

ÖZEL FON HAVUZU KATILMA HESABI SÖZLEŞMESİ

1. Taraflar

1.1. İşbu Özel Fon Havuzu Katılma Hesabı Sözleşmesi, Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi (bundan böyle Sözleşme’de “Emlak Katılım” olarak anılacaktır.) ile işbu Sözleşme’de imzası bulunan müşteri/ler (bundan böyle Sözleşme’de “Müşteri” olarak anılacaktır.) arasında akdedilmiştir.

1.2. İşbu Sözleşme’de Emlak Katılım ve Müşteri ayrı ayrı “Taraflar” ve birlikte “Taraflar” olarak anılacaktır.

2. Tanımlar

İşbu Sözleşme’de;

BHS: Taraflar arasında akdedilmiş olan veya akdedilecek Bankacılık Hizmetleri Sözleşmesi’ni,

Sözleşme: İşbu Özel Fon Havuzu Katılma Hesabı Sözleşmesi’ni,

Özel Fon Havuzu Katılma Hesabı (“ÖFH”): Müşteri tarafından Emlak Katılım’a yatırılan fonların; Mevduat Ve Katılım Fonunun Kabulüne, Çekilmesine Ve Zamanaşımına Uğrayan Mevduat, Katılım Fonu, Emanet Ve Alacaklara İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik’e uygun olarak Emlak Katılım tarafından kullanılmasından doğacak kâr veya zarara katılma sonucunu veren, karşılığında hesap sahibine önceden belirlenmiş herhangi bir getiri ödenmeyen ve anaparanın aynen geri ödenmesi de garanti edilmeyen vadeli hesaplardır. Kâr payı dağıtımı, Emlak Katılım ile Müşteri arasında mutabık kalınan kâr payı paylaşım oranlarına uygun olarak belirlenmiş vade sonlarında yapılır.

Proje: Emlak Katılım tarafından, Bankacılık Kanunu m. 48 ve Bankaların Kredi İşlemlerine Dair Yönetmelik’in 19. maddesine uygun olarak kullandırılan projeler ve katılım bankacılığı prensiplerine uygun yatırım araçlarını ifade etmektedir.

3. Özel Fon Havuzu Katılma Hesabına Konu Proje Bilgileri

3.1. **Proje Vadesi:** Projelerin öngörülen vadesinin 3 ,6 ay veya 12 ay olması beklenmektedir.

3.2. **3 Aylık Proje Kâr Paylaşım Oranı:** Herhangi bir kâr doğması halinde bu kâr, %90’ı Müşteri’ye ve %10’u Emlak Katılım’a kalacak şekilde paylaşımına tabi tutulacaktır.

3.3. **6 Aylık Proje Kâr Paylaşım Oranı:** Herhangi bir kâr doğması halinde bu kâr, %80’i Müşteri’ye ve %20’si Emlak Katılım’a kalacak şekilde paylaşımına tabi tutulacaktır.



3.4. 12 Aylık Proje Kâr Paylaşım Oranı: Herhangi bir kâr doğması halinde bu kâr, %70'i Müşteri'ye ve %30'u Emlak Katılım'a kalacak şekilde paylaşımına tabi tutulacaktır.

4. Sözleşme'nin Niteliği

4.1. İşbu Sözleşme, BHS'nin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Sözleşme'de hüküm bulunmayan hallerde BHS'nin öncelikle Özel Fon Havuzları ile İlgili Hükümleri sonrasında Katılma Hesaplarıyla İlgili Hükümleri ve akabinde diğer BHS hükümleri uygulanacaktır.

4.2. İşbu Sözleşme Özel Fon Havuzu Katılma Hesaplarına ilişkin genel koşulları düzenleyen çerçeve bir sözleşmedir. Taraflarca aksi yazılı olarak kararlaştırılmadığı sürece, bu Sözleşmenin hükümleri Müşteri'nin Emlak Katılım nezdindeki mevcut ve ileride açılacak tüm Özel Fon Havuzu Katılma Hesaplarına uygulanır.

5. Özel Fon Havuzu Katılma Hesabı'nın İşleyişi

5.1. Müşteri, ÖFH'ye katılma tutarını Emlak Katılım nezdindeki özel cari hesabına yatırır. Emlak Katılım, başvuruları değerlendirmek ve diğer katılımcıların katılımını sağlamak üzere, (azami bir ayı aşmamak kaydıyla) bu tutarı özel cari hesapta bekletebilir. Oluşturulması düşünülen ÖFH'ye yeterli katılımın olmaması veya takdiri tamamen Emlak Katılım'da olmak üzere sair hangi neden ve gerekçe ile olursa olsun ÖFH'nin oluşturulmasından vazgeçilmesi halinde, Müşteri özel cari hesabındaki tutar üzerinde serbestçe tasarruf etme hakkını haiz olacaktır. Süre sonunda katılma tutarı, oluşturulacak ÖFH'ye dâhil edilmek üzere açılacak katılma hesabına aktarılır. Müşteri tüm bu hususları bildiğini ve bu hususları bilerek sürece dahil olduğunu ve Emlak Katılım'ın tüm bu hususları ve bu hususların gerektirdiği işlemleri yapmaya yetkili olduğunu kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

5.2. ÖFH'ye yatırılan paranın, her türlü mali yükümlülüklerin yerine getirilmesinden sonra kalan kısmı, Sözleşme'de tanımlanan Proje finansmanında kullanılır. Finansman yöntemi ve alınacak teminatların niteliği, hesap cüzdanı veya sair şekilde proje bilgileri ile beraber Müşteriye bildirilmiş olup, Müşteri ÖFH'ye katılmış olmakla tüm bu bilgilerle vakıf olduğunu ve kayıtsız şartsız kabul ettiğini beyan ve taahhüt eder.

5.3. ÖFH'ye kâr payı dağıtımı, kural olarak vade sonunda yapılacaktır. Dönemsel kâr payı dağıtımı yapılabilmesi için, dönemsel kâr payı dağıtımı hususu taraflarca açıkça kararlaştırılmış ve hesap cüzdanında veya işbu Sözleşme'de belirtilmiş, ayrıca projenin tahsilatları yapılmış olmalıdır. Bu şartların tümünün birlikte gerçekleşmesi halinde; ilgili mevzuat hükümleri saklı kalmak kaydıyla Emlak Katılım, Projeden yaptığı dönemsel tahsilatları, havuza katılım paylarına göre ve kendi belirleyeceği hesaplama yöntemine göre hesaplayıp, dilerse dönemsel kâr payı ile birlikte dönemsel tahsilata isabet eden anapara tutarını, dilerse sadece dönemsel kâr payını katılımcıların Emlak Katılım nezdindeki özel cari hesabına aktarabilir. Müşteri Emlak Katılım'ın bu hususlardaki hak ve



yetkisini kabul ettiğini kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

- 5.4.** Müşteri; ÖFH'nın, belirli bir projenin veya yatırımın finansmanı için oluşturulduğunu bildiğini, bu sebeple finanse edilen projenin veya yatırımın bitiş süresinin uzaması, keza oluşturulan işbu ÖFH'lardan Bankacılık Kanunu m. 48 ve Bankaların Kredi İşlemlerine Dair Yönetmelik'in 19. maddesine uygun olarak kullanılan kredilerin ve bu kredilerin kâr paylarının tamamının tahsil edilememesi halinde ÖFH'nın tasfiyesine gidilemeyeceğini ve böylelikle vadenin uzayabileceğini, tüm bu durumların vukuu halinde ÖFH Katılma Hesabının belirlenen vadesinde Emlak Katılım'a başvurarak projenin veya yatırımın tamamlanması ve/veya kredilerin ve bu kredilerin kâr paylarının tamamının tahsil edilmesi veya kısmen veya tamamen tahsil edilemediğinin yasal olarak kesinleştiği tarihi müteakip özel fon havuzlarının tasfiye edilmesi için gerekli onayları vereceğini kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.
- 5.5.** Herhangi bir tereddüte mahal bırakmamak adına belirtmek gerekir ki, Müşteri, işbu Sözleşme gereğince ÖFH katılma hesabı vadesinin uzatılması ile ilgili olarak Emlak Katılım'a yazılı olarak onay vermemesi halinde; ÖFH katılma hesabının zarar ile sonuçlanacağını ve bu zarardan da tamamen bizzat Müşteri olarak kendisinin sorumlu olduğunu ve olacağını bildiğini ve kabul ettiğini, takdiri tamamen Emlak Katılım'da olmak üzere Emlak Katılım'ın ÖFH katılma hesaplarından kullanılan kredilerin ve bu kredilerin kâr paylarının tamamının tahsil edilmesi halinde oluşabilecek kârı Müşteri'nin özel cari hesabına aktarıp aktarmamakta tam bir muhtariyete sahip olduğunu ve bu konu ile ilgili bilcümle takdir yetkisinin de münhasıran Emlak Katılım'da olduğunu bildiğini ve kabul ettiğini kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.
- 5.6.** Müşteri; ayrıca ÖFH Katılma Hesabının niteliği gereği, bu hesaplardan vadesinden önce para çekilmesinin mümkün olmadığını bildiğini ve kabul ettiğini kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.
- 5.7.** Taraflar; Emlak Katılım'ın, önceden belirlenmiş faiz, kâr veya sair nam altında bir getiri ödenmesini veya anaparanın aynen geri ödenmesini garanti etmediğini, ayrıca Emlak Katılım'ın Müşteriye karşı herhangi bir faiz, kâr veya sair herhangi bir getiri/ödeme taahhüdünün de bulunmadığını kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt ederler.
- 5.8.** Müşteri, (tahakkuk ettiği takdirde) alacağı kâr paylarının, vergi mevzuatı uyarınca stopaja tabi tutulacağını; sonradan ortaya çıkabilecek her türlü vergi, fon ve sair mali yükümlülüklerin kendisine ait olacağını, bu konularda Emlak Katılım'a hiçbir görev veya sorumluluk yüklenemeyeceğini peşinen gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.



5.9. Taraflar; Projenin, genel bilgilerinin, hangi sürede ve ne şekilde gerçekleştirileceğinin belirli ve Müşteri'nin bilgisi dâhilinde olduğundan, Emlak Katılım'ın Projenin eksik gerçekleştirilmesinden veya gerçekleştirilmemesinden veya sair hangi neden ve gerekçe ile olursa olsun hiçbir sorumluluğunun bulunmadığını, bu konularda Emlak Katılım'a hiçbir borç ve yükümlülük/görev yüklenemeyeceğini kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt ederler. Proje ile ilgili sorumlulukların tamamı Müşteri ve Yüklenici/Projeyi gerçekleştirecek kişilere aittir. Keza, projenin finansman yöntemi ve geri ödemeleri de başlangıçta belli ve Müşteri tarafından bilinmekle, Müşteri; geri ödemelerin tahsili hususunda Emlak Katılım'a, hile ve kasıt hali istisna olmak üzere hiçbir borç veya sorumluluk yüklenemeyeceğini ve tüm bu konularla ilgili olarak peşinen ve kayıtsız ve şartsız olarak Emlak Katılım'ı ibra ettiğini gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

5.10. Müşteri; Emlak Katılım'ın açık ve yazılı muvafakati bulunmadıkça, ÖFH oluşturulmak üzere açılmış hesaplarını veya hesaptan dolayı doğmuş veya doğacak haklarını rehin edemez, temlik ve/veya ciro ile başkasına devredemez. İşbu Sözleşme hükmü bu yönü ile aynı zamanda bir temlik yasağı hükmündedir. Şayet Müşteri bu hükme rağmen, hesaplarını, hesaptan kaynaklanan hak ve alacaklarını Emlak Katılım'ın açık ve yazılı muvafakati olmadan rehin veya temlik veya devrederse, Emlak Katılım kendisine ulaşan bu kapsamdaki talepleri/bilgileri, işbu maddedeki yetkisine istinaden başkaca hiçbir işleme gerek olmaksızın reddetme hak ve yetkisine sahiptir. Üçüncü şahısların bu sebeple uğrayacağı zararlar tamamıyla Müşteriye aittir. Taraflar bu konuda Emlak Katılım'ın hiçbir yükümlülüğünün veya sorumluluğunun bulunmadığını kayıtsız ve şartsız olarak beyan ve kabul ederler.

5.11. Proje vadesinin bitiminde veya herhangi bir nedenle projenin vadesinden önce sona ermesi halinde ÖFH, Emlak Katılım tarafından tasfiye edilir. Tasfiye sonucu oluşacak kâr veya zarar havuza iştirak eden katılımcıların hesaplarına yansıtılır. Proje vadesi bitmiş olmasına rağmen, finanse edilen projenin veya yatırımın bitiş süresi uzamışsa, keza henüz geri ödeme tahsilatları yapılmamışsa havuzun tasfiyesi, tüm tahsilatın yapılmasına kadar ertelenebilir. Bu durumda Müşteri, işbu Sözleşme'nin 5.4 maddesi uyarınca tüm bu durumların vukuu halinde ÖFH Katılma Hesabının belirlenen vadesinde Emlak Katılım'a başvurarak projenin veya yatırımın tamamlanması ve/veya kredilerin ve bu kredilerin kâr paylarının tamamının tahsil edilmesi veya kısmen veya tamamen tahsil edilemediğinin yasal olarak kesinleştiği tarihi müteakip özel fon havuzlarının tasfiye edilmesi için vade uzatımı ile ilgili gerekli onayları vereceğini kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

5.12. Emlak Katılım, ÖFH için dağıtacağı kârlardan, ilgili mevzuatta belirtilen maksatlarda kullanabilmek için yine ilgili mevzuatta belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde kâr dengeleme rezervi ayırabilecektir.



5.13. Müşteri, ÖFH'deki fonların kullanımı konusunda Emlak Katılım'a işbu Sözleşme'de yazılı hususlar haricinde herhangi bir sınırlama olmaksızın genel yetki verdiğini kabul etmiştir. Müşteri vade sonuna kadar bu Sözleşme'ye istinaden Emlak Katılım'a tanımış olduğu yetkileri geri alamaz, kısıtlayamaz veya değiştiremez.

5.14. Taraflar; ÖFH'deki fonların ilk olarak Taraflar arasında mutabık kalınmış Projelerde kullanılacağını, ÖFH vadesi bitmesinden önce cari Projelerin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde Emlak Katılım'ın yeni Projeleri seçme yetkisinin bulunduğunu, yeni Projeler seçildikten sonra Müşteri'ye bildirileceğini, Projeler arasında vade tutarsızlıkları olması durumunda Emlak Katılım'ın ÖFH'deki fonları katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak değerlendirebileceğini kabul ederler.

TARİH: _____

EMLAK KATILIM	MÜŞTERİ

