

Gayrimenkul Tasarruf Finansman Şirketleri, 6361 ve 7292 Sayılı Kanunlar ile BDDK'nın sıkı denetim şemsiyesi altına alınmıştır. Sektördeki hızlı büyüme, iç kontrol sistemleri ve sözleşme hukuku altyapısı sağlam kurulmadığında şirketleri büyük bir yasal boşluğa sürüklemektedir. Fon havuzunun yanlış yönetilmesi, bilgi sistemlerindeki zafiyetler veya tüketici haklarının ihlali; sadece idari para cezalarıyla kalmaz, şirketin faaliyet izninin iptaline ve yöneticilerin ağır ceza mahkemelerinde yargılanmasına neden olur.

Kurumunuzun operasyonel süreçleri ve BDDK uyum altyapısı aşağıdaki yasal standartları ne ölçüde karşılıyor?

1. SÖZLEŞME VE CAYMA HAKKI İHLALLERİ

- Soru:** Müşterilerinizle imzaladığınız tasarruf finansman sözleşmelerinde, tüketicinin 14 günlük yasal cayma hakkını kullandığı durumlarda "organizasyon ücreti" dahil tüm kesintileri iade etme yükümlülüğünü eksiksiz ve süresinde yerine getiriyor musunuz?
- Gizli Risk:** Tüketici mevzuatı ve BDDK yönetmelikleri bu konuda sıfır tolerans gösterir. Cayma hakkını kullanan veya sözleşmeyi fesheden müşteriye yasal süresi içinde iade yapılmaması, sözleşmelerde haksız şartlar bulundurulması kurumu Tüketici Mahkemelerinde toplu davalarla yüzleştirir. Şikayetlerin BDDK'ya ulaşması halinde, "müşteri mağduriyeti yaratmak" gerekçesiyle şirkete ağır idari para cezaları kesilir ve yeni müşteri kabulü geçici olarak durdurulabilir. Bu sözleşme krizlerini yasal olarak nasıl aşacaksınız?

2. İÇ SİSTEMLER VE BİLGİ TEKNOLOJİLERİ ZAFİYETİ

- Soru:** Şirketinizin iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim birimleri yönetim kuruluna doğrudan ve bağımsız olarak raporlama yapabiliyor mu? Müşteri verilerini ve fon hareketlerini tutan Bilgi Sistemleriniz (IT), BDDK'nın sızma testi ve iş sürekliliği standartlarını tam olarak karşılıyor mu?
- Gizli Risk:** BDDK denetimlerinin en çok odaklandığı alan "İç Sistemler" in kağıt üzerinde kalıp kalmadığıdır. Bağımsız çalışmayan bir iç denetim yapısı veya siber saldırılara açık bir IT altyapısı, şirketin operasyonel riskini zirveye taşır. Veri bütünlüğünün bozulması veya MASAK (Şüpheli İşlem Bildirimi) süreçlerinin IT sistemine entegre edilmemesi, şirketin lisansının iptal edilmesine kadar giden ağır yaptırımlara zemin hazırlar.

3. FON HAVUZU VE LİKİDİTE YÖNETİMİ İHLALLERİ

- Soru:** Müşterilerden toplanan tasarruf fonlarını, şirketin kendi operasyonel hesaplarından (malvarlığından) kesin çizgilerle ayırarak yönetiyor ve tahsisat ödemelerindeki likidite oranlarını BDDK rasyolarına uygun seviyede tutabiliyor musunuz?
- Gizli Risk:** Kanunun en kırmızı çizgisi fon havuzunun bağımsızlığıdır. Müşteri fonlarının şirketin genel giderleri için kullanılması veya tahsisat ödemelerinin likidite eksikliği nedeniyle geciktirilmesi hukuken "Güveni Kötüye Kullanma" suçunu oluşturur. Bu durum tespit edildiğinde, şirketin yönetimine BDDK tarafından el konulabilir ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Genel Müdür şahsen hapis cezası istemiyle yargılanır.

KURUMSAL YÖNETİMİ VE YASAL UYUMU GÜVENCE ALTINA ALMAK

Eğer yukarıdaki kritik sorulara tereddütsüz ve BDDK mevzuatına uygun net cevaplar veremiyorsanız, şirketinizin faaliyet izni ve yöneticilerinizin şahsi özgürlüğü devasa bir risk altındadır. Bu krizleri denetim raporları yazıldıktan sonra değil, uzmanlardan proaktif olarak öğrenmek zorundasınız. Yasal risklerinizi sıfırlamak ve kurumunuza özel uyum planlaması yapmak için Vizyonder Gayrimenkul Tasarruf Finansman Şirketleri Eğitimi programına hemen başvurun.

VIZYONDER EĞİTİM DANIŞMANLIK VE TEKNOLOJİ A.Ş.

İSTANBUL	:	Meşrutiyet Mahallesi, Kodaman Sokak, Bahar Apartmanı No:6 Daire:7 Nişantaşı - Şişli / İSTANBUL
ANTALYA	:	Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. No:23 /106 Muratpaşa / Antalya
MERSİS NO	:	0925131571200001
İLETİŞİM	:	0.212 232 2016
GSM	:	0.545 335 2016
Eposta	:	bilgi@vizyonder.org.tr
TİCARET SİCİL NO	:	142629
KURUMLAR V.D.:	:	9251315712
Faks:	:	0.850 811 2016
	:	0.545 332 2016