

Sermaye Piyasası Kurulundan:

**İPOTEK FİNANSMANI KURULUŞLARINA İLİŞKİN
ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ
(Seri:, No:)**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 - (1) Bu Tebliğin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşları, faaliyet ilke ve esasları ile yetkilendirilmelerine ilişkin esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2 - (1) Bu Tebliğ, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesine dayanılarak düzenlenmiştir.

Tanımlar

MADDE 3 - (1) Bu Tebliğin uygulamasında;

- a) Banka: 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 3 üncü maddesinde tanımlanan bankaları,
 - b) İTMK: Kanunun 13/A maddesinde tanımlanan ipotek teminatlı menkul kıymetleri,
 - c) İTMK Tebliği: 4/8/2007 tarihli ve 26603 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:III, No:33 sayılı “İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”i,
 - ç) Kanun: Sermaye Piyasası Kanununu,
 - d) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulunu,
 - e) Müşteri kuruluş: Kanun’un 38/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kuruluşları ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresini,
 - f) Nitelikli pay: Ortaklığın sermayesinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı da dahil olmak üzere yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin imtiyaz veren payları,
 - g) Ortaklık: Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşlarını,
 - ğ) Teminat varlıklar: Kanunun 13/A maddesinde tanımlanan teminat havuzunda yer alan varlıkları,
 - h) TTSG: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesini,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

İpotek Finansmanı Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları

İpotek finansmanı kuruluşları

MADDE 4 - (1) İpotek finansmanı kuruluşları, Tebliğin 19 ncü maddesinde yer verilen faaliyetleri yerine getirmek üzere kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır.

(2) Ortaklıkların kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş şartları

MADDE 5 - (1) Ortaklıkların kuruluşuna izin verilebilmesi için,

- a) Anonim ortaklık şeklinde ani surette kurulma talebiyle başvuruda bulunmuş olması,
 - b) Hisse senetlerinin nakit karşılığı çıkarılması ve tamamının nama yazılı olması,
 - c) Nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayelerinin 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlanan kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olmaması,
 - ç) Esas sözleşmelerinin Kurul düzenlemelerine uygun olması,
 - d) Kurucularının, ortaklarının ve yöneticilerinin bu Tebliğde belirtilen şartları haiz olması,
 - e) Ticaret unvanlarında “İpotek Finansmanı” ibaresinin bulunması,
 - f) Asgari olarak, faaliyet amacını, sektör analizini, kar beklentisini, faaliyetle ilgili varsayımları, karşılaşılabilecek riskleri ve sorunları, ortaklığın sermaye yeterliliği ve mali yapısı ile ilgili projeksiyonları, ilk üç yıl için bütçe planını ve yapısal örgütlenmesinin bu Tebliğe uygun olduğunu gösteren bir faaliyet programını içerecek şekilde hazırlanmış ayrıntılı bir iş planının Kurula ibraz edilmesi,
- gerekir.

(2) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tâbi olan bir kuruluşun iştirak etmesi öngörülen ortaklık için kuruluş izni alınmak üzere Kurula başvurulması halinde, kuruluş izni verilebilmesi için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınır.

Kurucuların ve ortakların nitelikleri

MADDE 6 - (1) Ortaklık kurmak isteyen gerçek veya tüzel kişi kurucular ile nitelikli pay sahiplerinin;

- a) 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları,
 - b) Muaccel vergi ve prim borcu bulunmaması,
 - c) Kendi özel mevzuatları ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde faaliyetlerinin sürekli veya son 1 yıl içinde 1 ay veya daha fazla süreyle geçici olarak sınırlandırılması veya durdurulması kararı verilmemiş olması,
 - ç) Kanunun 46 ncı maddesinin (i) bendi uyarınca işlem yasaklı olmaması,
 - d) Sermaye piyasası mevzuatına aykırılıktan dolayı mahkumiyet kararlarının bulunmamış olması,
 - e) 12/10/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu’nun 282 nci maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu’nun 8 inci maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen terörün finansmanı suçundan mahkum olmamış olması,
- gerekir.

(2) Ortaklık kurucusunun ve nitelikli pay sahibinin kamu tüzel kişiliğini haiz olması halinde, bu kurucu veya nitelikli pay sahibi için bu maddenin birinci fıkrasında yer verilen şartlar aranmaz.

(3) Ortaklık kurucusunun ve nitelikli pay sahibinin banka olması halinde, bu kurucu veya nitelikli pay sahibi için bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde yer verilen şart aranmaz.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş izinleri

MADDE 7 - (1) Kurucular, şekli ve esasları Kurulca belirlenecek kuruluş başvuru formu ve bu formda belirtilen belgelerle birlikte bir dilekçe ile Kurula başvururlar. Kurul gerekli göreceği ilave bilgi ve belgeleri talep etmeye yetkilidir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının faaliyet izinleri

MADDE 8 - (1) Ortaklıkların faaliyet izni almak üzere, esas sözleşmesinin tescilinden itibaren en geç 6 ay içerisinde Kurula başvurusu şarttır.

(2) Ortaklıkların Kuruldan faaliyet izni alabilmeleri için;

a) Kuruluş şartlarını kaybetmemiş olmaları,

b) Esas sözleşmenin Ticaret Siciline tescil edilip TTSG’de yayımlanmış olması,

c) Genel müdürün tam zamanlı olarak görev yapmak üzere atanmış olması,

ç) Gerekli organizasyonun oluşturulmuş olması,

d) Yönetim kurulu üyelerinin, denetimden sorumlu komite üyelerinin ve genel müdürün bu Tebliğde belirtilen şartları taşımaları,

e) Müşteri kuruluşlardan devralınacak alacakların niteliklerine ilişkin esasların ve bu esasların yerine getirilip getirilmediğinin kontrolüne ilişkin prosedürlerin yönetim kurulu kararı ile belirlenmiş olması,

gerekir.

(3) Ortaklıklar, faaliyete geçmek üzere şekli ve esasları Kurulca belirlenecek faaliyet başvuru formu ve bu formda belirtilen belgelerle birlikte bir dilekçe ile Kurula başvururlar. Kurul gerekli göreceği ilave bilgi ve belgeleri talep etmeye yetkilidir.

(4) Kuruluş iznini takip eden 6 ay içerisinde faaliyet izni almak üzere başvuruda bulunmayan ortaklıklar, 6 aylık sürenin sona erdiği tarihten; Kurul tarafından faaliyet izni verilmesi uygun görülmeyen ortaklıklar ise faaliyet izni verilmesinin uygun görülmediğinin kendilerine bildirildiği tarihten itibaren en geç 3 ay içinde esas sözleşmelerindeki ticaret unvanına, amaç ve faaliyet konularına ilişkin hükümleri, bu Tebliğde belirtilen faaliyetleri kapsamayacak şekilde değiştirmek ve söz konusu değişikliklerin yayımlandığı TTSG’yi ilanı izleyen 10 gün içinde Kurula göndermek zorundadırlar.

(5) Faaliyette bulunmaları Kurulca uygun görülen ortaklıklara Kanunun 31 inci maddesi uyarınca yetki belgesi verilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İpotek Finansmanı Kuruluşlarının Organizasyonuna İlişkin Hükümler

İpotek finansmanı kuruluşlarının organizasyon yapısı

MADDE 9 - (1) Ortaklık bünyesinde; Kurulca yapılan düzenlemelere uygun muhasebe, kayıt, bilgi ve belge sistemi ile düzenli iş akışı ve haberleşmeyi sağlayacak uygun hizmet birimlerini içeren yeterli bir organizasyonun kurulmuş, teknik donanımın sağlanmış, uygun bir iç kontrol, risk yönetimi ve denetim sisteminin oluşturulmuş, yeterli personel kadrosunun tahsis edilmiş, personelin görev tanımları ile yetki ve sorumluluklarının belirlenmiş olması ve risk yönetimi, iç kontrol ve denetim prosedürlerinin yazılı olarak belirlenerek yönetim kurulu tarafından onaylanmış olması gerekir.

(2) Ortaklık bünyesinde yönetim kuruluna bağlı olmak üzere asgari olarak denetimden sorumlu komite, iç kontrol birimi, risk yönetimi birimi ve iç denetim birimi oluşturulur.

İç kontrol sistemi

MADDE 10 - (1) İç kontrol sistemi, ortaklık varlıklarının korunmasını, faaliyetlerin etkin ve verimli bir şekilde Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, ortaklık içi politika ve kurallara uygun olarak yürütülmesini, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin güvenilirliğini, bütünlüğünü ve bilgilerin zamanında elde edilebilirliğini sağlayacak şekilde oluşturulur.

İç kontrol biriminin nitelik ve sorumlulukları

MADDE 11 - (1) Ortaklıklar bünyelerinde tüm işlevlerinin güvenli bir biçimde icra edilmesini iç kontrol mekanizmaları vasıtasıyla izlemek, incelemek ve kontrol etmek amacıyla iç kontrol birimi oluşturarak faaliyetlerinin kapsam ve yapısıyla uyumlu yeterli sayıda iç kontrol elemanı istihdam ederler. Sürekli kontrol faaliyetini icra edecek olan iç kontrol elemanları, iç kontrol dışındaki başka görev ve sorumluluklar yüklenemezler.

(2) İç kontrol birimi, iç kontrol sistemine ilişkin politika ve prosedürlerin uygulanmasını gözetir ve kontrol eder. İç kontrol elemanları iç kontrol faaliyeti kapsamında bilgi talebinde bulunurlar, çeşitli kontrol dokümanları ve araçları üzerinden genel veya özel gözlemlere ve izlemeye dayalı kontrol ya da inceleme yaparlar, tespitlerini raporlara bağlarlar veya uyarı raporları hazırlayarak ilgili birimlere tebliğ ederler. İç kontrol elemanlarına, izledikleri, inceledikleri ve kontrol ettikleri hususlara ilişkin olarak ortaklık personelinden ilave açıklama isteme, bunların bilgi ve görüşlerine başvurma, gerekli gördüklerinde iç denetim ile ortaklıkta bulunan diğer birimlere uyarıda bulunma yetkisi verilir.

(3) İç kontrol birimi yöneticisinin sermaye piyasası veya bankacılık alanında en az 5 yıllık deneyime ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansına sahip olması şarttır.

(4) İç kontrol birimi denetimden sorumlu komite üyelerine bağlı olarak faaliyet gösterir.

Risk yönetimi sistemi

MADDE 12 - (1) Risk yönetimi sistemi, ortaklığın faaliyetlerinin niteliğine ve büyüklüğüne bağlı olarak maruz kaldığı risklerin tanımlanmasını, ölçülmesini, izlenmesini ve kontrol edilmesini sağlayacak şekilde oluşturulur.

Risk yönetimi biriminin nitelik ve sorumlulukları

MADDE 13 - (1) Risk yönetimi birimine asgari olarak aşağıdaki sorumluluklar verilir:

a) Risk yönetim stratejilerini, risk yönetim politika ve prosedürleri ile bunlara uygun risk ölçüm modellerini belirlemek, bunların uygulanmasını sağlamak, düzenli olarak gözden geçirmek ve gerekli değişiklikleri yapmak,

b) Ortaklığın kullandığı risk ölçüm modellerinden periyodik raporlar üretmek ve raporları analiz etmek,

c) Sayısallaştırılabilen risklerin belirlenen limitler dahilinde kalmasını sağlamak ve bu limitlerin kullanımını izlemek,

ç) Risk ölçümü ve risk izleme sonuçlarının denetimden sorumlu komiteye, genel müdüre ve yönetim kurulunca uygun görülen birimlere düzenli ve zamanında raporlanmasını sağlamak.

(2) Risk yönetimi birimi personeline aranan öğrenim durumu, deneyim, bilgi ve beceri seviyeleri ile diğer nitelikler yazılı olarak belirlenir ve yönetim kurulu tarafından onaylanır.

(3) Risk yönetimi birimi yöneticisinin sermaye piyasası veya bankacılık alanında en az 5 yıllık deneyime ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansına sahip olması şarttır. Risk yönetimi birimi yöneticisi, birim personelinin görev, yetki ve sorumluluklarının gerektirdiği nitelikleri haiz olup olmadıklarını değerlendirir, mesleki bilgi, beceri ve yeteneklerinin geliştirilmesine yönelik eğitim programları hazırlar ve bunların görevlerini icrai birimlerin etkisinde kalmaksızın tarafsız olarak icra edip etmediklerini izler.

(4) Risk yönetimi birimi denetimden sorumlu komite üyelerine bağlı olarak faaliyet gösterir.

İç denetim sistemi

MADDE 14 - (1) İç denetim sistemi, ortaklık faaliyetlerinin Kanun ve ilgili diğer mevzuat ile ortaklık içi strateji, politika, ilke ve hedefler doğrultusunda yürütülmesini ve iç kontrol ve risk yönetimi sistemlerinin etkinliği ve yeterliliğinin sağlanmasını denetleyecek şekilde oluşturulur.

İç denetim biriminin nitelik ve sorumlulukları

MADDE 15 - (1) Ortaklıklarda iç denetim görevi, iç denetim birimi tarafından yürütülür. İç denetim biriminde ortaklığın büyüklüğüne, faaliyetlerinin çeşitliliğine, yoğunluğuna, kapsamına ve risk düzeyine bağlı olarak, Kanun ve ilgili mevzuatta öngörülen denetim hizmetlerinin aksatılmadan ve bu hizmetlerin gerektirdiği seviyede yerine getirilmesi amacıyla yeterli sayıda iç denetim elemanı çalıştırılır.

(2) İç denetim birimi yöneticisinin sermaye piyasası veya bankacılık alanında en az 5 yıllık deneyime ve Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansına sahip olması şarttır. İç denetim birimi yöneticisi, iç denetim faaliyetlerini denetim faaliyetlerine yönelik politika ve uygulama usulleri ile iç denetim planları çerçevesinde yürütür.

(3) İç denetim birimi iç denetim sonuçlarını denetimden sorumlu komiteye düzenli ve zamanında raporlamakla yükümlüdür.

(4) İç denetim birimi yöneticisi;

a) İç denetim faaliyetlerine yönelik politika ve uygulama usullerini belirler, denetimden sorumlu komitenin uygun görüşünü alır ve yönetim kurulunun onayıyla uygulamaya koyar.

b) İç denetim faaliyetlerini gözetler, denetim politika, program, süreç ve uygulamalarını izler ve yönlendirir.

c) İç denetim elemanlarının görev, yetki ve sorumluluklarının gerektirdiği nitelikleri haiz olup olmadıklarını değerlendirir, mesleki bilgi, beceri ve yeteneklerinin geliştirilmesine yönelik eğitim programları hazırlar ve bunların görevlerini mesleki özen ve dikkat çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak icra edip etmediklerini izler.

(5) İç denetim birimi denetimden sorumlu komite üyelerine bağlı olarak faaliyet gösterir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yöneticiler

Yönetim kurulu üyeleri

MADDE 16 - (1) Ortaklıkta görev alacak yönetim kurulu üyelerinin,

a) 6 ncı maddenin birinci fıkrasında yer alan şartları taşımaları,

b) Yüksek öğrenim görmüş, sermaye piyasası veya bankacılık alanında en az 5 yıllık tecrübeye sahip bulunmaları, yönetim kurulu üyesi olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları, gerekir.

(2) Ortaklığın yönetim kurulu yedi kişiden az olamaz. Yönetim kurulu üyeleri en fazla bir yıl için seçilebilirler, ancak tekrar seçilmelerine bir engel yoktur.

(3) Yönetim kurulu üyeliğine seçilenler ve herhangi bir nedenle boşalma halinde görevlendirilenler, birinci fıkrada aranan şartları taşıdıklarını gösteren belgelerle birlikte 6 işgünü içerisinde Kurula bildirilir.

(4) İç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin tesis edilmesi, işlerliğinin, uygunluğunun ve yeterliliğinin sağlanması, finansal raporlama sistemlerinin güvence altına alınması, kuruluş içindeki yetki ve sorumlulukların yazılı olarak belirlenmesi nihai olarak yönetim kurulunun sorumluluğundadır.

Genel müdür

MADDE 17 - (1) Genel müdürün 6 ncı maddenin birinci fıkrasında aranan şartları taşıması ve sermaye piyasası veya bankacılık alanında en az 10 yıllık deneyime sahip olması şarttır.

(2) Herhangi bir nedenle genel müdürün değiştirilmesi halinde, atanan kişinin 6 ncı maddenin birinci fıkrasında aranan şartları taşıdığını gösteren belgeler atama kararını müteakip 6 işgünü içerisinde Kurula bildirilir.

Denetimden sorumlu komite

MADDE 18 - (1) Denetimden sorumlu komite, ortaklığın yönetim kurulunun denetim ve gözetim faaliyetlerinin yerine getirilmesine yardımcı olmak üzere, icraî görevi bulunmayan yönetim kurulu üyeleri arasından seçilen en az iki üyeden oluşur. Denetimden sorumlu komite üyeleri için 01/11/2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankaların İç Sistemleri Hakkında Yönetmelik”in 6 ncı maddesinde belirtilen nitelikler aranır.

(2) Denetimden sorumlu komite üyeliğine seçilenler ve herhangi bir nedenle boşalma halinde görevlendirilenler, birinci fıkrada aranan şartlar ile 6 ncı maddenin birinci fıkrasında belirtilen şartları taşıdıklarını gösteren belgelerle birlikte 6 işgünü içerisinde Kurula bildirilir.

(3) Denetimden sorumlu komite;

a) Yönetim kurulu adına ortaklığın iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemler ile muhasebe ve raporlama sistemlerinin Kanun ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek, bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşlarının yönetim kurulu tarafından seçilmesinde gerekli ön değerlendirmeleri yapmakla,

b) İç kontrol, iç denetim ve risk yönetimi sistemleri kapsamında oluşturulan birimlerden ve bağımsız denetim kuruluşlarından; görevlerinin ifasıyla ilgili olarak düzenli raporlar almak ve ortaklığın faaliyetlerinin sürekliliği ve güven içinde yürütülmesini olumsuz etkileyebilecek hususlar veya mevzuata ve iç düzenlemelere aykırılıklar bulunması hâlinde bu hususları yönetim kuruluna bildirmekle,

c) Altı aylık dönemleri aşmamak kaydıyla icra ettiği faaliyetlerin sonuçları ile alınması gereken önlemlere, yapılmasına ihtiyaç duyulan uygulamalara ve ortaklığın faaliyetlerinin güven içinde sürdürülmesi bakımından önemli gördüğü diğer hususlara ilişkin görüşlerini yönetim kuruluna bildirmekle,

yükümlüdür.

(4) Denetimden sorumlu komite, ortaklığın tüm birimlerinden, bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşlarından bilgi ve belge almaya, bedeli ortaklık tarafından karşılanmak suretiyle konularında ihtisas sahibi kişilerden yönetim kurulunun onayına bağlı olarak danışmanlık hizmeti almaya yetkilidir. Denetimden sorumlu komitenin görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarının yazılı olarak oluşturulmuş olması ve yönetim kurulu tarafından onaylanmış olması gerekir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Faaliyet Esasları

Faaliyet kapsamı

MADDE 19 - (1) Ortaklıklar Kanunun 39/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında,

a) Münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini, bu amaçla müşteri kuruluşların alacaklarının, alacağın satın alındığı kuruluşa geri satım hakkı ile birlikte veya bu hak olmaksızın devralınması,

b) Kanunun 3 üncü maddesinin (k) bendinde tanımlanan ipotekli sermaye piyasası araçları kapsamında olmak üzere, İTMK Tebliği veya ikinci fıkra hükümleri çerçevesinde İTMK ihracı, varlık teminatlı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerinin ihracı ile konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu kurulması,

- c) Faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi,
ç) Kurul tarafından yürütülmesine izin verilen diğer faaliyetlerin gerçekleştirilmesi.
amacıyla faaliyet gösterebilirler.

(2) Alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla ortaklık tarafından satın alınan alacaklar Kanunun 13/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında ortaklıklar tarafından ihraç edilecek İTMKlerin teminatı olarak kabul edilebilir. Bu durumda teminat varlıklar müşteri kuruluş nezdinde bulundurulur. Teminat varlıklar, müşteri kuruluşun malvarlığından ayrıdır. Teminat defteri, teminat varlıkların, müşteri kuruluşun diğer malvarlığından ayrıştırılması amacıyla ortaklık tarafından tutulur. Teminat varlıklar ile ilgili tüm işlem ve ihtilaflarda, teminat defterine yapılmış olan kayıtlar esas alınır.

(3) Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ortaklıklardan kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyatı tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez. Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde İTMK Tebliği hükümleri uygulanır.

(4) Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Hizmet sağlayıcı

MADDE 20 - (1) Ortaklıklar, kendilerine devredilen alacaklara ilişkin hizmetlerin yerine getirilmesi için müşteri kuruluş niteliğini haiz bir hizmet sağlayıcı ile yazılı bir hizmet sözleşmesi yapar.

(2) Hizmet sağlayıcı, alacakların günlük idaresinden sorumludur. Hizmet sağlayıcının alacakların idaresi için gerekli olan deneyim, insan kaynağı, yönetim ve bilişim teknolojilerine sahip olması şarttır.

(3) Hizmet sağlayıcının görev ve sorumluluklarını içeren hizmet sözleşmesi asgari olarak aşağıdaki hususları kapsar:

a) Alacaklara ait anapara ve faiz ödemelerinin zamanında tahsil edilmesi ve ortaklık hesabına aktarılması,

b) Konutlara ilişkin sigorta primlerinin veya borçlunun borcuna yönelik sigortalanmış olması halinde buna ilişkin sigorta primlerinin tahsili ve sigorta şirketine ödenmesi,

c) Kullandırılan krediye ilişkin sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunması halinde, konutlara ilişkin vergilerin borçludan zamanında tahsil edilmesi ve vergi otoritelerine ödenmesi,

ç) Borçluların ödeme kabiliyetlerinin gözetimi ve denetimi ile ödemelerin geç yapılması veya hiç yapılmaması halinde borçluya gerekli ihtarların yapılması,

d) Hizmet sözleşmesinde belirtilmesi halinde, 01/11/2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik”te tanımlanan donuk alacak niteliğindeki ipotekli konut kredileri için gerekli takip işlemlerinin yürütülmesi ve elde edilen gelirlerden ortaklık payına düşen kısmının ortaklık hesabına aktarılması,

e) Alacaklardan kaynaklanan tüm nakit akımlarına ilişkin bilgilerin, ödeme zamanlarını ve bakiye bilgisini de gösterecek şekilde aylık olarak ortaklığa raporlanması,

f) Hizmet sağlayıcının sözleşmeyle belirlenen yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya kendi mevzuatları uyarınca verilmiş olan faaliyet izninin iptali halinde, görevi devralacak diğer hizmet sağlayıcının belirlenmesi,

g) (f) bendinde yer verilen şartların gerçekleşmesi halinde, hizmet sağlayıcının alacaklara ilişkin yazılı veya elektronik ortamda tutulan tüm defter, belge ve kayıtları ile alacaklara ilişkin tüm

nakit ve banka hesaplarının mahsup veya kesinti yapmaksızın ortaklığa veya yerine geçecek olan hizmet sağlayıcıya devredilmesi,

h) Kurulca belirlenen diğer görevler.

(4) Hizmet sağlayıcıya piyasa rayicinin üstünde ücret ödenemez.

(5) Ortaklık ile yapılan sözleşme çerçevesinde ortaklığa aktarılmak üzere tahsil edilen tutar, ortaklık portföyüne dâhil olup ivedilikle hizmet sağlayıcının kendi hesaplarından ayrı olarak ortaklık adına açılan bir banka hesabına aktarılır.

(6) Bu maddenin üçüncü fıkrasının (f) bendinde yer alan koşulların ortaya çıkması halinde aynı gün Kurula bilgi verilir.

Sermaye yeterliliği oranının tespit edilmesi

MADDE 21 - (1) Ortaklığın sermaye yeterliliği oranının tespitinde ortaklık özsermayesinin varlıkların kredi riskine esas tutarına oranı esas alınır. Ortaklık özsermayesi ve varlıkları, Kurulca belirlenen finansal raporlama standartları uyarınca bulunan değerleri üzerinden hesaplamaya dahil edilir.

(2) Sermaye yeterliliği oranının devamlı olarak asgari yüzde dört olması gereklidir. Konsolide sermaye yeterliliği oranı için de bu hüküm geçerlidir.

(3) Ortaklık varlıklarının kredi riskine esas tutarının hesaplanmasında aşağıdaki risk ağırlıklı oranlar uygulanır:

a) Konut finansmanı kuruluşları tarafından devredilen ipotekli konut kredileri ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından devredilen alacaklar için %35,

b) Müşteri kuruluşlara temin edilen kaynakları temsil eden alacaklar için %20,

c) Diğer varlıklara ilişkin olarak 1/11/2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik”te belirlenen oranlar uygulanır.

ALTINCI BÖLÜM

Diğer Hükümler

İpotek finansmanı kuruluşlarının yapamayacakları iş ve işlemler

MADDE 22 - (1) Ortaklıklar;

a) Ana faaliyet konuları dışında faaliyette bulunamazlar,

b) Teminat mektubu veremezler,

c) Kanuna göre menkul kıymet ihracı ile uluslararası piyasalardan ödünç para alınması dışında her ne ad altında olursa olsun bir ivaz karşılığı para toplayamazlar.

ç) 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar, mevduat toplama sonucunu verebilecek iş ve işlemler yapamazlar.

d) Kuruldan icrası için izin alınan faaliyetler ve bunlara ilişkin iş ve işlemler dışında hiçbir faaliyette bulunamazlar. Sermaye piyasası faaliyetlerini yürütebilmek için gerekli olanın üstünde taşınmaz mal edinemezler.

e) Ortak, yönetici, 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca atanan denetçileri ve personeli işleri dolayısıyla öğrendikleri sırları açıklayamazlar ve bu sırları kendilerinin veya üçüncü kişilerin menfaatine kullanamazlar. Kamuyu aydınlatma amacıyla mevzuat gereği yapılan ilan ve duyurular, adli veya mevzuatla yetkili kılınmış olmak kaydıyla idari her türlü inceleme ve soruşturma halleriyle suç oluşturan durumlara ilişkin bilgilerin ilgililere verilmesi sır kapsamında değildir.

Muhasebe standartları, raporlama ve bağımsız denetim faaliyetleri

MADDE 23 - (1) Ortaklıklar, muhasebe standartları ve bağımsız denetim konusunda 9/4/2008 tarihli ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ve 12/6/2006 tarihli ve 26196 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:X, No:22 sayılı “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ” hükümlerine tabidir.

(2) Ortaklıklar, üç aylık dönemler itibarıyla,

a) Müşteri kuruluşlardan devralınan alacaklara ilişkin bilgilerin (devralınan konut finansmanı kuruluş bazında kredi tutarlarına, kredi oranlarına, kredilerin niteliklerine yer verilmesi, bu kredilerin yazılı olarak belirlenen nitelikte olduklarının açık bir şekilde gösterilmesi gerekmektedir)

b) Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin ve ortaklık faaliyetlerine ilişkin bilgilerin,

c) Finansal tablolarının ve Kurulca belirlenecek formatta hazırlanan sermaye yeterliliği tablolarının,

yer aldığı raporu düzenlemek ve üç aylık dönem sonunu takip eden iki hafta içinde Kurula göndermek zorundadırlar. Üç aylık rapor en az on yıl süreyle ortaklık nezdinde saklanır.

Derecelendirme faaliyetleri

MADDE 24 - (1) Ortaklıklara derecelendirme hizmeti verecek derecelendirme kuruluşları Türkiye’de kurulan ve Kurul tarafından yetkilendirilen derecelendirme kuruluşları ile Türkiye’de derecelendirme faaliyetinde bulunması Kurulca kabul edilen uluslararası derecelendirme kuruluşları arasından seçilir.

İlan ve reklamlar

MADDE 25 - (1) Ortaklıklar; her tür yazılı, sesli ve görüntülü basın yayın ilanları, bilgi işlem ortamında verilen ilanlar, broşür, afiş ve bunlara benzer nitelikteki reklam ve ilanlarda aşağıda belirlenen ilkelere uyar.

a) Halkı yanıltıcı ve aldatıcı, bilgi ve tecrübe noksanlıklarını istismar eder tarzda ifadelerle yer verilemez.

b) Taraflı ve gerçeğe aykırı bilgi verilemez.

c) Asgari gerekliliği olan bilgiler gizlenemez.

ç) Diğer ortaklıklarla karşılaştırma yapılamaz, “en büyük”, “en iyi”, “en güvenilir”, “en sağlam” ve buna benzer subjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadelerle yer verilemez.

Defter, kayıt ve belge düzeni

MADDE 26 - (1) Ortaklıklar, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde, işletmenin ihtiyacına uygun birinci sınıf tacirlerin tutmak zorunda oldukları defter ve kayıtları tutmak ve belgeleri düzenlemek zorundadırlar.

Bildirim yükümlülüğü

MADDE 27 - (1) Ortaklıklar,

a) Müşteri kuruluşlardan devralınacak alacakların niteliklerine ilişkin esaslar ve bu esasların yerine getirilip getirilmediğinin kontrolüne ilişkin prosedürler ile ilgili değişikliklerin, konuya ilişkin yönetim kurulu kararının alınmasını,

b) Yıllık faaliyet raporunu, hazırlanmasını,

c) Kuruluşlarına ilişkin esas sözleşmenin ve esas sözleşme değişikliklerinin yayımlandığı TTSG’yi, yayımlanmasını,

ç) Pay devirlerini, devrin pay defterine kaydolunmasını,

takip eden 6 işgünü içinde Kurula göndermek zorundadırlar.

(2) Ayrıca, ortaklığın gözetim ve denetimi ile ilgili Kurul tarafından talep edilecek her türlü bilgi ve belgenin Kurul tarafından belirlenecek süre ve esaslar çerçevesinde gönderilmesi ve Kurul tarafından gerekli görülen hususların kamuya duyurulması zorunludur.

Esas sözleşme değişikliği ve pay devri

MADDE 28 - (1) Ortaklıkların esas sözleşmelerinin değiştirilmesinde Kurulun uygun görüşü aranır.

(2) Ortaklıkta nitelikli pay sahibi olunması sonucunu doğuran pay devirlerinin pay defterine kaydolunabilmesi için Kuruldan izin alınması zorunludur.

Faaliyet yetki belgelerinin iptali veya faaliyetlerinin geçici olarak durdurulması

MADDE 29 - (1) Kurul, aşağıdaki hallerde, olayın mahiyet ve önemini göz önüne alarak, ortaklıkların faaliyet yetki belgesini iptal edebilir ya da faaliyetlerini geçici olarak durdurabilir:

a) Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi uyarınca Kurulca gerekli görülen önlemlerin alınmamış olması, mevzuat ve esas sözleşme hükümlerine aykırılıkların tespit edilmesi,

b) Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca mali durumunun taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflamış olduğunun tespit edilmesi,

c) Kuruluş, faaliyete geçme, faaliyet izni alınmasına ilişkin olarak öngörülen şartlar ile ortaklığın ortak ve yöneticilerinin, personelinin Kanunda ve Kurul düzenlemelerinde sayılan şart ve niteliklerden herhangi birini yerine getirmemesi ya da yitirmesi,

ç) Sermaye yeterliliği ile ilgili Kurul düzenlemelerine aykırı durumların ortaya çıkması halinde, gerekli şartların Kurulca verilecek süreler içinde yerine getirilmemesi.

(2) İki yıl içinde faaliyetleri iki kez geçici olarak durdurulan ortaklıklara bu tedbir üçüncü defa uygulanmaz, faaliyet yetki belgeleri iptal edilir.

(3) Kurulca yapılacak değerlendirmede, ortaklık tarafından 12 ay süresince herhangi bir faaliyet yapılmadığının tespit edilmesi durumunda veya ortaklık tarafından faaliyetlerin 6 ay veya daha fazla süreyle yürütülmeyeceğinin bildirilmesi halinde de faaliyet izni Kurulca iptal edilir. Ancak bu süreler, ortaklık tarafından haklı bir sebebin ileri sürülmesi halinde Kurulca uzatılabilir.

(4) Faaliyet yetkisi sürekli olarak iptal edilen ortaklıklar hakkında 8 inci maddenin dördüncü fıkra hükümleri uygulanır.

(5) Yetki belgesi bulunmayanlar ve yetki belgesi iptal edilenler bu Tebliğde belirtilen faaliyetlerle iştigal edemez, ticaret unvanlarında, ilan ve reklamlarında veya işyerlerinde söz konusu işlerle iştigal ettikleri izlenimini yaratacak hiçbir kelime, deyim ve işaret kullanamazlar.

Birleşme, devir, bölünme ve tasfiye

MADDE 30 - (1) Ortaklıkların birleşme, devir ve bölünmesi Kurulun iznine tabidir. Ortaklıkların birleşme, devir ve bölünmesine ilişkin izin işlemleri çerçevesinde Kurul gerekli göreceği her türlü bilgi ve belgeyi istemeye yetkilidir.

(2) Kanunun 46/C maddesi hükümleri ortaklıkların tedrici tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir.

Yürürlük

MADDE 31 - (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 32 - (1) Bu Tebliğ hükümlerini Kurul yürütür.