



1882

KONYA TİCARET ODASI
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

TASARRUFA DAYALI FAİZSİZ FİNANSMAN SİSTEMİ (TDFFS)

BURÇİN KABAKCI



Araştırma Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA
Ocak, 2020
www.kto.org.tr



Bu sistem ülkemizde son yıllarda elbirliği sistemi olarak da anılan tasarrufa dayalı faizsiz bir finansman yöntemi olarak hayata geçmiştir. Sistemin temelini kişilerin kendi birikimleri ile konut, arsa, işyeri veya araç sahibi olması oluşturmaktadır. Bu sistemde firmalar, kendi iş ve kâr payı olarak katılım bedeli ve organizasyon ücreti altında müşterilerden belli bir fiyat talep etmektedir. Son yıllarda bu sistemde hizmet vermeye başlayan firma sayısında ciddi artış gözlenmektedir. Ancak şu an için en çok bilinen birkaç firma şunlardır; Emin Evim, Bir Evim, Fuzul Evim, Finans Evim, Hedef Evim, Katılım Evim vb.

TDFFS konut sahibi olmak isteyenler öncelikle ne kadarlık bir konut alacağını belirler. 12 aydan 360 aya kadar vade ile ödemesini gerçekleştirebilir. Elbirliği sisteminde müşterilere çekişli, vade ortası veya peşinatlı erken teslim yöntemi olmak üzere 3 farklı seçenek sunulmaktadır.

Bu sistemin en büyük tercih edilme sebeplerinden biri faizsiz olmasıdır. Bir diğer neden ise bankalara göre daha az maliyete sahip olmasıdır. Elbirliği sisteminin en büyük avantajı kişilerin uzun zamanda biriktirip alabileceği evi veya arabayı daha kısa vadede elde edebilmelidir.

TDFFS şirketleri, katılımcılarından “organizasyon bedeli”, “katılım bedeli”, “çalışma bedeli” gibi çeşitli şekillerde adlandırılan bir ücret almaktadır. Aldıkları bu ücreti de yapmış oldukları hizmetlerin karşılığı olarak aldıklarını belirtmektedirler. Organizasyon ücreti kişilerin seçtiği ödeme yöntemine ve ödeme planına göre değişiklik göstermektedir. Her şirketin almış olduğu organizasyon bedeli farklılık göstermesine rağmen yaklaşık olarak %5 ile %12 arasında değişen bir ortalamaya sahiptirler.

Bütün şirketlerin uygulamasında taksitleri dondurmamak, taksitleri düşürmek veya arttırmak veya sistemden ayrılmak mümkündür. Ancak bu durumların bazı sonuçları bulunmaktadır. Örneğin, taksitler dondurulduğu takdirde fonu kullandırma süresi de eş zamanlı olarak ertelenmektedir. Fonu kullanan bir kişi, geri ödemelerini geciktirdiği takdirde yüzde olarak belirlenmiş gecikme cezası ödeyecektir. Sistemden ayrılmak istendiği takdirde ise yapılan ödemelerin toplamı altı ay içerisinde iade olarak alınabilmektedir. Ancak ayrılma durumunda ödenen organizasyon bedeli bazı firmalarda geri ödenmezken bazılarında ise yarısı iade edilmektedir.

Şirketler finansman sağladıkları katılımcılardan bazı güvenceler talep etmektedir. Bu güvenceler, teslimat anında iki kefil istemek, kalan taksitler için düzenli senetler imzalatmak, katılımcının aldığı gayrimenkule haciz koymak gibi. Ancak taahhütlerini yerine getirerek ödemelerini gerçekleştiren katılımcıya sağlanacağı vaat edilen finans ile ilgili herhangi bir



güvence verilmemektedir. Sadece talep eden kişilere masrafları kendileri karşılamak koşulu ile banka teminat mektubu verileceği beyan edilmektedir.

Şirketlerin katılımcılara sunmuş olduğu finans sağlama yöntemleri şu şekildedir;

Çekilişli Sistemler: Bu sistemde “Kısaltılmış Vadeli Çekilişli Sistem”, “Kira Destekli Çekilişli Sistem” ve “Değer Artışlı Çekilişli Sistem” şeklinde farklı uygulamalar bulunmaktadır. Sistemin ismi firmalara göre değişiklik gösterse de özü değişmemektedir.

Bu sistemde ev almak isteyen kişiler 12,24,36,40,60,80,100,120,160,200,360 kişilik gruplar halinde TDFFS şirketleri tarafından bir araya getirilmektedir. Katılımcılar peşinatlı veya peşinatsız olarak sisteme dahil olabilmektedirler. Bu sistemde taksitler, katılımcıların almak istedikleri finansman miktarının ödeme gücüne bölünmesi ile hesaplanmaktadır. Peşinat ödeyerek sisteme dahil olan katılımcılar erken fon kullanma hakkında sahip olurken, kullanmayan müşteri, kuranın çıkmasını veya vade ortasından sonraki ayı bekleyecektir.

Katılımcılar hedefledikleri finansmana 100 aylık taksit ödemesiyle ulaşmayı hedefliyorlarsa şirket bu kişiyi yüz kişiden oluşan bir gruba dahil edecektir. Grupta bulunan kişilerin aynı miktarda ödeme yapma zorunlulukları bulunmamaktadır. Bu sistemde taksit sayısı grupta bulunan kişi sayısını da göstermektedir.

Çekilişlerin yapılacağı zaman şirketlerin uygulama şekillerine göre farklılık göstermektedir. Bazı firmalar aylık olarak çekiliş yaparken, bazı firmalar ise altı ayda bir, bazıları ise aylık olarak çekiliş yapmaktadır. Çekiliş ile katılımcıların yarısının finansman talebi karşılanıp vade ortasının bir sonraki ayında ise katılımcıların sisteme girişteki finansman tutarı şirket tarafından sağlanmaktadır.

Bu modelde, sisteme girişte belirlenen fonu kullanan katılımcıların taksit tutarı, toplam tutarın binde dördü/beşi/ altısı oranında arttırılarak taksit sayıları yeniden düzenlenerek toplam ödeme tutarı değişmeden taksitlerin süresi kısaltılmaktadır. Bu sayede oluşan fonun sırada bekleyen katılımcılara aktarımı sağlanmış olur. Bu sistemde taksit sayıları 360 aya kadar uzatılabildiği için, fon kullanma sırası gelmiş olsun veya olmasın tüm katılımcıların aylık taksit ödemelerine kalan tutar üzerinden yıllık %8 değer artışı ilave edilmektedir.

Sistemde yer alan bazı şirketler (Eminevim ve Fuzulev) çekilişli sistemde kira modelini geliştirerek uygulamaktadır. Bu sisteme göre, fonu erken kullanarak konut sahibi olan üyelerin belirlenen oranda kira yardımı adı altında normal taksit ödemelerine ilave bir bedel ödemektedirler. Bu bedel toplam taksit tutarının %0,3 ile %0,25'i arasında değişmekte ve ödemeler sona erinceye kadar sabit tutulmaktadır. Henüz fon sırası gelmemiş katılımcılara ise kira yardımı adı altında %0,1 ile başlayıp %0,7 oranına kadar bir tutar hesaplanıp aylık taksit tutarından düşürülmektedir. Diğer şirketler bu uygulamayı meşru görmeyerek tercih etmemektedirler.



Çekilişli sistemlerin hepsinde vade ortası geçtikten sonra sistem bütün müşterilerine bekledikleri fonu ödemektedir. Bu fonun kaynağı esas olarak, diğer gruplarda katılımcıların peşin ödemeleri ile oluşan fon fazlası ile sisteme girişte belirlenen fonu kullanan katılımcıların taksit tutarının, toplam tutarın binde dördü/beşi/altısı oranında arttırılması ile elde edilen serbest fondur.

Bireysel Sistemler: Bu sistemde şirketlere göre “Vade Ortası Teslim”, “Peşinatlı Sistem”, “Peşinatlı Erken Teslim Sistemi”, “Ara Ödemeli Erken Teslim Sistemi” ve “Serbest Planlı Yöntem” şeklinde farklı isimlerle adlandırılmakta ve bu sistemde grup oluşturma yerine fon ilişkisi müşteri ile şirket arasında kurulmaktadır.

Vade ortası teslim sistemi uygulandığında, katılımcı sistemden alacağı fon miktarını ve taksit sayısını belirlemektedir. Taksit tutarı ise fon miktarının taksit sayısına bölünmesi ile belirlenmektedir. Taksit sayısının ortası geçildikten sonraki ay katılımcıya ihtiyacı olan fon miktarı ödenmektedir.

Peşinatlı sistemde ise, finansmanın vade ortasından önce tarafların anlaştığı vadede teslim edilmesini sağlamaktadır. Bu modelde katılımcı başlangıçta yüklü miktarda peşinat ödeyerek fonu erken kullanma hakkına sahip olabilmektedir.

İster vade ortası şeklinde ister peşinat oranına göre fonun erken teslim edilmesini sağlayan nitelikte organize edilsin her iki model de bireysel modeldir ve her iki uygulamada da çekiliş yapılmamakta, aylık taksitler başlangıçta belirlenen fonun tutarı esas alınarak, sabit taksitler şeklinde belirlenmektedir. Çekilişli sistemde olduğu gibi bu sistemde de ara peşinat vererek veya taksit tutarını arttırarak evin teslim tarihi öne çekilebilmektedir.

Sisteme Dahil Olan Firmalar Şu Şekildedir:

Eminevim: 1991 yılında Eminotomotiv markasıyla kurulan firma Elbirliği sistemi ile otomobil almak isteyen kişilere alternatif olarak faaliyetlerine başlamıştır. 2005 yılında Eminevim kurularak, sistem ev için de uygulanmaya başlanmıştır.

KAYNAKÇA:

- Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finansman Sistemi ve Fıkhi Meşruiyeti Üzerinde Yapılan Değerlendirmeler – Mehmet Birsin, Hatice Ötegeçeli
- Elbirliği Sistemi ile Konut Finansmanı Uygulaması, Recep Tayyip Kılıç