmektedir. Körs Barış Harekati nedeniyle sektöre uyan konut yapımında sonraki yıllarda artarak devam etmiştir. 1982 yılına kadar normal bir seyir izleyen konut yapımı 1982-1986 döneminde hızla yükselmeye başlamıştır. Bunun başlıca

nedeni ülkenin istikrara kavukması ve kooperatifçiliğe tanınan ayrıcalıklar olmuştur. Bu dönemde yılda 40'i 50 bin arasında değişen konut üretimi % 100'e varan bir artışla 80 bine ulaşmıştır. Bu artış trendi 1998 yılına kadar sürmüştür. Toplu Konut Fonunun krize girerek kooperatifleri destekleyememesi nedeniyle konut sayısında keskin bir düşüş yaşanmaya başlanmıştır ve 2002 yılında yine eski seviyesine inmiştir. 2002 yılından sonra Toplu Konut Kurumunun konut yapımına başlamasıyla bu konut sayısında tekrar bir artış yaşanmıştır.

Konut yapımına devletin bir kamu kuruluşu vasıtasıyla girmesi küpşesiz en büyük darbeyi yapı kooperatiflerine vurmuştur. Yıllar itibarıyla kurulan kooperatif sayısı 3000'den fazla olmuştur, 2002 yılından sonra bu sayı 5000'e kadar düşmüştür.

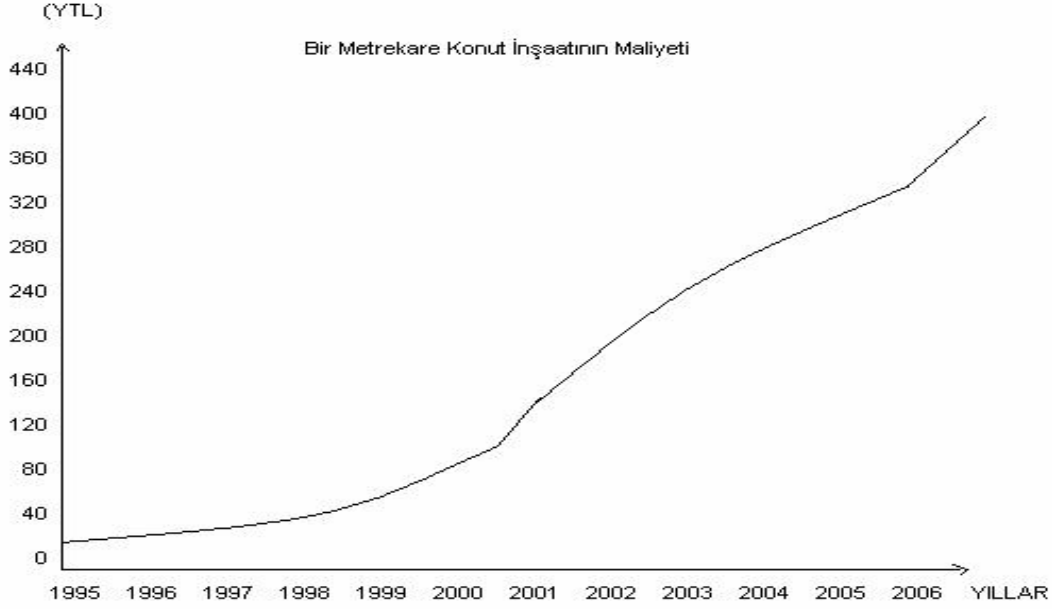


Grafik 1.2. Kullanım Amacına Göre Yeni ve İlave Yapı Sayısı

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

Kullanım amacına göre yapılan binalarda da genel bir düşüşün olduğu grafikte bakıldığında ilk göze çarpan unsurdur. 1966'den 1981 dönemine kadar normal bir seyir izleyen yapı sayısı 1981 döneminde hızlı bir düşüş yaşamıştır. Bunun en önemli sebebi 1980 yılında askeri idarenin yönetime el koymasındır. 1981 yılından 1986 yılına kadar ülkenin normalleşmesi ve devletin kooperatifleri desteklemesi, bina sayısında çok hızlı bir artışa neden olmuştur ve yapılan bina sayısı % 100 artışla 160 bine ulaşmıştır. 1996 yılından sonra kooperatiflere sağlanan desteklerin ortadan kalkması sonucu yapılan bina sayısı da buna bağlı olarak

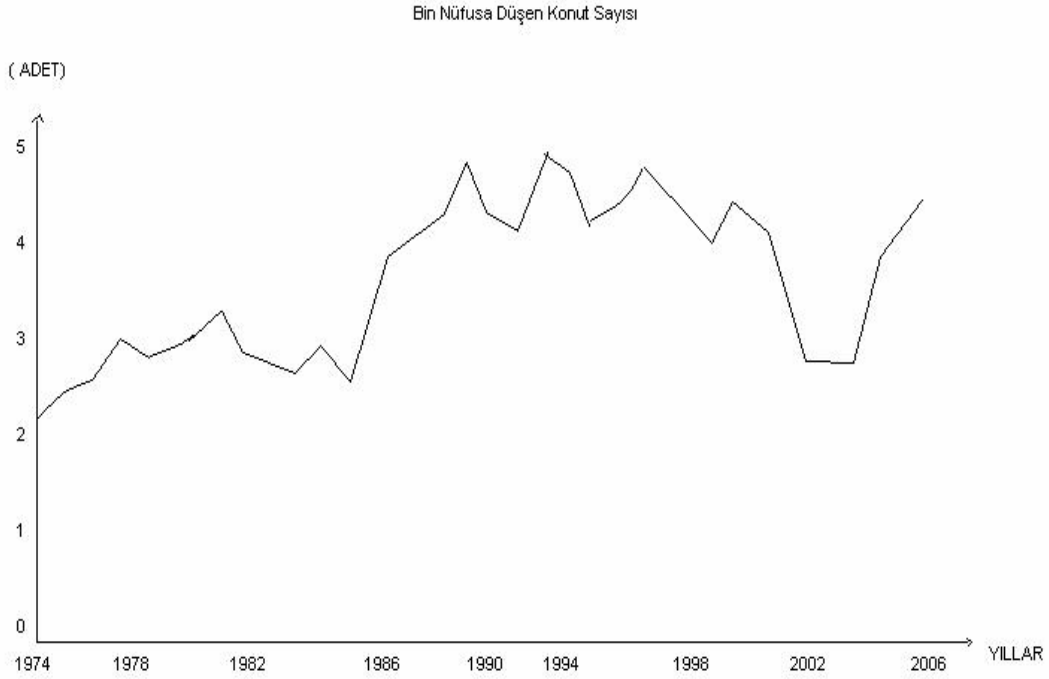
otomatikman keskin bir dükük yakamâttır. Bu durum 2002 yēından sonra devletin TOKİ vasēasēyla konut yapēnēna baklamasēna kadar sürmüktür.



Grafik 1.3. Bir Metrekare Konut İnşaatının Maliyeti

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

Konut Yapē Kooperatiflerini etkileyen en önemli unsurlarēn bakēnda tüm sektörlerde olduğu gibi maliyetlerdeki artēdar gelmektedir. Bilindiği üzere konut kooperatiflerinin üyelerinin tamamēna yakēnēnē sabit gelirli insanlar oluşturmaktadır. Sabit gelirli kooperatif üyelerinin gelirlerindeki küçük miktarlardaki artēka karkēn konut maliyetlerindeki akēē artē, insanlarēn ev sahibi olmalarēnē neredeyse imkânsēz kēlmaktadır. 1995- 2006 yēlarē arasēndaki 11 yēlık dönemde konut metrekare fiyatlarē 11 kat artarken sabit gelirli insanlarēn gelirlerinde bu seviyede artēk olmamasē kooperatiflerin kurulmasēnē ve insanlarēn ev sahibi olmasēnē güçlektiren en önemli sebep olmuştur.

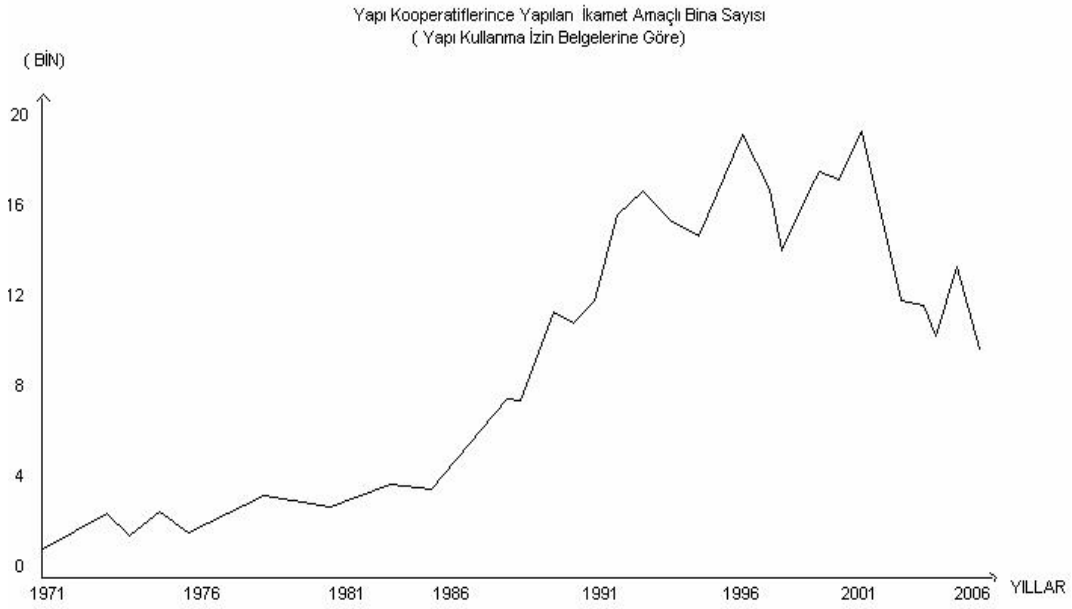


Grafik 1.4. Bin Nüfusa Düşen Konut Sayısı

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

Kırsanlar en doğ al ihtiyacē olan modern altyapē ve sosyal donatēlarē olan bir konut sahibi olma isteğ i gelikmik ũlkeler dēanda kalan ũlkelerde doğ al bir ihtiyaçtan ziyade büyük bir lütuf olmaktadır.

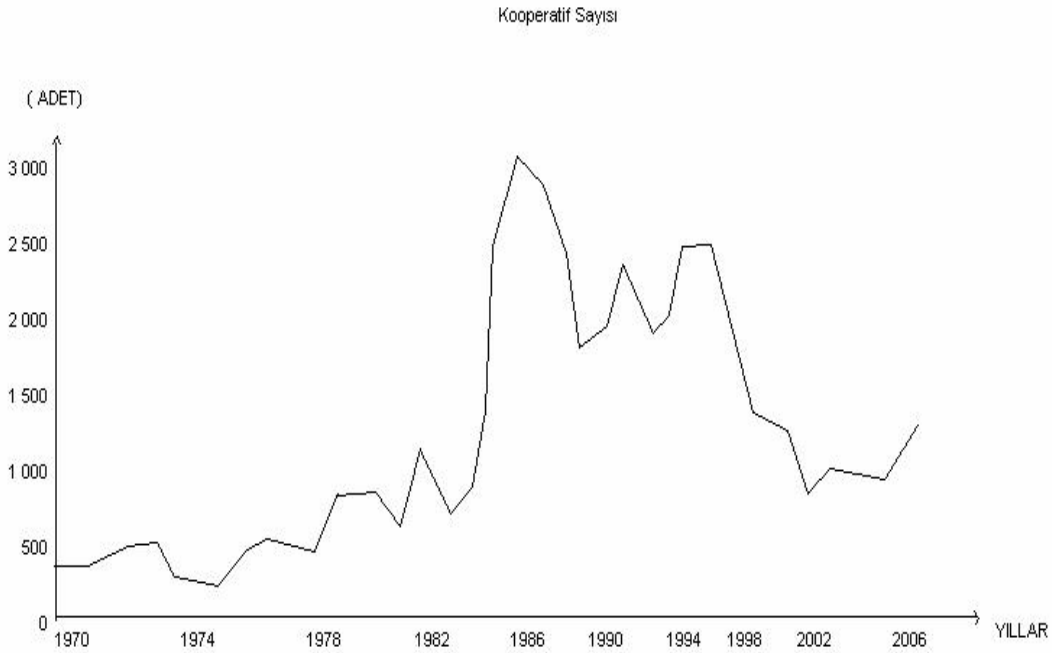
Gelikmik ũlkeler planē ve programē bir kēilde bu sorunu hallederken, ũlkemiz gibi gelikmekte olan ũlkelerde kēsaldan büyük kentlere doğ ru önlenemez bir kēilde, biraz da tevik edilen göç sayesinde kēhirler gecekondular denilen ve hiçbir sosyal donatē ve altyapē olmayan binalarla dolmuştur. Buna rağ men 1974i 1986 döneminde bin kikiye düşen konut sayē 3 iken, 1986i 1994 döneminde bu sayē 5ē kadar yükselmiktir. 1994i 1998 dönemine kadar bu sayē akāē yukarē korunmuştur 1998i 2002 döneminde hēlē bir düşük yakınmētdē. Bunun sebebi daha önce belirttiğ imiz gibi konut kooperatifçiliğ ine sağ lanan teviklerden vazgeçilmesiyle kooperatiflerin ve yaptēklarē konutlarē sayēanda yakanan önlenemez düşüktür.



Grafik 1.5. Yapı Kooperatiflerince Yapılan İkamet Amaçlı Bina Sayısı

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

1971'i 1981 döneminde yılda ortalama 4.000 adet bina yaparak konut sorununun çözümüne destek olan yapı kooperatifleri 1981'i 1996 döneminde sağlanan krediler ve tevikler sayesinde geometrik şekilde artan bir hızla yılda 20.000 bina yapar hale gelmişlerdir. 1996 yılından sonra kooperatiflere sağlanan tevikler birer birer kaldırıldıkça konut yapı kooperatifleri eski cazibelerini kaybetmiş ve bunun sonucu olarak hem kooperatif sayısı hem de yapılan bina sayısı düşmüştür.



Grafik 1. 6. Yıllara Göre Kooperatif Sayısı

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu)

1970'i 1978 dönemine kadar yılda yaklaşık 500 konut yapı kooperatifi kurulurken 1978'i 1982 döneminde kurulan kooperatif sayısı 1000 adete kadar çıkmaktadır. 1982'i 1986 döneminde ise sağlanan kolaylıklar ve verilen kredi desteği ile kurulan kooperatif sayısı yılda 3000 adete çıkarak büyük bir patlama yapmıştır. 1986 yılından sonra kooperatif sayısında geometrik bir şekilde azalma görülmektedir. Sağlanan kolaylıklardan vazgeçilmesi ve yeni bir konut politikası izlenmesi sonucu bu sayı 1990'da yılda 2000 adete 2002 yılında ise 700'i 800 adete kadar düşmüştür.

1.3.6. Türkiye'de konut açığı

Türkiye'de yapı izinleri ile yapı kullanma izinleri arasında sürekli olarak yüksek oranlı farklar gözlenmektedir. Bu fark ya bazen konutların izinsiz kullanıldığını ya da efektif talep gücünün gereksinime göre düşük olduğunu veya spekülasyon konut sunumunun yükseldiğini ifade eder.¹⁵¹ Genel olarak Türkiye'de konut üretiminde sayısız olarak bir daralma söz konusu değilken, özellikle 1980'lerin sonlarına doğru oldukça lüks ve pahalı konut üretiminin arttığı bilinmektedir. Gerçek ihtiyaç sahiplerinin ulaşamayacağı kadar

¹⁵¹ KELEK, Ruken; **Kentleşme Politikası**, İnce Yayınları, 3.Baskı, Ankara, 1996, s.286

pahalē bu konutlar, konut ihtiyacē olmayan kesimlerce yatān aracē olarak talep görmektedir.¹⁵²

İhtiyaç kavramē ne kadar aile varsa o kadar konut olmasē gerektiğinden hareket eder. Yani, kiki bakāna gerekli en küçük yeterli mekânē ifade eder.¹⁵³ Ancak her ihtiyaç isteme dönükmebilir. Konut istemi konut ihtiyacēduyan hane halkēbiriminin, bu ihtiyacēne isteme çevirecek parasal güce, kiralayabilme ya da satān alabilme gücüne sahip olmasēnē gerektirir. Bu yüzden konut ihtiyacē demografik özellikler gösterirken, konut istemi ekonomik gelire bağınlıbir değikim gösterir.

Bir ülkede akācē kaynak kullanānēnē gerçekleştirebilmek için, üretilecek mala olan ihtiyacēn sayēsal olarak belirlenmesi gerekir. Konut ihtiyacēnē belirlemek için öncelikle ülkede var olan konutlarēn sayēnēn tam olarak bilinmesi gerekir.

Ülkede var olan konut sayēē bilindikten sonra yapāmasē gereken bu sayēdan ikinci konutlarēn yani sürekli oturulmayan tatil ve dinlenme amacēyla kullanān konutlarēn dükülmesi gerekir.

Elde edilen sonuçtan hane halkē sayēē ve gizli hane halkē sayēdarē düküldükten sonra ülkedeki durağ an konut açē ē bulunmuk olur.¹⁵⁴

Devingen konut ihtiyacē ise geleceğ e ilikin bir izdüküm çalāmasē ile hesaplanabilir. Bunu için durağ an konut ihtiyacē temel alānarak, belirlenecek sürede olasē hane halkē sayēēndaki artē bu ihtiyaç miktarēna eklenir.

Olasē hane halkē sayēēndaki artēē hesaplamak için nüfusun cinsiyet ve yak yapēēna göre, evlenme durumlarē belirlenir. Bunlara ek olarak zaman içerisinde yangān, eskime, deprem gibi doğ al nedenlerle konut yē ānında olukan eksilmelerle ömrünü tamamlayarak yēāmasē gereken konutlarēn sayēdarē da durağ an konut açē ē sayēēna eklenir. Elde edilen sayēdan, kestirilecek sürede yapāmasē planlanan konut sayēē çākarāarak, devingen konut ihtiyacēna ulakāē.¹⁵⁵

Bu durumu izah etmek için akāğ ādaki tablonun incelenmesi gerekir.

¹⁵² KELEğ, Ruken; a.g.e, s.286

¹⁵³ KELEğ, Ruken; a.g.e, s.286

¹⁵⁴ KELEğ, Ruken; a.g.e, s.286

¹⁵⁵ KELEğ, Ruken; a.g.e, s.288

Tablo 1.4. Planl d nemde konut gereksinimi ve konut a     (*)

Dönemler	Gereksinim(A)	Gerçekleme (B)	% B/A	A��k A-B
I.BYKP	418.793	138.212	30,30	280.581
II. BYKP	900.000	360.761	40,08	539.239
III. BYKP	1.220.000	499.312	40,92	720.688
IV. BYKP	1.705.065	607.721	35,64	1.097.344
V.BYKP	1.491.000	943.830	63,60	547.170
VI. BYKP	1.838.000	1.241.778	67,56	596.222
VII. BYKP	2.600.000	1.247.879	47,99	1.352.121
VIII. BYKP	3.075.000	1.689.923	54,95	1.385.077
IX. BYKP	?	?	?	?

* Saadet AYDIN  n  T rkiye de Konut Sorunun Ekonomik Boyutları adlı tezinde alınmıştır.

Tablo incelendiği zaman planl ekonomiye ge ikten beri ülkede konut a      n  giderek artt     gözlenmektedir. Gerek alınan kararlar ve gerekse yapıdan  al malar bu sorunu çözmede yetersiz kalmaktadır. 2007'i 2013 dönemi kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı 1 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete de yayınlanmıştır.

IX. Kalkınma Planı AB ye  yelik sürecine katkı sağlayacak temel strateji dokümanı olarak tasarlanmış ve bu nedenle plan dönemi; önceki kalkınma planları gibi 5 yıllık değil, Avrupa Birliği mali takvimi dikkate alınarak 7 yıllık olarak belirlenmiştir.

IX. Kalkınma Planının, Devlet Planlama Tekkilat n n koordinasyonunda olu turulan 57 adet  zel İhtisas Komisyonları raporlarından yararlanılarak hazırlanmış   belirtilmiştir. Ne planın hazırlık sürecinde ne de planda kent kooperatiflerine yer verilmiştir. Konut sektörünün de ele alınmadı planda, inşaat sektörü, müteahhitlik ve m kavirlik hizmetleri ile birlikte  Rekabet Gücünün Artırılması bakış   altında değerlendirilmiştir. IX. Kalkınma Planının hazırlanması sürecinde, kamu, özel ve  niversite kesimlerinin temsili ile olu turulan özel ihtisas komisyonlarında TÜRK KENT temsil edilmediği gibi  Konut  konusunda özel bir ihtisas komisyonu da oluşturulmamıştır.  Yerleme ve  ehirleme  ile  Konut  sektörleri, planda bulunmamaktadır.¹⁵⁶

¹⁵⁶ AYDOĞ U , Serpil;  IX.Kalkınma Planı, Kent Kooperatifçiliği Dergisi, Say 177, Ankara, s.30

Ülkede kangren haline gelen bu sorunun çözümü için gerekli kaynaklarē sağ lanmasē için ciddi bir çalāmanē olmadıē ētablodaki rakamlardan kolaylākla anlakđabilir. Bu sorunun çözümü için yapđmasē gerekenler bir sonraki bölümde çözüm önerileri baklāē ē altēnda açđk bir şekilde izah edileceğ i için burada bu kadar bilgi ile yetinilmiktir.

1.3.7. Konut kooperatiflerinin planlēkentlemeye katkıdarē

Türkiyeōde 1950ōlerden sonra baklayan sanayilekmenin etkisiyle, kentler ekonomik gelikmenin yoğ unlađē ē yerler durumuna gelmik ve daha iyi bir ekonomik yakam düzeyine ulakmayē arzulayan kitleler, kērsal alanlardan kentlere göç etmiklerdir. Doğ al nüfus artāānē yanē sēra bu hēzlē göç olgusu kentlekmenin nedenini oluğturmuktur.

Kente göç olgusunun beraberinde getirdiğ i kentleme olgusu konut talebini belirleyen en önemli etken olarak karkānēza çēkmakta ve çoğ u zaman da bu talebi karkādayacak, altyapē yeterli konut üretiminin gerçekleştirilmemesi, fertleri düük standartlē (gecekondu) konut yapānēna yöneltmektedir.¹⁵⁷

Konut üretiminde özel sektör ve kamunun yanē sēra yapē kooperatiflerini de görmekteyiz. Konut edinmede kar amacē gütmeyen kooperatif sektörü Türkiyeōde 1934 yēānda baklamasēna rağ men, 1970ōdi yēlarēn bakēna kadar gözle görölür bir varlāk gösterememiktir. Ankara Bahçelievlerōde memurlarēn konut edinmesi için kurulan ve devlet üst yönetimi tarafēndan oluğturulan bu kooperatiftten sonra 1970ōdi yēlardan günümüze kadar kooperatifleme devam etmik, 2008 yēānēn ilk 3 ayēnē da kapsayan TÜİK verilerine göre kooperatifler 2.330.999 adet konut üreterek ülkenin konut sorununun çözümüne katkı da bulunmuklardē.¹⁵⁸

Konut Kooperatifleri vasāasēyla oluğturulan bu planlē konut alanlarēna Ankaraōda Eryaman toplu konutlarēnē, İzmir Gaziemirōdeki toplu konut alanēnē, İstanbul Bahçekēhir konutlarēnē, Erzurumōda Dadakent ve Palandöken toplu konut alanlarēnē örnek olarak gösterebiliriz. Bu konut alanlarē sosyal donatđlarē ve modern altyapđlarē ile bugün bile bulunduklarē kēhirlerin en gözde semtleri olarak cazibelerini korumaktadē. Özellikle ülkemizde çarpāk kentleme nedeniyle altyapē eksikliğ inden dolayıē anakent dediğ imiz kentlerin bir yağ mur sonrasē maruz kaldē ē görüntülerden sonra bu yerlerin önemi daha iyi anlakđmaktadē.

¹⁵⁷ KELEğ; Rukēn; a.g.e, s.288

¹⁵⁸ AYDIN, Saadet; a.g.t, s.77

Toplu konut alanlarında altyapı konutlar yapılmaya başlanmadan önce oluşturulduğunu için evleri suların basması, yolların darlığından dolayı itfaiye veya ambulansın geçememesi sonucu hayatını kaybeden insanların görüntüsüne rastlanmamaktadır.

Gelişme sürecinde olan ülkemizin bu gibi görüntülerden kurtulması ve halkın modern altyapısı olan sosyal donatılar oluşturulmuş konutlarda yaşamalarını temini için bu gibi projelere desteğin artırılması gerekmektedir. Bu projelerin artması ile altyapı masrafları azalacak, kentlerimizi kucatan gecekondu ortadan kalkacak, insanların ve ülkemizi yaralayan hok olmayan görüntüler olmayacaktır.

KKNCBÖLÜM

2. TÜRKİYE'DEKİ YAPI KOOPERATİFLERİNİN MUHASEBE VE VERGİ KANUNLARI KARŞISINDAKİ DURUMU

2.1. Defter Denetimi

Muhasebe defterlerden baklar prensibinden yola çıkılarak, özellikle yeterli denetim olmadıkça için hangi defterlerin tasdik edilmesi gerektiği ve tasdik zamanı gibi konular göz ardı edilmektedir. Sorun oluştuktan zaman denetim elemanları yanlış defter tasdik edildiği, tasdik zamanı geçirildiği veya hiç tasdik edilmediği için kooperatiflere hem büyük cezalar uygulamakta, hem de lehlerine delil olacak defterleri aleyhlerine delil kabul etmektedirler.

2.1.1. Konut kooperatiflerinde defter tutma yükümlülüğü

Türk Ticaret Kanunu'nun 136.maddesinde kooperatifler ticaret şirketleri arasında sayılmaktadır. Yine aynı Kanunun 18.maddesinde ticaret şirketlerinin tacir oldukları belirtilmiştir. Görüldüğü üzere, bu iki madde birlikte ele alındığında, kooperatiflerin tacir oldukları sonucuna ulaşmaktadır. Öyleyse kooperatifler tacir olmanın sonuçlarına yerine getirmelidirler. Bu sonuçlardan bir tanesi de defter tutma zorunluluğudur. Mükellefler niye defter tutar, defter tutmaktan maksat nedir? Kimler Defter tutmak zorundadır? Defter tutmak zorunda olmayanlar kimlerdir? Genel olarak tutulması gereken defterler nelerdir? Bu defterlerin belirli bir zamanda tasdik edilmek zorunluluğu var mıdır? Tasdik edilen defterlerin ispat kuvveti nedir? ¹⁵⁹ Mükellef olmanın gerekleri olan bu sorunların mükelleflerle dikkate alınmadığı bir gerçektir.

Yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi konusunda karşı karşıya kaldıkları sorunları tespit etmek amacıyla yaptığımız anket çalışmamızda hazırlanan anket formları Erzurum'da Serbest Muhasebeci ve Mali müşavir olarak çalışan 130 meslek mensubu arasından seçilen 45 kişiye ulaştırılmak bunlardan 30'undan söz konusu çalışmaya katılan sağlanmıştır.

Sağlanan bu bilgiler % 95 güvenilirlik derecesinde ki kare testine tabi tutulmuştur. Bu testte yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi sorunlarının tespitiyle beraber finansman

¹⁵⁹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; **Uygulamada Yapı Kooperatifleri**, Beta Yayınevi, 5.Baskı, İstanbul, 2004, s.459

sorunlarēna söz konusu sorunlarēnē etkisi de gözlemlenmeye çalādmāttır. Yapdan ki kare testinde çākan sonuçlardan ortalamanē üzerinde olanlara herhangi bir iklem uygulanmamāttır. Söz konusu anket çalāmasēndan elde edilen bulgular āēē ānda bu bölüm hazēlanmāttır.

Ayrēca yaptē ānēz anket çalāmalarēnda (Ek1,2,3,4) özellikle yapē kooperatifi yöneticilerinin defterlerin tasdiki hakkēnda yeterli bilgiye sahip olmadāklarē gözlemlenmiştir. Bazē yöneticilerin defterleri ne zaman tasdik ettirmeleri, defterler eē er bitmemik ve ertesi yā da kullanācaksa görüldü kērhinin yaptēdmasē gerektiē i hususunda bilgi sahibi olmadāklarē tespit edilmiştir. Bu yüzden daha önce de belirtildiē i üzere denetim defterlerden baklar ilkesi gereē i tüm kanunlara göre tutulmasē gereken defterler, tasdik zamanē defterlerin delil olmasē v.b gibi konular ilerleyen bölümlerde ayrıntāē olarak incelenecektir.

2.1.2. Ticari defterlerin ispat kuvveti

2.1.2.1. Kati delil olma özelliē i

Türk Ticaret Kanununun 82. maddesinde **“Ticari idlerden dolayē tacir sēfatēna haiz olan kimseler arasēnda çākan ihtilaflarda ticari defterler aıaē ādaki maddelerde gösterilen kartlar dairesinde delil olarak kabul olunur**” denmektedir. O halde tasdike tabi olmayan defterler ancak 69. madde gereē ince tasdike tabi tasdik edilmik olan ilgili defterlerle birlikte delil olarak kabul olunur.¹⁶⁰

2.1.2.2. Yemin

Türk Ticaret Kanunu madde 83āde **“Mahkeme, aıaē ādaki hūkūmler gereē ince, defter münderecatēnsahibi lehine hūkme medar görmükse kanaatini kuvvetlendirmek için o kaydān doē ru olduē una ve davacēnē halen davalāda yerine getirilmesi gereken hakkē bulunduē una dair defter sahibine tamamlayāē bir yemin verir.ō** denmektedir.

Bu durumda taraflardan biri hasmēnē ticari defterlerinin münderecatēnē kabul edeceē ini mahkeme huzurunda beyan etmikken, hasmē ticari defterlerini ibrazdan imtina ederse, mahkeme, defterlerin ibrazēnē istemik olan tarafa iddiasēnē sēhhati hakkēnda bir yemin verdirir.¹⁶¹

¹⁶⁰ KUMKALE, Rüknettin; **“Defter Tutma ve Belgelerin Muhafazasē**, Maliye Postasē Dergisi, Ankara, Ekim 2006, s.14

¹⁶¹ GÜNGÖR, Sinan; **“V.U.Kāna Göre Defter Tutma**”, Maliye Postasē Dergisi, Ankara, kubat 2008, s.23

2.1.2.3. Sahibi aleyhinde delil olma özelliği

Türk Ticaret Kanunu madde 84'de *“Kanuna uygun olarak veya olmayarak tutulmuş olan ticari defterlerin münderecatē sahibi ve halefleri aleyhinde delil sayāē. ū kadar ki; kanuna uygun olan defterlerde sahibi lehine olan kayālar dahi aleyhindeki kayālar gibi muteber olup bunlar birbirlerinden ayrāamaz”* denmektedir.¹⁶²

2.1.2.4. Sahibi lehinde delil olma özelliği

Türk Ticaret Kanunu madde 85'de *“Kanuna uygun bir surette tutulan ve birbirini teyit eden ticari defterlerin münderecatē sahibi lehine delil itihaz olunur; ū kadar ki hasēn tarafēn keza kanuna uygun surette tutulmuş olan ve birbirlerini teyit eden defterleri buna aykēē olur veya bu hususta hiçbir kaydē havi bulunmazsa yahut iddianēn dayandē ē kaydēn aksi, vesika veya diē er muteber delillerle ispat edilirse sōzū geēen kaydēn ispat kuvveti kalmaz ō”*¹⁶³ denmektedir.

2.1.2.5. Diē er taraf aleyhinde delil olma özelliği

Türk Ticaret Kanunu madde 86'da *“Taraflardan birinin defterleri kanuna uygun olup da diē erininki olmaz veya hiē defteri bulunmaz yahut ibraz etmek istemezse; defterleri muntazam olan tacirin birbirini teyit eden defterlerindeki kayālar, diē eri aleyhinde delil olur. Hasēn taraf, aleyhinde delil itihaz olunan kaydēn aksini muteber delillerle ispat edebilir”* denmektedir.

2.1.3. Defter tutmaktan maksat

Vergi Usul Kanunu'nun 171. maddesi gereē ince defter tutmaktan maksat:

- 1) Vergi uygulamalarē bakānēndan mükellefin vergi ile ilgili servet, sermaye ve hesap durumlarēnē tespit etmek,
- 2) Vergi ile ilgili faaliyet ve hesap neticelerini yani ticari iklamlere ait hareketleri ve bu hareket sonucunda hesap neticelerini tespit etmek,
- 3) Vergi ile ilgili muameleleri ve yapāan iklamları izlemek ve tespit etmek,

¹⁶² GÜZEL, Ahmet; *“Tutulmasē Zorunlu Defterlerde Yasallık ve KDV Kādirimi”*, Maliye Postasē Dergisi, Nisan 2008, Ankara, s.25

¹⁶³ AKTAē, Mehmet Ali; *“Kıtlamelerde Defter ve Tasdik Zorunluluēu”*, Maliye Postasē Dergisi, Mart 2008, Ankara, s.22

4) Mükellefin vergi karkēsındaki durumunu defter kayālarēndan, hesap üzerinden kontrol etmek, incelemek,

5) Mükellefin defter kayā ve hesaplarēnēn incelenmesi suretiyle üçüncü kahēlarēn yani mükellefle ilikkisi bulunan diĵ er kahēlarēn vergi karkēsındaki durumunu kontrol etmek, incelemek ve tespit etmektir.¹⁶⁴

2.1.4. Defter tutmak zorunda olanlar

V.U.K.'nun 172. maddesi gereĵ ince akāĵ āda yazāē olan gerçek ve tüzel kıkiler belirlenen usul ve esaslar dāhilinde defter tutmak zorundadālar:

1) Ticaret ve Sanat Erbabē Kazanĉlarē gerçek usulde vergiye tabi tutulan (tacir sayādan) gerçek kıkilerdir.

2) Ticaret ĳirketleri: Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kurulmuş, anonim, limited, adi ve eshamlēkomandit, kollektif ĳirketler ve kooperatiflerdir.

3) ĳktisadi Kamu Müesseseleri: Kurumlar vergisi mükellefi bulunan bu müesseseler devlete, il özel idarelerine, belediyelere ve diĵ er kamu idare ve müesseselerine ait veya tabi olan devamlēfaaliyette bulunan ticari, sēnaī, zirai iĳletmelerdir.

4) Dernek ve Vakāflara ait ĳktisadi iĳletmeler: Kurumlar vergisi mükellefi bulunan bu iĳletmeler dernek ve vakāflara ait veya baĵ lē olan devamlē faaliyette bulunan ticari, sēnaī, zirai iĳletmelerdir.

5) Serbest Meslek Erbabē Kazanĉlarē gerçek usulde vergiye tabi bulunan Gelir Vergisi Kanunu'nun 66. maddesinde tarifini bulan serbest meslek faaliyeti ile uĵ rakan kıkilerdir.

6) Çiftĉiler: Gelir Vergisi Kanunu'nun 53. maddesi ile belirlenen tutarēn üzerinde yālēk satēk hāsādatēelde eden ve zirai faaliyetle uĵ rakan kıkilerdir.

7) ĳ ortaklēklarē Kurumlar Vergisi Kanunuāna göre kurulan ik ortaklēklarē da defter tutmak zorundadālar.¹⁶⁵

2.1.5. Defter tutmak zorunda olmayanlar

Vergi Usul Kanununun 173. maddesi gereĵ ince akāĵ āda yazāē olan gerçek ve tüzel kıkiler defter tutmak zorunda deĵ ildir.

¹⁶⁴ AKTAĳ, Mehmet Ali; a.g.m, s.23

¹⁶⁵ GÜNGÖR, Sinan; a.g.m, s.24

1) Gelir Vergisi Kanunu'nun 9. maddesinin 2 ve 3üncü bentlerinde sayđan ve 4369 sayđē kanunun 26. maddesiyle değ iktirilen vergiden muaf esnaf ile aynē kanunun 10. maddesinde sözü edilen ve 4369 sayđē kanunun 82.maddesinin 3a fēkrasēyla değ iktirilerek adlarēsayđan vergiden muaf küçük çiftçiler.

2) Gelir Vergisi Kanunu (Madde 46, 47, 48) hükümlerine göre kazançlarē (basit) usulde vergiye tabi ticaret, sanat, meslek erbabē ile götürü gider usulüne tabi çiftçiler.

3) Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4. maddesinde vergi muafiyeti tanēnan iktisadi kamu müesseseleri.

4) Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4. maddesinde vergi muafiyeti tanēnan dernek ve vakēflara ait iktisadi işletmeler.

Yukarēda sayđan gerçek ve tüzel kişiler Gelir veya Kurumlar Vergisinden muaf olduklarē veya götürü usulde vergiye tabi olduklarēndan defter tutmayacaklardē. Ancak, söz konusu gerçek ve tüzel kişilerin Gelir veya Kurumlar Vergisi dēānda herhangi bir vergiye tabi kazançlarē bulunur ve götürü usulde vergilendirilmezse vergiden muaf bulunmadēklarē bu vergiler için tutulmasē gereken defterler varsa bu defterleri tutmak zorundadēlar.¹⁶⁶

2.1.6. Tutulmasē gereken defterler

Defter tutmak zorunda olan gerçek ve tüzel kişilerin ik ve işletmeleri, faaliyet konularē ve tabi olduklarē sēāf itibariyle akāđ āda sayđē defterleri tutarlar.

2.1.6.1. Vergi Usul Kanunuāna göre tutulmasē gereken defterler

213 sayđē Vergi Usul Kanunu'na göre mükellefin ödevlerinden biri de defter tutmaktē. Defter tutma beyan esasāna göre vergilendirmede, gerek mükellef, gerekse vergi idaresi açēsēndan büyük önem arz etmektedir. Defter tutmanēn usul ve esaslarē V.U.K.'nın 172 ve izleyen maddelerinde izah edilmiktir.

Kooperatifler, Kooperatif Birlikleri, Kooperatif Merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifleri Birliğ i Muhasebe Yönetmeliğ i'ne göre;

Kooperatifler ve üst kuruluşlarē akāđ āda belirtilen defterleri tutarlar:

a) Kanuni Defterler:

1- Yevmiye Defteri

2- Defteri Kebir

¹⁶⁶ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e s.460

3- Envanter ve Bilanço Defteri

4- Karar Defterleri

a) Genel Kurul Karar Defteri

b)Yönetim Kurulu Karar Defteri

5 Ortaklar Defteri

b) Diğ er Kanuni Defterler:

Vergi Usul Kanunu ıkletmelerin özelliğ ine göre bazē ilave defterlerin tutulmasēnē gerekli kēlmēktē. Eğ er kooperatif, sēnāi bir ıkletme kurmuksa, bu ıkletme için imalat defteri ile istihsal vergisi defteri tutacaktır. Kooperatif nakliyat ıkları ile uğ rakēyorsa Nakliyat Vergisi Defteri tutmasē gerekir.

c) Yardāncē Defterler:

1- Stok giriş-çēkē defteri veya kartlarē

2- Sabit Kēymetler ve Demirbak defteri

3- Kēymetli evrak defteri

4- Teftik Defteri

5- Gelen-giden evrak kayā defteri ¹⁶⁷

2.1.6.2. Türk Ticaret Kanunuâna göre tutulmasē gereken defterler

TTK madde 66âda defter tutma kōyle izah edilmektedir.ñ- ***Her tacir, ticari ıkletmesinin iktisadi ve mali durumunu, borç ve alacak münasebetlerini ve her ik yâde içinde elde edilen neticeleri tesbit etmek maksadiyle, ıkletmesinin mahiyet ve öneminin gerektirdiğ i bütün defterleri ve bilhassa, diğ er kanunlarēn hükümleri mahfuz kalmak üzere, aḡāē ādaki defterleri Türkçe olarak tutmaya mecburdurō.***

1. Tacir hükmi ḡāḡ ise yevmiye defteri, defteri kebir, envanter defteri ve karar defteri;

2. Hususi hukuk hükümlerine göre idare edilmek veya ticari ḡekilde ıkletilmek üzere devlet, vilayet, belediyeler gibi amme hükmi ḡāḡlarē tarafēndan kurulan ve hükmi ḡahsiyeti bulunmayan ticari ıkletmeler ile dernekler tarafēndan kurulan ticari ıkletmeler ve bunlara benzeyen ve hükmi ḡahsiyeti olmayan diğ er ticari tekēkküller, karar defteri hariç yukarēdaki bentte yazāē defterleri;

¹⁶⁷ GÜZEL, Ahmet; a.g.m, s.26

3. Tacir hakiki kâhēs ise karar defteri hariç olmak üzere birinci bentte yazdēdefterleri veya ikletmesinin mahiyet ve önemine göre sadece ikletme defteri.

Tacirlerin ikletmeleriyle ilgili ıklar dolayēsēyla aldēklarē mektup, yazē telgraf, fatura, cetvel, senet gibi vesika ve kâh̄ âlarla ödemelerini gösteren vesikalarēve yazdēğ ēmektup, yazē ve telgraf namelerin kopyalarēnē ve mukaveleleri, taahhüt ve kefalet ve sair teminat senetleri ve mahkeme ilamlarē gibi belgeleri muntazam bir tarzda dosya halinde saklamalarē mecburidir.¹⁶⁸

Buna göre kooperatifler;

TTK madde 70ē göre Yevmiye Defteri

TTK madde 71ē göre Defter-i Kebir

TTK madde 72ōye göre Envanter ve Bilanço Defteri

TTK madde 78ē göre Yönetim Kurulu Karar Defteri

TTK madde 78ē göre Genel Kurul Karar Defteri tutmak zorundadēlar.

2.1.6.3. Kooperatifler Kanunuâna göre tutulmasē gereken defterler

Kooperatiflerin tutacaklarē defterler 1163 saydē kooperatifler kanunun 89. maddesinde belirtilen muhasebe usulü ve defterleri bölümünde köyle izah edilmektedir.

ñKooperatiflerin, kooperatif birliklerinin, kooperatif merkez birliklerinin ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğinin muhasebe usulleri ve mecbur olarak tutacaklarē defterler Ticaret Bakanlğ āna belirtilebilir. Vergi Usul Kanununun bu hususlarla ilgili hükümleri saklālē.ò

Bu madde hükmüne göre kooperatifler kanuni defterler dēānda Kooperatif Birliklerinin, Kooperatif Merkez Birliklerinin ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliğ i Muhasebe Yönetmeliğ iōnde de belirtildiğ i gibi VUKâ göre tutulmasē gereken defterleri tutmak zorundadēlar.¹⁶⁹

2.1.7. Tasdiki zorunlu defterler

Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulmasē zorunlu kēānan ve önceki bölümde saydān defterlerden akağ āda yazdē olanlarēnēn tasdiki zorunludur.

1- Yevmiye Defteri

2- Envanter Defteri

3- İkletme Defteri

¹⁶⁸ GÜZEL, Ahmet; a.g.m, s.27

¹⁶⁹ AKTAğ, Mehmet Ali; a.g.m. s. 24

- 4- Çiftçi Kısletme Defteri
- 5- Kınalat Defteri
- 6- Yabancı Ulaıtma Kurumlarıñ Hâsdat Defteri
- 7- Serbest Meslek Kazanç Defteri
- 8- Damga Vergisi Defteri (20 Seri Nolu Damga Vergisi Genel Tebliğ i)
- 9- Defteri Kebir (T.T.K.Md. 66, 69)

2.1.8. Defter tasdiklerinin denetimi

Konut kooperatifleri tutulmasē zorunlu olan defterlerini kullanacaklarē dönemden önceki ay içerisinde tasdik ettirmek zorundadırlar. Defterlerin dolmasē veya diğ er nedenler dolayışyla yē içinde defter kullanmaya zorunlu kalēnmasē halinde bu defterleri kullanmaya baklamadan önce tasdik ettirmelidirler. Yasal defterlerin izleyen hesap döneminde de kullanılmak istenmesi halinde hesap döneminin ilk ayē içerisinde noterlikçe tasdik edilmesi zorunludur.¹⁷⁰

TTK madde 66âda, kooperatifler tutmakla yükümlü olduklarē defterleri, yapmāk olduklarē iklemlere ait belgeleri muntazam bir kēilde muhafaza etmekle mükelleftirler. TTK madde 67âde ise defterlere yapıdan kayālar da kooperatif tarafēndan yazılmāk sayđr. Bu defterlerin kanuni ya da noksan kēilde tutulmasēndan kooperatifin dolayışyla yönetim kurulunun sorumlu olduğ u unutulmamalıdır.

TTK madde 68âe göre, tutulmasē zorunlu defterlerin ve belgelerin 10 yē saklanma mecburiyeti vardr. Söz konusu defter ve belgeler yangān, su baskānē yer sarsāntışē gibi doğ al afetler nedeniyle yok olur ya da zarar görürse bu durumun öğ renilmesinden itibaren 15 gün içerisinde Ticaret Mahkemesiōnden bu yönde bir belge verilmesi istenmelidir.

Konut yapı kooperatifleri, defterlerini Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre tutarlar ve bilançolarānē çıkarārlar. TTK madde 75 ve müteakip maddelerine göre de defterlerin birbirini teyit etmesi, dönem sonundan sonraki yasal süresi içerisinde notere ibraz edilerek görülmüktür kērhinin verdirilerek kapanāk tasdiklerinin yaptēılmāk olmasē kontrol edilmelidir.

Türk Ticaret Kanunuōnda belirli koşullarda defterlerin lehinde veya aleyhinde delil olacağ ē hususu ayrıntāē olarak belirtilmiş olup, kooperatifler hakkēnda da bu kanunun hükümleri uygulanr.

¹⁷⁰ AKTAğ, Mehmet Ali; ñTicari Defterlerde Kapanāk ve Tasdikin Önemiō, Maliye Postasē Dergisi, Nisan 2008, Ankara, s.14

Bu nedenle TTK madde 82'ye göre ticari iklerde defter ve belgeler kesin delil olarak kabul olunur. Ancak tasdike tabi olan defterlerle, tasdike tabi olmayan defterlerin birbirlerini teyit etmesi halinde bu defterler delil olarak kabul görürler. 82.maddeye göre bütün defterlerin birbirini teyit etmesi, tasdike tabi olan defterlerin tamamen tasdik ettirilmesi şarttır. Aksi takdirde delil olmaktan kaçacak değildir. Kooperatifin ve yöneticilerin zor durumda kalmaması için denetçinin defterlerin tasdik ve saklanması ile ilgili konuları göz ardı etmemesi ve kontrol etmesi gerekir.¹⁷¹

Kooperatif yöneticilerinin ilk tasdikten sonra ara tasdik denilen görüldü kârini noterde iletmekten imtina ettikleri görülmektedir. Oysa defterlerin delil olması nedeniyle ileride kaçabilecek bir ihtilafta defterlerine ara tasdik yaptırmadıkları için kendi lehlerine olabilecek bir delili elleri ile ortadan kaldırmak olmaktadır.¹⁷²

2.1.9. Tasdik zamanı

V.U.K. hükümlerine göre defterlerin aşağıdaki sürelerde tasdik edilmesi zorunludur. (Md. 221'ı 222)

- 1) Kış devam eden mükellefler Aralık ayı içinde,
- 2) Yeniden işe başlayanlar, sene de işirenler ve yeni bir mükellefiyete girenler, bu işlemlerin gerçekleşme tarihinden önce,
- 3) Vergi muafiyeti kalkanlar bu muafiyetin kalktığı tarihten önce,
- 4) Tasdike tabi defterlerin dolması veya sair sebeple yeni defter kullanacakların bu kullanma tarihinden önce,
- 5) Mevcut defterlerini ertesi yıl da kullanmak isteyenler Ocak ayı içerisinde,
- 6) Ayrıca TTK gereği yevmiye defterlerinin Ocak ayı sonu, envanter defterlerinin Mart sonuna kadar **görüldü** tasdikinin yapılması gerekmektedir. Yevmiye defterleri için kooperatiflerde Ocak ayı sonunda "görüldü" tasdiki 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu gereği ince de zorunludur.¹⁷³

2.1.10. Defterlerde yapılan hatalar

Kooperatifler bilanço usulüne göre defter tuttukları için sadece bir defter değil birkaç defter tutmak zorundadırlar.

¹⁷¹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e. s.461

¹⁷² AKTAŞ, Mehmet Ali; a.g.m, s.15

¹⁷³ AKTAŞ, Mehmet Ali; a.g.m, s.16

Ek 3'deki anket çalmasından Muhasebe Meslek Mensupları'nın yapmış kooperatiflerinin defterlerini tutarken karıştırmaları belirsizlikler nedeniyle sıkıntıları yarımları anlaşılmaktadır. Bu sıkıntılar ise defterlere hata olarak yansımaktadır. Bu vesile ile defterlerde yapılan hatalar aşağıda ele alınacaktır.

2.1.10.1. Yevmiye defterinde yapılan hatalar

Bilindiği gibi işletme içinde oluşan olayların muhasebeleştirilmesinde ilk işlemlerin belgeye dayandırılması ve yevmiye defterlerine kaydedilmesidir. İşte bu aşamada olabilecek hatalar şunlardır.

2.1.10.1.1. Kayıt hataları

- 1-) Hesap isimlerinde meydana gelen hatalar,
- 2-) Yevmiye maddesinde rakamların yanlış yazılması
- 3-) Borçlu hesap yerine alacaklı hesap yazılarak hesapların yerlerinin karıştırılması
- 4-) Bir işlemin muhasebe bakımından yanlış yorumlanması örneğin inşaat giderlerinin aktifleştirilmesi gerekirken genel gider yazılması
- 5-) Aritmetik yanlışlıklar, yevmiye defteri toplamlarında yapılan hatalar.¹⁷⁴

2.1.10.1.2. Unutmalar

- 1-) Hesap dönemine ait işlemin gelecek döneme bırakılması
- 2-) Hesap dönemlerinde meydana gelen işlemlerin kayıtlara geçirilmemesi.¹⁷⁵

2.1.10.1.3. Muhasebeleştirilmeyecek işlemlerin kaydedilmesi

- 1-) Gelecek dönem giderlerinin çalışmadan döneme geçirilmesi,
- 2-) Belge sahtekârlığı ve dolayısıyla çekitli yolsuzlukların yapılması
- 3-) Aynı işlemin birden fazla kaydedilmesi. Örneğin; faturanın bir aslının bir de kopyasının kaydedilmesi,
- 4-) Gerçekle ilgisi olmadığı halde, gerçekmiş gibi işleme alınarak kayıtlara geçirilmesi. Örneğin; gerçekten yapılmayan ödemenin yapılmış gibi gösterilmesi.

¹⁷⁴ KARABAĞ, Erdal; **Raporlarda Görülen Defter Hataları**, Maliye Postası Dergisi, Ekim 2006, Ankara, s.13

¹⁷⁵ ALTUĞ, Osman; **Kişilerde Muhasebe Düzeni**, Marmara Üniversitesi Yayını No.434, İstanbul, 1986, ss.23'i 24

2.1.10.2. Büyük defterlerde, mizan ve envanter listelerinde yapılan hatalar

Yevmiye defterine kaydedilen işlemler daha sonra büyük defterlere ve yardımcı defterlere aktarılır. Ardından mizan ve envanter listeleri düzenlenir; bu işlemler sırasında da bir takım hataların bilerek ya da bilmeyerek yapılması mümkündür.

2.1.10.2.1. Hesaplama hataları

Faiz, amortisman, iskonto, vergi, sigorta primleri v.b. yanlış hesaplanabilir.

2.1.10.2.2. Aritmetik hatalar

Sayfa toplamlarının yanlış alınması, bakiyelerin yanlış bulunması, envanter listelerindeki işlem hataları gibi, dört işlemten meydana gelebilecek hatalardır.

2.1.10.2.3. Aktarma hataları

Özellikle yevmiye defterinden defteri kebire, defteri kebirden mizanlara nakiller yapılırken yapılabilecek hatalardır.

2.1.10.3. Mali tablolarda yapılan hatalar

Mali tablolarda yapılan hatalar işletmenin olduğu kadar daha iyi ya da daha kötü görünmesine neden olur. Bu hatalar, mali tablolarda gerçekle ilgisi olmayan kalemlerin yer alması, muhasebe kayıtlarında olması nedeniyle mali tablolarda gösterilmemesi, ya da mali tablolarda yer alan kalemlerin olduğu kadar eksik veya fazla gösterilmesidir. Bu hatalar tabloların açık olmamasına sebep olur. Mesela; kalemlerin uygunsuz ve yanlış biçimde sınıflandırılması, yanlış hesapların kullanılması gibi, bu tür hatalar işletmeyi olduğu kadar daha kötü göstermek için yapılsa bilanço maskelenmiş, işletmeyi olduğu kadar daha iyi göstermek için yapılsa bilanço süslenmiş olur.¹⁷⁶

2.1.10.3.1. Hataların nedenleri

İşletmenin muhasebesini yürüten personelin muhasebe ilkelerini, yasalarını ve işletmenin muhasebe organizasyonunu bilmemesi, muhasebe işlemlerinde hataların yapılmasının nedeni olarak gösterilebilir.

¹⁷⁶ GÜMÜŞ, Halil; a.g.e, ss.30-33

Ayrıca işletmede yapılan çekiitli yolsuzluklarē gizlemek, dolayısıyla gayrimenkul çıkarlarē örtbas etmek için muhasebe belge ve kayıtlarında çekiitli tahrifat ve düzensizlikler yapılabilmektedir.

Kılemlerin kaydedilmesinde ve mali tabloların hazırlanmasında işletme yönetiminin taraflı davranışında çekiitli düzensizliklere yol açabilir.¹⁷⁷

2.1.11. Yapıkooperatiflerinin muhasebesi

Kooperatifler esas itibarıyla kurumlar vergisi yükümlüsü olduklarından defter ve belge düzeni olarak da kurumlar vergisi yükümlüsü şirketlerin tabi olduğu usullere tabi olmak zorundadırlar. Bunun yanı sıra, Kooperatifler Yasasında öngörülen özel bir hüküm olup olmadığına da bakılması gerekir. Anılan yasada konu ile ilgili düzenleme 89. maddede yapılmıştır. Söz konusu maddede **“muhasebe usullerinin ve tutmak zorunda oldukları defterlerin Ticaret Bakanlığı tarafından belirleneceği”** hükmü yer almıştır. Bununla birlikte **“Vergi Usul Kanununun bu hususlarla ilgili hükümleri saklıdır.”** hükmü de aynı maddede yer almaktadır. Ticaret Bakanlığı tarafından bu konuda özel bir belirleme yapılmamıştır. V.U.Kânun hükümleri de saklı olduğu göre, kooperatiflerin muhasebesinde Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ile düzenlenen Tek Düzen Muhasebe Sisteminin uygulanma zorunluluğu vardır. Tek Düzen Muhasebe Sisteminde genel olarak kooperatifler için bir istisna getirilmediği gibi, kurumlar vergisinden muaf kooperatifler için de bir istisna söz konusu değildir. Bunun nedeni, muaf kooperatiflerin de potansiyel kurumlar vergisi yükümlüsü olarak görülmesidir. Kurumlar Vergisinden muaf kooperatiflerin gereksinimlerinin tek düzen muhasebe sisteminde tam olarak karşılandığıni söylemek mümkün görünmemektedir.¹⁷⁸

Diğer taraftan, V.U.Kânun mükerrer 227.maddesinin verdiği yetkiye dayanarak çıkarılan 5 sıra numaralı Vergi Beyannamelerinin Serbest Muhasebeci ve Serbest Muhasebeci Mali Mükavirlerce Kınzalanması Hakkındaki Genel Tebliğ ile bu belirleme yapılmıştır:

“Vergi Usul Kanununun mükerrer 227.maddesinin Bakanlık tarafından yetkiye istinaden, özel kanunlarına göre kurulan kooperatifler ile bunların oluşturdukları birlikler,

¹⁷⁷ GÜRBÜZ, Hasan; **“Muhasebe Denetimi”**, Bilim Teknik Yayınevi, Baskı Hünkâr Ofset, İstanbul, 1990, s.61

¹⁷⁸ YILMAZ, Kazan; **“Kurum Muhasebesi, Vergilendirme ve Asgari Kçılık”**, Ce-ka Yayınları 2.Baskı Ankara,2006, s.546

herhangi bir had ile sınırlı olmaksızın, beyannamelerini sözü edilen tebliğ çerçevesinde meslek mensuplarına imzalatma kapsamından çıkarılmış.¹⁷⁹

Yapı Kooperatifleri bilindiği gibi Emanet Usulü veya   ale Usulü ile inşaatlarını yaptırmaktadırlar. Seçilen yap usul ne göre muhasebe kay tlar da de  ikilik arz etmektedir. Söz konusu usullere göre muhasebe kay tlar k yledir.

2.1.11.1. Emanet usulüne göre inşaat yapan kooperatiflerde muhasebe

Anket  al malar m zda, yapı kooperatiflerinin büyük çoğunluğunun inşaatlarını emanet usulüne göre yaptıkları tespit edilmiktir. (Ek1.2.3.4) Bu amaçla yapı kooperatiflerinde emanet usulüne, ihale usulüne ve karma usule göre muhasebe kayıtları farklı k arz etmektedir. Ağaç   la bu usullere göre muhasebenin nas  yap aca   ve muhasebe kayıtları g sterilmiktir.

Emanet usulüne göre inşaat yapan yapı kooperatiflerinin yönetim kurulları emanet komisyonu olarak görev yapmaktadır. Emanet komisyonu için yap mas  bak n ndan inşaat   rketi gibi  al   . Aksi takdirde yapıdan için, özel inşaat içinden farkı kalmaz.    aat doğrudan kooperatif tarafından yapılarak gayrimenkul imal edilir. Bu durumda kullanılacak maliyet hesapları özel inşaat i lerinde kullan dan hesaplar olacaktır.     madde ve malzeme önce stok hesaplarına alınır. Malzeme kullan dd   a maliyet hesaplarına aktarır. Dönem sonunda yansıma hesapları kullanılarak   Yar  Mamuller- retim  hesabına alınır.    aat bittiği zaman   152 Mamuller  hesabına, gayrimenkuller ortaklara da    dd     zaman ise   Mamuller  hesabı   Sat dan Mamuller Maliyeti  hesabına aktarır.

Yapılacak yevmiye defteri kay tlar k yle olacaktır: (KDV ihmal edilmiktir.)

-----/-----		
150- ��� Madde ve Malzeme Stokları	xxxx	
100- Kasa		xxxx
-----/-----		
710- Direkt ��� Madde ve Malzeme Giderleri	xxxx	
150- ��� Madde ve Malzeme Stokları		xxxx
-----/-----		

¹⁷⁹ 4 Seri Numaralı Tebliğ

730- Genel Üretim Giderleri	xxxx
100- Kasa	xxxx

151- YarēMamuller- Üretim	xxxx
711- Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri Yansāma	xxxx
721- Direkt İşçilik Giderleri Yansāma	xxxx
731- Genel Üretim Giderleri Yansāma	xxxx

711- Direkt K ık Madde ve Malzeme Giderleri Yansāma	xxxx	
721- Direkt K ıçılık Giderleri Yansāma	xxxx	
731- Genel Üretim Giderleri Yansāma	xxxx	
710- Direkt K ık Madde ve Malzeme Giderleri		xxxx
720- Direkt K ıçılık Giderleri		xxxx
730- Genel Üretim Giderleri		xxxx

152- Mamuller	xxxx
151- Yarē Mamuller- Üretim	xxxx

620- Satdan Mamul Maliyeti	xxxx
152- Mamuller	xxxx

Kooperatifler, deŷ iŷir ortaklı ve deŷ iŷir sermayeli yapılardır. Ortakları ve sermayeleri şirketlerde olduğ u gibi sabit deŷ ildir. Bu nedenle sermaye hesabı da diğer hesaplar gibi sık sık  klem gören ve deŷ içen hesap olmaktadır. Ortak say   n  deŷ içmesine ba  l  olarak kooperatifin sermayesi de deŷ içmektedir. Kooperatif orta   n  anlamı kooperatifin kurulma amac na yönelik faaliyetinin sonucunda fayda sağlamak üzere, kooperatife sermaye koyan ve gerektiğ i durumlarda giderleri karşılamak üzere aidat  deyendir. Her şeyden önce kooperatiflerde bir ortaklıktır. Ortaklığa kat lamak sermaye koymak suretiyle olur. Bu nedenle kooperatifler kurulduktan sonra ortak olanların sermaye paylarının da sermaye hesabına eklenmesi gerekmektedir. Üyelikten ayr  anlar n sermaye payları ise sermaye hesabından dökülür. Sonradan  ye olan ortakların her birinin sermaye payına ek  t olan k  m  sermayeye eklenir. Fazlası ise gelir hesabına eklenir.¹⁸⁰

Yapı kooperatiflerinde köyle bir sorunla karşı karşıya kalmaktayız. Yapı kooperatiflerinin as  ve en önemli gelirleri ortaklardan topladıkları aidatlard r. Ancak bu toplanan aidatlar kooperatifler a   n dan gelir midir?

Eklerdeki anketlerden Muhasebe Meslek Mensuplarının  ye aidatlarını  klerken yakadıkları s   nt lar tespit edilmiştir. Bir k  n Meslek Mensubu  ye aidatlarını 431 nolu hesapta takip ederken diğer bir k  m  ise 440 nolu hesapta takip etmektedir.  ye aidatlarının, üyeler tarafından verilen bir borç olmad     ayrıca borç verilen bir paraya gecikmesi nedeniyle faiz  ktilenemeyece  i ger  inden yola çıkarak 440 nolu hesabı meslek mensuplarına  ye aidatlarını takip etmede kullanmalarını tavsiye etmekteyiz. Bu tavsiyenin gerekçeleri köyle izah edilebilir:

Kooperatifler topladıkları aidatları giderleri karşılamak üzere değil, inşaat maliyetlerini karşılamak üzere toplamaktadırlar. Bu aidatların ödenmesi neticesinde bir gayrimenkul edinilecektir. Kooperatif, ömrünün sonuna geldi  inde orta   na bakından beri  demik olduğ u aidatların kar    n da bir gayrimenkul verecektir. Öyleyse bu aidatları genel yönetim giderini karşılamak üzere al nm k aidatlar olarak değerlendirmek yanl k olur.   te bu açıdan yapı kooperatifleri diğer kooperatiflerden ayr  r. Diğer kooperatiflerde bir sermaye konulur. Bu sermaye ile kooperatif amacını ger eklektirmeye  al  r, bu arada genel yönetim giderlerini karşılamak üzere ortaklarından aidat al , alınan bu aidatlar giderlerden fazla olursa ortaklara iade edilir ya da sonraki dönemlerde oluşacak giderleri karşılamak üzere elde tutulur. Faaliyet sonucunda bir kar elde edilirse ortaklara da    abilir. Oysa yapı

¹⁸⁰ YILMAZ, Kaz n, a.g.e, s.547

kooperatiflerinin amaçları ortakları gayrimenkul sahibi yapmaktır. Aldıkları bütün aidatları ya gayrimenkulün alması ya da inşaat edilmesine veya dolaylı olarak yine bu amaca ulaşmak için yapılan yönetim giderlerine harcamaktadır.¹⁸¹

Kooperatif bu harcamaları yaparken aktifinde ileride ortağına vereceği bir gayrimenkul olur. Gayrimenkulün yapımı biter, aidatların karakârı olarak gayrimenkul ortağına verilir. Bu durumda ortakların ödedikleri aidatlar kooperatif açısından gelir olma niteliğini kaybederek bir sipariş avansı dönüşür.¹⁸²

Aidatların, sermaye yedekleri arasında izlenmesi, alınan avanslar arasında izlenmesi ve ortaklara borçlar arasında izlenmesi yönünde görüşler bulunmaktadır. Yukarıda gösterdiğimiz muhasebe kayıtlarında bu aidatların 431 nolu hesapta takip edildiği görülmektedir.

Aidatların sermaye yedeği olarak muhasebeleştirilmesini uygun bulmuyoruz. İzah edildiği gibi sermaye bu konudan çok farklı bir olaydır. Sermaye bir işletmenin işlerini yürütmesi için muayyen zamanlarda konulabilen bir paradır. Ancak avans ve ortaklara borç olarak düşünülmesi daha uygun görünmektedir. Yalnız ortaklara borç olarak görününce sanki ortağına bir nakit para ödeme borcu varmış, yani ortaktan geri ödenmek üzere para alınmış gibi kayıt yapılmasında uygun değildir. Çünkü alınan aidat geri nakit olarak ödenmek üzere alınmamaktadır. Aidatın alınmasındaki amaç ortağı gayrimenkul sahibi yapmaktır. Ayrıca ikin örgütlenme şekli olarak kar amacı gütmüyor olması bir yana bırakılsa yap-satçıdan temelden gayrimenkul almaktan bir fark kalmamaktadır.

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız nedenlerden dolayı aidatların alınan sipariş avansları hesabında izlenmesi daha doğru olacaktır. Ödeme yapıldığında tahsilat kayıtları yapılır. Aidatlar kooperatifin gayrimenkulleri teslimine bir yıldan daha az zaman kalmıyorsa 340 Alınan Sipariş Avansları bir yıldan uzun zaman kalmıyorsa 440 Alınan Sipariş Avansları Hesabında izlenebilir.¹⁸³

¹⁸¹ YILMAZ, Kazan; a.g.e, s.548

¹⁸² YILMAZ, Kazan; a.g.e, s.548

¹⁸³ YILMAZ, Kazan; a.g.e, s.549

Bu duruma göre muhasebe kayıtları şöyle olmaktadır.(KDV ihmal edilmiştir.)
Tahakkuk Kaydı

-----/-----		
131- Ortaklardan Alacaklar	xxx	
440- Alınan Sipariş Avansları		xxxx
-----/-----		
Tahsil edildiğinde		
-----/-----		
100- Kasa	xxxx	
131- Ortaklardan Alacaklar		xxxx
-----/-----		

2.1.11.2. İhale usulü ile inşaat yapan kooperatiflerde muhasebe

Tek Düzen Hesap planı kooperatiflere çok uygun olmadığından dolayı ihale usulü ile inşaat yapan kooperatifler için de değişik uygulama ve öneriler bulunmaktadır. Yapılan inşaat işletmede kullanılmak üzere yapılmadığından dolayı tamamlanana kadar yarım mamul olarak 730 ve 151 nolu hesaplar uygun görülmektedir. Buna göre, müteahhide ödenen hak ediklerin 730 Genel Üretim hesabına kaydedilmesi doğru olacaktır.¹⁸⁴

Yapılacak yevmiye defteri kayıtları şöyle olacaktır: (KDV ihmal edilmiştir.)

-----/-----		
730-Genel Üretim Giderleri	xxxx	
320- Satıcılar		xxxx
360- Ödenecek Vergi ve Fonlar		xxxx
-----/-----		
320-Satıcılar	xxxx	
102- Bankalar		xxxx
-----/-----		
151- Yarım Mamul- Üretim	xxxx	
731- Genel Üretim Giderleri Yansıtma		xxxx
-----/-----		
731- Genel Üretim Giderleri Yansıtma	xxxx	
730-Genel Üretim Giderleri		xxxx
-----/-----		

¹⁸⁴ YILMAZ, Kazım. a.g.e, s.549

Kırsat bitip kabulü yapıldı edönemde de mamuller hesabına aktardır.

-----/-----
 152- Mamuller xxxxx
 151- Yarē Mamul i Üretim xxxxx

-----/-----
 Kooperatif sonlandırdı anda yapılacak kay:

-----/-----
 431- Ortaklara Borçlar xxxxx
 152- Mamuller xxxxx

Kırsale usulü iklerde inksat yapan kooperatifler için deifık uygulama önerileri bulunmaktadır. Kırsale usulü iklerde 258 Yapımakta olan Yatēmırlar hesabınē kullanımasınē öneren yazarlar bulunmaktadır.¹⁸⁵ Ancak yapıdan gayrimenkulün ıketmede kullanıma amacına uygun olan bir yatēmın olmayıp, ortaklara teslim edilmek üzere yapıldı ē dikkate alındı anda 258 nolu hesap çok uygun dükmemektedir. 258 nolu hesap **ııketmede yapıne süren ve tamamlandı anda ilgili maddi duran varlık hesabına aktarılacak olan, her türlü madde ve malzeme ile ııçılık ve genel giderlerle ilgili harcamalarē izlendi i hesaptır.**¹⁸⁶ Oysa kooperatifin yaptı ē ıı, sabit kıymetlere kaydedilecek bir gayrimenkul yapmak deif il, ortaklarēna teslim edilmek üzere gayrimenkul üretmektir. Bu nedenle kooperatif elden çıkarmak üzere bir gayrimenkul üretti i göre muhasebesinin de maliyet muhasebesi içinde yapıldımasē gerekmektedir. Bu durumda da en uygun hesabın maliyet hesaplarē içinde aranmasē gerekir.¹⁸⁷

2.2. Denetim Sorunu

Ek 1ıdeki anket formunu dolduran yapı kooperatifi yöneticileri, tüm yakamlarēne etkileyen haksē iddialarla karkē karkēya kaldıklarēne belirtmektedirler. Özellikle yapı kooperatifi genel kurullarēndan denetim mesle i hakkēnda hiçbir bilgi sahibi olmayan ehliyetsiz kıkilerin denetim kurullarēna se ilmesi ve bu kıkilerin yaptıklarē yetersiz denetimler çekitli seıntdarēn ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Ankete katdan yöneticilerin % 72ısi

¹⁸⁵ KEKER, Sakı; **Dönem Sonu Kıılemleri**, Yaklakēm Yayınlarē Cilt:1, Ankara, 1999, s.833

¹⁸⁶ KEKER, Sakı; a.g.e, s.833

¹⁸⁷ YILMAZ, Kazān; a.g.e, s.554

yapē kooperatiflerinin baĴ ānsēz denetim kuruluĴlarē tarafēndan denetlenmesi fikrine olumlu yaklakmaktadē.

Kırsanlarē kooperatif yōneticiliĴ inden sonraki hayatlarēnē da etkileyen bu sēkēntēlardan kurtulmasēnē saĴ lamak en önemli konudur. Bu amaĴ la tüm kooperatiflerin yüksek cirolu kirketlerde olduĴ u gibi baĴ ānsēz denetim kuruluĴlarē tarafēndan denetlenmesi bir yasal zorunluluk haline getirilmelidir. Hatta kirketlerde aranan belirli aktif büyüklük kooperatifler için aranmamalē tüm yapē kooperatifleri baĴ ānsēz denetime tabi tutulmalēdē. Bu amaĴ la Ąalēmanēn bu bölümünde denetim konusuna deĴ inilmiktir.

Gelişimlik ūlkelerin bugünkü seviyelerine gelmelerinde en önemli etken kurduklarē sistemleri oluĴ turduktan sonra kurmuk olduklarē mekanizmalar vasāasēyla en iyi űekilde bu sistemleri denetlemeleridir.

Ūlkemizde kurulan birĴ ok kurum veya ikletme baĴ langēĴ ta Ąok iyi bir performans göstermesine raĴ men, kurulamayan denetim mekanizmasē nedeniyle zamanla iklevinden uzaklakarak ūlke ekonomisi için bir yük haline gelmektedir. Ūlkenin kalkēnmasēna katkıda bulunmasē amacēyla Cumhuriyetūn ilanēndan sonra kurulan pek Ąok kurum ve kuruluĴ bu yüzden silinip ĴitmiĴ tir. Bunlara Seka, Emlak Bankasē Türkiye Ĵimento Sanayi v.b birĴ ok kuruluĴ u örnek olarak gösterebiliriz.

Ūlkemizin yakadĴ ē acē tecrübeler denetimin ne kadar önemli olduĴ unu birĴ ok kez gözler önüne sermiĴ tir. Bunlardan en acē olanē küphesiz ki 1993 yēdēnda yakadĴ ānēz Marmara depremidir. EĴ er o binalar yapēmadan önce gerekli denetimler yapēsaydē her űeye rant elde etme perspektifinden bakēmasaydē ve fay hattē üzerinde bulunan bu yerlerde o kadar yüksek binalara denetimler sonucu izin verilmeseydi herhalde ūlkemizi derin acēlara sürükleyen ve binlerce insanēnēzēn ölmesine, binlercesinin sakat kalmasēna neden olan ve ūlkemizi aĴ ē bir ekonomik krizle bak baka bēakan bu olaylarla karkēakmayacaktır.

Ayrēa yukarēda adlarē anēdan kuruluĴ lar zamanēnda iyi denetlenmiĴ olsaydē belki de bugün varlēklarēnē sürdürüyor olacaklardē

Bu örneklere binaen denetimin tanēnēnē yaparak denetim konusuna baklamak istiyoruz.

Denetim; ***ñEkonomik etkinlikler ve olaylara ilişkin bilgilerin önceden belirlenmiĴ ölçütlere uygunluk derecesini araĴ tırmak amacēyla bu ekonomik etkinlikler ve olaylarla ilgili***

kanâlarân sistematik ve tarafsâz olarak elde edilmesi, deġ erlendirilmesi ve sonucun ilgili kâkilere iletilmesi sürecidir.¹⁸⁸

Bir başka tanânda ise, denetimin revizyona göre daha geniş kapsamlı bir kavram olduġ u ve denetimin esasânı belirli bir amaca göre yapđacak ıkletme analizlerinin meydana getirdiġ i belirtilmektedir. Bu durumda denetim, içinde bulunulan durum ile olmasđ istenen durumun karkđaktâmasđ olabileceġ i gibi, zaman bakânândan da karkđaktâma veya ıkletmeler arasđ karkđaktâmalar için de yapđabilir. Revizyon ise, geçmişe dönük bir etkinlik olarak tanânlanmâk olan çalâmlarân gözden geçirilmesini ifade eder. ıkletme denetiminde denetim fonksiyonu, ıkletmedeki diġ er fonksiyonlarân neyi, nasđ ve hangi ölçüde bakardġ âne araktâran ve saptayan bir yönetim faaliyetidir.¹⁸⁹

Bu tanândan sonra kooperatifler için denetimi iki bölüme ayırarak inceleme ihtiyacđ hissettik. Bunlar;

1- Muhasebe Denetimi

2- Yapđ Denetimi

Muhasebede denetim konusu defterlerden baklamaktadır. Defterlerin kanunlarân belirttiġ i şekilde tutulup tutulmamasândan önce söz konusu bu defterlerin mükelleflere yüklediġ i sorumluluklardan ve defterlerin kanunlar önünde ne gibi ıklev gördüklerinden bahsetmek gerekmektedir. Defterlerle ilgili açıklamalarânâz önceden yaptġ ânz için bu bölümde muhasebe denetimi ile ilgili ayrıntıde bilgiler sunulacaktır. Yapđ denetimi konumuzla alakalı olmadġ için genel bir bilgi vermekle yetindik.

2.2.1. Muhasebe denetimi

Muhasebe denetimi belirli bir ekonomik birim veya döneme ait bilgilerin önceden saptanmâk ölçütlere uygunluk derecesini belirlemek ve bu konuda rapor vermek amacıyla baġ ânsöz bir uzman tarafından yapđan kayâ toplama ve deġ erlendirme sürecidir.¹⁹⁰

Tanânân içerdġ i unsurlar, bir denetim çalâmasânân nasđ yapđmasđ gerektiġ ini göstermesi açısından önemlidir.

Denetim çalâmlarâ belirli bir ekonomik birim veya dönem için yapđ.

ıkcelenen bilgilerle önceden belirlenmik ölçütler karkđaktâde.

Muhasebe denetimi baġ ânsöz bir uzman tarafından yapđ.

¹⁸⁸ KEPEKÇK Celal; **Muhasebe Denetimi ve Mali Analiz**, Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Yayın No:42 Eskişehir, 1985, s.17

¹⁸⁹ PEKNER, Kamuran; **ıkletme Denetimi**, İstanbul Üniversitesi Yayınları No:1609, İstanbul, 1977, s.2

¹⁹⁰ BOZKURT, Nejat; **Muhasebe Denetiminde Parasal Birim Örneklemesi Yönetimi ve Bir Uygulama**, Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Yayın No:368, İstanbul, 1985, s.7

Muhasebe denetimi bir kanâ toplama ve deġ erlendirme sürecidir.

Denetim çalâmlarânın sonucunda bulgular bir rapor halinde sunulur.

Muhasebe denetimi çekitli yönlerden sâñflandâñdabilir. Genellikle muhasebe denetimi yapâma amacâna, nedenine, kapsamâna, uygulama zamanâna, denetim yapan kimsenin statüsüne göre bölümlere ayrâdabilir.¹⁹¹

2.2.1.1. Amaçlarâna göre denetim

Mali Tablolarân Denetimi,

Uygunluk Denetimi,

Yönetim (Faaliyet) Denetimi şeklinde üç baklâk altânda ele alâñabilir.

2.2.1.1.1. Mali tablolarân denetimi

İkletmenin mali tablolarânın, ikletmenin durumunu doġ ru ve de genel kabul görmük muhasebe ilkelerine uygun bir şekilde yansâñp yansâmadâñ ññetespit eder.¹⁹²

2.2.1.1.2. Uygunluk denetimi

Uygunluk denetiminin amacâ yetkili bir üst makam tarafândan saptanmâk kurallara uyulup uyulmadâñ ññn araktâñmasâñdâñ. Bir üst makam ikletme içinden olabileceġ i gibi ikletme dâñndan da olabilir. Birinci duruma örnek muhasebe kayâtlarânın ikletmenin Muhasebe ve Finansman Bölümüñün yayânladâñ ė genelge ve muhasebe el kitabâna uygun olarak yapâñp yapâmadâñ ññn denetimidir. İkinci duruma örnek: ödenen ücretlerin asgarî ücret kuralâna veya bütçe kanununda (Kamu İkletmelerinde) belirtilen kâstaslara uygun olup olmadâñ ññn denetimidir. Özellikle devlet müdahalesinin bulunduġ u durumlarda uygunluk denetimi önem kazanâñ. İster özel kesimde ister kamu kesiminde belirlenmik politikalara, yazâñ sözlekmelere ve yasal düzenlemelere uygunluk, denetçiler tarafândan araktâñdan bir denetim türüdür.¹⁹³

Uygunluk denetiminde, ulakâdan sonuç ikletme içinde yetkili kıkılere raporlanâñ.

Bu tür denetim genellikle ikletme içinde istihdam edilen iç denetçiler tarafândan yürütülür.

¹⁹¹ GÜRBÜZ, Hasan; **Muhasebe Denetimi 1** Marmara Üniversitesi Eġ itim ve Yardâñ Yayâñlarâ No:85, 72.

Baskâ İstanbul, 1985, s.13

¹⁹² GÜREDİK, Ersin; **Denetim İlkeleri ve Teknikleri**, İstanbul Üniversitesi İkletme Fakültesi Yayâñ No:131, İstanbul, 1982 s.19

¹⁹³ GÜREDİK, Ersin; a.g.e s.20

Dolayısıyla uygunluk denetimi denetlenen işletmenin personeli olan iç denetçiler tarafından yapılır.

Bu tür denetimde, işletmenin ana sözleşmesi veya kurulum kanunları ilgili kanun, tüzük ve yönetmelikler, işletme yönetiminin tespit ettiği politika ve yöntemleri gösterir genelge ve tebliğler, üçüncü şahıslarla yapılan sözleşmelere ilişkin kurullar esas alınır ve bu kurulların uygulanıp uygulanmadığı incelenir.¹⁹⁴

İşletme yönetimi uygunluk denetimi ile ilgilenen karar birimidir. Mali tabloların denetiminde de uygunluk denetiminden faydalanılır. Bir işletmenin mali tabloları düzenlenmeden önce uygunluk denetimine tabi tutulmuş ise, bu durum mali tabloları denetleyen bağımsız denetçilerin işlerini kolaylaştıracak gibi, mali tabloların yanlış ve eksik bilgilerle oluşmasını önlemek olur.

Zaten uygunluk denetiminden beklenen asıl amaç, yapılan hata, hile ve diğer usulsüz işlemlerin tespitinden ziyade bu fiillerin işlenmesini yahut yapılacak yanlış uygulamaların önüne geçilmesini sağlamaktır.

Bu anlamda işletme yönetimi açısından önceki dönemler için yapılacak uygunluk denetimi ancak tespiti yönelik olabilir. Oysa faaliyet dönemi içerisinde uygunluk denetiminin yapılması durumunda belirlenen politikalardan sapmalar, yanlış uygulamalar hemen tespit edileceğinden düzeltme imkânı olacaktır.

Bu itibarla uygunluk denetiminin faaliyet dönemi içerisinde yapılmasında yarar olduğu söylenebilir. Uygunluk denetimi genellikle işletme yönetimi tarafından iç denetçiler eliyle yapılır. Bu nedenle denetim sonuçlarıyla işletme yönetimi ilgilidir. Yönetim alacağı kararlar da denetim sonucu düzenlenen raporlarda belirtilen hususlara dikkat almalıdır.¹⁹⁵

Bu tür denetim işletme dışında kamu denetçileri tarafından da yapılır. İşletmelerin Sanayi ve Ticaret, Çalışma ve Sosyal Güvenlik ve Maliye Bakanlığı denetmenlerince de iki açıdan denetlenmesi buna örnek olarak verilebilir.

2.2.1.1.3. Yönetim (faaliyet) denetimi

Faaliyet denetimi, gerek mali tablolar denetiminden ve gerekse uygunluk denetiminden daha kapsamlıdır. Faaliyet denetimi bir bütün olarak işletme yönetiminin

¹⁹⁴ GÜREDİK, Ersin; a.g.e s.20

¹⁹⁵ GÜREDİK, Ersin; a.g.e s.21

bakārēsñē ölçmede, yönetim tarafñdan iletme politikalarññ belirlenmesinde ve iletme faaliyetlerinin ölçülmesinde etkin olan kararlarla ilgilidir.

Faaliyet denetiminde, denetimin sonucu bulunan bulgular önceden belirlenen standartlarla karşılaştırılır. Bu şekilde faaliyetlerin etkinliği ve bakārēsē ölçülmeye çalışılır. Bir denetimin etkinliği ve bakārēsē standartlarñ belirlenmiş olması ile doğrudan ilintilidir. Standartlarñ belirlenmiş olması tek bakāna yetmez, ayrıca belirlenen standartlarñ objektif olması gerekir. Örneğin; telefon alacaklarına ilişkin tahsilât oranlarına % 90 olarak belirlemek bir standarttır. Ancak bu standardē hem özel ve tüzel kiki abonelerinden alacaklara hem de resmi telefon abonelerinden alacaklara uygulamak yanlıştır. Çünkü telefon borçlarının zamanında tahsil edilmesi hususunda telefonun görükmeye kapatılabilmesi ve sözleşmenin iptal edilmesi önemli rol oynamaktadır. Oysa resmi telefonların borçlarından dolayı görükmeye kapatılmasē ve sözleşmesinin iptal edilmesi mümkün olmamaktadır. Dolayısıyla gerçek ve tüzel kiki abonelerden alacaklarınñ tahsilât oranına % 90 olarak belirlemek doğru ise, aynı oranē resmi abonelerden doğan alacaklarınñ tahsilât oranı olarak belirlemek de o derece objektiflikten uzak bir standart belirlemesidir.¹⁹⁶

Faaliyet denetimi iç denetimin doğal bir uzantısıdır. Denetim sonucu yönetime raporlanır. Raporda, belirlenen olumsuz faktörlerden hareketle sistemin iyileştirilmesi için gerekli hususlar ortaya konulmalıdır. Faaliyet denetiminde amaç iletme yönetiminin belirlediği standartlara ulaşmış ulaşmadığıñ tespit etmektir. Ulaşmadığıñ tespit edildiğinde nedenleri incelenmeli, ulaşılabilmesi için alınması gereken tedbirler raporda belirtilmelidir.¹⁹⁷

2.2.2. Kapsamına göre denetim türleri

2.2.2.1. Genel denetim

Genel denetim, bir işletmenin her türlü işlem ve kayıtları ile muhasebe çalışmalarıñ tümünü kapsayan denetim çalışmasıdır. Bu denetim türünde işletmenin mali durumunun ve muhasebedeki görüntüsünün gerçek ve düzgün olup olmadığı araştırılır.

Bir işletmede yapılan muhasebe çalışmaları, bilanço ve gelir tablolarında özetlenir. Bu nedenle mali tabloların denetimi bir anlamda genel denetimdir.

¹⁹⁶ GÜREDİ, Ersin; a.g.e, s.21

¹⁹⁷ GÜREDİ, Ersin; a.g.e, s.22

2.2.2.2. Özel denetim

Özel denetim, muhasebenin belli bir konusunda yapđan ve sadece o konuda bir kanaat açēklamayē amaçlayan denetim çalēmasēdır. Örneē in, maliyetlerin, kasa, alacaklar vb. hesaplarēn denetlenmesi veya yolsuzluk incelemesi gibi sēālandēēmēk denetim çalēmalarēna denir. Genel ve özel denetim ayrđēē yapđan denetimin kapsamēndan çok denetlenen konu ile ilgilidir. Özel denetimde inceleme konusu sēālandēēmēk olsa bile denetim çalēmasēnēn genişletilmesi mümkündür. Dīer bir deyiķle özel denetimde gerektiēinde muhasebenin tümünün incelenmesi gerekebilir. Örnek olarak dönem karēnēn incelenmesi istenildiēinde tüm muhasebe çalēmalarēnēn denetlenmesi gerekir

2.2.3. Yapđan nedenine göre denetim türleri

2.2.3.1. Zorunlu (yasal) denetim

Yasal hükümler gereēince yapđan denetim çalēmalarēna zorunlu denetim denir. Baska bir deyiķle yasal düzenlemeler ve mevzuat hükümleri gereēince mutata olarak her yēl yahut muayyen olaylara ilikkin olarak yapđmasēzorunlu olan denetimdir.

Zorunlu denetimler, iķletmelerin kurulum biçimi veya faaliyet konusu nedeniyle yapđabilir. Kurulum biçimine örnek olarak anonim kirketlerin, kooperatiflerin denetlenmesi gösterilebilir.

İķletmenin faaliyet konusu nedeniyle yapđan zorunlu denetimlere örnek olarak da banka, sigorta ve kredi kurumlarēnēn kanunen denetimi gösterilebilir.

Ayrēca, SPK mevzuatē gereēince, Sermaye Piyasasē Kuruluōnun denetimine tabi ortaklık ve aracē kurulumlara ilikkin olarak, Sermaye Piyasasēnda Baē ānsēz Dēk Denetleme Hakkēndaki Yōnetmeliēin 8. maddesi ile bu kurulumlara getirilen yükümlölük gösterilebilir. Bu kurumlar her yēl zorunlu olarak denetlenir. Dolayēsēyla, zorunlu denetim kanun ve ilgili mevzuat hükümleri gereēince yapđmasēzorunlu süreli ve özel denetimdir.

Denetim mesleēinin gelişmiş olduēu ölkelerde en gelişmiş ve üzerinde en fazla durulan zorunlu denetim türü anonim ortaklıklara ait mali tablolarēn denetlenmesidir.

2.2.3.2. İķteē e baē lē denetim

İķteē e baē lē denetim, yasal bir zorunluluk olmaksēzēn iķletmeyle ilgili çekitli çēkar gruplarēnēn isteēi üzerine yapđan denetim çalēmalarēdır. Bu tür denetim çalēmalarēnēn sēālarē denetimi isteyenlerce belirlenir. Ancak yapđan her denetimin arkasēnda denetimi gerekli hatta zorunlu kēdan bir neden vardē. Bu neden ticari zorunluluklar olabileceēi gibi

personel yahut üçüncü kikişler gibi bekşeri ilikkilere dayanan zorunluluk ta olabilir. Bununla birlikte tüm çalışmalarda olduğu gibi isteğe bağlı denetimlerde de denetçi, mesleğin gerektirdiği özen ve dikkati göstermek zorundadır.¹⁹⁸

2.2.4. Uygulama zamanına göre denetim türleri

2.2.4.1. Sürekli denetim

Sürekli denetim, denetlenen işletmenin muhasebe çalışmalarının yđı boyunca incelenmesi ve gerekli düzeltmelerin yapılmasıdır. Bu tür denetim çalışması genellikle iç denetçiler tarafından yapılır. İşletmede oluşturulan iç kontrol sistemiyle yapılması daha sağlıklı sonuç verir.

2.2.4.2. Aralıklı denetim

Aralıklı denetim, hesap dönemi içinde belli tarihlerde yapılan denetimdir. Üç aylık, altı aylık gibi kısa hesap dönemlerine ait sonuçların denetimidir.

2.2.4.3. Son denetim

Son denetim, hesap dönemi kapandıktan sonra yapılan denetim çalışmasıdır. Bu denetim türüne tam denetim veya nihai denetim de denir. Bu denetim türünde denetim çalışmaları hesap döneminin bitiminden çok kısa bir süre önce başlatılabilirse de asıl çalışma, dönem kapandıktan sonra yapılır.¹⁹⁹

2.2.5. Denetçinin statüsüne göre denetim türleri

2.2.5.1. Bağımsız denetim

Badımsız denetim, denetleme kapsamındaki kuruluğun, her hangi bir kikiş veya kuruluğa organik bağı bulunmayan denetçiler tarafından yapılan denetimdir. Diğer bir deyişle müşterilerine denetim hizmeti sunan ve tek bakışa çalışan uzman tarafından veya bir denetim işletmesinde görevli olan denetçiler tarafından yapılan denetimdir.

Bu tür denetimin konusu genellikle finansal tablo denetimleri, uygunluk ve faaliyet denetimleridir. Bağımsız denetçiler bir ücret karşılığında faaliyet gösterirler. Bu tür denetçiye ve denetime örnek Yeminli Mali Mükavirlerin yaptığı denetimdir.

¹⁹⁸ ALTUĞ , Osman; **Yapı Kooperatiflerinde Yönetim-Denetim Sorunları ve Sorumlulukları**, Konut Birlik Marmara Bölgesi Yayını, İstanbul, 1988, s.30

¹⁹⁹ ALTUĞ , Osman; a.g.e, s.32

2.2.5.2. Kİ denetim

Kİletme örgütü içinde denetim yapmak üzere görevlendirilmik olan İketme personeli tarafından yapılan denetime denir.

- a) Kİletme içinde hazırlanan tüm muhasebe bilgilerinin ve raporların güvenilirliğinin incelenmesi,
- b) Kİletme içinde meydana gelen uygulamaların etkinliğinin gözden geçirilmesi ve değerlendirilmesi,
- c) Kİletmede yönetim tarafından belirlenmiş olan politika, plan ve prosedürlere ne derece uyulduğunun tespit edilmesi,
- d) Kİletme yönetimi tarafından istenen özel denetim çalışmalarının yapılması
- e) Dış denetim çalışmalarına katkı sağlanması

2.2.5.3. Kamusal denetim

Devlet adına denetim yapan denetçiler tarafından yapılan denetimdir. Bunlara örnek olarak vergi inceleme elemanları ve Sayıştay denetçilerinin yaptığı denetimler gösterilebilir. Kamusal denetim yasal hükümlere bağlı olarak bakanlık ve diğer kamu örgütlerine bağlı denetçilerce yapılır.

2.2.6. Denetçinin tanımı ve özellikleri

Denetçi, denetim çalışmalarını yapan, mesleki bilgi ve tecrübeye sahip bağımsız davranabilen ve yüksek ahlaki nitelikler taşıyan kimsedir. Dilimizde denetçiye Murakip, müfettiş, kontrolör, denetmen de denmektedir.

Denetçi;

- 1- Bağımsız olmalıdır,
- 2- Yeterli mesleki bilgi ve tecrübeye sahip olmalıdır,
- 3- Çalışmalarında mesleki özen göstermelidir,
- 4- Yüksek kişisel ve ahlaki nitelikler taşımaktadır.²⁰⁰

2.2.6.1. Bağımsızlık

Bağımsızlık, denetim mesleğinin temeli ve vazgeçilmez unsurudur. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar

²⁰⁰ ALTUŞ, Osman; a.g.e, s.32

bütünüdür. Denetçi çalışmalarē sērasēnda ortaya çēkabilecek çēkar çatēxmalarēndan uzak kalmalēdē. Dürüstlük ve tarafsēzlē ēē etkileyebilecek hiç bir müdahaleye izin vermemelidir. Ayrıca denetim çalışmalarē sonucunda ulaktē ē görüñünü, bakkalarēñē doğrudan ve dolaylē çēkarlarēñē düñünmeden raporunda açēklamalēdē.²⁰¹

Denetçi, hem özünde hem de görüñükünde bađēñsēz olmalēdē. Tarafsēzlē ē konusunda küphe uyandēracak tutum ve davranēdlarda bulunmamalēdē. Diğer bir deyimle denetçi, bađēñsēzlē ēna gölge düñürecek ilikki ve davranēdlardan kaçēñmalēdē.

2.2.6.2. Mesleki tecrübe ve deneyim

Bakarē bir denetim yapabilmek için denetçi mesleğinin gerektirdiği bilgi ve tecrübeye sahip olmalēdē. Kapsamē gittikçe genişleyen ve karmaşēklē ē artan denetim çalışmalarē ancak bu konularē iyi bilen ve uzun yēlar tecrübe sahibi olan uzmanlarca yerine getirilebilir. Denetçi, muhasebe, ekonomi, ikletme ve hukuk bilgilerine sahip olmalē ve bunlarē denetim çalışmalarēnda rahatlıkla uygulayabilmelidir. Özellikle kayā ve belgeleri inceleme, denetim kanēlarēñē toplama ve değ erleme konularēñē çok iyi bilmelidir. Bunun için hemen hemen her ÷lkede denetçi olmak için belli bir düzeyde öğrenim, bir dizi sēnav ve uzunca bir staj mecburiyeti vardē.

Diğer taraftan dinamik bir ik hayatē içinde çalēan denetçi, denetim yetki ve unvanēñē aldıktan sonra da kendisini devamlē yenilemelidir. Bakarē bir denetçi mesleği ile ilgili mevzuatē ulusal ve uluslararası gelişmeleri ve yayēñlarē takip etmeli, çeñitli kurs, seminer ve konferanslara katēlarak mesleğin gerektirdiği seviyede yeterli bir kiki olarak kalmaya çaba göstermelidir.

2.2.6.3. Mesleki özen

Denetçinin mesleki bilgi ve tecrübeye sahip olmasē ve bađēñsēz davranmasē geçerli bir denetim çalēmasē için yeterli değ ildir. Denetçi, denetim çalēmasēñē planlamasē yürütölüp sonuçlandēđmasē ve denetim raporunun hazēlanmasē safhalarēnda gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadē. Özen ve titizlik, dikkat ve basiretli bir denetçinin aynē kartlar altēnda ayrıntēlara vereceği önemi ve göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder. Gerekli

²⁰¹ ALTUğ , Osman; a.g.e, s.33

özen ve titizliğin asgari kâstasē denetim çalāmalarēnda denetim standartlarēna tam olarak uyulmasēdē.²⁰²

2.2.6.4. Kikisel ve ahlaki nitelikler

Denetçi, pratik, yapēcē araktēēcē esnek ve analitik bir zihin yapēsēna ve kuvvetli bir muhakeme kabiliyetine sahip olmalēdē. Kı bir denetçi, idealist, dürüst, güvenilir, sē saklayan, dengeli ve aĵ ē baklē bir kikiliĵ e sahip olmalēdē. Kikisel, ailevi ve sosyal yakantēsē saygēdeĵ er olmalēdē.

Denetçi, diĵ er kimseler ile iyi ilikkiler kurabilmeli ve bu ilikkileri ölçülü bir biçimde sürdürebilmeli, sevimli, anlayēklē nazik ve sabēlē olmalēdē. Bunun için denetçinin kuvvetli bir genel kültüre sahip olmasē gerekmektedir.

Bazē ūlkelerde devlet veya meslek kuruluşlarēnca denetçilerin kikisel ve ahlaki niteliklerini düzenleyen çekitli kural ve yasalar konulmuktur.

Örnek: Amerikan Diplomalē Kamu Muhasipleri Enstitüsü'nce hazēlanmēk olan Mesleki Ahlak Yasasēnda belirtilen bazē kurallar akaĵ āda belirtilmiştir. (Ūlkemizdeki Yeminli Mali Mükavirler de aynēiklevi görmektedir.)

Baĵ ānsēzlēk; Bir üye, ortaĵ ē veya hissedarē bulunduĵ u bir firma veya bir tekebüsün mali tablolarē hakkēnda kendisi veya firmasē bu tekebbüsten baĵ ānsēz olmadēkça görük açēklayamaz.²⁰³

Bir üye veya firmasē mesleki uzmanlēk ile tamamlamayē makul olarak ümit edebileceĵ i anlāmalara girmelidir.

Bir üye, bir anlāmayē yaparken gerekli mesleki dikkati göstermelidir.

Bir üye, bir anlāmayē yeterli bir biçimde planlamalē ve nezaret etmelidir.

Bir üye, bir görevle ilgili ulakacaĵ ē sonuçlara veya yapacaĵ ē tavsiyelere makul bir esas oluşturmaya çaba göstermek için konuyla ilgili yeterli veri elde etmelidir.

Bir üye, tahminlerin gerçeklektirilebilirliĵ i için inceleme yaptē ē kanaatini uyandēracak bir kekilde gelecekteki iklemlerle ilgili herhangi bir tahmin ile birlikte isminin kullanēmasēna izin verememelidir.

Bir üye, mesleĵ e uygun dükmeyen bir fiilde bulunmamalēdē.

²⁰² ALTUĴ , Osman; a.g.e, s.33

²⁰³ BOZKURT Nejat; a.g.e, s.11

Bir üye teknik yoluyla mükteri elde etme arzusunda olmamalıdır. Reklam bir teknik reklamdır ve yasaklanmamıştır.

Ülkemizde de Yeminli Mali Mükavirlere SPK mevzuatında ve 3568 sayılı yasayla ticaret yapma yasağı denetledikleri işletme ile ilgili ortaklık gibi ekonomik ilişkide bulunma yasağı getirilmiştir.

Keza, denetçilere yasaklanan davranış biçimleri Kurumlar Teftiş Kurulu Yönetmeliklerinde ayrıntılı olarak belirtilmektedir. Örnek olarak, denetçinin denetimini yaptığı birimin yöneticisinden borç para almaması hediye kabul etmemesi sayılabilir.

2.2.7. Denetçi türleri

2.2.7.1. Bağımsız denetçiler

Denetlenen işletme ile ilgilenen-ikveren ilişkisi olmayan ve işletmenin nicel verilerini denetleyen denetçilerdir.

A.B.D de Diplomalı Kamu Muhasipleri, İngiltere 'de Fermanlı Muhasipler ve Diplomalı Muhasipler, Almanya'da İktisat Murakıpları Fransa'da Hesap Uzmanları Türkiye'de Yeminli Mali Mükavirler bağımsız denetçilerdir.

Bağımsız denetçilerin işlevlerini şöyle özetleyebiliriz.

- a) İşletmelerin mali tablolarını denetlemek,
- b) İşletme yöneticilerine danışmanlık yapmak,
- c) İşlenen konularda özel inceleme veya araştırmalar yapmak,
- d) Muhasebe organizasyonu, iç kontrol sistemi ve diğer konularda işletmelere yardımcı olmak,
- e) Borsa, vergi daireleri ve mahkemelerde temsil görevi yapmak,
- f) Bilirkişilik, hakemlik ve tasfiye memurluğu yapmak.

Bağımsız denetçiler, genellikle işletmelerin mali tablolarını denetlemekle uğraşırlar. Yayınlanan mali tablolar, iş hayatındaki çetveli karar birimlerini ilgilendirdiği ve ülke ekonomisinde önemli yer tutar.

Bağımsız muhasebe uzmanları bağımsızlık derecesi en yüksek olan denetçi grubudur. Bunların kendi büroları veya firmaları vardır. Denetledikleri işletmelerle aralarında ilgilenen-ikveren ilişkisi yoktur. Ayrıca çok sayıda işletmeye hizmet sundukları için bir işletmeden sağladıkları gelir, toplam gelirleri içinde önemli bir yer tutmaz. Bu nedenle bu denetçilere bağımsız denetçi veya dış denetçi denir.²⁰⁴

²⁰⁴ BOZKURT Nejat; a.g.e, s.11

2.2.7.2. İç denetçiler

İkletme örgütü içinde denetim yapmak üzere görevlendirilmik olan ikletme personeline iç denetçi denir. Yönetime hizmet amacıyla iç denetçiler kısı faaliyetlerde bulunurlar:

- a) İkletme içinde hazırlanan tüm muhasebe bilgilerini ve raporlarındaki güvenilirliğini inceleme,
- b) İkletme içinde kurulmuş olan uygulamadaki etkinliğini gözden geçirme ve değerlendirme,
- c) İkletmede yapılan işlerin yönetim tarafından belirlenmiş olan politika, plan ve prosedürlere uygunluk derecesini tespit etme,
- d) İkletme yönetimi tarafından istenen özel denetim çalışmalarını yapma,
- e) Diğer denetçilere çalışmalarında yardımcı olma.

Bu çalışmalar sonucunda iç denetçiler, bağlı oldukları ikletmenin üst yönetimine, genellikle Genel Müdür veya Yönetim Kuruluna elde etmiş oldukları bulguları ve önerileri içeren rapor verirler. Çalışmalarından da anlaşıldığı üzere iç denetçilerin yürütme üzerinde kumanda yetkileri yoktur. Daha çok kurmay fonksiyonu vardır.

İç denetçiler denetledikleri ikletmenin bir elemanıdır. Bu nedenle iç denetçiler daha çok ikletmenin daha etkin yönetilmesi için ikletme yöneticilerine bilgi sağlar, önerilerde bulunurlar.

İç denetçilerin sayısı ve görev kapsamı bağlı oldukları ikletmenin özelliklerine ve yöneticilerin tutumuna bağlıdır.

Ülkemizde bakanlıklar, Kırsal Devlet Teşekkülleri, bankalar, kooperatifler ve büyük işletmeler kendilerine özgü iç denetim organları kurmuşlardır.

İç denetçinin etkin bir denetim yapabilmesi için;

Çalışmalarında bağımsız olması ikletme yönetimince görevlendirilmesinin yapılması ve talimatlarla görevin yapılma biçimine etkide bulunulmaması gereklidir.²⁰⁵

Dolayısıyla iç denetçi: İkletme yönetimince atanan, ikletme personeli olan, ikletme yönetiminin ihtiyaçlarına hizmet eden, görev kapsamı ikletme yönetimince yönetmeliklerle belirlenen, raporlarını ikletme yönetimine veren, yetki kaynağı ikletme yönetiminin verdiği yetki ve destek olan, ikletme yönetimine karşı sorumlu olan, bağımsızlık derecesi ikletme

²⁰⁵ BOZKURT Nejat; a.g.e, s.11

yönetiminin tutumuna göre deŒiken, çalāma zamanē olarak her zaman göreve hazē olan denetçiye denir.²⁰⁶

2.2.7.3. Kamusal denetçiler

Kamusal örgütlere baŒlē olarak çalāan denetçilere kamusal denetçi denir. Devlet kurumlarē içinde kurulmuk olan denetim birimleri kamusal ve özel ikletmelerin yasalara, yönetmeliklere, devletin ekonomik politikasāna ve kamu yararāna baŒlāk derecesini izler ve denetlerler.

Ülkemizde kamu kuruluşlarındaki denetçiler, iki tür görev yaparlar.

- a) Kamu örgütlerinin faaliyetlerini denetlemek,
- b) Özel kesimdeki ikletmelerin faaliyetlerini denetlemek.

Ülkemizde kamusal denetim görevi özel yasa ile kurulmuk denetim örgütleri vasāasēyla kamu örgütleri içinde bulunan denetçiler tarafından yapılmaktadır.

Sayātay, Maliye BakanlĒē ve diŒer Bakanlāk Müfettikleri, kamu örgütlerindeki iklemleri denetlemektedir.

Yüksek Denetleme Kurulu, İktisadi Devlet Teekküllerini Türkiye Büyük Millet Meclisi adāna denetlemektedir.

Özel sektördeki iklemleri kamu adāna denetlemeye yetkili kamusal denetçiler ise çok çektiridir. Baklācılarēkınılardē:

Maliye BakanlĒē Hesap Uzmanlarē Maliye BakanlĒē Müfettikleri, Gelirler Genel MüdürlüŒü Kontrolörleri, Yeminli Banka Murakēplarē SPK Denetçileri, Sanayi ve Ticaret BakanlĒē Müfettikleri, Çalāma ve Sosyal Güvenlik BakanlĒē Müfettikleri, SSK Müfettikleri ve diŒer kamusal örgütlerin denetçileri,

Bu denetçilerin amaçlarē baŒlē olduklarē örgütleri ilgilendiren konularda özel ikletmelerin faaliyetlerini, mali kayā ve tablolarēē incelemektir.²⁰⁷

2.2.8. Denetim süreci ve planlanmasē

Denetim süreci birbirini zincirleme izleyen çektirli safhalardan oluşur. Bu süreç mükteri seŒimi ve ikin kabulü ile başlar, denetim çalāmalarēē yürütülmesi ile devam eder ve denetim görükünün raporlanarak açēklanmasē ile sona erer. Ancak denetim sürecinde

²⁰⁶ BOZKURT Nejat; a.g.e, s.12

²⁰⁷ GÜREDİŒ, Ersin; a.g.e, s.20

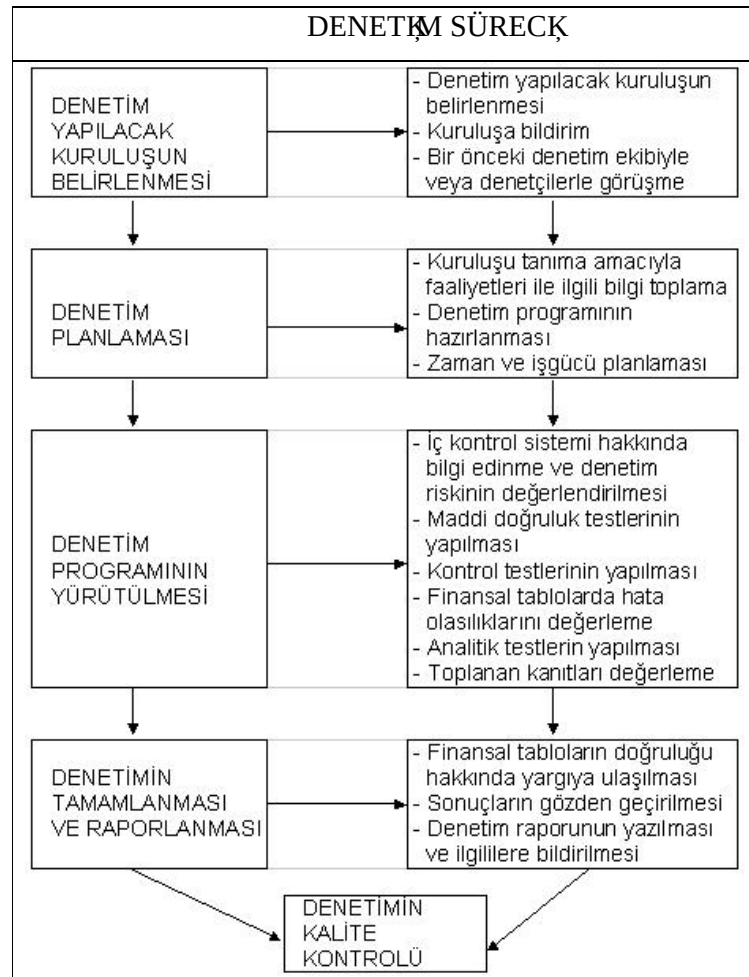
mükteri seçimi ve ikin kabulü safhasē Yüksek Denetleme Kurulunun denetimine tabi kuruluğarda olduğu gibi, dā denetimi yapđacak kuruluk ve dā denetimi yapacak kuruluk önceden yasal düzenleme ile belirlenir.

Denetim süreci;

- Denetim yapđacak kuruluğun belirlenmesi,
- Denetim faaliyetlerinin planlanması
- Denetim programlarıēē yürütülmesi,
- Denetimin bulgularıēē ve yargıēē raporlanması

şeklinde dört safhadan olumaktadır. Denetim süreci aşağı daki kemada gösterilmektedir:

Tablo 2.1. Denetim Süreci



Kaynak: Niyazi Kurt www.muhassebeogretmeni.com/muhasebe/slaytlari

2.2.8.1. Denetim yapılacak kuruluşun belirlenmesi

Denetim görevi ile ilgili planlama çalışmalarına bağlanabilmesi için ilk önce denetlenecek kuruluşun belirlenmesi gerekmektedir. Denetlenecek kuruluş özel kesim kuruluşu ise karkâklê görüşme veya teklif verme/alma yoluyla belirlenir.

Ancak denetlenecek kuruluşun yasalar nedeniyle denetlenmesi gerekiyorsa, bu kez denetlenecek kuruluş yasalarla belirlenmiş demektir. BaĴ ânsêz dâk denetim yapan özel kesim kuruluşlarê yeni kuruluş kabulü ve halen çalışmakta olan kuruluşlarla ike devam etme konularênda belirli politikalar izlerler. Özel denetim kuruluşlarê denetleyecekleri kuruluşlarê belirlerken denetim riskini dikkate alêlar. Denetim riski, kuruluşlarên finansal tablolarênda ve faaliyetleri itibariyle olumsuzluklar takênasê anlamêna gelmektedir. Denetim riski yüksek olan kuruluşlarê özel denetim kuruluşlarênê kabul etmeme haklarê vardê.

Özel kesim denetim kuruluşlarê baĴ ânsêz dâk denetimlerini yapacaklarê kuruluşlarla denetim sözleşmesi yapmalarê durumunda bildirim gerçekleştirilmiş olur. Ancak denetlenecek kuruluş yasalar nedeniyle önceden belirlenmiş ise, bu durumda denetim ekibi denetlenecek kuruluğa yazêyla bildirilir. Nitekim Yüksek Denetleme Kurulu denetimine tabi kuruluşlarên tamamêna her yêbakênda denetim yapacak denetçilerin isimlerini bildirmektedir.

Yeni bir denetçi eĴ er bir kuruluşu ilk kez denetleyecekse denetlenecek kuruluşu daha önce denetleyen denetçilerle görüşme yapmasê kaçênêlmazdê. Görüşme konularê denetlenecek kuruluşun faaliyetleri, yönetim yapê ve önceki denetim dönemlerinde karkâklêdan sorunlar olarak belirlenmelidir.²⁰⁸

2.2.8.2. Denetim planlanmasê

Genel kabul görmüş denetim standartlarê denetim çalışmasênê iyi bir şekilde planlanmasênê öngörmektedir. Denetim planlamasê denetim görüşüne ulaşmada denetçilerin faaliyetlerini ne şekilde yürütecekleri konusundaki davranêk düzenini belirler. Denetim planênên amacê, denetim konusunu denetim alanlarêna ayêmak, denetçileri denetim alanlarê arasênda daĴ âarak görevlendirmek, her bir denetim alanênda uygulanmasê öngörülen denetim yöntem ve iklemlerini belirlemek ve denetim faaliyetini zamanlamaktê.²⁰⁹

Çalışma alanê standartlarêndan en önemlisi denetimin iyi bir şekilde planlanmasênê varsa denetçi yardımcılarênê etkin bir biçimde gözetimlerini öngörmektedir. Denetimin

²⁰⁸ BOZKURT, Nejat; a.g.e, s.15

²⁰⁹ ÇÖMLEKÇİ Ferruh; **Muhasebe Denetimi**, Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi Yayınlarê No: 221/144, Eskişehir, 1980, s.54

planlanmasēdenetimin kapsamē ve yūritūlmesi ile ilgili bir genel stratejinin geliktirilmesidir. Denetim gōrevinin iyi bir kēkilde planlanabilmesi iēin denetēinin kurulukla ilgili temel bilgileri toplamasē gerekmektedir.

Denetēinin toplamasē gereken temel bilgiler;

a) Faaliyet gōsterilen ik kolu ve ōzellikleri,

b) Uygulanan muhasebe politika ve yōntemleri,

c) Muhasebe iē kontrol sisteminin gūvenirlik dūzeyi,

d) Denetim amacēyla finansal tablo kalemlerinin belirlenmesi ve diē er konularēn ōnemlilik sēnēlarēnē kestirilmesi,

e) Dūzeltmeler yapēmasē gerekli olacaj ēdūkinūlen finansal tablo kalemleri,

f) Őnemli hata veya dūzensizliklerin var olma olasēēē ēna baē lē olarak denetim kapsamēnē ve iklemlerin genikletilme zorunluluē una yol aēabilecek nedenlerin varlē ēnē belirlenmesi kēklinde ōzetlenebilir.²¹⁰

Denetim planlamasēnēn bu akamasēnda ūstlenilen denetim gōrevi iēin ayrēntēē bir denetim programēnē tasarlanmasē gerekir. Denetim programlarē planlama faaliyetinin sonuēlarēna dayandēēē ve yazēē olarak hazēlanē. Denetim programlarē denetimin yūritūlmesi sērasēnda her bir denetim alanē iēin uygulanmasēdūkinūlen denetim iklemlerinin tūrūnūn ve sērasēnē yazēē olarak belirlendiē i program taslaklarēē.

İyi bir biēimde dūzenlenmik bir denetim programē

a) Yapēlacak denetimin ēerēvesini belirler ve denetimin nasē tamamlanacaj ēna ilikkin talimat verir,

b) Denetimin koordinasyonuna, gōzetimine ve kontrolūne temel olukturur,

c) Denetim iēin kanē olukturur.

Denetim gōrevlileri denetim programēē deē ikmez bir yōnerge olarak deē erlendirmemelidir. Denetim programē denetim ēalāmalarē ilerledikē ortaya ēēkan yeni kōvullar doē rultusunda gerekli dūzeltmelerden geēirilir.

Uygulanacak denetim yōntemlerinin belirlenmesinden ve denetim programlarēnē hazēlanmasēndan sonra ikin tamamlanmasē ile ilgili zaman planlamasē yapēē. Denetim programēnē uygulanmasēnda denetēinin zamanē sēnēsēē deē ildir. Denetim raporunun tamamlanmasē ve ilgililere bildirilmesi konusunda ōnceden belirlenmik bir tarih mutlaka

²¹⁰ BOZKURT, Nejat; a.g.e, s.131

vardır. Bu nedenle denetçi önceden belirlenmiş zaman programını dikkate alarak denetim için ayrıdan zamanı planlamak durumundadır.

İkinci planlaması ile zaman planlaması arasında çok sıkı bir ilişki vardır. İkinci planlaması büyük ölçüde zaman planlamasına bağlıdır. Denetim bir ekip tarafından yapılıyorsa, denetçiler arasında ik bölümlünün dengeli bir şekilde yapılarak denetim ekibinden en yüksek verimin alınması hedeflenmelidir. Genellikle kuruluşlar için tekrarlanan denetimlerde aynı denetim ekibinin görev yapması ikinci planlaması ve denetimin etkinliği bakımından yararları bulunmaktadır. Ancak aynı denetçinin veya denetim ekibinin aynı kuruluşu yıllar boyu denetlemesinin yararları yanı sıra belirli sakıncaları da bulunmaktadır. Aynı denetçinin veya denetim ekibinin aynı kuruluşu devamlı denetlemesi halinde objektiflik ve bağımsızlık ilkelerinden sapmalar olabileceği gibi, denetçiye kuruluşu kanıksama ve halinden hoşnutsuzluk duygusunun ortaya çıkma riski de bulunmaktadır. Bu nedenle denetim görevine canlılık kazandırılması zenginleştirilmesi ve diğer gözlerin denetime katılması amacıyla; denetim kuruluşları birçoğunda aynı denetçinin veya aynı denetim ekibinin aynı kuruluşu bekenden fazla denetlemesine izin verilmemelidir.²¹¹

2.2.8.3. Denetim programının yürütülmesi

Denetim planlaması tamamlandıktan, denetim konusu denetim alanlarına ayrıldıktan, her bir denetim alanında uygulanacak denetim yöntem ve işlemleri kararlaştırıldıktan sonra sıra denetim kanıtlarının toplanmasına gelir.

Denetçi belirli tekniklere bakılarak denetim kanıtlarını toplar ve topladığı bu kanıtları değerlendirir. Yani denetim programının yürütülmesi safhası denetim çalışmalarının yapıldığı denetim kanıtlarının toplanıp değerlendirildiği safhadır. Normal olarak bu safha kuruluşun iç kontrol sisteminin incelenmesi ve değerlendirilmesi ile bakılır. İç kontrol sisteminin denetimi bir uygunluk denetimidir. İç kontrol sistemi denetiminin amacı finansal tablolardaki önemli hata, hile ve düzensizliklerin önlenmesi ve varsa ortaya çıkarılmasıdır.

İşlem grupları ve varlıkların tamamlanışından;

a) Meydana gelmesi olası hata, hile ve düzensizlik türleri dikkate alınır,

b) Bu tür hata, hile ve düzensizliklerin önlenmesi ya da ortaya çıkarılması amacıyla uygulanmakta olan muhasebe kontrol önlemleri belirlenir,

²¹¹ BOZKURT, Nejat; a.g.e, s.132

c) Bu önlemlerin kurulukta yazılmalara dayandırılmalı ve yazılmalara da doyurucu biçimde uyulduğunu belirlenir,

d) Aksaklıklar ve zayıf yönler varsa belirlenir,

e) Kontrol önlemlerinin bulunmaması veya zayıf olması halinde, denetim işlemlerinin türüne, kapsamına ve uygulanma zamanına olacak etkileri belirlenir ve kuruluk için belirlenen önerilerde bulunulur.

Denetçinin iç kontrol sistemi ile ilgili bulguları beklenenden farklı ise, maddi denetim işlemleri ile ilgili olarak planlanmayan denetim programlarında gerekli düzeltme ve değişiklikler yapılır. Bu safhadan sonra maddi denetim işlemlerine bakılarak finansal tabloların doğruluğu araştırılır. Toplanan denetim kanıtları değerlendirilir ve kurulukun finansal tabloları aracılığıyla yaptıkları bildirimlerin doğruluğu ve dürüstlüğü hakkında bir yargıya ulaşırlar.

2.2.8.4. Denetimin tamamlanması ve raporlanması

Denetim sürecinin son safhası denetçinin veya denetim ekibinin yargısına belirtildiği denetim raporudur. Denetim raporu denetçinin neyi denetlediğini ve hangi sonuçlara ulaştığını bildirir. Uygulamada başlıca denetim kurulları tarafından düzenlenen denetim raporları kısa ve uzun kekilli olmak üzere başlıca iki tür olması kâğıt, denetimin içeriğine bağlı olarak farklı denetim raporları da düzenlenmektedir. Kısa kekilli rapor, en yaygın olarak kullanılan denetçi raporudur. Standart rapor da denilen kısa kekilli rapor, finansal tablolarla ilgili bir incelemenin genel kabul görmüş denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüş olduğunu ve finansal tabloların kurulukun durumunu doğru olarak gösterdiğini açıklayan rapordur. Standart rapor olumlu görüş bildiren denetçi raporudur. Ancak genel kabul görmüş muhasebe ilkelerinden sapmalar, denetim kapsamında meydana gelmiş olan kusurlar ve gelecek ile ilgili belirsizlikler oluşması halinde olumlu görüş bildirilemez. Böyle durumlarda denetçi ulaştığı görüşünü, karlı görüş, olumsuz görüş ve görüş bildirmekten kaçınma şeklinde uzun kekilli rapor hazırlayarak bildirir. Yüksek Denetleme Kurulu tarafından düzenlenen denetim raporlarında ulaşılan görüş ister olumlu, ister olumsuz, isterse karlı olsun, düzenlenen denetim raporu uzun kekillidir.²¹²

²¹² BOZKURT, Nejat; a.g.e, s.133

2.3. Yapē Denetimi

Ek 1'de örneğ i verilen ve yöneticilere uygulanan ankette 14, 15 ve 16. sorulara alēan cevaplardan yöneticilerin zemin etüdü, yapē denetimi yaptēmanēn ve teknik eleman bulundurmanēn maliyetleri artēdēđ ē için bu konulara sēcak bakmadēklarēnē gözlemledik. Oysa deprem kuķađ ānda bulunan bir ũlkede hayati önem takēyan bu gibi konularēn maliyet unsuru yapēmasē son derece dũkündürücüdür. Yapē kooperatiflerinde zemin etüdü ve yapē denetimi her ne pahasēna olursa olsun mutlaka yapēmalāđē. 3194 Saydē yapē denetiminin bu konuyla ilgili ortaya koyduğu duruma kēsaca değ inerek bu konuyu gerēek uzmanlarēna bēakmayē uygun gördük

29.06.2001 tarihinde kabul edilen ve 13 Temmuz 2001 ydānda 24461 saydē Resmi Gazete'de yayınlanan 4708 saydē yasa ile kanunlanan yapē denetimi özellikle Marmara Depremi sonrasēnda bir daha böyle durumlarla karēdākmamak için ēēkarēmēktē. Kanunun amacē 1. maddede ***ñcan ve mal güvenliğ ini teminen, imar plānēna, fen, sanat ve sağ lēk kurallarēna, standartlara uygun kaliteli yapē yapēmasē için proje ve yapē denetimini sağ lamak ve yapē denetimine ilişkin usul ve esaslarē düzenlemek*** olarak aēēklanmēktē. Uygulama alanēolarak ise ***ñBu kanun; 3194 saydē İmar Kanununun 26.maddesinde belirtilen kamuya ait yapē ve tesisler ile 27.maddesinde belirtilen ruhsata tābi olmayan yapēlar hariē, belediye ve mũcavir alan sēnēlarē içinde ve dēānda kalan yerlerde yapēlacak yapēlarēn denetimini kapsar*** ²¹³ denilmektedir.

Söz konusu Kanun yürürlüğ e gireli 7 ydā olmasēna rağ men halen daha tam anlamē ile uygulamaya girmik sayēdamaz. İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyükēehirler dēānda yapē denetimi yapan kuruluķa rastlanmamaktadır. Mesela birinci derecede deprem bölgesi olan Kuzeydoğu Anadolu fay hattē üzerinde bulunan illerin doğu kesimindeki hiçbir ilde yapē denetimi kuruluķı yoktur.

Ŭlkemiz gibi deprem kuķađ ānda yer alan bir coğ rafyada elzem olan bu kanunun halen daha tam anlamēyla uygulanamēyor olmasē üzerinde dũkünũlmesi gerekir. Kanun dũkũnce olarak, ũlkemizde kalitesiz konut yapēnēna, getirdiğ i cezai yaptēānlarla, engel olabilecek bir iēerik takēmaktadır. Kanunu uygulayacak birim olan Bayēndērlēk Bakanlēđ ē bir an önce ũlke genelinde gerekli olan teķilatlarē kurarak bu kanunun uygulanmasēnē sağ lamalāđē. Bu sayede deprem kuķađ ānda yer alan Japonya, kıli gibi ũlkeler gibi

²¹³ 3194 Saydē Yapē Denetimi Kanununu

vatandaşlarımızın depremde ölmelerinin önüne geçebiliriz. 1993'te olduğu gibi binlerce insanımız beton yapıların arasında ölüme terk etmeyiz.

2.4. Kerefiye Kavramı

Kerefiye, bir tür değerlemeyi ifade eder. Uygulamada birçok farklı anlamda kullanılmaktadır. Kariyer ortak bir ifade ile kerefiye, yeni bir olukum sonucu ortaya çıkan birleşme ve tamamlanma değeri olarak tanımlanabilir. Ancak kerefiyenin ekonomi, muhasebe, konut yapı kooperatifliği alanları ve belediye gelirleri kanunundaki anlamları da değinilmelidir.²¹⁴ Günümüzde, bir yandan globalleşme sonucu uluslararası ticaret hacminin artması öte yandan artan rekabet ortamı uluslararası pazarlarda kalıcı olabilmek için şirket birleşmelerini adeta zorunlu kılmaktadır. 1 Ocak 2005'te geçerlik kazanmış olan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (IFRS) 3, işletme birleşmeleri ile ilgili muhasebe uygulamalarını düzenlemektedir. IFRS 3, IAS (Uluslararası Muhasebe Standartları) 22'nin yerini almıştır. IAS 22'ye göre, işletme birleşmeleri, iktisap (acquisition) satın alma) ve çıkarların birleştirilmesi (uniting of interest) olarak iki şekilde gerçekleştirilmektedir. 104 IFRS 3'ün kapsamına giren tüm işletme birleşmeleri satın alma işletme yöntemi kullanılmayla muhasebeleştirilmelidir.²¹⁵

Bu standart, işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde kullanılabilecek yöntemi teke indirmiş ve tüm işletme birleşmelerinde yalnızca satın alma yöntemi kullanılacağına hükme bağlamıştır.²¹⁶

Satın alma şeklinde gerçekleşen şirket birleşmelerinde genel olarak kerefiye ortaya çıkmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar arasında yer alan kerefiye; şirketlerin satın alınmasında, ödenen bedel ile satın alınan şirketin rayiç bedel üzerinden hesaplanan net varlıkları arasındaki farktır.²¹⁷ Bu fark, satın alma bedelinin rayiç bedelle hesaplanan net varlıklardan büyük olması durumunda pozitif kerefiye, az olması halinde ise negatif kerefiye olarak muhasebeleştirilecektir.²¹⁸ Kerefiye konusuna TMS'de, Sermaye Piyasası Kanunu

²¹⁴ ASLAN, Sinan; "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile Getirilen Yeni Düzenlemeler (15)", Muhasebe ve Denetim Bakış Dergisi, Eylül 2004, İstanbul, Sayı 13, s.52

²¹⁵ ASLAN, Sinan; a.g.e, s.52.

²¹⁶ ARIKAN, Özlem; "IFRS ile Yapılan Son Değişikliklerle İşletme Birleşmelerinin Finansal Raporlanması", Muhasebe ve Denetim Bakış Dergisi, Eylül 2004, İstanbul, Sayı 13, s.65

²¹⁷ AKIŞIK, Orhan; "Maddi Olmayan Duran Varlık Kalemi: Kerefiye; Amerikan, Uluslararası ve Türk Muhasebe Standartlarındaki Yeri", Muhasebe ve Denetim Bakış Dergisi, İstanbul Mayıs 2003, sayı 9, s.87

²¹⁸ AKIŞIK, Orhan; a.g.e, s.87

(SPK) ve VUK'da yer verilmiştir. 111 8 nolu TMS'nin 3. maddesinde, maddi olmayan duran varlıklar arasında kerefiyeden bahsedilmektedir. Söz konusu standardın 41. maddesinde; ***“Maddi olmayan duran varlıklar, tek olarak, bir tek bedel ödenerek satın alınabilecekleri gibi, başka varlık birimleriyle bir arada ve hepsini karşılayan bir bedel ödenerek de elde edilmek olabilirler. Bu durumda ödenen bedelin hangi kısmının maddi olmayan varlığa ait olduğu sözleşmede belirtilmemişse; elde edilen varlıkların bütünü için ödenen bedel, varlıkların piyasa değerleriyle orantı olarak ilgili varlıklara dağıtılabilir.”*** ifadesi yer almaktadır. Yukarıdaki maddede, açık bir biçimde olmasa da, zânnen kerefiyeden bahsedilmektedir. Zira kırkatların devralınmasında ödenen bedelin maddi varlıklara, piyasa değerleri dikkate alınarak dağıtılmasından sonra, eğer hala bir tutar kalmışsa, bu kalan tutar kerefiye olarak muhasebeleştirilecektir. Ancak maddenin ifade biçiminden, ödenen bedelin net varlıklara rayiç bedelleri göz önünde bulundurularak dağıtılmasının zorunlu olmadığı da anlaşılmaktadır.²¹⁹

Ekonomik açıdan kerefiye, bir işletmeye normal karından daha fazlasını kazandırabilecek maddi olmayan faktörlerdir.²²⁰

Ülkemizde muhasebe açısından, hem Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Seri XI, No: 1 Tebliğ'de, hem MSUGT 115'de hem de MSUGT 116'da benzer şekilde kerefiye; ***“bir işletme devralınırken katılan maliyet (elde etme maliyeti) ile söz konusu işletmenin rayiç bedelle (tespit edilemezse net değer değeri) hesaplanan net varlıklarının (öz varlık) değeri arasındaki olumlu fark”***²²¹ olarak ifade edilmiştir. Vergi yasalarında kerefiyenin tanımını yapmamıştır, ancak bir varlığın nasıl değerlemeye tutulacağına kısaca değinilmiştir.²²²

Öteden beri kerefiye adı altında ifade edilen bu gelir 1 Temmuz 1981 tarihinde yürürlüğe giren Belediye Gelirleri Kanunu ile harcamalara katılma payı olarak adlandırılmaktadır.²²³

Kamu tüzel küklerinden özellikle belediyelerin; yeni yolların açılması, mevcut yolların iyileştirilmesi, park ve bahçeler kurması gibi altyapı faaliyetleri neticesinde, bu faaliyetlerin yapıldığı yerlerdeki gayrimenkullerin değerlerinde artış meydana gelir. Bu değer

²¹⁹ AKIŞIK, Orhan; a.g.e, s.89

²²⁰ MISIRLIOĞLU, İsmail Ufuk; ***Türkiye ve Uluslararası Muhasebe Uygulamalarında kerefiye***, Yayın, İstanbul, 2001, s.7

²²¹ Maliye Bakanlığı Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği, No:113

²²² Vergi Usul Kanunu: 41 Tesis ve Taazzuv Giderleri ve Pektemaller. Madde 282. Kanun No:213, Kabul Tarihi: 4.1.1961

²²³ [http://www.malihaber.com/modules.php?name \(03.02.2006\)](http://www.malihaber.com/modules.php?name (03.02.2006))

artkân sebebi yapdan belediye hizmetidir. Belediyeler de yaptklar harcamalar bir ksmde deeri artmak bulunan gayrimenkul sahiplerinden kerefiye geliri adē altēda temin ederek, sađladđ gelirler ile yapdan altyapē hizmetinin bir ksmē finanse etmek olurlar. Yapdan hizmet bu şekilde iki tarafēda menfaatine olmaktadır.

2.4.1. Konut kooperatiflerinde kerefiye kavramē

Kooperatifçiliğin temelini ekitlik ve minimum maliyetlere ulakabilmek olduğuna önceki kēānlarda değinilmik ve K.Kōnin 23. maddesi; **ñOrtaklar bu kanunun kabul ettiği esaslar dahilinde hak ve vecibelerde exittirler.**ò hükmüyle kooperatifçilikte ekitliğin önemine ve reddedilemez bir unsur olduğundan söz edilmikti. Konut yapēkooperatiflerinde kerefiyeler de, üyelerin ekit kartlarda girmik olduklarē kooperatif bünyesinden tekrar ekit değerde konut elde etmek olarak ayrđabilmelerini sağlamak için yapđmaktadır. kerefiye uygulamasēda öngörülen amaç; ekit kokullarda inkaat maliyetine katdan üyelerin, inkaatē tamamlanmasē sonucu çekitli nedenlerle ortaya çēkan değer farklıklarēda ekit kokullarda bertaraf ederek haksē gelir kazancēveya gider kaybēortadan kaldērmaktē.

Konut yapē kooperatiflerinde inkaatē tamamlanmasē ile daireler; bulunduğu katē yüksekliği, yönü, güneşten ve manzaradan yararlanabilmesi, gürültü korunumu, bahçe kullanđabilirliđi, otoparka yakēlđē yekil alanlardan yararlanma, girike yakēlđ, emniyetlilik gibi birçok farklı özelliğe sahip olabilme ya da olamama sebebiyle farklı değerler kazanālar. Bu farklı değerler yapdan kerefiye değerlemesi ile üyelere dengeli bir biçimde yansēđē.²²⁴

Ek1ōde gösterilen anket çalāmasēda deneklere kerefiye farklarēnasđ belirlemekte olduklarē sorduk. Bu konuda aldđānē cevaplar bizi tatmin etmekten çok uzak kaldē kerefiye sorunu özellikle kooperatif faaliyete bakladđēda belirli bir standarda kavuşturularak aidatlarla birlikte tahsil edilmelidir. Böylece daireler bitince zaten yeterince borç içinde olan üyelere ek yükler çēkarđmaz. Bu amaçla kerefiye kavramē ve hesaplama yöntemlerini açēklamak gerekmektedir.

²²⁴ KANOđ LU, Alaattin; **ñKonut YapēKooperatiflerinde kerefiyeler**ò konulu görüñme, İstanbul, 27 Temmuz 2005

2.4.2. Konut kooperatiflerinde kerefiye belirleme yöntemleri

KKÖ'nin 88. maddesi uyarınca hazırlanmış olan konut yapî kooperatifi ana sözleşmesi'nin 61.maddesinde özet olarak konutların geçici maliyetleri bulunduğundan sonra, konutların yeri, yapî durumu ve sair özelliklerine göre kîymet takdiri yapılmaması öngörülmüştür.²²⁵

Konut yapî kooperatiflerinde genel olarak ekîit kokuullarda yükümlölüklerini yerine getiren ortaklar kura çekimi sonucunda farklı özellikte ve dolayısıyla farklı değerde konutlara sahip olmaktadır. Yukarıda belirtilen Ana sözleşme maddesi bu ekîitsizliğı gidermek amacıyla yöneliktir.

Uygulamada yaygın biçimde kîkerefiye değeri, kîkerefiye farkları'nı saptanması vb. tanımlamalar adı altında yapılan değeriendirme genel olarak konutların puanlamasında izlenen yol benzerdir. Ancak parasal miktarların saptanması ve ödeme biçimi için 3 farklı yöntemin uygulandığı görülmektedir:²²⁶

2.4.2.1. Aritmetik ortalama yöntemi

Bu yöntemde, ortalamanı üzerinde konut sahiplerinin para ödemesi, ortalamanı altındaki konut sahiplerinin para alması esastır. Bunun için öncelikle, konutların kerefiye puanları'nı aritmetik ortalaması (Po) bulunur.

Mk: Konut sahibinin ödeyeceğı kerefiye bedeli (YTL)

Pt: Konutun kerefiye puanı

Po: Toplam kerefiye puanları'nı aritmetik ortalaması

Pf: Konutun kerefiye puanından (Pt) aritmetik ortalaması'ndan kerefiye puanı'nı (Po) çıkarılmasıyla bulunan puan

M: 1 puanı YTL karkı (en yüksek bedel ödenen dairenin puanından en düşük bedel ödenen dairenin puanı çıkarılır ve bedel farkları bu puan farkına bölünerek bulunur)

Her konutun (Pt) puanından ortalama puan (Po) çıkarılarak fark puanı (Pf)

$Pf = Pt - Po$ olarak her konut için hesaplanır.

²²⁵ MÜNGEN, Uğur; S.S. Çaydağ Eminkent Konut Yapî Kooperatifi Konutları'na Ait kerefiye Raporu, İstanbul Teknik Üniversitesi, İktisat Fakültesi, Yayın No:1153, İstanbul, Mayıs, 2002, s.35

²²⁶ İT.Ü. Yapı ve Deprem Uygulama Araştırma Merkezi Müdürlüğü, S.S. As Senem Konut Yapî Kooperatifi'ne Ait kerefiye Raporu, Mayıs, 1999, İstanbul, s.8

Puanē ortalama puandan büyük olan konutlar için (Pt) değeri (+) çakacak ve bu konutlarē sahipleri (Pt) değeriyle orantē olarak:

$$M_k = P_f \times m$$

tutarēda bir kerefiye bedeli ödeyeceklerdir. Puanē ortalama puandan küçük olan konutlar için (Pt) değeri (-) çakacak ve bu konutlarē sahipleri de (Pt) değeriyle orantē olarak kerefiye bedeli alacaklardır. Ödenen ve alēnan kerefiye bedelleri birbirini dengeleyecek ve toplamēsē olacaktır.²²⁷

2.4.2.2. En düşük puanlē daire yöntemi

Bu yöntemde, en düşük puanlē konut dāındaki tüm konut sahiplerinin (Pt) puanlarēyla orantē miktarda kerefiye bedeli ödemesi ve toplanan bedellerin kooperatifin amaçlarēna uygun biçimde harcanmasē esas alēnmaktadır. İlk olarak yönetim kurulu tarafēndan, yapılacak toplam harcama tutarē tespit edilir. En düşük puanlē konut sahibinden her hangi bir kerefiye bedeli alēnmaz. Diğ er konutlarē kerefiye puanlarēndan en düşük puan (Pt min) çakarē ve bulunan fark oranēda diğ er konut sahipleri kerefiye bedeli öderler

M_k: Konutun ödeyeceğ i kerefiye bedeli (YTL)

Pt: Konutun kerefiye puanē

Pt min: En düşük kerefiye puanē

M: Birim puan için ödenmesi gereken ve kooperatifçe belirlenecek olan parasal miktar (YTL)

Yani formül:

$$M_k = (Pt - Pt_{min}) \times m$$

olarak uygulanır. Bu formül uygulanarak kerefiye miktarē bulunur.

2.4.2.3. En düşük puan yöntemi

Bu yöntem uygulanāk açsēndan 2. yöntem ile aynēdır. Ancak bu yöntemde en düşük puanlē konut sahibinden de kerefiye bedeli alēnır.

İlk olarak asgari kerefiye puanēna (Pt min) karar verilir. Daha sonra 2. yöntemde olduğ u gibi bu puanē üzerindeki konutlarē fark puanlarē hesaplanarak kooperatifçe takdir edilecek (m) birim parasal miktarla çarpılır, böylece her konut sahibinin ödeyeceğ i kerefiye bedeli bulunur.

²²⁷ KURTULAN, Ahmet; **Yapē Kooperatiflerinde Tekdüzen Hesap Planē Uygulamasē ve Muhasebeleştirme**, Gözlem Yayıncılık, 1.Baskı 2000, Ankara, s.17

2.4.3. Konut yapē kooperatiflerinde kerefiye uygulamasē

Konut yapē kooperatiflerinde kerefiye akamasēna gelinceye kadar yapēdan bütün maliyet unsurlarēnē toplamē geçici maliyetleri oluşturmaktadır.²²⁸

Geçici maliyetler tamamlandıktan sonra yönetim kurulu kararē ile oluşturulacak en az 3 kişilik bir teknik heyet (kerefiye bedel tespit komisyonu) tarafēndan, konutlarēn kēymet takdiri yapēr ve kerefiye bedelleri hesaplanır. Mevzuatta teknik heyetin kimlerden olukacaj ē konusunda bilgi olmamakla beraber, uygulamada genellikle mimar ve mühendisler ile yönetim kurulu üyeleri veya bu konuda bilgi sahibi üyelerden oluşturulur. Teknik heyet kararē bir rapora baēlanarak, tanzim tarihi ve imzalarēn doēruluēu bakēnēndan notere onaylattēddēktan sonra, yönetim kuruluna tevdi edilir. Bu rapor, yönetim kurulunca, noter vasēasēyla, iadeli taahhütlü mektupla veya elden imza karkēē ē ortaklara tebliē edilir. Ortaklar tebliē tarihinden itibaren 15 gün içerisinde tespit edilen kerefiye bedellerine itiraz edebilirler. Kıraz edilmesi halinde, bir yönetim kurulu üyesi, teknik heyetten bir kişi ve itiraz eden ortaklarēn seēecekleri bir kişinin iktirakiyle oluşturulacak 3 kişilik yeni heyet, söz konusu itirazlarē görükür ve karara baēlar. On bek günün geçmesiyle, itiraz hakkē kesin olarak dükür.²²⁹

Hesaplanan kerefiyelerin de geçici maliyetlere eklenmesi ile kesin maliyetlere ulakēr. Maliyet bedellerinin kesinlekmēsinden tasfiye sonuna kadar yapēacak tüm giderleri- ki bu giderler kesin maliyetlere eklenememektedir- (noter masraflarē ipotek masraflarē ferdilekme giderleri, tasfiye ve tasfiye sonuna kadar yapēacak diēer genel giderlerin) karkēdamak üzere, genel kurul kararē ile ortaklardan belirli bir meblaē ē tahsil edilmesi veya tahsilin güvenceye baēlanmasēnē ardēndan ferdilekme iklemlerine baklanēmasē kooperatif açēēndan önemlidir.²³⁰

Konut yapē kooperatiflerinde kerefiye hesaplamasēiki kēkilde yapēabilir;

- Kıkaatēn baklangēēnda kuralarēn çekilmesi ile,
- Kıkaat tamamlandıē ēnda kuralarēn çekilmesi ile.

Kıkaatēn baklangēēnda kuralarēn çekilmesi halinde, kerefiye paylarē her yē diēer aidatlarla birlikte genel kurulda belirlenir. Bu durumda kooperatif ortaklarēna kerefiye payē

²²⁸ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.18

²²⁹ ÖZMEN, Kemal; **Yapē Kooperatifleri ve Uygulamasē**, Genikdetilmik 5. Baskē, Temel Yayēnlarē Yayēn No:113, Kıstanbul, 2000, s.270.

²³⁰ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.223

vermemekte ve alēnan tūm kerefiyeler diēer aidatlar gibi inkaata harcanmaktadē. Ancak, ana sōzlekmelere de aykārēolan bu usule uygulamada pek rastlanēmamaktadē.²³¹

İnkaat tamamlandıēında kuralarēn çekilmesinden sonra, dairelerin sahip olduēu özellikler oranēnda bir puanlama yapılarak mevcut konutlarēn deēerleri, ortalama konut deēerleri temel alēnarak hesaplanē. Konut deēeri ortalama deēerin altēnda çēkanlar kerefiye payēndan istifade ederlerken konut deēeri ortalamanēn üzerinde çēkanlar ise kerefiye payē ödemekle yükümlü tutulmaktadēlar. Sonuç itibariyle toplanan ve ödenen kerefiye tutarlarē ekıt olmaktadır.

Uygulamada sēk olarak konut yapı kooperatiflerinin en dükük puanlē daireyi baz aldıēē ve onun üstündeki bütün dairelerden kerefiye payē aldıēē görölmektedir. Bu sayede inkaatēn son akamasē daha erken tamamlanmē, üyelere konutlarē daha erken teslim edilmik ve aidat ödemeleri de daha erken sona ermik olmaktadır. Ayrıca toplanan bu tutarlar ile kooperatifin ferdilekme ve tasfiye giderleri de karēdanabilmektedir.

2.4.4. kerefiyelerin muhasebeleştirilmesi

İnkaatlarēn tamamlanmasē ve geçici maliyetlerin hesaplanmasēndan sonra hazērlanan kerefiye tablosuna göre kerefiye bedelleri; 13 nolu hesap grubunda bok bulunan 134 nolu hesapta açēacak nOrtaklardan kerefiye Alacaklarē hesabēna i ya da 131 nolu Ortaklardan Alacaklar Hesabēnēn altēnda açēacak kerefiyeler alt hesabēna- borç, 431 nolu Ortaklara Borçlar Hesabēnēn alt hesabēna alacak; kooperatifin ödeyeceēi kerefiye bedelleri ise 33 nolu hesap grubunda bok bulunan 334 nolu hesapta açēacak nOrtaklara kerefiye Borçlarē hesabēna i ya da 331 nolu Ortaklara Borçlar Hesabēnēn altēnda açēacak kerefiyeler alt hesabēna- alacak, yine 431 nolu Ortaklara borçlar hesabēnē ilgili alt hesabēna borç kaydedilir. Böylece alēnacak ve ödenecek kerefiye bedelleri tahakkuk edilmik olur.²³²

Tahakkuk etmik kerefiye paylarē tahsil edildikçe de 100- Kasa veya 102- Bankalar hesabēna borç, 134- Ortaklardan kerefiye Alacaklarē hesabēna alacak; kerefiye paylarēnēn ortaklara ödenmesi halinde ise 334- Ortaklara kerefiye Borçlarē hesabēna borç, yine 100- Kasa veya 102- Bankalar hesabēna alacak kaydedilir.²³³

²³¹ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.226

²³² KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.227

²³³ KURTULAN, Ahmet; a.g.e, s.228

Ortaklardan alınacak ve ortaklara ödenecek kerefiye payların tahakkukunun muhasebeleştirilmesi şu şekilde yapılır:

-----/-----	
134-Ortaklardan kerefiye Alacakları	xxxx
134.01 Ortak A xxx	
134.02 Ortak B xxx	
431- Ortaklara Borçlar Hesabı	xxxx
431.02 kerefiyeler	
431.02.001 Ortak A xxx	
431.02.002 Ortak B xxx	

Ortaklardan alınacak kerefiye payların tahakkuk edilmesi.

-----/-----	
431- Ortaklara Borçlar Hesabı	xxxx
431.02 kerefiyeler	
431.02.001 Ortak E xxx	
431.02.002 Ortak F xxx	
334- Ortaklara kerefiye Borçları Hesabı	xxxx
334.01.Ortak E xxx	
334.02 Ortak F xxx	

Ortaklara ödenecek olan kerefiye payların tahakkuk edilmesi.

-----/-----

Borçlu ortaklardan kerefiye tahsil edilmesi ve alacaklı ortaklara yapılacak kerefiye ödemeleri de şu şekilde muhasebeleştirilir:

-----/-----	
102- Bankalar Hesabı	xxx
134- Ortaklardan kerefiye Alacakları	xxxx
134.01 Ortak A xxx	
134.02 Ortak B xxx	

Ortak A ve B'den kerefiye payların tahsili.

-----/-----

-----/-----	
334- Ortaklara kerefiye Borçlarē Hesabē	xxxx
334.01 Ortak E xxx	
334.02 Ortak F xxx	
102 - Bankalar Hesabē	xxxx
Ortak E ve Fōnin kerefiye alacaklarēnēn ödenmesi.	
-----/-----	

2.5. Konut Kooperatiflerinde Vergü Resim -Harç- Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi ve Katma Değer Vergisi Muafiyet ve Kısınalarē

2.5.1. Konut kooperatiflerinde vergü resim -harç muafiyet ve istisnasē

1163 Saydē Kooperatifler Kanunuōnun 93.maddesinde, kooperatiflerin, kooperatif birliklerinin, kooperatif merkez birliklerinin ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliēinin muaf olduēu vergi, resim ve harçlar aēāēdaki gibi düzenlenmiktir:

1) Birbirlerinden ve ortaklarēndan aldēklarē faiz ve komisyonlar ile ortaklarēna kefalet etmeleri dolayēēyla bunlardan aldēklarē paralar Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisinden muaf tutulmuştur.

2) Her nevi defterin ve ana sözleşmenin tasdik edilmesi, açēāk tasdiklerindeki sayfalarēn mühürlenmesi, her nevi harçtan ve damga vergisinden muaftē.

3) Kiraya verilmediē i veya irat getirmeyen bir amaca tahsis edildiē i müddetçe, sahip olunan gayrimenkul mallar üzerinden alēnmasē gereken her türlü vergiden muaftēlar. Burada amaçlanan kartlē emlak vergisi muaflēē dē. Muaf olmanē kartlarē ise, bu gayrimenkullerin kiraya verilmemik olmasē veya irat getirmeyen bir amaca tahsis edilmik olmasēdē. Bu muaflēk düzenlemesi aēāēda açēklanacaē ē üzere ōhizmet binalarēō için Emlak Vergisi Kanunuōnun 4/p maddesindeki ōđaimi muaflēkōō ile mükerrer bir düzenlemeyi ifade etmektedir.²³⁴

4) Yine 1163 Saydē Kooperatifler Kanunuō nun 93.maddesinde ortaklarēn temlik edecekleri gayrimenkuller, her türlü vergi ve harçtan muaf tutulmuştur.

²³⁴ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarēyla

5) Diğ er taraftan yönetim kurulu, ana sözleşmeye uygun olarak bir ortağ ın kendi isteğ i ile kooperatiften istifasınē kabulden kaçınasā, bu ortağ ın ç ıkma isteğ ini noter aracılē ile kooperatife bildirilmesi halinde, bu bildirim de damga vergisine ve diğ er harç ve resimlere tabi tutulmayacaktır. (1163 SK Md. 93/1-e) ²³⁵

6) 1163 Sayılē Kooperatifler Kanunu'nun 93/3. maddesiyle Kurumlar Vergisi Kanunu'na atıl yapılmak suretiyle, KVK'nın 4/k. maddesindeki kartlar dahilinde, kurumlar vergisinden muaflēk mükerreren düzenlenmiştir. ²³⁶

7) Yine, 1163 Sayılē Kooperatifler Kanunu'nun 93/4. maddesiyle kooperatiflerin, kooperatif birliklerinin ve kooperatif merkez birliklerinin faaliyete geçen üst kuruluşlara girmedikleri takdirde, 1163 Sayılē Kooperatifler Kanunu ile getirilen ve yukarıda açıklanan vergi, resim ve harç muaflēklarından (defter ve ana sözleşme tasdiki dāında) yararlanamayacaklarē hüküm altına alınmıştır. Diğ er taraftan 4572 Sayılē Tarım Satım Kooperatif ve Birlikleri Hakkında Kanun'un 6. maddesinde, 1163 Sayılē Kooperatifler Kanunu'ndaki vergi, resim ve harç muaflēk veya istisnalar paralelinde veya ilave, söz konusu kooperatif ve birlikleri hakkında vergisel muaflēk veya istisnalar ayrıca düzenlenmiştir. ²³⁷

Kooperatifler vergi, resim ve harç muaflēklarından yararlanabilmek için kooperatif üst kuruluşlarına üye olmak zorundadırlar. Aksi takdirde sadece defter ve ana sözleşme tasdiki dāında herhangi bir muaflēktan yararlanmalarē söz konusu değildir. ²³⁸

2.5.2. Konut kooperatiflerinde kurumlar vergisi muafiyet ve istisnasē

5520 Sayılē Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4/k maddesine göre kooperatifler, Kurumlar Vergisi 1 Seri nolu genel tebliğ inde belirtilen akağ ılaki kartlarē takımlarē halinde kurumlar vergisinden muafırlar. Kooperatifler ana sözleşmelerinde;

- Sermaye üzerinden kazanç dağıtmamak,
- Kırsal Meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse vermemek,
- Kırsal akçelerini ortaklara dağıtmamak kartıyla,
- Sadece ortaklarēyla faaliyet göstermeleri halinde kurumlar vergisinden muaf olduklarē hükme bağlanmıştır.

²³⁵ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarıyla

²³⁶ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarıyla

²³⁷ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarıyla

²³⁸ www.haykoop.org. 13.09.2008 tarihi itibarıyla

Dijer taraftan, 1163 Saydê Kooperatifler Kanunu'nun 93.maddesinin 4.fêkrasênda kooperatiflerin, kooperatif birlikleri ve kooperatif merkez birliklerinin faaliyete geçen üst kuruluğa girmedikleri takdirde, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4.maddesinin k bendindeki muafîktan yararlanamayacaklarê hükme bağlanmêştê.

Uygulamada, 1163 Saydê Kooperatifler Kanunu'nun 93/4 maddesinde geçen bu hükme raîmen, kooperatiflerin üst birliê üye olmamasêni, kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olmalarêni engellemeyeceêi yönünde bazêyargêkararlarêvardê.²³⁹

Söz konusu bu durum kooperatifin bulunduêu yerde eêer üst birlik varsa geçerlidir. Alênan yargêkararlarêndan sonra bu durum düzeltilmiktir.

Kooperatiflerde; ortaklarêni ürettikleri ve kooperatife sattêklarê veya kooperatiften satêni aldêklarê mallarêni kêymetine göre hesaplanan risturnlar ile ortaklarêni idare giderleri karkêdêê olarak ödedikleri paralardan sarf olunmayarak iade edilen kêsênlr Kurumlar Vergisi'nden istisna edilmiktir.

Bu risturnlarêni nakden veya ayni kêymetle, mal ile ödenmesi istisnanêni uygulanmasêna mani deêildir.

Kooperatiflerin yê içinde muafiyet kartlarêni kazanmalarê veya kaybetmeleri halinde hangi tarihten itibaren kurumlar vergisinden muaf olacaklarê veya hangi tarihten itibaren kurumlar vergisine tabi olacaklarê konusunda, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda bir düzenleme yapêmamêştê. Örneêin, bir kooperatifin yê içinde ana sözleşmesini KVK'nêni 4/k. maddesine uygun hale getirerek veya bir üst kuruluğa girerek kurumlar vergisi muafîk kartlarêni kazanmasê halinde bu kooperatif hangi tarihten itibaren kurumlar vergisinden muaf olacaktê?

Vergi Kêlâresi bu konudaki görüniêni akaêêdaki êekilde aêêklamêştê:

“Kooperatif ana sözleşmesinde yê içinde yapêlacak deê inikliklerle Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4. maddesinin k bendindeki muafiyet kartlarêna yer verilmesi ve kooperatifin faaliyet gösterdiêi bölgede ve alanda kurulmuk bulunan üst birlik varsa bu birliê üye olunmasê halinde; muafiyet kartlarêni takêyan ana sözleşmenin Ticaret Sicili Gazetesinde yayênlândêê tarihten itibaren kooperatifin kurumlar vergisinden muaf tutulmasê gerekir.”²⁴⁰

Bu nedenle “Konut Kooperatiflerinde Kurumlar Vergisi Muafiyet ve Kêstisnasêni” konusu ileride ayrêntêê olarak ele alênmêştê.

²³⁹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.482

²⁴⁰ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.483

2.5.3. Konut kooperatiflerinde katma değer vergisi muafiyet ve istisnâ

Bilindiği üzere, kooperatifler, eğer muafiyet kartlarına takınıyorlarsa kurumlar vergisine tabidirler. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4. maddesinin k bendinde sayılan kurum ve kuruluşlar kurumlar vergisinden muaf tutulmuşlardır. Bu düzenlemeye paralel olarak, genelde sulama kooperatiflerinin, zirai sulama amaçlı su teslimleri, tarımsal kooperatiflerin arazi işleme ait hizmetleri KDVK'nın 17. maddesinin 4/h bendiyle katma değer vergisinden istisna tutulmuştur. (İstisna tutulmuştur, çünkü indirim mekanizmasına dayanan KDV Kanunu'nda mutlak olarak muaflik söz konusu değildir. Örneğin bir devlet dairesinin mal ve hizmet teslimleri, KDV'nin konusunun dışında kaldığı halde, bu devlet dairesi piyasadan satın aldığı mal ve hizmetler için KDV ödemek durumundadır.). Ancak bu paralellik yüzde yüz değildir. Örneğin KVK'nın 4/k. maddesindeki kartlara takılan Tüketim Kooperatifleri, kurumlar vergisinden muaf oldukları halde, KDV Kanunu'nda tüketim kooperatiflerinin teslimlerinin katma değer vergisinden istisna olduğu na dair bir hüküm bulunmadığından bu tüketim kooperatifleri KDV mükellefidirler. Ayrıca, KDV Kanunu'nun 19. maddesinde **Ödij er kanunlardaki vergi muaflik ve istisna hükümleri bu vergi bakımından geçersizdir. KDV'ye ilişkin istisna ve muafiyetler ancak bu kanuna hüküm eklenmek veya bu kanunda değişiklik yapmak suretiyle düzenlenir** denmektedir.

Kooperatiflerin iştirak hisselerinin ve gayrimenkullerinin satışından elde edilen kazançları, kurumlar vergisinden istisna olmasına paralel olarak bu kapsamdaki teslimler KDV'den de istisna edilmiştir.(KDVK Geçici Md. 6 ve 10).

Ayrıca KDVK'nın 17 maddesinin 4/k bendinde şöyle denmektedir: **Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi idetmelerin arsa ve inşaat teslimleri ile konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri, KDV'den istisna edilmidir.**²⁴¹

2.5.4. Konut kooperatiflerinde gelir vergisi muafiyet ve istisnâ

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nda gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tabi tutulmuştur. Bu bakımdan tüzel kişiliği olan kooperatiflerin elde ettikleri gelirlerin gelir vergisi ile ilişkisi bulunmamaktadır.

Kooperatiflerin kazançları, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (l/b) maddesi uyarınca Kurumlar vergisine tabi olduğu u yukarıdaki bölümlerde açıklanmıştır.

²⁴¹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.483

Kooperatifler yukarıda açıklandığı gibi kurumlar vergisine tabi oldukları için kooperatif olarak gelir vergisi kanunu ile herhangi bir ilişkileri bulunmamaktadır. Ancak ileride açıklanacağı üzere kooperatif yöneticilerine verilen huzur hakkı nedeniyle kooperatiflerin gelir vergisi ile ilgili bulunmaktadır.²⁴²

Kooperatifler yöneticilerine ödedikleri huzur hakları nedeniyle söz konusu yöneticilerden stopaj kesintisi yaparak muhtasar beyanname ile bildirmek mecburiyetindedirler.

2.6. Vergi Kanunları ve Kooperatifler Kanunu ile İlgili Karşılaşılan Sorunlar

Her işletmede olduğu gibi özellikle kooperatiflerde vergi kanunlarından dolayı çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Kooperatiflerin farklı kanunlarla ilgisi olduğu için her kanunla ilgili sorunları ayrı bir bakış olarak ele aldık.

2.6.1. Gelir vergisi kanunu ile ilgili karşılaşılan sorunlar

Yukarıda da bahsedildiği gibi kooperatiflerin, kurumlar vergisi mükellefi oldukları için gelir vergisi kanunu ile kooperatif olarak herhangi bir bağlantıları bulunmamaktadır. Ancak kooperatif yöneticilerine ödenen huzur hakları ve kar paylarından dolayı ortaya çıkan stopaj kesintisi ve kooperatifte çalıştırdıkları kişiler nedeniyle kesilip ödenmesi gereken stopaj vergisi yönünden gelir vergisi ile bağlantıları bulunmaktadır.

Eklerdeki anket çalışmalarında görüleceği üzere, kooperatif yöneticileri ile Muhasebe Meslek Mensupları huzur hakkı konusundaki sorunları dile getirmişlerdir. Yapılan kooperatifi yöneticileri zamanlarını ayırdıkları ve sıkıntılarından göğüsledikleri gerekçesiyle huzur hakkı talep etmektedirler. Zaten bu kaynaklarla kooperatife üye olan üyeler ise bu durumdan fayda görmemektedirler. Meslek Mensupları ise huzur haklarından kesilip vergi dairesine ödenmesi gereken stopajlar hakkında çaresiz kalmaktadır. Huzur hakkı bir emeğin karşılığı olarak yöneticilere ödenmelidir. Ancak kanunlarda hangi yöneticinin ne kadar huzur hakkı alması gerektiği açık bir şekilde düzenlenerek karşılaşılan giderilmesi gerekmektedir. Ayrıca kurulacak olan iyi bir denetim mekanizmasıyla devletin vergi kaybının önlenmesi gerekir. Bu konuyla alakalı olmak üzere huzur hakkı kar payı ödemeleri ve içi stopaj ile ilgili olarak dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda ele alınmıştır.

²⁴² KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.484

2.6.1.1. Huzur hakkē ile ilgili sorunlar

Kenar baklā ē ñ Huzur Hakkē olan TTK madde 333 uyarınca, **ñ Aksine esas mukavelede hüküm olmadı ē takdirde, idare meclisi azalarēna her toplantē günü için bir ücret verilir. Ücret miktarē esas mukavelede tayin edilmemişse umumi heyetçe tayin edilir**²⁴³ denmektedir.

Görüldüğü gibi bu hak, anonim ortaklıkta yönetim kurulu üyelerine sadece toplantēya katılmak bulunmalarē nedeniyle verilen geniş anlamdaki bir ücrettir. Toplantēya katılmayan yönetim kurulu üyelerine huzur hakkē verilemeyeceği yolunda bir hükmün bulunmamasē yeterlidir. Hiç kuşkusuz, sonradan esas sözleşme değ iktirilmek suretiyle de yönetim kurulu üyelerine huzur hakkē verilmesi öngörülebilir ya da tersine üyelerin bundan böyle andan haktan yararlanmayacaklarē kabul edilebilir. Bu son durumda yönetim kurulu üyeleri esas sözleşmenin değ iktirilmesine karşı çıkamazlar. Yönetim kurulu üyelerine verilecek huzur hakkēn tutarē esas sözleşmede belirlenebileceği gibi, sözleşmede bu yolda bir hüküm yoksa genel kurulda da kararlaktēdabilir. Huzur hakkēn verilmesi, kazanç payē ve ikramiyenin aksine, ortaklıkēn kar elde etmesine ya da yönetim kurulu üyelerinin bakarē ile çalışıp çalışmamalarēna bağılē değ ildir. Yönetim kurulu toplantēsēna haklē bir mazeretle bile olsa katılmayan üye ise huzur hakkēnē talep edemez.²⁴⁴

2.6.1.1.1. Huzur hakkē ödemeleri

Gelir Vergisi Kanununun 61/4. maddesine göre yönetim kurulu başkan ve üyelerine bu sēfatlarē nedeniyle ödenen veya sağılanan para, ayē ve menfaatler (huzur haklarē) ücret olarak nitelendirilmektedir. kırketin diğer çalışanlarēna yapıdan ücret ödemeleri gibi, yönetim kurulu başkan ve üyelerine yapıdan huzur hakkē ödemeleri de stopaj yoluyla vergilendirilmektedir.

Huzur hakkē ödemelerinin yapıldığı aylarda yönetim kurulu başkan ve üyeleri adēna bordro düzenlenerek gerekli yasal kesintileri yapılmakta ve izleyen ay içinde diğer ücretler üzerinden yapıdan kesintilerle birlikte beyan edilip ödenmektedir.

Huzur haklarē bu şekilde vergilendirilen yönetim kurulu başkan ve üyelerinin, bu gelirleri için yıllık beyanname vermelerine gerek yoktur. Bu kükilerin diğer gelirleri nedeniyle beyanname vermeleri durumunda da huzur haklarē beyannameye dahil edilmeyecektir. Zira

²⁴³ **Türk Ticaret Kanunu madde. 333**

²⁴⁴ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s 352

1.1.1999 tarihinden geçerli olmak üzere, tevkif suretiyle vergilendirilmik olan ücret gelirleri, tutarına ve kaç ikverenden alındağ ına bakılmaksızın beyan dāē bāakāmātār. Böylece birden fazla kirkette yönetim kurulu üyeliğ i yapan kıkilerin de, elde ettikleri huzur haklarē nedeniyle beyanname düzenleme ve vergi farklarēnē ödeme külfetleri ortadan kaldēmātār.

Aslında yapē kooperatifi yöneticileri huzur haklarēnē genelde para yerine daire olarak almaktadēlar. Kooperatif yöneticileri huzur hakkē olarak aldēklarē bu daireleri üye olarak yaptēdēklarēnē gösterdiklerinden dolayı vergi kaybına neden olmaktadır. Yani kooperatife ek veya çocuklarēnē üye yaparak bu daireleri onlar adına yaptēdēklarēnē beyan etmektedirler.

Bu yüzden huzur haklarē genel kurulda resmi olarak ve para çeklinde karara bağlanmalē ve vergisi yöneticilerden kesilerek vergi dairesine ödemesinin yapılmāsē sağlanmalıdır. Kooperatif genel kurullarında seçilen denetim kurulu üyeleri genelde bu konularda bilgi sahibi olmayan kıkiler olduğ u için, kamu denetçilerinin bu konuda dikkatli olmasē gerekmektedir.

2.6.1.2. Kar payē ödemesiyle ilgili sorunlar

Gelir Vergisi Kanununda ñkar payē kavramē tanımlanmamātār. Ancak, 75. maddesinde menkul sermaye iradē olarak nitelendirilecek olan bazē kar payē çekitleri ismen sayılmātār. Söz konusu maddede yer alan kar paylarēkağ ındaki gibidir:

1. Her nevi hisse senetlerinin kar paylarē (kurucu hisse senetleri ve diğ er intifa hisse senetlerine verilen kar paylarē ve pay sahiplerine hazārlēk dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapıdan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasasē Kanununa göre kurulan yatāēn fonlarē katēma belgelerine ödenen kar paylarē dahil);

2. Kıkirak hisselerinden doğ an kazançlar (Limited kirket ortaklarēnē, ik ortaklēklarēnē ortaklarē ve komanditerlerin kar paylarē ile kooperatiflerin dağ ētēklarē kazançlar bu zümreye dāhildir. Kooperatiflerin ortaklarē ile yaptēklarē muamelelerden doğ an karlarēn ortaklara, kooperatifle yaptēklarē muameleler nispetinde tevzii, kazanç dağ āēmē sayılmaz.)

Adi komandit kirketlerde komanditerlerin kar paylarē kirket karēnē ilikkın bulunduğ u takvim yēēnda elde edilmik saydār.²⁴⁵

3. Kurumlarēn idare meclisi başkan ve üyelerine verilen kar paylarē

Gelir Vergisi Kanununun 85. maddesinin 3946 saydē kanun ile değ iktirilmeden önceki ikinci fēkrasına göre, yukarıda saydan iratlarēn (adi komandit kirketlerde

²⁴⁵ ÖZÜPEK, Asaf; a.g.m, s.6

komanditerlerin kar paylarē hariç) yēlāk beyanname ile beyanē ve beyannamede toplanmasē gerekmemekteydi. Anēan Kanunun 85, 86 ve 87. maddelerinde yapēdan deē iikliklerle, daha önce beyanē gerekmeyen bu menkul sermaye iratlarē için de beyanname verilmesi, belli kartlarla zorunlu hale getirilmiktir.

Adi komandit kirketlerin komanditer ortaklarēnēn kar paylarēnēn menkul sermaye iradē olarak beyanē 3946 sayēē Kanunla yapēdan deē iikliklerden önce de zorunluydu. Bu bakēndan, yapēdan deē iiklikler esas itibariyle kurumlardan alēnan kar paylarēnēn vergilendirilmesini etkilemektedir.

"Kurumlardan alēnan kar payē" kavramē yukarēda sayēan ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 75. maddesinin ikinci fēkrasēnēn^{1,2} (adi komandit kirketlerde komanditerlerin kar paylarē hariç) ve 3 numaralē bentlerinde belirtilen kar paylarēnē ifade etmektedir.

Aynē fēkranēn 12.bendinde, faizsiz olarak kredi verenlere ödenen kar paylarē ile kar ve zarar ortaklē ē belgesi karkāē ē ödenen kar paylarē ve özel finans kurumlarēnca kar ve zarara katēma hesabēna ödenen kar paylarē da menkul sermaye iradē sayēmāxtē. Söz konusu menkul sermaye iratlarē anēan bentte "kar payē" olarak sayēmakla beraber, bu iratlar bir alacak hakkēna dayanmakta olduēundan vergi uygulamasē bakēnēndan faiz olarak kabul edilmekte ve faizlerin tabi olduēu hükümlere göre vergilendirilmektedir. Dolayēēyla, bunlar kurumlardan alēnan kar payē kavramē içinde deē erlendirilmeyecektir.²⁴⁶

2.6.1.2.1. Yapēkooperatiflerinde kar payē

Konut sektöründe en yaygēn olarak kullanēan örgütlenme biçimi yapē kooperatifleridir. Yapē kooperatifleri ya öncü bir kuruluşun tekvikleriyle ya da konut veya ikyeri gereksinimlerini karkāamak amacēyla kikiilerin bir araya gelmesiyle kurulurlar. Ortaklar, orta veya dükkük gelir grubunda olan kikiilerdir. Amacē ise, ortaklarēna kaliteli fakat en ekonomik koşullarla konut veya ikyeri temin etmektir.

Bu amaçlarla kurulan yapē kooperatifleri amacēn gerçekleşmesi için ana sözleşmelerinde, arsa veya arazi satēn alarak parsellenebileceēi, borç alēnabileceēi, gerekli mali ıklere girikilebileceēi, ortaklarēn sosyal, kültürel ve ekonomik gereksinimlerini karkāamak üzere gerekli tesisleri kurabileceēi, bu tesisleri ıkletebileceēi veya kiraya verebileceēi hükümlerine yer vermektedirler.

²⁴⁶ ÖZÜPEK, Asaf; a.g.m, s.7

Yapē Kooperatifleri bu ıkeri ana sözleşmelerine dayanarak yapabilmektedir. Yapē kooperatiflerinde sermaye üzerinden kar payē daĵ āēmē konusu önemli bir sorun olarak karkēmēza çekmektedir.

Sermaye üzerinden, bir bakka deyiķle ortaklarēn sermaye hisseleri oranēnda kazanç daĵ āēmē Türk Ticaret Kanunuōnda yer almaktadır ve ticaret kirketleri açēsēndan geçerlidir. Yukarāda bahsedildiĵ i üzere, kooperatiflerle ilgili yasal mevzuat Türk Ticaret Kanunuōndan çekarēmēk ve 1969 yēānda yürürlüĵ e giren 1163 sayēē Kooperatifler Kanunuōyla yeniden düzenlenmiştir. Bu nedenle kooperatifler 1163 sayēē Kooperatifler Kanunuōna tabidir.

Kooperatifler Kanunuōnun 38. maddesi kı kıldedir: **ñAna sözleşmede aksine hüküm bulunmadĵ ē takdirde ortaklarla yapıdan muamelelerden bir yālēk faaliyet sonunda elde edilen hâsēdanēn tamamēgelir gider farkē olarak kooperatifin yedek akçelerine eklenir.**

Gelir-gider farkēnē ortaklar arasēnda bölükülmesi öngörölmük ise bu bölünme ortaklarēn muameleleri oranēnda yapıēr.

Gelir-gider farkēnē en az % 50ōsi ortaklara daĵ āēddēktan sonra, ortaklarēn sermaye paylarēna genel kurul kararēile Devlet Tahvillerine verilen en yüksek faiz haddini geçmemek üzere faiz ödenebileceĵ i ana sözleşme ile hükme baĵ lanabilir.²⁴⁷

Ortak dēē iķlemlerden elde edilen hâsēdanēn ortaklara sermaye paylarē oranēnda daĵ āēdabileceĵ i ana sözleşmede hükme baĵ lanabilir. Daĵ āēmadĵ ē takdirde, bunlar kooperatifin gelişmesine yarayacak ıkerde kullanāmak üzere özel bir fonda toplanēr.

Bir yālēk faaliyet neticeleri menfi olduĵ u takdirde açēķ, yedek akçelerden ve bunlarēn kafi gelmemesi halinde ek ödemelerle veya ortak sermaye paylarēyla karēılanēr.

Menfi neticeler ortadan kaldēāmadēķça gelir gider farkē ve faiz daĵ āēmē yapıēlamaz.²⁴⁸

Kooperatifler Kanunuōnun 38. maddesinde yer alan düzenlemeden anlakēacaĵ ē üzere;

a) Kooperatiflerde asē olan gelir-gider farklarēnē ortaklara daĵ āēmayēp kooperatiflerin yedek akçelerine eklenmesidir.

b) Eĵ er gelir gider farkēnē daĵ āēmasē kooperatif ana sözleşmesinde öngörölmük ise, bunun ortaklarēn iķlemleri oranēnda yapıēmasē gerekir. Risturn denilen bu yōnteme göre daĵ āēm, her ortaĵ ēn kooperatifle yapımēk olduĵ u iķlem (alēķverik) tutarēnē, ortaklarla yapıdan toplam iķlem hacmi içindeki oranēna göre yapıēr.

²⁴⁷ YILDIZ, Murat; ñVergi Mevzuatē Açēsēndan Yapē Kooperatiflerinin Sorumluluklarē, Seminer Bildirisi, Kent-Koop. Semineri, 15i 17 Nisan 2005, Afyon, ss.115i 117

²⁴⁸ YILDIZ, Murat; a.g.b, s.117

c) Sermaye üzerinden kazanç dağ âēmē gelir gider farkēnē en az % 50'si ortaklara (risturn  eklinde) dağ â    ktan sonra genel kurul kararı ile Devlet Tahvillerine verilen en yüksek faiz haddini geçmemek üzere faiz ödemesi  eklinde yapğabilir.

Risturn esasına göre dağ â m, sermaye üzerinden bir dağ â m değ ildir. Bu nedenle muafiyet  artlar n bozmaz. Faiz  demesi şeklindeki dağ â m ise 20 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliğ i nde kooperatif muafiyetini ihlal edecek şekilde ** nsermaye üzerinden kazanç dağ â m ** olarak görülmemek ve dolay  yla muafiyet şartlarına ayk r  k olmad ğ   belirtilmiştir.

d) Kooperatifler Kanunu nun 38. maddesinde kazanç dağ â m  ile ilgili olarak düzenlenmiş bulunan bir diğ er husus, ortak d   işlemlerden elde edilen h    n  ortaklara sermaye payları oranında dağ â  mas  r. Bu tür bir dağ â m n  kooperatif ana sözleşmesinde yer alması hem  nsermaye üzerinden kazanç dağ â  mamas  hem de münhasıran ortaklarla i  g r lmesi  artlar n ihlal ettiğ inden, kooperatif a    ndan muafiyet  artlar te ekk l etmez.

G r ld ğ   üzere, yukarıda sözü geçen hükümler kar    nda kooperatiflerin yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmesi mümkün değ ildir. Böyle bir hükmün ana sözleşmeye konması da Kanun n bu hükmüne aykırı olacağ ından mümkün değ ildir. Yönetim kurulu (idare meclisi) başkan ve üyelerine, bu sıfatla yapacakları hizmet için aylık ücret, kat acaklar  her toplantı için huzur hakkı i le ilgili olarak yapacakları seyahatler için yolluk ve zaten kooperatif ortağ   olarak haklar  bulunan risturn ödemesi yapğabilir. Bunların dışında hangi isim altında olursa olsun bankaca hiçbir ödeme yap amaz. Ancak, vergi muafiyetinden yararlan mas  için ayrıca yönetim kurulu başkan ve üyelerine kazanç üzerinden pay verilmeyeceğ inin ana sözleşmede yer alması gerekir.²⁴⁹

Risturn  demeleri tüketim kooperatiflerinde ortakların aldıkları mallara göre verilmektedir. Oysa yapı kooperatiflerinde herhangi bir mal al n  sözkonusu olmad ğ   için böyle bir uygulamada mümkün değ ildir.

2.6.1.3.    i stopajı ile ilgili sorunlar

Kooperatifler bir işveren olarak aynı zamanda  al   r  klar  işçilerinden vergi kesintisi yaparak vergi dairesine muhtasar beyanname ile bildirmek zorunda olan vergi m kellefleridirler. Kooperatifler işçilerinin ma   üzerinden % 15 oranında stopaj kesintisi yapmak, bundan i  inin durumuna göre hesaplanacak asgari geçim indirimini işçiye

²⁴⁹ YILDIZ, Murat; a.g.b, s.117

ödedikten sonra kalan kēsmānē muhtasar beyanname ile vergi dairesine bildirip ödemekle yükümlüdürler.²⁵⁰

Ancak uygulamada bu kurala uyulmadığı görülmektedir. Bunun nedeni yüksek SSK ikveren prim oranları ve denetim noksanlığıdır. Denetimler sektördeki prim oranlarında yapı kooperatifleri lehine yapacak indirimlerle devletin uğradığı estopaj kaybı önlenmelidir.

Kooperatif yöneticileri fazla stopaj ödemesi yapmamak için tüm çalışanlarē sigortalē göstermekten kaçınmakta ve böylece vergi kaybına sebebiyet vermektedirler.

Ek 3'deki ankete verilen cevaplarda SSK'ya bildirilen işçiliklerin yeterli olmadığının Muhasebe Meslek Mensupları'na da belirtilmektedir. Denetim noksanlığı nedeniyle her yıl milyarlarca YTL devletin vergi kaybı olmaktadır. Bu kaybın önüne geçilmesi için kooperatiflerin çok sıkı denetlenmesi ve özellikle işçi bildirimlerinin yapılması konusunda yeni tedbirlerin alınması yanında işçi sigortaları prim oranlarında kooperatifler lehine özendirici indirimler yapılması gerekmektedir.

2.6.2. Kurumlar vergisi kanunu ile ilgili karardan sorunlar

Kooperatif; **ñtüzel kıkılıj i haiz olmak üzere ortaklarññ belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarññ karññklñ yardım, dayanñma ve kefalet suretiyle sañ layñ korumak amacñyla gerçek ve kamu tüzel kıkileri ile özel idareler, belediyeler, köyler, cemiyetler ve dernekler tarafñdan kurulan deñ iñir ortaklñ ve deñ iñir sermayeli teñekkülller olarak** tanñnlanmaktadır. Atatürk; **ññ Muhakkak surette birleñmede kuvvet vardñ. Kooperatif yapmak, maddi ve manevi kuvvetleri, zekñ ve maharetleri birleñtirmektedir** ò diyerek kooperatiflerin önemine dikkat çekmiştir.

Ek 3'deki anket formu ile Muhasebe Meslek Mensuplarına 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda yapılan değişiklikleri yeterli bulup bulmadıkları sorusu yöneltilmiştir. Alınan cevaplarda ekseriyetle yeni düzenlemelerin yetersiz olduğu u hatta iyice karmakarışık bir hal aldığı belirtilmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 1/b. maddesinde, kooperatiflere ait kazançların kurumlar vergisine tabi olduğu u hüküm altına alınmıştır.

Yapē kooperatifleri kurumlar vergisinden muaf olmak için Kurumlar Vergisi Kanununun 4/k bendinde sayılan kartlarē taxim etmek zorunda bērakalmaktadē. Oysa bunun yerine ūlkenin içinde bulunduđu kartlar da gōz önüne alēnarak belirli büyüklükteki konutlar

²⁵⁰ 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu

için bu kartlar aranmamalē çok büyük ve lüks konut yapan kooperatifler herhangi bir karta tabi tutulmaksēzē kurumlar vergisine tabi tutulmalēdē.

Ortaklar tarafēndan yönetilen kurumlar olan kooperatifler, yalnēzca ortaklarēna saĵ ladēklarē genel getiri yanēnda ulusal ekonomiye saĵ ladēklarē katkıaçēšēndan da önemli bir iklev görmektedirler. Kooperatiflerin, kaliteli ürün ve hizmet saĵ layan ve istihdam yaratēp ik olanaklarēnē geliētiren temel ekonomik kurumlardan birisi olarak, bireylerin dolayēēyla da toplumun daha iyi bir hayat sürdürmesini saĵ lamak konusundaki bakarēdarē bilinen bir gerçektir.²⁵¹

Ancak, belli kartlarē takēyan kooperatifler, kurumlar vergisinden muaf tutulabilmektedir. Türkiye çapēnda sayēē 46 bine ulaēēē tahmin edilen konut yapē kooperatiflerinin kurumsal kazançlarēnē vergilendirilmesi ortaya çēkan önemli bir sorundur.

KVKōnun 4/k maddesinde ise, esas mukavelelerinde sermaye üzerinden kazanç daĵ āēmamasē idare meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi, ihtiyaç akçelerinin ortaklara daĵ āēmamasē ve münhasēran ortaklar ile ik görölmesine dair hükümler bulunan kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olduĵ u hükmü yer almaktadır. Diĵ er taraftan, esas mukavelelerinde belirttiĵ imiz dört kart olmakla birlikte, fiilen bu kayē ve kartlara uymadēē yapēdan yoklamalarda tespit edilen kooperatiflerin muafiyetten yararlanmasēmümkün deĵ ildir.²⁵²

Kooperatiflere ait ana sözleşmelerin amaç maddesinde, **ōortaklarēn sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarēnē karēdamak üzere gerekli tesisleri kurar, bu tesisleri idetir veya kiraya verirōō** hükmü yer almaktadır. Ana sözleşmelerinde söz konusu hükme yer veren kooperatifler, fiilen maddede belirtilen tesisleri kurup, bizzat ikletip kiraya vermedikçe ortak dēē faaliyetinde bulunmuk sayēmazlar. Ancak, ana sözleşmede muafiyet kartlarēnēn tamāmē yazēē olsa dahi, bu tür tesislerin ikletilip kiraya verildiĵ i tarihten itibaren mükellefiyetlerinin tesisi gerekmektedir. Diĵ er taraftan, ana sözleşmesinde ortak dēē iklem yapēdacaĵ ēna dair hükümlere yer veren kooperatif kurumlar vergisine tabi olacaktē.

1163 Sayēē Kooperatifler Kanunuōnun 93. maddesinde yer alan ve kooperatifler, kooperatif birlikleri ve kooperatif merkez birliklerinin faaliyete geēen üst kuruluqlara girmedikleri takdirde, Kurumlar Vergisi Kanunuōnda yer alan muafiyetten yararlanamayacaklarēna ilikkın hüküm, üst birliē e üye olmama halinin, kooperatiflerin

²⁵¹ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.475

²⁵² KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.476

kurumlar vergisinden muaf olmalarına engelleyecek i yönünde bazē yargē kararlarına ortaya çıkmasına yol açmıktır.

Burada dikkat edilmesi gereken önemli husus, üst birli e girme kartına kooperatifin faaliyet gösterdiği bölgede ve alanda kurulmuş bulunan bir üst birli in bulunması halinde aranması gerektir. Kooperatifin faaliyet gösterdiği bölgede ve alanda kurulmuş bir üst birlik yoksa söz konusu kart aranmayacaktır. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Tekilatlandırma Genel Müdürlü üne göre, kooperatiflerin muafiyetlerden istifade edebilmeleri için kuruldukları il sınırları içinde hükmi mahsiyet kazanarak faaliyette bulunan birliklere girmeleri gerekmektedir. Bu durumda **“kooperatifin faaliyette bulunduğu bölge”** tabirinden il sınırlarına anlaşılmaması gerekmektedir.²⁵³

Uygulamada çok istisnai de olsa, ilde tek üst birli in olduğu, üst birli in çekitli nedenlerle üyelik başvurusunu reddettiği, kooperatifin de en yakın ildeki üst birli e üye olduğu görülmektedir. Bu durumda da üst birli e üyelik kartına gerçekleştirenin kabulü gerekir.

Yukarıda yer verdiğimiz hükümlere göre kooperatiflerin kurumlar vergisi muafiyetinden faydalanabilmeleri için,

- a) Kurumlar Vergisi Kanununun 4/k. maddesindeki muafiyet kartlarına kooperatif ana sözleşmelerinde yazılı bulunması,
- b) Ana sözleşmede muafiyet kartları yazılı olmakla beraber fiili olarak da bu kayıt ve kartlar dâhilinde faaliyet gösterilmesi,
- c) Faaliyet gösterilen alanda varsa bir üst birli e girilmiş olunması kartlarına birlikte gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Ekonomik gelişmeler yanında kısa bir süre içerisinde yasal hale gelen nMortgage Konut Finansman Sistemi mevcut konut yapı kooperatiflerine hızlı bir şekilde yenilerinin eklenmesi sonucunu doğurmuştur. Bu gelişmeler, özellikle kat karlı inkaat yapan konut kooperatiflerinin vergilemede yaşadıkları bir sorunun tekrar gündeme gelmesine yol açmıktır.

Konut yapı kooperatifleri, Kurumlar Vergisi Kanununun 4/k. maddesindeki muafiyet kartlarına kooperatif ana sözleşmelerinde yazılı bulunması Ana sözleşmede muafiyet kartları yazılı olmakla beraber, fiili olarak da bu kayıt ve kartlar dahilinde faaliyet

²⁵³ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, s.475

gösterilmesi ve faaliyet gösterilen alanda varsa bir üst birliğ e girilmik olunmasē kartlarēnē varlığ ēhalinde kurumlar vergisi muafiyetinden yararlanabilmektedirler.²⁵⁴

Konut yapē kooperatiflerinin büyük bir kēsmē kooperatif inkaatē yapēlacak arsayē nakit karıēē ē satēn alma yerine inka edilecek konutlardan bir kēsmēnē arsa sahibine vermek suretiyle temin etmektedirler. Bu noktada, yapēdan iklemin Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 4/k. maddesindeki n̄münhasēran ortaklar ile ik görölmesiō kartēnē ihlal olup olmadığ ē önem kazanmaktadır.

Maliye Bakanlığ ē ***n̄Kooperatiflerin ihtiyaē duyduklarē arsalarē üye sayēsēndan daha fazla konut üretip bu konutlarē arsa sahibine arsa karıēē ē devretmeleri halinde, kooperatif amacēdēēnda gayrimenkul ticareti yapēmāk olacağ ē düküncesi ile bu iklemin ortak dēē iklem olarak kabulü, bu durumda Kurumlar Vergisi Kanununun 4/k maddesinde öngörölün, münhasēran ortaklar ile ik görölmesi kartēnē ihlali anlamēna geleceğ i kooperatif adēna kurumlar vergisi ve katma değ er vergisi mükellefiyetinin tesis edilmesi gerektiğ iō*** görükündedir.

Yapē kooperatiflerinin kat karıēē ē inkaat yapmalarē dolayēsēyla kurumlar ve katma değ er vergisi mükellefiyetine tabi tutulmalarē iklemi genellikle yargēya intikal etmekte ve aēdan davalarēn büyük bir çoğ unluğ u idare aleyhine sonuçlanmaktadır.²⁵⁵

Vergi Mahkemesi kararlarēnda; ***n̄Ortaklarla yapēdan iklemlerin gereğ i olarak kooperatiflerin çalēma konularēnē gerçekleştirebilmek ve amaçlarēnē elde etmek için üçüncü kişilerle yapmaya zorunlu olduklarē iklemlerin de ortak içi iklem olarak kabul edileceğ i, yapē kooperatiflerinde amacēn ortaklarēn en elverişli kartlarda konut sahibi olmalarēnē sağ lamak olduğ u, kooperatifin arsayē ortaklarēnca karıēlanacak para ile satēn almak yerine, arsa sahibi ile yapēlacak bir sözleşme gereğ ince yine ortaklarēnca maliyeti karıēlanarak inka edilecek olan konutlardan arsa sahibine vermek suretiyle temin etmesinin ortaklarēn en elverişli kartlarla konut sahibi yapēmasē amacēnē sağ lamaya yönelik bir zorunluluk olduğ u, kooperatifin izlediğ i bu yol ile kurulum amacēna aykēē olarak ticari kazanç elde etme gayesi güttüğ ü ve devamlāēk arz eden bir ticari faaliyetinin bulunduğ unun iddia edilemeyeceğ i ve bu nedenle de yapēdan bu iklemin ortak dēē iklem olarak nitelendirilemeyeceğ iē ē .ō*** belirtilerek, kurumlar vergisi yönünden mükellefiyet tesis edilmesi hukuka uygun görölmemektedir.

²⁵⁴ GENÇYÜREK, Levent; ***n̄Kat Karıēē ē Konut Yapan YapēKooperatiflerinin Vergilendirilmesinde Yakanan Sēkēntē***, Yaklaşēm Dergisi, İstanbul, Ocak, 2006, s.25

²⁵⁵ GENÇYÜREK, Levent; a.g.m, s.26

Danıştay tarafından çekitli tarihlerde verilen kararlarda da, kat karkâğı ile inkaat yapan kooperatiflerin arsa sahiplerine arsa karkâğı anda konut teslim etmelerinin ñortak dâkâ iklemö olarak kabul edilemeyeceği ve bu sebeple de kooperatifin kurumlar vergisine tabi tutulmasññ hukuka uygun olmadđđ ñeklinde hüküm verilmiştir.

Kooperatifler esas olarak, ortaklarññ ekonomik durumlarññ korumak ve geliştirmek amacñyla kurulmakla birlikte, sosyal ve ekonomik birçok fonksiyonu da yerine getirmekte, toplumsal dayanñma ve ortak ık yapma kültürünün gelişmesine büyük katkıda bulunmaktadır. Kooperatif ortaklarññ, genel olarak ekonomik durumlarñ kuvvetli olmayan kıkilerden oluğu ve birçok kooperatifin mali yetersizlik içersinde olduğu bilinen bir gerçektir. Bu kartlar içersinde, kooperatiflerin büyük bir sermaye birikimi ile arsa satñ alarak üyelerini konut sahibi yapmasñ çok zordur.²⁵⁶

Yapñ kooperatiflerinin kurumlar vergisi bakññndan herhangi bir sebebe bakñmaksññ muaf tutulmalarññ ñlkemizde artan konut ihtiyacññ karkâdanmasñ bakññndan bir mecburiyet olarak görmekteyiz. Türlü güçlüklerle konut sahibi olma imkânññ elde edebilen sabit ve dar gelirli insanlarñ belirli kñşalamalarla daha da zor ev sahibi olmalarññ önlenmesi gerekmektedir.

2.6.3. Katma değ er vergisi kanunu ile ilgili karñlardan sorunlar

Yapñ kooperatiflerinde KDV ile ilgili sorunlar, kooperatif arsasñyla ilgili KDV sorunlarñ ve biten dairelerde KDV sorunlarñ olarak iki alt bakñ altñda ađañda incelenmiştir:

2.6.3.1. Kooperatif arsasñyla ilgili KDV sorunlarñ

Yapñ kooperatiflerinde asñ sorun kooperatif arsasññ trampa sayđıp sayđmayacađı ile ilgilidir. KDV kanunu madde 2/5ñ göre trampa KDVñye tabidir. Bu duruma göre kooperatife kat karkâğı ile verilen arsalar da trampaya girer mi? Bu konu Danıştay kararlarñ doğ rultusunda köyle izah edilebilir:

İnkaat ıklarinde, "kat karkâğı ile olarak" arsanñ müteahhit tarafñndan alñp bađñnsñ bölümler halinde inka edilerek satñmasñ piyasada yaygñ olarak görñlen bir inkaat türüdür. Müteahhit kat karkâğı ile almñ olduğu arsayñ inkaat mukavelesi gereği bir kñsmññ arsayla karkâk, arsa sahibine inka edip vermeyi vaat ederek inkaatñ yapar.

²⁵⁶ GENÇYÜREK, Levent; a.g.m, s.26

Müteahhidin "kat karkāḡ ē satāk vaadi sözleşmesi" gereḡ i arsaya karkāḡ arsa sahibine verdiḡ i baḡ ānsēz bölümlerin trampa olup olmadıḡ ē konusu, tartākmalādē. Aslēnda trampa; tapuda iki ayrēkiki adēna tescilli bulunan gayrimenkullerin yine tapuda sahiplerinin karkāḡlē olarak deḡ ikmesidir. Oysa ortada böyle bir durum yoktur. Kat karkāḡ ē inkaat ikləri olayēn trampa niteliḡ inde olmadıḡ ē konusunda Danāṡtay'ēn 1975 tarihinde konuyla ilgili verdiḡ i bir karar kōyledir: **ñVergi alacaḡ ānē doḡ uran, devir, temlik ve trampa iderinin tamamlanmasē tapuya tescil ile gerçeklerir.**

Arsa sahibi ile müteahhit arasēnda her hangi bir devir idlemi söz konusu olmaksēzēn, bir kaç daire ve dükkana isabet eden arsa payēnē arsa sahibi üzerinde bērakāarak, geri kalan kēsmēn müteahhit adēna üçüncü kıkilere satāmasēnda trampaēn varlḡ ē kabul edilemez.²⁵⁷

Arsa karkāḡ ānda arsa sahiplerine verilen baḡ ānsēz bölümlerin teslim olarak da kabul edilemeyeceḡ i, VUK 19. maddesinde **ñvergi alacaḡ ē vergi kanunlarēnē vergiyi baḡ ladādarē olayēn vukuu veya hukuki durumun tekemmülē ile doḡ arē** denilmektedir. Vergiyi doḡ uran olayēn verginin mevzuu ile karāṡādmamasē gereklidir. Gelir vergisinde verginin mevzuu gerçek kıkilerin gelirleridir. Vergiyi doḡ uran olay ise gelirin elde edilmesidir. Kurumlar vergisinde kurum kazancē verginin mevzuunu, kazancēn elde edilmesi vergiyi doḡ uran olayē tekkil eder. Emlak vergisinde verginin mevzuuna bina veya arazinin maddi varlḡ ē vergiyi doḡ uran olay ise kanunda belli edilen sürelerin doḡ masādē.²⁵⁸

KDV'de verginin mevzuu mal teslimi ve hizmet ifasādē. Vergiyi doḡ uran olay ise malēn teslim edilmesi veya hizmetin yapāmasādē. Veraset ve intikal vergisinde mevzuu ivazē intikallerdir. Ancak vergiyi doḡ uran olay intikal eden varlḡ a hukuken sahip olunmasādē.

Konuyu bir de Borçlar Kanunu açsēndan ele alāsak Borçlar Kanununun 182. maddesinde, **ñGenel olarak satēn akdi öyle bir akittir ki, onunla satēē satādan malē alēēnē intizam ettiḡ i semen karkāḡ ānda alēēya teslim ve mülkiyeti ona naat eylemek borcunu tahammül eder"** denilmektedir. Görüldüḡ ü gibi satēēnē malē teslim borcu ile alēēnē mal bedelini ödeme borcu yasada açēk olarak belirtilmektedir. Olayēmēzda teslim olgusunun olabilmesi için alēēya naklin olmasēve de tapu siciline kayā olmasē gerekmektedir.

²⁵⁷ Danāṡtay 9. Daire E. 1974/2494 K. 1975/1349

²⁵⁸ ÖZBALCI, Yāmaz; **Vergi Kanunlarē Yorum ve Açāklamalarē**, Oluk Yayāncādēk, İstanbul 1980 s. 54.

Danāṭay'ın 1990 tarihinde konuyla ilgili verdiḡi karar köyledir: **"3065 sayđē Katma Deḡ er Vergisi kanununun 'Verginin konusunu teḡkil eden idemler' baḡḡ ēaltānda dūzenlenen 1/1. maddesinde ticari, sēnai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapđan teslim ve hizmetler Katma Deḡ er Vergisi kapsamānda sayđmāktē. Arsa teslimi karḡḡ ēnda daire alēnmasē ise, birbirinden ayrđmasē mūmkūn olmayan çok idem niteliḡinde olup, bu idemin arsasēne kat karḡḡ ēnda mūteahhide teslim eden arsa sahibi yönünde ticari bir muamele olmayē arsanē deḡ erlendirilmesi amacēna yönelik bulunduḡunun kabulū gerekirō.** Sonuç olarak bu muamelenin trampa niteliḡinde bulunmadḡı ēDanāṭay'ın süregelen iḡtihatlarēnda da görūlmektedir.²⁵⁹ Bu itibarla mūteahhidin arsa karḡḡ ē inḡa ettiḡi baḡ ānsēz bölümlerden bir kēsmēnē arsa sahiplerine tesliminin Katma Deḡ er Vergisi'ne tabi tutulmasē olanaḡ ē yoktur.

Görūldūḡı gibi kat karḡḡ ē satāḡ vaadi sözleşmeleri, birbirinden ayrđmasē mūmkūn olmayan çok idem niteliḡinde olup bu idemin trampa olmayacaḡı ē gibi bu durumu teslim olarak da kabul etmek mūmkūn deḡ ildir. Ayrēca böyle bir olayda arsa sahibine verilen baḡ ānsēz bölümlerin muhasebesinin olmadḡı ē dolayēsēyla bu durumun muhasebeleştirilemediḡi de aḡēktē. Yine olayēn iḡletmenin muhasebe defterlerinde gösterilemediḡi, muhasebe usul ve prensiplerine uymadḡı ē görūlmektedir. Bu itibarla kat karḡḡ ē satāḡ vaadi sözleşmesi gereḡi arsa sahiplerine verilen baḡ ānsēz bölümlerin Katma Deḡ er Vergisi'ne tabi olmamasē gerekir.

2.6.3.2. Bitirilen konutlarla ilgili KDV sorunlarē

Katma Deḡ er Vergisi Kanunuōnda; kooperatiflere yapđan teslim ve hizmetler dolayēsēyla herhangi bir istisna ve muafiyet tanēnmamāktē. Bu nedenle kooperatifler, inḡaatlarēnē nēmanet usulūō ile yaptēmalarē halinde, satēn aldēklarē her türlü mal ve hizmet için KDV ödemek zorundadırlar. Kooperatif inḡaatēnē bir mūteahhide yaptēđmasē durumunda ise, kooperatif için mūteahhit tarafēndan satēn alēnacak mal ve hizmetlerin KDVōsi de mūteahhit tarafēndan ödenecektir. Bu durumda da kooperatiflerin kendi adlarēna yaptērdēklarē her türlü mal ve hizmet alēnlarē ile diḡ er giderleri, genel hükümler çerçevesinde KDVōye tabi tutulacaktır.

3065 Sayđē KDV Kanunuōna göre 31.12.1997ōye kadar 150m²ōye kadar olan kooperatif konut teslimleri KDVōden muaf tutulmakta daha büyük konutlar ise KDVōye tabi

²⁵⁹ Danāṭay, Daire 28.5.1990 Tarih ve E. 1989/1359 K. 1990/1518

tutulmakta idi. 02.01.1998 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararıyla 150m²'den küçük konut teslimlerine % 1 KDV uygulanmaya başlanmıştır.

22.07.1998 tarih ve 4369 sayılı Kanununun 60.maddesiyle, Katma Değer Vergisi Kanununun 17. maddesinin 4. fıkrasına eklenen ikinci bendi ile sadece konut yapı kooperatiflerinin, ortaklarına yapacakları konut teslimleri 01.08.1998 tarihinden itibaren (4369 sayılı kanunun 86/e maddesi) yeniden KDV'den istisna kapsamına alınmıştır. Bu istisna;

a) Sürekli geçerli olacak ve

b) Net alan sınırlaması olmayacaktır (teslim edilen konutların 150m²'yi geçmesi istisnaı etkilemeyecektir).

Ancak konut yapı kooperatiflerinin ortakları arasındaki kikirle konut teslimi ile diğer gerçek ve tüzel kikirle konut teslimlerinde; net alan 150m²'den küçük olan konutlar için %1, 150m²'den büyük konutlar için %18 olarak uygulanacaktır.²⁶⁰

Kurumlar vergisi için belirttiğimiz düşüncelerimizi KDV konusunda da tekrar etmek durumundayız. Diğer amaç insanların sağlıklı konutlarda yaşamalarını temin etmek ise maliyetleri en aza indirecek tedbirleri almak gerekmektedir. Bu amaçla KDV oranlarının yapı kooperatifleri için sınırlanması o kooperatiflere kaydolacak insanların teşvik edeceği gibi, inşaat sektörüne bir hareketlilik kazandıracaktır. Ayrıca inşaat sektörü ile doğrudan ilişkili olan yaklaşık 300 kalem mal üreten sektörler de bu durumdan müspet yönde etkilenecektir.

Ek 1 ve Ek 3 deki anket formlarıyla deneklere sorulan sorulardan alınan cevaplarda özellikle KDV yönünden yarıdan sekizte dardan söz edilmiştir. Yapılan son düzenlemelerle kooperatif binalarının yapılarında herhangi bir KDV muafiyeti ve istisnası söz konusu olmamaktadır. Yapı kooperatiflerinin büyük çoğunluğu inşaatlarında daha az maliyetli olduğu için emanet usulünü tercih etmektedir. Maliyetten kaçınmak için emanet usulünü tercihe den kooperatifler bile % 18 gibi bir KDV yüküyle karşı karşıya bulunmaktadır.

Devlet konut açığını kapatmaya büyük katkıları olan yapı kooperatiflerine destek sağlamak yerine onların ikinci iyice zorlatılmaktadır. Halbuki özellikle emanet usulüne göre bina yapan yapı kooperatifleri KDV'den ve her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutularak desteklenmelidir. İnşaat sektörü yaklaşık 150 sanayi kolunda üretilen 300 kalem mal kullanılmaktadır. Buralarda yapılacak daralmalar otomatikman yan sanayi kollarında işsizlik olarak kendini gösterecektir.

²⁶⁰ KÖKLÜ, Cafer Tayyar; a.g.e, ss.481-482

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. YAPI KOOPERATİFLERİNİN FİNANSMAN SORUNLARI

Yapē kooperatiflerinin finansman konusunda karkē karkēya kaldēklarē sorunlarē tespit etmek amacēyla yaptē ānēz anket çalēmasēnda hazērlanan anket formlarē Erzurumōda tespit edilen yapē kooperatifleri arasēndan seēilen 136 yapē kooperatifine ulaētēdmēk bunlardan 97ōsinden sōz konusu çalēmaya katēdēn saē lanmēktē.

Saē lanan bu bilgiler % 95 gūvenirlik derecesinde ki kare testine tabi tutulmuştur. Bu testte yapē kooperatiflerinin finansman sorunlarēnēn tespitiyle beraber bu sorunlarēn yapē kooperatiflerinin yōnetimine etkisi de gözlemlenmeye çalēdmēktē. Yapēdan ki kare testinde çēkan sonuēlardan ortalamanēn üzerinde olanlara herhangi bir iklem uygulanmamēktē. Sōz konusu anket çalēmasēndan elde edilen bulgulara gōre bu bōlüm hazērlanmēktē.

3.1. Yapē Kooperatifleriōnde Finansman

Dūnyadaki konut ūretim sektōrünün sorunlarēnēn bakēnda finansman sorunu gelmektedir. Konut sorununun çōzümü iēin geliētirilen finansman sistemleri kōyledir:

3.1.1 Finansman sistemleri

Etkin bir konut finansmanēsisteminde bulunmasē gereken bakēca ūzellikler kō ūekilde sēalanabilir:

1- Kōi ikleyen bir konut finansman sistemi mevduat toplama bakēnēndan diēer mali kuruluēlarla exit dūzeyde rekabet edebilecek dūzeyde olmalēdē.

2- Uzun vadeli ipotek kredisi verirken kredi veren kurumlarēn karkēdakacaē ē faiz oranē riskini minimize etmek iēin uzun vadeli mevduat toplamada sēkēntēyla karkēdakēdē ē takdirde, bu kurumlarēn yurt dēkēndan borēlanabilmeleri mōmkūn olmalēdē.

3- Hane halkēnē taleplerine gōre ipotek enstrūmanlarē geliētirilmik olmalēdē. Yōksek enflasyon dūzeyinin yakandē ē ūlkelerde enflasyona endekslenmik enstrūmanlar olmalēdē. Ayrēca kredi verenin de yeterli bir ūekilde korunmasēnē saē layacak ūnlemler alēnmalē ūrnek in haciz prosedūrē basit ve hēzlē hale getirilmelidir.

4- Hükümet gerekli likidite imkânlarēnē saē layarak finansal aracēdē ēn etkinliē ini artēcē ūnlemler almalēdē. Bahsedilen ūnlemler, uygun hukuki çerēvenin saē lanmasē kredi

veren kurumların gözetiminin yapılması rekabetin tevik edilmesi ve fon toplama maliyeti ile ipotek kredilerinin faiz oranları arasındaki marjın azaltılmasıdır.²⁶¹

Ülkelerin gelişmişliği, sermaye piyasalarının yapısı ve düzeyi, uygulanan politik rejim, vb. faktörlerin etkisi ile her ülke bir veya birden çok konut finansman sistemine sahip olur. Konut fonlarının oluşturulması kullandılması ve bu işlerde araçlık eden kurumların yapısı ilkeyi her ülkeye göre farklılıklar gösterir. Bir ülkenin konut sorununun çözümü, o ülkenin kendi şartlarına göre hazırlanması ve piyasaya bağlı bir kurumsal konut finansman sistemine sahip olmasına bağlıdır. Konut finansman sistemleri ana hatlarıyla, fonların tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından dört grupta toplanmaktadır:

- 1- Doğrudan Finansman Yöntemi/Sistemi (The Direct Route),
- 2- Sözleşme-Mukavele Yöntemi/Sistemi (The Contractual Route),
- 3- Mevduat Finansman Yöntemi/Sistemi (The Deposit Financing Route),
- 4- İpotek Bankası Yöntemi/Sistemi (The Mortgage) - İpotek'e Dayalı

3.1.1.1. Doğrudan finansman yöntemi

Bu finansman sistemi aslında, konut edinmek için kaynak ihtiyacı olanları, ya kişisel ilişkilerle ya da ikili ilişkileri vasıtasıyla fona sahip finansal fazlası olan kişilerden doğrudan fon sağlamalarıdır. Daha çok gelişmiş bir konut finansman sisteminin olmadığı gelişmekte olan ülkelerde yaygın olan bir sistemdir. İyi gelişmiş bir konut finansman sisteminin olmadığı bir ekonomiye sahip ülkelerde hatta gelişmiş ülkelerde bile genellikle aile büyüklerinin konut sahibi olmak isteyen ailedeki gençlere yardım ettikleri bilinen bir gerçektir. Böylelikle bu yardımlar çoğu zaman konut satın almak için gerekli olan ilk pekinatın (downpayment) karşılanması şeklinde olmaktadır. Bu finansman sisteminin az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere has bir yöntem olması nedeniyle, sanayileşmiş gelişmiş ülkelerde de finansal kurumların mali sıkıntıya düşmeleri ve konut sektörüne yönelik fon plasmanlarına azaltmaları halinde konut almak isteyenlerin de bu yöntemle bakıverdığını bilinmektedir.²⁶²

²⁶¹ NUROLBANK; **Dünyada ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansman Uygulamaları ve Türkiye İçin Öneriler**, Raporu Hazırlayanlar: HARMANKAYA, Gökhan; YURDAKONAR, Timur; TOKA, Alev; ERGİN, Aslı; KENER, Barkın; Nurolbank Yayınları, İstanbul, 2002, ss:29'i 30

²⁶² NUROLBANK; a.g.e, s.31

3.1.1.2. Sözleşme-mukavele finansman yöntemi

Konut satın almak isteyenlerin sahip oldukları tasarruflar konut almaları için yeterli olmayabilir. Kendi tasarruflarıyla konut alamayan kişilerden yola çıkarak oluşturulan bu sistemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar bizzat potansiyel konut alıcıları tarafından sahip olduğu tasarruflardır. Sisteme yeni katılanların tasarrufları kendileri krediye hak kazanana kadar bekletilerek bekleme dönemi bitmiş konut alıcılara verilmesi ile oluşur. Bu da sisteme devamlı yeni alıcıları katılmasına gerektirir. Tasarruf sahipleri bu finansman yönteminde uzmanlaşmış kuruma tasarruflarını yatırmakta ve yatırım dönemi boyunca piyasaya göre piyasa fiyatlarındaki artışta faiz getirisi elde etmektedirler. Bekleme sona erdiği anda bekletilen tasarrufun daha önceden belirlenen katı kadar kredi almakta ve almış olduğu bu krediye piyasa faiz hadleri altındaki faiz ödemektedir. Bu şekilde kişiler belirli sürelerle, piyasa faiz hadlerinin altındaki maliyetlerle birbirlerini finanse ederler. Genelde devlet sübvansiyonları da sisteme katılanlara uygun olmaktadır. Bir yerde sistemi bu sübvansiyonlar cazip kılmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde, sözleşme yönteminin değişik versiyonları kullanılmaktadır. Örneğin, sosyal güvenlik fonları konut finansmanında kullanılmaktadır; çünkü genelde gelişmemiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, bu fonlar diğer kurumlarına göre daha fazladır. Brezilya bu sistemi en iyi kullanan ülkelerden biridir. Sözleşme yöntemini kullanan diğer ülkeler arasında Meksika ve Filipinler sayılabilir.²⁶³ Sözleşme sistemi, Bausparkassen gibi özel kurumlarıyla Almanya'da ve çok sayıda finansman kurumu aracılığıyla işletilen konut tasarruf kurumlarıyla Fransa'da gelişmiş ve kurumsallaşmıştır.²⁶⁴

Almanya ve Avusturya'da mukavele sistemi Yapı Tasarrufu Sandıklarıyla yürütülmektedir.²⁶⁵ Bu ülkelerde gelişmiş bir kira sektörü vardır ve kira sektörü gelişmemiş İngiltere gibi ülkelerde bu sistem kullanılmamaktadır. Ülkemizde uygulanan toplu konut sistemi ve araba alım kampanyaları gibi uygulamalar temelde bu sisteme benzemektedir. Nitekim bu sistemin benzeri Türkiye Emlak Bankası tarafından 1988 yılına kadar verilen konut kredilerinde ve Toplu Konut Dairesi tarafından açılan ferdi kredilerde uygulanmıştır.

²⁶³ BOLEAT, Mark; **National Housing Finance Systems**, A Comparative Study. Croom Helm Ltd., London, 1985 s: 9

²⁶⁴ ASLAN, Hanifi; a.g.e, s.99

²⁶⁵ ASLAN, Hanifi; a.g.e, ss. 99'i 100

3.1.1.3. Mevduat finansmanēyöntemi

Belki de konut finansman sistemleri içinde en yaygân olanē mevduat toplayan kurumlarēn toplamāk olduklarē mevduatlarēn bir kēsmēnē ya da hepsini daha sonra konut finansmanēna yönlendirmesine dayanan mevduat finansman yöntemidir. Bunun sebebi, sistemin, daha önce bahsedilen konut finansman müesseselerinden birçoğ unu ihtiva etmesi ve bu müesseselerin de genel olarak mali aracđarēn en önemlilerini tekkil etmeleridir. Mevduat finansmanē sistemine dâhil olan müesseseler, hemen hemen bütün bankacđđk hizmetlerini gören ticari bankalar, daha çok ferdi tasarruflarla ilgilenen tasarruf bankalarē ve yapētopluluklarē veya tasarruf ve kredi birlikleri olarak bilinen müesseselerdir. Sistem, bütün bu müesseselerden mevduat toplayē bunlarē çekitli yollarla ödünç vererek çalāk. Mevduat toplama bakta gelen bir fonksiyondur. Daha sonra, toplanan fonlarē nerelere tahsis edileceğ ine karar verilmelidir.²⁶⁶ Örneğ in ticari bankalar, topladđklarē mevduatlarē çekitli alanlara plase ederler. Kite bu alanlardan biri de konut almak isteyenlere verilen ipotek kredileridir. Mevduat finansmanē kurumlarēna örnek olarak İngiltere'deki Building Societies ve A.B.D'deki Loan and Savings Associations gösterilebilir. Bu iki kurum topladđklarē mevduatlarē konut finansmanēna kanalize etmektedirler.²⁶⁷

Bu kurumlar, mevduatlarēnē artēarak ve bu mevduatlarē çekitli yollarla ödünç vererek faaliyet gösterdikleri için onlar açēsēndan önemli olan mevduat toplamak ve sonra bu mevduatlara ne yapēacağ ēna karar vermektir. Bu ise konut kredisinin diğ er alanlara verilen krediler ile rekabet etmesi anlamēna gelmektedir ve faiz oranē uygun bir seviyededir. Piyasa seviyesinde olmasa bile darlđklar meydana gelmektedir. Bunun yanē sēra mali kurumlar arasēnda mevduat toplama bakēnēndan bazē ölçütlere göre ayrēn yapēabilir, örneğ in vade yapēsē uzun ve kēsa vadeli mevduat toplayan kurumlarēn ayrēnēnēn yapēmasē gibi. Gelimekte olan ülkelerin birçoğ unda kamu açđklarē olduğ undan, hükümetler bu açđklarē kapatmak için özel tasarruflara yönelmektedirler.

Kamu, söz konusu açđklarēnē kapatmak için hem yüksek faiz uygulamasē yapmakta hem de kendisine fon aktaran tasarrufçulara vergisel avantajlar sağ lamaktadır. Bu durum piyasadan mevduat toplamakta olan mali kurumlar arasēnda, kamu kurumlarē lehine rekabetin bozulmasē sonucunu doğ urmaktadır. Kamu tarafēndan uygulanmakta olan ve mevduat toplayan kurumlarē olumsuz etkileyen bir diğ er husus da faiz hadleri üzerindeki

²⁶⁶ ASLAN, Hanifi; a.g.e, ss.106i 107

²⁶⁷ BOLEAT, Mark; a.g.e. s.10

kamu kontrolleridir. Bu tür kontrol, negatif faiz uygulaması sonucunu doğurduğundan tasarruf sahiplerini mevduat yatırmaktan caydırmaktadır.²⁶⁸ Mali kurumlara akan fonların artması ve dolayısıyla mevduat finansman sisteminin etkin bir şekilde çalışması için, kamunun bu tür kontrollerden kaçınması ve fon arz ve talebinin piyasa mekanizması çerçevesinde karşılanması engellememesi gerekmektedir.²⁶⁹

Negatif faiz, yatırdan mevduatlara verilen faizlerin enflasyon oranının altında kalmasını ifade etmektedir. Bu durumda, yatırdan mevduat reel olarak herhangi bir getiri sağlamayacağı gibi değer yitirecektir. Mevduat finansman sistemini uygulayan uzman müesseselerin hakim durumda bulunduğunu birkaç gelişmiş ülke bulunmaktadır. A.B.D. ve İngiltere en başta zikredilmelidir. Diğer ülkelerden Avustralya, Yeni Zelanda, Güney Afrika ve Kanada da bu kategoriye dahildir. Mevduat sistemindeki kurumlar A.B.D'de gelişen ve birçok ülkede tecrübe edilen tasarruf ve kredi birlikleri ile İngiltere ve onunla yakın münasebet içinde bulunan ülkelerde bulunan yapı topluluklarıdır.²⁷⁰

3.1.1.4. İpotek bankası (Mortgage) yöntemi

İpotek bankası yöntemi aynı zamanda ipotek ve dayalı finansman yöntemi olarak da bilinmektedir. İpotek bankaları ipotek sürecini (kredilendirme, fonlama, fonların satış, kredi hizmetleri gibi) kendileri yürütmektedirler. Böylece konut almak isteyen kişilerin kredi başvurularından kredi geri ödemesinin bittikten ana kadar, uzun yıllar süresince ödünç alanlarla ipotek bankaları arasında tam bir hizmet ilişkisi sürmektedir. Yapılan ipotek, borcun ödenmesini güvence altına almak için, mülkün rehin alınmasıdır. Genellikle mülk, konut şeklindeki gayrimenkuldür. Borç ise banka veya başka bir ödünç veren taraftan konutun satın alınması için, alıcıya verilen kredidir. William Attebery'nin de belirttiği olduğu üzere ipotek, borç ödemelerini güvence altına almak için bir mülk teminatıdır.²⁷¹

3.1.1.4.1. İpotekli konut finansman sisteminin gelişimi

Baklangıçta karlılıkla yardım sandığı niteliğinde kurulan konut finansman kuruluşları giderek ilk hacimlerini geliştirmiş, devletin sağladığı vergi avantajı ve diğer finans

²⁶⁸ STRUYK, R. Jack; TURNER, M. Arthur; **Guidelines For Creating a Housing Finance Strategy in a Developing Country**, US Agency For International Development, The Office of Housing and Urban Programs, Washington D.C., 1987., s:7

²⁶⁹ ALP, Ali; a.g.e, s.25

²⁷⁰ ASLAN, Hanifi; a.g.e, s.106-107

²⁷¹ ASLAN, Hanifi; a.g.e, s.2

kuruluklarēnē konut alanēndaki faaliyetlerine getirilen sēnēlamalar gibi desteklerle de temel kaynaklarēnē kikişel birikimlerden alarak kēsa dönemli borçlanmalarla, ortalama vadesi 30 yēda varan uzun dönemli konut kredilerini finanse etmişlerdir.²⁷²

ABD’de temel ipotekli finansman hukuku İngiliz hukuk sisteminden gelmiştir. Ancak uygulamada eyaletten eyalete farklılıklar görülebilmektedir.²⁷³

Ülkelerin gelişmişlik düzeyleri ve sermaye yapılarındaki farklılıklar, ipotekli konut finansman sisteminin gelişim sürecinin ve sistemin uygulanmasıēnē ülkeden ülkeye çeşitlilik göstermesine neden olmuştur.²⁷⁴

Kıi bir konut finansman sisteminde, konut ihtiyacıēnē karşılaması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli ilişkinin kurulmasına bağlıdır. Bu ilişkinin dengeli kurulamaması finansman ihtiyacıēnē karşılanmasına engel olur.²⁷⁵

Uzun vadeli ipotek kredilerinin oluşması sermaye piyasalarında uzun vadeli yatırımcıların bulunmasına bağlıdır. Bu uzun vadeli yatırımcılar genelde özel emeklilik sandıkları, sigorta şirketleri gibi kurumsal yatırımcılardır.²⁷⁶

Bireysel konut alıcıları, konut satın alması için uzun dönemli kredi (mortgage) sağlayan finans sistemleri, sanayileşmiş ülkelerde hızlı şehirleşmenin başlamasıyla gelişmiş ve bu ülkelerde standartlaşmış konut üretimi ve satışına yönelik geniş ölçekli piyasaların ortaya çıkmasıyla sayede mümkün olmuştur.²⁷⁷

1970 Ekonomik Buhanıyla beraber artan enflasyon ve faiz oranlarıēnē yükselmesi, konut finansman kuruluşlarıēnē sıkıntıya sokmuş ve konut finansman kuruluşlarıē kēsa vadeli kaynakları yetersiz kalmasından dolayı yeni kredi taleplerini karşılamak amacıyla, sermaye piyasalarıē kanalıyla uzun vadeli kaynaklara yönelmişlerdir.

²⁷² DPT, **Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yayın No: DPT: 2432- ÖK: 490, Ankara 1996, s. 76

²⁷³ Charles F. Floyd; **Real Estate Principles**, Third Edition, Longman Financial Services Publishing, Chicago 1990, s.306

²⁷⁴ GOLDSTIN, Ronald; **Reforming the Residential Mortgage Foreclosure Process**, Real Estate Law Journal, Winter, 1993, New York, s. 286

²⁷⁵ GÜVENÇ, Meltem; **Konut Sorununun Çözümünde Konut Finansmanının Rolü**, Başmama Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003, s. 79

²⁷⁶ KARAGÖZ, Atı; **Mortgage Piyasası Ve Türkiye’de Uygulanabilirliği**, Active Bankacılık Ve Finans Dergisi, kış-Mart, 1999, İstanbul, s.3

²⁷⁷ ÇALIŞKAN, Enise; **İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) Uygulanması ve Vergilendirilmesi**, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Bölümü, Başmama Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2006 s.26

Konut finansmanē genel olarak hükümetler tarafēndan müdahale edilen bir alandır. Bu müdahaleler, konut finansmanēna fon akānē kolay hale getirmek ve konut sahipliğinin artmasēnē sağlamak için alēnan önlemlerdir. Hükümetler mali düzenlemeler, mali yardım, kredi ve ipotek garantileri ve dolaysēz yardımlarla konut finansmanēna müdahale edebilmektedir.²⁷⁸

3.1.1.4.2. Dünyada tutsat (mortgage) yöntemi uygulamalarē

İpotekli konut kredileri, karmakēk ve yüksek değ erli ürünler olup birçok yönden hukuk ve politikalarla ilgilidirler. AB ekonomisinin önemli bir yüzü olan ipotekli konut kredisi piyasalarē AB üyesi devletlerin tümünde de genel ekonominin çok önemli ve kritik bir unsurunu oluşturmaktadır. İpotekli konut kredileri ülkeden ülkeye fark arz etmektedir. Bu farklılık, devletin konut piyasalarēna doğrudan müdahalesi, ihtiyatlē ve tedbirli kanun hükümleri, ipotek piyasalarēnda rekabet düzeyi, konut kira piyasasēnēn koşullarē ve ipotekli kredilerin risk algıdamalarē gibi faktörlere bağ lēve bu faktörlerle ilikkilidir.²⁷⁹

Özellikle gelişmiş ülkelerde ipotek piyasalarē büyük piyasalardē. Bu piyasaya, özellikle de konutlara akan ipotek kredisi tutarlarēna oldukça büyük bir kamu ilgisi vardır. Bunun arkasēndaki temel düşünce, konut ediminin tekvik edilmesidir. Bu nedenle konut edinimiyle ilgili kredilerin koşullarē ve bunlarēn elde edilebilirlikleri, sürekli olarak hükümetlerin programlarēna girmekte ve genel politikalarē etkilemektedir.²⁸⁰

3.1.1.4.2.1. ABD’de ipotē e dayalē menkul kēymetlektirme uygulamalarē

Konut finansmanēnda ipotē e dayalē menkul kēymetlektirme uygulamalarēnēn gerçekleştirildiğ i ikinci el piyasalarēn en çok gelişt iğ i ülke olan ABD’de, kamusal ya da kamu destekli kurumlarēn ipotek piyasalarēnēn gelişiminde çok büyük katkıları bulunmaktadır. Değ inilen bu kurumlardan Ginnie Mae tamamen ABD Hükümeti’nin sahip olduğu bir kurum olmakla beraber, Fannie Mae ve Freddie Mac ise hükümet tarafēndan desteklenen ve hisse senetleri New York Borsasēnda işlem gören kurumlardē. Konut finansmanēnda öncü durumdaki bu kurumlarēn dēkēnē, özel sektör kuruluşlarē tarafēndan da

²⁷⁸ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, 26

²⁷⁹ TBB Bankacılık ve Araştırma Grubu, *Avrupa Birliği’nin İpotekli Konut Kredisi Piyasalarēna İhtisat Politikası*, TBB Bankacılar Dergisi, Sayı 56, Mart 2006, s.69

²⁸⁰ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; *Gayrimenkul Finansmanē ve Değ erlemesi*, İMKB Yayınları, İstanbul, 2000, s.39

ipoteke havuzlarē oluēturulmakta ve ipoteēe dayalē menkul kēymet ihraçlarē gerçekteirilmektedir.

ABDde ikinci el ipoteke piyasasēdaki faaliyetler, öncelikle, 1938 yēdāda Fannie Maeēnin hükümet tarafēndan kurulmasē ile baklamētir. Fannie Maeēnin kurulum amacē hükümet garantisi takēyan FHA (Federal Housing Administration) ve VA (Veteransō Administration) tarafēndan sigortalanmāk ipoteke kredilerini satē almak ve bu sayede bu kredilere ikincil bir piyasa yaratmaktē. 1970'lerleyen yēlarda Fannie Maeēnin varlīēna raē men istenilen seviyeye erikememik olan ipoteke piyasasē nedeniyle kurum, kurulukundan 30 yē sonra 1968 yēdāda kamu mülkiyetinden çēkartēp iki kurum haline getirilerek yeniden organize edilmiktir. Belirtilen bu iki kurumdan bir tanesi hisse senetleri borsada alēp satē hale getirilen ve hükümet tarafēndan destekli özel bir yönetim yapēsēna kavukan mevcut Fannie Mae, bir diēeri ise ABD Hükümetiēnin tamamen kontrolünde olan Ginnie Maeēdir.

1968 yēdāda yeniden yapēdānmasēyla birlikte Fannie Mae, 1970 yēdādan itibaren hükümet garantisi takēyan FHA ile VA tarafēndan sigortalanān ipoteke kredilerinin dēdāda kalan ve konvansiyonel ipoteke kredileri (conventional mortgages) olarak adlandēdān kredilerin de alēn satēmēnē yapmaya baklamētir. 1981 yēdādan itibaren ise ipoteēe dayalē ödeme aktarmalē menkul kēymet ihracēna baklayan kurum, yatēāncēlarēn deēiken beklentilerine uygun olarak 1986 yēdāda, ilk defa, getirisi ayrēdān ipoteēe dayalē menkul kēymetleri ihraç etmiktir. Bugün, Fannie Mae tarafēndan ihraç edilen ödeme aktarmalē menkul kēymetler ēFannie Mae MBSō olarak adlandēdāmakta ve bunlara ilikkin anapara ve faiz ödemelerinin tam ve zamanēdā yapēdāmasē yine Fannie Maeēnin garantisi altēdā olmaktadır.

ABDde ikinci el piyasalarda faaliyetlerini sürdüren bir diēer kurum ise, Ginnie Maeēdir. Bu kurum, ABD Hükümeti tarafēndan ülkedeki menkul kēymetlektirme uygulamalarēnē baklatmak ve tevik etmek amacēyla Konut ve Kent Geliktirme Bakanlīē (U.S. Department of Housing and Urban Development) bünyesinde Fannie Maeēden ayrēdān 1968 yēdāda oluēturulmuştur. Asli fonksiyonu, ipoteke piyasasēnē desteklemek ve piyasaya yönelik likiditeyi arttēmak amacēyla ipoteēe dayalē menkul kēymet ihraç etmek olup, bu amaç doē rultusunda sadece FHA ve VA tarafēndan sigorta edilmik ipoteke kredilerini bir havuzda toplayarak bunlarē ödeme aktarmalē bir yapēdā menkul kēymete dönüktürmektedir. Bu çerçevde, ilk defa 1970 yēdāda, hükümet garantili ipoteēe dayalē ödeme aktarmalē menkul kēymetler, Ginnie Mae tarafēndan ihraç edilmiktir. Ginnie Mae

ihraçlarında kullanılan menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerinin tam ve zamanında yapılması (the timely payment of principal and interest) ABD Hükümeti'nin tam güveni ve kredisi (full faith and credit of the United States) ile garanti altındadır. Bu nedenle Ginnie Mae kâğıtlarına olan yatırımcı güveni de son derece yüksektir.

Günümüzde Ginnie Mae tarafından ihraç edilen menkul kıymetler, GNMA I ve GNMA II şeklinde iki ana grup altında toplanmaktadır. Aşağıda yer alan tablo, bu iki grup arasındaki temel farklılıkları göstermektedir.²⁸¹

Tablo 3.1. GNMA I ve GNMA II Arasındaki Temel Farklılıklar

	GNMA I	GNMA II
İpotek Havuzlarındaki Kredi Veren Sayısı	Bir	Bir veya birden çok
Havuzda Yer Alan İpotek Kredilerinin Türleri	Benzer vade ve aynı faiz oranlarına sahip tek aile konut kredileri (Sabit faizli, indirimli, dereceli ipotek kredileri), mobil ev kredileri, inşaat kredileri ve proje kredileri	GNMA I ile aynı, ancak burada değilken faizli ipotek kredileri var, inşaat ve proje kredileri yok
Havuzda Yer Alan İpotek Kredilerinin Faiz Oranları	Menkul kıymet faiz oranı üzerinden %0,5	Menkul kıymet faiz oranı üzerinden %0,5-%1,5
Havuzda Yer Alan İpotek Kredilerinin Geçen Vadesi	Sadece yeni düzenlenmiş ipotek kredileri (düzenlendikten sonra en çok 2 yıl geçmiş)	Sadece yeni düzenlenmiş ipotek kredileri (düzenlendikten sonra en çok 2 yıl geçmiş)
Garanti	Faiz ve anaparanın tam ve zamanında ödenmesi ABD Hükümeti'nin garantisi altında	Faiz ve anaparanın tam ve zamanında ödenmesi ABD Hükümeti'nin garantisi altında
İpotek Havuzunun Asgari Büyüklüğü	Tek aile konut kredileri için 1 milyon \$, diğer krediler için 500.000 \$	1 milyon \$
Minimum Yatırım Tutarı	25.000 \$	25.000 \$
Ödeme Tarihi	Her ayın 15'i	Her ayın 20'si

Kaynak: Enise Çalılıkkan, "İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) Uygulaması ve Vergilendirilmesi, adlı tezinden alınmıştır.

²⁸¹ ÇALILKANKAN, Enise; a.g.e, s. 27

Hükümet garantisi dâimda kalan konvansiyonel ipotek kredilerinin satın alınarak bunların da menkul kıymetleştirilmeleri amacıyla, Amerikan Kongresi tarafından 1970 yılında özel şirket statüsüne sahip Freddie Mac kurulmuştur. Freddie Mac kuruluş amacıyla uygun olarak, ilk defa 1971 yılında konvansiyonel ipotek kredileri ile desteklenmiş ödeme aktarmalı yapıya sahip Katılma Sertifikaları (Participation Certificates-PCs) olarak da bilinen menkul kıymetleri ihraç etmiştir.²⁸²

Freddie Mac'in ihracatı gerçekleştirdiği sertifikalar, kurumun tasarruf ve kredi birlikleri, tasarruf ve ticari bankalar ve ipotek bankalarından satın aldığı ipotek kredileri ile oluşturduğu havuzları temsil eden menkul kıymetlerdir. Böylece Freddie Mac, söz konusu kurumlara finansman açısından yeni alternatifler sunmak olmaktadır. Kurum, ihracatı gerçekleştirdiği sertifikaları alanlara, bunlara ilişkin anapara ve faizin tam ve zamanında ödenmesini kendisi garanti etmektedir.²⁸³ Burada belirtilen sertifikalar en az 1.000 \$'lık kupürler halinde satışa çıkartılmakta ve anapara ve faiziyle ilişkili ödemeler her ayın 15'inde gerçekleştirilmektedir. Ayrıca kurum, 1983 yılında, ilk defa olarak, bir diğer ipotek dayalı menkul kıymet türü olan teminatlı ipotek yükümlülükleri ni ihraç etmiştir.

ABD'de hükümetin tamamına sahip olduğu Ginnie Mae ile hükümet tarafından desteklenen Fannie Mae ve Freddie Mac tarafından gerçekleştirilen ipotek dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları kısa zamanda bu yolla kendilerine alternatif fon kaynakları yaratmak isteyen özel sektör kuruluşlarında da tekkik etmiştir. 1977 yılında Salomon Brothers ve Bank of America'nın öncülüğünde ABD'de hükümet garantisi olmayan konvansiyonel ipotek kredileri ile teminatlandırılmak ödeme aktarmalı menkul kıymetler ihraç edilerek ipotek dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları özel sektörde de başlamıştır. Öncü bu uygulama ile birlikte, özel sektör kuruluşları da kendi ipotek havuzlarına oluşturmaları, bu havuzlardaki kredilerle teminatlandırılmak menkul kıymetleri sigortalatıp risk derecelerine göre değerlendirme aldıktan sonra menkul kıymetleştirmeyi gerçekleştirmişlerdir. Kamusal ya da kamu destekli kurumların ihraç edecekleri menkul kıymetler hükümet veya kurum garantisi takımları nedeniyle, yatırımcı güveni açısından özel sektör ihraçlarına kıyasla daha avantajlı konumdadırlar. Bu nedenle, özel sektör kuruluşları ihraç edecekleri menkul kıymetler için ek teminatlar sağlamak ve kamusal menkul kıymetlere göre daha fazla faiz vermektedirler.

²⁸² ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, s. 27

²⁸³ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, s.27

Ayrıca, kamu ya da kamusal destekli kurumların menkul kıymetleri derecelendirmeye tabi değilken, özel sektör ihraçları derecelendirilmektedirler.²⁸⁴

3.1.1.4.2.2. Avrupa Birliği'ne üye ülkelerde ipotek'e dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları

Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde de ABD'de olduğu gibi ipotek kredisi vermekte ve menkul kıymetleştirmede ipotek bankaları yap-e toplulukları yap-e tasarruf sandıkları ticari bankalar ve tasarruf bankaları gibi uzmanlaşmış finans kurumları bulunmaktadır. Özellikle geçmişi çok uzun yıllar öncesine dayanan İpotek Bankacılığı sistemi tüm AB ülkelerinde yaygın olarak kullanılmaktadır. Ancak, Avrupa'daki ikinci el ipotek piyasalarının gelişimi Amerikan örneklerine kıyasla daha yavaş gerçekleşmiştir. Bunun en önemli nedeni; AB yasalarının garanti şeklindeki kamu desteğini yasaklaması sonucunda ilgili ülkelerde kamusal ya da kamu destekli merkezi bir ikinci el kuruluşunun bulunmamasıdır. Böyle bir kuruluşun piyasalarda olmayışı yatırımcılara yap-e olacak anapara ve faiz ödemelerindeki garantinin sadece kredi değerliliği yüksek bir banka veya uzman sigorta kuruluşunca verilmesine ve bunun sonucunda da maliyetlerin artmasına neden olmaktadır. Ayrıca, birçok Avrupa ülkesinde ipotek kredilerinin çoğunluğunun düşük faizli kredilerden oluşması benzer nitelikteki kredi havuzlarının düzenlenmesini ve bunlara dayalı menkul kıymetleştirmeyi engellemektedir. AB'ye üye ülkelerde birinci el piyasalar açısından gayrimenkul finansman sistemini değerlendirdiğimizde ise, üye ülkelerde ipotek kredilerinin konut değerlerine oranının ortalama % 75'ler civarında olduğu, vadelerin de 30 yıla kadar uzayabildiği görülmektedir. Ayrıca diğer AB ülkelerine kıyasla daha gelişmiş ipotek piyasalarına sahip olan Almanya, İngiltere, Fransa ve İspanya'daki ipotek'e dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları ele alınmıştır.²⁸⁵

AB'ye üye ülkeler arasında en gelişmiş birinci ve ikinci el ipotek piyasasına sahip olan ülke Almanya'dır. Ülkede konut finansmanı çoğunlukla Yap-e Tasarruf Sandıkları (Bausparkassen), İpotek Bankaları (Hypothekenbanken) ve kooperatif bankaları vasıtasıyla sağlanmaktadır. Bu kuruluşlar tamamen özel sermayeli kuruluşlar olup, kaynaklarına sadece uzun vadeli ipotek kredileri şeklinde kullanılmaktadırlar. Bunların kısa vadeli kredi açmaları yasaklanmıştır. Alman ekonomisinin istikrarlı olması enflasyon ve faiz

²⁸⁴ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, s.28

²⁸⁵ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.e, s. 28

politikalarında istikrarsızlığı ve yavaşlamasını birinci el piyasada konut kredisi ve finansman sorununun oluşmadığını göstermektedir. Almanya'da 2007 yılı sonu itibarıyla 3,2 trilyon avro'luk hacme ulaşan ipotekli konut kredisi piyasasının varlığına rağmen, ABD'de benzeri gelişmiş bir ikinci el piyasa bulunmamaktadır. İyi işleyen bir konut finansman sisteminin bulunması kurumların sermaye yeterliliğine ve uzun vadeli düşük fonlama maliyetleri ile borçlanma imkânlarına sahip olmaları ve merkezi bir ikinci el kuruluşunun bulunmaması ipotek'e dayalı menkul kıymetleştirmeye olan talebi azaltmaktadır. Ülkede ipotek kredilerinin ancak % 24'lük bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. Bu oran, 2007 sonu itibarıyla 10 trilyon dolara yaklaşan ipotekli kredi piyasasının % 50'sinden fazla bir kısmının menkul kıymetleştirildiği ABD ile karşılaştırıldığında oldukça düşük kalmaktadır. Alman konut finansman sisteminde faaliyetlerini sürdüren banka ipotek bankaları olmak üzere tüm kurumlar uzun vadeli kredi verebilmek için gerekli olan fonlar çeşitlilikle, *npfandbrief* adı verilen ipotek'e dayalı tahvilleri ihraç ederek sağlamaktadır. Ülkede, 2007 sonu itibarıyla 182,5 milyar dolarlık hacme ulaşan *pfandbrief* sistemi ise şu şekilde işlemektedir: Herhangi bir kişi ya da kurum tarafından ipotek bankasına yapılacak kredi taleplerinde, öncelikle banka tarafından karşı tarafın gösterdiği gayrimenkuller üzerine ipotek konulmakta ve sadece ipotek miktarı kadar kredi açılmaktadır. Daha sonra, banka tarafından kredi miktarına uygun bir tutarda *pfandbrief* (ipotek'e dayalı tahvil) ihraç yapılır ve sermaye piyasalarında satışa geçilir. Dolayısıyla banka, karşı tarafa ipotekli konut kredisini açılan *pfandbrief*lerin (ipotek'e dayalı tahvillerin) satışına kadar geçen süre içerisinde kullandığı krediyi kendi öz kaynaklarından karşılamak zorundadır.²⁸⁶ Böyle bir durumda, *pfandbrief*leri (ipotek'e dayalı tahvilleri) satın alan yatırımcılara ödemelerin garanti edilebilmesi için bankanın sürekli olarak yeni ipotekli konut kredisi yaratabilmesi gerekmektedir. Bu sistemde, ödeme aktarmalı yapının aksine ipotek kredileri kurumun bilançosunda kalmakta ve kredilere ilişkin tüm riskler kurum tarafından üstlenilmektedir. Böyle bir sistemin varlığı ipotek kredilerinin yasal olarak el değiştirilmesinin zor olduğu durumlarda uygun bir alternatif olarak değerlendirilmelidir; ancak yine de *pfandbrief* (ipotek'e dayalı tahvil) sisteminin varlığına çok iyi işleyen bir birinci el ipotek piyasasının varlığına bağlı olduğu unutulmamalıdır.

Örneğin, ipotekli konut piyasasında 1,1 trilyon avroya yaklaşan hacmi ile AB ülkeleri içerisinde Almanya'dan sonra ikinci sırada yer almaktadır. Almanya'da olduğu gibi

²⁸⁶ GÜLKEN, Abdülkadir; *Gelişmiş Ülkelerdeki İpotek'e Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları*, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Şubat 2008, s.23

İngiltere’de de büyük bir ipotekli konut kredisi piyasası olmasına rağmen, bu piyasanın 2007 yılı itibarıyla ancak % 8’lik bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. Bunun en önemli sebebi ise, 1850’lerden itibaren İngiltere konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdüren ve ülkede kullandıkları ipotekli konut kredilerinin yaklaşık % 70’lik bir kısmını sağlayan yapı toplulukları (Building Societies) dir. Halifax, Nationwide, Bradford & Bingley ve Leeds Permanent gibi önde gelen yapı toplulukları aynen ipotek bankaları gibi hizmet sunmakta olup, faaliyetleri yalnızca ipotekli konut kredisi vermek ve emlak komisyonculuğu yapmak olarak sınırlandırılmıştır. Yapı toplulukları konut bedelinin % 90’ına kadar 20 ila 25 yıllık vadeli kredi vermekte olup, verdikleri bu krediler kartları her yılın ekonomik koşullarına göre değişebilen değişken faizli ipotek kredileri şeklindedir.²⁸⁷ İngiltere’de ipotekli konut kredilerinin değişken faizli olarak verilmesi sayesinde fon maliyetlerindeki olası artışların kredi borçlularına yansıtılma olanağı Yapı Toplulukları’nın sahip oldukları ipotek kredilerini menkul kıymetleştirmekten ziyade bilançolarında tutmalarına neden olmaktadır. Ayrıca, İngiltere’de yüksek hacimli konut finansman piyasasında faaliyetlerini sürdüren başka Yapı Toplulukları olmak üzere ticaret bankaları ve yerel organizasyonlar tarafından verilen kredilere talep olduğu da düşünüldüğünde, bu kurumların uzun vadeli kaynak yaratmalarında da sorun gözükmemektedir. Dolayısıyla, ipotekle dayalı menkul kıymetleştirmenin ABD’dekine benzer oranda büyümemesi, ipotek piyasalarında faaliyet gösteren kurumların isteksizliklerinden kaynaklanmaktadır.²⁸⁸

Fransa’da 1980’li yıllardan itibaren menkul kıymetleştirmeye geçiş geleneksel konut finansman sisteminin artan fon ihtiyacını gidermek amacıyla adeta zorunlu olmuştur. Devletin hâkimiyetinde olan Fransız ipotek piyasasında uzun vadeli fonlamaya ihtiyaç duyulması nedeniyle köklü yasal düzenlemeler yapılmış; hukuki altyapının menkul kıymetleştirmeye uygun hale getirilmesi ve ihraçları yalnızca özel amaçlı kurum (Fonds Commun de Creances-FCC) vasıtasıyla yapılması ile birlikte menkul kıymetleştirme mümkün kılınmıştır. Fransa’da 2007 yılı itibarıyla ağırlıklı olarak değişken faizli ipotek kredilerinden oluşan 270 milyar avro’luk ipotekli konut piyasasına sahip olunmasına rağmen, ipotekle dayalı menkul kıymetleştirme uygulamaları istenilen düzeye ulaşamamış ve ancak bu piyasanın 4,45 milyar dolarlık bir kısmı menkul kıymetleştirilebilmiştir. Bunun en

²⁸⁷ GÜLKEN, Abdülkadir; a.g.e, s.24

²⁸⁸ GÜLKEN, Abdülkadir; a.g.e, s.25

önemli nedeni ise, ülkede yaygın olarak kullanılan değilken faizli ipotek kredilerinin varlığıdır.²⁸⁹

İspanya'da Avrupa'da en eski ipotek bankalarından biri olan Banco Cario (bugünkü adıyla Mortgage Bank of Spain) sadece ipotek kredisi vermek amacıyla 1872 yılında kurulmuştur. İspanya ipotek piyasasında ayrıca, birlik tasarruf bankaları, ticaret bankaları ve diğer uzman ipotek finans kurumları görev yapmaktadır. Bu kuruluşlardan Birlik Tasarruf Bankaları (Confederated Savings Banks) 2007 yılı itibarıyla 406 milyar avro'duk ipotekli konut kredisi piyasasında yaklaşık % 50'sine sahiptir. İspanya'da menkul kıymetleştirmeye ilişkin uygulamalar 1991 yılında kabul edilen bir yasa ile başlamış olup, 1993 yılında ilk ipotek dayalı menkul kıymet ihracı gerçekleştirilmiştir. Bugün gelinen noktada ise, mevcut ipotekli konut kredilerin ancak 18,37 milyar dolarlık bir kısmı menkul kıymetleştirilmiş ve kurumlara bu kanaldan kaynak oluşturulmuştur. Değilken faizli ipotek kredilerinin tüm ipotekli konut kredileri içerisinde % 95'lik bir paya sahip olmaları menkul kıymetleştirme uygulamalarının da gelişimini engellemiştir.²⁹⁰

3.1.1.4.3. İpotekli konut kredilerinde riskler

İpotekli konut kredileri; kredi riski, faiz oranı riski, likidite riski, satış alma gücü riski ve erken ödeme riski olarak isimlendirilen çeşitli risklere maruz kalır.

Şimdi bunları yakından inceleyelim.

3.1.1.4.3.1. Kredi riski

Krediyi kullanan kişinin ödeme güçlüğüne yakaması ve kredi borcunu tamamen yada kısmen ödeyememesi riskidir. Pek çok ülkede bu riski azaltmak için kredi sigortası riski gündeme gelmekte ve uygulanmaktadır. Kredi geri ödemelerinde aksaklıkların çıkması halinde, kredi kurumları, üzerine ipotek konulmuş olan konutun satışını, mevcut kredi bakiyesinin tahsil edilmesi yoluna gider. Kredi riskinin değerlendirilmesi açısından, ülkedeki mevcut haciz prosedürünün göz önünde bulundurulması gerekmektedir.²⁹¹

Kredi geri ödemelerinin yapılmaması halinde, kredi kurumu tarafından verilmemiş olan kredinin mevcut bakiyesinin elde edilmesi süresi, tamamen ilgili ülkenin haciz prosedürünün hızla ilerleyip ilerlememesine bağlıdır. Konut ipotek kredilerinin yaygın olduğu ülkelerde, bu

²⁸⁹ GÜLKEN, Abdülkadir; a.g.e, s.26

²⁹⁰ GÜLKEN, Abdülkadir; a.g.e, s.27

²⁹¹ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e:57

sistemin iyi ıkleyikini temin etmek bakānēndan, sistemin kurulmasē akamasēnda, haciz prosedürü gibi kredi riskini etkileyebilecek alanlarda gerekli düzenlemeler yapılmāk ve konut finansman piyasasēnēn etkin ıkleyikini temin edebilmek için gerekli önlemler alınmākıdır. Bu çerçevede ipotek kredilerini uygulamak isteyen diğ er ölkelerin de haciz prosedürü ile ilgili hēzlandēāē düzenlemeleri yapmasē ve kredi riskine yol açēē faktörleri ortadan kaldēmasē gerekmektedir. Aksi halde kredi kurumlarē açsēndan konut ipotek kredileri cazip araçlar olmayacak ve bu piyasaya akacak olan fonlar sēnēlanmāk olacaktıdır.²⁹²

3.1.1.4.3.2. Faiz oranē riski

Faiz oranē riski (interest rate risk), hem kredi kullananlarēn hem de kredi kullandēan kredi finansman kuruluşlarēnēn karkēlakabileceğ i bir risk türüdür. Faiz oranē riski, piyasa faiz oranlarēnēn ipotek kredilerinin düzenlenmesinde esas alēnan faiz oranlarēndan farklılaşmasē durumunda ortaya çıkmaktadır. Riskten etkilenen taraflar ve etkinin boyutu ipotekli kredi türüne göre değ ikmektedir. Sabit faizli ipotek kredilerinde piyasa faiz oranlarēnēn artmasē kredi veren tarafē olumsuz etkilerken, değ iken oranlardaki düşük ise ters etkiler doğ urmaktadır.²⁹³

Faiz oranē riskini kontrol edebilmek için, en çok bakvurulan yol belli nitelikteki risklere karkē sigorta yaptırmaktır. Faiz oranē sigortasēnēn yapılmāsē halinde, bu oranlarda akēē ölçüde değ ikmelerin olmasē halinde ortaya çıkacak zarar sigorta kırketleri tarafēndan karkēlanacaktır. Faiz oranē riskine karkē sigorta yaptırmak istenmesi halinde, faiz oranlarēnēn değ ikim sēnēllarēnēn sigorta sözleşmelerinde belirtilmesi gerekir. Doğ al olarak faiz oranlarēnēn bu sēnēllarēn dēāna takmasē halinde sigorta devreye girecek ve karkēlakılabilecek olan zarar tazmin edilecektir.²⁹⁴

3.1.1.4.3.3. Likidite riski

Likidite riski (pazarlanabilme riski), satēn alınmāk olan ipotek kredilerinin acilen satēlmasē gerektiğ inde karkēlakılabilecek zarar riskidir. Genel olarak satēlması istenen ipotek kredisinin piyasadaki alēn satēn fiyatē arasındaki farka göre hesaplanır. İkinci el ipotek piyasasē gelişmiş olan ölkelerde, ipotek kredilerine dayalē olarak ihraç edilmik olan menkul

²⁹¹ ALP, Ali; **Modern Konut Finansmanē**, SPK Yayın No:51, Ankara, 2000 s.71

²⁹² YALÇINER, Kürkat; **İpotek Karakēēē Menkul Kēymetleştirilmik Krediler**, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006, s.96

²⁹³ ALP, Ali; a.g.e, s.70

kıymetlerin çoğunun likiditesi çok yüksek olup, buna paralel olarak riskleri çok d k k düzeydedir. Ancak ipotek kredileri için çok etkin bir ikinci el piyasa olmasına rağmen, bu piyasadaki alım-satım mar edi er borçlanma araçlarına göre oldukça yüksektir.²⁹⁵

3.1.1.4.3.4. Satım alma riski

Enflasyon riski, yatım aracın gelecekteki nakit akımların satım alma güçlerindeki belirsizliktir. İpotek kredilerinin uzun vadeli olması nedeniyle, bu risk çok daha fazla önem kazanmaktadır. Özellikle sabit faiz oranlı ipotek kredisi sahipleri kredinin vadesi boyunca satım alma gücü riski ile kark  kark ya kalacaklardı. Bununla beraber günümüzde satım alma gücü riskini azaltmak için ipotek kredilerinin faiz oranları vade boyunca sabit tutulmamakta ve belirli dönemlerde yeniden belirlenmektedir.²⁹⁶

3.1.1.4.3.5. Erken  deme riski

İpotek kredisini alan taraflar, mevcut borçları herhangi bir erken ödeme cezasına maruz kalmadan, vade tarihinden önce, ödenmesi gereken tutarlardan daha fazla ödeme yaparak veya borcunu tümden ödeyerek kapatma hakkına sahiptir. Bir diğer ifadeyle ipot  e yatım yapan taraflar, ipotek kredisi almı olanlara, kredinin bir  zellik i olarak, erkenden ödeyebilme hakkı tanınmaktadırlar. Bu nedenle ortaya çıkabilecek nakit akımındaki belirsizlik e erken ödeme riski (prepayment risk) denmektedir.²⁹⁷

Riskin ortaya çıkmasındaki temel neden, piyasa faiz oranların farklı amas d . Piyasa faiz oranların istikrarlı bir seyir takip ettiği ekonomilerde erken ödeme riskinin ortaya çıkma ihtimali çok k  kt r. Faiz oranların y kselitte olduğu dönemlerde ve de ik en oranlı ipotek kredilerinde erken ödeme riskinin ortaya çıkma ihtimali çok yüksek iken, sabit oranlı ipotekli kredilerde riskin ortaya çıkması çok k  k hatta imk ns z d . Çünkü faiz oranların yükseldiği bir ortamda kredi kullanan tarafı daha d k k maliyetli kredi sağlayarak eski borcunu kapatması ihtimali çok azdı.²⁹⁸

²⁹⁴ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.57

²⁹⁵ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.72

²⁹⁶ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.75

²⁹⁷ YALÇINER, K r at; a.g.e, s.94

3.1.1.4.4. İpotek düzenlemesinin taşıdığı riskler

İpotek kredisi düzenleme süreci, kredi için başvurunun yapılması, finansman kurumları tarafından gerekli incelemenin yapılması ve kredi vermenin kabul edilmesiyle bitmemektedir. Konut kredisi verildikten sonra, bu kredinin vadesi içinde ve belli koşullarla geri ödemelerinin yapılması kredinin kapatılması gerekmektedir. Kredi geri ödemelerinin yapılmaması halinde ipotekli konutun haczedilerek satılması ve bu satış gelirinden kalan kredi geri ödemelerinin tahsili, kredi sürecini sona erdirecektir. Konut kredisi almak için finansman kurumuna başvurulması ve bu başvurunun kabul edilmesi ile, verilmiş olan kredinin kapatılmasına kadar, finansman kurumunun üzerinde kredi düzenlemekten kaynaklanan riskler mevcuttur. Bu riskler, fiyat riski ve kredi kullanmama riski olmak üzere iki kısımdan oluşur.²⁹⁹

Bu riskler borç pipeline risk olarak da adlandırılır.

3.1.1.4.4.1. Fiyat riski

Fiyat riski (price risk), ipotekli konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, bu durumun değer üzerindeki olumsuz etkisini ifade etmektedir. Eğer ipotek faiz oranları artar ve ipoteki düzenleyen taraf daha düşük faiz oranları üzerinden yükümlülük altına girerse, ipotek kredisinin fiyatı azalacaktır. İpotek kredisinin daha sonraki fiyatı da faiz oranlarında meydana gelebilecek değişimlere göre belirlenecektir.³⁰⁰

Bu nedenle ipoteki düzenleyen finansal kurum gelecekteki faiz oranları beklentisine göre düzenlemiş olduğu ipotek kredisini ya mevcut koşullardan satar ya da yatırımlar olarak portföyünde tutar. Fakat yatırımlar olarak portföyünde tutulması halinde, gelecekteki faiz oranları artışında, ipotek kredisinin fiyatının değer düşmesi riski ile karşı karşıya kalacaktır.³⁰¹

3.1.1.4.4.2. Kredi kullanmama riski

Kredi kullanmama riski (fallout risk), ipotek kredisi almak için başvuruda bulunup, kendisine yükümlülük mektubu gönderilmiş olan kişi veya kurumların ipotek kredilerini kullanmama riskidir. İpotek kredisi için başvuranların bu başvurularından vazgeçmelerinin en temel nedeni, ipotek kredisi faiz oranlarının düşük olması ve başka bir kurumdan daha

²⁹⁸ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s. 48

²⁹⁹ MODIGLIANI, Frank; FABOZZI, Franco; **Capital Markets: Institutions and Instruments**, Prentice Hall, New Jersey, 1992, s.537

³⁰⁰ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.64

ucuza ipotek kredisi sağ layabilme durumunda olmalarēđē. Bu riskin nedeni, kredi verecek kurum tarafēndan alēēya yēkēmlēlēk mektubu gēnderilerek yēkēmlēlēk altēna girmēk olmasēna karkēn, bakvuru yapan kikinēn krediyi alēp almama konusunda herhangi bir yēkēmlēlēj ēnēn olmamasēđē. Kredi talebinde bulunan kikinēn krediyi kullanmamasē karkēsēndaki tek zararē, ēdemēk olduğ u yēkēmlēlēk ēcretinin yanmasē olacaktē. Bu nedenle kredi veren kurumun, bakvuran tarafa yēkēmlēlēk ēcreti karkēđē ēnda bir opsiyon sattēđ ē da sēylenmektedir. İpotek kredisi almak iēin bakvuruda bulunmuk olanlarēn bu bakvurularēndan vazgeēmelerinin, faiz oranlarēnēn artēē dēēnda da nedenleri olabilmektedir. Örneğ in satēn alēnmak istenen evle ilgili eksper raporunun olumsuz olmasē, kredi bakvurusunda bulunanlarēn ik veya mekan değ ikikliğ i, eklerin boēanmalarē gibi hususlar da yine bakvurulan kredinin finansman kurumunca kabul edilmesiyle beraber daha sonra kullanēnēndan vazgeēilmesi durumu bunlardan bazēdarēđē.³⁰²

3.1.1.5. Kredi tērleri

Yukarēda aēēklanan riskleri kabul edenler akağ ēda adlarē sayēdan kredi tērlerinden uygun gērdēkleri birisini seēerek kredilerini kullanabilirler.

3.1.1.5.1. Geleneksel ipotekli konut kredisi

3.1.1.5.1.1. Sabit geri ēdemeli, ipotekli konut kredisi

İpotekli krediler iēinde en ēok tercih edilen tērdēr. Ancak yēksek enflasyon dēnemlerinde gerek borēlu gerek alacaklē aēēsēndan sorun yaratmēxtē. Borē aylēk exit taksitler halinde ēdenir, uygulanan faiz oranē sabittir ve anapara vade sonuna kadar tamamēyla amorti edilir. İpotek kredisi taksitleri akağ ēdaki bugēnkē değ er anēite formēlē (BDAF) kullanēarak hesaplanē.

$$\text{Aylēk Taksit} = \text{Kredi tutarē} [f(1+f)^n] / [(1+f)^n - 1]$$

$$\text{BDAF} = (1+f)^n - 1 / f(1+f)^n$$

$$f = \text{aylēk faiz oranē}$$

$$n = \text{ay sayēsē}$$

Bu tip sabit faiz oranlē kredilerde, piyasa faiz oranlarēdēkerse borē alanēn yeni olukan dēkēk faizden yeniden borēlanabilmek amacēyla veya bakka nedenlerle borcunu kapatmasē

³⁰¹ MODIGLIANI, Frank; FABOZZI, Franco; ; **Mortgage İ Backed Securities Markets**, Harward Business School Press, Massachusetts, 1992, s.47

imkânētanēnabilmektedir. Bu durumda borç veren ödenmiş bulunan taksitleri hesaba katarak akâf âla yer alan formüle göre alacağın tahsil edebilir.³⁰³

$$\text{Bakiye borç tutar} = (\text{aylık taksit tutar} \times [(1+f)^n - 1] / f(1+f)^n - t]$$

Bu formüle;

f= yüzde olarak faiz oranı

n= toplam ay sayısı

t= ödeme yapılan ay sayısı.

Bu durum borç veren açısından risk unsuru oluşturmaktadır, zira kapatılan kredinin yeniden pazarlanabilmesi ancak daha düşük faiz oranından mümkün olacaktır. Bu da borç veren açısından gelir kaybı demektir. Faiz oranları yükseldiğinde ise kimse kredisini kapatmak istemeyecek ve borç veren yüksek maliyetle bu tip kredileri finanse etme durumunda kalacaktır. Dolayısıyla sabit oranlı krediler istikrarlı ekonomilerde daha kolay uygulanabilmektedir. Enflasyon ortamlarındaki belirsizlikler gerek borç veren gerek alan açısından yükselen maliyet ve geri ödenememe riskini beraberinde getirmektedir.³⁰⁴

3.1.1.5.1.2. Sabit ödemeli, ipotekli konut kredisi

Bu tür kredilerde kredi anapara tutarı aylık exit taksitler halinde ödenirken faiz azalan bakiye üzerinden hesaplanır. Dolayısıyla vade bakımında ödenen faiz tutarı giderek azalır.

3.1.1.5.1.3. Artan geri ödeme tutarlı ipotekli konut kredisi

İpotekli ve dayalı kredi taksitlerinin ilk yıllarda daha düşük daha sonraki yıllarda artan bir şekilde gerçekleştirildiği kredi türüdür. Burada amaç özellikle yeni işe başlayan gençlerin ilerdeki yıllarda artacak gelirleri olacağı varsayımıyla, alacakları kredinin geri ödenmesini kolaylaştıracak şekilde taksitlendirilmesi esasına dayanır. Bu tip kredilerin hesaplanmasında kredi taksitlerinin kaç yıl boyunca ve ne kadar oranda artacağı hangi dönemden itibaren sabitleneceği önemlidir. Bu bilgilerle taksit tutarını belirlemede kullanılan anüite hesabı aşağıdaki şekilde döner;

$$KS = 1 / BDAFf\%(GDAFu\%,T) + (1+g)T[BDAFf\%(N-T)12 / GDFf\%(12)]$$

Bu formüle;

KS= Kredi sabiti,

³⁰³ DOLUN, Leyla; **İpotekli ve Dayalı Konut Kredisi**, Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Yayınları, Ankara,ubat 2007, s.6

³⁰⁴ DOLUN, Leyla; a.g.m, s.7

BDAF= Bugünkü değer anüite faktörü,

GDAF= Gelecek değer anüite faktörü,

GDF= Gelecek değer faktörü,

$U = ((1+g)/GDFf\%)-1$ değeri,

T= Ödemelerin kademeli artacağ yēl sayēsē

N= Kredi vadesi,

g= Ödemelerdeki kademeli artēk oranē

f= ipotek kredisi faiz oranēdē.³⁰⁵

Hesaplamanēn daha iyi anlaēabilmesi için bir örnek olay ele alalēn: 15 yēlēk (180 ay) bir kredinin ilk 5 yēlēnda (60 ay) kademeli artēk öngörüldüēü ve yēlēk artēsēn % 6 oranēnda olacağ ē faizin ise sabit olarak yēlēk %12 olduēu kabul edilirse, öncellikle ilk 5 yēl için geçerli olan % 6dēk artēkēn etkisini hesaplamak için;

$U = [(1+0,06)/(1+0,01)^{12}]-1 = -0,05930379$ bu değer ile ilk bek yēlēk gelecek değer anüite hesabē

$GDAFU, T = (1-0,059303796)^5 \cdot 1 / -0,0593037960 = 4,441101$

$BDAFf, 12 = (1+0,01)^{12} \cdot 1.0.01(1+0,01)^{12} = 11,255078$ bek yēlēk dönem sonunda taksitler sabitleneceğinden bakiye kalan 120 ay için;

$BDAFf, 180-60 = (1+0,01)^{120} - 1 / 0,01(1+0,01)^{120} = 69,7000522$

$GDFf, 60 = (1+0,01)^{60} - 1 / 0,01(1+0,01)^{60} = 1,816697$

Bu değerler formüle koyulduēunda;

$KS = 1 / [(11,255078)(4,441101) + (1,338225)(69,70522) / 1,816697] = 0,0098686$

bulunur.

3.1.1.5.2. Değeriken oranlē ipotekli konut kredisi

Değeriken oranlē ipotekli konut kredisinde, verilen ipotek kredisinin faiz oranlarēnēn, kredinin vadesi boyunca sözleşmede önceden belirlenmik zaman dilimlerinde deęeriktirildiēi kredi türüdür. Bu kredinin uygulanma nedeni faiz oranlarēndaki deęeriklikēe karkēkredi veren kurumun korunmasēdē. Bu kredi türü klasik ipotek kredi türüne göre ipoteēi düzenleyen taraflar açēsēndan daha avantajlēdē. Bu tür kredilerde faiz oranlarēnēn yeniden belirlenme zamanē kredinin düzenlendiēi ülkenin ekonomik koşullarēna baęlēdē. ABD, Japonya ve Avrupa'nēn sanayilekmik ülkeleri gibi ekonomik istikrar saęlanmē, bu yüzden enflasyon

³⁰⁵ YALÇINER, Kürat; a.g.e, s.121

rakamların düşük olduğu ve değişken olmadığı ülkelerde faiz oranları yeniden belirleme dönemi 2 il 3 yılda bir yapılabilir. Ekonomik istikrar sağlayamamak ve çok yüksek düzeyde enflasyonla başa çıkmak zorunda olan Güney Amerika ülkeleri gibi bölgelerde faiz oranları 3 il 6 aylık dönemlerde belirlenebilir. Ülkemizde de faiz oranlarının belirleme aralıkları kısa dönemli olmalıdır.³⁰⁶

3.1.1.5.3. Fiyat düzeyine göre ayarlanabilen, ipotekli konut kredisi

Fiyat düzeyinde ayarlanabilen, ipotek değişken faizli ipotek kredisinin bir türevi olarak kabul edilen fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisinde, krediye uygulanan faiz oranının belirli dönemlerde endeks oranı kadar yeniden ayarlanması esastır. Böylece, kredi veren kurum olukabilecek faiz oranı riskine karşı korunmakta ve mali yapısı olumlu yönde etkilenmektedir. Bu tür bir ipotek kredisinde, kredi faiz oranı nominal faiz oranı yerine, reel faiz oranı olarak algılanmakta ve bu uygulama vade sonuna kadar geçerliliğini korumaktadır. Bir başka ifade ile kredi sözleşmesinde belirtilen endeks oranı dönemler itibarıyla değişimlere krediye uygulanan reel faiz oranı da değişmekte, buna bağlı olarak da kalan kredi borç bakiyesi yeniden belirlenmektedir. Böylelikle, aylık kredi geri ödemelerinin reel faiz oranı çerçevesinde yapılması sağlanmakta ve kurum, enflasyon ve faiz oranlarındaki değişimlere karşı korunmaktadır. Brezilya, Kolombiya, İsrail ve Meksika'da başarı ile uygulanan fiyat seviyesine endeksli ipotek kredisinde belirtilmesi gereken en önemli husus, geri ödeme tutarlarının saptanabilmesi için reel faiz oranının, kredinin vadesinin ve fiyat düzeyini saptamak için kullanılacak endeksin (genellikle tüketici fiyat endeksi) taraflar arasında yapılacak sözleşmede açıkça belirtilmesidir. Fiyat seviyesine endeksli kredinin uygulanabilir olması için en temel varsayım, borç alan kişinin gelirinin de ayarlama dönemleri boyunca belirlenen endeks oranında artmasıdır. Böyle bir varsayımın gerçekleşmemesi durumunda, yani kredi borçlusunun gelirinin endeks oranı ile aynı oranda artmaması durumunda, borç alan kişinin geliri içerisindeki geri ödeme payı sürekli olarak düşüklük gösterecek ve kişinin ödeme güçlüğü zaman içerisinde daha da artacaktır. Kişinin ödeme güçlüğü içine girmesi, belki de kredi veren kurumların ipotek edilmemiş gayrimenkul için haciz işlemi yapmalarına gerekli olacaktır.³⁰⁷

³⁰⁶ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.52

³⁰⁷ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.53

3.1.1.5.4. Çift endeksli değ iken oranlı ipotekli konut kredisi

Değ iken faizli ipotek kredisinin bir diğ er uygulaması olan iki oranlı ipotek kredisi hem kredi bakiyesinin enflasyon oranında d z ltilmesi ile PLAM a benzemekte hem de geri ödeme tutarlarının borçlunun gelir düzeyine göre ayarlanması ile PLAM dan ayrılmaktadır. İki oranlı ipotek kredisinin en belirgin özelliğ i, iki endeks oranının varl ğ  d r. Bunlardan birincisi kredi borç bakiyesini s zlekmeye belirtilen dönemler itibariyle yeniden ayarlayan enflasyon oranı bir diğ eri ise, kredi geri ödemelerini ayarlayan borçlunun gelir düzeyindeki artık oranıdır. Bu ayarlamalar sayesinde hem kredi veren kurumun enflasyon ve faiz oranlarındaki değ ikmelere kar k  korunması sağ lanmakta hem de borçlunun ödeme gücü göz önünde bulundurulmaktadır. Bu tür bir kredide, geri ödeme tutarları borçlunun geliri içerisinde sürekli aynı düzeyde kalmakta; ancak endeks oranlarındaki değ ikmeler sonucunda geri ödeme planı sürekli farks lmaktad r.  rneğ in, enflasyon oranının %12 olması durumunda kredi bakiyesi % 12 art  lmakta; ancak aynı dönem için kredi borçlusunun gelir düzeyi (memur maaşlarındaki yıllık artık oranı) %10 artm k ise, kredinin geri ödeme tutarları da %10 oranında artt  lmaktad r. Geri  deme planında oluşacak bu farks l ma nedeniyle, yani enflasyona göre d z ltilm k kredi bakiyesine kıyasla d k k geri ödemede bulunulması nedeniyle, arada oluşacak fark mevcut kredi bakiyesine ilave edilmektedir. Söz konusu nedenden kaynaklanan farklar zaman içerisinde toplu  demeler ya da kredi vadesinin uzatılması şeklinde geri ödenmektedir. İki oranlı ipotek kredisi Meksika, Gana ve Rusya gibi ekonomik istikrarı tam olarak sağ layamayan ülkelerde bakırı bir biçimde uygulanmaktadır. Ülkemizde de siyasi ve ekonomik istikrarı uzun vadede hala belirsiz olması nedeniyle iki oranlı ipotek kredisinin hem kredi veren kurumlar hem de kredi almak isteyenler a   ndan en uygun model olduğ u görülmektedir.³⁰⁸

3.1.1.5.5 Diğ er ipotekli konut kredileri

3.1.1.5.5.1. Karma ipotekli konut kredisi

Karma ipotek kredisi, sabit ve değ iken faizli ipotek kredilerinin özelliklerini bünyesinde ta amaktad r. Kredi veren kurum, faiz oranı riskine kar k  korunmak amacıyla kredi geri ödemelerinin baklang  ta sabit olduğ u, daha sonra ise faiz oranı ve geri ödeme tutarını s zlekmeye belirtilen endekse göre yeniden hesapland ğ   karma ipotek kredisini

³⁰⁸ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.53

yaratmaktadırlar. Baklangıçta sabit kalen an dönem, taraflar an anlanmasına bağ l olarak 5, 7, 10 yđ gibi sürelerdir.³⁰⁹

3.1.1.5.5.2. İki aşamalı ipotekli konut kredisi

İki aşamalı ipotek kredisi, sabit faizli ipotek kredisine benzemekle birlikte, baklangıçtaki faiz oran kredisinin vadesi boyunca (genellikle yedinci yđ an sonunda) yalnızca bir defa değ ikmekte ve yeni faiz oran kredisinin geri kalan vadesinde uygulanmaktadır. Böylece, kredisinin kalan ödeme tutarları belirlenen yeni faiz oran üzerinden hesaplanmaktadır. İpotek kredisinde yapıdan faiz ayarlaması sayesinde kredi veren kurum, zaman içinde karı kazanabileceğ i faiz oran riskini de azaltmaktadır.

3.1.1.5.5.3. Yüksek ödemeli ipotekli konut kredisi

Bu tür bir ipotek kredisinde düşük pekinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta, bu sayede krediye olan talep yüksek tutulmaktadır. Ödeme planı an sözleşmede belirtilen vadede bitirilebilmesi için ya 5 ile 7 yđ da bir yapıda ara ödemelere ihtiyaç duyulmakta ya da vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödenmektedir. Yüksek ödemeli ipotek kredisinde faiz oranı sabit olup, vade 20 ila 30 yđ arasında değ ikmektedir.³¹⁰

3.2. Türkiye'de Yapı Kooperatiflerinin Finansman Sorunları

Türkiye'de konut sektörünün de en önemli sorunu finansman sorunudur. Nitekim Ek 1 ve Ek 2 deki anket çalışmasından da anlaşıldığı üzere yapı kooperatiflerinin en önemli sorunu finansman sorunudur. Bu anket çalışmasından elde edilen verilere göre finansman sorununu tetikleyen en önemli unsurlardan biri ise yapı kooperatifi yöneticilerinin gerekli eğitimden yoksun olmaları, mevzuat bilgilerinin yeterli olmaması ve kooperatifçilik tecrübelerinin noksanlığ ıdır. Ankete katılan yöneticilerin % 33'ük kısmı ilköğretim, % 32'ük kısmı lise, % 35'ük kısmı ise üniversite seviyesinde eğitim almamışlardır.

Yine bu ankete verilen cevaplara göre yöneticilerin % 44,3'ük kısmı 1- 3 yđ, % 32'ük kısmı 4 - 6 yđ, %13,4'ük kısmı 7 - 9 yđ ve % 10,3'ük kısmı 10 yđ dan fazla bir süredir yöneticilik yapmaktadırlar.

³⁰⁹ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.54

³¹⁰ ALP, Ali; YILMAZ, M. Ufuk; a.g.e, s.54

İki iki sorudan alınan cevaplar haliyle 3. sorudaki mevzuat bilgisine de yansımaktadır. Ankete katılanların % 9,3'dük kısmı öğrenimi sırasında kooperatifçilik mevzuatı hakkında bilgi sahibi olduğunu beyan ederken, % 60,8'dük kısmı kooperatifçiliğe bakıldıktan sonra, % 15,5'dük kısmı kurumların düzenlediği kurslardan, % 14,4'dük kısmı ise sürekli yayınlardan kooperatifçilik mevzuatı hakkında bilgi sahibi olduğunu beyan etmektedir. Bu üç soruya verilen cevaplar incelendiği zaman yöneticilerin yeterli eğitim almadığı kooperatif yöneticiliğinde tecrübesiz oldukları mevzuatı yeterince takip etmedikleri ortaya çıkmaktadır. Bunun önlenmesi için kooperatif üst birlikleri ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirli aralıklarla eğitim seminerleri düzenlenmeli, kooperatif yöneticilerinin bu kurslara katılmaları zorunlu kılınmalıdır. Kooperatifçilikle mezun olduktan sonra ilgilenmesi muhtemel olan fakülte mezunları için okudukları dönemde bu konuda dersler verilmelidir. Kooperatif yöneticisi olacaklara en az lise mezunu olmaları getirilmelidir.

Yapı kooperatiflerinin sorunları özellikle Toplu Konut Fonunun gelirlerinin bütçeye aktarılması sonucu iklevini kaybetmesi ve Emlak Bankasının kapatılmasından sonra katlanarak artmaktadır. Bu sorunlar bir girdap gibi, yapı kooperatiflerinin diğer bütün işlerini aksatmaktadır. Ankete katılan deneklere sorulan sorularda kuruluştan sonra ortakların ne kadar ortalıktan ayrıldığı ve ayrılma sebebi nedir sorularına denekler kooperatif kurulduktan sonra ortakların % 25'e yakın kısmının kooperatifin getirdiği maddi yükümlülükleri tahmin etmediklerini ileri sürerek ortaklıktan ayrılmak zorunda kaldıklarını beyan etmektedirler. Ayrıca bu finansman sıkıntısı kooperatif inşaatlarını taahhüt edildiği zamanda bitirilmemesine neden olmaktadır. Ortalama 100 konutluk bir inşaatın bitiş süresi doğrudan 4 ila 6 yıl arasında değişirken bu süre yapı kooperatiflerinde 8 hatta 10 yıla çıkmaktadır. Bu uzama haliyle maliyetlerin artmasına sebep olmaktadır.

Yine Ek 1'deki anket formu ile kooperatif yöneticilerine finansman sıkıntısına akmak için ne tür bir yöntem geliştirdiniz sorusu sorulmuş ve büyük çoğunluk bankaların uyguladıkları kredi faizlerini çok yüksek buldukları için üye aidatlarına artırmaya yoluna gittikleri cevabını vermişlerdir. Bu sorunun akmaması için Emlak Bankası örneğinde olduğu gibi bir kamu bankasının bu işle görevlendirilmesi ve yapı kooperatiflerine düşük faizli, uzun vadeli kredi sağlanması gerekir.

Aslında konut sorununun çözülmesi için bu sorunun bir devlet politikası olarak görülmesi gerekir. Önce devlet yetkilileri bir konut sorununun olduğunu kabullenmeli ve yasal düzenlemelerle yapı kooperatiflerini destekleme yoluna gitmelidirler.

Finansman sorununun etkilediđ i diđ er bir konu da genel kurul yapđma sđklđ đđđ. Kanunen 3 yđda bir yapđmasđ gereken bu toplantđlar yakanan maddi sđkđntđlarđn boyutuna bađ lđ olarak her yđ hatta 6 ayda bir yapđmaktadır. Ek 1đn 31. sorusuna deneklerin % 30,9đ her yđ, % 37,1đ 2 yđda bir, % 30,9đ 3 yđda bir genel kurul yaptđklarđnđ beyan etmişlerdir. Bu sonuçlardan da anlakđacađ ē űzere yapđ kooperatiflerinin yaklakđ olarak % 68 gibi ezici çođ unluđ u finansman sđkđntđsđ yakamaktadır. Yapđ kooperatiflerine sabit ve dar gelirliilerin űye olduklarđ göz önüne alđnsa sosyal devlet ilkesi geređ i bu konunun ne kadar önemli olduđ u ve çözűlmesi gerektiđ i ortaya çđkar.

Ek 1 ve Ek 3đdeki anket formlarđ ile yapđ kooperatif yöneticilerine űdenen huzur haklarđ ve kerefiye konularđnda sorular yűneltiştir. Alđnan cevaplarda űzellikle huzur hakkđ konusunda yasal boşluklar bulunduđ u ve bir maliyet unsuru olarak huzur haklarđnđ kooperatif űyelerini iyice zor duruma soktuđ u tespit edilmiştir. Kooperatifler Kanunuđnda yapđacak dűzenlemeyle buna bir sđnđlama getirilmelidir.

kerefiye farklarđ űzellikle inkaatlar tamamlandđ ē zaman ortaya çđkan bir durumdur. Bu sorunun giderilmesi iđin űye kayđlarđnđn katlara gűre yapđmasđ űye olacaklarđn sececekleri kata gűre aidat űdeyerek kerefiye sđkđntđsđndan kurtarđmasđ gerekir. Őrneđ in 3. katđ tercih eden biri 1. katđ tercih edene gűre daha fazla űdemeli, aradaki bu fark kerefiyeye sayđmalđdır.

Ayrđca sűz konusu anket çalıřmasđnda yűneticiler bankalarđn uzun vadeli konut kredisi verme yerine daha kēsa vadeli ve daha çok getirisi olan bireysel ihtiyaç kredilerine yűnelmeleri nedeniyle yapđ kooperatiflerine kredi vermekten imtina ettiklerini ya da uzun vade dolayışđyla faizi yűksek tuttuklarđnđ belirtmişlerdir. Bu da yapđ kooperatiflerinde finansman sđkđntđsđnđn artmasđna neden olmaktadır.

Yukarđda Ek 1đde belirtilen anket çalıřmasđnda elde edilen verilerden yapđan bu deđ erlendirmeye bađ lđ olarak tespiti yapđan sorunlara çalıřmanđn ilerleyen bűlűmlerinde ayrđntđđ olarak deđ inilmiştir.

Konut finansmanđnda temel olarak iki yol izlenmektedir. Birincisi kamunun ađ đlđkte olduđ u finansman biçimleri, diđ eri ise piyasa dűzeni iđerisinde yer alan araçlar yardđmđyla konut finansmanđnđ sađ lanmasđdır. Bu yollardan hangisinin izleneceđ i űlkenin ekonomik koşullarđna bađ lđdır.

Kamunun ađ đlđkte olduđ u finansman biçimlerinde űzellikle yoksul halk iđin kamu kaynaklarđndan űdeme yapđmasđ gerekecektir. Bu durumda ise ekonomik kaynak

dağ dānēnda sorunlarēn büyümesi kaçēdē mazdē. Ayrēca bu sistem ekonomik anlamda üretken ve verimli bulunmadē āndan kapitalist ekonomilerde bakvurulan bir yöntem değ ildir. Fakat 1970ōlere kadar pek çok ūlkenin bu tür deneyimleri olmuş ve bakarēdē sonuçlar da alēnmēdē. Örneğ in Meksikaōda 1964 yēdēnda oluşturulan konut finansman programē 1970ōlerin bakēnda kurulan INFOVANIT adē altēnda kurulan bir konut bankasē ile desteklenmiştir. 1964 yēdēnda Brezilyaōda kurulan Ulusal Konut Bankasē ūlkedeki yapē ölçümlerini de belirleyen bir göreve sahiptir. Hindistan Ulusal Konut Bankasē ise 1987ōde kurulmuştur. 1970ōlerin sonunda hemen hemen tüm ūlkelerde piyasa düzeninde finansman sistemlerine geçiş görölür.³¹¹

Her ūlkenin kendi konut finansman sistemini geliştirmesi, konut arzēdaki tēkanēklēklārē akmak için gerekli görölmemektedir. Özellikle konut sorununun bir gelir yetersizliğ i sorunu olarak göründüğ ü ūlkelerde, kararlē bir finansman sisteminin de varlō ē gerekmektedir. Türkiyeōde de sorunun kaynağ ēnda gelir yetersizliğ i yer almaktadır.³¹²

Sanayileşme ve modernleşme ile birlikte ortaya çıkan kitlesel konut arzē tēpkē arsa üretiminde olduğ u gibi, yapēnē finansmanē konusunda da bakēndan beri bir dizi yeni mekanizmayē ve modern kontrat sistemini beraberinde getirmiştir. Bu ilişkilerin esasēnē para piyasasēndan alēnan krediler oluşturyordu.³¹³

Konut finansmanē, konut edinmek amacēyla fon talep edenleri, tasarruf sahipleri ve profesyonel yatēāncēlarēn kaynaklarēna yönlendirmek amacēyla izlenen yoldur. Kēsaca konut alēnē için fon fazlasē olanlarla fona ihtiyacē olanlarēn buluşmasēdē.

Konut finansmanēnēn amacē konut satē almak isteyenlere, kendi konutlarēnē satē almak için ihtiyaç duyduklarē fonlarē sağ lamaktır.³¹⁴

Konut finansmanē, bir hane halkē için uygun kartlarda kredi temin etmektir. Konut finansmanē **ñkonutun inka edilmesi veya satē alēnmasē için, konutlarda oturacaklar veya inka edecek olanlar dēāndaki herhangi bir kaynak tarafēndan sağ lanan paraō** şeklinde tarif edilebilir.³¹⁵

³¹¹ AYDIN, Saadet; a.g.e, ss. 78i 79

³¹² AYDIN, Saadet; a.g.e, ss. 78i 79

³¹³ BİLGİN, İsan; **Türkiyeōnin Modernleşme Süreci İçinde Konut Üretimi**, Tarih Vakfē Yaynē, İstanbul, 1999, s.19

³¹⁴ ALP, Ali; **İpotek Kredileri ve İpotek e Dayalē Menkul Kēymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi**, Basāmamēk Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İletme Bölümü, Ankara, 1996, s.5

³¹⁵ ASLAN, Hanifi; **İkincil İpotek Piyasalarē**, Para Finans Ansiklopedisi cilt:2, Creative Yayncēk Ltd ğti, İstanbul, 1996, s.48

Etkin bir konut finansman sisteminin; fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı firma, vb.) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olanlar) kâhler aktarma fonksiyonunda bulunması gerekir. Ancak sistem bu fonksiyonu yerine getirirken, elindeki tasarrufu borç olarak verebilecekler için getirdiği sağlanmalı diğer yandan da bu fonları alarak borçlanan kesime de geri ödeyebilecekleri kredi kâhları arz edebilmelidir.³¹⁶

Konut finansmanına bir bakka tanı da Hülya Ünen tarafından getirilmiştir: **“Sözlük anlamı bir girişim için gerekli olan parayı sağlamak ya da bu için ayrılan para olan Fransızca kökenli finansman kelimesi dilimizde kullanılarak yabancı kelimelerden biridir. İktisat biliminde ise finansman, idetmeye ya idetme bünyesinden ya da dâiradan en uygun kâhlarla sermaye sağlamakla ilâk.**” Bakka bir ifade ile finansman, fonksiyonlarından biri de girişim aracı olmak olan paranın oluşturdığı sermayenin mevcudiyetidir. Bu sermayenin mevcut olmadığında hallerde kâhler finansman sorunu ile kâhılmaktadırlar.³¹⁷

Yine konut finansman sisteminin etkinliği, o piyasada arz edilebilir yeterli hacimde uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilir. Tabii böyle bir olgu da finans ve sermaye piyasalarından gelişmişlik düzeyi ile son derece bağlantılıdır.³¹⁸

Konut satış alanacak düzeyde kredinin arz edilmesi, ödenebilecek kâhlarda bunun sunulması, geri ödeme süresinin uzun vadeye yayılması konut finans sisteminin başarısını belirleyen faktörlerdendir. Ayrıca konut finans sisteminin, konut üretim düzeyi ile de yakın ilişkisi bulunmaktadır. Ortada satışa hazır veya hazır olabilecek miktarda konut üretimi olmalı ve bunu üretenlerin uygun kar elde edebilmeleri sağlanmalı, konut üretiminde devamlı sağlanmalı ve en önemlisi konut talebi uyandırılmalıdır.³¹⁹

Kı bir konut finansman sisteminden, konut arzının artması ve konut niteliğini geliştirmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi için, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli bir ilişkinin kurulması gerekir. Bu ilişkinin

³¹⁶ ULUDAĞ, İhan; **Konut Üretiminde Bölgesel Kâhlara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri, Teknikleri**, İstanbul Ticaret Odası Yayını İstanbul, 1997, s.27

³¹⁶ ÜNEN, Hülya; **Türkiye’de Konut Finansman Uygulamaları ve Yapı Tasarrufu Modeli**, Basımamâk Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Bölümü, İstanbul, 1996, s.1

³¹⁷ ULUDAĞ, İhan; a.g.e, s.27

³¹⁹ ULUDAĞ, İhan; a.g.e, s.27

dengeli kurulamamasē durumunda finansman ihtiyacēnē karkādanmasēnda sorunlar ortaya çākar.³²⁰

Bu baĵ lamda konut üretiminde finansman konusunda Hakan Kodālōn bir saptamasēnē eklemek gerekir. Kodālōa göre konut sektörü politikalarēnēn aslēnda 4 tane ayaĵ ē vardē. **ñBirincisi üretim ayaĵ ē, ikincisi finansman ayaĵ ē, üçüncüsü yatēēn ayaĵ ē, dördüncüsü, belki biraz daha ufak boyutta ama yine de önemli bir ayak idetme ayaĵ ēnē bulunmasēdē. Bugüne kadar olukmuk bütün konut politikalarē üretim ayaĵ ēna aĵ ērlēdē olarak dayanan, finansman ayaĵ ēnē da destekleyen bir ayak olarak gören bir konut politikasē finansmanē güdülmük ve bakēddē ē zaman, geçmikte gerçekten finansman ayaĵ ē, buna sübvansiyon katkē anlamēnda düşünülecek sistem kurulmuk ve daha çok devletin üstüne gittiĵi bir sistem olarak örgütlenmiktir. Dolayēsēyla finansman ayaĵ ēnēn ikincil piyasalarē sermaye piyasalarēnēn gerçekte ticari boyutu öne çākarēlmamēk ve yatēēn boyutu ise hemen hemen hiç düşünülmemiş, idetme boyutu ise en sonda gelmiştir.**³²¹

Konut finansmanē sektöründe karkādan önemli bir sorun da farklı kurumsal yapıdarēn olmasēdē. Hemen hemen her ülkenin kendi yapēsēna uygun konut finansman sistemi vardē. Tabi ki benzerlikler gösteren ülkeler de bulunmaktadır. Bazē ülkelerde konut finansmanē genelde bankacēk sektörü ile, bazēdarēnda uzman kuruluşlar tarafēndan verilen konut kredileriyle, bazēdarēnda ise hükümetlerin konutla ilgili bakanlēklar yoluyla devletin piyasalarētekvikiyle saĵ lanmaktadır.

Konut finansmanē hakkēnda bilimsel ve teknik araştērmalar çok sēnērlēdē çünkü konut finansmanē genelde ülke sēnērlarēnē akan bir konu deĵ ildir. Ancak konunun öneminin anlakēmasēyla uluslararası kurumlarēn da ilgi alanēna girmiktir. Dünya Bankasē Birlekmik Milletler Tekkilatē ve Avrupa Topluluĵ u, vb. kurum ve kuruluşlar belirli ülkelerle ilgili veya genel düzeyde çalēmalarda bulunmaktadır.

Her ülkenin kendi konut finansman sistemini geliştirmesi, konut arzēdaki tēkanēklēklarē akmak için gerekli görülmektedir. Özellikle konut sorununun bir gelir yetersizliĵ i sorunu olarak göründüĵ ü ülkelerde, karlē bir finansman sisteminin de varlē ē gerekmektedir. Türkiyeōde de sorunun kaynaĵ ēnda gelir yetersizliĵ i yer almaktadır.³²²

³¹⁹ AKÇAY, Belgin, **ñKonut Finansman Sistemleri ve Türkiyeōdeki Uygulamanēn Deĵ erlendirilmesiō**, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Sayē12, Ankara, 1993, s.1

³²¹ KODAL, Hakan; **ñKonut Politikalarē Aktörler, Roller ve Deĵ isimi Konulu Panelō**, Antalya Kasēn 2006 s:46

³²² AYDIN, Saadet; a.g.e, ss.78i 79

3.2.1. Türkiye’de kentleşmenin tarihi gelişimi

Türkiye’de konut finansmanına girmeden önce Anadolu’da kentleşme hakkında kâsa bir bilgi vereceğ iz ve daha sonra da Türkiye’de konut finansmanını iki kâsâda incelemeye gayret edeceğ iz. İlk bölümde 1950’li yıllardan başlayarak 2002’ye kadar uzanan bölümü, son olarak ise 2002 sonrasında günümüze uzanan bölümü inceleyeceğ iz.

Anadolu bugünkü yerleşim alanları içinde ilk kuruluş tarihleri M.Ö. 6800’i 5700 yâna kadar giden şehir ve yerleşim merkezlerine sahip olup, bunlardan Çatalhöyük ilk kent yerleşiminin gerçekleşt iği yer olarak kabul edilmektedir. Türklerin Anadolu’ya girmelerinden önce meydana getirdikleri milletlerin yerleşme sistemleri incelendiğ i zaman son derecede ileri ve gelişmiş şehirlerde yaşadıkları batıya doğru göçleri ve özellikle Anadolu’yu fethetmelerinden sonra buralardaki yerleşme alanlarının gelişmesini de etkiledikleri bilinmektedir. Anadolu’daki şehirler, belirli yönlendirici prensipleri olmadıkları için organik olarak gelişme göstermiş ve bu da bir geometrik şekillenmenin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu şehirlerin planlamasında göze çarpan, şehir merkezinin ortasında yer alan Cuma Camisi ile ona bağ lı devamlı pazar yerinden olunan iki yapı olup şehirde surlar içinde yapıların varlığı edikkat çekmektedir.

Anadolu’daki küçük Türk şehirleri ticari, idari, dini, kültürel ve sağık hizmetleri gibi çeşitli faaliyetlerin merkezinde olmuştur. Anadolu’da özellikle 13.yy’da hâzlanan şehirleşme sonucunda ortaya çıkan şehirler farklı büyüklükte de olsalar geniş sokaklar, kalabalık çarşılar, cami, mescit, medrese, tekke ve sarayları bulunan düzenli bir bütünü parçaları görünümündedirler.³¹⁸ 14. 15. ve 16. yy’da Osmanlı İmparatorluğu’nun kuruluş ve yükseliş dönemlerine paralel olarak, yeni mahalleler kurulması yoluyla hâzla genişleyen şehir mekânları 17.yy’ın başında ulaştıkları sınırları 19. yy’ın sonuna kadar korumuştur. 19. yy’ın sonunda ise Anadolu’daki şehirlerin mekânsal yapılarındaki gelişme daha çok demiryolu, ticaret merkezi kurulması idari merkez ve askeri kâda şekillenedir.³²³

Bu dönemden sonra Türk şehirleri batılaşma sürecine girmiş, bu süreç şehirlerin mekânlarındaki üslubun farklılaşmasında ve yeni malzeme ve tekniklerin kullanılmasıyla kendini göstermiştir. Ancak bu değ ikim en çok Osmanlı Devletinin başkenti olan İstanbul’da hissedilmiş, Anadolu şehirlerinde şehir mekânlarının belirgin bir değ ikim göstermediğ i görülmüştür.³²⁴

³²³ ÇAĞ ATAY, Nüket; **Bir Türk Kurumu olan Ahilik**, Ankara Üniversitesi Basınevi Ankara, 1974, s.12

³²⁴ ÇAĞ ATAY, Nüket; a.g.e, s.13

Tüm dünya da büyük değ ikimlerin yakadę ē20. yyōda Türkiye, önceki dönemlere hiç benzemeyen farklı gelişmelere sahne olmuştur. Modernleşmenin temel özelliklerinden olan sürekli gelişim ve gelenekten kopuk, konut ve yerleşme düzeninde de kendini göstermiş, barınma biçimlerini belirleyen konular ekonomik, politik ve toplumsal gelişmeler olmuştur. 1920'İ 1945 yılları arasındaki dönemde yeni yerleşme ve konut biçimlerinin özelliğ i Orta Anadolu kentlerine geçmiş, İstanbul'un modern yerleşme şekilleri Anadolu'da adacıklar halinde görünmeye başlanmıştır. Apartmanlar yaygınlaşırken, yeni bir konut tipi olan lojman ve kooperatif şeklinde konut üretim örnekleri de görülmeye başlanmıştır. 1945'İ 1980 döneminde krsal alanlardan kentlere büyük bir göç başlamış, kentlerde biriken nüfusun konut gereksinimi için apartmanlar yapılmaya başlanmıştır.³²⁵

Yeni konut talebini karşılayan çözümlerden biri olan yapsatçē üretimi 1954 yılında serbest bırakılan kat mülkiyetiyle birlikte yaygınlaşmış, kentler otuz yıl boyunca kantiye görünümünden kurtulamamıştır. Yine artan kentleşmeyle birlikte yaygınlaşan gecekonduların ülkenin en büyük problemlerinden birisi olmuştur. 1980 yılından günümüze kadar gelen dönem, sonuçları tam olarak kestirilemeyen bir süreçtir. Kentsel konutların büyük bir kısmını oluşturan yapsatçē ve gecekondu üretimi, nüfusun giderek arttę ē ve yoğunlaştę ē bölgelerde artan talebi karşılayamaz hale gelmiştir. Bu durum gerek devletin gerekse özel sektörün büyük çapta toplu konut projelerini gündeme getirmiş, kiralık konut yerine insanların konut sahibi olmalarına aę ēlık verilmiştir. 20. yyōn bu ilk dönemlerinde Anadolu; yeşil alanları azalan, su havzaları küçülen, kirlen, kalabalık kentlerin sağ lıksız kamlarda yakadę ē bir ülke olmuştur. Kentleri yeniden yakadacak yerleşimler haline getirecek projelere ihtiyaç bulunmaktadır.³²⁶

Türkiye'de uygulamaya konan konut politikaları3 dönem içerisinde incelenebilir:

3.2.2. 1928'İ 1960 Arasēuygulanan finansman politikaları

Osmanlı döneminde kentlerin imar edilmesinden ve yangın sorununun çözümünden bağınsız bir konut sorunu yaşanmamıştır. Bu nedenle konut yapını ucuzlatmaya ve sayısını arttırmaya yönelik özel önlemler alınmamıştır. Banka ve finans kesimi de inaatlar için gerekli olan kredileri verecek ve takmaz ipotekleri yapacak biçimde örgütlenmemiştir. Kooperatif örgütlenme ise hemen hemen hiç gündeme gelmemiştir. Konut üretimi toprak

³²⁵ ÇAĞ ATAY, Neket; a.g.e, s.13

³²⁶ ÇAĞ ATAY, Neket; a.g.e, s.14

sahibi olan kikinin gerekli sermayeyi sağ layarak kalfa ve ustalar aracđđ ıyla kendi konutunu üretmesi çeklinde olmuştur. Ancak büyük ve önemli binalarēn yapēnēnda mimarlar kullanđmēttē. Bu dönemde büyük sermaye konut üretimi ikine hiç girmemiktir. Cumhuriyetin ilk yēllarēnda Bakent Ankara nüfusunun ve kamu görevlilerinin konut ihtiyacēnē artmasē bu dönemde konut probleminin sadece Ankaraōya ve memurlara özgü bir sorun olarak algđđanmasēna neden olmak ve uygulanan politikalar genel olarak bu bakēk açēsēnē yansđmēttē. 1925 yēlēnda çekarđđan bir kanun ile Ankaraōdaki memurlara konut kooperatifleri kurmak için aylēklarēnē yarēsē kadar avans verilmesi sağ lanmēttē.³²⁷ 1929'da kiralarēn çok yükselmesiyle memurlarēn Ankara'da yakamaktan hoknut olmamalarēnedeniyle çekartđđan bir bakka kanun ile memurlara konut tazminatē ödenmeye baklanmēk ve bu uygulama 1951 yēlēna kadar sürmüktür.

1937'den itibaren devlet bütçesine memur konutlarē için ödenek konulmuğ, 1944'te çekarđđan kanunla ise memurlara konut edindirmek devletin görevleri arasēnda sayđmaya baklanmēttē. Devlet konut arzēnē baklangētta kendi görevleri arasēnda görmemekle birlikte, halkēn konut yapēnēnē kolaylaştıracak ve özendirecek önlemleri alma ilkesini benimsemiktir. Ancak zaman içinde merkezi yönetim, memur konutlarē yapēnēyla baklayan süreç sonunda, özel kanunlarla, deprem konutlarē göçmen konutlarē vb. gibi alanlarda konut yapēnē iklevini doğ rudan üstlenmiktir. II. Dünya Savakēnēn baklamasēyla çimento gibi yapē malzemelerinin askeri amaçlē kullanđmasē büyük bir ordunun beslenmekte olukı, inkaatlarda kullanđan ıkgücünün askere alēnmasē gibi nedenlerden dolayı savak yēllarē boyunca konut üretiminde ciddi bir dükkük yakānmēttē. 1939 yēlēnda savak nedeniyle yakānan bunalēnēn halk üzerindeki etkisini hafifletmek amacēyla Milli Koruma Kanunu ile konut kiralarēna çekitli sēnēlamalar getirilmik ve bu sēnēlamalar 1963 yēlēna kadar uygulanmēttē. Milli Koruma Kanunu ile kiralarēn dondurulmasē konut arzēnē engelleyen bir faktördür. Savak dönemi konukllarēnda pek çok tüccar parasēnē arsa alēmēnda kullanarak özellikle İstanbul'un doğu yakasēnda arsa spekülasyonunu canlandēmēttē. Yakānan bütçe açēklarēnē kapatmak isteyen devletin hazine arazilerinin satēkēna hēz vermesi de savak sonrasē dönemde arsa fiyatlarēnē ve dolayēsēyla konut maliyetlerinin artmasēna neden olmuştur.³²⁸

II. Dünya savakē sonrasē ortaya çekān kentlekme ve sanayilekme olgusu gecekondu lakma sorununu beraberinde getirmiştir. Gecekondu larē ilgilendiren ilk yasa 1948

³²⁷ MUTLUAY Semra; **Türkiye Konut Piyasasēnē Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri**, Basđmamēk Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1992, s.68

³²⁸ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.75

yığında   kar  m  t  r. Bu kanunla, Ankara belediyesi s  n  lar   içinde kalan gecekonduların durumunun iyilektirilmesi ve gecekondulu yapanlara arsa sağlayarak gecekonduculu  n önlenmesi amac   g  d  lm  kt  r. Bu kanun çerçevesinde, ailelere ekiz taksitlerle 10 y   içinde ödenmek üzere arsa tahsis edilmiktir. Diğer taraftan aynı y   Bina Yap  n   Tekvik Kanunu   kar  m  t  r. Bu kanun sadece Ankara için değil tüm Türkiye içindir. Bu kanunla ihtiyaç sahiplerine yapım maliyetinin % 75  ne kadar % 5 faizle kredi verilmesi öngörölmüktür.³²⁹

1945 yığında kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) topladığı primlerin bir kısmıyla konut sektörünü finanse etmeye ba  lam  t  r. 1946 yığında Emlak ve Eytam Bankası Emlak Kredi Bankası adıyla yeniden düzenlenmiş ve konut sektörünü finanse etme görevini üstlenmiştir. 1951 yığında Belediye Kanunu'nda yapıdan finanse etme görevini üstlenmiştir. 1951 yığında Belediye Kanunu'nda yapıdan de  i  liklerle konut yap  n  belediyelerin zorunlu görevleri arasına sokulmuştur. Nihayet 1958 yığında konut mülkiyetini tabana yaymak ve kendi konutlar  n  sat  n alamayacak olanların uygun kiralar kark     bar  nmalar  n   sağlayacak düzenlemeleri yapmak amacıyla Bayındırlık ve    k  n Bakanlığı kurulmuştur.³³⁰

1956'da   kar  dan   mar Kanunu ile ilk kez imar denetiminin belediye s  n  lar   dışına çıkabilmesi sağlanmıştır. Bu düzenleme ile artık sadece yerlekim planlamasının yap  mas   amacıyla Bayındırlık ve    k  n Bakanlığı kurulmuştur.³³¹

Bu düzenleme, artık yerlekim planlamasının sadece belediye s  n  lar   içinde yapışmasının sorunu   zmeyece  inin anla      n   göstermektedir. Bu kanun ile ruhsatsız yap  dar  n y    mas   kolayla  t    m   , bu tür yap  dar  n inşasını zorlaştırıcı çekitli önlemler alınmıştır. Bu önlemlerden en önemlisi tak  nmazlara ait kullanma izni olmayan bazı bölgelere kamu yararına belediye hizmetleri getirilerek arsa sorununun   z  lmesine   al    mas    r. Bu uygulamaya 1963  te son verilmiştir. Ayrıca bu s  n  lamalar ile spe  lasyonlar engellenmek istenilmiştir. Bu kanunla ayrıca belediyelere, yapacakları istiml  k uygulamalarını finanse edebilmek için tahvil ve bono çıkarma yetkisi verilmiştir. Yine bu dönemde 1951 ve 1953 y   lar  nda olmak üzere iki kez daha imar affı yasaları   kar  m  t  r. Bu yasalarla bir yandan gecekondulu mahalleleri me  rula  t    m   , diğer yandan da kamu arazisi dışındaki bölgelere (Hazine,   zel idare ve katma b  t   eli kurumların arazileri dışında bakka gerçek ve tüzel k  k  lere ait olan araziler) yap    m   olan kaçak yap  dar  n y    mas   süreci h  zland    m  t  r. Ancak bu dönemde mevcut sorunlar daha da b  y  m  k ve

³²⁹ K    , Cansu; a.g.e, s.75

³³⁰ K    , Cansu; a.g.e, s.76

³³¹ K    , Cansu; a.g.e, s.76

kroniklekmeye baklamaktadır. Bir yandan kentlere doğru düşük gelir düzeyindeki nüfus akınları artmış, diğer yandan zaten yetersiz olan fonların verimli kullanılmaması nedeniyle konut maliyetleri ve kiralara yükselmiştir. Bu dönem içerisinde uygulamaya konan kanunlar sosyal konut üretimini artıramamış, spekülatif konut üretimi hızlanmıştır.

3.2.3. Planlı dönemde uygulanan politikalar

Bu dönem konut sorununun yoğunlaştığı ve tüm ülkeye yayıldığı yılları kapsamaktadır. Önceden sadece Ankara'da yaşanan % 6'lık büyüme tüm ülke geneline yayılmıştır. Bu süreçte kentleşmede köyden kente göçün yanı sıra uygulanan nüfus artışı destekleyen politikaların da etkisi büyüktür. 1950'li 1965 döneminde ülke nüfusu % 50 artarken kentlerde bu artış % 100 oranında olmuştur.

Planlı dönem öncesinde kentleşmenin neden olduğu arsa talebini karşılamak ve alt yapı yatırımlarını yapmak görevi yerel yönetime bırakılmıştır. Ancak yerel yönetimler güçsüz olduğundan şehirleşme alt yapı çalışmaları içinde gerçekleştirilmiş, şehirler bir yandan plansızca büyürken, diğer yandan temel alt yapı hizmetlerinden mahrum kalmış, yaşam standartları çok düşük olan konutlarda yaşayan kiki sayı artmıştır. Kentsel arsaların değerinde yaşanan hızlı yükselişler belediye sınırları dışında bir yapılaşmaya özendirir olmuştur. Arsa fiyatlarının hızla yükselmesinin bir diğer olumsuz sonucu kent merkezlerinde yapı-yapı sürecinin başlaması olmuştur. Yapı-yapı tarzı yapılaşmanın yaygınlaşmasıyla hem tarihi değerlerin tahrip olması hem de fiziki ömrünü doldurmadan yıkılan binalar nedeniyle ekonomik kayıplara uğranması söz konusudur.³³²

Konut sorununun giderek büyümesi devleti, sorunu sahiplenecek ve çözüm önerileri geliştirebilecek merkezi bir örgüt kurmaya itmiştir. 1958'de Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın kurulması ardından konut ve gecekondu sorunu devlet programlarında açığa yer almaya başlamıştır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na gecekondu önleme bölgelerinde konut üreten kooperatiflere ve belediyelere kredi vermiş, halk konutu uygulamaları, kirali mülk konutu uygulamaları ile konut üretimine fon desteği sağlanmıştır.³³³

Bu bakanlığın araştırma ve incelemeye açığa önem vererek kurulması yakından sorunun büyüklüğünü göstermesinin yanı sıra devletin eski politikalarla sonuca

³³² ALP, Ali, a.g.e, s.76

³³³ ALP, Ali, a.g.e, s.76

ulakamayacağ  n  kavraması bak n ndan da ilginçtir. O zamana kadar yerel yönetimlerin görevi olarak görülen kehir planlaması Bayındırlık ve   k n Bakanlığ   n  kurulmasıyla bu bakanl ğ  n görevleri içinde yer almı, konut arzı sorunu devlet politikalarında ve programlarında yer almaya baklam  t r. Konut maliyetlerini d k rmek için yapı malzemesi sektörüne özel bir önem verilm k ve ithal ikameci politikalar çerçevesinde bu sektör desteklenmiştir. Etkin bir  al ma sahası yaratılabilmesi için konut ve kentlekme konusuyla ilgili iki büyük g   Emlak ve Kredi Bankası ile   ler Bankası Bayındırlık ve   k n Bakanlığ  na bağ lanmıştır. Dönemin bir diğer özelliğ i ise bir önceki dönemde devletin özel önem verdiğ i memur konutlar sorununa bakın tamamen değ ikmesidir.³³⁴

1961 anayasası ile birlikte dar gelirli ve yoksul ailelerin sağ l k kokullar na uygun bar ma ihtiya  n  k r damak görevi devlete verilmiştir. Konut ihtiya  n  k r danmas  amacı ile gecekondular  n alınlarına altyapı götürülmesi, gecekonduların normalleştirilmesi, kent imar  ve mal olukların k r danmas  ilkesinin benimsenmesi ve bütçe d   kaynaklarla toplu konut fonu olukturulmas  ve konut kesiminde  zelle tirme politikaları güdülmüştür. Bu dönemde kentsel nüfustaki yığ   malar konut ve hizmet yapılarına ihtiyaçları genikletmesi, yapı artıklarını zorunlu k m  t r. Ne var ki d k k düzeylerdeki sermaye birikimi, özel ve kamu kaynaklarının yetersizliğ i yapı üretiminin gereken düzeyde olmasını engellemiştir. Bu k   lamalar altında yeterli bir üretim düzeyine ulak mas  ancak tak nmazlar üzerinde paylak nl  yeni haklar kurulması ve sermaye olukurma ve yapı  retilimi konusunda yaratıcı i birliğ i yöntemlerinin geliştirilmesiyle olmuştur. Bu y ntem ile çok katlı yapı blokları ve apartmanlakma baklam  t r.³³⁵

Bu dönem içerisinde bir sosyal güvenlik kurumu olan OYAK, 1963 y  nda kendi üyelerine kredi vermeye baklam  t r. OYAK kredileri kooperatifler arac ğ ıyla kullan labildiğ i gibi Oyak-  kat tarafından üretilen konutların al n nda ya da piyasadan konut al n nda da kullanılabilmektedir. Kulland ğan kredilerin faizi % 5-% 7 arasında değ ikmi , 1984 y  ndan sonra kademeli olarak %20'ye çıkarılmıştır. Yine bu dönemde vade 15 y  dan 10 y  a indirilmiştir.³³⁶

³³⁴ ALP, Ali; a.g.e, s.77i 78

³³⁵ TEKEL  han; **Konut Araştırma Sempozyumu**, TOK  Konut Araştırma Dizisi, Say 1, Ankara,1996, s.7

³³⁶ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.91

Planlê dönem içerisinde Devlet Planlama Tekilatânın kurulmasê ve hazêrlanan kalkêma planlarê ile ÷lke yeni bir döneme girmiştir. Bu dönemde birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü bek yêlêk kalkêma planlarê olmak üzere dört adet plan dönemi yakânmetê.³³⁷

Uygulamaya konulan planlarên tümünde konutla ilgili hedefler hemen hemen aynêdê. Bu hedefler kú kúilde sêralanabilir:³³⁸

- 1- Lüks konut yapêmnê sênlêndêrmek,
- 2- Dar gelirliilerin konut ihtiyacênekardamaya yönelik konut üretmek,
- 3- Dükük kiralê konutlar üreterek dar gelirliilerin kardaktêklare olumsuzluklare gidermek,
- 4- Ucuz arsa sağlamak, arsa spekülasyonlarêneönlemek,
- 5- Halk konutlarênen yapêmnêtekvik etmek,
- 6- Gecekonduklamayêönlemek,
- 7- Gecekonduklarê arsa mülkiyeti ve alt yapêsorunlarêneçözmek.

Birinci, ikinci, üçüncü bek yêlêk kalkêma planlarênda konut sorununa bir çözüm olarak kredili destekleme ile toplu konutun artêesajlanmaya baklametê.

Dördüncü bek yêlêk kalkêma planênda ise sosyal anlamda, nüfus artêe ailelerin küçölme eğ ilimi ve yenilenme faktörü ele alêarak konut ihtiyacêhesaplanmetê. Kamu arazi ve arsalarênen konut üretmek için kamu kredi kurumlarê ile yerel yönetimlere verilmesi ve kooperatifler yolu ile konut edinimi öngörölmüktür.³³⁹

Birinci Bek Yêlêk Kalkêma Planê÷lkenin yêlêk % 7 oranênda büyümesini hedeflemek ve bu büyümeyi finanse etmek için konut yatêênlarênen GSMH'öen % 3.6sêne akmamasê gerektiğinin altêneçizmiştir. Bu sêne a uyulmasêne sağlamak için zorlayêe tedbirler de içeren planên en belirgin özelliği halk konutlarê olarak adlandêđan küçük ve ucuz konutlarê standartlarênen belirlenmesidir. Planên bir diğer ayêeözelliđi ise gecekonduklara yapêmek bir konut yatêênê olarak bakmasê ve bunlarên ortadan kaldêđmasêne değil iyileştirilmesini savunmasêdê. Gecekonduklamayê önlemek için seçilen yöntem ise düzenli konutlar yapêmasêne tekvik ederek gecekonduklarda yakayanlarên buralara yerlektirilmesini sađlamaktê. Planlê dönemde uygulanan konut politikalarênda süreklilik sađlanamametê. Bu dönemde temel amaç konut yatêênlarênen GSMH içindeki oransal payêneazaltêken daha çok

³³⁷ DEMİR Hülya, Vildan Kurt PALABIYIK; **Konut Ediniminde Uzun Vadeli KpoteK Kredisi Sistemi**, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, İstanbul, 2005, s.5

³³⁸ DEMİR Hülya, Vildan Kurt PALABIYIK; a.g.e, s.5

³³⁹ DEMİR Hülya, PALABIYIK, Vildan Kurt; a.g.e, s.5

sayıda konut üretmektir. Bu amacın bir kısmına ulaşıldığı söylenebilir. 1964'i 1977 döneminde konut yatırımlarının GSMH içindeki payı % 2-% 4 arasında değişmiştir. Ancak konut üretimini arttıracak politikalar uygulanamamış ve konut açığı Üçüncü Bek Yıllık Kalkınma Programı sonunda iyice artmıştır. Üstelik gecekondulaşma engellenememiş, onun yerine bu tip kaçak yapılaşma, çökertiden af yasaları ile yasal hale getirilmeye çalışılmıştır. Bu dönemde birbiri ardına alınan radikal kararlar ve çıkarılan kanunlar uygulamada istenilen sonucun alınmasına şaşılayamamıştır. Bunun en önemli nedeni çıkarılan kanunların çok sık değiştirilmesi ve popülist kaygılarla uygulamadan vazgeçilmesidir.³⁴⁰

Bu dönemde konut arzının talebi karşılamakta son derece yetersiz kalması ve hızla gecekondulaşma sorununa çözüm arayışları 1967 yılında kooperatifler vasıtasıyla konut üretimini gündeme getirmiştir. 1969 yılında Kooperatifler yasası ve 1981 yılında kooperatiflerin konut alanındaki faaliyetlerini düzenleyen Toplu Konut Kanunu'nun ardından konut kooperatiflerinin sayısı hızla yükselme göstermiştir. Diğer taraftan bu dönem içerisinde BAİ-KUR kendisine prim ödeyen sigortalılara 1976'i 1980 döneminde kredi kullanıyordu. Kullandıktan kredi, ödenmiş sigorta priminin % 25'ini geçmeyecek tutarda, en az 5 yıl BAİ-KUR'a prim ödemek sigortalılara konut kooperatifleri aracılığıyla ödenmekteydi. Krediler konut değerinin en çok % 80 tutarında, % 5 sabit faizli ve 15 yıl vadeli olarak düzenlenmiştir. Finansman sıkıntısı nedeniyle 1980 yılından beri kurum yeni kredi vermemektedir. Kurumun konut kredisi kullandığı dönemde konut yatırımlarının % 2,7'si oranında kredi vermiştir.³⁴¹

BAİ-KUR gibi bir sosyal güvenlik kurumu olan Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar bu dönemde konut finansmanı sağlamak için en önemli kurum olmuştur. Kendisine prim ödeyen sigortalılar tarafından kurulan SSK, kooperatiflere yıllık % 4-% 5 sabit faizle 15 yıl vadeli kredi kullanıyordu. 1984 yılında Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasından sonra SSK'nın konut kredi sağlamak fonksiyonu durdurulmuştur. SSK'nın finansman desteği sağladığı konutların sayısı 233.289 civarındadır.³⁴²

³⁴⁰ KÖSE, Cansu, a.g.e, s.79'i 80

³⁴¹ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.91

³⁴² DEMİR Hülya, PALABIYIK, Vildan Kurt; a.g.e, s.6

3.2.4. 1980 Sonrasē uygulanan finansman politikalarē

24 Ocak 1980’de uygulamaya konulan ekonomik istikrar tedbirleriyle ekonomide politika değ ikikliği meydana gelmiğ, enflasyonu önleyici para ve kredi politikalarē uygulanmaya baklanmēttir. Pozitif reel faiz uygulamasē nedeniyle bankalara fon akēē hēzlanmē, halkēn tasarruf eğ ilimlerinde değ ikiklikler olmuştur. Kredilerin ihracatē finanse etmeye ayrılmē olmasē öz kaynak kullanēmē sēnēlē olan konut sektörünü olumsuz etkilemiğ, korumasē ve desteksiz kalan sektörde maliyetler hēzla yükselmiktir. Sektördeki yatēn eğ iliminin azalmasēyla konut yatēnlarēnē GSMH içindeki payē % 2 oranēna kadar dükmüştür. Bu dönem için tahmin edilen konut ihtiyacēnē ancak % 29,4’ü karēdanabilmiktir. Bu oran Birinci Bek Yēlēk Kalkēnma Programē döneminden sonra konut sektörünün karēdakię ē en düşük arzē ifade etmektedir. Konut sektörüne yapēan yatēnlarēn azalmasē sektöre girdi sağ layan diğer sektör kurumlarēnē da durgunluk yakamasēna ve iğgücü talebinin azalmasēna neden olmuştur. Kırsat sektöründe baklayēp yan sanayi kuruluşlarēnēda zincirleme etkisi altēna alan bu daralma konut arzēnē ekonomi için takēdē ē önemi ortaya çēkarmēttir.³⁴³

Konut sektörünün 1980’li yēlarda girdiği bu kriz üzerine 1981 yēnda çēkarēan 1. Toplu Konut Kanunu uyarēnca gider bütçesinin 1982 yēnda % 1,1’i, 1983 yēnda % 0,7’si fona aktarmē ve Emlak Bankasē aracēdē ē ile kredi olarak konutlarēn yapēn akamasēnda kooperatiflere kullandērmēttir. Bu nedenle bankalarēn net konut kredilerinin özel konut yatēnlarē içindeki payē 1983 yēnda % 11,4’te yükselmiktir. 1984 yēnda Toplu Konut Kēaresiōnin kurulmasē ve Toplu Konut Fonu’nun bağ ānsēz gelir kaynaklarēna sahip olmasē kredilerin konut finansmanēna katkēsēnē yükseltmiğ ve 1985 yēnda bu oran % 31,52’ye ulakmēttir. 1985 yēndan 1987 yēna kadar Toplu Konut Fonu kredileri üç kattan fazla artmasēna rağ men özel konut yatēnlarēnē dört kat artmē olmasēnedeni ile kredilerin konut yatēnēna oranē % 26’ya gerilemiktir. 1988 yēnda bu oran, kredilerin azalmasēnedeni ile yüzde 10,67’ye kadar gerilemiktir. 1990 yēndan itibaren bankalarēn konut kredileri vermeye baklamasē ile bu oran 1991 yēnda tekrar yükselmeye baklamē ve % 15,2’ye ulakmēttir.³⁴⁴

1984 yēndan sonra ülkemiz konut finansmanēndaki en etkin kurumlardan biri Toplu Konut Kēaresiōdir. Bu nedenle Toplu Konut Kēaresiōnin konut finansmanē konusundaki faaliyetleri ayrıē bir baklēk altēnda incelenecektir. Diğer taraftan 1983 yēndan itibaren

³⁴³ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.81

³⁴⁴ TEKER, M.Bahri; **Sermaye Piyasasē Araçlarē Yoluyla Gayrimenkul Finansmanē ve Yatēnē**, T.C. Bakanlık Sermaye Piyasasē Kurulu Yayēnlarē, No:43. Ankara, Haziran, 1996, s:73

ekonominin yeniden büyümeye baklamasē ile önde gelen sektörlerden biri olarak deĖerlendirilen inkaat sektörüne verilen önem de artmāttır. Kamu Konut Fonu uygulamasēnē sona ermesinin ardēndan Toplu Konut Fonu oluturulmuř, imar ve vergi kanunlarēnda konut üretimini tekvik edici düzenlemeler yapēlmāttır. Bütçe dāēnda yer alan ve çekitli vergi ve fon kesintileri ile ihtiyaç duyduĖu finansmanē saĖlayan Toplu Konut Fonu'nun uygulamaya baklanmasēyla ilk kez bekinci bek yēllēk kalkēnma planē dönemi sonunda tahmin edilen konut ihtiyacēnē % 76ōē oranēnda bir konut üretimi gerēeklemektedir. Bu dönemde konut yatērēnlarēnē GSMH oranē % 2-% 4'lerden % 6'lara çēkmēttır. Yine bu dönemde tahmin edilen konut talebinin % 76ōēnē karēdayacak bir üretim gerēeklemektedir. Bu artēta Toplu Konut Fonu'nun payē büyüktür. Ancak ilerleyen yēlarda Toplu Konut Fonu'nun elde ettiĖi kaynaĖ ēn büyük bir kēsmē Sosyal Yardēmlakma Fonu ile bütçeye aktarēlmaya baklanmēttır. Toplu Konut Fonu'na aktarēdan kaynaklarēn % 10ū 1987 yēēndan itibaren Sosyal Yardēmlakma Fonu'na, % 30ū ise bütçeye aktarēlmaya baklanmēttır. Bütçeye verilen destek oranē 1990 yēēndan itibaren % 50'ye çēkarēlmēttır.³⁴⁵

Dij er taraftan 1984 yēēnda Toplu Konut Fonu'nun kurulmasē ile Konut Kooperatifleriōne fondan kredi sağlama olanağ ē doğmuktur. Ancak kooperatiflerin büyük çoğunluğu konut üretmek yerine düşük faizli kredi kullanmak amacēna sahip olduğu için inkaat bitirme oranlarē oldukēa düşük kalmēttır. Özellikle 1985 sonrasē yüksek enflasyon, inkaat malzeme fiyatlarēndaki artēklar ve kooperatif yöneticilerinin hatalē uygulamalarē nedeniyle inkaatlarēn tamamlanmasē güçlemektedir.³⁴⁶

Türkiyeōde Konut kooperatifleri, SSK kredilerinin verilmeye baklandē ē 1950ōdi yēlar ile yerel yönetimlerle ikbirliğinin yapēlmaya baklandē ē 1970ōdi yēlar arasēnda ve 1980ōdi yēlarda Toplu Konut Kēaresiōnin kurulmasē ile önemli geliēmeler kaydetmiştir. 1985i 1990 yēlarē arasēnda geēen dönemde, kooperatiflerin sayēsēnda % 650 oranēnda artēk yakanmēk ancak üretilen konut sayēsēndaki artēk sadece % 200 civarēnda kalmēttır. Konut kooperatifleri, sosyal güvenlik kurumlarē ve Toplu Konut Kēaresi gibi kredi kullandēan kurumlarēn, kendilerine kredi verilmesi konullarēna göre biçimlenmik ancak kendi üretimlerinin finansmanēē sağlayacak kekilde geliēmē gösterememiklerdir. Günümüzde konut

³⁴⁵ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.82

³⁴⁶ KÖSE, Cansu; a.g.e, s.96

kooperatifleri, olumsuz etkilendikleri yüksek enflasyona rağmen, dar ve orta gelir grubuna konut üretimi faaliyetinde bulunmaktadırlar.³⁴⁷

1990'de yılların sonlarında konut ihtiyacını karşılayabilmek ve konut sahipliğini özendirme amacıyla uygun finansman modellerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. VIII. Bek Yıllık Kalkınma Planı ile ilk defa konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması tarihsel ve doğal doku ile toplumsal ve kültürel değerlerin korunması konularına yer verilmiştir. Ayrıca konut finansman sorununun sermaye piyasasında çözülmesi için konut kredisi veren kurumlar tarafından çözülmesi öngörülmüştür. 1995 yılında yayımlanan Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği uyarınca Yapı Tasarruf Hesabı ile bireysel tasarrufların teşvik edilmesi geliştirilmiştir.³⁴⁸ Diğer taraftan 1990'de yıllarda ülkemizde konut finansmanına dayalı konut sertifikası, rehinli tahvilat, varlığa dayalı menkul kıymetler vb. sermaye piyasası araçları geliştirilmiştir.

2000'de yılların başlarında ise Türkiye ekonomisinde meydana gelen olumlu gelişmeler sebebiyle gelişmiş ülkelerde benzer bir şekilde uygulanan ve çalışmaları konularından olan Tutsat (Mortgage) Sistemi'nin ülkemizde de uygulanması konusu tartışılmaya başlanmıştır ve sistemin uygulamaya konulması için yasa tasarısı hazırlanmıştır. Bu doğrultuda, Sermaye Piyasası Kurulu Tutsat Sistemi'nin uygulanabilmesi için gerekli hazırlıkları yaparak sistemin uygulamaya konulması için bir yasa tasarısı hazırlanmıştır. Bu doğrultuda, Sermaye Piyasası Kurulu Tutsat Sistemi'nin uygulanabilmesi için gerekli düzenlemeleri tamamlamak ve sisteme ilişkin yasa tasarısı 21.02.2007 tarihinde TBMM tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ülkemizde de uygulanmaya başlanan bu sistem, hem uzun vadeli konut finansmanı sağlayacak hem de ülkemiz insanına uluslararası standartlarda, kaliteli konut sahibi olma imkânı verecektir.

Ancak yüksek faiz oranları ve tüm dünyaya olumsuz etkileyen mortgage krizi bu beklentiyi boşa çıkarmıştır.³⁴⁹

Çalışmamızın ilerleyen bölümlerinde ülkemizde uygulanan Tutsat Sistemi ve diğer gelişmiş ülkelerde uygulanan Tutsat Sistemleri ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

Türkiye'de konut yapı kooperatifleri açısından büyük önem arz eden ve kooperatifler tarafından yapılan yüz binlerce konutun ana destekçileri olan Türkiye Emlak Kredi Bankası

³⁴⁷ TEKELEK, K.; a.g.e, s.8

³⁴⁸ KEN, Mustafa; **Türkiye'de Gecekondunun 50.Yılı** Ekonomi Forumu, İstanbul, Friedrich Ebert Vakfı, İstanbul, 1996, s.83

³⁴⁹ KEN, Mustafa; a.g.e, s.84

ile Toplu Konut Fonu ~~İ~~klaresi~~ö~~ni ayr~~e~~ca ele alma ihtiyac~~e~~ hissettik. Türkiye~~ö~~nin toplu konut hamlesinde büyük katk~~ı~~dar~~e~~ olan bu iki kurulu~~ş~~u ve i~~ş~~levlerini görmemizin konut sorununun çözümünde büyük katk~~ı~~dar sa~~ğ~~ layaca~~ğ~~ ~~e~~kan~~e~~ş~~e~~nday~~e~~z.

3.2.4.1. Türkiye~~ö~~de konut sorununa devlet müdahalesi ve Türkiye Emlak Bankas~~e~~

Türkiye~~ö~~de konut kesimine devlet müdahalesi genelde bu alana do~~ğ~~rudan girmekten kaç~~ı~~narak, daha çok sektörel yakla~~ş~~m~~e~~la 2002 y~~e~~đ~~e~~na kadar devam etmiştir.. Cumhuriyetin ilk y~~e~~đ~~e~~lar~~e~~nda yetersiz sermaye birikimi, sanayile~~ş~~menin olmamas~~e~~ toplumun bir tar~~e~~n toplumu olmas~~e~~ kentle~~ş~~me h~~e~~z~~e~~n~~e~~n dü~~ş~~üklü~~ğ~~ü ve alt yap~~e~~ eksikli~~ğ~~i gibi k~~e~~ş~~e~~lamalar nedeniyle konut ihtiya~~ç~~lar~~e~~ için ne bir kaynak ne de zaman harcanabilmiktir. 13 Ekim 1923~~ö~~de bak~~e~~nt olan Ankara~~ö~~n~~e~~n d~~e~~ğ~~e~~nda çok belirgin bir konut s~~e~~k~~e~~nt~~e~~ş~~e~~ da y~~a~~kanmamaktad~~e~~r. Yönetimin bu konudaki ilk girikimi, Erzurum~~ö~~da y~~a~~kanan deprem sonras~~e~~nda ortaya ç~~e~~kan konut ihtiyac~~e~~n~~e~~ kark~~e~~damak yap~~e~~m~~e~~kt~~e~~r. Yine bu dönemde Atatürk~~ö~~n iste~~ğ~~i ile 1926 y~~e~~đ~~e~~nda kurulan Emlak ve Eytam Bankas~~e~~ yer almaktad~~e~~r. Yap~~e~~sektörüne kredi vererek ülkenin imar~~e~~ için ç~~e~~al~~e~~kan bu bankan~~e~~n ard~~e~~ndan, tüzel düzenlemeler gelmiştir. 1930 y~~e~~đ~~e~~nda 1593 say~~e~~đ~~e~~ Genel Sa~~ğ~~l~~e~~k Yasas~~e~~ ile yap~~e~~đ~~e~~cak konutlar~~e~~n sa~~ğ~~l~~e~~k kokullar~~e~~na uygun olmas~~e~~ istenirken, 1580 say~~e~~đ~~e~~ Belediye Yasas~~e~~nda ilk kez konut yap~~e~~m~~e~~ kamu görevi say~~e~~m~~e~~kt~~e~~r. Cumhuriyetin ilk y~~e~~đ~~e~~lar~~e~~nda kurumsalla~~ş~~m~~e~~k bir konut üretim süreci ve örgütlenmesinden çok yap-satç~~e~~ ya da kendi olanaklar~~e~~yla küçük ölçekli ve bireysel ihtiya~~ç~~lar~~e~~ kark~~e~~damaya yönelik üretim tarz~~e~~ izlenmiştir. 1934 y~~e~~đ~~e~~nda devlet öncülü~~ğ~~ünde belediye i~~ş~~birl~~i~~ğ~~i~~ ile kurulan ilk konut kooperatifi olan Ankara Bahçelievler Konut Yap~~e~~ Kooperatifi, tabandan gelen bir hareket de~~ğ~~il de bir devlet girikimi olarak, Ankara~~ö~~daki memurlar~~e~~n konut sahibi olmas~~e~~na hizmet etmiştir.³⁵⁰

1960~~ö~~de y~~e~~đ~~e~~larda planlama prati~~ğ~~i ine kavu~~ş~~kan Türkiye~~ö~~de kalk~~e~~n~~e~~ma planlar~~e~~ kentle~~ş~~me ve konut hedeflerinin yer ald~~e~~ğ~~e~~ ~~e~~siyasal ve ekonomik belgeler olmuştur. 1958 y~~e~~đ~~e~~nda 7116 say~~e~~đ~~e~~ yasa ile ~~İ~~knar ve ~~İ~~sk~~e~~n Bakanl~~e~~ğ~~e~~ ~~e~~n~~e~~n kurulmas~~e~~ konut sorununa yönetimin yakla~~ş~~m~~e~~ndaki bir de~~ğ~~i~~ş~~ikimi içermektedir. Yeni kurulan bakanl~~e~~ğ~~e~~n y~~e~~đ~~e~~nd~~e~~ ülkenin yap~~e~~ş~~e~~na uygun konut politikas~~e~~temellerini belirlemek ve uygulamas~~e~~n~~e~~sa~~ğ~~lamak görevi yer almaktad~~e~~r. Böylece konut ve kentle~~ş~~me aras~~e~~nda bir koordinasyon kurtulmuştur. Bakanl~~e~~ğ~~e~~n ba~~ğ~~l~~e~~ kuruluklar~~e~~ olarak Afet ~~İ~~kl~~e~~ri Genel Müdürlü~~ğ~~ü, ~~İ~~kl~~e~~r Bankas~~e~~ ve Emlak Kredi Bankas~~e~~ belirlenmiştir.

Daha önceleri yaln~~e~~zca do~~ğ~~al y~~e~~k~~e~~nlar, büyük felaketler nedeniyle konut üreten devlet, art~~e~~k kent, kasaba ve köylerin daha sa~~ğ~~l~~e~~k~~e~~ dayanakl~~e~~ ve ucuz konut ihtiyac~~e~~n~~e~~

³⁵⁰ AYDIN, Saadet; a.g.e, ss. 133'i 134

karakdamak, kötü durumdaki konutların iyileştirilmesi ya da ortadan kaldırılması için toplu konut yapâncâğına yardım etmek ve özendirmek, konut kooperatiflerine toplu konut üretiminde destek olmak ve konut üretim sürecini denetlemek gibi bir kamusal politika oluşturmaktır.

1946'ı 1964 yılları arasında Emlak ve Kredi Bankası üç büyük il olan İstanbul'da 5093, Ankara'da 2332 ve İzmir'de 99 olmak üzere toplam 7524 konut üretmiştir. Banka bu dönemde gerçekleştirdiği projelerle **nitelik bir toplu konut üreticisinden çok, bir tür kentsel geliktirme kurumu olarak çalışmaktâ.**³⁵¹

1968'ı 1972 yılları kapsayan dönemde toplu konutun ağırlıklı olduğu görülmektedir. Uydu kent niteliğinde büyük ölçekli yerleşim alanları üretilmesinin, kaynak ve zaman açısından daha ekonomik ve rasyonel görüldüğü planda, konut kredilerinin de bu tarz üretime göre biçimlendirilmesi önerilmiştir. Plan döneminde 1969 yılında 1164 sayılı yasa ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Bu genel müdürlük ile özellikle arsa vurgunculuğunun önlenmesi amaçlanmaktâ.

1970'di yıllar, konut üretiminde yenilikçi atâmlara sahne olmuş, belediye başkanları ile kooperatifler, kooperatif birlikleri ve sendika gibi sivil toplum kuruluşları ile işbirliği içerisinde toplumsal toplu konut üretimine destek verdikleri görülmüştür.

Plan dönemin son planı sayılan 1979'ı 1983 yılları kapsayan IV. Bek Yılı Kalkınma Planında kamu bankalarıyla ilgili bir değerlendirme dikkat çekmektedir. Metinde kamu bankaları ile ihtisas bankaları olarak, özel kesim bankaları ile yarışabilecek esnekliklere sahip olmadıkları ve kaynakları görevlerinin gerekleriyle doğru orantıda artmadıkları belirtilerek, **İhtisas bankaları ile ihtisas bankaları arasında maliyetlerin artması, düşük fiyatlarla ödünç vermek durumunda kalmaları bundan doğan görev zararları ile hazine tarafından yeterince ve zamanında ödenmemesi, kendilerine ihtisas alanları dışında da görevler yüklenmesi bu bankaları kaynak kaybına uğratmâ, ihtisas alanları içinde kredileme güçlerini azaltmâ.**³⁵² denilmektedir.

1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TKKOİ) yeni dünya düzeni içerisinde yer almaya çalışan Türkiye'nin yeniden ivme kazanan hızlı kentleşme sürecinde gittikçe artan konut sorununa çare olarak düşünülmüştür. 1980'lerin yeni ekonomik düzeninde hem pazarlık hem de alim gücü düşük sabit ve dar gelirli kesimler için konuta ulaşmak gittikçe zorlaşmaktâ. Kentler ve özellikle büyük kentler gecekonduyla çevrelenmiş ve denetlenemez bir hale gelmiştir. Yetersiz altyapıları ve sunulmayan kentsel

³⁵¹ GÜVENÇ, Murat; İKİK, Oğuz; **Emlak Bankası 1926'ı 1998**, Emlak Bankası Yayını, İstanbul, 1999, s.147

³⁵² AYDIN, Saadet; a.g.e, s.152

hizmetleri ile kentle bütünleşemeyen halklar ile öteden beri zaten sorun olarak algılanmakta olan gecekonduyardan kurtulmak ancak düzenli ve denetim altına alınmak alanlarda toplumsal konut sunumuyla mümkün olabilir. Bunun için ikinci planda sözü edilen toplu konut düşüncesinin yakama geçirilmesi gerekmektedir.

12 Eylül yönetimi 1981 yılında çıkardığı İlk Toplu Konut Yasası (2487 sayılı yasa) ile bir toplu konut fonu kurarak genel bütçenin % 5'inin bu fona aktarılmasını düzenlemiştir. Fondan kredi biçiminde yararlanabilme kokulu olarak yasa çıkmadan önce baklanmak projelerde en az 200 konut, yasanın yürürlüğe girdiği tarihten sonra ise en az 750 konut üretmek üzere oluşturulmuş projeler olması ve büyüklüğünün de brüt 100 metre karenin altında olması şartı getirilmiştir. Böylece ucuz toplumsal konut üretilmesi sağlanacak olacaktı. Konutlar büyüdükçe kredi kokulları zorlaştırılarak caydırma yoluna gidilecekti. Bu durum büyük projelere geçiği özendirirken küçük üreticiyi dışarıda bırakmaktı. Kredilendirmede faiz oranları ve geri ödeme sürelerinin belirlenmesinde konutun büyüklüğü kadar, projelerin gerçekleştirileceği kentlerin büyüklüğü de göz önüne alınmaktaydı. Nüfusu yarım milyonu aşan kentlerde yapılacak toplu konutların krediden yararlanma kokulları artırılarak nüfusu 30 binin altındaki kentlerin toplu konut girişimleri desteklenmiştir.

Bu yasa ile devletin konut yatırımlarına artan verimli bir alan olarak yaklaşıldığı görülmektedir. Yasada bütçe gelirlerinden ayrılan % 5 oranındaki kamu payının konut fonuna aktarılacağı hükme bağlanmaktadır. Ayrılan bu fon Emlak Bankası kanalıyla dağıtılacaktır.³⁵³

Yasanın en olumlu yanı 1950'lerde Emlak Bankasının uygulamaya başlayıp 1980'lere kadar getirdiği Yapı Birikim Hesabının yaygınlaştırarak diğer ulusal bankalar da sisteme sokmasıdır. Konut sahibi olmak isteyenler konut maliyetinin % 20 ile % 25'i arasında bir miktar bankada açılacak hesaba biriktirmesi ve biriken paranın en az bir buçuk katının banka tarafından kredi olarak Kamu Konut Fonuna yatırılması istenmektedir.

İkinci Toplu Konut Yasası 2 Mart 1984 tarihinde 2985 sayılı yasa ile yürürlüğe girmiştir. İlk yasa ile oldukça farklı bir çizgide düzenlenen yasada Emlak Bankası sıradan bir ulusal banka gibi rol almakta, konut fonu tümüyle bütçe dışında ve bütçe dışı kaynaklardan beslenen bir fon olarak Merkez Bankası hesabı biçiminde düzenlenmektedir. Banka idare ile kredi talep edenler arasında bir aracı konumundadır.³⁵⁴

İkinci Toplu Konut Yasasının yürürlüğe girdiği tarihlerde Emlak Bankasının ana statüsü de değişime uğramıştır. Kasım 1984 tarihli değişiklik ile bankanın 1946'da birinci

³⁵³ KELEK, Ruken; **Kentleşme Politikası**, İnce Yayınları, 3. Baskı, Ankara, 1996, s.304

³⁵⁴ KELEK, Ruken; a.g.e, s.305

sārada yer alan konuta ilikkin görevleri ikinci plana atılarak ilk sēaya her türlü bankacılık işlemleri yapmak, menkul kıymetlerin alın ve satılmasını yapmak maddesi yerleştirilmiştir.

Yeniden yapılandırılma çalışmalarına banka kadar Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının üzerinde de etkili olmuştur. Bakanlığının örgüt yapısında yer alan Mesken Genel Müdürlüğü üne yasa ile verilen konuta ilikkin görevler 1984 yılında 209 sayılı yasa gücünde kararname ile alınmak ve bakanlığının başlı kuruluşu olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü de Maliye ve Gümrük Bakanlığının başlanmıştır. Böylece 1984 yılında düzenlemelerinden sonra bakanlığının konuta ilikkin görevleri kalmamıştır.³⁵⁵

1985-1989 döneminin planı (V. Bek Yılı Kalkınma Planı) hükümetin Emlak Bankasını ortadan kaldırmaya bakladığı için ilk kanıdır. Bu planda hiçbir bankanın altında Emlak Bankası adına rastlanmaz. Artık bankanın yerini TOKİ ile bankacılık sistemi almıştır. Bankacılık sistemi devletin elindeki bankaların özelleştirme yoluyla devrettiği ve özel sektör bankalarının ağırlıkta olduğu bir konuma geçilmiştir.³⁵⁶

29 Kasım 1992 tarihinde Denizcilik Bankası kapatılarak tüm varlıkları ile birlikte Emlak Bankasına devredilmiştir. 1952 yılında 5842 yasa ile özel hukuk hükümlerine bağlı bir anonim şirket olarak kurulan Denizcilik Bankasının % 51 hissesi Hazineye aitti.³⁵⁷

2001 yılında Emlak Bankasının 403 yurt içi, 2 yurtdışı olmak üzere toplam 405 şubesi ile 10 bin çalışanı bulunmaktaydı Bankanın sermayesi Nisan 2001'de 750 Trilyon TL olarak görünmektedir. 3 katrilyon mevduat büyüklüğüne sahip Türkiye'nin 9. büyük bankası olan bu bankanın ana ortağı hazine olup kamusal sermayeli bankalar arasında yer almaktaydı 75 yıllık bankacılık ve inşaat deneyimine sahip olan ve 1999 krizine kadar verdiği konut kredileri ve kendi inşaat şirketleri vasıtasıyla yaklaşık olarak 1 milyon kişiye ev sahibi yapmış olan Emlak Bankası 1999 krizinin ardından konut kesimindeki girikimci rolünün yok edilmesi ve özelleştirmeye hazırlanması gündeme gelmiştir. Bankanın 1988 tarihli ana statüsünü değiştiren 10.09.1998 tarih ve 98/Tİ 48 sayılı karar, 17.09.1998 tarih ve 23466 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Bu kararla, Bankanın konut yapım etkinlikleri sona erdirilmiş, yalnızca sürmekte olan inşaatların bitirilmesine izin verilmiştir.

30.04.2001 tarih ve 24388 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2001/2002 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bankanın bankacılık faaliyetleri dışında kalan tüm mal varlıkları iştiraklerindeki hisseleri, ticari takvimazları ile gereksinim fazlası takvimazları tüm hak ve yükümlülükleri ile bilanço değerleri üzerinden TOKİ Bakanlığının devredilmiştir. Banka yeniden yapılandırılarak özelleştirmeye hazırlanacaktı. Ancak, Bankanın konut

³⁵⁵ KELEK, Ruken; a.g.e, s.306

³⁵⁶ AYDIN, Saadet; a.g.e, s.161

³⁵⁷ KOCAKAMAMOLU, Sururi; **Bankacılık Ansiklopedisi**, Doğan Matbaacılık, Ankara, 1977, s.161

üretimi ilikkisinin bulunduğ u yüklenicilerin hak ediklerini TOKK ödemeyi reddetmiş, yükleniciler de baklamak projelerdeki konut inkaatlarēdurdurma noktasēna gelmiştir.³⁵⁸

03.07.2001 tarih ve 24451 saydēResmi Gazeteōde yayēmlanarak yürürlüğ e giren 4684 saydē yasanēn 2. maddesi ile 4603 saydē yasaya eklenen 3. madde de 2001/2202 saydē Bakanlar Kurulu Kararēnēn 1. maddesi çerçevesinde, Türkiye Emlak Bankasē A.ķōnin Ziraat veya Halk Bankasēna devri öngörölmüktür. Bankacēdēk Düzenleme ve Denetleme Kuruluōnun 06.07.2001 tarih ve 5508 saydē onayē ile 09.07.2001ōden itibaren 295 kubesi T.C. Ziraat Bakasē A.ķōne, 96 kubesi ise 15.10.2001ōden itibaren T.Halk Bankasē A.ķōye devredilerek 1946 yēēndan beri ülkenin konut ihtiyacēnē karēdayan ve konut kooperatifleri yoluyla 1 milyon kikinin konut sahibi olmasēna katkı sağlayan bir banka ortadan kaldēdēlmēktē.

2000ōi yēlarda başlayan devlet desteğinin kooperatiflerden çekilmesi hareketi neticesinde 1 milyon insanē ev sahibi yapan bir konut bankasē niteliğinde olan Emlak Bankasēnēn yok olmasēsonucunu doğurmaktadır. Devlet önce ülkede yakanan konut sorununun gerçekten çözümlmesini isteyip istemediğ ine karar vermelidir. Ondan sonra yapēacak olan ilk ik konut üretimini tevik eden ve destekleyen Emlak Bankasē gibi bir bankanē acilen kurulmasēnē sağlamak olmalēdē. TOKK gibi kuruluşlar ise sosyal devlet olmanēn gereğ i olarak sosyal konut yapēmēna eğilmelidir.

3.2.4.2. Türkiyeōde konut finansmanē ve toplu konut fonu idaresi

Türkiyeōde konut finansmanē dendiğ inde, kararlē ve bakardē örnekler verebilmek zordur. En köklü kurumsal finansör olarak Emlak Bankasēdahi sistemli, kesintisiz ve kararlē bir finansman sistemi geliştirememiş, ekonomik ve siyasal gelişmelerle dalgalanmalara teslim olmuştur. 1930ōlarda yaygēn olan bireysel konut üretim sürecinde genelde hanelerin doğrudan finansman yöntemiyle konut sahibi olduklarē birikimlerini, yakēn çevreden edindikleri ödünçleri kullanarak konut yaptırdēklarē bilinmektedir. Tabii bu dönemde konut ve arsa fiyatlarēnēn makul düzeylerde olmasē hanelerin finansman sēkēntēsēnē hafifletmiştir. Ankaraōda memurlar ile ülkenin değ işik kentlerinde yeni kurulan sanayilerin iççileri için yapēan memur ve iççi lojmanlarē ile, yine Ankaraōda bürokratlarēn kurduğ u ilk kooperatifin konut üretiminde, kamu finansmanē kullanēlmēktē. Daha sonra yanēp yēkēlmēk Anadolu kentleri için konut yöntemleri uygulanmāk, deprem gibi doğ al yēkēmlar sonucu yitirilen konut yēğ ēnēnē yerine koymak amacēyla kamu finansmanēndan yararlanēlmēktē. Sonraki yēlar, konut finansmanēnda arayēk yēllarē olarak değ erlendirilebilir. Tüzel düzenlemeler ile sosyal

³⁵⁸ 03.05.2001 Tarihli Milliyet Gazetesi

güvenlik kurumları (SSK, Bağ kur, Oyak, Emekli Sandığı) üyelerine konut kredisi vermeleri için yol açılmıştır. Bu ilk uygulamalar özellikle konut kooperatifçiliği için de olumlu sonuçlar doğurmıştır.³⁵⁹

Tablo 3.2. Konut Finansman Sağlayan Kurumların Konut Üretimi

Kurumlar	Uygulama Dönemi	Konut Sayısı
T.Emlak Bankası	1944-2000	90.915
SSK	1962-1987	233.289
OYAK	1963-1992	55.248
Bayındırlık ve İskân Bakanlığı	1966-1988	893.050
Bağ kur	1975-1980	7.412
TOKİ	1984-2002	43.145

Kaynak: DPT Yedinci Beş yıllık Kalkınma Planı Konut Komisyonu Raporu, Ankara; 1996

Kurumsal düzeyde konut finansman sağlayan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı özellikle gecekondulaştırma bölgelerinde konut kooperatifleri ile belediyelere kredi açmak ancak Devlet bütçesinden beslenen Bakanlık fonu, etkin kredilendirmeyi sürdürememiştir. Emlak Bankası ise, 1947'den 1988 sonuna kadar uzun vadeli düşük faizli konut kredisi vermiş, ancak 1988 sonrası yapılaşmaya yönelik olarak, fonlarına doğrudan lüks konut üretimi ile bu tür konutların alıcılara yüksek faiz ve kısa vadeli kredi olarak vermeyi tercih etmiştir. Ancak, 1980'lerin başlarındaki kredi faiz oranları da oldukça yüksek ve değişkendir. Örneğin, 1983'te % 16 olan yapı biriktirim kredi faizleri, 1.1.1984'te % 21'e; konut kredileri faiz oranı % 20'den % 24'e; hazır bina, bina inşaatı ve onarım kredilerinin faizleri ise % 34'ten % 40'a çıkarılmıştır. Toplu Konut Fonu'ndan kredi alan kooperatiflere banka kaynaklarından açılan konut kredilerinin normal kredilere oranla daha düşük düzeyde tutulması yapılan akamalarına göre farklılaşması ve yapılanı tamamlanan kooperatif konutlarına kredi açılmaması yönünde kararlar alınmıştır.³⁶⁰

Bakanlık ve Bankaların finansman alanındaki yetersizliklerini aşmak üzere, 1984 yılında bütçe dışı bir kaynak olarak Toplu Konut Fonu (TKF) oluşturulmuştur. 2985 sayılı

³⁵⁹ AYDIN, Saadet; a.g.e, s. 162

³⁶⁰ GÜVENÇ, Murat; İKİK, Oğuz; a.g.e, s.351

Toplu Konut Yasası'nın 3. maddesinde Fon'un kullanılmayan alanları seralanmaktadır. Bunlar; *şifendi ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, Toplu Konut alanlarına arsa temini, arakılma, turizm altyapıları, okul, karakol, ibadethane, sağılık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları benzeri tesisler ve konut sektörü sanayinin teknik için yatırım ve idarete kredisi ile iş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi tekebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi ve afet hizmetlerinin karılanması* alanlarıdır. Fonun kredi ödemeleri de şu biçimlerde olmaktadır:³⁶¹

1. Toplu konut kredileri,
2. Bireysel Krediler,
3. kehit kredileri,
4. Belediye arsaları üzerinde toplu konut ve kentsel çevre kredileri.

Tablo 3.3. Toplu Konut Fonu Tarafından Yapılan Konut Yatırımının Toplam Konut Üretimi İçindeki Payını Gösterir Çizelge

Yıl	Kamu	Özel	Toplam Konut Yat.	Toplam SSY	Toplu Konut Fonu	TKFK/Top. Konut Yat (%)
1989	320	10.413	10.733	38.160	2.399	22.4
1990	1115	15.008	16.123	64.580	4.683	29.0
1991	997	22.513	23.510	102.395	1.856	7.9
1992	2006	77.095	79.101	173.371	3.145	4.0
1993	3262	155.546	158.808	484.588	1.336	0.8
1994	3268	366.003	369.271	952.280	5.636	1.5
1995	4943	670.770	675.713	1.882.225	3.567	0.5
1996	12978	1.191.768	1.204.746	3.757.812	5.979	0.5
1997	21392	2.128.551	2.149.943	7.728.372	10.243	0.5
1998	35804	3.403.203	3.439.007	13.034.213	36.914	1.1
1999	62833	4.424.560	4.487.393	17.261.865	12.640	0.3
2000	58880	65.228.290	65.287.170	29.268.556	5.774	0.0
2001	76937	78.941.942	79.018.879	36.196.885	-----	-----

Kaynak: TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) verileri ile hazırlanmıştır.

³⁶¹ GÜVENÇ, Murat; İLK, Oğuz; a.g.e s.351

1984'den 2001 Haziran'ına kadar 943 449 konuta toplu konut kredisi; 1984'i 1988 arasında 93215 konuta bireysel kredi; Aralık 2001'e kadar 9304 konuta kehit kredisi ve 29562 konuta belediye arsalar üzerinde toplu konut ve kentsel çevre kredisi kapsamında olmak üzere toplam (1984'i 2001 döneminde) 1.075. 530 konuta fondan kredi verilmiştir.³⁶²

1989'i 1990 yılları arasında toplam konut yatırımları yaklaşık % 50 artarken, TKF kredileri % 100 oranında artmıştır. Bu iki yılda TKF'nun % 30'u, 1990'i 1992 döneminde ise % 50'si Genel Bütçe içerisine alınmıştır. Fon kaynaklarının kısılması ile TKF kredilerinin toplam konut yatırımlarına karşılama oranı 1992'de % 4'e ve sonraki yıllarda ise binde 3'lere kadar düşmüştür, 2000'de hiç bir kredi ödemesi olmamıştır. 1990 yılında bankaların kısa vadeli konut kredisi vermeye baklamaları ile TKF kredilerinin banka konut kredilerine oranı 1991'de hızlı bir düşüşe geçmiştir. TKF ile birlikte SSK ve Oyak kredilerinin toplam konut yatırımlarına oranı 1990'i 1992 döneminde % 10'un altına inmiştir. 1992'de Emlak Bankası'nın, toplam mevduatının %50'sine ulaşan KEY fonlarından verdiği kredileri, 1991 sonuna doğru yaklaşık dört kat arttırmış ve bu krediler için konutların yeni olup olmadığına ilişkin bir sınırlama getirilmemesi sonucunda, yıllık %66 faizli ve 20 yıla kadar vadeli kredilerden yararlananların sayısı 1991 sonuna doğru 9 500'den 1992 yılında 36 000 kişiye ulaşmıştır. Bu kredilerin yanı sıra yıllık %1 faizli \$'a endeksli ve % 1,5 faizli Alman Mark'ına endeksli konut kredisi kullananların sayısı da 9.000'e ulaşmıştır. Bu krediler aracılığıyla Banka, üst gelir kümelerinin spekülasyon konut istemlerine destek olmuştur. 22.11. 1986 tarih ve 19289 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3320 sayılı **Memurlar ve Kıçiler ile Bunların Emeklilerine Konut Edindirme Yardan Yapılması Hakkında Kanun** uyarınca, Emlak Bankası ve TOKİ ortaklığında bir konut finansman modeli geliştirilmiştir. Bu modelde, yurt içindeki kamu ya da özel kurumlarda çalışan kişiler adına her ay sonunda, Emlak Bankası'nda açılan KEY hesabına, ikverenler tarafından para yatırılacaktır. Bu yardım, adına konutu olmayan eklerden yalnızca birisi ya da her iki ek adına ve 75metre kareyi geçmeyen yalnızca bir konut için kullanılacaktır. Yasa, yardım süresini de 180 ay olarak belirlemiştir. Adına konutu olmayanlar 18 ay, konutu olanlar ise 36 ay süre ile yardım yapıldıktan sonra bu hesaptan yararlanabileceklerdir. Bu bir tür yapı biriktirim hesabıdır. Bu yasa 120 ay uygulandıktan sonra, 1 Ocak 1996'da bir yasa gücünde kararname ile yürürlükten kaldırılmak ve konut edindirme yardımları da kesilmiştir. Bu model, TOKİ'nin bir türlü kararl hale getiremediği finansman arayışlarına bakarsak bir

³⁶² <http://www.toki.gov.tr/uygulamalar/konutkredileri>).

örnek olarak, 2000'di yıllarda da halen tartışılmaktadır. Hesapta biriken paranın Emlak Bankası tarafından, devlet tahvili, hazine bonusu ve gelir ortaklığı senetleri gibi araçlarla nemalandırılması öngörülen ve kesildiği tarihe kadar 350 trilyon TL birikim olduğu belirtilen hesaba sonu hakkında sağlıklı bilgiye ulaşılamamaktadır. Toplu Konut İdaresi ile Kamu Ortaklığı İdaresi'nin bir arada olduğu KEY döneminde, hesapta biriken paraların kamu borçlarına ya da zararlarına kapatmak için kullanılmak olabileceği de akla gelmektedir. Böyle olsun ya da olmasın, TOKİ ile Emlak Bankası arasında bir yerlerde sıkışık kalan bu paralar, bugün TOKİ'ye geçmiş durumdadır. Nakit olarak değilse bile, Emlak Bankası'nın miras konut ve arsa yığılması olarak TOKİ'ye devredilmiştir. Mart 2003'te satışa çıkarılan Emlak Bankası Bahçeşehir konutlarından trilyonlarca gelir elde etmesi beklenen TOKİ'nin, bu paralarla ne yapacağı zaman gösterecektir. Türkiye'de konut finansmanı konusunda Toplu Konut İdaresi'nin geliştirdiği modellerden bir diğeri Konut Sertifikası'dır. 15 Ekim 1989 tarih ve 20133 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Konut Sertifikası Uygulama Yönetmeliği (KSUY) ile TOKİ toplu konut projelerinin finansmanı için bir akçalı model geliştirmeye çalışmaktadır. Konut sertifikası olarak adlandırılan bu araç **“finansman indekslenmiş bir borç senedir.”**³⁶³ Bu modelde TOKİ üretilen projeler içindeki konutların her bir metre karesine karşılık gelecek bir sertifikaya (menkul kıymeti) satışa sunulacaktır. Sertifikanın fiyatı her ay TOKİ tarafından yapılan maliyetleri ve piyasa koşulları göz önüne alınarak belirlenecektir. Böylece İdareye fiyat belirlemede geniş bir alan bırakılmaktadır. Sistemin temelinde, konut almak isteyen kişinin, 5 yıl içinde yeterli sertifikaya satın alabilecek gelire, birikime sahip olduğu düşüncesi yer almaktadır. Ancak, sertifika fiyatlarının 5 yıl içinde nasıl bir değişim göstereceğini kestirmek zor olduğundan, 5 yılın sonunda, alıcının yeterli sayıda sertifikaya ulaşamama riski bulunmaktadır. Gerçi bu durumda hemen paraya çevrilebilme garantisine sahiptir ama konuta çevrilme garantisi sağlanmamaktadır. Çünkü 5 yılın sonunda yeterli sertifikaya ulaşsa bile, konuta sahip olabilmek için sertifikalara ek olarak alıcının bir de kerefiye ödemesi gerekecektir. kerefiye miktarını İdare, konutların satış tarihinde oluşan fiyatların % 30'unu geçmeyecek bir biçimde belirleyecektir. Bu da önemli bir belirsizlik alanı oluşturmaktadır. Üstelik bu sistemin yöneldiği kitle kesinlikle dar gelirli yoksul kesim olmayacaktır. Çünkü 5 yıl süre ile düzenli bir biçimde birikim yapılması ve her ay belirlenecek olan fiyat artışlarının da karşılama

³⁶³ ERSEL, Hasan; **Bir Menkul Kıymet Olarak Konut Sertifikası** Kent Kooperatifçiliği Dördüncü Teknik Semineri, 31 Aralık 1989, Antalya, Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayınları, Ankara, 1989, s. 20

gücünde olmasē gerekmektedir. O dönemin Maliye Bakanē bu yöntemin gecekondulaımayē önleyecek, yepyeni ve yeryüzünde bakka örneği olmayan bir model olduğunu iddia etmektedir.³⁶⁴

Ancak, bakan gecekondulaımanın aynē zamanda ivedi bir gereksinimi karıadēđıñē göz ardē etmekte, özellikle kente yeni gelmik kitlelerin 5 yē boyunca nerede yakayacaklarēndan söz etmemektedir. Aynē zamanda gecekondunun salt barınma amaçlı dört duvar ve bir çatıdan oluğu gibi bir yanēđē içine dükmekte, onun toplumsal içeriğini ve kente tutunmada, en azēndan ilk yēlardaki iılevini gözardē etmektedir. Gecekondu alanlarēndaki yerdeklik ilikkileri ve birbirine yardım (ımece) gibi dayanāma unsurlarēne dikkate almamaktadır. Önerilen bu modelin Emlakbank Atakehir projesinde uygulandıktan sonra, bir daha gündeme gelmediği bilinmektedir. 1996 yēında, kurumsal düzeyde finansman sağlamak üzere, Sermaye Piyasasē kurallarēna bağlı yeni bir model geliıtirilmiktir. Serbest piyasa düzeneğine ve liberalizmin ilkelerine uygun bir biçimde oluıturulan bu finansman biçimi, gayrimenkul yatēın ortaklıklarē adēile anılmaktadır. Gayrimenkul yatēın ortaklıklarē (GYO), takēmaz varlıklara ya da takēmaz varlıklara dayalı projelere yatēın yapmak biçiminde faaliyette bulunan özel portföy yönetimi kurumlarēdır.³⁶⁵

Arazi ve bina gibi takēmaz mallar üzerindeki haklar takēabilir değ erler haline getirilerek pay senedi ile temsil edilebilirken, GYO kıirketleri de hem gayrimenkul hem de ek menkul kēymet oluıturmaktadır. Böylece, takēmazlar üzerindeki bütün haklar bir pay senedi ile temsil edilebilirken, GYO kıirketleri de hem gayrimenkul hem de menkul kēymetler piyasalarēnda kurumsal yatēıncē sēfatēna sahip olmakta ve büyük inıaat projelerinde de finansman aracē biçiminde bir endüstri oluıturmaktadır. Ekonomiye katkıları açışından, bok duran takēmazlarē değ erlendirme, büyük altyapē yatēınlarēne finanse etme, sermaye piyasasēna alternatif yatēıncē kazandıma, gayrimenkul piyasasēnda kurumsal yatēıncē olma, konut sektörünü geliıtirme ve inıaat sektörüne düzen ve disiplin getirme iddialarēne takēmektedirler.

Gayrimenkul yatēınē takēmaz mal iyeliliğine bağlı her türlü yasal haklarē çıkarlarē ve kazançlarē kapsamaktadır. Genel olarak piyasalarē önceden belirlenmik kurallarē vardı ama gayrimenkul piyasasēnē kurallarē zaman içerisinde sürekli değ iım gösterir. Türkiyeōde

³⁶⁴ TÜRK KENT; **Kent Kooperatifçiliği Dördüncü Teknik Semineri**: Antalya.1989, Kent Kooperatifler Genel Merkezi Yayınları, Ankara, s.19

³⁶⁵ İKTİŞADİ Arıktēmalar Vakfē, **Gayrimenkul Yatēın Ortaklıklarē Semineri**, İktisadi Arıktēmalar Vakfē Yayınları, İstanbul, 1999, s.10

baklangıç yđē 1995 olan GYOđlarēn yasal zeminini Sermaye Piyasasē Yasasē oluşturmaktadır. Ancak, takēnmaz değ erlerin takēnē değ erler haline getirilmesi yolu, 1926 yđēnda yürürlü ğ e giren Medeni Yasaōda zaten bulunmaktadır. İ kat senedi ya da ipotekli borç senedi adēyla takēnmaz değ erlerin banka sistemi içerisinde tahvile dönüktürölerek hareket kazandēđmasēna, bu yasa olanak tanēnaktadır.³⁶⁶ Bu durumda, GYOđlarēn kurulmasē ile amaçlananēn, daha çok sermaye piyasasēna ve kapitalist mülkiyet sistemine güç ve canlēđk katmak oldu ğ u sonucu çıkarđabilir. GYOğlara tanēnan vergi ayrıcalıklarē ile (ki kurumlar vergisinden ve KDVōden) muaf tutulmaktadır.³⁶⁷ Bunlarēn çekiciliklerinin arttēđmaya çalışđmasēda bu kanēyē güçlendirmektedir.

2001 yđē programēnda, konut istem ve sunumuna gerekli kaynaklarē sa ğ lamak üzere, sermaye piyasasēnda faaliyet gösterecek ve çıkaraca ğ ē kēymetli ka ğ ā karkāđē ē elde edece ğ i fonlarla uzun vadeli konut kredisi açabilecek kurumlarēn oluşturulmasē ve bankacēđk sisteminde bu amaçla yeni düzenlemeler yapıđmasēndan söz edilmektedir (Resmi Gazete, 15 Kasēn 2000: 226). Bu madde GYOğlara yönelik bir düzenleme gibi algēanmaktadır. Gittikçe kurumsallaşarak güçlenen GYOğlar, A ğ ustos 1999ōda dernekleşmiştir (GYODER). 2003 yđēna gelindi ğ inde, ıklem gören 9 GYOōnun 955 trilyon TL toplam net aktif değ ere sahip oldu ğ u görülmektedir.

Bankalarēn ticari takēnmaz sahipli ğ ine sēnēlamalar getirilmik olmasē, GYOđlarē kurumsal takēnmaz yatērēnēnda öne çıkarmēttē. 4389 sayđē Bankalar Yasasēnēn 7/12. Maddesinin ikinci fēkrasē, bankalarēn, **“GYOğlar dēēnda gayrimenkul ticareti yapan ortaklēklara katđlamayacaklarē ve bu konuda ik yapan gerçek ve tüzel kiş ilere kredi açamayacaklarē, ticaret amacēyla takēnmaz mal alēp satamayacaklarē”** biçiminde düzenlenmiştir. Bu düzenleme biçimi, bankalarēn GYO kurarak ticari takēnmazlarēnē bu ortaklēklara aktarmalarēnē özendirmiştir. 18.06.1999 kabul tarihli bu yasa, 23.06.1999 tarih ve 23734 sayđē Resmi Gazeteōde yayēnlanmēttē.

GYOğlar kurulum aşamasēnda ilk önce SPKōya portföy ıkletmecili ğ i faaliyetinde bulunma istemi ile bakvurmaktadır. Bu izin alēndēktan sonra, Sanayi ve Ticaret Bakanlē ğ ēna kurulum izni almak için bakvururlar. Kurulum izni aldēktan sonra altē ay içerisinde SPKōya halka arz için bakvurmak zorundadırlar. Bunun için de öncelikle bir banka

³⁶⁵ AYBAY, Aydēn (1999), **Kent Kooperatifçili ğ i 13. Teknik Kongresi**, Kent Kooperatifler Genel Merkezi Yayēnlarē Ankara, 1999, Türkent, s.87

³⁶⁶ GÖKÇE, Gamze; **Gayrimenkul Yatērēn Fonlarē Yatērēn Ortaklēklarē Sertifikalarē Hazine Tanēnmaz Mallarēnēn Bu Yolla De ğ erlendirilmesi**, Maliye Bakanlē ğ e Milli Emlak Genel Müdürlü ğ ü Yayēnlarē Ankara, 1998, s.81

ile teminat sözleşmesi yapmalarē gerekmektedir. Bankadan alēnan teminat mektubuna proje arsasēnē tapu sicili, yapē izni de eklenerek SPKōya, gayrimenkul sertifikalarēnē kartēarak halka arzēnē saē lanmasē için bakvurulur. Bu arada proje gerekleētirilmekte, yatēēncēlara arz edilen sertifika gelirleri, anlakmalēbankada bir hesapta toplanmaktadır. Banka, hesaptaki parayē nemalandēarak GYOōya finansman saē lamaktadır. GYO ise, konut ya da ticari takēmaz üretimini gerekleētirip, ya takēmaz olarak ya da takēmaz satēēndan elde edilen gelir olarak, elinde sertifika bulunanlara ödeme yapmaktadır. Bōylece, banka kredilerine gōre daha uzun vadeli finansman saē lanmaktadır. Ancak, GYOōdarēn kullandēē sermaye yōksek maliyetli olduēundan, daha karlē ve kēsa sūrede getiri saē layan projelere yōnelmektedirler. Bu nedenle, aēēlēklē yatēēn kalemleri, ticari takēmazlar olmaktadır. GYOōdarēn toplu konut ya da dar gelirli kesime konut projeleri ūretebilmeleri için, öncelikle sermayenin maliyetini dōkūrmeleri, daha uzun vadeli borç kalemleri bulmalarē gerekmektedir.³⁶⁸

3.2.5. 2002 sonrasēuygulanan finansman politikalarē

Ūlkemizde yakanan 2002 krizinden sonra devletin tamamen konut yapēnēndan çekilmesi sonucu konut finansmanē için ūngōrūlen yōntemlerden en dikkat çekeni tutsat (Mortgage) yōntemi olmuştur. 2007 yēēnda yasalakan bu sistemi ele almaya alēacaēē.

3.2.5.1. Tūrkiye'de ipoteē e dayalēkonut finansman sisteminin (Mortgage) doē uku

Tūrkiye, gayrimenkul piyasasēnē son derece canlē olduēu ūlkelerden birisidir. Gayrimenkul uzun zamandan beri en popūler yatēēn aracē olmasēna raē men, yatēēncēsayēē sēnēlē kalmēēē. Bunun baklēca sebebi, Tūrkiye'de tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olmasēē. Tūrk insanēnēn yaēam kalitesinin yōkselmesi ve konut talebinin karēēanmasē uzun vadeli finansman sisteminin kurulmasēna baē lēē. Bugūne dek uzun vadeli finansman modellerinin hayata geçirilmesini engelleyen yōksek enflasyon ve ekonomideki belirsizlikler gibi nedenler artēē ortadan kalkmaya baklamēēē. Ekonomideki olumlu geliēmelerle birlikte ūzellikle Amerikan ekonomisinde uzunca bir sūredir uygulanmakta olan uzun vadeli gayrimenkul finansman modellerinin Tūrkiye kartlarēna adapte edilerek uygulanmasē tartēēlmaya baklanmēēē. Kurulacak sistem, hem uzun vadeli gayrimenkul finansmanē saē layacak, hem de Tūrk insanēna uluslararasıstandartlarda kaliteli konut sahibi olma imkânē verecektir.

³⁶⁸ KODAL, Hakan; a.g.e, ss.50ē 51

Merkez Bankasēnēn 17 Aralēk 2004 tarihinde aēkladē ē verilere gōre toplam tūketici kredileri 9 milyar dolar, konut kredileri ise 1,8 milyar USD mertebesindedir. Yani konut kredileri tūketici kredilerinin % 20'si seviyesindedir. Tūketici kredileri toplamē ise Gayri Safi Milli Hasēda'nēn % 3,4'ünü oluşturmaktadır. Konut kredisi konusunda, gerekli finansman araēlarē sunularak yeni dūzenlemeler yapēlmasē halinde, būyūk bir potansiyel bulunmaktadır. Bu durumu kekfeden yurt iēi ve yurt dēēndaki kuruluēlar kimdiden hazērlēklara baklāmēklardē.³⁶⁹

2003 yēē yaz aylarēnda faizlerin ve enflasyonun dūkmesiyle baklayan olumlu hava sayesinde tūketici kredilerinde ciddi bir artēk gōzlenmik ve vadeler uzamēktē. Konut kredilerinin ekonomide olmasē gereken seviyeye ulakmasē iēin yeni dūzenlemelerin yapēlmasē ve yurtdēēnda bakanēyla uygulanmakta olan ipoteē e dayalē finansman sisteminin Tūrkiye kartlarēna adapte edilmesi gerekmektedir. Bu amaēla Maliye Bakanlē ē ve SPK tarafēndan ortak yūrūtūlen ēalēmalar tamamlanmēk ve tasarē Hūkūmet'in incelemesine sunulmuktūr.³⁷⁰

Tūrkiye'de konut kredilerinin az olmasēnēn baklēēa ūē ana sebebi bulunmaktadır. Birincisi; Hazine bonolarēnēn faiz oranēnēn yūksek olmasē nedeniyle būtēēē aēē ē yūzünden bankalar gayrimenkul yatēēmēna fon tahsis etmeyerek hazineye borē vermektedir. İkincisi; Emlak Bankasēnēn tasfiye sūrecine girmesi neticesinde, kamu tarafēndan konut kredilerine gereē ince destek verilememektedir. Ūēūncüsü de; būyūk ōzel sektōr bankalarē halen endūstriyel holdinglerin birer parēasē olduklarē ve dēēer faaliyetleri finanse ettikleri iēin kunda uzun vadeli ipotek ikine girmek istememektedirler. Bu nedenle mevcut kartlar altēnda ancak ōn ōdeme iēin hazēr nakit parasē olanlar veya dēē iēik yollardan borē para bulanlar konut sahibi olabilmektedir.³⁷¹

Bu baēlamda, Tūrkiye pazarē ipoteē e dayalē finansman sistemi aēēēndan būyūk ōneme ve potansiyele sahip durumdadē. Risklerin iyi bir ēekilde kontrol altēna alēnacajē hūkūmet destekli bir finansman modeli kurulduēunda yurtdēē ve yurtiēi yatēēncēlardan sisteme būyūk destek saēlanacaktır. ēu an piyasada ōzel sektōr aēēēndan gūēlū ve iyi yapēlanmēk bir ipotek girikimi iēin benzersiz fēsatlar bulunmaktadır. Sistemin kurulmasēyla birlikte kēsa sūrede 2 milyar dolarlēk bir yabancē sermayenin Tūrkiye'ye gelmesi beklenmektedir.

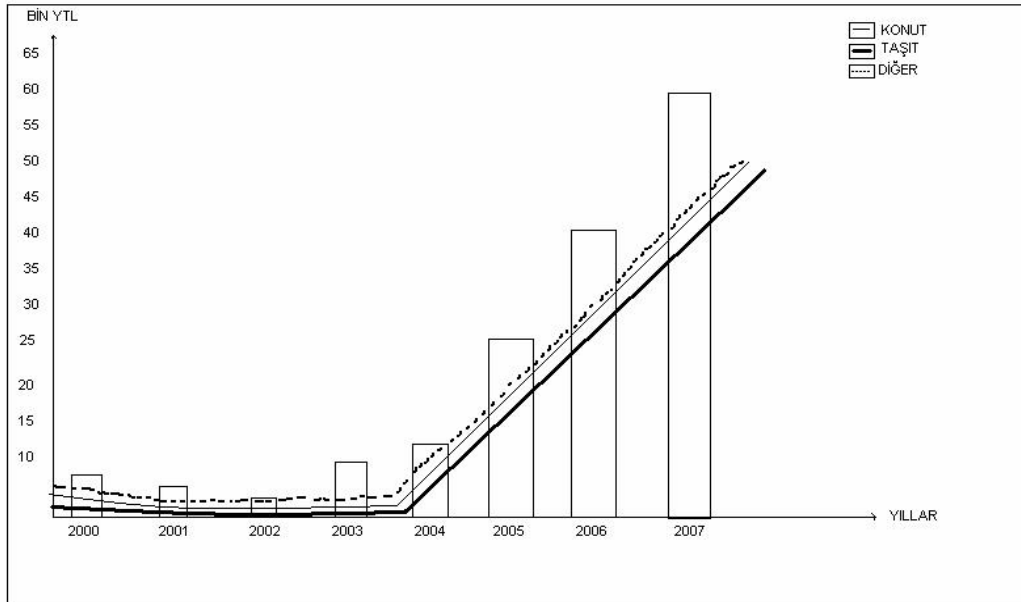
³⁶⁹ DOLUN, Leyla; a.g.m, s.7

³⁷⁰ DOLUN, Leyla; a.g.m, s.8

³⁷¹ DOLUN, Leyla; a.g.m, s.8

Türkiye Bankalar Birliği'nin verilerine göre konut kredilerinin takipteki kēsmē toplam stokun yaklaşık % 0,02'sini oluşturmaktadır. Kredilerdeki temerrüt oranēēn bu denli düşük olmasēēn baklāca iki sebebi vardır: birincisi Türklerin karakter olarak borcuna sadēk bireylerden oluşmasē, ikincisi de bankalarē müşteri seçiminde çok dikkatli davranmasē ve gerekli teminatlarē almasēdır. Bu yapı ipotē e dayalē finansman sisteminin Türkiye'de bakardē olacağ ēēn önemli bir göstergesidir.³⁷²

İngilizce Mortgage olarak ifade edilen finansman modelini daha iyi analiz edebilmek için yukarıda ele alēnan yurtdēardaki uygulama tekniğini göz önünde bulundurmak gerekir. ABD'de uygulanan sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satē nakde dönerler, bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkânē vardır. İkincil pazardaki kurumlar, Mortgage Association (FNMA) ve Government National Mortgage Association (GNMA) gibi kamu kuruluşlarēyla birlikte bir havuz oluşturarak yatēēncēlara hisse satarlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satē alēlar; krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine dükerse, kendilerine öncelik tanēēr. Orta sēēf tüketiciyi hedef alan, 20'i 30 yēa yayēan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle, Amerikalēlar'ēn yaklaşık % 65'i ev sahibi olmuştur.³⁷³



Grafik.3.1 Tüketici Kredileri

Kaynak TCMB , 17 ARALIK 2008

³⁷² DOLUN, Leyla; a.g.m, s.8

³⁷³ ÇALIŞKAN, Enise; a.g.t, s.27

Türk Lirasē konut kredilerinde uygulanan aylık faiz oranlarē yüzde 1,95'ı 2,55 arasındadır ve maksimum vade 10 yēdē. USD veya EURO'ya endeksli kredilerde ise aylık faiz oranlarē yüzde 0,69 ile 1,05 arasında deē imektedir ve maksimum vade 15 yēdē. Bu oranlar, ABD ile kēyaslandē ānda bir hayli yüksektir. ABD'de Mortgage faizleri 15 yē için yēllik yüzde 4.75, 30 yē için yüzde 5.33 düzeyindedir. Türkiye'de kurulacak ipotē e dayalı finansman sisteminde uygun risk mekanizmalarēnē kurulmasıyla ve gerekli tevkiklerin saē lanmasıyla kredi faizleri daha akāē āara çekilebilecektir.³⁷⁴

Türkiye'de halen konut kredisi sigortasē yapılmamaktadır ve açāan kredileri menkul kēymetlektirmek için bir mekanizma yoktur. 10 hatta 15 yēllik vadelerle konut kredisi vermeye baklayan bankalar kredi riskini kendileri üstlenmektedirler. Türkiye'de yakē bir zamanda kurulacak olan Mortgage sisteminde menkul kēymetlektirmek amacıyla bankalar konut kredisi portföyleri oluşturmaya başlamādardē. Sistem çalēmaya başladē ānda hazır portföyü olan kurumlar öncü rol üstlenerek avantajlı hale gelecek, konut sahibi olmak isteyenlere yeni kredi açmak için kēsa sürede ikincil piyasalardan finansman temin edebileceklerdir. Bu konuda özellikle yeni kurulmuş olan bireysel emeklilik sistemi, ikincil piyasalarda bu kredileri satēn alarak önemli katkı saē layacaktır. Kurulacak sistem, ev sahiplerinin uzun vadede finansman ihtiyacēne karşıdarken, aynı zamanda da müteahhitlerin ve proje geliştiricilerin üzerindeki finansman yükünü de azaltacaktır.

SPK ile Maliye Bakanlıē ēnēn ortak olarak tasarladēklarē modelde, uzun vadeli konut kredisi verecek kurumlara kaynak saē layacak, bunun karşıdē ānda kredi veren kuruluşlardan satēn alacāē ē ipotek kredilerini sermaye piyasalarē yoluyla satacak bir 'İpotekli Konut Finansmanē Kuruluşu' oluşturulması dükünölmektedir. Bu konuda da Toplu Konut Kāaresi'nin yeni fonksiyonlar üstlenmesi gündeme gelmektedir.

Piyasada halen işlemekte olan konut kredisi sisteminde, krediye konu olan gayrimenkul risklere (deprem, sel, yangēn, terör saldırıēē fātāna, kar, vb.) karşı sigorta ettirilmekte, kredi bakvurusu yapan kişiye de hayat sigortasē veya ferdi kaza sigortasē yaptēılmaktadır. Sigorta ve ipotek masraflarē dahil kredi ile ilgili masraflar mükteri tarafından karşıdanmaktadır. Bazē bankalar uzun vadeli konut kredisinin geri ödemelerini garanti altına almak için bir kefil ile yetinmeyerek iki tane müteselsil kefil istemektedir.

³⁷⁴ ÖZÜTÜRK, Bülent; nYatēn Fonlarēnēn Tarihsel Gelişimi, SPK Araştırma Raporu, Ankara, 2002, s.16

Bankalar verdiğ i kredilerde, risklerin büyük bir kēsmānē kendileri yüklenmeleri sebebiyle, çok sağ lam güvenceler almaktadēlar.³⁷⁵

Konut kredilerinde önemli bir role sahip "tapu sigortasē" Türkiye'de yenidir ve ku an sadece bir Amerikan kirketi bunun uygulamasānē yapmaktadē. Tapu sigortasē krediyle gayrimenkul alan bireye tapu ediniminde karkēakēabilecek tüm sorunlarē akmayē garanti eden bir sigorta çekididir. Kurulacak yeni ipoteğ e dayalē finansman sistemiyle birlikte mevcut sigorta kirketleri de tapu sigortasē için poliçe düzenlemeye baklayacaklardē.

Türkiye için uygun bir finansman modelinin bulunmasē konusunda, mevcut Bankalar Kanunu ve uygulamasē "Mortgage" konusunda gerçek bir engel oluşturmaktadē. Zira, Mortgage kredisi, bir banka kredisi olarak kabul edildē inde, taksitini ödeme güçlū ü çeken kiki veya kurulukun bütün kredisi faiziyle birlikte geri çajrēmasē kaçēnēmaz hale gelmektedir. İpoteđ e dayalē finansman modelinde bu tür kredi problemleri yakanmamasē için, krediler sigorta ettirilmektedir.³⁷⁶

Borçlunun temerrüte dükmesi durumunu kapsayan sigorta poliçeleri zenginlektirilerek sisteme dahil edilmelidir. İpoteğ e dayalē finansman kredileri, tüketicinin korunmasē hakkēndaki kanun kapsamāna alēnarak düzenlenmelidir. Temerrüte dükē kiki evini kaybettiğ i gibi bütün mal varlē ānē da kaybetme riskine girmemelidir. Kredi veren ile konut satēcē arasēndaki anlakma gereğ i, sözleşme feshedilince temerrüte dükē alēcēdan ev geri alēnmalē konutun satēa çēkarēmasē sonucu yeni alēcēnē ödediğ i bedelden, kikinin oturduğ u müddet kadar kira bedeli ve belirli bir ceza kesilerek, artan parasē iade edilmelidir. Kredi alan tarafēndan borcun tamamē ödeninceye kadar evin tapusu belirli bir ücret karkēē ānda yediemin (Trustee) kirketi üzerinde durabilir.

İpoteğ e dayalē finansman modellerinin pazarlanabilir bir uygulama olabilmesi için, enflasyonun tek haneli rakamlarda tutulmasē ve ekonomik istikrarēn sürdürülmesi gerekmektedir. Zira yabancē para cinsinden yapēan uygulamalar sadece kēālē bir kesime ulakmakta, döviz kurlarēndaki dalgalanma ve devalüasyonlarda konut alēcēarēnē sēkēntēya sokabilmektedir.

Mortgage sisteminin Türkiye'deki uygulamasēnda karkēakēacak problemleri akmak için özel ihtisas mahkemeleri kurulmalē yargē ve ipoteğ in paraya çevrilmesi süreci hēzlandēdēmalē ve ipoteğ e dayalē finansmanla ilgili kanunlarda gerekli düzenlemeler

³⁷⁵ ÖZÜTÜRK, Bülent; a.g.r, s.17

³⁷⁶ ÖZÜTÜRK, Bülent; a.g.r, s.18

yapılmalıdır. Özellikle Medeni Kanun, Kıra ve Kİlas Kanunu, tapu sicili mevzuatı ve vergi mevzuatında defiklikler yapılması gerekmektedir. Mevcut sistemde ipotetin paraya çevrilmesi süreci kredi veren kurumlar için çok sıkıntılı ve zaman alan bir süreçtir.

Konut kredisi portföylerinin menkul kıymetleştirilmesini kolaylaştırmak amacıyla özellikle bireysel emeklilik sistemi ve yabancısermaye teknik edilmelidir. Kalite güvence ve standardizasyon konusunda ortak bir platform oluşturularak kullanılan kredilerde homojenlik sağlanmalıdır. İpotete dayalı finansman sisteminin bakardı olması için hükümet tarafından sağlanacak vergi indirimi, vergi muafiyeti gibi teknikler hayati önem taşımaktadır.

Türkiye'de ipotete dayalı finansman uygulamasının, kredi sigortası sistemiyle birlikte, Mortgage GYO'lar (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) veya bu konuda ihtisaslaşan özel şirketler vasıtasıyla icra edilmeye başlanması uygundur. Mevcut kurumsallaşma ve şeffaf yapılarla GYO'lar ipotete dayalı finansman araçları sunmak ve bunları menkul kıymetleştirmek için en uygun şirket türüdür. Halen yüzde 18 olan KDV'nin konut yapı kooperatiflerinde olduğu gibi yüzde 1 olarak uygulanması ve tapu harçlarının daha düşük belirlenmesi gibi tekniklerle GYO'ların ipotete dayalı finansman sisteminde öncü rol üstlenmesi sağlanabilir.

İpotete dayalı finansman sistemi, hem üretim ve yeni iş olanakları açarak, hem ciddi vergi geliri sağlayarak, hem de istihdamı artırarak ekonomiyi canlandıracaktır. Sistemin işlenmesi için gerekli iş gücü, bilgi birikimi ve yeterli hammadde ülkemizde zaten mevcuttur. Gerekli düzenleme ve mevzuatın en kısa sürede tamamlanarak, AB kapısında gün sayan Türkiye'mizin değerli insanlarının konut sahibi yapılarak kaliteli yaşam standartlarına kavuşturulması gayrimenkul sektörünün tüm katılımcılarının öncelikli hedefidir.³⁷⁷

3.2.5.2 İpotek sigortası

Krediyi kullananlar için kredi kuruluğu tarafından sigorta yapılır. Bu sistemde oluşabilecek riskleri en asgari düzeye indirmek için sigortaların yapılması zorunludur. Kısaca bu konuya değinmekte yarar görmekteyiz.

İpotekli krediler birçok sigorta türünün uygulanmasına olanak sağlamaktadır. İpotek sigortalarının en önemlisi, kredi veren kurumu korumayı amaçlayan, borcun geri ödenmesi aşamasında ortaya çıkabilecek sorunları sigorta eden, ipotek kredileri ödenmeme sigortası (Mortgage Default Insurance)dır. Kredi kurumları maliyeti kredi kullananlar tarafından

³⁷⁶ ALP, Ali; YILMAZ, M.Ufuk; a.g.e, s.59

kâr edilmek üzere sigorta yaptırmakta ve kredi kullananın borcunu ödememesi durumunda ortaya çıkabilecek riskleri sigorta ettirmektedir. Kredi kullanan taraf taksit geri ödemelerini yapmadığı veya yapmadığı durumlarda özel ipotek sigorta şirketi devreye girerek ödemelerin devamını sağlamaktadır.³⁷⁸

İpotek kredisi almak isteyen tarafların yararlanabilecekleri iki tür ipotek sigortası bulunmaktadır. Bunlardan biri, kredi alanlar tarafından diğer de kredi verenler tarafından yapılmaktadır. Her iki sigortanın da kredi alanın kredibilitesi üzerinde olumlu etkisi olmasıyla beraber, kredi veren açısından kendisinin yaptırdığı sigortanın önemi daha büyüktür.³⁷⁹

3.2.5.3. Tutsat (mortgage) sisteminin vergi boyutu

İmortgage, son birkaç yılda hayatımıza giren ve günlük dilde en çok kullandığımız kelimelerden birisi oldu. Gayrimenkul alanında kullanılan bir finansman yöntemi olan mortgage, nüfusunun yüzde 50'ünün konut sahibi olmadığı Türkiye için aynı zamanda inmort anlamına da gelmektedir.³⁸⁰

TBMM'de kabul edilen 5582 sayılı Mortgage Yasasının getirmiş olduğu vergisel yenilikler şu şekilde özetlenebilir:

1- Konut finansman fonları temsilen ihraç edilen ipotek e dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansman fonları temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler Gelir Vergisi Kanununa göre elde eden açısından Menkul Sermaye Kıd olarak kabul edilecek ve vergilendirilecek.

2- İpotekli sermaye piyasası araçları ile varlık teminatlı menkul kıymetlerden sağlanan faizler de Menkul Sermaye Kıd olarak vergilendirilecektir.

3- İpotek finansman kuruluşları ve konut finansman kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirleri stopaj (kesinti) yoluyla kaynakta vergilendirilecektir.

4- Konut finansman kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar, ipotek finansman kuruluşları tarafından veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarı değerlerinin üzerinde elden

³⁷⁸ ALP, Ali; YILMAZ, M.Ufuk; a.g.e, s.55

³⁷⁹ ALP, Ali; YILMAZ, M.Ufuk; a.g.e, s.59

³⁷⁹ ERDİLER, Şaban ; **İmortgage Sisteminin Mali Avantajları**, Maliye Postası Dergisi, Ankara, Temmuz 2008, s.19

çıkartılmasında sonucu kendi lehlerine kalan paralar ve ipotek finansman kuruluşları, konut finansman kuruluşları ve konut finansman fonları, konut finansman kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar Banka ve Sigorta Muameleleri (BSMV) vergisine tabi değildir.

5- Konut finansman kuruluşları ve ipotek finansman kuruluşları tarafından konut finansman kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri, konut finansman amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanılan konutların kiracıya devri ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri için harç alınmayacaktır.

6- Konut finansmandan kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmemiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu diğerlerinden binde 54 oranında harç alınacaktır.

7- Aşağıda belirtilen makbuz ve kâğıtlar Damga Vergisinden İstisna Edilmiştir.³⁸¹

a) Konut finansman kuruluşları konut finansman işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasasında araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansman fonları temsil eden menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kâğıtlar,

b) İpotek finansman kuruluşları ile konut finansman fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasasında araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansman fonları temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen damga vergisi ve bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kâğıtlar,

c) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dâhil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen damga vergisi ve bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kâğıtlar.

8- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansman amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile ipotek finansman kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansman

³⁸¹ GENÇYÜYEK, Levent; a.g.m, s.31

kuruluklarē tarafēndan teslimi (müzayede mahallinde yapıdan satāē dahil) KDV den istisna tutulmuktur.³⁸²

3.2.5.3.1 Vergi düzenlemesinin eksikleri

Öncelikle belirtelim ki, kanun taslaı ında yer alan ve ıkikilerin sahip olacaklarē ilk ya da ikinci konut için kullandıkları kredilerin 100.000 YTLōye kadar olan kōsmēna isabet eden faiz ödemelerinin, gelir vergisi matrahēndan indirilebilmesiniō saı layan düzenleme kanunun yasalakmasē sürecinde kanun metninden ıkarāē Bu hüküm aslāda, mortgage sisteminin bakārēya ulakmasē için hayati önem takēmakta idi. Nitekim, mortgage sisteminin geliıı Amerikaōda ve Avrupaōnın birçok ülkesinde, ıkikiler tarafēndan ödenen faizlerin vergi matrahēndan indirimine izin verilmektedir. Hatta bazē ülkelerde faizin yanēsēra, ödenen ana para tutarlarē bile indirim konusu yapılabilmektedir. Ancak IMFōnin, vergi gelirlerinde azalma yakanacaı ē yönündeki kaygē ve baskıdarē nedeniyle, faiz ödemelerinin vergi matrahēndan indirilmesini saı layan düzenleme mortgage sistemine alēmadē Önümüzdeki yēlarda, ülke ekonomisinde yakanacak olumlu seyirle birlikte, düzenlemenin bu eksik yönünün düzeltilerek faiz ödemelerinin vergi matrahēndan indirilmesine olanak saı lanmasē gerekmektedir.³⁸³

3.2.5.4. Mevcut konut kredileri ile tutsat(mortgage) kredilerinin karıılaıması

Bilindiı i gibi, 5582 sayēē Konut Finansman Sistemine ıkıkin Çekitli Kanunlarda Deı ıkıkkık Yapıması Hakkēnda Kanunō 21 şubat 2007 tarihinde TBMM tarafēndan kabul edilerek yasalakmāıē. Söz konusu Kanunōun yasalakmasēēn ardēndan da daha önce bankalardan konut kredisi kullananlar arasēnda, mevcut konut kredilerini mortgage kredisine çevirip çevirmeme konusunda yoı un bir tartēma yakanmaya ve yanlē ve eksik bilgilere dayanan deı erlendirmeler yapılmaya baklanmāıē.

5582 sayēē Konut Finansman Sistemine ıkıkin Kanunōun 20ōnci maddesi ile 2499 sayēē Sermaye Piyasasē Kanunuōna eklenen Geçici 11ōnci Madde ile, bu maddenin yürürlüē e girmesinden önce düzenlenmik bulunan ve 5582 sayēē Kanunōun 38/A maddesinin birinci fıkrasēnda yer alan konut finansmanē tanēmēna uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafē olan tüketicilere, bu maddenin yürürlüē e girmesini takiben üç ay

³⁸¹ GENÇYÜREK, Levent; a.g.m, s.31

³⁸² ERDİLER, kaban; a.g.m, s.20

içerisinde, sözleşmenin yapılmak bulunduğu konut finansman kuruluşuna başvuru bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansman tanımı kapsamında değerlendirilmesi talebinde bulunabilme hakkı tanınmaktadır. Bu 3 aylık başvuru süresi içerisinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri ise, Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında, yani mortgage kredisi olarak kabul edilecektir.

Buna göre, bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce konut kredisi kullanan tüketicilerin kendilerine tanınan 3 aylık sürede talep etmemeleri halinde, bu krediler kendiliğinden konut finansman sistemi içerisinde kullanılmak kredi yani mortgage kredisi sayılacaktır. Bu durumda da doğul olarak tüketicilerin bu konuda bir karar vermeleri gereği doğul muktur ve işte sorun da burada başlamaktadır. Acaba mevcut konut kredisini mortgage kredisine çevirmek tüketicinin yararına mıdır yoksa zararına mıdır? Bunun tüketiciye getireceği avantajlar ve dezavantajlar nelerdir? Daha önce konut kredisi kullanan tüm tüketiciler kimdi bu sorunun yanıtı vermeye çalışmaktadır.³⁸⁴

Tüketicilerin vereceği karar son zamanlarda üzerinde en çok tartışılan bu konudur. Kanunun 24/üncü maddesinde yer alan ve konut finansman kuruluşunun, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasına talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hakkın ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilmesi ilikin hükmüdür. Diğer taraftan konut finansman kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekmektedir.

Yukarıdaki madde hükmü, vatandaşlar arasında çok yanlış yorumlanmak ve sanki konut kredisi kullanan vatandaşların, kredi taksitlerini 2 ay ödeyememesi durumunda, banka veya konut finansman kuruluşuna vatandaşın elinden evini alıp, ipoteki paraya çevirme zorunluluğu getiriyor şeklinde yorumlanmaktadır. Öncelikle bunu ifade etmek gerekir ki, bu madde hükmünün Kanunla konulmasının temel amacı tüketicileri korumaktır. Mevcut durumda, kullanılan konut kredileri ile ilgili olarak tüketiciler ile bankalar arasında imzalanan sözleşmelere bakıldığında, tüketicinin 1 gün bile ödemeyi geciktirmesi durumunda bankanın esasen gerekli bildirimleri yaptıktan sonra yasal takibe geçme ve ipoteki paraya çevirme yetkisi bulunmaktadır. Bu madde ile bankalara ve diğer konut finansman kuruluşlarına, yasal takibe geçmek için tüketicinin ancak üst üste 2 ödemeyi yapamaması durumunda yasal takibe geçebilme hakkı getirilmiştir. Yani mevcut konut

³⁸⁴ ERDOĞAN Kıban; a.g.m, s.21

kredilerinin aksine banka hemen yasal takibe geçemeyecek, bunun için tüketicinin 2 ay kredi taksitini üst üste ödeyememesini bekleyecektir. Kamuoyunda bilinenin aksine, bu madde hükmünün tüketicilerin yararına olduğu çok açıktır. Diğer taraftan, bu madde hükmü, tüketicinin 2 ay üst üste taksitini ödeyememesi durumunda yasal takibe geçme ve ipoteki paraya çevirmek üzere tüketicinin elindeki evi alma konusunda bir zorunluluk getirmemektedir. Yani bankanın 2 ay geçmesine rağmen, hala yasal takibe geçmeme veya 3 ay sonra, 6 ay sonra yasal takibe geçme hakkı bulunmaktadır.

Yukarıdaki detaylı açıklamalardan da anlaşıldığı üzere, daha önce konut kredisi kullanan vatandaşlar, mevcut konut kredilerini mortgage kredisine dönüştürmemeye bu hüküm nedeniyle karar vermeleri durumunda, bu karar, tamamen yanlış bir bilgiye ve yoruma dayalı bir karar olacak ve bu kararlarından dolayı zarar göreceklidir.

Vatandaşlarımızın, başka sebeplerle mevcut konut kredilerini mortgage kredisine dönüştürmemeye karar vermeleri ise mümkündür. Ancak burada her iki kredi türünün de tüm avantaj ve dezavantajlarının vatandaşlarımızın açısından çok iyi değerlendirilmesi ve doğru bilgilere dayanan bir karar verilmesi büyük önem taşımaktadır. Daha önce konut kredisi kullanan tüketicilerin mevcut kredilerini mortgage kredisine dönüştürmemesinin diğer önemli bir sebebi de, Konut Finansman Sistemine Kısık Kanun'da maalesef mortgage kredileri için bir vergi avantajı öngörülmemiş olması ve bunun bir sonucu olarak da her iki kredinin faiz oranları arasında bir farklılığa yaşanmaması olabilir. Bu konu ile ilgili olarak da tüketicilerin kararlarını verirken, mortgage kredilerine kimdi vergi avantajı tanınmamasının ileride de tanınmayacağı anlamına gelmediğini ve ileriki günlerde veya yıllarda, bu kredilere vergi avantajı getirilmesi durumunda, diğer mevcut konut kredilerini mortgage kredisine dönüştürmemişlerse, bu vergi avantajından yararlanamayacaklarını bilmeleri gerekir.³⁸⁵

3.2.5.5. Mortgage krizinin nedenleri ve alınacak tedbirler

BDDK'nın tüm dünyaya krize sürükleyen ve Türkiye'yi de önemli ölçüde etkileyen ABD mortgage kriziyle ilgili yapmış olduğu değerlendirme konunun önemine binaen aşağıya alınmıştır:³⁸⁶

³⁸⁴ UJ UR, Arif; **Mevcut Konut Kredileri ile Mortgage Konut Kredilerinin Karşılaştırılması**, Destek Yayınları, İstanbul, 2006, s.15

³⁸⁶ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi www.bddk.org.

3.2.5.5.1. Mortgage krizinin nedenleri

3.2.5.5.1.1. Yetki akamasının tespitinde gecikme

Monoline, özel amaçlı kurumlar ve serbest fonlar gibi yeni finansal kurumların sistem içindeki paylarının artması ve bu kurumların karmaklık yapıdaki CDS, CDO gibi kredi türev ürünlerini kullanmaları ABD'de bekleyen sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuştur.

Bununla birlikte finansal piyasaların denetleme ve düzenleme yetkisine sahip olan kurumların yetki alanlarının akaması sorunların tespitinin gecikmesine neden olmuş, yasal düzenlemelerin farklılaşması eyalet ve merkezi bazda boşluklar oluşturmıştır. ABD mortgage krizinin gelişim süreci tarihsel verilerle ele alındığında, siyasi ve politik kararlardaki değişikliklerin uzun vadede finansal piyasaları nasıl etkilediği de görülmektedir. Hükümet seçimleriyle birlikte Merkez Bankası yönetiminin değişmesi, para ve ekonomi politikaları arasındaki algıdaki uyum (ya da yapay uyum) bozmuştur. Mortgage kredilerinin sorunlu hale dönüşmesiyle, kredi krizi olarak piyasalara yansıyan bu durum, mortgage kredilerine dayalı ikincil piyasalardaki derinlik nedeniyle ödemelerin yapılamaması ve kırık zararlarının fonlanabilmesi amacıyla 2007 yılında üçüncü çeyreğinden sonra likidite krizine dönüşmüştür. Likidite krizine dönüşüm ise piyasalarda ani panik alım satımlarına neden olmuş ve baktı emtia piyasaları olmak üzere diğer piyasaları olumsuz etkilemiştir. ABD'de 2007 yılında sonlarına doğru otoriteler tarafından finansal dalgalanma yerine 'kriz' kelimesi kullanılmaya başlanmıştır. Kriz kelimesinin kullanılmasıyla birlikte, mortgage krizi yönetim sürecine yönelik çalışmalar baklatılarak, tüm para ve maliye politikaları gözden geçirilmiş, denetimler artırılmış ve finansal sistemin tamamlanması sürecine alınmıştır.

Finansal piyasalarda öncü olarak kabul edilen ABD piyasalarında ciddi anlamda organizasyonel yapı tartışma konusu yapılmış ve kamu kurumlarının ağırlığı konusunda fikir ayrılıkları ortaya çıkmıştır.³⁸⁷

3.2.5.5.1.2. Rating kuruluşlarının geç tepki vermesi

ABD mortgage krizi sonrasında, kredi derecelendirme kuruluşlarının mortgage krizine geç tepki vermesi yönünde oluşan kaygılar, bu kuruluşların Avrupa Komisyonu tarafından da incelemeye alınmasına neden olduğu anlatılan analiz çalışmasında, birçok Avrupa ülkesinin de, derecelendirme kuruluşlarının, ABD subprime mortgage kredilerine

³⁸⁷ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi www.bddk.org.

dayalē menkul kēymetlere yatān yapmasēn riskleri konusunda yatāncđarē uyarmakta yeterince hōzlē davranmadđklarē görükinü savunmaktadır.

ABD mortgage krizi sonrasēnda finansal sistemde alēnasē gereken önlemler ise kōyle sēralanmēttē:

"Mal varlđ āna ilişkin kredi riski bilgisinin iletilmesinde yakanan sorunlarēn ađđmasē finansal kurumlar ve yatāncđar tarafēndan risk yōnetiminin yapđmasē, kredi derecelendirme kurumlarēn gözden geçirilmesi, rating metodolojisi, ratinglerin kullanēnē ve denetleme yapēsēnē gözden geçirilmesi, birincil ve ikincil piyasa araçlarē arasēndaki muhasebenin konsolidasyonunun sağ lanmasē, menkul kēymetlektirilmik ürünlerin değ erlemesi ve muhasebesiyle ilgili sorunlarēn uluslararası ortamlarda tartēđmasē, menkul kēymetlektirilmik ürünlerin ipotekli varlđlara dönükünün izlenebilirliğinin sağ lanmasē, menkul kēymetlektirme idemlerinin yeterli verilerle desteklenen istatistiksel yöntemlerle yapđmasē, denetleyici otoritelerin piyasalarē ve finansal kurumlarē izleme yöntemlerinin geliktirilmesi, denetleyici otoriteler arasēndaki uluslararası iktisadīnin sağ lamlaktēđmasē"

Ayrēca, CDO ve SPV'lerin finansal sistem içinde yarattđ ēbelirsizliklerin akēabilmesi için mutlak suretle, uluslararası düzeyde vaka analizlerinin yapđarak, her ülkenin mortgage kriziyle ilgili risk profillerinin oluturulmasē gerektiği anlatđan analizde, AB'nin sahip olduğu bütünlük finansal sisteme dair politika ve stratejilere, ABD'nin sahip olmadđ ē hatēlatēddē.³⁸⁸

3.2.5.5.1.3. Değ erlemelerin gerçeği yansāmamasē

ñ Ancak, AB'de hummalēbir kēilde gözden geçirilen ve 2010 yēēnda tamamlanmasē beklenen çalēmalardan, ABD'nin de esinlenmesinin yararlē olacağ ē aksi halde, küresel finansal risklerin yōnetilmesinde ileriki dönemlerde başka problemlerin de çēkmasēn muhtemel olduğu belirtilerek, değ erlendirmede kōyle denilmiktir:

"İktisat sektörü baktā olmak üzere birçok sektörü yakēndan ilgilendirmesi nedeniyle, ekonomi açēsēndan ayrē bir önemi olan mortgage piyasalarēnda yakanan sorunlarēn önüne geçilebilmesi için; gerçeği yansāmayan değ erleme yöntemleri ortadan kaldēđmalēlē."

Mortgage komisyoncularē ve ekspertizler tarafēndan artēđan komisyon primleri takip edilmeli, kredi bakvurularēnda yapđan değ ikilikler, otoriteler tarafēndan izlenmeli, sahte kredi dokümantasyonlarē engellenmeli ve refinansman amacēyla alēnan kredilerle,

³⁸⁸ ñBDDK Mortgage Krizi Değ erlendirmesið www.bddk.org.

yatırımcıların garanti edilmik kısa vadeli yeniden satın alma yatırımlarının, finansal kurumlar tarafından yanlış fonlanmasının önüne geçilmelidir.

BDDK'ya göre, menkul kıymetlerin fonlanmasında yakanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi, kredi derecelendirme sürecindeki sorunlar da krizin diğer nedenleridir.

BDDK'nın "ABD Mortgage Krizi" analizine göre, 2007-2008 küresel finansal dalgalanmanın kaynağı olan ABD Mortgage krizi, piyasa yapısı ve denetim eksiklikleri ile izlenen politikalar sonucu ortaya çıkan sorunlarla, tahmin edilemeyen olumsuzluklara neden oldu.

Mortgage piyasasında süreç incelendiğinde, ipotekle dayalı kredi sözleşmelerinin hazırlanması aşamasında yakanan sorunlar, sistemin içindeki aksaklıklara neden olurken, ABD mortgage piyasasında özellikle subprime (yüksek riskli) ve düşük faiz oranlı mortgage kredilerinin nakit akışlarının bozulması bu piyasayla ilişkili menkul kıymet piyasalarında etkiledi.

Subprime krediler özü gereği riskli krediler grubunda yer almasına rağmen, bu riskler yokmuş gibi, bu tür kredilerin kullanılmasıyla sistem sorun çıkarmaya bakarak Riski yüksek kikişlere daha yüksek faiz oranları ile mortgage kredisi kullanılması ve faiz oranlarının yükselmesi ile faiz yükü arttı faiz ve anapara ödemelerinde aksaklıklar göz gösterdi. Subprime mortgage kredileriyle başlayan kredi krizinin büyüyerek, diğer kredi türlerini de etkisi altına alması mortgage piyasasının tamamının etkilenmesine neden oldu.

Konut fiyatlarındaki balon artışlar da piyasada asimetrik bilgiye neden olarak, kredi kullanımlarının yanlış yönlendirilmesine yol açtı ve konut satın almanın bir yatırım aracı olarak algılanmasına neden oldu.³⁸⁹

3.2.5.5.1.4. Mortgage krizindeki ilgili taraflar

Mortgage piyasasının temelini oluşturan mortgage kredilerini ihraç eden kuruluşlar açısından ortaya çıkan temel sorun, bu kurumlarca düşük kredi standartlarının belirlenmesi oldu. Menkul kıymet ihraç edenler açısından konuya bakıldığında da kredi piyasasında bir daralma yaşanmaması amacıyla gerekli denetim ve düzenlemelerin yapılmaması ve piyasanın kendiliğinden dengeye gelmesi yönündeki beklenti mortgage krizine yol açtı

³⁸⁹ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi www.bddk.org.

Mortgage ipoteklerine dayalı menkul kıymetleştirme sürecinin ıleyikine bakıldığında ise denetim eksikliği nedeniyle konut kredilerinin kullanımı amacıyla konut edinme yerine, konut spekülâtörlüğüne dönüktü ve sistem aksamaya başladı.

Global menkul kıymetler piyasasına bakıldığında ise aktiflerine menkul kıymetleştirilmik ürünleri alan şirketlerin, piyasada sorunlar oluşmaya başladığında bu aktifleri finansman bonusu gibi kısa vadeli kaynaklarla finanse etmeye çalışmaları da kısa sürede yüksek meblağlarda zarar açıklamalarına neden oldu.

Kredi derecelendirme kuruluşları açısından ise menkul kıymetleştirme havuzunu oluşturan ürünler yerine, bu ürünleri ihraç eden kurumların derecelendirilmesi risklerin saklı kalmasına, ihraç edilen menkul kıymetin gerçek risklilik düzeyinin ortaya konulmamasına yol açtı.

Menkul kıymetlerin sorunsuz krediler gibi derecelendirilmesi yatırımcıların iştahlarını artırdı ve risklerin yayılmasına neden oldu. Bireysel yatırımcılardan serbest fonlara kadar birçok yatırımcı aktifine mortgage kredilerine dayalı finansal araçları dahil etti.

Bankalar, monoline (finansal garanti veren) sigorta şirketleri, devlet destekli kuruluşlar ve serbest fonların da aralarında bulunduğu kurum ve kuruluşların kaldırıcı etkisi yüksek olan riskleri üstlenmeleri sonucunda yatırımcılar, piyasayı sorgulamadan ve kredi dereceleri hakkında yeterli bilgi sahibi olmadan kredi derecelerine güvenerek yatırımlarını gerçekleştirdi.³⁹⁰

3.2.5.5.1.5. Sorunlu kredi yapısı

Mortgage piyasalarının sorunlu kredi yapısı da subprime mortgage kredileri ile değişken faiz oranlı mortgage kredileri oluşturdu. ABD finans piyasalarında son yıllarda kredilerin esnek kartlarda verilmesi, mortgage krizini tetikleyen unsurlardan biri oldu. Hem düzenleyicilerin, hem de risk yöneticilerinin bu uygulamaları görmezlikten gelmeleri sistem içinde sorunların domino etkisi yaratmasına neden oldu. ABD mortgage krizi kaynaklı finansal dalgalanmanın temelinde yatan nedenlerden biri, kamuoyuna yapılan hatalı ya da eksik açıklamaların yatırımcılar tarafından veri kabul edilerek, varlık daha menkul kıymetleştirme sürecinde iken bu hataya giderecek daha sağlam yeni bir değerlendirilmenin yapılmaması oldu.³⁹¹

³⁹⁰ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi www.bddk.org.

³⁹¹ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi www.bddk.org.

3.2.5.5.1.6. Krizin likidite krizine dönüşmesi

Analize göre, kriz her ne kadar başlangıcında bir mortgage krizi olarak ortaya çıksa da takip eden süreçte bir likidite krizine dönüktü. ABD'de 2007 yılında, finans ve sigorta, gayrimenkul, inşaat ve madencilik sektörü baktı olmak üzere toplam 4 sektörün büyüme hızının yavaşlamasıyla genel ekonominin büyüme hızı da yavaşladı. Ekonomik büyümenin yavaşlamasına neden olan reel sektör, mortgage krizinden olumsuz etkilendi. Otorite açısından bir politika aracı olarak görülen faiz oranlarındaki değişim kredi piyasasında daraltıcı etki yaptı, kredi piyasasında 2006 yılında yüzde 13,2 oranında artan sağlanırken, 2007 yılında bu oran yüzde 4,8 olarak gerçekleşti. Analizde, "bu durum, Bush yönetiminin kredi piyasasını canlı tutarak ekonomik gelişmeye katma değer sağlama amacına uymamaktadır" denilmektedir. 2007 sonu itibarıyla ABD cari açık rakamı tarihinde en yüksek seviyeye ulaşarak, 811,5 milyar dolar olarak gerçekleştiği belirtilen çalışmada, "GSMH'nin yüzde 5,9'u olan cari açık değeri Amerika gibi büyük bir ekonomi için bile oldukça yüksektir. IMF kriterlerine göre yüzde 4'ün üzerindeki oranlar riskli olarak tanımlanmaktadır."³⁹²

3.2.5.5.1.7. Mortgage borçlarının artması

Analize göre, ABD hükümetinin tüketimi destekleyen politikaları ile artan tüketim eğilimi gösteren tüketicileri, kullanıma karşılığında ipotek gerektirmeyen kredi kartı borç ödemelerini geciktirmeye yöneltti.

Vergi sonrası gelirlerin ödenmemiş mortgage borçlarına oranı 1980 yılından itibaren giderek arttı, yüzde 45 olan bu oran 2004 yılında gelindiğinde yüzde 90'a ulaştı. Mortgage borçlarının artan nedenleri arasında konut sahipliğinin artması (aynı konut için kira ödemesi yerine mortgage kredi ödemesinin yapılması), faiz oranlarının düşmesi, vergi kanunlarının değişmesi ve konut değerinin artması yer aldı. Yatırımcıların risk almadan kazanç elde etme isteği maliyeti düşük, kolay kredi imkânlarına bağlı olarak tüketicilerin artan borçlanmasına ve kontrolsüz kredi genişlemesine neden olarak sistemin karışıklığına artırdı. ABD'de subprime borçluların ödeme güçlüğüne düşmesi ile tetiklenen kriz, bu karışıklıklarla birlikte büyüdü. Kredi piyasasında ortaya çıkan kriz mortgage kredileri üzerinde odaklansa da kredi kartı geri ödemeleri belirgin bir sorun olarak sistemde yer aldı. ABD mortgage piyasasında 2000-2008 döneminde faaliyet gösteren kurumlar itibarıyla toplam mortgage

³⁹² BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi www.bddk.org.

kredilerinin; yüzde 35'i finans kurumlarē yüzde 5'i federal kurulumlar, yüzde 50'si ipotekli konut kredileri fonu tarafēndan, yüzde 10'u bireysel ve diēer yollardan karēdāndēō³⁹³

3.2.5.5.1.8. Varlēklardan silinen kredilerdeki en büyük payēn, mortgage kredilerine ait olmasē

ñBankacēēk sektöründe varlēklardan silinen kredilerin gelikimine bakēddēēēnda, bir önceki yēda göre artēēn yüzde 122 oranē ile en çok 2008 yēēnēn ilk çeyreēinde gerçekteēi i kaydedilen analizde, **"bu artēēn içinde yüzde 531 ile en büyük paya mortgage kredileri sahiptirō** denilmektedir.

Ayrēca 2007 yēēnda 38 milyar 122 milyon dolar olan net silinen aktif deēeri 2008 yēēnēn ilk çeyreēinde 15 milyar 722 milyon dolar olarak gerçekteēmiştir. Mortgage kredileri nedeniyle net silinen aktif deēeri 2007 yēēnda 8 milyar 4 milyon dolar ve 2008 yēēnēn ilk çeyreēinde 5 milyar 985 milyon dolar olmuştur.ō³⁹⁴

3.2.5.5.1.9. Krizin nedenleri

ñAnalizde, krizin nedenleri ku baklēklarla özetlendi: "Mortgage kredilerinin yapēēnēn bozulmasē faiz yapēēnēn uyumsuzlakmasē konut fiyatlarēndaki balon artēklar, menkul kēymetlerin fonlanmasēnda yakanan sēēēēklēēk, kredi türev piyasalarēnēn geniklemesi, kredi derecelendirme sürecindeki sorunlar."

Analize göre, faizlerin düşük olduēu dönemlerde artan risk ıktahēyla kıkıların kredi geçmiklerine bakēmadan verilen subprime mortgage kredilerinde, faizlerin yükselmesiyle birlikte temerrütler ve icra yoluyla satēklar artmaya bakladē Bu durum karmakēk türev araçlarla finansal sisteme yayēarak dalgalanmaya neden oldu.ō³⁹⁵

3.2.5.5.1.10. Sistemin temelde sorunlu olmasē

ñAnalize göre, derecelendirme yapēēna bakēddēēēnda, subprime mortgage kredilerine dayalē tahvillerin yüzde 96'sēna A grubu derece verilerek en baktā, sistemin temeli sorunlu olarak kuruldu.

ABD mortgage piyasasēnda mortgage kredilerine ilikkin dolandēēēēēēklarēn son yēlarda artēē gösterdiē i, ancak mortgage dolandēēēēēēklarēnēn tespitine ilikkin belli bir çözüm

³⁹³ ñBDDK Mortgage Krizi Deēerlendirmesiō www.bddk.org.

³⁹⁴ ñBDDK Mortgage Krizi Deēerlendirmesiō www.bddk.org.

³⁹⁵ ñBDDK Mortgage Krizi Deēerlendirmesiō www.bddk.org.

yolu bulunamadığı belirtilen Analize göre, 2003 yılında 6936 olan kâpheli işlem sayısının 2006 yılında 35 bin 617'ye, 2007'de 46 bin 717'ye yükseldi. Tespit edilen kâpheli işlemlerin sadece yüzde 7'sinin neden olduğu zarar ortaya konabildi; bu ise 813 milyon dolar olarak gerçekleşti.³⁹⁶

3.2.5.5.1.11. Spekülatörlerin etkisi

Spekülatörlerin konut fiyatlarına etkisine değinilen analizde, hileli işlem konu olan konut 20 bin dolara satın alındığında değerlemesi hileli şekilde 80 bin dolara yapıldığında yapılan değerleme sonrasında sahte satış işlemiyle konut bedelinin yüzde 80'i olan 64 bin dolar kredi kullanıldığında ve spekülatör 44 bin dolar kar etti. Bu konutlar, genellikle icra yoluyla satıldığında Banka gerçek değeri 20 bin dolar olan konut için 64 bin dolar kredi kullanarak 44 bin dolar zarar etti; bu kredi FHA sigortalı ise sözkonusu zarar hükümet tarafından karşılandı.

Analize göre, mortgage dolandırıcılık göstergeleri arasında, "abartarak yapılmış, gerçeği yansıtmayan değerlemeler, komisyoncular ve ekspertizler tarafından artırımlı komisyon primleri, kredi başvurularında yapılan defilelikler, sahte kredi dokümantasyonları refinansman amacıyla alınan krediler ve yatırımcıların garanti edilmemiş vadeli yeniden satın alma yatırımları" yer alır.

ABD, ülkede mortgage kredileri nedeniyle baklayan dalgalanmanın bakında FED'in para politikasıyla tedbirler almaya çalışırken ABD, bu önlemlerin yetersiz kalması piyasalarda tedirginliğin devam etmesi, durgunluk ihtimalinin ortaya çıkması nedeniyle maliye politikası uygulamaları yeniden yapılandırma çalışmaları ve çeşitli düzenlemelerle dalgalanmanın negatif etkilerini ortadan kaldırmaya çalıştı.³⁹⁷

3.2.5.5.2. Mortgage krizine karşı alınan ve alınacak tedbirler

3.2.5.5.2.1. Para politikası uygulamaları

FED, 2007'de baklayan dalgalanma sürecinde 3'üncü defa politika defileliğine giderek, gösterge ve iskonto faiz oranlarını yeniden düşürmeye başladı ve çeşitli kanallarla piyasaya likidite desteğinde bulundu.

İskonto faiz haddindeki indirimle rağmen sistemin eski işleyişine dönmemesi, kuruluşların birbirine borç vermekte tereddüt etmeye devam etmesi üzerine FED, gösterge

³⁹⁶ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi www.bddk.org.

³⁹⁷ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi www.bddk.org.

faiz oranlarēnda indirime gitmeye bakladē Federal Aşk Piyasa Kurulu yūzde 5,25 dūzeyinde olan gōsterge faizini 7 defada yūzde 2'ye indirdi.

FED, finansal dalgalanmanē etkilerini en aza indirmek amacēyla birçok yeni likidite saēlama kolaylıklarē oluēturdu ve mevcut uygulamalar ile operasyonlarda önemli deē ikiliklere gitti. 17 Aē ustos 2007'de 100 baz puan olan birincil kredi oranē ile FED hedef faiz oranē arasēndaki spread farkēnē 50 baz puana indirdi ve 30 gūn vadeli kredilerin yenilenebilirliē ine izin verdi. Ayrēca 16 mart 2008'de spread farkēnē 25 baz puana dūkūrerek, kredilerin vadesini 90 gūne ekardē

12 Aralēk 2007'de vadeli ihale kolaylıē ē programēnē uygulayacaē ēnē aklayan FED, 17 Aralēk 2007'de 28 gūn vadeli, 20 milyon dolar tutarēndaki ilk ihaleyi gerekleētirdi.

FED, 11 Mart 2008'de vadeli menkul kēymet borç verme kolaylıē ē programēnē oluēturdu ve 27 Mart 2008'de haftalēk ihaleler bakladē FED, 16 Mart 2008'de 6 aylēk bir dōnem için piyasa yapēdēē ē kredi kolaylıē ēnē uygulamaya bakladē³⁹⁸

3.2.5.5.2.2. Piyasaya 490 milyar dolar likidite desteē i saēlanması

nAralēk 2007'den Mayēs 2008'e kadar olan dōnemde vadeli ihaleler ile piyasaya 490 milyar dolar tutarēnda likidite desteē inde bulunuldu. Mart 2008'den sonra aylēk miktarēn 100 milyar dolara ekardēacaē ē aklandē

FED'in dalgalanma dōneminde likidite desteē i olarak yaptē ē en olaē andēē yardēn ise bir yatēn bankasē olan Bear Stearns'e reeskont penceresinden kredi kullandēmasē oldu. Bear Stearns'in likidite sēkēklē ēna girdiē ini aeklamasēnēn ardēndan FED, JP Morgan aracēē ēyla kirkete 28 gūn vadeli likidite saēlayarak, son borç verme mercii gōrevini mevduat kuruluēı olmayan bir banka için kullandē

Bu arada FED'e acil durumlarda mevduat bankasē olmayan bir kuruluēa reeskont penceresinden kredi kullandēma yetkisi "Būyūk Depresyonōdan sonra 1932 yēlēnda yūrūrlūē e konulan bir madde hūkmūyle verilmiktē.

Bear Stearns'ēn likidite sēkēklē ē nedeniyle yakadē ē sorun FED'i ōzellikle piyasa yapēdarēna yōnelik olmak ōzere gūnlūk likidite saēlama yolunda alēmalar yapmaya sevk etti.

³⁹⁸ nBDDK Mortgage Krizi Deēerlendirmesiō www.bddk.org.

FED, nakit ve menkul kıymet şeklinde büyük tutarlarda borç vererek, piyasaya yeniden bir düzen kazandırmak istedi. Mart 2008 sonu itibarıyla yaklaşık 1 trilyon dolarlık bilançosunun yarısından fazlasını yeni geliştirmiş olduğu programlar teklif etti.

Bu çerçevede yapılan işlemler arasında, 100 milyar dolar vadeli ihale kolaylığı ve 100 milyar dolar ipotekli konut finansmanına dayalı 28 günlük repo, 200 milyar dolar vadeli menkul kıymet borç verme kolaylığı ve 36 milyar dolar döviz swapları 29 milyar dolar Bear Stearns'in satışını desteklemeye yönelik kredi ve 30 milyar dolar piyasa yapıcısı kredi kolaylığı yer aldı³⁹⁹

3.2.5.5.2.3. Maliye politikası uygulamaları

FED'in aldığı önlemlerin yetersiz kalması, durgunluğa girme beklentilerinin artması üzerine ABD hükümeti, ekonomiyi yeniden canlandırmak amacıyla genişletici maliye politikası tedbirleri de almaya başladı. Bu kapsamda 150 milyar dolar tutarında ekonomik büyüme paketi açıklandı.

Bu paketin 100 milyar dolarından tüketicilerin, 50 milyar dolarından işletmelerin yararlanması planlandı.

ABD otoriteleri çeşitli düzenlemelerle mortgage piyasasını yeniden disipline etmeye çalıştı.

Mortgage piyasasında disiplini tesis etmek, suiistimallerin önüne geçmek, mortgage kredisi veren kuruluşların işleyişini belli minimum standartlara bağlamak ve tüketiciyi korumak amacıyla "Mortgage Reform ve Suistimalleri Önleme Yasa Tasarısı" hazırlandı.

Kredi verme sürecini disipline etmek amacıyla "Adil ve Doğru Kredi İşlemleri Yasası" konuya ilişkin bölümü de içti.

Değişiklikle kredi verilirken riske dayalı fiyatlandırma yapılması istendi. Tüketicileri bilgilendirmek ve kuruluşlara tüketici korumasının nasıl yapılacağına göstermek için hibrid değişken faiz oranlı mortgage ürünlerinin özelliklerini anlatan rehber yayınlandı.

"Mortgage Aracıları Lisanslama Kanunu" ise ABD Senatosundan geçmiş, uygulanması için Konut Bankacılığı Komisyonu'nda bekliyor. Kanuna göre, bireysel çalışan mortgage komisyoncularına, mortgage kârı ve borç verenlere ya da mortgage hizmeti veren şirketleri kapsayan tüm kredi verenlere tescil zorunluluğu getiriliyor. Buna uyulmaması halinde cezai yaptırımlar öngörülüyor.

Amerikalı ailelerin konut finansman sorununu çözmek, finansal piyasalara olan güveni yeniden oluşturmak ve ekonomiyi güçlendirmek için çözümler üretmek amacıyla ABD Senatosu ile ABD Temsilciler Meclisinin birliğiyle "Konutlaştırma ve Ekonomik

³⁹⁹ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi www.bddk.org.

"Kılektirme Kanunu" düzenlendi. ABD Senatosunda 23 Temmuz 2008'de kabul edilen kanun, "Federal Konut Finansman Düzenleyici Reform Kanunu"nda, Konut Sahipleri Hope Kanunu ve Kraların Önlenmesi Kanununda düzenlemeler yapmaktadı.ö⁴⁰⁰

3.2.5.5.2.4. Denetim sürecinin sıkılaştırılması

Finansal dalgalanma başladıktan sonra yerinde ve uzaktan denetimlerle bankaların varlık kalitesi, likidite durumu, risk yönetimi ve rezerv durumu öncelikle ele alındı

Yine bu dönemde denetim anlamında Bear Stearns'in batmasından sonra SEC ve FED'in ikbirliği içinde çalışmasına yönelik mutabakat zaptı imzalanması dikkat çekti.

Dalgalanmayla özellikle ABD'de olmak üzere düzenleyici ve denetleyici otoritelerin ve yeni finansal ortamın ikleyici sorgulanmaya bakıldı ve çetli reform önerilerinde bulunuldu.

Hazinenin hazırladığı Modern Finansal Düzenleyici Yapı Taslağı nda kısa ve uzun vadeli mevcut düzenleme yapıları olduğca değ iktirecek önerilere yer verildi. Kısa vadede sorunun çözümüne yönelik, "finansal piyasalar çalışma grubunun etkinleştirilmesi, mortgage kredisi veren kuruluşlar için tek bir düzenleyici otoritenin kurulup kredi vermenin belli standartlara bağ lanması ve FED'in likidite desteğ inin tüm finansal kuruluşları içerecek şekilde genişletilmesi" önerilerinde bulunuldu.ö⁴⁰¹

3.2.5.5.2.5. FED'in likidite verme yetkisinin genişletilmesi

Finansal dalgalanmaya neden olan subprime mortgage kredilerinin yüzde 50'den fazlasının federal denetime tabi olmayan mortgage komisyoncuları tarafından ihraç edilmesi ABD otoritelerini tüm mortgage kredisi veren kuruluşları iktlemlerini düzenleyecek tek bir kurumun ihdas edilmesi fikrine yöneltti. Bu nedenle kısa vadede "Mortgage Kredi Verme Komisyonu"nın kurulması istendi. FED'in likidite verme yetkisinin mevduat kuruluşu olmayan finansal kirketleri de kapsayacak şekilde genişletilmesi önerildi. Ancak bu tarz bir desteğ in sakıncalarıda sıralandı

Piyasa istikrarını düzenleyici bir idarenin kurulmasına karar verildi ve bu görevi FED'in ifa etmesi düşünüldü.

Analizde, "Kıtiyatlı Finansal Düzenleyici Kılarenin Kurulması" ve "Ticari Faaliyetleri Düzenleyici Kılarenin Kurulması" hakkında da bilgi verildi.ö⁴⁰²

⁴⁰⁰ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesiö www.bddk.org.

⁴⁰¹ BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesiö www.bddk.org.

⁴⁰² BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesiö www.bddk.org.

3.2.5.5.2.6. Mortgage kredi sürecinin iyileştirilmesi

ñABD'de mortgage kredisi verme sürecinin ana unsurlarññ iyileştirilmesi için yapılmış gündeme gelenler köyle sñalanmaktadır.

-Tüm eyaletlerdeki mortgage brokerlarñ tek bir lisanslama standardē geliştirilmeli.

-Federal ve eyalet düzenleyicileri, mortgage kredisi veren ya da kredi verme sürecinde bir şekilde müşteri ile karışık kurulumlarē ve düzenli şekilde izlemeli.

-FED tüketiciyi koruma kurullarē daha güçlü oluşturmali⁴⁰³

3.2.5.5.2.7. Şeffaflıñ geliştirilmesi

ñFinansal kurulumlarñ yapılmış ürünlerine temel tekil eden varlıklarñ yapılmış yeterince araştırılmasē ve piyasadaki gelişmelerini yeterince takip etmemesi dalgalanma sürecinde birçok zararñ ortaya çıkmasına neden oldu.

Bu noktada finansal kurulumlarñ uygulamalar ile şeffaflıññ geliştirilmesi için gerekenler köyle sñalandē

-Denetleyici kurulumlar, yatırımcıların, menkul kıymetleştirilmiş krediyi çıkaran kurulum ve araçlardan krediye dair (ürünün başlı olduğu varlık havuzu gibi) daha detaylı bilgi almasını sağlamalıdır.

-Denetleyici kurulumlar; yatırımcıların portföylerinde bulunan araçlarē risk karakteristiğine dair kredi derecelendirme kurulumların başlı bir şekilde açıklamalarını sağlamalıdır.

-Finansal Piyasalar Çalışma Grubu; özel sektör ile birlikte kuracakları komitede yatırımcıların menkul kıymetleştirilmiş kredilerle ilgili kamuoyuna açıklama uygulamasını geliştirecek çalışmalarını yapmasını sağlamalıdır.⁴⁰⁴

3.2.5.5.2.8. Risk yönetiminde zararlıklarñ giderilmesi

ñKredi derecelendirme kurulumların yapılmış kredi ürünleriyle ilgili süreç ve uygulamalarñ geliştirmek için yapılmış gerekenler arasında da, derecelendirme yaparken kullandıkları kalitatif değerlendirmeleri kamuoyu ile paylaşımlarē yapılmış kredi ürünleri için kullanılan derecelendirme sürecinin reforme edilmesi, çıkar çatışmalarñ yönetmek için politikalar ve süreçlerin geliştirilmesi sñalanmaktadır.

Risk yönetimindeki zararlıklarñ giderilmesi için de küresel finansal kurulumların dalgalanma döneminde ortaya çıkan risk yönetimindeki eksiklikleri tespit etmesi, denetçilerin küresel finansal kurulumların risk yönetimindeki zararlıklarē giderme konusundaki gayretlerini izlemesi önerilmektedir.

⁴⁰³ ñBDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi⁰ www.bddk.org.

⁴⁰⁴ ñBDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesi⁰ www.bddk.org.

İhtiyatlı düzenleme politikaları kapsamında da düzenleyici otoritelerin kuruluşların ters piyasa koşulları ve bilanço içi ve d    maruz kaldıkları riskler ile orantı sermaye ve likidite bulundurmasını sa ılamas  krediyi çıkaran ve da ı an kuruluşlar için risk yönetimine dair rehberler oluşturulması Basel Komitesinin likidite yönetimine dair rehberlerini güncellemeyi biran önce bitirmesi, Finansal Muhasebe Standartları Kuruluşunun dalgalanma sürecinde muhasebe standartlarının rolünü değerlendirmeye tekvik edilmesi  nerileri yer almaktadır.⁴⁰⁵

⁴⁰⁴  BDDK Mortgage Krizi Değerlendirmesiö www.bddk.org.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Yapē kooperatiflerinin muhasebe, vergi ve finansman sorunlarēē tespit edip söz konusu sorunlara çözümler sunmak amacēyla hazērlanan bu çalēmada yapēdan anket çalēmalarēdan elde edilen verilere göre tespit edilen sorunlara sunulan çözümler aēaē daki gibidir.

Konut sorunu ÷lkemizde yēllarē birikimi olarak karkēnēza çēkmaktadē. Hemen hemen her dönem aēēmasē için çēkitli uē raklar verilen bu sorun ne yazēk ki günümüze kadar çözülmek yerine daha da katlanarak gelmiştir.

Konut sorununun en büyük nedeni altyapēē ve düşük standartlē konutlarla, nüfus fazlalēē dē. Buna bir de köyden kente plansē ve programsē göçü eklediē imiz zaman sorun içinden çēkēmaz bir hal almaktadē. Cumhuriyetin baēlangēcēnda nüfusun %15ēē kēhirlerde % 85ēse köylerde yakamaktaydē Bu denge her yē köyler aleyhine kentlerin ise lehine deē imektedir. 1985 yēēnda nüfusun %53ēü köylerde % 47ēsi ise kēhirlerde yakamaktaydē 2000 yēē nüfus sayēnēna göre bu oran köylerde %35.1ēe inmik kentlerde ise %64.9ēa yükselmiktir.

Köylerden kentlere doē ru olan bu hēzlē artēk beraberinde var olan konut açēē ēnē katlanarak artmasēna neden olmuştur.

Özel sektör tarafēndan üretilen konutlarē maliyetlerinin yüksek olmasē ve arzē talebi karkēdamakta yetersiz kalmasē neticesinde 1930ēlarda ÷lkemizde uygulanmaya baēlanan yapē kooperatifçiliē i sabit ve dar gelirli vatandaēlarē bu ihtiyaēlarēē karkēdamak için ümit baē ladē ēbir can simidi olmuştur.

1970ēlerde devlet tarafēndan kooperatiflerin kredi yoluyla desteklenmesi neticesinde kooperatif sayēē ve buna baē lēolarak üye sayēēnda büyük artēdalar olmuştur.

Kooperatif sayēēnda meydana gelen bu artēk beraberinde birçok yeni sorunun da ortaya çēkmasēna neden olmuştur. Bu çalēmada kooperatiflerin karkē karkēya kaldē ē bu sorunlarēyaptēē ēnēz anket çalēmasē neticesinde köyle tespit etmik bulunmaktayēz:

- 1- Denetim Sorunu
- 2- Finansman Sorunu
- 3- Arsa Kē Kēgili Sorunlar
- 4- Vergi Kanunlarē Kē Kēgili Sorunlar
- 5- Kooperatif Kanunu Kē Kēgili Sorunlar
- 6- Türk Ticaret Kanunu Kē Kēgili Sorunlar

7- Diğ er Sorunlar

Denetim bir iktetmenin nerede olduğunun ve nereye doğru gittiğinin gör÷lmesi açēēandan hayati önem arz eden bir konudur. Bunun için bir iktetmede ilk önce denetim standartlarēnēn belirlenmesi ve ona göre izlenecek yöntemlerin oluđturulmasē gerekmektedir. Denetim için iyi bir iç kontrol sisteminin oluđturulmasē denetçilerin denetim konusunda yeterli bilgi ve deneyime sahip olmasē yapđacak denetim faaliyeti için olmazsa olmaz olarak sayabileceğimiz unsurlar olarak ortaya çekmaktadē. Yaptđ ēnēz anket çalēmasē sērasēnda kooperatif yöneticilerinin muzdarip olduğu en önemli sorun olarak denetim karkēnēza çekmaktadē.

Mali denetimin yanē sēra diğ er önemli bir denetim konusu da yapē denetimidir. Özellikle ÷lkemizin yakadē ē Ađ ustos 1993 depreminden sonra bu konu hiç de göz ardē edilmemesi gereken ve üzerinde önemle durulmasē gereken bir konu olarak durmaktadē. Yapē denetimi ile ilgili kanundan bu çalēmanēn önceki bölümlerinde ayrēntēē olarak bahsedilmikti. Kanun olarak hazē olmasēna rağ men yapē denetimi birkaç büyük il dēānda henüz uygulamaya geçmik değ ildir. Bir an önce bu denetim faaliyetinin tüm ÷lkeyi kapsayacak şekilde uygulanmasē gerekmektedir.

Kooperatiflerin sorunlarēnē sēnēflandērdēē ēnēzda karkēnēza köyle bir tablo çekmaktadē:

1-Yöneticileri, meslek mensuplarēē tüm üyeleri ve kooperatife ik yapan iktetme ve kakhēslarēilgilendiren finansman sorunu,

2-Sadece yöneticilerle meslek mensuplarēnē ilgilendiren ama üyelerin çokta ilgilenmediğ i muhasebe ve vergi sorunlarē

Bu sēnēflandērmaya göre üyeler daha erken evlerine kavuğmak için, meslek mensuplarē ücretlerini alabilmek için, kooperatife ik yapan iktetme ve kakhēslar ise yaptēklarē ikin bedelini tahsil edebilmek için, yöneticiler de ödemeleri yapabilmek için finansmana ihtiyaç duymaktadēlar. Bu, bir döngü olarak yukarēda sayđan tüm gruplarēetkilemektedir.

Oysa muhasebe ve vergi sorunlarē sadece yöneticilerle meslek mensuplarēnē ilgilendirmektedir.

Bu amaçla yapđan anket çalēmalarēnda yönetici ve meslek mensuplarē dēānda kalan üyeler sorun olarak finansmanē gör÷rlerken, meslek mensuplarē ve yöneticiler bu soruna muhasebe, vergi ve denetim sorunlarēnēda eklemektedirler.

Kooperatiflerin k  an için en büyük sorunu finansman olarak görülmektedir. O kadar ki finansman sorunu kooperatiflerin  ye temininden genel kurul yapma s kl kl r na kadar birçok faaliyetini etkilemektedir. Anket  al mas nda kooperatif yöneticileri finansman sorununu akmada yetersiz kald klar n beyan etmektedirler. Devletin kredi desteğini çekmesi, faizlerin y ksekl i, üyelerin taahhütlerini zamanında yerine getirememeleri zaten zor durumda olan kooperatifleri iyice zor duruma sokmuştur.

Yap kooperatiflerine büyük ölçekli, toplu konut yapmaya müsait, altyap  haz  arsa temin eden Arsa Ofisi Genel M d rl     n n kapatılması ve yerine ikame edilecek herhangi bir kurumun olmaması yapı kooperatiflerini sıkıntıya soktuğu gibi sağlanan vergi ile ilgili avantajlar belirli kartlara ba lanarak k  lanm   dolay  yla zor durumda olan kooperatifler daha da sıkıntıya girmiştir.

Kooperatiflerin kurulması faaliyetlerini devam ettirmesi için   kar dan 1163 sayı kooperatifler kanununda gerekli tadilatların yapılması kooperatifleri zor durumda bırakmaktadır. Bu konuda acil düzenlemeler yap lmas elzem görülmektedir.

Önerilere gelince;

1- Denetim ile ilgili  neriler

Denetimle ilgili önerilerden ilki muhasebe denetimi ile ilgilidir. Kooperatiflerde denetim konusu sadece genel kurullarda üyeler tarafından ibra edilmek olarak basite indirilecek bir konu değildir. Özellikle büyük miktarlarda paralarla  klerin yol aldı bu kurumlarda iyi bir denetim mekanizmas olusturulmal  .

Kooperatiflerin denetimi sadece Ticaret Müdürlüğü bünyesindeki kooperatifler masasına bırakılmamalı. Bu amaçla devletin özellikle ba  ns z denetim kuruluşlarını da devreye sokması gerekmektedir. Yaptınız anket  al mas s ras nda yöneticilerin denetim konusunda sıkıntıları olduğu ve bunun çözüme kavuturulmas  gerektiği konusunda bulgular elde edilmektedir. Her ne kadar yöneticiler genel kurul  yeleri tarafından seçilen denetçiler tarafından denetlense bile yeterli bilgi ve deneyime sahip olmayan, yaptıkları  kle denetim faaliyeti arasında bir ba  bulunmayan k kilerce yapıdan denetim gereksiz, anlamsız ve de   olsun diye yapıdan bir faaliyetten öteye gidememektedir. Kooperatiflerdeki  ye yapı göz önüne al nd  nda genelde birbirini tanıyan k kilerden olunan bu yapılarda tarafs z bir denetimin olmas n d k nmek biraz fazla iyimserlik olur.

Denetim faaliyetinde mutlaka tarafsız olan ve sorumluluğu paylayacak bağımsız denetçilerin yer alması gerekmektedir. Bu konuda öneri olarak tacirlere belirli bir aktif büyüklüğünden sonra Yeminli Mali Mükavire defterlerini tasdik ettirme şeklinde uygulanan yöntemin yapı kooperatifleri için herhangi bir sınır koymaksızın mecbur tutularak uygulanmasını öneriyoruz. Ayrıca kooperatif üst birliklerinin hızla tekkilatlandırılarak kooperatiflerin, üst birliklerin denetim ve kontrollerinde faaliyetlerinin yürütmesi sağlanmalıdır. Böyle olunca kooperatifler mali açıdan bu ikin eğitimini almış, uzmanlaşmış kooperatif üyeleri ile herhangi bir bağı olmayan, yaptıkları işin kârda belirli sorumlulukları pekinen kabul eden ve bu işten geçimini sağlayan profesyoneller tarafından yapılmış olacak, kooperatiflerde mali açıdan keffâflık sağlanacak, yöneticilerin gereksiz olarak zanaatında kalması önleneyecek, kooperatife üye olmak isteyenler ise korkulardan arınmış olarak gönül rahatlığı ile üye olabileceklerdir. Ayrıca üst birliklerin bu işin içine girmesi bir noktada var olan bakış açısını ortadan kaldırmış, kooperatifler belirli bir disiplin altına sokulmuş olacaktır. Denetim faaliyeti uzman kişi veya kuruluşa bırakılınca yöneticiler de kooperatifin sorunlarına daha cesaretle eğilme ve çözme fırsatını yakalamış olacaklardır.

Yapı denetimi ile ilgili önerilere gelince; 1993 Marmara depreminde binlerce insanın beton yapıları arasında ölmesi bu konunun göz ardı edilemeyecek kadar önemli bir sorun olduğunu ortaya koymuştur. Bu amaçla yeniden bu tür durumlarla karşılaşmamak için aşağıdaki konulara gerekli özenin gösterilmesi gerekmektedir:

Ayrıca 1993 depreminde maruz kalan acı tabloların bir daha yaşanmaması amacıyla çıkarılan kanun inşaat faaliyetinin her safhasında binanın teknik elemanlarca kontrolünü esas almaktadır. Söz konusu kanun çıktığında uzmanlar yeterli olamamakla birlikte bu kanunun yapı denetimi açısından birçok sorunu ortadan kaldıracığına inanmaktaydılar. Halen yürürlükte olan kanun birkaç büyük il dışında tam manasıyla henüz daha uygulama alanı bulmuş değildir. Yapı denetimi aşamasına geçmeden önce ilk olarak binaların yapıldığı alanların zemin etüdünün yapılması gerekmektedir. İnşaatın her safhasının yapı denetimi kuruluşunun gözetiminde ilerletilmesi ve inşaatlarda devamlı surette teknik eleman bulundurulması sağlanmalıdır. Denetim ile ilgili her aşamada neler yapıldığına dair düzenli raporlar tutularak ilgili kuruluşlara bu raporların ulaştırılması sağlanmalıdır. Yapılan anket çalışması sırasında bazı kooperatif yöneticilerinin teknik eleman bulundurmaya ve zemin etüdüne katılmadıkları gözlemlenmiştir. Yöneticilerde

olunan bu yanlış düşüncelerin düzenlenecek eğitim çalışmalarına ile ortadan kaldırılması sağlanmalıdır.

2- Arsa ile ilgili öneriler

Aslında en baktı söylememiz gereken bir noktaya burada belirterek arsa ile ilgili önerilerimize geçmek istiyoruz. Devletin ilk önce bir karar vermesi gerekmektedir. Bu ülkede konut sorununun çözülmesi gerekli midir; gereksiz midir? Bu soruya verilecek cevap aslında tüm sorunların çözümünün de anahtar olacak. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü vasıtasıyla binlerce konutun yapımı için arsa sağlanmaktadır. Bu sayede konut maliyetleri önemli ölçüde aşağıya çekilmiştir. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kaldırılması ile kooperatifler büyük projeler gerçekleştirmek için gerekli olan geniş arsaları bulmakta zorlanmaya başlamişlerdir. Bulunan arsalar ise yüksek maliyetleri nedeniyle ya vazgeçilmiş ya da konut maliyetleri aşırı şekilde yükselmiştir.

Yukarıda sorduğumuz soruya verilen cevap eğer gerekli olduysa yönünde ise devletin konut sektörü içinde kurumların vasıtasıyla bulunması gereklidir. Bu amaçla Arsa Ofisi gibi yeni bir kurumun kurulması bunun yanı sıra belediyelerin de altyapıyı hazırlamak arsaları üretmesi sağlanmalıdır. Belediyelerin bu işin içine katılması elzem olarak görülmektedir. Yerel bazda en büyük idare olan ve bulunduysa çevrenin ihtiyaçlarını en iyi bilen bu kurum mutlaka bu işin içinde olmalıdır. Sağlanan bu arsalar kooperatiflere belirli tevkifler neticesinde piyasa fiyatının altında satılmalıdır. Kırsalın sağlıklı bir ortamda yaşamalarını sağlamak için belediyelerin bu gibi yerlerin sosyal donatı ve altyapılarını bir an önce bitirmeleri için merkezi idare tarafından desteklenmesi hatta tevkif edilmesi gerekmektedir. Avrupa Birliği yolunda ilerleyen ülkemizin mega köylerden kurtulmasını sağlamak için AB fonlarından sağlanacak hibelerle bu sorun çözümlidir.

3- Finansman ile ilgili öneriler

Yapı kooperatiflerinin en önemli sorunu olan finansman; inşaat sektörüne hizmet veren yaklaşık 150 sektörü ve istihdam üzerinde olumsuz meydana getirmektedir. Bu açıdan finansman sorununun çözümü aynı zamanda inşaat sektörünün canlanması ve binlerce istihdam anlamına gelmektedir. Bu konuyla ilgili alınması gereken tedbirler köyledir:

1930'da başlayan yapî kooperatifçiliği özellikle ilk baklarda Ankara'da oturan üst düzey memurların konut ihtiyacını karşılamaktan öteye gidememiştir. 1970'de asıl işlevini görmeye başlayan kooperatifler 90'de yılların ortalarına kadar yüz binlerce insanın konut sahibi olmasında önemli katkıları sağlanmıştır. Kooperatiflerin bu kadar etkin olmasında devletin sağladığı teşvikleri göz ardı etmemek gerekir. Köyden kente göçün yoğun olarak yakandığı söz konusu bu yıllarda devlet olunan konut ihtiyacına cevap verebilmek amacıyla kurduğu kurumlar vasıtasıyla bu ikin içinde olmayı düşünmüştür. Bu amaçla olukacak arsa ihtiyacını karşılamak için Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünü kurmuş ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'ni finans desteği için görevlendirmiştir. Emlak Bankası faaliyette bulunduğ u süre içerisinde binlerce konut yapımına direkt ve endirekt katkı sağlayarak önemli bir misyon üstlenmiştir. Özellikle 1984 yılında yapılan yasal düzenlemelerden sonra Türkiye Emlak Bankası'nın kaynakları ihtiyaca cevap veremez hale gelince Toplu Konut Fonu kurularak bütçe dışından önemli kaynaklar sağlanmıştır.

Ülkenin 90'de yıllarda koalisyon idareleri ile tanınması sonucu yaşanan ekonomik krizler neticesinde bu kaynaklar tek tek bütçeye aktararak Toplu Konut Fonu işlevsiz hale getirilmiş ve bunun neticesinde tasfiye edilerek tüm işlevleri Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'ne devredilmiştir. Söz konusu banka da belirli bir süre sonra işlevsiz hale getirilmiş ve en sonunda o da tasfiye edilerek kooperatifler finansal açıdan zorluklarla karşı karşıya bırakılmıştır.

Günümüzde kooperatiflere tüzel kişilik olarak bankalardan kredi temin etmek mümkün değildir.

Diğer taraftan 1990'de yıllarda ülkemizde konut finansmanına dayalı konut sertifikası rehinli tahvilat, varlığa dayalı menkul kıymetler vb. sermaye piyasası araçları geliştirilmiştir.

Geliştirilen bu yöntemlerden beklenen sonuç elde edilememiştir. 2002 yılından sonra kısa adı TOKİ olan Toplu Konut İdaresi bu kez bizzat kendisi bir arz makamı olarak bu ikin içine girmiş ve bu yolla 285.000 adet konut yapımını sağlayarak vatandaşlara teslim etmiştir.

2007 yılında ise Türkçe adı Tut-Sat olan Mortgage yöntemi bir yasayla yürürlüğe sokularak konut finansmanına çare olunmaya çalışılmıştır.

Kısaca özetlemeye çalıştığımız bu süreç sonunda yapî kooperatifleri ikinci plana itilerek adeta yok olmayla karşı karşıya bırakılmıştır.

Konut ihtiyacının karşılanmasında en önemli sorun olan finansal sorunun çözümü için şu önerileri yapma ihtiyacını hissetmekteyiz:

- 1- Mutlaka yapēkooperatifleri vasātasēyla konut edinimi tekvik edilmelidir.
- 2- Devlet bir an önce konut sorununun ortadan kalkmasē için kredi ve ucuz arsa yoluyla yapēkooperatiflerine pozitif ayrımcēđek yapmalēđ.
- 3- Konutlar için belirlenecek faiz oranē piyasada geçerli olan faiz oranēndan dūkkututulmalē ve krediden yararlanmak için inkaatēn belirli bir seviyede olmasē kartē konutun büyüklūē göre belirlenmelidir: Mesela 120m²ye kadar olan daireler için konut bedelinin %100ü kredi olarak verilirken konut alanē büyüdükçe bu oran kademeli olarak dūkkürülmelidir.
- 4- Kooperatiflere verilecek kredinin faiz oranē büyüklükle dođru orantēđ olarak deđiđimlidir. Örneđin 120m²ye kadar olan konutlarda daha dūkkük faiz oranē uygulanmalē konutun alanēarttēkça artan faiz oranē uygulanmalēđ.
- 5- Devlet TOKKvasātasēyla konut yapmaktan vazgeçerek geliri en alt seviyede olan insanlar için sosyal konut yapēnēyoluna gitmelidir.
- 6- Konutlar bulunduğu çevrenin kartlarēna uyum gösterecek şekilde yapēđmalēđ. TOKKtarafēndan yapēdan konutlarda böyle bir hassasiyet gözlenmemektedir.
- 7- Mortgage Yasasē olarak bilinen yasa ölkemizde uygulanan faizlerin yüksek olmasē nedeniyle yakama geçme řansēbulamamaktadır. Bu yasanēn uygulamaya geçebilmesi için faizlerin aylēk bazda %1ün altēna inmesi hatta %0.50 seviyelerinde olmasē gerekmektedir. Ayrēca istenen akāēipotekler ve geri ödeme süresinden önce ödeme yapma istendiđinde ceza uygulanmasē bu yöntemin yakama řansēnēn ne kadar dūkkük olduđunu göstermektedir. Özellikle ABDde yakanan son Mortgage krizinden sonra bu yasa bizce yakama geçmeden yürürlükte olan, ama uygulanmayan bir yasa olarak kalmaya mahkūm olacaktē.
- 8- Tüm yapē kooperatifleri konut sorunu çözülene kadar herhangi bir karta bađlē olmaksēđn her türlü resim, vergi ve harçtan muaf tutularak maliyetler olabildiğince akāēēya çekilmelidir.
- 9- Emlak Bankasē gibi bir kuruma bu ölkenin acil ihtiyacēbulunmaktadır. Bu gerçek asla göz ardē edilmemelidir. Kooperatifler yoluyla sabit gelirli ıkçı ve memurlar ev sahibi olmaktadır.
- 10- Ölkenin tüm yerlekim yerlerinde yapēđacak çalēma sonucunda her yerlekim yerinin ne kadar konuta ihtiyacēolduđu tespit edilerek kredilendirme ona göre yapēđmalēđ.
- 11- İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Adana gibi büyük metropoller bu kapsam dēēna çēkarēarak o kentlerin nüfus yönünden daha da kabarēklarak yeni köy kentlere yol açēmasē önlenmelidir.

12- Kooperatiflere herkesin girmesine müsaade edilmeli ancak kredilendirme yapıldıkten başka bir konutu olanlar krediden yararlandırmamalıdır.

13- Yapı kooperatifleri bulundukları çevrenin inşaat sezonları dikkate alınarak belirli sürelerle sınırlanmalı ve o sürede bitirilmeyen kooperatiflerin yöneticilerine ağırlık yaptıkları uygulanmalıdır. Örneğin kış mevsiminin ağırlık geçtiği Erzurum, Ağrı v.b illerde 6 yılda kooperatifin bitirilmesi karta konulurken iklim olarak daha iletman olan ve nerdeyse 12 ay inşaat sezonu olan yerlerde bu ık 3 yılla sınırlanmalıdır.

14- TOKİ asıl iklevi olan alt gelir grubunda yaşayan insanlara konut yapmaına yönlendirilmelidir.

4- Vergi kanunları ile ilgili öneriler

Yapı kooperatiflerinin üyeleri genelde sabit ve dar gelirli insanlar olmaktadır. Yapı kooperatiflerinin vergi ile yüz yüze kalması demek bu sabit ve dar gelirli insanların daha fazla aidat ödemesi demektir. Bunun önüne geçilmesi için yapılması gerekenler şunlardır:

Kooperatifler bilindiği gibi Kurumlar Vergisi'ne tabi olan ve tüzel kişiliği bulunan kurumlardır. Kooperatifler daha önce belirtildiği gibi belirli karta takatmaları kaydıyla Kurumlar Vergisinden muaf tutulmaktadır. Oysa dar ve sabit gelirli insanların ev sahibi olmak için tek umudu olarak görülen kooperatiflerin Kurumlar Vergisi'nden herhangi bir karta bağılı olmaksızın muaf tutulması gerekmektedir. Kooperatiflerin vergi mükellefi olması demek üyelerin daha fazla aidat ödemesi, maliyetlerin daha da artması demektir.

Ancak kooperatifler yöneticilerine ödedikleri kar payları ve huzur haklarından dolayı bu idarecilerden stopaj kesintisi yapmak ve bunu maliyeye ödemek zorundadırlar. Söz konusu bu kesintilerin yapıp ödenmesini sağlamak için çok iyi bir şekilde denetlenmeleri gerekmektedir.

Şu anda uygulanan Katma Değer Vergisi Kanunu'na göre kooperatifler KDV yönünden mükellefiyet ihdas etmek zorundadırlar. Yine bu kanunla her ne şekilde olursa olsun kooperatiflerin üyelerine konut teslimleri KDV'den muaf tutulmaktadır. Ancak bu yeterli olmamaktadır. Kooperatiflerin inşaatlarına malzeme alırken ödemek zorunda oldukları %18 oranındaki KDV zaten maddi imkânsızlıklarla boğulan yapı kooperatiflerini oldukça zor durumda bırakmaktadır.

Bu yüzden, tüm kooperatifler KDV'den muaf tutulmalıdır. Ancak buna mukabil nemanet usulü ile yapılan kooperatifleri herkesin kurmasına mani olacak tedbirler alınmalı ve yapı akamasında uygulanacak sıkı yapı denetimi ile suiistimallere fırsat tanınmamalıdır.

Kooperatifler Kanunu ile ilgili öneriler

Yapē kooperatiflerinin temel dayanaĵ ē olan Kooperatifler Kanunu sorunlara çōzüm bulmaktan uzak kalmaktadır. Bu amaçla yapēmasē gerekenleri kōyle özetleyebiliriz:

Kooperatiflerin kuruluş, sevk ve idaresini düzenleyen 1163 sayēē Kooperatifler Kanunu günün ihtiyaçlarēna binaen yeniden gözden geçirilerek güncellenmelidir. Kanunun 2. maddesinde belirtilen en az 7 kikiyle kurulma kartē daha esnek hale getirilerek bu sayē daha da akaĵ ē çekilmelidir. Kanunda belirtilen üst birlikler bir an önce tüm yurt sathēnda yaygēnlaştēđarak ikevleri artēđmalēđē. Kooperatiflerin daha etkin denetiminin yapēabilmesi için baĵ ānsēz denetimle ilgili hususlar kooperatif Kanunuōna uyarlanmalēđē.

5- Türk Ticaret Kanunu ile ilgili öneriler

Çaĵ ān gereklerini karkēdamaktan çok uzak kalan ve temel kanun niteliĵ inde olan Türk Ticaret Kanunu yapē kooperatiflerinin sorunlarēna kalēē çōzümler sunmaktan uzaktır. Bu amaçla yeni Türk Ticaret Kanununda akaĵ ādaki hususlarēn düzenlenmesi gerekmektedir.

Türk Ticaret Kanununda yer alan ve ortaklarēn yakēndēklarē en büyük sorunlarēn bakēnda gelen kerefiye farklarē kar payē ödemeleri ve huzur hakkē gibi konularda kesin hükümler getirilmelidir.

Özellikle kooperatif yöneticilerinin huzur hakkē konusunda ortaya çēkan sorunlar bu konuda düzenlemenin gerekliliĵ ini ortaya koymaktadır. Kooperatif yöneticilerinin aldē ē huzur haklarēna belirli sēālamalar getirilerek bu konunun istismar edilmesi önlenmelidir. Kooperatif yöneticilerine ödenecek huzur hakkē, kooperatifin büyüklüĵ ü de göz önüne alēnarak belirli oranlarla veya miktarlarla sēālanmalēđē. Ayrēca bunun denetimi saĵ lanarak gelir vergisi kesintisinin yapēđp ödenmesi yönündeki düzenlemelere gidilmelidir.

Kooperatif üyeleri evlerini yaptēmak için katlandēklarē sēkēntēdar yetmezmiē gibi bir de kura çekimi yapēddēktan sonra kerefiye farkē ödemekle karkē karkēya kalmaktadırlar. Yaptē ānēz anket çalāmasēnda yöneticilerin bu konuda bayaĵ ē sorun yakadēklarēnē tespit etmiē bulunmaktayēz. Bunun önüne geçilmesi için kerefiye farklarēnēn kooperatifin yapēn aēamasēndan önce belirlenmesi ona göre ödemelerin saĵ lanmasē gerekmektedir. Mesela; 100 dairesi 10 bloktan olukā bir kooperatif üye kaydē yaparken 10 blokta 10 adet 3. kat olduĵ unu, 10 adet 2. kat olduĵ unu bilerek aidatlarē katlara göre belirlerse daha isabetli davranmēk olur. Böylece insanlar 3. katē mē tercih etmesi gerektiĵ i yoksa 2. katē mē tercih etmesi gerektiĵ inin hesabēnē daha ilk bakta bilerek ona göre kooperatife girmeye karar verir.

1. katē tercih eden 3.katē tercih edene göre daha az aidat ödeyerek bu kerefiye sākātēsāndan kurtulmuk olur.

6- Dīġer Öneriler

Yukarāda sayđan önerilere ilaveten yapē kooperatiflerinin daha iyi kartlarda hizmet edebilmesi için akaġādaki konularān da göz ardēedilmemesi gerekmektedir:

Kooperatiflerin yakadēē sorunlardan biri de eġitim sorunudur. Kooperatif yöneticilerine ve meslek mensuplarāna uyguladēē ānēz anket çalāxmalarānēzda kooperatifçilik hakkānda herhangi bir eġitim aldānēz mē sorusuna verilen yanālar bu konuda yeterli bilgi ve becerinin kooperatif yöneticilerine verilemediġini göstermektedir. Kooperatif yöneticileri kooperatifçilikle ilgili bilgilerini kooperatifçiliġe bakladāktan sonra deneme yanāma yoluyla elde etmik olduklarānē ifade etmektedirler.

Kooperatif yöneticileri içinde eġitim seviyesi dükük olanlarān varlēēda ayrēbir sorun tekkil etmektedir.

Bu amaçla kooperatif yöneticilerinin ikevleri artēālmā üst birliklerde her 3 ayda bir mevzuatta ve dīġer konularda meydana gelen deġiiklikler hakkānda bilgilendirilmesi ve bu toplantđlara katđānān mecbur tutularak katēmayanlara yaptēān uygulanmasē ayrıca kooperatif yöneticiliġi yapmak için en az lise mezunu olma kartē aranmasē üniversitelerimizde iketme, ziraat, mühendislik gibi fakültelerde kooperatifçilikle ilgili dersler verilmesi saġlanmalādır.

Son söz olarak ülkemizin içinde bulunduġu konut sorununun çözümünde yapē kooperatifçiliġinin önemli bir ikev üstleneceġi kanaatini takānaktayēz. Bunun için kooperatiflere ikin içinde yerel yönetimlerde olmak kartēyla arsa temini, ucuz ve uzun vadeli kredi olanaklarē alt yapēdesteġi, inkaat ruhsatēalānānda kolaylāk, teknik personel tedarikinde yardān, SSK primlerinde esneklik, daha dükük vergi oranē uygulama gibi desteklerin saġlanmasē gerekmektedir. Aksi takdirde giderek artan konut ihtiyacē ileride onarāmasē zor toplumsal sorunlara yol açabilecektir. Dolayēsēyla sabit gelirlilerle kazançlarē yeterli olanlar arasānda sabit gelirliler aleyhine açđan makas, birinin dīġerini ötekilektirmesine neden olabilir.

KAYNAKLAR

KİTAPLAR

- ALTUŖ , Osman; Ŗirketlerde Muhasebe DŖzeni, Marmara Ŗniversitesi Yayın No: 434, İŖstanbul,1986
- ALTUŖ , Osman; Yapı Kooperatiflerinde Yönetim-Denetim Sorunları ve Sorumluluklar, Konut Birlik Marmara Bölgesi Yayın Beyazâ, İŖstanbul, 1988
- ALTUŖ , Osman; İŖletmelerde Muhasebe Denetimi, 2.Baskı Beta Yayinevi,İŖstanbul, 1980
- ALTUŖ , Osman; AYBOŖ A, Hanifi; Ŗirket Kurulukları Evrim Yayinevi, İŖstanbul,1996
- ALP, Ali; Yılmaz, M. Ufuk; Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları İŖstanbul, 2000
- ALP, Ali; Modern Konut Finansmanı SPK Yayın No:51, Ankara, 2000
- ASLAN, Hanifi; İkinci İpotek Piyasaları Para ve Finans Ansiklopedisi, Cilt 2, Creative Yayıncılık ve Tanıtım Ltd. Ŗti, İŖstanbul,1996
- BAŖAR, Hâmet; Türkiye’de ve Dünya’da Kooperatif Kurulukları Sosyo-Ekonomik Yapısı Uludağ Ŗniversitesi Yayınları No:3-020-0066, Bursa, 1983
- BENLİĞRAY, Yılmaz; Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim, Anadolu Ŗniversitesi Yayınları No:284, Eskişehir, 1988
- BİLGİN, Hasan; Türkiye’nin Modernleşme Süreci İnde Konut Üretimi, Tarih Vakfı Yayını İŖstanbul,1999
- BOGARDUS, Emory ; Principles of Cooperation, The Cooperative League, Washington D.C., 1958
- BOLEAT, Mark; National Housing Finance Systems:A Comparative Study, Croom Helm Ltd., London, 1985
- BOZKURT, Nejat; Muhasebe Denetiminde Parasal Birim Örnekleme Yönetimi ve Bir Uygulama, Marmara Ŗniversitesi. İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayını No:368, İŖstanbul, 1985
- CASSELMAN, Paul Hubert; The Cooperative Movement and Some of Its Problems, Philosophical Library, New York, 1962
- CHARLES, F.Floyd; Real Estate Principles, Üçüncü Baskı Longman Financial Services Publishing, Chicago, 1990

- COLE, G.D. H; The British Cooperative Movement In A Socialist Economy , Allen and Unwin Ltd. For The Cooperative Unān Ltd, London, England, 1951
- ÇAĞ ATAY, Nekt; Bir Türk Kurumu olan Ahilik, Ankara Üniversitesi Basānevi Ankara,1974
- ÇEVİK, Orhan Nuri; Kooperatifler Hukuku Uygulamasē ve KĖgili Mevzuat, Yetkin Yayānlarē 4.Baskē Ankara, 1991
- ÇETİK, Kfan; ÇUKUROVA, kengür; Kooperatifçilik, Çukurova Üniversitesi Yayānlarē No.8, Adana, 1986
- ÇÖMLEKÇİK Ferruh; Muhasebe Denetimi Eskişehir KĖtisadi ve Ticari KĖimler Akademisi Yayānlarē No: 221/144, Eskişehir, 1980
- DPT, Konut Özel KĖtisas Komisyonu Raporu, T.C. Bakanlık Devlet Planlama Tekkilatē Müstekarlē ē Yayān No: DPT: 2432- ÖK: 490, Ankara, 1996
- DUYMAZ, Kmail; Kooperatif KĖletme Ekonomisi ve Yönetimi, Bilgehan Basānevi, KĖmir, 1986
- EWELL, Paul, Roy; Cooperatives The Interstate Prānters, Illinois,1976
- FABOZZI, J.Frank, Modigliani, Franco;. Capital Markets: Institutions and Instruments, Prentice Hall, New Jersey, 1992
- FABOZZI J.Frank; MODIGLIANI, Franco; Mortgage ī Backed Securities Markets, Harward Business School Press, Massachusetts, 1992
- FINDIKOĞ LU, Ziyaettin, Fahri; Kooperasyon Sosyolojisi, KĖstanbul Üniversitesi KĖtisar Fakültesi Yayānlarē KĖstanbul,1967
- FINDIKOĞ LU, Ziyaettin, Fahri; Türkiyeēde Kooperatifçilik-Tatbiki Sosyoloji Denemesi, KĖstanbul Üniversitesi KĖtisar Fakültesi Yayānlarē KĖstanbul, 1953
- FIRAT, Ahmet; MEMİK, Ksan; Kalkānmada Türk Kooperatif Modeli Araktāmasē Yetkin Yayānlarē Ankara 1979
- GERAY, Cevat; Toplumsal Ekonomik Boyutlarēyla Toplu Konut Uygulamalarē Mülkiyeliler Vakfē Yay. No.7, Ankara, 1983
- GIDE, Charles; Kooperatifçilik Programē (Çeviren: Hakkē Baha Pars) , KĖmir Halkevi Nekriyatē KĖmir,1936
- GOLDSTIN, Ronald; Reforming the Residential Mortgage Foreclosure Process, Real Estate Law Journal, Winter, New York 1993

- GROVES, Frank; What is Cooperation? The Philosophy of Cooperation and Its Relationship to Cooperative Structure and Operations, Extensin, Madison, Wisconsin, 1985
- GROVES, Frank VILSTRUP Richard; Cooperative Communications, Techniques University of Wisconsin-Extensin, Madison, Wisconsin, 1971
- GÖKÇE, Gamze; Gayrimenkul Yatırım Fonları Yatırım Ortaklıkları Sertifikaları Hazine Takımaz Malların Bu Yolla Değerlendirilmesi Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayınları Ankara, 1998
- GÜRBÜZ, Hasan; Muhasebe Denetimi, Bilim Teknik Yayınevi, Baskı Hünkâr Ofset, İstanbul, 1990
- GÜRBÜZ, Hasan; Muhasebe Denetimi 1 Marmara Üniversitesi Eğitim ve Yardım Yayınları No:85, 72.Baskı İstanbul, 1985
- GÜREDİ, Ersin; Denetim İlkeleri ve Teknikleri, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınları No:131, İstanbul, 1982
- GÜVENÇ, Murat; ve İKİ, Oğuz; Emlak Bankası 1926'den 1998, Emlak Bankası Yayınları İstanbul 1999,
- HANÇERLİOĞLU, Orhan; Felsefe Ansiklopedisi, Remzi Kitabevi, Cilt:3, İstanbul, 1987
- HARLOE, Michael; MARCUSE Peter; SMITH, Neil; Housing For People, Housing For Profits, Divided Cities, Cambridge: Blackwell Publishers, 1994
- HAZAR, Nureddin; Kooperatifçilik Tarihi, Türk Kooperatifçilik Eğitim Vakfı Yayınları Ankara, 1990
- HAZAR, Nureddin; T.C Ziraat Bankası (1863'ten 1983), T.C Ziraat Bankası Kültür Yayınları Ankara, 1986
- HAZAR, Nureddin; Atatürk ve Türk Kooperatifçiliği, Türkiye'de Kooperatifçilik Hareketi ve Kooperatifçiliğimizden Beklenen Gelişmeler, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları Yayın No:44, Ankara, 1981
- HELM, C. Franz ;(Çeviren. İhsan CEMALCILAR), Kooperatif İktisat Ekonomisi, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi, Yayın No.150/92, Eskişehir, 1979
- İNAN, Kerem Hüseyin; Türkiye'de Tarım Kooperatiflerinde Bütünleşme Sorunları 11.Türk Kooperatifçilik Kongresi Tebliğleri, Ankara, 1984
- İSLİMYELK Fenni; Türkiye'de Tarım Kredi Kooperatifleri 100.Yılda Tarım Kooperatifçiliğimiz, Ziraat Bankası Yayınları Yayın No:16, Ankara 1963

- KARAALP, Orhan; ÖZLÜK Türkan; Almanya'da Kooperatifçilik, Türkiye Halk Bankası Yayınları Ankara, 1968
- KARALAR, Rıdvan; Teoride ve Türkiye Uygulamasında Tarımsal Pazarlama Açısından Kooperatif Kurumları, Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları No. 126/76, Eskişehir, 1975
- KELEK, Ruken; Kentleşme ve Konut Politikası Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No. 540 Ankara, 1984
- KELEK, Ruken; Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği, Konut Kooperatifleri Semineri 1, Yorum Matbaası Yayınları, Ankara, 1982
- KELEK, Ruken; Kentleşme Politikası Konya Yayınları 3. Baskı Ankara, 1996
- KELEK, Ruken; Kooperatifçilik Kurumları ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye'de Konut Kooperatifleri, İçişleri Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Yayını Ankara, 1967
- KEPEKÇİ Celal; Muhasebe Denetimi ve Mali Analiz, Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi, Yayını No: 42 Eskişehir, 1985
- KESSLER, Gerhard; Kooperatifçilik (Çeviren: Ziyaettin Fahri Fındıklı), İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınları İstanbul, 1940
- KOCAMAMOĞLU, Sururi; Bankacılık Ansiklopedisi, Doğan Matbaası, Ankara, 1977
- KÖKLÜ, Tayyar, Cafer; Uygulamada Yapı Kooperatifleri, Beta Yayınevi, 5. Baskı İstanbul, 2004
- KURTULAN, Ahmet; Yapı Kooperatiflerinde Tekdüzen Hesap Planı Uygulaması ve Muhasebeleştirme, 1. Baskı Gözlem Yayıncılık, Ankara, 2000
- LAIDLAW, Alex F; (Çeviren Haluk Uzel) 2000 Yılında Kooperatifler, Yol-Kı Kooperatifi Yayını No. 7, Ankara, 1981
- LEVIN, A, Christian; Housing Cooperatives in Developing Countries, John Wiley and Sons, New York, 1981
- LOCKHART, Johann; Agricultural Co-operation in the European Community, Brüksel, 1967
- MISIRLIOĞLU, Ufuk Kemal; Türkiye ve Uluslar arası Muhasebe Uygulamalarında Şerefiye, Yayın Yayıncılık, İstanbul: 2001
- MÜLAYİM, Gökalep, Ziya; Kooperatifçilik, Yetkin Yayınları Ankara, 1992

- NUROLBANK; Dünyada ve Türkiye'de Uzun Vadeli Konut Finansman Uygulamalar ve Türkiye İçin Öneriler. Nurobank Yayın, İstanbul Raporu Hazırlayanlar: Gökhan Harmankaya, Timur Yurdakonar, Alev Toka., Aslı Ergin, Barkın Şener' İstanbul, 2002
- OLUÇ, Mehmet; İşletme Organizasyonu ve Yönetimi, Cilt1, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2430, İstanbul, 1969
- ÖZBALCI, Yılmaz; Vergi Kanunları Yorum ve Açıklamaları Oluk Yayınları İstanbul, 1980
- ÖZDEMİR, Necdet; Kooperatifçilik, Gazetecilik ve Hakla İlişkiler Yüksekokulu Basınevi, Ankara, 1974
- ÖZMEN, Kemal; Yapı Kooperatifleri ve Uygulaması Genikletilmiş 5. baskı Temel Yayınları Yayın No:113, İstanbul, 2000
- PEKİNER, Kamuran; İşletme Denetimi, İstanbul Üniversitesi Yayınları Yayın No:1609 İstanbul, 1971
- PORAY, Reha; TEKİNALP, Ünal; ÇAMOĞLU, Ersin; Ortaklıklar ve Kooperatif Hukuku, İstanbul Üniversitesi Yayınları No.2899, İstanbul 1982
- RÜZGÂR, Hasan; Yerel Yönetimler ve Kooperatifçilik, Harekât Yayınları Ankara, 1993
- SAKA, Remzi; Kooperatifçilik Hareketi, Bizde ve Başka Memleketlerde, İstanbul, Varlık Yayınları 1932
- STRUYK, R, Jack; TURNER, M, Arthur; Guidelines For Creating a Housing Finance Strategy in a Developing Country, US Agency For International Development, The Office of Housing and Urban Programs. Washington D.C., 1987
- SUPHİ Nuri; Devletçilik ve Kooperatifçilik, Varlık Yayınları İstanbul, 1932
- SURRIDGE, B. John; DIGBY Margareth; A Manual of Cooperative Law and Practice, US Agency For International Development, The Office of Housing and Urban Programs. Cambridge, 1968
- ŞEKER, Sakıp; Dönem Sonu İşlemleri, Yaklaşık yayınları Cilt:1, Ankara, 1999
- ŞEN, Mustafa; Türkiye'de Gecekondu'nun 50. Yılı Ekonomi Forumu, İstanbul: Friedrich Ebert Vakfı 1996
- TEKER, M, Bahri; Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansman ve Yatırım T.C. Bakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları No:43. Ankara, Haziran, 1996
- TOPÇU, Taner, Ahmet; Kooperatifçiliğin Dünü Bugünü, Yetkin Yayınları Ankara, 1981

- TUNA, Orhan; Sosyal Siyasete Giriş, Filiz Matbaası İstanbul, 1997
- TURAN, Kamil; Kooperatifçiliğin Sosyo-Ekonomik Yapısı, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları No:33, Ankara, 1979
- ULUDAĞ, İbrahim; Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri Teknikleri, İstanbul Ticaret Odası Yayını İstanbul, 1997
- ULUSOY, Yılmaz; Kooperatif Tekerlekler, Tisa Matbaacılık Sanayi, Ankara, 1977
- UZEL, Celal; Kooperatifçilik Bilgisi, İnkilap Matbaası, Ankara, 1979
- YALÇINER, Kürküt; İpotek Karşılığı ile Menkul Kıymetleştirilmiş Krediler, Gazi Kitabevi, Ankara, 2006
- YAZGAN, Turan; Görüşler, Kutsun Yayınevi, İstanbul, 1977
- YILMAZ, Kazım; İktisat Muhasebesi, Vergilendirme ve Asgari İhtiyaç, Ce-ka Yayınları Cilt:2, Ankara, 2006
- ZARAKOLU Avni; Kooperatifçiliğin Temel İlkeleri, Sevinç Matbaası, Ankara, 1970

TEZLER

- ALP, Ali; İpotek Kredileri ve İpotek ile Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, Başmarmarış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Bölümü, Ankara, 1996
- AYDIN, Saadet; Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Başmarmarış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Bölümü, Ankara, 2003
- BAĞ, Ayhan; Türkiye İçin Konut Finansman Modeli (Model for Housing Finance in Turkey), Başmarmarış Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Bölümü, Ankara, 1994
- ÇALIŞKAN, Enise; İpotekli Konut Finansmanı (Mortgage) Uygulaması ve Vergilendirilmesi, Başmarmarış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Bölümü, İzmir, 2006
- DÜLGER, Handan; Konut Kooperatiflerinde Konut Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi, Başmarmarış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1987
- ECER, Ferhat H; Türkiye'de Kooperatifçiliğin Gelişim Süreci ve Bu Süreç İçerisinde Yapılan Kooperatiflerinin Yeri (Erzurum Yapılan Kooperatifleri Üzerine Bir Araştırma), Başmarmarış Doktora Tezi, Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Bölümü, Erzurum, 1986

- EDİŞ, Yekim Şahin; Kooperatif Grup ve Kooperatif İşletme Arasındaki İlişkilerin Kooperatif Bakarı Açısından Analizi: Tüketim Kooperatifleri Üzerine Bir Uygulama Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, İzmir 1992
- GÜMÜŞ, Halil; Konut Yapı Kooperatiflerinde Denetim-Muhasebe Düzeni Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme, Basılmamış Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, İstanbul, 1991
- GÜVENÇ, Meltem; Konut Sorunun Çözümünde Konut Finansmanın Rolü, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2003
- KARA, Mustafa; Türkiye'de Konut Sorunu Uygulanan Konut Politikalarının Değerlendirilmesi ve Konut Sorununun Çözümü İçin Model Önerisi, Basılmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 1990
- KOCABAŞ, Yedâ, Özlem; Türkiye'de Kooperatif Düşüncesinin Evrimi ve Tarihsal Kooperatifçilik, Basılmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Atatürk İnkileri ve İnkâp Tarihi Enstitüsü, İzmir, 2002
- KÖSE, Cansu; İpotekli Konut Kredileri ve Türkiye'de Uygulanabilirliği, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü, Ankara, 2002
- MUTLUAY, Semra; Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1992
- ÖKÇESİZ, Abdullah; Sosyal Politika Aracı Olarak Kooperatifler ve Kooperatifleşme, Basılmamış Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, Konya, 1995
- ÜNEN, Hülya; Türkiye'de Konut Finansman Uygulamaları ve Yapı Tasarrufu Modeli, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Bölümü, İstanbul, 1996

MAKALELER

- AKÇAY, Belgin; Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'deki Uygulamanın Değerlendirilmesi, Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi, Ankara 1993, Sayı 12, ss.8-12

- AKIİK, Orhan; "Maddi Olmayan Duran Varlık Kalemi kerefiye; Amerikan Uluslar arasē ve Türk Muhasebe Sistemindeki Yeri" Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul, Mayıs 2003, Sayı 9, ss.87-93
- AKTAŞ Mehmet Ali; "İşletmelerde Defter ve Tasdik Zorunluluğu", Maliye Postası Dergisi, Ankara, Mart 2008, ss.22-24
- AKTAŞ Mehmet Ali; "Ticari Defterlerde Kapanış ve Tasdikin Önemi", Maliye Postası Dergisi, Ankara, Nisan 2008, ss.14-17
- AKYOL Cevat ; "Kooperatifçilikte Tamamlama", Kooperatifçilik in Sesi Dergisi, Ankara Kasım 1976, ss.49-51
- ARIKAN, Özlem; "FRS'de Yapılan Son Değişikliklerle İşletme Birliklerinin Finansal Raporlanması" Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul, Eylül 2004, Sayı 13, ss.65-68
- ASLAN Sinan; "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile Getirilen Yeni Düzenlemeler (1-5)", Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, İstanbul, Eylül 2004, Sayı 13, ss.52-57
- AYDOĞU Uğur, Serpil; "IX. Kalkınma Planı", Kent Kooperatifçiliği Dergisi, Ankara, 2006 Sayı 177, ss.30-36
- DEMİR, Hülya, PALABIYIK Vildan Kurt; "Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi", Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, İstanbul, 2005/92, ss.5-12
- DOLUN, Leyla; "İpotek'e Dayalı Konut Kredisi", Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. Yayınları, Ankara, Şubat 2007, ss.6-27
- ERDOĞAN, Şaban; "Mortgage Sisteminin Mali Avantajları", Maliye Postası Dergisi, Ankara, Temmuz 2008, ss.19-25
- ERGÜDEN Selman; "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği Konut Kooperatiflerinin Yapısı", XI. Türk Kooperatifçilik Kongresine sunulan tebliğ, TTK Yayınları No:57, Ankara, 1984, ss.45-53
- ERSEL, Hasan; "Bir Menkul Kıymet Olarak Konut Sertifikası", Kent Kooperatifçiliği Dördüncü Teknik Semineri, Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayınları 3-4-5 Antalya, Kasım 1989, ss.13-15
- ESEN Figen; "Kooperatifler ve Ülkemizdeki Durumu", Karınca Dergisi, Ankara, Haziran 2000, Sayı 798, ss.13-18

- GENÇYÜREK Levent; "Mortgage Sisteminin Vergi Boyutu", Maliye Postası Dergisi, Ankara, Ağustos 2008, ss.33-38
- GENÇYÜREK Levent; "Kat Karkatı Konut Yapan Yapı Kooperatiflerinin Vergilendirilmesinde Yakınan Sektör Yaklaşım Dergisi, İstanbul, Ocak 2006, ss.25-32
- GÜLKEN, Abdulkadir; "Gelişmiş Ülkelerdeki Kotej e Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları", Maliye Postası Dergisi, Ankara, Ağustos 2008, ss.13-17
- GÜNGÖR, Sinan ; "V.U.Kna Göre Defter Tutma", Maliye Postası Dergisi, Ankara, Şubat 2008, ss.23-26
- GÜZEL, Ahmet; "Tutulması Zorunlu Defterlerde Yasallık ve KDV Kırımı", Maliye Postası Dergisi, Ankara, Nisan 2008, ss.25-27
- HAZAR, Nureddin; "Kıskı Kooperatifçi Kadınlar- Kooperatifçilikte Kadın Rolü", Karınca Kooperatif Postası Sayı 376, Ankara, Haziran, 1968, ss.48-54
- İNAN, Hakkı Keri; "Ülkemizde Tarımsal Kooperatifçilik Modellerinin Kooperatifçilik Anlayış Teorisi Açısından Eleştirisi", Karınca Dergisi, Ankara, Sayı 515, Mayıs, 1979, ss.25-33
- KARABAĞ, Erdal; "Raporlarda Görülen Defter Hataları", Maliye Postası Dergisi, Ankara, Ekim 2006, ss.13-15
- KARAGÖZ, Atı; "Mortgage Piyasası Ve Türkiye'de Uygulanabilirliği", Active Bankacılık Ve Finans Dergisi, İstanbul, Şubat-Mart 1999, ss.3-10
- KARAYALÇIN, Murat; "Türkiye'de Konut Yapımında Kooperatiflerin Yeri, Dünyada Mekân Konut Kooperatifleri Semineri", Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayını No:64, Ankara, 1985, ss.17-22
- KUMKALE, Ruknettin; "Defter Tutma ve Belgelerin Muhafazası", Maliye Postası Dergisi, Ankara, Ekim 2006, ss.14-17
- LOUIS, Paul and SMITH, Fried, "Tek Amaçlı ve Çok Amaçlı Kooperatifler", (Çeviren Z.G.Mülayim), Karınca Dergisi, Ankara, Sayı 370, Ekim, 1967, ss.25-31
- MÜLAYİM, Gökalep, Ziya; "Clinton ve Kooperatifçilik", Kooperatif Dünyası Dergisi, Sayı 261, Ankara, Aralık 1992, ss.4-7
- MÜLAYİM, Gökalep, Ziya; "Kooperatiflerde Üst Örgütlenme", Kongre Bildirisi, 7. Türk Kooperatifçilik Kongresi, Ankara, 1970, ss.5-9

- ÖZÜPEK, Asaf; ñ Vergi Alacađ ẽ Mali Çözüm Dergisi, İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Mükavirler Odasē Yayınē Yayın No:31, İstanbul, Temmuz- Ağustos 1995, ss.5-8
- ÖZLÜTÜRK, Bülent; ñYatēēm Fonlarēēm Tarihsel Gelişimiò, SPK Araştırma Raporu, Ankara, Mayıs, 2002,ss.2i 25
- POYRAZ, Hasan; ñKooperatifler ve Özelleştirmeò, Karınca Dergisi, Sayē643, ss.37-41
- SAKA, Remzi; ñMithat Paka ve Kooperatifçilik VII, Memleket Sandēklarēēm Tasfiyesiò Kooperatif Dergisi, Ankara, Sayē46, ss.13i 18
- ŞAHAP, Sākē ñBir Tarihçe: Yüz Yēlēk Tekkilatlē Zirai Kredi Tarihinde Memleket SandēklarēMenafi Sandēklarē Ziraat Bankasēò Kooperatifçinin Sesi Dergisi, Yē:2, Sayē22, Ankara, Kasēm 1964, ss.17-22
- TBB Bankacēēk ve Araştırma Grubu,ñAvrupa Birliğ iñin İpotekli Konut Kredisi Piyasalarēna Kırkin Politikasēò,TBB Bankacēlar Dergisi, Sayē 56, Mart 2006,ss.69-82
- TEKELŞ KŞhan ; ñKonut Araştırmasē Sempozyumuò, TOKŞKonut Araştırma Dizisi, Sayē1, Ankara, 1996, ss.7-12
- UŞ UR, Arif; ñMevcut Konut Kredileri ile Mortgage Konut Kredilerinin Karşēaktēēmasēò, Destek Yayınlarē İstanbul, 2006, ss.15-18
- YURDAKUL, Hüseyin; ñKonut Kooperatiflerine Girerken Nelere Dikkat Etmeliò, Karınca Dergisi, Ankara, Kasēm 2005, ss.5-12
- YILDIZ, Murat;ñVergi MevzuatēAçēsēndan YapēKooperatiflerinin Sorumluluklarēò,Seminer Bildirisi, Kent-Koop. Semineri,15-17 Nisan 2005, Afyon, ss.115-136

DEĞERLERŞ

- AYBAY, Aydın; Kent Kooperatifçiliğ i 13. Teknik Kongresi, Kent Kooperatifler Genel Merkezi Yayınlarē Ankara,1999,Türkkent, ss.87-92
- BBDK; Mortgage Krizi Değerlendirmesi, Eylül 2008, ss.1-7
- ŞT.Ü. Yapē ve Deprem Uygulama Araştırma Merkezi Müdürlüğ ü S.S. As Senem Konut YapēKooperatifine Ait Şerefiye Raporu, Mayıs, 1999, s.8
- ŞTİŞADŞ ARAŞTIRMALAR VAKFI; Gayrimenkul Yatēēm Ortaklıklarē(Seminer), İstanbul,1999
- ICA; ICA Komisyonunun Kooperatif Şkelerine Kırkin Raporu, 30.Kongre, Tokyo,1992
- INTERNATIONAL LABOR ORGANISATION (ILO), ñHousing Cooperatives Studies and Reportsò, New Series, No:66, Geneva, 1964

INTERNATIONAL LABOR ORGANISATION (ILO) Cooperative Managament and Administration Studies and Reports , New Series No.57,Fifth Impressõn, Geneva, 1971

KANOÛ LU, Alaattin; ñKonut Yapē Kooperatiflerinde ķerefiyeler; Konulu Görũkmeò, İstanbul: 27 Temmuz 2005

KODAL, Hakan; ñ2001 Konut Politikalarē Aktörler, Roller ve Deĵ ikimi Konulu Panelò, Antalya, Kasım 2006,ss:46i 48

MALĶYE BAKANLIĴ I: Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliĵ leri, No:1i 3.

MÜNGEN, Uĵ ur; S.S.Çaĵ dak Eminkent Konut Yapē Kooperatifi Konutlarēna Ait ķerefiye Raporu, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakóltesi, Yayın No.1153, İstanbul, Mayıs, 2002

SAMINAR ON COOPERATIVE LEADERSHIP IN SOUTH-ASIA, 1960

TÜRKKENT; Kent Kooperatifçiliĵ i Dördüncü Teknik Semineri: Antalya.1989, Kent Kooperatifler Genel Merkezi Yayınlarē Ankara, ss.19i 27

<http://www.gyoder.org.tr/mortgage>

<http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=213929>

http://www.sigortacilik.gov.tr/02YD/21TSM_5684/21.03-

http://www.alomaliye.com/2007/5684_sayili_kanun.htm

http://www.bddk.org.tr/turkce/Mevzuat/Duzenleme_Taslaklari

<http://www.spk.gov.tr/indexpage.aspx?pageid=146>

<http://www.dpt.gov.tr/index>

<http://www.tuik.gov.tr/>

[www.bddk.gov.tr /](http://www.bddk.gov.tr/)

[http://www.toki.gov.tr/uygulamalar/konutkredileri\).](http://www.toki.gov.tr/uygulamalar/konutkredileri)

<http://www.malihaber.com/modules.php?name>

[www.haykoop.org.](http://www.haykoop.org)

www.mitaged.com

www.emlakjet.com/haberler.php?haber_id=56

KANUNLAR

1961 Anayasasē

1982 Anayasasē

193 SayđēGelir Vergisi Kanunu

492 SayđēHarçlar Kanunu

3065 SayđēKatma Değ er Vergisi Kanunu

1163 SayđēKooperatifler Kanunu

5520 SayđēKurumlar Vergisi Kanunu

2985 SayđēToplu Konut Kanunu

6762 SayđēTürk Ticaret Kanunu

3194 SayđēYapēDenetimi Kanunu

EKLER

Ek 1. BİRİNCİ ANKET FORMU

ANKET ÇALIŞMASI

SAYIN YÖNETİCİ

Erzurum İlinde bulunan Konut Yapı Kooperatiflerinin kâr-kârına kaldığı sorunları tespit etmek üzere hazırladığımız bu anket çalışmamıza yapacağınız katkılar için teşekkür ederiz.

1- Öğrenim Durumunuz Nedir?

- a) İlkokul b) Ortaokul c) Lise d) Üniversite

2- Kaç Yıdır Kooperatif Yöneticiliğini Yapıyorsunuz?

- a) 1 -3 b) 4-6 c) 7-9 d) 10 ve üzeri

3- Kooperatifçilik ve Kooperatif Mevzuatı Hakkında Nasıl Bilgi Sahibi Oldunuz?

- a) Öğrenimim Sırasında
b) Kooperatifçiliğe Bakıldıktan Sonra
c) Kurumların Düzenledikleri Kurslardan
d) Süreli Yayınlarından

4-Kooperatifinizin Ortak Sayısı Kaçtır?

- a) 60'dan az b) 61- 120 c) 121- 220 d) 221- 300 e) 300'den fazla

5- Ortaklarımızın Mesleki Durumları Nedir?

- a) Köylü b) Memur c) Serbest Meslek d) Emekli e) Diğer belirtiniz(-----)

6-Kooperatifinizin Kurulduğunda Bulunan Ortaklarımızın Ne Kadar Ortaklıktan Ayrıldığı?

- a) 10'dan az b) 11-15 c) 16-20 d) 21-25 e) 25'den fazla

7- Ortaklıktan Ayrılan Ortaklarımızın Ayrılma Nedeni Nedir?

- a) Aidatları Ödeyememe
b) Diğer Ortaklarla Anlaşamama
c) Yönetim Kurulu Kararına Karşıtından
d) Ölüm

8-Kooperatifinizi Ne Kadar Sürede Sonlandırmayı Düşünüyorsunuz?

- a) 24 aýdan az b) 24-36 c) 37-48 d) 49-60 e) 60aýdan fazla

9-Kooperatifinizin Projesi Nası Hazırlanmış?

- a) Mütahhit Firma Tarafından
b) Bağımsız Bir Firma Tarafından
c) Belediye Tarafından
d) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından

10-Konutların Yapılmasını Hangi Yolla Gerçekleştirmektesiniz?

- a) Mütahhit Kullanarak
b) Emanet Usulü
c) Kooperatifçe Kurulan Şirket Vastasıyla
d) Takas Kullanarak

11-Kuruluş Aşamasından Bugüne Kadar Kooperatifiniz Ne Tür Problemlerle Karşı Karşıya Kalmış?

- a) Finansman Problemleri
b) Ortakların Taahhütlerini Zamanında Yerine Getirmemeleri
c) Kredi temini
d) Üye Temini
e) Arsa ile İlgili Sorunlar

12-Kooperatifinizin Uygulama Aşamasında Karşılaştığınız Güçlüklerin Sebebi Nedir?

- a) Malzeme Sağlanması ile İlgili Sorunlar
b) Yapım ve Projelendirme ile ilgili Sorunlar
c) Kredi Sağlanması ile İlgili Sorunlar
d) Belediyeden Kaynaklanan Sorunlar

13- Konutların Yapılmasında Arsanın Tapusu ile İlgili Aşağıdaki Durumların Hangisi Geçerlidir?

- a) Şahs Üzerine Tapulu b) Tapusuz
c) Kooperatif Adına Tapulu d) Belediyeye Ait
e) Diğer Belirtiniz(-----)

14- İimdiye Kadar Kooperatifinizle İlgili Zemin Etüdü Yaptırdınız mı?

- a) Evet b) Hayır

15- Yapı Denetimi Hakkında Ne Düşünüyorsunuz?

- a) Gerekli b) Gereksiz c) Maliyeti Artırır d) Mutlaka Olmalı

16- Kooperatifinizde Sizce Teknik Elemana İhtiyaç Var mı?

- a) Evet B) Hayır

17- Ortaklar arasında Çıkan Huzursuzlukların Sebebi Nedir?

- a) Ortakların Yüklediği Mali Yükümlülükler
b) Ortakların Yüklediği İdari Yükümlülükler
c) Kura Çekimi
d) Kat ve Cephe Farklarından Dolaylı Çıkan İhtilaflar
e) Diğer Belirtiniz(-----)

18- Ürettiğiniz Konutlar Kaç Metrekaredir?

- a) 60-80 b) 81-100 c) 101-120 d) 121-180 e) 180-250

19- Kooperatifinizce Yapılan Bir Dairenin Ortalama Maliyeti Ne Kadardır? (Bin YTL)

- a) 50-60 b) 61-80 c) 81-100 d) 101-120 e) 120 ve üzeri

20- Kooperatifiniz Karşılaştığı Finansal Zorluğu Aşmak İçin Ne tür Bir Yöntem Geliştirdi?

- a) Üye Aidatları Artırdı b) Banka Kredisi Kullandı

21-Konut Kredisi Kullanırken Engelleyen Sebepler Nelerdir?

- a) Faizler b) Mevzuat c) Ortakların İsteksizliği
d) Bankaların Tutumu e) Diğer Belirtiniz(-----)

22- Ortaklarınızdan Ne Kadar Aylık Aidat Almaktadır? (YTL)

- a) 600-750 b) 751-900 c) 901-1050 d) 1051-1200 e) 1200 ve üzeri

23- AidatlarānēGeciktiren Üyeler İçin Ne tür Bir Kalem Yapēyorsunuz?

- a) Faiz Kkletme b) Kraya Verme c) Üyelikten Çēkarma
d) Kktar Etme e) Diēer Belirtiniz(-----)

24- Kooperatif Yöneticilerine Huzur HakkēÖdenmelidir?

- a) Hiç Katēdmēyorum b) Katēdmēyorum c) Karasēzēn
d) Katēdēyorum e) Tamamen Katēdēyorum

25- şerefiye FarklarānēNeye Göre Belirlemektesiniz?

- a) Maliyet Bedeli b) Dairelerin Konumu
c) Yönetim Kurulu Kararē d) Genel Kurul

26-Kooperatifiniz İçin Yaptēēnēz HarcamalarēNe şekilde Ödemektesiniz?

- a) Banka Çeki b) Kredi Kartē c) Pekin d) Senet

27- Kooperatifinizin Denetiminin Baēēnsēz Denetim Kuruluklarē tarafēndan Yapēmasē Fikrini Nasēl Karkēarsēnēz?

- a) Çok Olumlu b) Olumlu c) Kararsēz d) Olumsuz e) Tamamen Olumlu

28- Kooperatifinizin Defterleri Kim Tarafēndan Tutulmaktadē?

- a) Yönetim Kurulu b) Denetim Kurulu
c) Meslek Mensubu d) Üyelerden Biri

29- Kooperatifiniz ile ilgili Herhangi Bir Vergi Bildiriminde Bulunuyor musunuz?

- a) Evet b) Hayē

30- Vergi Muafiyeti Hakkēnda Bilgi Sahibi misiniz?

- a) Evet b) Hayē

31- Vergi Muafiyetinin şartlarānēBiliyor musunuz?

- a) Evet b) Hayē

32- Kooperatifinizin Olaē an Genel Kurulunu Kaç Yēda Bir Yapmaktasēnēz?

- a) 1 Yē b) 2 Yē c) 3 Yē d) 4 yē

33- Kooperatifinizin Yapēn Akamasēnda Herhangi Bir Zorlukla KarkēKarkēya Kaldēnēz mē?

- a) Hiç b) Nadiren c) Arasēra d) Sēksēk e) Sürekli

Ek 2. BİRİNCİ KAYNAKÇIYLA ELDE EDİLEN BİLGİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Öğrenim Durumu ile Kooperatifin Yapılan Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumundaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler SPSS ortamında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre öğrenim durumu ile yapılan kooperatiflerinin yapılan aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma durumunda anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(\chi^2 = 9,815; sd = 12; P = 0.632).$$

Tablo 1. Öğrenim Durumu ile Kooperatifin Yapılan Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumundaki İlişki

			Kooperatifin Yapılan Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Öğrenim Durumu	İlkokul	Frekans	0	7	2	5	1	15
		Öğr. K. %'i	0,0	46,7	13,3	33,3	6,7	100,0
		Fin. Zor. K. %'i	0,0	25,0	11,1	27,8	3,8	15,5
		Top. K. %'i	0,0	7,2	2,1	5,2	1,0	15,5
	Ortaokul	Frekans	1	5	3	3	5	17
		Öğr. K. %'i	5,9	29,4	17,6	17,6	29,4	100,0
		Fin. Zor. K. %'i	14,3	17,9	16,7	16,7	19,2	17,5
		Top. K. %'i	1,0	5,2	3,1	3,1	5,2	17,5
	Lise	Frekans	3	6	6	6	10	31
		Öğr. K. %'i	9,7	19,4	19,4	19,4	32,3	100,0
		Fin. Zor. K. %'i	42,9	21,4	33,3	33,3	38,5	32,0
		Top. K. %'i	3,1	6,2	6,2	6,2	10,3	32,0
	Üniversite	Frekans	3	10	7	4	10	34
		Öğr. K. %'i	8,8	29,4	20,6	11,8	29,4	100,0
		Fin. Zor. K. %'i	42,9	35,7	38,9	22,2	38,5	35,1
		Top. K. %'i	3,1	10,3	7,2	4,1	10,3	35,1
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Öğr. K. %'i	7,2	28,9	19,6	18,6	26,8	100,0
		Fin. Zor. K. %'i	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top. K. %'i	7,2	28,9	18,6	18,6	26,8	100,0

Yöneticilik Tecrübesi ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler eşitlikte yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yöneticilik tecrübesi ile yapı kooperatiflerinin yapı aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma aşamasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(\chi^2 = 7,637; sd = 12; P = 0.813).$$

Tablo 2. Yöneticilik Tecrübesi ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Yöneticilik Deneyimi	1-3	Frekans	3	14	6	6	14	43
		Tec. K. %'i	7.0	32.6	14.0	14.0	32.6	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	42.9	50.0	33.3	33.3	53.8	44.3
		Top. K. %'i	3.1	14.4	6.2	6.2	14.4	44.3
	4-6	Frekans	1	10	6	8	6	31
		Tec.. K. %'i	3.2	32.3	19.4	25.8	19.4	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	35.7	33.3	44.4	23.2	32.0
		Top. K. %'i	1.0	10.3	6.2	8.2	6.2	32.0
	7-9	Frekans	2	2	3	2	4	13
		Tec. K. %'i	15.4	15.4	23.1	15.4	30.8	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	28.6	7.1	16.7	11.1	15.4	13.4
		Top. K. %'i	2.1	2.1	3.1	2.1	4.1	13.4
	10 +	Frekans	1	2	3	2	2	10
		Tec.. K. %'i	10.0	20.0	30.0	20.0	20.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	7.1	16.7	11.1	7.7	10.3
		Top. K. %'i	1.0	2.1	3.1	2.1	2.1	10.3
Toplam	Frekans	7	28	18	18	26	97	
	Tec. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0	
	Fin. Zor. K. %'i	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	Top. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0	

Mevzuat Bilgisi İle Kooperatifin Yapı Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler SPSS'te yapıldan ki-kare bağımsızlık testine göre mevzuat bilgisi ile yapı kooperatiflerinin yapı aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(\chi^2=15.096; sd = 12; P = 0.236).$$

Tablo 3. Mevzuat Bilgisi İle Kooperatifin Yapı Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapı Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Mevzuat Bilgisi	Öğrenimde	Frekans	0	5	2	1	1	9
		Mev. K. %'i	0	55.6	22.2	11.1	11.1	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	17.9	11.1	5.6	3.8	9.3
		Top. K. %'i	0	5.2	2.1	1.0	1.0	9.3
	Koop.Sonra	Frekans	6	18	8	10	17	59
		Mev. K. %'i	10.2	30.5	13.6	16.9	28.8	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	85.7	64.3	44.4	55.6	65.4	60.8
		Top. K. %'i	6.2	18.6	8.2	10.3	17.5	60.8
	Kurum.Kurs	Frekans	0	3	6	4	2	15
		Mev. K. %'i	0	20.0	40.0	26.7	13.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	10.7	33.3	22.2	7.7	15.5
		Top. K. %'i	0	3.1	6.2	4.1	2.1	15.5
	Sürekli Yayın	Frekans	1	2	2	3	6	14
		Mev. K. %'i	7.1	14.3	14.3	21.4	42.9	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	7.1	11.1	16.7	23.1	14.4
		Top. K. %'i	1.0	2.1	2.1	3.1	6.2	14.4
Toplam			7	28	18	18	26	97
			7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ortak Sayışe e Kooperatifin Yapın Akamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıđakmasē Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler  nda yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre ortak sayışe ile yapē kooperatiflerinin yapın akamasında herhangi bir finansal zorlukla karıđakmasē arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(\chi^2=12.068; sd = 16; P = 0.739).$$

Tablo 4. Ortak Sayışe e Kooperatifin Yapın Akamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıđakmasē Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapın Akamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karığakma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sēra	Sāk sāk	Sürekli	
Ortak Sayışe	60'dan az	Frekans	3	12	6	8	12	41
		Ort. . %ōsi	7.3	29.3	14.6	19.5	29.3	100.0
		Fin. Zor. . %ōsi	42.9	42.9	33.3	44.4	46.2	42.3
		Top. . %ōsi	3.1	12.4	6.2	8.2	12.4	42.3
	61 -120	Frekans	3	13	8	6	10	40
		Ort. . %ōsi	7.5	32.5	20.0	15.0	25.0	100.0
		Fin. Zor. . %ōsi	42.9	46.4	44.4	33.3	38.5	41.2
		Top. . %ōsi	3.1	13.4	8.2	6.2	10.3	41.2
	121 -220	Frekans	0	1	3	4	3	11
		Ort. . %ōsi	0	9.1	27.3	36.4	27.3	100.0
		Fin. Zor. . %ōsi	0	3.6	16.7	22.2	11.5	11.3
		Top. . %ōsi	0	1.0	3.1	4.1	3.1	11.3
	221- 300	Frekans	1	1	0	0	1	3
		Ort. . %ōsi	33.3	33.3	0	0	33.3	100.0
		Fin. Zor. . %ōsi	14.3	3.6	0	0	3.8	3.1
		Top. . %ōsi	1.0	1.0	0	0	1.0	3.1
	300'den Fazla	Frekans	0	1	1	1	0	2
		Ort. . %ōsi	0	50.0	50.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. . %ōsi	0	3.6	5.6	0	0	2.1
		Top. . %ōsi	0	1.0	1.0	0	0	2.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Mev. . %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. . %ōsi		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. . %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ortakların Meslek Durumları  e Kooperatifin Yap n Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Kar ı ımas  Arasındaki  ıkkı

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler      nda yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre ortakların öğrenim durumu ile yapı kooperatiflerinin yap n aşamasında herhangi bir finansal zorlukla kar ı ımas  arasında anlamlı bir iliski bulunamamıştı.

$$(\chi^2=13.721; sd = 16; P = 0.619).$$

Tablo 5. Ortakların Meslek Durumları  e Kooperatifin Yap n Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Kar ı ımas  Arasındaki  ıkkı

			Kooperatifin Yap�n Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Kar�ı�ıma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Meslek durumu	i�i	Frekans	1	4	2	3	4	14
		Mes.Dur. �. %�si	7,1	28,6	14,3	21,4	28,6	100,0
		Fin. Zor. �. %�si	14,3	14,3	11,1	16,7	15,4	14,4
		Top. �. %�si	1,0	4,1	2,1	3,1	4,1	14,4
	Menur	Frekans	0	10	8	5	10	33
		Mes.Dur. �. %�si	0	30,3	24,2	15,2	30,3	100,0
		Fin. Zor. �. %�si	0	35,7	44,4	27,8	38,5	34,0
		Top. �. %�si	0	10,3	8,2	5,2	10,3	34,0
	Serbest Meslek	Frekans	6	12	8	8	12	46
		Mes.Dur. �. %�si	13,0	26,1	17,4	17,4	26,1	100,0
		Fin. Zor. �. %�si	85,7	42,9	44,4	44,4	46,2	47,4
		Top. �. %�si	6,2	12,4	8,2	8,2	12,4	47,4
	Emekli	Frekans	0	1	0	2	0	3
		Mes.Dur. �. %�si	0	33,3	0	66,7	0	100,0
		Fin. Zor. �. %�si	0	3,6	0	11,1	0	3,1
		Top. �. %�si	0	1,0	0	2,1	0	3,1
	Diğer	Frekans	0	1	0	0	0	1
		Mes.Dur. �. %�si	0	100,0	0	0	0	100,0
		Fin. Zor. �. %�si	0	3,6	0	0	0	1,0
		Top. �. %�si	0	1,0	0	0	0	1,0
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Mes. Dur �. %�si		7,2	28,9	18,6	18,6	26,8	100,0
	Fin. Zor. �. %�si		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Top. �. %�si		7,2	28,9	18,6	18,6	26,8	100,0

Kooperatifin Kurulurunda Bulunup Sonradan Ortaklıktan Ayrıdan Ortakları Sayışe ęe Kooperatifin Yapın Akamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıdamasē Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ęęşinde yapıdan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifin kurulurunda bulunup sonradan ortaklıktan ayrıdan ortakları sayışe ile yapı kooperatiflerinin yapı akamasında herhangi bir finansal zorlukla karıdamasē arasında anlamlıbir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2=10.816; sd = 16; P = 0.821).$$

Tablo 6. Kooperatifin Kurulurunda bulunup da Ortaklıktan Ayrıdanlar ęe Kooperatifin Yapın Akamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıdamasē Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapın Akamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıdama Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Ortaklıktan Ayrıdanların Sayışe	10'dan az	Frekans	4	13	11	6	16	50
		Ort.Ayr. ę. %ısi	8.0	26.0	22.0	12.0	32.0	100.0
		Fin. Zor. ę. %ısi	57.1	46.4	61.1	33.3	61.5	51.5
		Top. ę. %ısi	4.1	13.4	11.3	6.2	16.5	51.5
	11- 15	Frekans	2	9	3	8	5	27
		Ort.Ayr. ę. %ısi	7.4	33.3	11.1	29.6	18.5	100.0
		Fin. Zor. ę. %ısi	28.6	32.1	16.7	44.4	19.2	27.8
		Top. ę. %ısi	2.1	9.3	3.1	8.2	5.2	27.8
	16-20	Frekans	1	4	4	3	2	14
		Ort.Ayr.. ę. %ısi	7.1	28.6	28.6	21.4	14.3	100.0
		Fin. Zor. ę. %ısi	14.3	14.3	22.2	16.7	7.7	14.4
		Top. ę. %ısi	1.0	4.1	4.1	3.1	2.1	14.4
	21-25	Frekans	0	1	0	0	1	2
		Ort.Ayr.. ę. %ısi	0	50.0	0	0	50.0	100.0
		Fin. Zor. ę. %ısi	0	3.6	0	0	3.8	2.1
		Top. ę. %ısi	0	1.0	0	0	1.0	2.1
	25'den Fazla	Frekans	0	1	0	1	2	4
		Ort.Ayr. ę. %ısi	0	25.0	0	25.0	50.0	100.0
		Fin. Zor. ę. %ısi	0	3.6	0	5.6	7.7	4.1
		Top. ę. %ısi	0	1.0	0	1.0	2.1	4.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Ort.Ayr. ę. %ısi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. ę. %ısi		100,0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. ę. %ısi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifin Ortaklığından Ayrđan Ortakların Ayrđma Nedeni ęe Kooperatifin Yapđn Ađamasđnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıđıakmasđ Arasđndaki ııkıki

Ankete katđdan bireylerden elde edilen veriler ıkığında yapđan ki-kare bađđmsđzlđk testine gđre bireylerin kooperatifin ortaklığından ayrđmasđ ile yapđ kooperatiflerinin yapđn ađamasđnda herhangi bir finansal zorlukla karıđıakmasđ arasđnda çok anlamlđ bir ilikki bulunmaktadır.

($\chi^2=32.517$; $sd = 12$; $P = 0.001$).

Tablo 7. Kooperatifin Ortaklığından Ayrđma Nedenleri ęe Kooperatifin Yapđn Ađamasđnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıđıakmasđ Arasđndaki ııkıki

			Kooperatifin Yapđn Ađamasđnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karığıakma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sđra	Sđk sđk	Sđrekli	
Ortaklığtan Ayrđma Nedeni	Aidat dyeneme	Frekans	0	20	8	12	22	62
		Ayr.Ned. ı. %si	0	32.3	12.9	19.4	35.5	100.0
		Fin. Zor. ı. %si	0	71.4	44.4	66.7	84.6	63.9
		Top. ı. %si	0	20.6	8.2	12.4	22.7	63.9
	Diğ . Ort.Anl	Frekans	3	2	0	3	1	9
		Ayr. Ned.ı. %si	33.3	22.2	0	33.3	11.1	100.0
		Fin. Zor. ı. %si	42.9	7.1	0	16.7	3.8	9.3
		Top. ı. %si	3.1	2.1	0	3.1	1.0	9.3
	Yđn Kar.ğk	Frekans	3	4	8	3	3	21
		Ayr.Ned.ı. %si	14.3	19.0	38.1	14.3	14.3	100.0
		Fin. Zor. ı. %si	42.9	14.3	44.4	16	11.5	21.6
		Top. ı. %si	3.1	4.1	8.2	7	3.1	21.6
	lüm	Frekans	1	2	2	3.1	0	5
		Ayr.Ned.ı. %si	20.0	40.0	40.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. ı. %si	14.3	7.1	11.1	0	0	5.2
		Top. ı. %si	1.0	2.1	2.1	0	0	5.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Ayr.Ned. ı. %si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. ı. %si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. ı. %si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerden %63,9'dük kēsmē ortaklıktan ayrılma nedeni olarak aidat ödeyememeyi sebep olarak görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %9,3'dük kēsmē ortaklıktan ayrılma nedeni olarak diğ er ortaklarla anlaşamamayē sebep olarak görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %21,6'dık kēsmē ortaklıktan ayrılma nedeni olarak yönetim kurulu kararēyla ortaklıktan çekilmayē sebep olarak görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %5,2'dik kēsmē ortaklıktan ayrılma nedeni olarak ölümü sebep olarak görmektedir.

Ortaklıktan ayrılma nedeni olarak aidat ödeyememeyi gören bireylerin %35,5'dik kēsmē sürekli olarak finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır..

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %84,6'dık kēsmē aidatlarıne ödeyememeyi kooperatif ortaklığ ından ayrılmaya sebep olarak görmektedir.

Ortaklıktan ayrılma nedeni olarak diğ er ortaklarla anlaşamamayē gören bireylerin %33,3'dük kēsmē hiç finansal zorlukla karşılaşmayan; yine bireylerin %33,3'dük kēsmē ise sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %42,9'dük kēsmē diğ er ortaklarla anlaşamamayē kooperatif ortaklığ ından ayrılmaya sebep olarak görmektedir.

Ortaklıktan ayrılma nedeni olarak yönetim kurulu kararē ile ortaklıktan çekilmayē gören bireylerin %38,1'dük kēsmē ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerden olmaktadır.

Finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %44,4'dük kēsmē yönetim kurulu kararē ile ortaklıktan ayrılmayē kooperatif ortaklığ ından ayrılmaya sebep olarak görmektedir.

Ortaklıktan ayrılma nedeni ölümü gören bireylerin %40'dık kēsmē nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerden; Ayrıca bu bireylerin %40'dık kēsmē ise ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %14,3'dük kēsmē ölümü kooperatif ortaklığ ından ayrılmaya sebep olarak görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kēsmē hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'dük kēsmē nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmē ara sēra finansal zorlukla karşılanan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmē sık sık finansal zorlukla karşılanan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dık kısmē sürekli finansal zorlukla karşılanan bireylerdir.

Kooperatifin Bitik Zamanē Ķe Kooperatifin Yapēn Akamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla KarĶıdakımasē Arasēndaki Ķıkkı

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler χ^2 ēnda yapēdan ki-kare baĶ ēmsēzlēk testine gōre kooperatifin bitik zamanē ile yapē kooperatiflerinin yapēn akamasēnda herhangi bir finansal zorlukla karĶıdakımasē arasēnda anlamlē bir ilikki bulunmaktadē.

$$(\chi^2 = 28.850; sd = 16; P = 0.025).$$

Tablo 8. Kooperatifin Bitik Zamanē Ķe Kooperatifin Yapēn Akamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla KarĶıdakımasē Arasēndaki Ķıkkı

			Kooperatifin Yapēn Akamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla KarĶıdakımasē Durumu					Top.
			HiĶ	Nadiren	Ara sēra	Sēk sēk	Sērekli	
Kooperatifinin Bitik Zamanē	24 aydan az	Frekans	2	3	3	2	0	10
		Bit.Zam. Ķ. %ōsi	20.0	30.0	30.0	20.0	0	100.0
		Fin. Zor. Ķ. %ōsi	28.6	10.7	16.7	11.1	0	10.3
		Top. Ķ. %ōsi	2.1	3.1	3.1	2.1	0	10.3
	24-36	Frekans	0	4	4	1	0	9
		Bit.Zam. Ķ. %ōsi	0	44.4	44.4	11.1	0	100.0
		Fin. Zor. Ķ. %ōsi	0	14.3	22.2	5.6	0	9.3
		Top. Ķ. %ōsi	0	4.1	4.1	1.0	0	9.3
	37-48	Frekans	4	5	7	8	7	31
		Bit.Zam. Ķ. %ōsi	12.9	16.1	22.6	25.8	22.6	100.0
		Fin. Zor. Ķ. %ōsi	57.1	17.9	38.9	44.4	26.9	32.0
		Top. Ķ. %ōsi	4.1	5.2	7.2	8.2	7.2	32.0
	49-60	Frekans	0	11	1	6	12	30
		Bit.Zam. Ķ. %ōsi	0	36.7	3.3	20.0	40.0	100.0
		Fin. Zor. Ķ. %ōsi	0	39.3	5.6	33.3	46.2	30.9
		Top. Ķ. %ōsi	0	11.3	1.0	6.2	12.4	30.9
	60 dan Fazla	Frekans	1	5	3	1	7	17
		Bit.Zam. Ķ. %ōsi	5.9	29.4	17.6	5.9	41.2	100.0
		Fin. Zor. Ķ. %ōsi	14.3	17.9	16.7	5.6	26.9	17.5
		Top. Ķ. %ōsi	1.0	5.2	3.1	1.0	7.2	17.5
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Bit.Zam. Ķ. %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. Ķ. %ōsi		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. Ķ. %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %10,3'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 24 aydan daha az bir zamanı öngörmektedir. .

Ankete katılan bireylerin %9,3'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 24'i 36 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Ankete katılan bireylerin %32'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 37'i 48 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Ankete katılan bireylerinin %30,9'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 49'i 60 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Ankete katılan bireylerin %17,5'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 60 aydan daha fazla bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitik zamanı olarak 24 aydan daha az bir süreyi öngören bireylerin %30'dük kısmı nadiren; yine bu bireylerin %30'dük kısmı ise ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %28,6'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 24 aydan daha az bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitik zamanı olarak 24 ile 36 ay arasında bir zamanı öngören bireylerin %44,4'dük kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireyler; yine bu bireylerin %44,4'dük kısmı ise ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %22,2'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 24 ile 36 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitik zamanı olarak 37 ile 48 ay arasında bir zamanı öngören bireylerin %25,8'dük kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %57,1'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 37 ile 48 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitik zamanı olarak 49 ile 60 ay arasında bir zamanı öngören bireylerin %40'dük kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %46,2'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 49 ile 60 ay arasında bir zamanı öngörmektedir.

Kooperatifin bitik zamanı olarak 60 aydan daha fazla bir zamanı öngören bireylerin %41,2'dük kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %26,9'dük kısmı kooperatifin bitik zamanı olarak 60 aydan daha fazla bir zamanı öngörmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'duk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifin Projesinin Hazırlanması ve Kooperatifin Yapı Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumundaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ^2 testi ile yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifin projesinin hazırlanması ile yapı kooperatiflerinin yapı aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında ç anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(\chi^2=16.872; sd = 12; P = 0.154).$$

Tablo 9. Kooperatifin Projesinin Hazırlanması ve Kooperatifin Yapı Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumundaki İlişki

			Kooperatifin Yapı Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatifinin Projesi Nasıl Hazırlanıyor	Müt. Firma	Frekans	5	4	3	3	11	26
		Proje. K. %'i	19.2	15.4	11.5	11.5	42.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	71.4	14.3	16.7	16.7	42.3	26.8
		Top. K. %'i	5.2	4.1	3.1	3.1	11.3	26.8
	Baş. Firma	Frekans	1	20	11	12	11	55
		Proje. K. %'i	1.8	36.4	20.0	21.8	20.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	71.4	61.1	66.7	42.3	56.7
		Top. K. %'i	1.0	20.6	11.3	12.4	11.3	56.7
	Belediye	Frekans	1	3	3	3	3	13
		Proje. %'i	7.7	23.1	23.1	23.1	23.1	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	10.7	16.7	16.7	11.5	13.4
		Top. K. %'i	1.0	3.1	3.1	3.1	3.1	13.4
	Bay. Bak.	Frekans	0	1	1	0	1	3
		Proje. K. %'i	0	33.3	33.3	0	33.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	3.6	5.6	0	3.8	3.1
		Top. K. %'i	0	1.0	1.0	0	1.0	3.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Proje. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. K. %'i		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatif Konutların Yapılan İşekli ve Kooperatifin Yapılan Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Chi-kare bağımsızlık testine göre kooperatif konutların yapılan işekli ile yapılan kooperatiflerinin yapılan aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

$$(\chi^2=24.025; sd = 12; P = 0.020).$$

Tablo 10. Kooperatif Konutların Yapılan İşekli ve Kooperatifin Yapılan Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapılan Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatif Konutların Yapılan İşekli	Müt. Firma	Frekans	5	5	4	3	13	30
		Yapılan işekli. %	16.7	16.7	13.3	10.0	43.3	100.0
		Fin. Zor. %	71.4	17.9	22.2	16.7	50.0	30.9
		Top. %	5.2	5.2	4.1	3.1	13.4	30.9
	Emanet Us.	Frekans	1	15	7	10	10	43
		Yapılan işekli. %	2.3	34.9	16.3	23.3	23.3	100.0
		Fin. Zor. %	14.3	53.6	38.9	55.6	38.5	44.3
		Top. %	1.0	15.5	7.2	10.3	10.3	44.3
	Koip.Kur.kır	Frekans	0	8	6	3	1	18
		Yapılan işekli. %	0	44.4	33.3	16.7	5.6	100.0
		Fin. Zor. %	0	28.6	33.3	16.7	3.8	18.6
		Top. %	0	8.2	6.2	3.1	1.0	18.6
	Tatiron	Frekans	1	0	1	2	2	6
		Yapılan işekli. %	16.7	0	16.7	33.3	33.3	100.0
		Fin. Zor. %	14.3	0	5.6	11.1	7.7	6.2
		Top. %	1.0	0	1.0	2.1	2.1	6.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Yapılan işekli. %		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. %		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. %		7.2	28.9	18.6	18.6	18.6	100.0

Ankete katılan bireylerin %30,9'dük kısmı konutların müteahhit bir firma tarafından yapılmasını istemektedir.

Ankete katılan bireylerin %44,3'dük kısmı konutların emanet usulü ile yapılmasını istemektedir.

Ankete katılan bireyin %18,6'dık kısmı konutların kooperatifçe kurulacak bir kirket vasıtasıyla yapılmasını istemektedir.

Ankete katılan bireylerin %6,2'dik kısmı konutların takeron kullanılarak yapılmasını istemektedir.

Konutların müteahhit tarafından yapılmasını isteyen bireylerin %43,3'dük kısmı sürekli olarak finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır..

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %71,4'dük küçük kısmı konutların müteahhit tarafından yapılmasını istemektedir.

Konutların emanet usulü ile yapılmasını isteyen bireylerin %34,9'dük kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %55,6'dık kısmı konutların emanet usulü ile yapılmasını istemektedir.

Konutların kooperatifçe kurulan kirket vasıtasıyla yapılmasını isteyen bireylerin %44,4'dük kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %33,3'dük kısmı konutların kooperatifçe kurulan kirket vasıtasıyla yapılmasını istemektedir.

Konutların takeron kullanılarak yapılmasını isteyen bireylerin %33,3'dük kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerden; ayrıca bu bireylerin %33,3'dük kısmı ise sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %14,3'dük kısmı konutların takeron kullanılarak yapılmasını istemektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'dük kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifin Kuruluk Aşamasından Bugüne Kadar Karş Karşıya Kaldığı Sorunlar ile Kooperatifin Yapı Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifin kuruluk aşamasından bugüne kadar karşı karşıya kalınan sorunlar ile yapı kooperatiflerinin yapı aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

($\chi^2=21.042$; sd = 16; P = 0.177).

Tablo 11. Kooperatifin Kuruluk Aşamasından Bugüne Kadar Karş Karşıya Kaldığı Sorunlar ile Kooperatifin Yapı Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapı Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kurultan Bugüne Karşılaşan Problem Nedir?	Finansman	Frekans	0	5	1	3	8	17
		Kur.Prob. %'i	0	29.4	5.9	17.6	47.1	100.0
		Fin. Zor. %'i	0	17.9	5.6	16.7	30.8	17.5
		Top. %'i	0	5.2	1.0	3.1	8.2	17.5
	Ort. Taah. Yer. Get.	Frekans	5	12	9	6	6	38
		Kur.Prob. %'i	13.2	31.6	23.7	15.8	15.8	100.0
		Fin. Zor. %'i	71.4	42.9	50.0	33.3	23.1	39.2
		Top. %'i	5.2	12.4	9.3	6.2	6.2	39.2
	Kredi Temini	Frekans	0	6	3	6	9	24
		Kur.Prob. %'i	0	25.0	12.5	25.0	37.5	100.0
		Fin. Zor. %'i	0	21.4	16.7	33.3	34.6	24.7
		Top. %'i	0	6.2	3.1	6.2	9.3	24.7
	Üye Temini	Frekans	2	5	4	3	1	15
		Kur.Prob. %'i	13.3	33.3	22.7	20.0	6.7	100.0
		Fin. Zor. %'i	28.6	17.9	22.2	16.7	3.8	15.5
		Top. %'i	2.1	5.2	4.1	3.1	1.0	15.5
	Arsa ile İlgili Sor	Frekans	0	0	1	0	2	3
		Kur.Prob. %'i	0	0	33.3	0	66.7	100.0
		Fin. Zor. %'i	0	0	5.6	0	7.7	3.1
		Top. %'i	0	0	1.0	0	2.1	3.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Kur.Prob. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. %'i		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifin Uygulama Aşamasında Karşılaştığı Güçlükler ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ^2 testi ile yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifin uygulama aşamasında karşılaştığı güçlükler ile yapım kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

($\chi^2=20.771$; df = 112; P = 0.054).

Tablo 12. Kooperatifin Uygulama Aşamasında Karşılaştığı Güçlükler ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatifinin Uygulama Aşamasında Karşılaştığı Güçlükler	Mlz. S.aj. ve Sorunlar	Frekans	0	20	8	12	22	62
		Ayr.Ned. K. %'i	0	32.3	12.9	19.4	35.5	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	71.4	44.4	66.7	84.6	63.9
		Top. K. %'i	0	20.6	8.2	12.4	22.7	63.9
	Yapım ve Proje Sorunu	Frekans	3	2	0	3	1	9
		Ayr. Ned. K. %'i	33.3	22.2	0	33.3	11.1	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	42.9	7.1	0	16.7	3.8	9.3
		Top. K. %'i	3.1	2.1	0	3.1	1.0	9.3
	Kredi Sorunu	Frekans	3	4	8	3	3	21
		Ayr.Ned. K. %'i	14.3	19.0	38.1	14.3	14.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	42.9	14.3	44.4	16	11.5	21.6
		Top. K. %'i	3.1	4.1	8.2	7	3.1	21.6
	Arsa ve İlgili Sorunlar	Frekans	1	2	2	3.1	0	5
		Ayr.Ned. K. %'i	20.0	40.0	40.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	7.1	11.1	0	0	5.2
		Top. K. %'i	1.0	2.1	2.1	0	0	5.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Ayr.Ned. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. K. %'i		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatif Konutlarēnē Yapēddē ē Arsanēn sorunlarē Ėe Kooperatifin Yapēn Aıamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıđakmasē Arasēndaki Ėııkkı

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler ēēē ēnda yapēdan ki-kare baı ēnsēzlēk testine gēre kooperatif konutlarēnē yapēddē ē arsanēn sorunlarē ile yapē kooperatiflerinin yapēn aıamasēnda herhangi bir finansal zorlukla karıđakmasē arasēnda anlamlē bir ilıkkı bulunmamaktadır.

$$(X^2=14.456; sd = 16; P = 0.565)$$

Tablo 13. Kooperatif Konutlarēnē Yapēddē ē Arasēnēn Durumu Ėe Kooperatifin Yapēn Aıamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıđakmasē Arasēndaki Ėııkkı

			Kooperatifin Yapēn Aıamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karığakma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sēra	Sēk sēk	Sērekli	
Kooperatifinizin Arsas ēnēn Durumu Nedir?	ıah.Ŭz.Tap	Frekans	4	12	7	8	14	45
		Koop.Ar. Ė. %ēsi	8.9	26.7	15.6	17.8	31.1	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ēsi	57.1	42.9	38.9	44.4	53.8	46.4
		Top. Ė. %ēsi	4.1	12.4	7.2	8.2	14.4	46.4
	Tapusuz	Frekans	1	7	4	5	5	22
		Koop.Ar. Ė. %ēsi	4.5	31.8	18.2	22.7	22.7	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ēsi	14.3	25.0	22.2	27.8	19.2	22.7
		Top. Ė. %ēsi	1.0	7.2	4.1	5.2	5.2	22.7
	Koop.Ad.Kay.	Frekans	1	6	5	3	0	15
		Koop.Ar.Ė. %ēsi	6.7	40.0	33.3	20.0	0	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ēsi	14.3	21.4	27.8	16.7	0	15.5
		Top. Ė. %ēsi	1.0	6.2	5.2	3.1	0	15.5
	Belediyenin	Frekans	1	2	2	2	7	14
		Koop.Ar. Ė. %ēsi	7.1	14.3	14.3	14.3	50.0	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ēsi	14.3	7.1	11.1	11.1	26.9	14.4
		Top. Ė. %ēsi	1.0	2.1	2.1	2.1	7.2	14.4
	Dıı.Belirtiniz	Frekans	0	1	0	0	0	1
		Koop.Ar.Ė.%ēsi	0	100.0	0	0	0	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ēsi	0	3.6	0	0	0	1.0
		Top. Ė. %ēsi	0	1.0	0	0	0	1.0
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Koop.Ar. Ė. %ēsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. Ė. %ēsi		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. Ė. %ēsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifle İlgili Olarak Kimdiye Kadar Zemin Etüdü Yaptırdınız mē sorusu İe Kooperatifin Yapın Aamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıdamasē Arasındaki İikki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ıkı ında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifle ilgili olarak yaptırdan zemin etüdü ile yapı kooperatiflerinin yapın aamasında herhangi bir finansal zorlukla karıdamasē arasında çok anlamlı bir iliki bulunmaktadır.

$$(X^2=14.993; df = 4; P = 0.005).$$

Tablo 14. Kooperatifle İlgili Olarak Kimdiye Kadar Zemin Etüdü Yaptırdınız mē sorusu İe Kooperatifin Yapın Aamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıdamasē Arasındaki İikki

			Kooperatifin Yapın Aıamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karıdamasē Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sēra	Sık sık	Sürekli	
Zemin Etüdü Yapma	Evet	Frekans	4	24	14	6	16	64
		Zem.Et. K. %ıi	6.3	37.5	21.9	9.4	25.0	100.0
		Fin. Zor. K. %ıi	57.1	85.7	77.8	33.3	61.5	66.0
		Top. K. %ıi	4.1	24.7	24.7	6.2	16.5	66.0
	Hayır	Frekans	3	4	4	12	10	33
		Zem.Et.. K. %ıi	9.1	12.1	12.1	36.4	30.3	100.0
		Fin. Zor. K. %ıi	42.9	14.3	22.2	66.7	38.5	34.0
		Top. K. %ıi	3.1	4.1	4.1	12.4	10.3	34.0
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Zem.Et.K. %ıi	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. K. %ıi	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. K. %ıi	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %66lık kısmē zemin etüdü yapımasē fikrini desteklemektedir.

Ankete katılan bireylerin %34lık kısmē zemin etüdü yapımasē fikrine katılmamaktadır.

Zemin etüdü yapımasē fikrini destekleyen bireylerin %37,5lık kısmē nadiren finansal zorlukla karıdamaktadır.

Zemin etüdü yapılmaması fikrini desteklemeyen bireylerin %36,4'dük kısmı tek sık sık finansal zorlukla karşılaşmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireylerin %85,7'dük kısmı zemin etüdü yapılmamasına destek vermektedir.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %66,7'dük kısmı zemin etüdü yapılmamasına desteklememektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dük kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'dük kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dük kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dük kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dük kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatiflerde Yapı Denetimi Hakkında Ne Düşünüyorsunuz Sorusu ile Kooperatifin Yapı Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Chi-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde yapı denetimi ile yapı kooperatiflerinin yapı aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(\chi^2=9.203; df = 12; P = 0.685).$$

Tablo 15. Kooperatiflerde Yapı Denetimi Hakkında Ne Düşünüyorsunuz Sorusu ile Kooperatifin Yapı Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapı Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Yapı Denetimi Hakkında Ne Düşünüyorsunuz?	Gerekli	Frekans	2	15	8	6	10	41
		Yapı Den. K. %'i	4.9	36.6	19.5	14.6	24.4	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	28.6	53.6	44.4	33.3	38.5	42.3
		Top. K. %'i	2.1	15.5	8.2	6.2	10.3	42.3
	Gerekli değil	Frekans	1	6	3	3	3	16
		Yapı Den. K. %'i	6.3	37.5	18.8	18.8	18.8	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	21.4	16.7	16.7	11.5	16.5
		Top. K. %'i	1.0	6.2	3.1	3.1	3.1	16.5
	Mal. Artar	Frekans	3	7	6	9	11	36
		Yapı Den. K. %'i	8.3	19.4	16.7	25.0	30.6	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	42.9	25.0	33.3	50.0	42.3	37.1
		Top. K. %'i	3.1	7.	6.2	9.3	11.3	37.1
	Mutlaka Ol.	Frekans	1	0	1	0	2	4
		Yapı Den. %'i	25.0	0	25.0	0	50.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	0	5.6	0	7.7	4.1
		Top. K. %'i	1.0	0	1.0	0	2.1	4.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Yapı Den. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. K. %'i		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatiflerde Teknik Elemana İhtiyaç Var mı Sorusu ile Kooperatifin Yapı Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler SPSS 20.0'da yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde teknik elemana ihtiyaç olma durumu ile yapı kooperatiflerinin yapı aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(\chi^2=5.294; df = 4; P = 0.258).$$

Tablo 16. Kooperatiflerde Teknik Elemana İhtiyaç Var mı sorusu ile Kooperatifin Yapı Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapān Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sēra	Sāk sāk	Sürekli	
Teknik Eleman İhtiyacē	Evet	Frekans	5	9	9	7	8	38
		Tek.Ele K. %ōsi	13.2	23.7	23.7	18.4	21.1	100.0
		Fin. Zor. K. %ōsi	71.4	32.1	50.1	38.9	30.8	39.2
		Top. K. %ōsi	5.2	9.3	9.3	7.2	8.2	39.2
	Hayār	Frekans	2	19	9	11	18	59
		Tek. El.K. %ōsi	3.4	32.2	15.3	18.6	30.5	100.0
		Fin. Zor. K. %ōsi	28.6	67.9	50.0	61.1	69.2	60.8
		Top. K. %ōsi	2.1	19.6	9.3	11.3	18.6	60.8
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Teknik El. K. %ōsi	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. K. %ōsi	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. K. %ōsi	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatiflerde Ortaklar Arasında Çıkan Huzursuzlukların Sebepleri ile Kooperatifin Yapın Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler eşitlikte yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde ortaklar arasında çıkan huzursuzlukların sebepleri ile yapın kooperatiflerinin yapın aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(\chi^2=22.451; df = 16; P = 0.129).$$

Tablo 17. Kooperatiflerde Ortaklar Arasında Çıkan Huzursuzlukların Sebepleri ile Kooperatifin Yapın Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapın Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kooperatiflerdeki Huzursuzlukların Sebepleri Nelerdir?	Ort.Yük.Mali	Frekans	3	14	10	9	19	55
		Huzursz. K. %'i	5.5	25.4	18.2	16.4	34.5	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	42.9	50.0	55.6	50.0	73.1	56.7
		Top. K. %'i	3.1	14.4	10.3	9.3	19.6	56.7
	Ort.K.Yük.	Frekans	0	6	0	3	2	11
		Huzursz. K. %'i	0	54.5	0	27.3	18.2	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	21.4	0	16.7	7.7	11.3
		Top. K. %'i	0	6.2	0	3.1	2.1	11.3
	Kura Çekimi	Frekans	1	6	5	5	3	20
		Huzursz. K. %'i	5.0	30.0	25.0	25.0	15.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	21.4	27.8	27.8	11.5	20.6
		Top. K. %'i	1.0	6.2	5.2	5.2	3.1	20.6
	Kat'i Cephe Farkı	Frekans	3	2	2	1	2	10
		Huzursz. K. %'i	30.0	20.0	20.0	10.0	20.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	42.9	7.1	11.1	5.6	7.7	10.3
		Top. K. %'i	3.1	2.1	2.1	1.0	2.1	10.3
	Dij. Belirtilir	Frekans	0	0	1	0	0	1
		Huzursz. K. %'i	0	0	100.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	0	5.6	0	0	1.0
		Top. K. %'i	0	0	1.0	0	0	1.0
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Huzursz. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. K. %'i		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifinizce Üretilen Konutların Kaç m^2 Olduğu Sorusu İçin Kooperatifin Yapılan Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumundaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ^2 testi ile yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifçe üretilen konutların kaç m^2 olduğu sorusu ile yapılan kooperatiflerinin yapılan aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır

$$(\chi^2=20.540; df = 16; P = 0.197).$$

Tablo 18. Kooperatifinizce Üretilen Konutların Kaç m^2 Olduğu Sorusu İçin Kooperatifin Yapılan Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumundaki İlişki

			Kooperatifin Yapılan Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Ürettiğiniz Konutlar Kaç m ² dir?	60-80	Frekans	0	0	0	1	0	1
		m ² . K. %'ı	0	0	0	100.0	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'ı	0	0	0	5.6	0	1.0
		Top. K. %'ı	0	0	0	1.0	0	1.0
	81-100	Frekans	0	4	4	0	0	8
		m ² . K. %'ı	0	50.0	50.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'ı	0	14.3	22.2	0	0	8.2
		Top. K. %'ı	0	4.1	4.1	0	0	8.2
	101-120	Frekans	1	5	5	7	9	27
		m ² . K. %'ı	3.7	18.5	18.5	25.9	33.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'ı	14.3	17.9	27.8	28.9	34.6	27.8
		Top. K. %'ı	1.0	5.2	5.2	7.2	9.3	27.8
	121-180	Frekans	6	18	8	9	17	58
		m ² . K. %'ı	10.3	31.1	13.8	15.5	29.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'ı	85.7	64.3	44.4	50.0	65.4	59.8
		Top. K. %'ı	6.2	18.6	8.2	9.3	17.5	59.8
	180-250	Frekans	0	1	1	1	0	3
		m ² . K. %'ı	0	33.3	33.3	33.3	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'ı	0	3.6	5.6	5.6	0	3.1
		Top. K. %'ı	0	1.0	1.0	1.0	0	3.1
Toplam	Frekans	7	28	18	18	26	97	
	m ² . K. %'ı	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0	
	Fin. Zor. K. %'ı	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	Top. K. %'ı	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0	

Kooperatifinizce Üretilen Bir Dairenin Maliyeti Ne Kadardır Sorusu ile Kooperatifin Yapın Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler eşitlikte yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatifçe üretilen dairelerin maliyetleri ile yapılan kooperatiflerinin yapın aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

($\chi^2=23.335$; df = 16; P = 0.105).

Tablo 19. Kooperatifinizce Üretilen Bir Dairenin Maliyeti Ne Kadardır Sorusu ile Kooperatifin Yapın Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapın Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Ürettiğiniz Bir Dairenin Ortalama Maliyeti Ne Kadardır?	50-60	Frekans	0	5	2	3	0	10
		Mal. K. %'i	0	50.0	20.0	30.0	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	17.9	11.1	16.7	0	10.3
		Top. K. %'i	0	5.2	2.1	3.1	0	10.3
	61-80	Frekans	0	4	0	4	0	8
		Mal. K. %'i	0	50.0	0	50.0	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	14.3	0	22.2	0	8.2
		Top. K. %'i	0	4.1	0	4.1	0	8.2
	81-100	Frekans	0	3	4	2	7	16
		Mal. K. %'i	0	18.8	25.0	12.5	43.8	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	10.7	22.2	11.1	26.9	16.5
		Top. K. %'i	0	3.1	4.1	2.1	7.2	16.5
	101-120	Frekans	4	11	8	7	11	41
		Mal. K. %'i	9.8	26.8	19.5	17.1	26.8	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	57.1	39.3	44.4	38.9	42.3	42.3
		Top. K. %'i	4.1	11.3	8.2	7.2	11.3	42.3
	120 ve üzeri	Frekans	3	5	4	2	8	22
		Mal. K. %'i	13.6	22.7	18.2	9.1	36.4	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	42.9	17.9	22.2	11.1	30.8	22.7
		Top. K. %'i	3.1	5.2	4.1	2.1	8.2	22.7
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Mal. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. K. %'i		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifiniz Karkđaktđē Finansal Sorunu Akmak Kđin Ne Tđr Bir Yđntem Geliğtirdi Sorusu Đē Kooperatifin Yapđn Akamasđnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla KarkđakmasēArasđndaki Đikki

Ankete katđdan bireylerden elde edilen veriler đđđđđnda yapđlan ki-kare bađđnsēzlēk testine gđre kooperatifiniz karkđaktđē finansal sorunu akmak için ne tđr bir yđntem geliğtirdi sorusu ile yapē kooperatiflerinin yapđn akamasđnda herhangi bir finansal zorlukla karkđakmasēarasđnda mutlak anlamlēbir ilikki bulunmaktadē

($\chi^2=43.648$; $df = 4$; $P = 0.000$).

Tablo 20. Kooperatifiniz Karkđaktđē Finansal Sorunu Akmak Kđin Ne Tđr Bir Yđntem Geliğtirdi sorusu Đē Kooperatifin Yapđn Akamasđnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla KarkđakmasēArasđndaki Đikki

			Kooperatifin Yapđn Akamasđnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karkđakma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sēra	Sđk sđk	Sđrekli	
Finansal Sorunu Akma Yđntemi	Đye aid.Art.	Frekans	7	4	10	2	0	23
		Fin.Sor. Ak.Đ. %đsi	30.4	17.4	43.5	8.7	0	100.0
		Fin. Zor. Đ. %đsi	100.0	14.3	55.6	11.1	0	23.7
		Top. Đ. %đsi	7.2	4.1	10.3	2.1	0	23.7
	Banka Kredi	Frekans	0	24	8	16	26	74
		Fin.Sor.Ak.Đ. %đsi	0	32.4	10.8	21.6	35.1	100.0
		Fin. Zor. Đ. %đsi	0	85.7	44.4	88.9	100.0	76.3
		Top. Đ. %đsi	0	24.7	8.2	16.5	26.8	76.3
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Fin.Sor. Ak.Đ. %đsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. Đ. %đsi		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. Đ. %đsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katđdan bireylerin %23.7đđk kēsmē finansal sorunu akma yđntemi olarak đye aidatlarđđđn artđđđmasēfikrini benimsemiktir..

Ankete katđdan bireylerin %76,3đđk kēsmē finansal zorluğu akma yđntemi olarak kredi kullanđđmasēfikrini benimsemiktir.

Finansal sorunu akma yđntemi olarak đye aidatlarđđđn artđđđmasē fikrini destekleyen bireylerin %43,5đđk kēsmēara sēra finansal zorlukla karkđakan bireyler oluđurmaktadē.

Finansal sorunu akma yöntemi olarak banka kredisi kullanılması fikrini destekleyen bireylerin %35,1'dük kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal sorunla ara sıra karşılaşan bireylerin %55,6'dık kısmı finansal sorunların artmasında üye aidatlarının artması fikrini destekleyenlerden olmaktadır.

Finansal sorunla nadiren karşılaşan bireylerin %85,7'dik kısmı finansal sorunların artmasında banka kredisi kullanılması fikrini destekleyenlerden olmaktadır.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'dük kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatiflerin Konut Kredisi Kullanımına Engelleyen Sebepler Nelerdir Sorusu ile Kooperatifin Yapım Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ^2 testi ile yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerin konut kredisi kullanımına engelleyen sebepler ile yapı kooperatiflerinin yapı aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır

$$(\chi^2=29.927; df = 16; P = 0.018).$$

Tablo 21. Kooperatiflerin Konut Kredisi Kullanımına Engelleyen Sebepler Nelerdir Sorusu ile Kooperatifin Yapım Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Konut Kredisi Kullanımına Engelleyen Sebepler Nelerdir?	Faizler	Frekans	2	14	10	11	14	51
		Kon.Kre. K. %'i	3.9	27.5	19.6	21.6	27.5	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	28.6	50.0	55.6	61.1	53.8	52.6
		Top. K. %'i	2.1	14.4	10.3	11.3	14.4	52.6
	Mevzuat	Frekans	0	4	2	3	2	11
		Kon.Kre. K. %'i	0	36.4	18.2	27.3	18.2	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	14.3	11.1	16.7	7.7	11.3
		Top. K. %'i	0	4.1	2.1	3.1	2.1	11.3
	Ort. Kıstemesi	Frekans	3	3	3	1	0	10
		Kon.Kre. K. %'i	30.0	30.0	30.0	10.0	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	42.9	10.7	16.7	5.6	0	10.3
		Top. K. %'i	3.1	3.1	3.1	1.0	0	10.3
	Bankaların Tutumu	Frekans	1	7	3	3	10	24
		Kon.Kre. K. %'i	4.2	29.2	12.5	12.5	41.7	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	25.0	16.7	16.7	38.5	24.7
		Top. K. %'i	1.0	7.2	3.1	3.1	10.3	24.7
	Diğer Belirtilenler	Frekans	1	0	0	0	0	1
		Kon.Kre. K. %'i	100.0	0	0	0	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	0	0	0	0	1.0
		Top. K. %'i	1.0	0	0	0	0	1.0
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Kon.Kre. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. K. %'i		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %52,6'dık kısmı konut kredisi kullanılmamış engelleyen nedenlerin başında faizleri görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %11,3'dük kısmı konut kredisi kullanılmamış engelleyen nedenlerin başında banka mevzuatına görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %10,3'dük kısmı konut kredisi kullanılmamış engelleyen nedenlerin başında ortakların isteksizliğini görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %24,7'dük kısmı konut kredisi kullanılmamış engelleyen nedenlerin başında bankaların tutumunu görmektedir.

Ankete katılan bireylerin %1'dük kısmı konut kredisi kullanılmamış engelleyen nedenlerin başında diğer nedenleri görmektedir.

Konut kredisi kullanılmamış engelleyen nedenler arasında faiz seçeneğini tercih eden bireylerin %27,5'dük kısmına finansal zorlukla nadiren karşılanan bireyler; yine faiz seçeneğini tercih eden bu bireylerin %27,5'dük kısmı ise finansal zorlukla sürekli karşılanan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılanan bireylerin %61,1'dük kısmı konut kredisi kullanılmamış engelleyen neden olarak faizleri görmektedir.

Konut kredisi kullanılmamış engelleyen nedenler arasında banka mevzuatına gören bireylerin %36,4'dük kısmı nadiren finansal zorlukla karşılanan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılanan bireylerin %16,7'dük kısmı konut kredisi kullanılmamış engelleyen neden olarak banka mevzuatına görmektedir.

Konut kredisi kullanılmamış engelleyen nedenler arasında ortakların isteksizliğini gören bireylerin %30'dük kısmına finansal hiç zorlukla karşılanmayan bireyler; yine kredi kullanılmamış engelleyen nedenler arasında ortakların isteksizliğini gören bu bireylerin %30'dük kısmına finansal zorlukla nadiren karşılanan bireyler; ayrıca kredi kullanılmamış engelleyen nedenler arasında ortakların isteksizliğini gören bireylerin %30'dük kısmına ise ara sıra finansal zorlukla karşılanan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılanmayan bireylerin %42,9'dük kısmı konut kredisi kullanılmamış engelleyen neden olarak ortakların isteksizliğini görmektedir.

Konut kredisi kullanılmamış engelleyen nedenler arasında bankaların tutumunu gören bireylerin % 41,7'dük kısmı sürekli olarak finansal zorlukla karşılanan bireylerden oluşmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karkđakan bireylerin %38,5đik kēsmē konut kredisi kullanānēengelleyen neden olarak bankalarēn tutumunu gōrmektedir.

Konut kredisi kullanānēengelleyen nedenler arasēnda bakka bir nedeni engel olarak gōren bireylerin %100đi finansal zorlukla hiç karkđakmayan bireylerden olukmaktadē.

Finansal zorlukla hiç karkđakmayan bireylerin %14,3đük kēsmē konut kredisi kullanānēengelleyen neden olarak bakka bir olguyu gōrmektedir.

Ankete katđan bireylerin %7,2đik kēsmē hiç finansal zorlukla karkđakmayan bireylerdir.

Ankete katđan bireylerin %28,9đluk kēsmē nadiren finansal zorlukla karkđakan bireylerdir.

Ankete katđan bireylerin %18,6đēk kēsmē ara sēra finansal zorlukla karkđakan bireylerdir.

Ankete katđan bireylerin %18,6đēk kēsmē sēk sēk finansal zorlukla karkđakan bireylerdir.

Ankete katđan bireylerin %26,8đēk kēsmē sürekli finansal zorlukla karkđakan bireylerdir

Kooperatifiniz Üyelerden Ne Kadar Aidat Almaktadır Sorusu ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ^2 anda yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerin üyelerinden ne kadar aidat aldıkları sorusu ile yapı kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır

$$(\chi^2=37.475 ; df = 16; P = 0.002).$$

Tablo 22. Kooperatifiniz Üyelerden Ne Kadar Aidat Almaktadır Sorusu ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Üyelerinizden Ne Kadar Aidat Almaktadır?	600-750	Frekans	0	5	1	4	1	11
		Aidat. K. %'i	0	45.5	9.1	36.4	9.1	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	17.9	5.6	22.2	3.8	11.3
		Top. K. %'i	0	5.2	1.0	4.1	1.0	11.3
	751-900	Frekans	0	9	2	3	4	18
		Aidat. K. %'i	0	50.0	11.1	16.7	22.2	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	32.1	11.1	16.7	15.4	18.6
		Top. K. %'i	0	9.3	2.1	3.1	4.1	18.6
	901-1050	Frekans	1	4	4	7	16	32
		Aidat. K. %'i	3.1	12.5	12.5	21.9	50.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	14.3	22.2	38.9	61.5	33.0
		Top. K. %'i	1.0	4.1	4.1	7.2	16.5	33.0
	1051-1200	Frekans	2	8	6	2	3	21
		Aidat. K. %'i	9.5	38.1	28.6	9.5	14.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	28.6	28.6	33.3	11.1	11.5	21.6
		Top. K. %'i	2.1	8.2	6.2	2.1	3.1	21.6
	1200 ve Üzeri	Frekans	4	2	5	2	2	15
		Aidat. K. %'i	26.7	13.3	33.3	13.3	13.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	57.1	7.1	27.8	11.1	7.7	15.5
		Top. K. %'i	4.1	2.1	5.2	2.1	2.1	15.5
Toplam			Frekans	7	28	18	18	97
			Aidat. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8
			Fin. Zor. K. %'i	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			Top. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8

Ankete katılan bireylerin %11,3'lük kısmı üyelerinden 600 ile 750 YTL arasında aidat aldıklarını belirtmiştir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'lık kısmı üyelerinden 751 ile 900 YTL arasında aidat aldıklarını belirtmiştir.

Ankete katılan bireylerin %33'lük kısmı üyelerinden 901 ile 1050 YTL arasında aidat aldıklarını belirtmiştir.

Ankete katılan bireylerin %21,6'lık kısmı üyelerinden 1051 ile 1200 YTL arasında aidat aldıklarını belirtmiştir.

Ankete katılan bireylerden %15,5'lik kısmı üyelerinden 1200 YTL ve üzeri aidat aldıklarını belirtmiştir.

Üyelerinden 600 ile 750 YTL arasında aidat aldıklarını söyleyen bireylerin %45,5'lik kısmı finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %22,2'lik kısmı 600 ile 750 YTL arasında aidat ödediğini beyan etmektedir. .

Üyelerinden 751 ile 900 YTL arasında aidat aldıklarını söyleyen bireylerin %50'lik kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireylerin %32,1'lik kısmı 751 ile 900 YTL arasında aidat ödediğini beyan etmektedir.

Üyelerinden 901 ile 1050 YTL arasında aidat aldıklarını söyleyen bireylerin %50'lik kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %61,52'lik kısmı 901 ile 1050 YTL arasında aidat ödediğini beyan etmektedir.

Üyelerinden 1051 ile 1200 YTL arasında aidat aldıklarını beyan eden bireylerin %38,1'lik kısmı finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireylerin %33,3'lük kısmı 1051 ile 1200 YTL arasında aidat ödediğini beyan etmektedir.

Üyelerinden 1200 YTL ve üzeri aidat aldıklarını söyleyen bireylerin %33,3'lük kısmı finansal zorlukla ara sıra karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %57,1'lik kısmı 1200 YTL ve üzeri aidat ödediğini beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'lik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'duk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifiniz Aidatlar n  Geciktiren  yelerine Ne Tür K lem Yapmaktadır Sorusu  e Kooperatifin Yapım Akmamas nda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Kar dakmas  Arasındaki  ikiki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler      nda yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerin aidatlarını geciktiren üyelere yaptıkları işlemler ile yapı kooperatiflerinin yapım akmamas nda herhangi bir finansal zorlukla kar dakmas  arasında anlamlı bir iliski bulunmaktadır

($\chi^2=27.957$; $df = 16$; $P = 0.032$).

Tablo 23. Kooperatifiniz Aidatlar n  Geciktiren  yelerine Ne Tür K lem Yapmaktadır Sorusu  e Kooperatifin Yapım Akmamas nda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Kar dakmas  Arasındaki  ikiki

			Kooperatifin Yapım Akmamas�nda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Kar�dakma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Aidatlar�n� Geciktirenlere Ne Tür K�lem yapmaktadır ���?	Faiz K�.	Frekans	0	5	7	2	7	21
		Aid.Gec.K�. %��si	0	23.8	33.3	9.5	33.3	100.0
		Fin. Zor. K�. %��si	0	17.9	38.9	11.1	26.9	21.6
		Top. K�. %��si	0	15.2	7.2	2.1	7.2	21.6
	K�raya Verm	Frekans	0	1	1	4	7	13
		Aid.Gec. %��si	0	7.7	7.7	30.8	53.8	100.0
		Fin. Zor. K�. %��si	0	3.6	5.6	22.2	26.9	13.4
		Top. K�. %��si	0	1.0	1.0	4.1	7.2	13.4
	�ye ��kar	Frekans	0	0	0	0	1	1
		Aid.Gec. K�. %��si	0	0	0	0	100.0	100.0
		Fin. Zor. K�. %��si	0	0	0	0	3.8	1.0
		Top. K�. %��si	0	0	0	0	1.0	1.0
	K�tar Etme	Frekans	7	21	9	9	11	57
		Aid.Gec. %��si	12.3	36.8	15.8	15.8	19.3	100.0
		Fin. Zor. K�. %��si	100.0	75.0	50.0	50.0	42.3	58.8
		Top. K�. %��si	7.2	21.6	9.3	9.3	11.3	58.8
	Dij. Belirtiniz	Frekans	0	1	1	3	0	5
		Aid.Gec.%��si	0	20.0	20.0	60.0	0	100.0
		Fin. Zor. K�. %��si	0	3.6	5.6	16.7	0	5.2
		Top. K�. %��si	0	1.0	1.0	3.1	0	5.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Aid. Gec. %��si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. K�. %��si		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. K�. %��si		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katđan bireylerin %21,6đđk kēsmē aidatlarēnē geciktiren üyelere faiz ıklettiklerini belirtmektedir.

Ankete katđan bireylerin %13,4đđk kēsmē aidatlarēnē geciktiren üyeleri icraya verdiklerini belirtmektedir.

Ankete katđan 97 bireylerin %1đđk kēsmē aidatlarēnē geciktiren üyeleri üyelikten çēkardēklarēnē belirtmektedir.

Ankete katđan bireylerin %58,8đđk kēsmē aidatlarēnē geciktiren üyeleri ihtar ettiklerini belirtmektedir.

Ankete katđan 97 bireylerden %5,2đđk kēsmē kooperatif aidatlarēnē geciktiren üyelere farklı yaptēēnlar uyguladēklarēnē belirtmektedir.

Aidatlarēnē geciktirenlere faiz ıklettiklerini söyleyen bireylerin %33,3đđk kēsmēnē finansal zorlukla ara sēa karkēđakan bireyler; yine aidatlarēnē geciktirdiklerini söyleyen bu bireylerin %33,3đđk kēsmēnē ise sürekli finansal zorlukla karkēđakan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla ara sēa karkēđakan bireylerin %38,9đđk kēsmē aidatlarēnē geciktirenlere faiz uygulanmasē gerektiğini beyan etmektedir. .

Aidatlarēnē geciktirenleri icraya verdiklerini söyleyen bireylerin %53,8đđk kēsmēnē finansal zorlukla sürekli karkēđakan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karkēđakan bireylerin %26,9đđk kēsmē aidatlarēnē geciktirenlerin icraya verilmesi gerektiğini beyan etmektedir.

Aidatlarēnē geciktirenleri üyelikten çēkardēklarēnē söyleyen bireylerin tamamē sürekli finansal zorlukla karkēđakan bireylerden oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karkēđakan bireylerin %3,8đđk kēsmē aidatlarēnē geciktirenleri üyelikten çēkardēklarēnē beyan etmektedir.

Aidatlarēnē geciktirenleri ihtar ettiklerini söyleyen bireylerin % 36,8đđk kēsmēnē finansal zorlukla nadiren karkēđakan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karkēđakmayan bireylerin %100đđne kēsmē aidatlarēnē geciktirenleri ihtar ettiklerini beyan etmektedir.

Aidatlarēnē geciktirenlere başka yaptēēnlar uyguladēklarēnē söyleyen bireylerin %60đđk kēsmēnē finansal zorlukla sēk sēk karkēđakan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sēk sēk karkēđakan bireylerin %16,7đđk kēsmē aidatlarēnē geciktiren üyelere başka yaptēēnlar uyguladēklarēnē beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'duk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatif Yöneticilerine Huzur Hakkē Ödenmelidir Sorusu Ėe Kooperatifin Yapēn Aġamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karġıġılaşmasē Arasēndaki İlişki

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler ġıġıġında yapıēan ki-kare baġġımsızlık testine göre kooperatif yöneticilerine ödenen huzur hakkē ile yapıē kooperatiflerinin yapıēn aġamasēnda herhangi bir finansal zorlukla karġıġılaşmasē arasēnda anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır

$$(\chi^2=25001; df = 16; P = 0.070).$$

Tablo 24. Kooperatif Yöneticilerine Huzur Hakkē Ödenmelidir Sorusu Ėe Kooperatifin Yapēn Aġamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karġıġılaşmasē Arasēndaki İlişki

			Kooperatifin Yapēn Aġamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karġıġılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sēra	Sēk sēk	Sürekli	
Yöneticilere Huzur Hakkē Ödenmelidir?	Hiç Katēnıyor	Frekans	2	9	7	4	1	23
		Huz.Hak.Ė. %ōsi	8.7	39.1	30.4	17.4	4.3	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	28.6	32.1	38.9	22.2	3.8	23.7
		Top. Ė. %ōsi	2.1	9.3	7.2	4.1	1.0	23.7
	Katēnıyor	Frekans	0	6	1	3	5	15
		Huz.Hak. Ė. %ōsi	0	40.0	6.7	20.0	33.3	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	0	21.4	5.6	16.7	19.2	15.5
		Top. Ė. %ōsi	0	6.2	1.0	3.1	5.2	15.5
	Karasēn	Frekans	2	7	5	3	5	22
		Huz.Hak .Ė. %ōsi	9.1	31.8	22.7	13.6	22.7	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	28.6	25.0	27.8	16.7	19.2	22.7
		Top. Ė. %ōsi	2.1	7.2	5.2	3.1	5.2	22.7
	Katēyorurum	Frekans	2	6	4	8	15	35
		Huz.Hak. Ė. %ōsi	5.7	17.1	11.4	22.9	42.9	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	28.6	21.4	22.2	44.4	57.7	36.1
		Top. Ė. %ōsi	2.1	6.2	4.1	8.2	15.5	36.1
	Tamamen Katēyor	Frekans	1	0	1	0	0	2
		Huz.Hak.Ė.%ōsi	50.0	0	50.0	0	0	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	14.3	0	5.6	0	0	2.1
		Top. Ė. %ōsi	1.0	0	1.0	0	0	2.1
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Huz.Hak. Ė. %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. Ė. %ōsi		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. Ė. %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifinizde kerefiye Farklarē Neye Gōre Belirlenmektedir Sorusu Ŗe Kooperatifin Yapēn Aκamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karκđakmasē Arasēndaki Ŗıkkı

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler āēē ānda yapēdan ki-kare baē ānsēzlēk testine gōre kooperatiflerde kerefiye farklarēnēn belirlenme κekli ile yapē kooperatiflerinin yapēn aκamasēnda herhangi bir finansal zorlukla karκđakmasē arasēnda anlamlē bir ilikki bulunmamaktadır

$$(\chi^2=9.894; df = 12; P = 0.625).$$

Tablo 25. Kooperatifinizde kerefiye Farklarē Neye Gōre Belirlenmektedir Sorusu Ŗe Kooperatifin Yapēn Aκamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karκđakmasē Arasēndaki Ŗıkkı

			Kooperatifin Yapēn Aκamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karκđakma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sēra	Sēk sēk	Sērekli	
kerefiye Farklar ēnē Neye Gōre Belirlenmektedir?	Maliyet Bedeli	Frekans	3	5	1	3	4	16
		Mal. Ŗ. %ōsi	18.8	31.3	6.3	18.8	25.0	100.0
		Fin. Zor. Ŗ. %ōsi	42.9	17.9	5.6	16.7	15.4	16.5
		Top. Ŗ. %ōsi	3.1	5.2	1.0	3.1	4.1	16.5
	Daire Konumu	Frekans	2	13	8	10	16	49
		Daire. Ŗ. %ōsi	4.1	26.5	16.3	20.4	32.7	100.0
		Fin. Zor. Ŗ. %ōsi	28.6	46.4	44.4	55.6	61.5	50.5
		Top. Ŗ. %ōsi	2.1	13.4	8.2	10.3	16.5	50.5
	Yōn.Kur.Kar.	Frekans	1	5	5	4	4	19
		Yōn.Kur.Ŗ. %ōsi	5.3	26.3	26.3	21.1	21.1	100.0
		Fin. Zor. Ŗ. %ōsi	14.3	17.9	27.8	22.2	15.4	19.6
		Top. Ŗ. %ōsi	1.0	5.2	5.2	4.1	4.1	19.6
	Gen.Kur.Kar	Frekans	1	5	4	1	2	13
		Gen.Kur. %ōsi	7.7	38.5	30.8	7.7	15.4	100.0
		Fin. Zor. Ŗ. %ōsi	14.3	17.9	22.2	5.6	7.7	13.4
		Top. Ŗ. %ōsi	1.0	5.2	4.1	1.0	2.1	13.4
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	kerefiye. Ŗ. %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. Ŗ. %ōsi		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. Ŗ. %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifiniz İçin Yaptığınız Harcamalar Ne Şekilde Ödemektesiniz Sorusu ile Kooperatifin Yapılan Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflere yapılan harcamaların ödenme şekli ile yapılan kooperatiflerinin yapılan aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(\chi^2=12.553; df = 12; P = 0.402).$$

Tablo 26. Kooperatifiniz İçin Yaptığınız Harcamalar Ne Şekilde Ödemektesiniz Sorusu ile Kooperatifin Yapılan Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapılan Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Harcamalarınız Ne Şekilde Ödemektesiniz?	Banka Çeki	Frekans	1	4	5	3	5	18
		Çek. K. %'i	5.6	22.2	27.8	16.7	27.8	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	14.3	27.8	16.7	19.2	18.6
		Top. K. %'i	1.0	4.1	5.2	13.1	5.2	18.6
	Kredi Kartı	Frekans	0	0	2	1	2	5
		Kart. K. %'i	0	0	40.0	20.0	40.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	0	11.1	5.6	7.7	5.2
		Top. K. %'i	0	0	2.1	1.0	2.1	5.2
	Peşin	Frekans	2	4	4	7	3	20
		Yön.Kur.K. %'i	10.0	20.0	20.0	35.0	15.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	28.6	14.3	22.2	38.9	11.5	20.6
		Top. K. %'i	2.1	4.1	4.1	7.2	3.1	20.6
	Senet	Frekans	4	20	7	7	16	54
		Gen.Kur. %'i	7.4	37.0	13.0	13.0	29.6	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	57.1	71.4	38.9	38.9	61.5	55.7
		Top. K. %'i	4.1	20.6	7.2	7.2	16.5	55.7
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Harcama K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. K. %'i		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. K. %'i		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatiflerin Denetiminin BaĖānsē Denetim Kuruluklarē Tarafāndan Yapđmasē Fikrini Nasē Karđarsēnē Sorusu Ėe Kooperatifin Yapēn Akamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karđakmasē Arasēndaki Ėikki

Ankete katđan bireylerden elde edilen veriler Ėēēānda yapđan ki-kare baĖānsēzlēk testine gēre kooperatiflerde baĖānsē denetim olmalēnēđē sorusu ile yapē kooperatiflerinin yapēn akamasēnda herhangi bir finansal zorlukla karđakmasē arasēnda anlamlē bir ilikki bulunmaktadē($\chi^2=27826$; df = 16; P =0.033).

Tablo 27. Kooperatiflerin Denetiminin BaĖānsē Denetim Kuruluklarē Tarafāndan Yapđmasē Fikrini Nasē Karđarsēnē Sorusu Ėe Kooperatifin Yapēn Akamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karđakmasē Arasēndaki Ėikki

			Kooperatifin Yapēn Akamasēnda Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karđakma Durumu					Top.
			HiÇ	Nadiren	Ara sēra	Sēk sēk	Sērekli	
BaĖānsē Denetim Fikrini Nasē Karđarsēnē	Çok Olumlu	Frekans	1	16	10	4	6	37
		Bağ sz. Den. Ė. %ōsi	2.7	43.2	27.0	10.8	16.2	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	14.3	57.1	55.6	22.2	23.1	38.1
		Top. Ė. %ōsi	1.0	16.5	10.3	4.1	6.2	38.1
	olumlu	Frekans	4	8	7	5	9	33
		Bağ sz. Den. Ė. %ōsi	12.1	24.2	21.2	15.2	27.3	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	57.1	28.6	28.9	27.8	34.6	34.0
		Top. Ė. %ōsi	4.1	8.2	7.2	5.2	9.3	34.0
	Karasēān	Frekans	0	2	0	3	2	7
		Bağ sz. Den. Ė. %ōsi	0	28.6	0	42.9	28.6	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	0	7.1	0	16.7	7.7	7.2
		Top. Ė. %ōsi	0	2.1	0	3.1	2.1	7.2
	olumsuz	Frekans	0	2	1	4	6	13
		Bağ sz. Den. Ė. %ōsi	0	15.4	7.7	30.8	46.2	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	0	7.1	5.6	22.2	23.1	13.4
		Top. Ė. %ōsi	0	2.1	1.0	4.1	6.2	13.4
	Tamamen Olumsuz	Frekans	2	0	0	2	3	7
		Bağ sz. Den. Ė. %ōsi	28.6	0	0	28.6	42.9	100.0
		Fin. Zor. Ė. %ōsi	28.6	0	0	11.1	11.5	7.2
		Top. Ė. %ōsi	2.1	0	0	2.1	3.1	7.2
Toplam	Frekans		7	28	18	18	26	97
	Bağ sz. Den. Ė. %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
	Fin. Zor. Ė. %ōsi		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Top. Ė. %ōsi		7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %38,1'dik kısmı bağımsız denetim fikrini çok olumlu karşıladığı ifadeilmektedir.

Ankete katılan bireylerin %34'lük kısmı bağımsız denetim fikrini olumlu karşıladığı ifadeilmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kısmı bağımsız denetim fikri konusunda kesin bir kanaatinin olmadığı ifadeilmektedir.

Ankete katılan bireyin %13,4'lük kısmı bağımsız denetim fikrine olumsuz baktığı ifadeilmektedir.

Ankete katılan bireylerden %7,2'dik kısmı bağımsız denetim fikrine tamamen olumsuz baktığı ifadeilmektedir.

Bağımsız denetim fikrine çok olumlu baktığı ifadeleyen bireylerin %43,2'dik kısmı finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireylerin %57,1'dik kısmı bağımsız denetim fikrine çok olumlu baktığı ifadeilmektedir. .

Bağımsız denetim fikrine olumlu baktığı ifadeleyen bireylerin %27,3'lük kısmı finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %57,1'dik kısmı bağımsız denetime olumlu baktığı ifadeilmektedir.

Bağımsız denetim fikrine karşı kesin bir fikre sahip olmadığı ifadeleyen bireylerin %42,9'lük kısmı finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılaşan bireylerin %16,7'dik kısmı bağımsız denetim fikrine karşı kesin bir görüşleri olmadığı ifadeilmektedir.

Bağımsız denetim fikrine olumsuz baktığı ifadeleyen bireylerin % 46,2'dik kısmı finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireylerin %23,1'dik kısmı bağımsız denetim fikrine olumsuz baktığı ifadeilmektedir.

Bağımsız denetim fikrine tamamen olumsuz baktığı ifadeleyen bireylerin %42,9'lük kısmı finansal zorlukla sürekli karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılaşmayan bireylerin %28,6'dik kısmı bağımsız denetime tamamen olumsuz baktığı ifadeilmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'duk kısmē nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dak kısmē ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dak kısmē sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dak kısmē sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifinizin Defterleri Kim Tarafından Tutulmaktadır Sorusu ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler SPSS'te yapılmış ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde defterler kimler tarafından tutulduğu sorusu ile yapılmış kooperatiflerinin yapım aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

$$(\chi^2=23.652; df = 12; P = 0.023).$$

Tablo 28. Kooperatifinizin Defterleri Kim Tarafından Tutulmaktadır Sorusu ile Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapım Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Defterleriniz Kim Tarafından Tutulmaktadır?	Yön.Kur	Frekans	0	3	0	3	1	7
		Def. K. %'i	0	42.9	0	42.9	14.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	10.7	0	16.7	3.8	7.2
		Top. K. %'i	0	3.1	0	3.1	1.0	7.2
	Den.Kur.	Frekans	0	2	0	1	1	4
		Def.Kur. K. %'i	0	50.0	0	25.0	25.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	7.1	0	5.6	3.8	4.1
		Top. K. %'i	0	2.1	0	1.0	1.0	4.1
	Msk Mensubu	Frekans	7	22	18	8	18	73
		Def. Men.K. %'i	9.6	30.1	24.7	11.0	24.7	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	100.0	78.6	100.0	44.4	69.2	75.3
		Top. K. %'i	7.2	22.7	18.6	8.2	18.6	75.3
	Üye. Birisi	Frekans	0	1	0	6	6	13
		Def.Birisi %'i	0	7.7	0	46.2	46.2	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	3.6	0	33.3	23.1	13.4
		Top. K. %'i	0	1.0	0	6.2	6.2	13.4
Toplam			7	28	18	18	26	97
			7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kısmı defterlerinin yönetim kurulunca tutulduğunu belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %4,1'dik kısmı defterlerinin denetim kurulunca tutulduğunu belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %75,3'dük kısmı defterlerinin bir meslek mensubu tarafından tutulduğunu belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %13,4'dük kısmı defterlerinin kooperatif üyelerinden birisi tarafından tutulduğunu belirtmektedir.

Kooperatif defterlerinin yönetim kurulunca tutulması gerektiğini söyleyen bireylerin %42,9'dük kısmına finansal zorlukla nadiren karşılanan bireyler; yine defterlerin yönetim kurulu tarafından tutulduğunu söyleyen bu bireylerin %42,9'dük kısmına ise finansal zorlukla sık sık karşılanan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılanan bireylerin %16,7'dik kısmı defterlerin yönetim kurulunca tutulması gerektiğini beyan etmektedir.

Kooperatif defterlerinin denetim kurulunca tutulması gerektiğini söyleyen bireylerin %50'dik kısmına finansal zorlukla nadiren karşılanan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karşılanan bireylerin % 7,1'dik kısmı defterlerin denetim kurulunca tutulması gerektiğini beyan etmektedir.

Kooperatif defterlerinin bir meslek mensubunca tutulması gerektiğini söyleyen bireylerin %24,7'dik kısmına finansal zorlukla ara sıra karşılanan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karşılanmayan bireylerin %100'ük kısmına kooperatif defterlerinin bir meslek mensubu tarafından tutulması gerektiğini beyan eden bireyler; yine finansal zorlukla ara sıra karşılanan bireylerin %100'dük kısmı ise defterlerinin bir meslek mensubu tarafından tutulması gerektiğini beyan etmektedir.

Kooperatif defterlerinin kooperatif üyelerinden birisi tarafından tutulması gerektiğini söyleyen bireylerin % 46,2'dik kısmına finansal zorlukla sık sık karşılanan bireyler; yine kooperatif defterlerinin kooperatif üyelerinden birisi tarafından tutulması gerektiğini söyleyen bu bireylerin %46,2'dik kısmı ise finansal zorlukla sürekli karşılanan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla sık sık karşılanan bireylerin %33,3'dük kısmı kooperatif defterlerinin kooperatif üyelerinden birisi tarafından tutulması gerektiğini beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kısmı hiç finansal zorlukla karşılaşmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'duk kısmı nadiren finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı ara sıra finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dık kısmı sık sık finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dık kısmı sürekli finansal zorlukla karşılaşan bireylerdir.

Kooperatifinizle İlgili Herhangi Bir Vergi Bildiriminde Bulunuyor musunuz Sorusu İle Kooperatifin Yapın Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler eşitlikte yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde vergi bildiriminde bulunulması ile yapı kooperatiflerinin yapı aşamasında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(\chi^2=6.477; df = 4; P = 0.166).$$

Tablo 29. Kooperatifinizle İlgili Herhangi Bir Vergi Bildiriminde Bulunuyor musunuz sorusu ile Kooperatifin Yapın Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapın Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Toplam
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Vergi Bildiriminde Bulunuyor musunuz?	Evet	Frekans	7	23	18	14	20	82
		Evet. K. %'i	8.5	28.0	22.0	17.1	24.4	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	100.0	82.1	100.0	77.8	76.9	84.5
		Top. K. %'i	7.2	23.7	18.6	14.4	20.6	84.5
	Hayır	Frekans	0	5	0	4	6	15
		Hayır . K. %'i	0	33.3	0	26.7	40.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	17.9	0	22.2	23.1	15.5
		Top. K. %'i	0	5.2	0	4.1	6.2	15.5
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Vergi. K. %'i	7.2	28.9	18.6	1.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatiflerle İlgili Olarak Vergi Muafiyeti Hakkında Bilgi Sahibi misiniz Sorusu ile Kooperatifin Yapın Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Chi-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde vergi muafiyeti ile yapı kooperatiflerinin yapı aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

$$(\chi^2=15.915; df = 4; P = 0.003)$$

Tablo 30. Kooperatiflerle İlgili Olarak Vergi Muafiyeti Hakkında Bilgi Sahibi misiniz sorusu ile Kooperatifin Yapın Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapın Aşamasında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Vergi Muafiyetini Biliyor musunuz?	Evet	Frekans	7	22	10	11	9	59
		Evet. K. %'i	11.9	37.3	16.9	18.6	15.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	100.0	78.6	55.6	61.1	34.6	60.8
		Top. K. %'i	7.2	22.7	10.3	11.3	9.3	60.8
	Hayır	Frekans	0	6	8	7	17	38
		Hayır . K. %'i	0	15.8	21.1	18.4	44.7	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	21.4	44.4	38.9	65.4	39.2
		Top. K. %'i	0	6.2	8.2	7.2	17.5	39.2
Toplam	Frekans	7	28	18	18	26	97	
	Muafiyet. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0	
	Fin. Zor. K. %'i	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	Top. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0	

Ankete katılan bireylerin %60,8'lik kısmı vergi muafiyeti hakkında bilgi sahibi olduğunu belirtmektedir.

Ankete katılan bireylerin %39,2'lik kısmı vergi muafiyeti hakkında bilgi sahibi olmadığını belirtmektedir.

Vergi muafiyeti hakkında bilgi sahibi olduğunu söyleyen bireylerin %37,3'lük kısmı finansal zorlukla nadiren karşılaşan bireyler oluşturmaktadır.

Finansal zorlukla hiç karkđakmayan bireylerin %100đük kēsmē vergi muafiyeti hakkēnda bilgi sahibi olduğunu beyan etmektedir.

Vergi muafiyeti hakkēnda bilgi sahibi olmadđđē sōyleyen bireylerin %44,7đik kēsmēē finansal zorlukla sūrekli karkđakan bireyler oluđurmaktadır.

Finansal zorlukla sūrekli karkđakan bireylerin %65,4đük kēsmē vergi muafiyeti hakkēnda bilgi sahibi olmadđđēē beyan etmektedir.

Ankete katđan bireylerin %7,2đik kēsmē hiç finansal zorlukla karkđakmayan bireylerdir.

Ankete katđan bireylerin %28,9đük kēsmē nadiren finansal zorlukla karkđakan bireylerdir.

Ankete katđan bireylerin %18,6đēk kēsmē ara sēra finansal zorlukla karkđakan bireylerdir.

Ankete katđan bireylerin %18,6đēk kēsmē sēk sēk finansal zorlukla karkđakan bireylerdir.

Ankete katđan bireylerin %26,8đēk kēsmē sūrekli finansal zorlukla karkđakan bireylerdir.

Kooperatiflerle İlgili Olarak Vergi Muafiyetinin Kartlarına Biliyor musunuz Sorusu ile Kooperatifin Yapın Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumları Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler SPSS ortamında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde vergi muafiyetinin kartları ile yapılan kooperatiflerinin yapın aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşma durumu arasında anlamlı bir ilişki bulunmamaktadır.

$$(\chi^2=6.980; df = 4; P = 0.137)$$

Tablo 31. Kooperatiflerle İlgili Olarak Vergi Muafiyetinin Kartlarına Biliyor musunuz sorusu ile Kooperatifin Yapın Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumları Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapın Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Vergi Muafiyetinin kartlarına Biliyor musunuz?	Evet	Frekans	4	8	6	6	3	27
		Evet. K. %'i	14.8	29.6	22.2	22.2	11.1	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	57.1	28.6	33.3	33.3	11.5	27.8
		Top. K. %'i	4.1	8.2	6.2	6.2	3.1	27.8
	Hayır	Frekans	3	20	12	12	23	70
		Hayır . K. %'i	4.3	28.6	17.1	17.1	32.9	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	42.9	71.4	66.7	66.7	88.5	72.2
		Top. K. %'i	3.1	20.6	12.4	12.4	23.7	72.2
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Muaf.kart. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Kooperatifiniz Genel Kurulu'nu Kaç Yılda Bir Yapmaktadır Sorusu ile Kooperatifin Yapılan Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Chi-kare bağımsızlık testine göre kooperatiflerde genel kurulun kaç yılda bir yapılması sorusu ile kooperatiflerinin yapılan aşamalarında herhangi bir finansal zorlukla karşılaşması arasında çok anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

$$(\chi^2=28.412; df = 12; P = 0.005).$$

Tablo 32. Kooperatifiniz Genel Kurulunu Kaç Yılda Bir Yapmaktadır Sorusu ile Kooperatifin Yapılan Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşması Arasındaki İlişki

			Kooperatifin Yapılan Aşamalarında Herhangi Bir Finansal Zorlukla Karşılaşma Durumu					Top.
			Hiç	Nadiren	Ara sıra	Sık sık	Sürekli	
Kaç Yılda Bir Genel Kurul Yaparsınız?	1	Frekans	0	12	1	5	12	30
		Gen.Kur. K. %'i	0	40.0	3.3	16.7	40.0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	42.9	5.6	27.8	46.2	30.9
		Top. K. %'i	0	12.4	1.0	5.2	12.4	30.9
	2	Frekans	1	7	8	8	12	36
		Gen.Kur. K. %'i	2.8	19.4	22.2	22.2	33.3	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	14.3	25.0	44.4	44.4	46.2	37.1
		Top. K. %'i	1.0	7.2	8.2	8.2	46.2	37.1
	3	Frekans	6	8	9	5	12.4	30
		Gen.Kur. K. %'i	20.0	26.7	30.0	16.7	2	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	85.7	28.6	50.0	27.8	6.7	30.9
		Top. K. %'i	6.2	8.2	9.3	5.2	7.7	30.9
	4	Frekans	0	1	0	0	0	1
		Gen. Kur. K. %'i	0	100.0	0	0	0	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	0	3.6	0	0	0	1.0
		Top. K. %'i	0	1.0	0	0	0	1.0
Toplam		Frekans	7	28	18	18	26	97
		Gen.Kur. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0
		Fin. Zor. K. %'i	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		Top. K. %'i	7.2	28.9	18.6	18.6	26.8	100.0

Ankete katılan bireylerin %30,9'duk kismē genel kurulunun her yēl yapēddē ēnē beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %37,1'dik kismē genel kurulunun iki yēda bir yapēddē ēnē beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %30,9'duk kismē kurulunun üç yēda bir yapēddē ēnē beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %1'dik kismē genel kurulunun dōrt yēda bir yapēddē ēnē beyan etmektedir.

Kooperatif genel kurulunun her yēl yapēddē ēnē sōyleyen bireylerin %40'dēk kismēnē finansal zorlukla nadiren karkēdakan bireyler; yine kooperatif genel kurulunun her yēl yapēddē ēnē sōyleyen bireylerin %40'dēk kismēnē ise finansal zorlukla sūrekli karkēdakan bireyler oluēturmaktadır.

Finansal zorlukla sūrekli karkēdakan bireylerin %46,2'dik kismē kooperatif genel kurulun her yēl yapēddē ēnē beyan etmektedir.

Kooperatif genel kurulunun iki yēda bir yapēddē ēnē sōyleyen bireylerin %33,3'dük kismēnē finansal zorlukla sūrekli karkēdakan bireyler oluēturmaktadır.

Finansal zorlukla sūrekli karkēdakan bireylerin % 46,2'dik kismē kooperatif genel kurulun iki yēda bir yapēddē ēnē beyan etmektedir.

Kooperatif genel kurulunun üç yēda bir yapēddē ēnē sōyleyen bireylerin %30'duk kismēnē finansal zorlukla ara sēra karkēdakan bireyler oluēturmaktadır.

Finansal zorlukla hiē karkēdakanmayan bireylerin %85,7'dik kismē kooperatif genel kurulunun üç yēda bir yapēddē ēnē beyan etmektedir.

Kooperatif genel kurulunun dōrt yēda bir yapēddē ēnē sōyleyen bireylerin % 100'dük kismēnē finansal zorlukla nadiren karkēdakan bireyler oluēturmaktadır.

Finansal zorlukla nadiren karkēdakan bireylerin %1'dik kismē kooperatif genel kurulunun dōrt yēda bir yapēddē ēnē beyan etmektedir.

Ankete katılan bireylerin %7,2'dik kismē hiē finansal zorlukla karkēdakanmayan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %28,9'duk kismē nadiren finansal zorlukla karkēdakan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dēk kismē ara sēra finansal zorlukla karkēdakan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %18,6'dēk kismē sēk sēk finansal zorlukla karkēdakan bireylerdir.

Ankete katılan bireylerin %26,8'dēk kismē sūrekli finansal zorlukla karkēdakan bireylerdir.

Ek 3. KİŞİSEL ANKET FORMU

ANKET ÇALIŞMASI

SAYIN MESLEK MENSUBU;

Erzurum İlinde bulunan Konut Yapı Kooperatiflerinin muhasebe ve vergi ile ilgili karkı karkıya kaldığı sorunları tespit etmek üzere hazırladığımız bu anket çalışmamıza yapacağınız katkı için teşekkür ederiz.

- 1- Sizce Yapı Kooperatifi yöneticileri yaptıkları ödemelerde belge düzenine uyumda aşağıdaki seçeneklerden hangisine daha yakındır?
 - a) Çok Özenli b) Oldukça Özenli c) Özenli d) Özensiz e) Çok Özensiz
- 2- Sizce Yapı Kooperatifi yöneticileri iç ve dış güvenliğini hakkında aşağıdaki durumlardan hangisine daha yakındır?
 - a) Çok İlgili b) Oldukça ilgili c) İlgili d) İgisiz e) Çok İgisiz
- 3- Mükellefiniz olan Yapı Kooperatifi inşaatları ne şekilde yapmaktadır?
 - a) Emanet Usulü b) İhale Usulü c) Karma Usul d) Diğer Belirtiniz (é é é ..)
- 4- Kooperatiflerin SSK'ya bildirdikleri içlikler yeterli midir?
 - a) Yeterli b) Yetersiz
- 5- Kooperatiflerin yapmış oldukları içlik giderlerini hangi hesaplarda takip etmektedir?
 - a) 720 b) 730 c) 770 d) 791 e) Diğer Belirtiniz (é é é é é é)
- 6- Üye Aidatları hangi hesapta takip etmektedir belirtiniz?

- 7- Sizce sadece Yapı Kooperatiflerinin kullanabileceği bir muhasebe sistemi olmalıdır?
 - a) Olmalıdır b) Olmamalıdır c) Kararsızım d) Var olan sisteme eklenmelidir

8- Özellik arz ettiğ i için Bakanlık Tek Düzen Hesap Planına ilave hesaplar açmalēmādır?

- a) Evet b) Hayır

9- Bakanlıkça Tek Düzen Hesap Planına eklenecek hesaplar tereddüt gösterdiğ iniz hangi konuda olmalēmādır?

- a) Üye Aidatları b) Huzur Hakları c) Gider Kalemleri d) Diğer Belirtiniz(é é é é .)

10- Kooperatif yöneticilerine ödenen huzur haklarına ne tür bir işlem yapmaktasānız?

- a) Genel Yönetim Giderlerinde takip ediyoruz
b) Olağan Gider ve Zarar olarak takip ediyoruz
c) Ortaklara Borç olarak takip ediyoruz
d) Diğer Belirtiniz.(-----)

11- Kooperatif yöneticilerine ödenen huzur hakları için herhangi bir vergi bildiriminde bulunuyor musunuz?

- a) Evet b) Hayır

12- Yapılan Kooperatiflerinin muhasebe kayıtları ile ilgili size göre en çok güçlük çıkaran konu aşağı dökilerden hangisidir?

- a) Aidat Makbuzlarının zamanında düzenlenmemesi
b) Vergi Mevzuatındaki karışıklıklar
c) Hesap Planının Yetersiz Oluk
d) Üyelerle ilgili bilgilerin zamanında verilmemesi

13- Kooperatiflerin iç muhasebe düzeni hakkında aşağı dökilerden hangisini söyleyebilirsiniz?

- a) Çok Düzenli b) Oldukça Düzenli c) Düzenli d) Düzensiz e) Çok Düzensiz

14- Kooperatifçe yapılan dairelerin maliyetlerini nasıl hesaplamaktasānız?

- a) Tüm Harcamalar daire sayısına bölerek
b) Genel Yönetim Giderlerini düştükten sonra kalan tutar daire sayısına bölerek
c) Kurum Birim Fiyatları dikkate alarak

- 15-** Yapē kooperatiflerinin yöneticileri tarafından kooperatifin amaçlarē dāānda yapđan giderler için ne tür bir işlem yapmaktasāē?
- a) 770 Nolu hesapta takip ediyoruz
 - b) Harcamayē yapan yöneticiye borç yazēyoruz
 - c) 679 Nolu Hesaba kaydediyoruz
- 16-** Kooperatiflerce kurulan işletmelerce yapđan işlerden dolayı olukā gelirleri hangi hesapta takip etmektesiniz?
- a) 600 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - b) 649 Nolu Hesapta takip ediyoruz
- 17-** Kooperatifin tasfiyesi sonucu olukā olumlu dağ āāabilir gelir- gider farkē için ne tür işlem yapmaktasāē?
- a) 642 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - b) 341 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - c) 440 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - d) 649 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - e) Dīġ er Belirtiniz(é é é é é é é ..)
- 18-** Yapē Kooperatiflerine yapđan kira ödemelerinde stopajla ilgili āāakilerden hangisi geçerlidir.
- a) %20 stopaj kesintisi yapmaktayē
 - b) Kesinti yapmamaktayē
 - c) Dīġ er Belirtiniz(é é é é é é é é)
- 19-** Aidatlarā gecikmesi nedeniyle hesaplanan vade farklarē için ne tür bir işlem yapmaktasāē?
- a) 642 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - b) 341 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - c) 440 Nolu Hesapta takip ediyoruz
 - d) 131 Nolu Hesapta takip ediyoruz

- 20- Yapē Kooperatiflerince mütəahhitlere ödenen KDVô yi KDV beyannamesinin hangi kēsmēnda göstermektesiniz?
- a) Hesaplanan KDV
b) Fazla ve Yersiz KDV
- 21- Sizce yukarāda belirtilen sorunlar dāānda yapē kooperatiflerinin en önemli muhasebe sorunu hangisidir?
- a) Kendilerine ait özel bir hesap planēolmamasē
b) Üye Aidatlarēnēn izleneceĝ i hesapta tereddütler yakanmasē
- 22- 5520 Saydē Kurumlar Vergisi Kanununda yapē kooperatifleri ile ilgili yapđan deĝ ikiklikleri nasđ deĝ erlendiriyorsunuz?
- a) Olumlu
b) Olumsuz
- 23- Yapē Kooperatifleri için Herhangi bir vergi bildiriminde bulunuyor musunuz?
- a) Evet
b) Hayē
- 24- Yapē Kooperatifleri için vergi bildiriminde bulunuyorsanēz bu bildirim akāĝ ādakilerden hangisidir?
- a) Muhtasar- KDV
b) Kurumlar Vergisi- Geçici Vergi
- 25- Yapē Kooperatiflerinde vergi alacaĝ ānēn hesaplanabilmesi için hangi kriteri dikkate almaktasēnēz?
- a) Arsa Maliyet Bedelini
b) Satāx Hasđatānē
c) Arsa Maliyeti ve Satāx Hasđatē
- 26- Yapē Kooperatiflerinin ik yaptēdēklarē kirketin iflasē veya iki bitirememesi durumunda ne tür bir vergi doĝ maktadē?
- a) Kurumlar Vergisi
b) Sadece KDV hesaplanē
c) Herhangi bir vergi doĝ maz

27- Sizce yapēkooperatiflerinin vergisel bakāndan en önemli sorunu nedir?

- a) Kanunlarēn karāklıē
- b) Kanunlarēn Yetersizliē i
- c) Birden fazla kanunla baēlantē kurulmasē

28- Mükellefiniz olan YapēKooperatifleri bir üst birliē e üye midir?

- a) Evet
- b) Hayē

29- Sizce yapēkooperatiflerinin en önemli finansman sorunu nedir?

- a) Üye Aidatlarēn yetersiz olması
- b) Devlet desteēinin yetersizliē i
- c) Yüksek banka faizleri
- d) Kredilerin yetersizliē i

30- YapēKooperatiflerinin en önemli finansman kaynaē ēsizce hangisidir?

- a) Üye Aidatlarē
- b) Banka Kredileri

31- Kılēmelerini takip ettiēiniz kooperatif yōneticilerinin kooperatif ve vergi mevzuatē konularēndaki bilgileri iēin aēāēdakilerden hangisi geçerlidir?

- a) Çok Yeterli b) Oldukēa Yeterli c) Yeterli d) Yetersiz e) Çok Yetersiz

32- Kooperatiflerin vergi ve muhasebe sorunlarē finansman sorununa ne derece etki etmektedir?

- a) Çok Etkilidir b) Oldukēa Etkilidir c) Etkilidir d) Etkisizdir e) Çok Etkisizdir

Ek:4 KİMLİK KANKETLE ELDE EDİLEN BİLGİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapı Kooperatifi Yöneticilerinin Ödemelerinde Belge Düzenine Uymaları ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ^2 testi ile yapıdan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatifi yöneticilerinin ödemelerinde belge düzenine uymaları ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunları ile finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(\chi^2 = 7.240, df=12, P=841)$$

Tablo 1. Yapı Kooperatifi Yöneticilerinin Ödemelerinde Belge Düzenine Uymaları ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Belge Düzeni	Çok Özenli	Frekans	1	0	1	0	2
		Düz.İ. %si	50,0	0	50,0	0	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	16,7	0	8,3	28,6	6,7
		Top.İ. %si	3,3	0	3,3	0	6,7
	Oldukça Özenli	Frekans	0	1	1	1	3
		Düz.İ. %si	0	33,3	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	0	20,0	8,3	14,3	10,0
		Top.İ. %si	0	3,3	3,3	3,3	10,0
	Özenli	Frekans	2	2	2	2	8
		Düz.İ. %si	25,0	25,0	25,0	25,0	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	33,3	40,0	16,7	28,6	26,7
		Top.İ. %si	10,0	6,7	20,0	6,7	26,7
	Özensiz	Frekans	3	2	6	2	13
		Düz.İ. %si	23,1	15,4	46,2	15,4	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	50,0	40,0	50,0	28,6	43,3
		Top.İ. %si	10,0	6,7	20,0	6,7	43,3
	Çok Özensiz	Frekans	0	0	2	2	4
		Düz.İ. %si	0	0	50,0	50,0	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	0	0	16,7	28,6	13,3
		Top.İ. %si	0	0	6,7	6,7	13,3
Toplam		Frekans	6	5	12,0	7	30,0
		Düz.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatifi Yöneticilerinin K ve Kçi Güvenliē ine Gösterdikleri Özen ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēnē Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki Kiki

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler āēē ānda yapēdan ki-kare baē ānsēzlēk testine göre yapēkooperatifi yöneticilerinin k ve kçi güvenliē ine gösterdikleri özen ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnē finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlēbir iliki bulunamamētē

$$(X^2 = 7.551, df = 9, P = 0,584)$$

Tablo 2. YapēKooperatifi Yöneticilerinin K ve Kçi Güvenliē ine Gösterdikleri Özen ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēnē Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki Kiki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları'nın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Kıvve Kıvçı Güvenliē i	Çok Özenli	Frekans	0	0	1	2	2
		Düz.Kı. %si	0	0	33,3	66,7	100,0
		Fin.Sor.Kı. %si	0	0	8,3	28,6	10,0
		Top.Kı. %si	0	0	3,3	6,7	10,0
	Oldukça Kıgılı	Frekans	3	2	5	2	12,0
		Düz.Kı. %si	25,0	16,7	41,7	16,7	100,0
		Fin.Sor.Kı. %si	50,0	40,0	41,7	28,6	40,0
		Top.Kı. %si	10,0	6,7	16,7	6,7	40,0
	Kıgilisiz	Frekans	2	3	6	2	13
		Düz.Kı. %si	15,4	23,1	46,2	15,4	100,0
		Fin.Sor.Kı. %si	33,3	60,0	50,0	28,6	43,3
		Top.Kı. %si	6,7	10,0	20,0	6,7	43,3
	Çok Kıgisiz	Frekans	1	0	0	0	2
		Düz.Kı. %si	50,0	0	0	50,0	100,0
		Fin.Sor.Kı. %si	16,7	0	0	14,3	6,7
		Top.Kı. %si	3,3	0	0	3,3	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.Kı. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.Kı. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.Kı. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinin inkaatlarēnē Yapāk Tarzē ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēnē Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ² testinde yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatiflerinin inkaatlarēnē yapāk tarzē ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnē finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(\chi^2 = 5.810, df = 6, P = 0,445)$$

Tablo 3. Yapē Kooperatiflerinin inkaatlarēnē Yapāk Tarzē ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēnē Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Yapılan Tazeler	Emanet	Frekans	4	4	8	3	19
		Düz.İ.%.si	21,1	21,1	42,1	15,8	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	66,7	80,0	66,7	42,9	63,3
		Top.İ.%.si	13,3	13,3	26,7	10,0	63,3
	İkale	Frekans	2	0	4	3	9
		Düz.İ.%.si	22,2	0	44,4	33,3	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	33,3	0	33,3	42,9	30,0
		Top.İ.%.si	6,7	0	13,3	10,0	30,0
	Karma	Frekans	0	1	0	1	2
		Düz.İ.%.si	0	50,0	0	50,0	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	0	20,0	0	14,3	6,7
		Top.İ.%.si	0	3,3	0	3,3	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30,0
		Düz.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
SSK Kılıkları	Yeterli	Frekans	1	1	2	4	8
		Düz. K. %si	12,5	12,5	25,0	50,0	100,0
		Fin. Sor. K. %si	16,7	20,0	16,7	57,1	26,7
		Top. K. %si	3,3	3,3	6,7	13,3	26,7
	Yetersiz	Frekans	5	4	10	3	22,0
		Düz. K. %si	22,7	18,2	45,5	13,6	100,0
		Fin. Sor. K. %si	83,3	80,0	83,3	42,9	73,3
		Top. K. %si	16,7	13,3	33,3	10,0	73,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30,0
		Düz. K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin. Sor. K. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top. K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinin Kçiliklerinin Takip Edildiği Hesaplar e Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki Kikki

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler āēē ānda yapēdan ki-kare bağ ānsēzlēk testine gōre yapē kooperatiflerinin işçiliklerinin takip edilme āekli ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnēn finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlē bir ilikki bulunamamēktē

$$(X^2 = 7.551, df = 9, P = 0,584)$$

Tablo 5. Yapē Kooperatiflerinin Kçiliklerinin Takip Edildiği Hesaplar e Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki Kikki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları'nın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Kıçılıkların Takibi	720	Frekans	3	2	7	4	16
		Düz.K. %si	18,8	12,5	43,8	25,0	100,0
		Fin.Sor.K. %si	50,0	40,0	58,3	57,1	53,3
		Top.K. %si	10,0	6,7	23,3	13,3	53,3
	730	Frekans	3	1	5	2	12
		Düz.K. %si	25,0	16,7	41,7	16,7	100,0
		Fin.Sor.K. %si	50,0	40,0	41,7	28,6	40,0
		Top.K. %si	10,0	6,7	16,7	6,7	40,0
	791	Frekans	0	1	0	1	2
		Düz.K. %si	0	50,0	0	50,0	100,0
		Fin.Sor.K. %si	0	20,0	0	14,3	6,7
		Top.K. %si	0	3,3	0	3,3	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30,0
		Düz.K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.K. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinin Üye Aidatlarēnē Takip Ettikleri Hesaplar ile Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnē Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ² testi ile yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatiflerinin üye aidatlarēnē takip edilmesi ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnē finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(\chi^2 = 2,163, df=6, P=0.539)$$

Tablo 6.Yapē Kooperatiflerinin Üye Aidatlarēnē Takip Ettikleri Hesaplar ile Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnē Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları'nın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Üye Aidatları	431	Frekans	3	1		4	12
		Düz.İ. %si	25,0	8,3	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	50,0	20,0	33,3	57,1	40,0
		Top.İ. %si	10,0	3,3	13,3	13,3	40,0
	440	Frekans	3	4	8	3	18
		Düz.İ. %si	16,7	22,2	44,4	16,7	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	50,0	80,0	66,7	42,9	60,0
		Top.İ. %si	10,0	13,3	26,7	10,0	60,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30,0
		Düz.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerine Özgü Hesap Planē Olmasē İle Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler χ² ėnda yapēdan ki-kare baē ėmsēzlēk testine gōre yapē kooperatiflerine özgü hesap planē olmasē ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnēn finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlē bir ilişki bulunamamēktē

$$(\chi^2 = 11.756, df=9, P=0,227)$$

Tablo 7. Yapē Kooperatiflerine Özgü Hesap Planē Olmasē İle Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Hesap Planı	Olmalılar	Frekans	5	5	4	4	18
		Düz.İ. %si	27,8	27,8	22,2	22,2	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	83,3	100,0	33,3	57,1	60,0
		Top.İ. %si	16,7	16,7	13,3	13,3	60,0
	Olmamalılar	Frekans	0	0	1	0	1
		Düz.İ. %si	0	0	100,0	0	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	0	0	8,3	0	3,3
		Top.İ. %si	0	0	3,3	0	3,3
	Var olan sist. Eklenneli	Frekans	0	0	3	0	3
		Düz.İ. %si	0	0	100,0	0	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	0	0	25,0	0	10,0
		Top.İ. %si	0	0	10,0	0	10,0
	Kararsız	Frekans	1	0	4	3	8
		Düz.İ. %si	12,5	0	50,0	37,5	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	16,7	0	33,3	42,9	26,7
		Top.İ. %si	3,3	0	13,3	10,0	26,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinin Kullandıkları Hesap Planına Yeni Hesaplar İlave Edilmesi ile Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatiflerinin kullandıkları hesap planına yeni hesaplar ilave edilmesi ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2 = 3,348, df=3, P=0,341)$$

Tablo 8. Yapē Kooperatiflerinin Kullandıkları Hesap Planına Yeni Hesaplar İlave Edilmesi ile Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Hesap Planına İlaveler	Evet	Frekans	5	4		4	24
		Düz.İ.%.si	20,8	16,7	45,8	16,7	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	83,3	80,0	91,7	57,1	80,0
		Top.İ.%.si	16,7	13,3	36,7	13,3	80,0
	Hayır	Frekans	1	1	1	3	6
		Düz.İ.%.si	16,7	16,7	16,7	50,0	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	16,7	20,0	8,3	42,9	20,0
		Top.İ.%.si	3,3	3,3	3,3	10,0	20,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Bakanlıkça Tek Düzen Hesap Planına Eklenmesi İstenilen Hesapların Hangi Konularda Olacağı ve Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ^2 testi ile yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre bakanlıkça tek düzen hesap planına eklenmesi istenilen hesapların hangi konuda olması ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır

$$(\chi^2 = 3,886, df=6, P=0,692)$$

Tablo 9. Bakanlıkça Tek Düzen Hesap Planına Eklenmesi İstenilen Hesapların Hangi Konularda Olacağı ve Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Tereddüt Gösterilen Konular	Üye Aidatları	Frekans	3	3	9	6	21
		Düz.İ.%.si	14,3	14,3	42,9	28,6	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	50,0	60,0	75,0	85,7	70,0
		Top.İ.%.si	10,0	10,0	30,0	20,0	70,0
	Huzur Hakları	Frekans	1	1	2	1	5
		Düz.İ.%.si	20,0	20,0	40,0	20,0	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	16,7	20,0	16,7	14,3	16,7
		Top.İ.%.si	3,3	3,3	6,7	3,3	16,7
	Gider Kalemleri	Frekans	2	1	1	0	4
		Düz.İ.%.si	50,0	25,0	25,0	0	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	33,3	20,0	8,3	0	13,3
		Top.İ.%.si	6,7	3,3	3,3	0	13,3
Toplam	Frekans		6	5	12	7	30
	Düz.İ.%.si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
	Fin.Sor.İ.%.si		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Top.İ.%.si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinde Yöneticilere Ödenen Huzur Haklarına Uygulanan İxlem İle Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunları ile Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler 2021 yılında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinde yöneticilere ödenen huzur haklarına uygulanan işlem ile yapı kooperatiflerinin muhasebe ve vergi sorunları ile finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($\chi^2 = 1,302$, $df=3$, $P=0,729$)

Tablo 10. Yapı Kooperatiflerinde Yöneticilere Ödenen Huzur Haklarına Uygulanan İşlem ile Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunları ile Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Huzur Hakları	Genel Yön.Gid. Tak	Frekans	3	3		4	19
		Düz.İ. %si	15,8	15,8	47,4	21,1	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	50,0	60,0	75,0	57,1	63,3
		Top.İ. %si	10,0	10,0	30,0	13,3	63,3
	Olağan Gid. Takip Etme	Frekans	3	2	3	3	11
		Düz.İ. %si	27,3	18,2	27,3	27,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	50,0	40,0	25,0	42,9	36,7
		Top.İ. %si	10,0	6,7	10,0	10,0	36,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinde Yöneticilere Ödenen Huzur Haklarından Dolayē Herhangi bir Vergi Bildiriminde Bulunmakla Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarından Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ışığında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatiflerinde yöneticilere ödenen huzur haklarından dolayē herhangi bir vergi bildiriminde bulunmakla yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarından finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2 = (2,411, df=3, P=0,492)$$

Tablo 11. Yapē Kooperatiflerinde Yöneticilere Ödenen Huzur Haklarından Dolayē Herhangi bir Vergi Bildiriminde Bulunmakla Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarından Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarından Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Huzur Hakları Vergi Bil.	Evet	Frekans	6	4		7	28
		Düz.İş. %si	21,4	14,3	39,3	25,0	100,0
		Fin.Sor.İş. %si	100,0	80,0	91,7	100,0	93,3
		Top.İş. %si	20,0	13,3	36,7	23,3	93,3
	Hayır	Frekans	0	1	1	0	2
		Düz.İş. %si	0	50,0	50,0	0	100,0
		Fin.Sor.İş. %si	0	20,0	8,3	0	6,7
		Top.İş. %si	0	3,3	3,3	0	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İş. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İş. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İş. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe Kayālarē ile İlgili En Çok Güçlük Çākaran Konu İle Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler 2017 yılında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatiflerinin muhasebe kayālarē ile ilgili olarak en çok güçlük çākaran konular ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnēn finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($\chi^2 = 9,201$, $df=9$, $P=0,419$)

Tablo 12. Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe Kayālarē ile İlgili En Çok Güçlük Çākaran Konu İle Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları'nın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Muhasebe de Güçlük Çıkaran Konular	Aidat Mak. Zam. Düz.	Frekans	2	0	1	0	3
		Düz. K. %si	66,7	0	33,3	0	100,0
		Fin. Sor. K. %si	33,3	0	8,3	0	10,0
		Top. K. %si	6,7	0	3,3	0	10,0
	Vergi Mevzuatı	Frekans	0	1	3	3	7
		Düz. K. %si	0	14,3	42,9	42,9	100,0
		Fin. Sor. K. %si	0	20,0	25,0	42,9	23,3
		Top. K. %si	0	3,3	10,0	10,0	23,3
	Hesap Planı Yetersiz	Frekans	4	4	7	3	18
		Düz. K. %si	22,2	22,2	38,9	16,7	100,0
		Fin. Sor. K. %si	66,7	80,0	58,3	42,9	60,0
		Top. K. %si	13,3	13,3	23,3	10,0	60,0
	Üye Bi. Gec.	Frekans	0	0	1	1	2
		Düz. K. %si	0	0	50,0	50,0	100,0
		Fin. Sor. K. %si	0	0	8,3	14,3	6,7
		Top. K. %si	0	0	3,3	3,3	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz. K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin. Sor. K. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top. K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinde Kē Muhasebe Düzeni ile Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler 2017 yılında yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatiflerinin iç muhasebe düzeni ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnēn finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($\chi^2 = 15,821$, $df = 9$, $P = 0,071$)

Tablo 13. Yapē Kooperatiflerinde Kē Muhasebe Düzeni ile Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Kı Muhasebe Sistemi	Çok Düzenli	Frekans	0	1	0	0	1
		Düz.Kı.%si	0	100,0	0	0	100,0
		Fin.Sor.Kı.%si	0	20,0	0	0	3,3
		Top.Kı.%si	0	3,3	0	0	3,3
	Düzenli	Frekans	1	1	6	5	13
		Düz.Kı.%si	7,7	7,7	46,2	38,5	100,0
		Fin.Sor.Kı.%si	16,7	20,0	50,0	71,4	43,3
		Top.Kı.%si	3,3	3,3	20,0	16,7	43,3
	Düzensiz	Frekans	5	2	4	0	11
		Düz.Kı.%si	45,5	18,2	36,4	0	100,0
		Fin.Sor.Kı.%si	83,3	40,0	33,3	0	36,7
		Top.Kı.%si	16,7	6,7	13,3	0	36,7
	Çok Düzensiz	Frekans	0	1	2	2	5
		Düz.Kı.%si	0	20,0	40,0	40,0	100,0
		Fin.Sor.Kı.%si	0	20,0	16,7	28,6	16,7
		Top.Kı.%si	0	3,3	6,7	6,7	16,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.Kı.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.Kı.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.Kı.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

YapēKooperatiflerince Yapılan Dairelerin Maliyetlerinin Hesaplanması ile Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunları ile Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Chi-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerce yapılan dairelerin maliyetlerinin hesaplanması ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunları ile finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($\chi^2 = 8,530$, df= 6, P=0,202)

Tablo 14. Yapı Kooperatiflerince Yapılan Dairelerin Maliyetlerinin Hesaplanması ile Yapı Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunları ile Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarına Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Dairelerin Maliyetlerinin Hesaplanması	Daire Sayısına Böl.	Frekans	1	2	4	1	8
		Düz.İş. %si	12,5	25,0	50,0	12,5	100,0
		Fin.Sor.İş. %si	16,7	40,0	33,3	14,3	26,7
		Top.İş. %si	3,3	6,7	13,3	3,3	26,7
	Genel Gid. Döneme	Frekans	4	3	8	3	18
		Düz.İş. %si	22,2	16,7	44,4	16,7	100,0
		Fin.Sor.İş. %si	66,7	60,0	66,7	42,9	60,0
		Top.İş. %si	13,3	10,0	26,7	10,0	60,0
	Kısk. Bir. Fiy. Dik. Alma	Frekans	1	0	0	3	4
		Düz.İş. %si	25,0	0	0	75,0	100,0
		Fin.Sor.İş. %si	16,7	0	0	42,9	13,3
		Top.İş. %si	3,3	0	0	10,0	13,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İş. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İş. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İş. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatifleri Yöneticilerince Kooperatifin Amaçlarē Dēānda Yapđan Giderler Ėe Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēñē Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki Ėikiki

Ankete katēđan bireylerden elde edilen veriler āēē ānda yapđan ki-kare baē ānsēzlēk testine göre yapē kooperatifleri yöneticilerince kooperatifin amaçlarē dēānda yapđan giderler ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēñē finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlēbir iliki bulunamamētē. ($\chi^2 = 4,327$, $df = 6$, $P = 0,633$)

Tablo 15. Yapē Kooperatifleri Yöneticilerince Kooperatifin Amaçlarē Dēānda Yapđan Giderler Ėe Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēñē Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki Ėikiki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Amaç Dâir Giderler	770Notlu Hesap u Takip	Frekans	1	1	2	2	6
		Düz.Ç. %si	16,7	16,7	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	16,7	20,0	16,7	28,6	20,0
		Top.Ç. %si	3,3	3,3	6,7	6,7	20,0
	Yönetici ye Borç Yazma	Frekans	2	4	5	3	14
		Düz.Ç. %si	14,3	28,6	35,7	21,4	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	33,3	80,0	41,7	42,9	46,7
		Top.Ç. %si	6,7	13,3	16,7	10,0	46,7
	679Notlu Hesap Takip	Frekans	3	0	5	2	10
		Düz.Ç. %si	30,0	0	50,0	20,0	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	50,0	0	41,7	28,6	33,3
		Top.Ç. %si	10	0	16,7	6,7	33,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.Ç. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.Ç. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerince Kurulan İktmelerden Elde Edilen Gelirlerle Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarıñ Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İiki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler ıkıñda yapıdan ki-kare bağınsızlık testine göre yapı kooperatiflerince kurulan iktmelerden elde edilen gelirlerle yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarıñ finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2 = (1157, df=3, P=0,763)$$

Tablo 16. Yapē Kooperatiflerince Kurulan İktmelerden Elde Edilen Gelirlerle Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarıñ Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İiki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarına Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Kooperatif İktisadi Gelirleri	600 Nolu Hesap	Frekans	4	3		6	22
		Düz.İ. %si	18,2	13,6	40,9	27,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	66,7	60,0	75,0	85,7	73,3
		Top.İ. %si	13,3	10,0	30,0	20,0	73,3
	649 Nolu Hesap	Frekans	2	2	3	1	8
		Düz.İ. %si	25,0	25,0	37,5	12,5	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	33,3	40,0	25,0	14,3	26,7
		Top.İ. %si	6,7	6,7	10,0	3,3	26,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerin Tasfiyesi Sonucu Olukan Olumlu Gelir- Gider Farkē Ėe Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēnē Finansman Sorununa Etkisi Arasēndaki Ėikiki

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler Ėēē ēnda yapēdan ki-kare baē ēnsēzlēk testine gēre yapē kooperatiflerinin tasfiyesi sonucu olukan olumlu gelir-gider farkē ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnē finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlēbir ilikk bulunamamēttē.

$$X^2=(11.162, df=12, P=0,515)$$

Tablo 17. Yapē Kooperatiflerin Tasfiyesi Sonucu Olukan Olumlu Gelir- Gider Farkē Ėe Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēnē Finansman Sorununa Etkisi Arasēndaki Ėikiki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Tasfiye Sonucu Olarak Gelir - Gider Farkı	642 Nolu Hesap	Frekans	3	4	7	5	19
		Düz.Ç.%.si	15,8	21,1	36,8	26,3	100,0
		Fin.Sor.Ç.%.si	50,0	80,0	58,3	71,4	63,3
		Top.Ç.%.si	10,0	13,3	23,3	16,7	63,3
	649 Nolu Hesap	Frekans	1	0	2	0	3
		Düz.Ç.%.si	33,3	0	66,7	0	100,0
		Fin.Sor.Ç.%.si	16,7	0	16,7	0	10,0
		Top.Ç.%.si	3,3	0	6,7	0	10,0
	440 Nolu Hesap	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.Ç.%.si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.Ç.%.si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.Ç.%.si	0	0	0	3,3	3,3
	679 Nolu Hesap	Frekans	2	1	3	0	6
		Düz.Ç.%.si	33,3	16,7	50,0	0	100,0
		Fin.Sor.Ç.%.si	33,3	20,0	25,0	0	20,0
		Top.Ç.%.si	6,7	3,3	10,0	0	20,0
	Diğer Belirtiniz	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.Ç.%.si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.Ç.%.si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.Ç.%.si	0	0	0	3,3	3,3
Toplam		Frekans	6	5	12,0	7	30,0
		Düz.Ç.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.Ç.%.si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.Ç.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerine Yapılan Kira Ödemeleri ile Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Chi-square testi ile yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatiflerine yapılan kira ödemeleri ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. ($\chi^2 = 4,372$, $df = 6$, $P = 0,626$)

Tablo 18. Yapē Kooperatifleri Yöneticilerince Kooperatifin Amaçları Dışında Yapılan Giderler ile Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Yapılan Kooperatiflerine Yapılan Kira Ödemeleri	%20 Stopaj Kesmek	Frekans	5	4	8	5	22
		Düz. K. %si	22,7	18,2	36,4	22,7	100,0
		Fin. Sor. K. %si	83,3	80,0	66,7	71,4	73,3
		Top. K. %si	16,7	13,3	26,7	16,7	73,3
	Kesinti Yapmamak	Frekans	1	1	4	1	7
		Düz. K. %si	14,3	14,3	57,1	14,3	100,0
		Fin. Sor. K. %si	16,7	20,0	33,3	14,3	23,3
		Top. K. %si	3,3	3,3	13,3	3,3	23,3
	Diğer Belirtiniz	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz. K. %si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin. Sor. K. %si	0	0	0	14,3	3,3
		Top. K. %si	0	0	0	3,3	3,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz. K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin. Sor. K. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top. K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Üye Aidatların Gecikmesi Sonucu Hesaplanan Vade Farkları ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ^2 testi ile yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre üye aidatlarının gecikmesi sonucu hesaplanan vade farkları ile kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununa etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2 = (8,310, df=9, P=0,503)$$

Tablo 19. Üye Aidatların Gecikmesi Sonucu Hesaplanan Vade Farkları ile Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Üye Aidatlarına Uygulanan Vade Farkları	642 Nolu Hesap	Frekans	5	2	8	3	18
		Düz. K. %si	27,8	11,1	44,4	16,7	100,0
		Fin. Sor. K. %si	83,3	40,0	66,7	42,9	60,0
		Top. K. %si	16,7	6,7	26,7	10,0	60,0
	341 Nolu Hesap	Frekans	0	1	0	1	2
		Düz. K. %si	0	50,0	0	50,0	100,0
		Fin. Sor. K. %si	0	20,0	0	14,3	6,7
		Top. K. %si	0	3,3	0	3,3	6,7
	440 Nolu Hesap	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz. K. %si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin. Sor. K. %si	0	0	0	14,3	3,3
		Top. K. %si	0	0	0	3,3	3,3
	131 Nolu Hesap	Frekans	1	2	4	2	9
		Düz. K. %si	11,1	22,2	44,4	22,2	100,0
		Fin. Sor. K. %si	16,7	40,0	33,3	28,6	30,0
		Top. K. %si	3,3	6,7	13,3	6,7	30,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz. K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin. Sor. K. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top. K. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerince Mütēahhitlere Yaptēđan Kler Sonucu Olukan KDV İle Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēđın Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēdaki İlişki

Ankete katēđan bireylerden elde edilen veriler 6x6 ėnda yapığan ki-kare bağ ēnsēzlēk testine gēre yapıē kooperatiflerince mütēahhitlere yaptıēđan ıkler sonucu olukan KDV ile yapıē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēđın finansman sorununu etkilemesi arasēda anlamlēbir ilişki bulunamamēttē.

$$\chi^2 = (1.296, df=3, P=0,730)$$

Tablo 20. Yapē Kooperatiflerince Mütēahhitlere Yaptēđan Kler Sonucu Olukan KDV İle Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēđın Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēdaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları'nın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Müteahhitlere Ödenen KDV	Hesaplanan KDV	Frekans	1	2		2	10
		Düz.İ. %si	10,0	20,0	50,0	20,0	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	16,7	40,0	41,7	28,6	33,3
		Top.İ. %si	3,3	6,7	16,7	6,7	33,3
	Fazla ve Yersiz KDV	Frekans	5	3	7	5	20
		Düz.İ. %si	25,0	15,0	35,0	25,0	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	83,3	60,0	58,3	71,4	66,7
		Top.İ. %si	16,7	10,0	23,3	16,7	66,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Sizce Yapē Kooperatiflerinin yukarıda sayılanlar dāında önemli muhasebe sorunu Ėe Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarıñ Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Ėēēānda yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatiflerinin yukarıda sayılanlardan başka sorunu olmasē ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarıñ finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2 = (5.042, df=3, P=0,169)$$

Tablo 21. Yapē Kooperatiflerinin yukarıda sayılanlar dāında önemli muhasebe sorunu Ėe Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarıñ Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları'nın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Diğer Muhasebe Sorunu	Kendilerine Ait Hesapla.	Frekans	1	3		5	13
		Düz.İ. %si	7,7	23,1	30,8	38,5	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	16,7	60,0	33,3	71,4	43,3
		Top.İ. %si	3,3	10,0	13,3	16,7	43,3
	Üye Aidat. İ. Hesapla. Olm	Frekans	5	2	8	2	17
		Düz.İ. %si	29,4	11,8	47,1	11,8	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	83,3	40,0	66,7	28,6	56,7
		Top.İ. %si	16,7	6,7	26,7	6,7	56,7
Toplam	Frekans	6	5	12	7	30	
	Düz.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0	
	Fin.Sor.İ. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
	Top.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0	

Sizce 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda Yapı Kooperatiflerini Etkileyen Değişiklikler Nispetinde Sorusu Üzerine Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Chi-kare bağımsızlık testine göre 5520 sayılı kurumlar vergisi kanununda yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunları ile finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2 = (2.152, df=3, P=0,541)$$

Tablo 22. 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununda Yapı Kooperatiflerini Etkileyen Değişiklikler Nispetinde Sorusu Üzerine Yapı Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu	Olumlu	Frekans	4	3		2	15
		Düz.%.%si	26,7	20,0	40,0	13,3	100,0
		Fin.Sor.%.%si	66,7	60,0	50,0	28,6	50,0
		Top.%.%si	13,3	10,0	20,0	6,7	50,0
	Olumsuz Hesp. Olm	Frekans	2	2	6	5	15
		Düz.%.%si	13,3	13,3	40,0	33,3	100,0
		Fin.Sor.%.%si	33,3	40,0	50,0	71,4	50,0
		Top.%.%si	6,7	6,7	20,0	16,7	50,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.%.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.%.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.%.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatifleri için Vergi Bildiriminde Bulunma İle Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarıñın Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Chi-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatifleri adına vergi bildiriminde bulunma ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarıñın finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2 = (5.000, df=3, P=0,172)$$

Tablo 23. Yapē Kooperatifleri için Vergi Bildiriminde Bulunma İle Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarıñın Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları nın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Vergi Bildirimi	Evet	Frekans	6	5	9	7	27
		Düz.İ.%.si	22,2	18,5	33,3	25,9	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	100,0	100,0	75,0	100,0	90,0
		Top.İ.%.si	20,0	16,7	30,0	23,3	90,0
	Hayır	Frekans	0	0	3	0	3
		Düz.İ.%.si	0	0	100,0	0	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	0	0	25,0	0	10,0
		Top.İ.%.si	0	0	10,0	0	10,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatifleri için Bildirimde Bulunulan Vergiler İle Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarıñın Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ² testi ile yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatifleri için bildirimde bulunulan vergiler ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarıñın finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2 = (3.399, df=3, P=0,334)$$

Tablo 24. Yapē Kooperatifleri için Bildirimde Bulunulan Vergiler İle Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarıñın Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları'nın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Bildirimi Yapılan Vergiler	Muhtasar KDV	Frekans	6	5		6	29
		Düz.İ.%.si	20,7	17,2	41,4	20,7	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	100,0	100,0	100,0	85,7	96,7
		Top.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	20,0	96,7
	Kurumlar Geçici Vergi	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.İ.%.si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.İ.%.si	0	0	0	3,3	3,3
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinde Vergi Alacaĵın Hesaplanabilmesi Dikkate Alınan Kriterler Ėe Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler Ėıĥında yapılan ki-kare baĵımsızlık testine göre yapē kooperatiflerinde vergi alacaĵın hesaplanabilmesi için dikkate alınması gereken kriterler ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(X^2 = 11.048, df = 6, P = 0,087)$$

Tablo 25. Yapē Kooperatiflerinde Vergi Alacaĵın Hesaplanabilmesi Dikkate Alınan Kriterler Ėe Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarına Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Vergi Alacakların Hesaplanması	Arsa Maliyeti	Frekans	2	0	4	0	6
		Düz.%.%si	33,3	0	66,7	0	100,0
		Fin.Sor.%.%si	33,3	0	33,3	0	20,0
		Top.%.%si	6,7	0	13,3	0	20,0
	Satış Hasılatı	Frekans	0	2	1	0	3
		Düz.%.%si	0	66,7	33,3	0	100,0
		Fin.Sor.%.%si	0	40,0	8,3	0	10,0
		Top.%.%si	0	6,7	3,3	0	10,0
	Arsa Mal. Satış Hasılatı	Frekans	4	3	7	7	21
		Düz.%.%si	19,0	14,3	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.%.%si	66,7	60,0	58,3	100,0	70,0
		Top.%.%si	13,3	10,0	23,3	23,3	70,0
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.%.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.%.%si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.%.%si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinin İki Yaptırdıkları Kırketin İflasē veya İki Bitirememesi Durumunda DoĖacak Vergi ile Vergi Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarıñın Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler χ² Ėnda yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapı kooperatiflerinin iki yaptırdıkları kırketin iflas etmesi veya iki bitirememesi durumunda doğacak vergi ile yapı kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarıñın finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$(\chi^2 = 5.964, df = 6, P = 0,427)$$

Tablo 26. Yapē Kooperatiflerinin İki Yaptırdıkları Kırketin İflasē veya İki Bitirememesi Durumunda DoĖacak Vergi ile Vergi Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarıñın Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarıñın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
İflas Halinde Doğacak Vergi	Kurumlar Vergisi	Frekans	4	5	7	6	22
		Düz.İ. %si	18,2	22,7	31,8	27,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	66,7	100,0	58,3	85,7	73,3
		Top.İ. %si	13,3	16,7	23,3	20,0	73,3
	Sadece KDV	Frekans	1	0	4	0	5
		Düz.İ. %si	20,0	0	80,0	0	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	16,7	0	33,3	0	16,7
		Top.İ. %si	3,3	0	13,3	0	16,7
	Vergi Doğmaz	Frekans	1	0	1	1	3
		Düz.İ. %si	33,3	0	33,3	33,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	16,7	0	8,3	14,3	10,0
		Top.İ. %si	3,3	0	3,3	3,3	10,0
	Toplam	Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinin Yukarēda Sayēanlar Dēānda Vergisel Bakēndan Ne Tūr Sorunlarē Olabilir Sorusu ile Vergi Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler χ² tēnda yapēdan ki-kare baē ānsēzlēk testine gōre yapē kooperatiflerinin yukarēda sayēanlar dēānda ne tūr sorunlarē olabilir sorusu ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnēn finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlēbir ilişki bulunamamēktē.

$$(\chi^2 = 8.683, df = 6, P = 0,192)$$

Tablo 27. Yapē Kooperatiflerinin Yukarēda Sayēanlar Dēānda Vergisel Bakēndan Ne Tūr Sorunlarē Olabilir Sorusu ile Vergi Yapē Kooperatiflerinin Muhasebe ve Vergi Sorunlarēnēn Finansman Sorununu Etkilemesi Arasēndaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēnēn Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Dij er Vergisel Sorunlar	Kanunlarēn Karēāklē ē	Frekans	4	3	5	2	14
		Düz.İ. %si	28,6	21,4	35,7	14,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	66,7	60,0	41,7	28,6	46,7
		Top.İ. %si	13,3	10,0	16,7	6,7	46,7
	Kanunlarēn Yetersizliē i	Frekans	1	1	1	4	7
		Düz.İ. %si	14,3	14,3	14,3	57,1	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	16,7	20,0	8,3	57,1	23,3
		Top.İ. %si	3,3	3,3	3,3	13,3	23,3
	Birden Fazla Kanunla İēili	Frekans	1	1	6	1	9
		Düz.İ. %si	11,1	11,1	66,7	11,1	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	16,7	20,0	50,0	14,3	30,0
		Top.İ. %si	3,3	3,3	20,0	3,3	30,0
Toplam	Frekans		6	5	12	7	30
	Düz.İ. %si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
	Fin.Sor.İ. %si		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Top.İ. %si		20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Mükellefiniz Olan Kooperatif Bir Üst Birliğe Üyedir Sorusu ile Yapılan Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler aşağıda yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre mükellefiniz olan kooperatif bir üst birliğe üye midir sorusu ile yapılan kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarının finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2 = (0.280, df=3, P=0,964)$$

Tablo 28. Mükellefiniz Olan Kooperatif Bir Üst Birliğe Üyedir Sorusu ile Yapılan Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunlarının Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarına Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Üst Birlik	Evet	Frekans	4	4		5	22
		Düz.İ.%.si	18,2	18,2	40,0	22,7	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	66,7	80,0	75,0	71,4	73,3
		Top.İ.%.si	13,3	13,3	30,0	16,7	73,3
	Hayır	Frekans	2	1	3	2	8
		Düz.İ.%.si	25,0	12,5	37,5	25,0	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	33,3	20,0	25,0	28,6	26,7
		Top.İ.%.si	6,7	3,3	10,0	6,7	26,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ.%.si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ.%.si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatiflerinin En Önemli Finansman Kaynağı Nedir Sorusu ile Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

Ankete katılan bireylerden elde edilen veriler aşağıda yapılan ki-kare bağımsızlık testine göre yapē kooperatiflerinin en önemli finansman kaynağı nedir sorusu ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunları ile finansman sorununu etkilemesi arasında anlamlı bir ilişki bulunamamıştır.

$$\chi^2 = (0.706, df=3, P=0,872)$$

Tablo 30. Yapē Kooperatiflerinin En Önemli Finansman Kaynağı Nedir Sorusu ile Yapē Kooperatiflerinin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununu Etkilemesi Arasındaki İlişki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları ile Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Finansman Kaynağı	Üye Aidatları	Frekans	5	4		5	22
		Düz.İ. %si	22,7	18,2	36,4	22,7	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	83,3	80,0	66,7	71,4	73,3
		Top.İ. %si	16,7	13,3	26,7	16,7	73,3
	Banka Kredileri	Frekans	1	1	4	2	8
		Düz.İ. %si	12,5	12,5	50,0	25,0	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	16,7	20,0	33,3	28,6	26,7
		Top.İ. %si	3,3	3,3	13,3	6,7	26,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.İ. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.İ. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

Yapē Kooperatifi Yöneticilerinin Kooperatif ve Vergi Mevzuatē konularēndaki bilgi Düzeylerinin Yeterliliĭi Ėe Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēnēn Finansman Sorununa Etkisi Arasēndaki Ėikiki

Ankete katēdan bireylerden elde edilen veriler Ėēē ēnda yapēdan ki-kare bağ ēnsēzlēk testine göre yapē kooperatifi yöneticilerinin kooperatif ve vergi mevzuatē konularēndaki bilgi düzeylerinin yeterliliĭi ile yapē kooperatiflerinin vergi ve muhasebe sorunlarēnēn finansman sorununu etkilemesi arasēnda anlamlēbir iliki bulunamamētē.

$$(X^2 = 13.692, df=12, P=0.321)$$

Tablo 31. Yapē Kooperatifi Yöneticilerinin Kooperatif ve Vergi Mevzuatē konularēndaki bilgi Düzeylerinin Yeterliliĭi Ėe Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunlarēnēn Finansman Sorununa Etkisi Arasēndaki Ėikiki

			Kooperatiflerin Vergi ve Muhasebe Sorunları'nın Finansman Sorununa Etkisi				Toplam
			Çok Etkili	Oldukça Etkili	Etkili	Etkisiz	
Kooperatif ve Vergi Mevzuat ı Bilgisi	Çok Yeterli	Frekans	0	0	0	1	1
		Düz.Ç. %si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	0	0	0	14,3	3,3
		Top.Ç. %si	0	0	0	3,3	3,3
	Oldukça Yeterli	Frekans	1	0	1	0	2
		Düz.Ç. %si	50,0	0	50,0	0	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	16,7	0	8,3	0	6,7
		Top.Ç. %si	3,3	0	3,3	0	6,7
	Yeterli	Frekans	4	4	7	2	17
		Düz.Ç. %si	23,5	23,5	41,2	11,8	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	66,7	80,0	58,3	28,6	56,7
		Top.Ç. %si	13,3	13,3	23,3	6,7	56,7
	Yetersiz	Frekans	1	1	4	2	8
		Düz.Ç. %si	12,5	12,5	50,0	25,0	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	16,7	20,0	33,3	28,6	26,7
		Top.Ç. %si	3,3	3,3	13,3	6,7	26,7
	Çok Yetersiz	Frekans	0	0	0	2	2
		Düz.Ç. %si	0	0	0	100,0	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	0	0	0	28,6	6,7
		Top.Ç. %si	0	0	0	6,7	6,7
Toplam		Frekans	6	5	12	7	30
		Düz.Ç. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0
		Fin.Sor.Ç. %si	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
		Top.Ç. %si	20,0	16,7	40,0	23,3	100,0

ÖZGEÇMİŞİ

1970 yılında Erzurum'da doğdu. İlk, orta ve lise tahsilini burada tamamladı Ege Üniversitesi Uşak Meslek Yüksekokulu Pamuk İplikçiliği bölümünden Tekniker olarak mezun oldu.

1995 yılında Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümünü kazandı 1999 yılında mezun oldu. 2001 yılında kısa dönem er olarak askerlik görevini tamamladı 2001'i 2004 yılları arasında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe-Finansman Bilim dalında Yüksek lisans eğitimi tamamladı

2004 yılında Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe-Finansman Bilim dalında doktora başladı

2003 yılından beri Serbest Muhasebeci Mali Mükavir olarak çalışmaktadır.