

Yapı Kooperatiflerinde Örgütlenme, İhale Ve Denetim Sorunları

Yavuz Nedim Yokaş¹

Yapı kooperatiflerinin ülke genelindeki uygulamalarında, birçok olumsuzluk olmasına karşın, bütün Türkiye'yi kıvandıracak uluslararası başarılar ve örnek uygulamalar da vardır.

Türkkent üyesi kooperatiflerin, Marmara deprem bölgesinde yaklaşık 42.000 konutu vardır. Bunların 10.000'i halen yapılmakta, 32.000'nin de ise insanlar oturmaktadır. Bu konutların hiçbirisinde depremde hasar saptanmamıştır. Birçok büyük şirketin yapılarında yıkılmalar ve büyük hasarlar olmasına karşın, Türkkent üyesi kooperatiflerin yapılarında herhangi bir hasar olmaması, çarpıcı bir örnek ve kooperatif inşaatlarının kamuoyunda bilindiği ve medya da anlatıldığı gibi, zayıf yapılar olmadığı bu büyük depremde ortaya çıkmıştır. Üstbirlik örgütlenmesini, proje yönetimi ve kontrollük birimlerini tamamlamış kooperatiflerin başarısını, deprem nedeni ile kanıtlamak üzücü ama gerçektir.

Bütün dünya da kooperatifler örgütlenmiş ise daha saygındırlar. Türkiye'nin dışındaki ülkelerde örgütlenmesini tamamlamamış yapı kooperatiflerine vahşi kooperatifler denmekte ve bunlar ayıplanmaktadır. Halbuki Türkiye'de, hiçbir somut ayrıma bakılmaksızın tüm kooperatifler karalanmakta, bir anlamda piyasadan silinmeye çalışılmaktadır.

¹ Bor-Koop Genel Başkanı, Türkkent Genel Başkan Yardımcısı.

Dünya da kooperatifler, dar gelirli insanların ekonomik sorunlarının çözümlenmesinde bir umut ışığı olma özelliğini korumaktadırlar. Halbuki Türkiye’de, yasaların yetersizliğinden, kooperatif mevzuat ve geleneklerinin henüz yerleşmemesinden kaynaklanan, çok ciddi olumsuzluklar vardır. Özellikle, yap-satçı firmaların konut piyasasından çekilmek zorunda kalmalarından sonra, birçok firma, kooperatifler kurarak inşaat piyasasına bu paravan organizasyonlarla girmeye çalışmışlardır. Hiçbir denetim ve demokratik özellik taşımayan bu paravan kuruluşlar, Dünya Kooperatifler Birliği (ICA) deyimiyle, vahşi kooperatif özelliği taşımakta ve ayıplanmaları gerekmektedir.

Yapı kooperatifleri, diğer kooperatiflerde olduğu gibi önce kendi aralarında Üstbirlikler (en az yedi kooperatif) kurmalı, merkezi muhasebe, proje yönetim büroları, Denetim Kurulları ve teknik kontrollük bürolarını oluşturmalıdırlar. Kurulan bu Üstbirlikler, Merkez Birliği’ne ve dolayısıyla Ulusal Birliğe ve Dünya Kooperatifler Birliği’ne üye olmalıdırlar. Bu hiyerarşik sistem içinde kooperatifler, Sivil Toplum Örgütü olarak işlevlerini daha tutarlı sürdürebilecekler ve kooperatifçiliğin tarihsel gelişimi içinde yerlerini doğru olarak alabileceklerdir.

Türkkent üyesi kooperatif birlikleri ve kooperatifler, yukarıda belirtilen denetim organlarını kurmuşlardır ve bunun sonucu son büyük deprem felaketinde 42.000 konuttan hiçbiri hasar görmemiştir. Türkkent üyesi tüm bu Birliklerin, depremden önce geliştirdikleri projelerde Jeolojik Etüdlere yaptırıldıklarını ve ancak ondan sonra diğer projeleri yaptıklarını övünçle belirtmek isteriz.

Marmara depreminde yıkılmayan kooperatif binalarının, Kanada’da yapılan Dünya Kooperatifler Birliği Genel Kurulunda, hüznüyle ama Türkiye’deki yol arkadaşlarının başarısı nedeniyle ayakta alkışlandığını vurgulamak isteriz.

Yapı kooperatifleri ihalelerinde, diğer sektörlerde olduğu gibi birçok yanlışlar yapılabilmektedir. Yedi kurucu üye ile kurulan kooperatiflerde gerekli üye sayısına ulaşmadan yapılan Genel Kurullarda ihale kararları alınmaktadır. Gerekli üye sayısının olmaması nedeniyle, bu tip ihalelerde yüklenici firmalar arasında yarış olmamakta, daha çok yüklenici firmanın kooperatifi finanse etmesi nedeniyle, doğru ihale sonuçları çıkmamaktadır. Üye sayısını tamamlamış kooperatiflerde ise, bilgi ve teknik eleman

eksiği nedeniyle istemeden de olsa ihalelerin demokratik bir yarışa dönüşmesi her zaman sağlanamamaktadır. Örgütlenmesini tamamlamış kooperatiflerde ise, kooperatifler ihalelerini bağımsız yapamazlar. Üstbirlik teknik elemanlarınca keşif özetleri hazırlanır, bu belgeler ilan veya çağrı yoluyla (çağrı usulünde firmaların Üstbirlikçe de onaylanmaları gerekir) yüklenici firmalara ulaştırılır ve ihale demokratik bir yarışa dönüşür. İhalenin sonuçlanmasında ve açık pazarlık sırasında, Üstbirlik gözlemcisi İhale Komisyonunda muhakkak bulunur ve ihale ancak Üstbirlik tarafından onaylandıktan sonra geçerlilik kazanır.

İhale sonrası yüklenici-kooperatif ilişkilerinde Üstbirlik önemli rol oynar. İnşaatların teknik denetimi, kullanılan malzemelerin uygunluğu, Üstbirlik teknik elemanlarınca denetlenir ve bu denetimler yazılı raporlar haline dönüştürülür. Örneğin, Bor-Koop'ta hazır beton kullanmak zorunludur ve hazır beton fabrikalarının güvenilir olmasına rağmen, dökülen beton İnşaat Mühendisleri Odası laboratuvarlarında incelettirilir. Olumsuz raporlar tekrar incelemeye alınır ve tabanca deneyleri ile yeterliliği saptanmaya çalışılır. Bugüne kadar olumsuz rapor sonuçları nedeni ile iki tabliyeyi yıktırmaktan çekinmediğimizi belirtmek isterim.

Kooperatiflerde denetim sadece inşaatların doğru yapılması bakımından gerekli değildir. Kooperatif kayıtlarının yasalara uygun olması, kooperatif üyelerinin incelemelerine açık olması ve saydamlık bakımından da gereklidir. Karar Defterlerinin anlaşılır ve doğru yazılması, varsa yanlışlarının düzeltilmesi gerekir. Muhasebe kayıtlarının ve harcamaların gerekli açıklık içinde yapılması da denetimi gerektirmektedir. Denetim, sadece yanlışların belirlenmesi için yapılmaz. Denetim, yanlışların düzeltilmesi, tekrarlanmaması ve güven içinde gereklidir. Kooperatif Birlikleri kendi denetim organlarının yanı sıra, Denetim Kurulları da kurarak bu gereksinimi çözmektedirler. Bir kooperatifin, en az yedi kooperatif tarafından kurulan kardeş kooperatiflerin de katıldığı Üstbirlikçe her zaman incelemeye açık olması, bir saydamlık gereğidir ve toplumsal güven yaratılması bakımından son derece önemlidir.

Yapı kooperatifinin Merkez Birlikleri, yıllardan bu yana bağımsız Denetim Birliklerinin kurulması için çaba harcamaktadırlar. Bakanlığın 250 teknik elemanınca Türkiye'deki 40.000 kooperatifin denetlenmesi mümkün değildir. Bağımsız Denetim Birliklerinin kurulması için çeşitli Bakanlıklarla birçok kez toplantılar yapılmış, yasa teklifleri hazırlanmış ve

TBMM'ne sunulmuş, ancak bu güne kadar yasallaşmamıştır. Dünyanın başka ülkelerinde olduğu gibi Bağımsız Denetim Birliklerinin Türkiye İçinde zorunlu olduğunu belirtir, saygılar sunarım.