

YÖNETMELİK

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:

**TASARRUF FİNANSMAN ŞİRKETLERİNİN KURULUŞ VE FAALİYET
ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1- 7/4/2021 tarihli ve 31447 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddenin beşinci fıkrasında yer alan “kapanış tarihini izleyen” ibaresi “kapanışa ilişkin ticaret siciline tescil tarihini müteakip” şeklinde değiştirilmiştir.

“(1) Şirketlerin şube açması izne tabidir. Şube açma izni almak üzere Kuruma başvuracak şirketin 20 nci, 21 inci, 22 nci, 24 üncü ve 25 inci maddelerde yer alan standart oran ve sınırlamalara uyumlu olarak faaliyet göstermesi ve her bir şube için on milyon Türk Lirası tutarında özkaynağa sahip olması gerekir. Bu fıkra uyarınca kullanılan özkaynak hesabında gayrimenkul yeniden değerlendirme farkları dikkate alınmaz. Söz konusu tutar, Kurul tarafından farklı bir oran öngörülmedikçe, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır.”

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(3) Şirket yönetim kurulu üyesi, genel müdür ve genel müdür yardımcısı olarak görev yapanların herhangi bir nedenle görevden ayrılması halinde ilgili şirket tarafından görevden ayrılma nedenlerinin ayrılış tarihinden itibaren on beş gün içinde Kuruma yazılı olarak bildirilmesi zorunludur. Görevden ayrılan bu kişilerin yerine en fazla üç ay içerisinde asaleten atama yapılması gerekir. Kurum, bu süreyi iki katına kadar artırmaya yetkilidir.”

“(4) Kanunda genel müdür için öngörülen mesleki tecrübe ve eğitim şartı, yönetim kurulu üyelerinin yarıdan bir fazlası için de aranır.

(5) Şirketler tarafından hazine/mali işler, satış ve operasyondan sorumlu olmak üzere en az üç genel müdür yardımcısı atanması zorunludur.”

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Tüzel kişi müşteriler ile konut finansmanına yönelik sözleşme yapılamaz.”

“(6) Şirketler, tasarruf finansman sözleşmesi imzalanmaksızın her ne nam altında olursa olsun ödeme kabul edemez.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 17 nci maddesinin ikinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş, altıncı fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, sekizinci fıkrasında yer alan “altı ay” ibaresi “altmış gün” şeklinde değiştirilmiş, dokuzuncu fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Sözleşmelerde müşteriye yanıltıcı, mevzuattan doğan haklarını kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir hükme yer verilemez.”

“(6) Şirketler; tasarruf finansman faaliyetleri kapsamında yeni müşteri kazanımı amacıyla tasarruf fon havuzu veya şirket kaynaklarından teşvik edici herhangi bir uygulamada bulunamazlar, müşterilerine hiçbir şekilde hediye, hediye çeki, promosyon veya buna benzer nitelikte doğrudan ya da dolaylı olarak herhangi bir menfaat sağlayamazlar.”

“(9) İlgili mevzuat hükümleri ve sözleşmede kararlaştırılan şartlar saklı kalmak kaydıyla tahsisat ödemesi sözleşmede öngörülen tarihten itibaren on iş günü içinde satıcının hesabına nakden ödenir. Kurul, gerekli gördüğü hallerde bu süreyi değiştirmeye yetkilidir.”

“(11) Müşteri, tasarruf finansman sözleşmesinin tasarruf dönemi bitimine kadar sözleşme tutarını yazılı şekilde veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ileteceği talep ile değiştirebilir. Söz konusu talep şirketlerce en geç on beş iş günü içerisinde yerine getirilir. Sözleşme tutarının artırılması sonucunda ortaya çıkan farka isabet eden organizasyon ücreti ve oluşacak ek vergiler haricinde ilave bir ödeme talep edilemez.

(12) Müşteri tarafından farklı bir sözleşmeye mevcut sözleşmelerinden yalnızca birikmiş tasarruf tutarı ve ödenmiş organizasyon ücreti aktarılabilir.

(13) Şirketler tarafından yeni müşteri edinmek amacıyla üçüncü kişilere her ne nam ve ad altında olursa olsun nakdi veya aynı hiçbir surette menfaat sağlanamaz.”

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“MADDE 21- (1) Bir şirketin bir gerçek ya da tüzel kişi veya 22/A maddesinde düzenlenen bir risk grubu ile imzalayacağı, finansman konusuna göre konut ve çatılı iş yeri için beş milyon, taşıt için iki milyon Türk Lirasını aşan yüksek tutarlı sözleşme tutarlarının toplamı, şirketin ilgili tarihteki tüm sözleşme tutarlarının toplamının yüzde on

beşini aşamaz ve bu fıkra da belirtilen yüksek tutarlı sözleşmeler, çekilişli sözleşmelere konu edilemez. Söz konusu tahsisat tutarları, Kurul tarafından farklı bir oran öngörülmedikçe her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır. Tüzel kişi müşterilere, çekilişli sözleşme düzenlenemez. Tüzel kişilerle yapılan sözleşmeler toplam sözleşme tutarının yüzde beşini geçemez. Kurul, bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

(2) Şirketlerin tahsisat ödemesi yapabilmesi için;

a) Müşteri bazlı sözleşmelerde, sözleşme tutarının yüzde kırkı kadar tasarruf yapılması ve öngörülen sözleşme süresinin yüzde kırkına ulaşılması,

b) Çekilişli sözleşmelerde, henüz çekilişte çıkmayan müşterilere yapılacak tahsisat ödemelerinde, ödeme yapılacak tarih itibarıyla müşteri bazında sözleşme tutarının yüzde kırkı kadar tasarruf yapılması ve öngörülen sözleşme süresinin yüzde kırkına ulaşılması,

zorunludur.

(3) Sözleşme tarihinden itibaren yüz elli gün geçmesi ve beş tasarruf ödemesi yapılması kaydıyla ikinci fıkranın (a) bendinde belirtilen yüzde kırk süresi, müşteri tarafından peşinat olarak yapılan tasarruf ödemesi tutarının toplam sözleşme tutarına oranı nispetinde azaltılabilir. Çekilişli sözleşmelerde müşteri tarafından ödenen peşinat tutarı, yüzde kırk süresini azaltacak şekilde dikkate alınamaz. Peşinat, yalnızca ilk taksit ödemesi ile birlikte alınabilir. Müşteriler tarafından ara dönemlerde yapılan ödemeler, ikinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde yer alan sözleşme süresi ve tutarına ilişkin yüzde kırk oranının hesaplanmasında dikkate alınamaz ve bu yolla tahsisat tarihi öne çekilemez.

(4) Çekilişli sözleşmelerde müşteriler, çekiliş grubuna girdiği tarihten itibaren yüz elli gün geçmeden ve beş tasarruf ödemesi yapmadan tahsisat ödemesi alamaz. Bir çekilişli sözleşmede, tahsisat tarihine kadar ödenecek her bir taksit tutarı sözleşme tutarının toplam vadeye bölünmesi suretiyle bulunacak tutardan daha az olamaz. Henüz çekilişte çıkmayan müşterilere yapılacak tahsisat ödemeleri hariç olmak üzere, aynı grup içerisinde birden fazla kişiye aynı ayda tahsisat yapılamaz.

(5) Kurul, tasarruf finansman sisteminin risk yönetimi kapsamında, bu maddede öngörülenlere ilave asgari veya azami oran, sınırlama veya hesaplama yöntemi belirlemeye, mevcut oranlarda ve yüksek tutarlı sözleşme sınırında mal, hizmet veya kuruluş bazında değişiklik yapmaya yetkilidir.”

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddenin beşinci fıkrasında yer alan “faizsiz” ibareleri “katılım esasına uygun” şeklinde değiştirilmiştir.

“(1) Bir şirket tarafından sağlanabilecek finansmanların toplamı, tasarruf fon havuzu ile özkaynakları toplamının yüzde iki yüzünü aşamaz. Bir önceki çeyrek dönem itibarıyla hesaplanan özkaynağın, toplam sözleşme tutarına oranının asgari yüzde üç olarak tutturulması ve idame ettirilmesi zorunludur. Kurul, bu oranları değiştirmeye ve şirket bazında farklılaştırmaya yetkilidir.”

“(4) Tahsisat yapılan sözleşme kapsamındaki finansman konusu üzerine şirket lehine ipotek ya da rehin işlenmesi zorunludur. Konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinin finansmanında teminat gösterecek gayrimenkullerin, 12/1/2017 tarihli ve 29946 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kapsamında yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları tarafından ve söz konusu yönetmelikte yer alan usul ve esaslara uygun olarak değerlemesinin yapılması zorunludur. Söz konusu yönetmelikteki bankalara ilişkin yükümlülükler şirketler için kıyasen uygulanır.”

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasında ve ikinci fıkrasının (ç) bendinde yer alan “faizsiz” ibareleri “katılım esasına uygun” şeklinde değiştirilmiş, dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(4) Şirket, tasarruf fon havuzu fonlarının değerlendirilmesinde 29 uncu madde hükümlerine uygun hareket etmek zorundadır. Tasarruf fon havuzu hesaplarını diğer hesaplarından ayırmadığı veya tasarruf fon havuzu varlıklarını, tasarruf finansman sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesi dışında kullandığı tespit edilen şirketler, en az bir ay boyunca yeni sözleşme yapamaz. Kurul, bu süreyi uzatmaya yetkilidir.”

“(6) Tasarruf fon havuzu, en az lisans düzeyinde öğrenim görmüş ve bankacılık sektöründe hazine işlemleri alanında en az beş yıllık mesleki deneyime sahip genel müdür yardımcısı tarafından yönetilir.”

MADDE 8- Aynı Yönetmeliğin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ellisini” ibaresi “yirmi beşini” şeklinde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(4) Şirketler ana faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla edinilen gayrimenkuller ile alacaklarından dolayı edinilenler hariç olmak üzere gayrimenkul edinemezler.”

MADDE 9- Aynı Yönetmeliğin 30 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan “üçünü” ibaresi “beşini” şeklinde, “bire” ibaresi “üç” şeklinde değiştirilmiş ve aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan “faizsiz” ibaresi “katılım esasına uygun” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 10- Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

“Atama

GEÇİCİ MADDE 7- (1) Şirketler tarafından 11 inci maddenin beşinci fıkrası kapsamında yapılacak genel müdür yardımcısı atamalarının bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde gerçekleştirilmesi

zorunludur. Kurum, bu süreyi iki katına kadar uzatmaya yetkilidir.

Gayrimenkullerin elden çıkarılması

GEÇİCİ MADDE 8- (1) Şirketlerin mülkiyetlerinde bulunan ve 24 üncü maddenin dördüncü fıkrasına aykırılık oluşturan gayrimenkullerin iki yıl içerisinde elden çıkartılması zorunludur.”

MADDE 11- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 12- Bu Yönetmelik hükümlerini Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Başkanı yürütür.