



T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih: 20.01.2026
Sayı: 944

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun
Teklifim gerekçesiyle birlikte ekte sunulmaktadır.
Gereğini saygılarımla arz ederim. 20.01.2026


Dr. Müzeyyen ŞEVKİN
CHP Adana Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	
Esas Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm
Tarih: 23-1-2026	Esas No: 2/3488



21 Ocak 2026

1783771

GEREKÇE

Kooperatifçilik, Anayasa'nın 171'inci maddesi uyarınca Devletin geliştirmesini ve korumasını öngördüğü temel bir örgütlenme modelidir. Buna karşın, özellikle yapı kooperatifleri alanında yaşanan yaygın mağduriyetler, bu anayasal yükümlülüğün uzun süredir yerine getirilmediğini açıkça ortaya koymaktadır.

1163 sayılı Kooperatifler Kanunu, yürürlüğe girdiği tarihten bu yana Türkiye'nin ekonomik, sosyal ve kentsel gerçekliğinde meydana gelen köklü değişimlere rağmen bütüncül biçimde güncellenmemiştir. Denetim mekanizmalarının yetersizliği, şeffaflık hükümlerinin bağlayıcılıktan uzak olması ve yaptırımların caydırıcı olmaması; yapı kooperatiflerinin önemli bir bölümünde kötü yönetim, keyfi uygulamalar ve ağır hak ihlallerine zemin hazırlamıştır.

Türkiye genelinde binlerce vatandaş;

- Yıllarca aidat ve ek ödeme yapmasına rağmen konutuna kavuşamamakta,
- İnşaatı tamamlanmış olsa dahi tapusunu alamamakta,
- Tapu devrini almış olmasına rağmen sonradan hukuka aykırı borçlandırmalara maruz bırakılmakta,

- Kooperatif yönetimlerinin mali işlemlerine ilişkin bilgiye erişememektedir.

Bu mağduriyetlerin önemli bir bölümü, kamu otoritelerinin zamanında ve etkin denetim görevini yerine getirmemesinden kaynaklanmaktadır. Mevcut mevzuat, Bakanlık denetimini büyük ölçüde şekli incelemelerle sınırlamakta; ağır usulsüzlük hâllerinde dahi geç ve etkisiz müdahalelere yol açmaktadır.

Bu Kanun Teklifi ile amaçlanan;

- Yapı kooperatiflerinde mali şeffaflığı zorunlu hâle getirmek,
- Ortakların aidat ve ek ödemeler yoluyla keyfi biçimde borçlandırılmasını önlemek,
- Tapu devri sonrası süresiz borçlandırma uygulamalarına son vermek,
- Kamu denetimini güçlendirerek mağduriyetleri oluşmadan engellemek,
- Kooperatif yöneticileri açısından caydırıcı ve uygulanabilir yaptırımlar getirmektir.

Bu düzenlemeler, kooperatif ortaklarının mülkiyet hakkını, hukuki güvenliğini ve sosyal devlet ilkesini korumaya yönelik zorunlu bir müdahale niteliği taşımaktadır.



MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1 - Mevcut Kanun'da mali bilgilendirme yükümlülüğü açık, bağlayıcı ve yaptırıma bağlı şekilde düzenlenmemiştir. Bu madde ile ortakların bilgiye erişim hakkı güvence altına alınmaktadır.

MADDE 2 - Aidat artışları ve ek ödeme talepleri, birçok kooperatifte yönetim kurullarınca keyfi biçimde uygulanmaktadır. Bu madde ile genel kurul iradesi esas alınmaktadır.

MADDE 3 - Tapu devri sonrasında süresiz borçlandırma uygulamaları mülkiyet hakkını ihlal etmektedir. Bu madde ile hukuki belirsizlik sona erdirilmektedir.

MADDE 4 - Mevcut sistemde kamu müdahalesi geç ve etkisiz kalmaktadır. Bu madde ile önleyici denetim güçlendirilmektedir.

MADDE 5 - Caydırıcı yaptırımlar olmaksızın mevzuatın uygulanabilirliği bulunmamaktadır.

MADDE 6 – Yürürlük maddesidir.

MADDE 7 – Yürütme maddesidir.



1163 SAYILI KOOPERATİFLER KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1 – 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na 24'üncü maddeden sonra gelmek üzere aşağıdaki 24/A maddesi eklenmiştir.

“Mali Şeffaflık ve Bilgiye Erişim”

Madde 24/A –

Kooperatif yönetim kurulu;

- a) Yıllık bilanço ve gelir-gider tablolarını,
 - b) Aidat ve ek ödemelerin kullanımına ilişkin ayrıntılı raporları,
 - c) Yapım işlerine ve yüklenici firmalara ilişkin sözleşmeleri
- genel kuruldan önce ortakların incelemesine sunmak ve elektronik ortamda erişime açmakla yükümlüdür.

Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde yönetim kurulu üyeleri kusurları oranında şahsen sorumludur.

MADDE 2 – Kanun'a aşağıdaki 26/A maddesi eklenmiştir.

“Aidat ve Ek Ödemelerin Belirlenmesi”

Madde 26/A – Kooperatif ortaklarından alınacak aidat, ek ödeme ve benzeri mali yükümlülükler ancak genel kurul kararıyla ve açık gerekçeye dayalı olarak belirlenebilir.

Genel kurul kararı ve ana sözleşme hükmü bulunmaksızın ortaklara mali yükümlülük getirilemez.

Bu hükme aykırı tahsilatlar hükümsüzdür.

MADDE 3 – Kanun'a aşağıdaki 26/B maddesi eklenmiştir.

“Tapu Devri Sonrası Borçlandırma Yasağı”

Madde 26/B – Yapı kooperatiflerinde tapu devrini almış ortaklardan, tapu tarihinden sonra;

- a) İnşaat giderleri,
 - b) Yüklenici borçları,
 - c) Yönetim kusurundan kaynaklanan mali yükümlülükler
- adı altında herhangi bir ödeme talep edilemez.

Bu hükme aykırı talepler geçersizdir.

MADDE 4 – Kanun'un 62'nci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 62/A maddesi eklenmiştir.

“Kamu Denetimi ve Müdahale Yetkisi”

Madde 62/A –

Ticaret Bakanlığı; yapı kooperatiflerinde ciddi mali usulsüzlük, inşaatın fiilen durması veya yaygın mağduriyet tespiti hâlinde;

- a) Özel denetim yaptırmaya,
 - b) Yönetimi geçici olarak görevden almaya,
 - c) Geçici yönetim veya kayyım atanmasını talep etmeye
- yetkilidir.

MADDE 5 – Kanun'a aşağıdaki 98/A maddesi eklenmiştir.

“Yaptırımlar”



Madde 98/A –

Bu Kanun'un şeffaflık, aidat ve denetime ilişkin hükümlerine aykırı hareket eden kooperatif yönetim kurulu üyeleri hakkında;

- a) İdari para cezası,
- b) Görevden men,
- c) Beş yıla kadar kooperatif yöneticiliğinden yasaklama yaptırımları uygulanır.

MADDE 6 –

Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 7 –

Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.

