

## KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU

Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun amacı, konut finansmanı kuruluşlarınca tüketicilere verilecek olan Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun usul ve esaslarını düzenlemektir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formu, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması için düzenlenen sözleşmelere uygulanır. Sözleşme Öncesi Bilgi Formu 23/02/1995 tarih ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 10/B maddesi ile 31. maddesine dayanılarak hazırlanmıştır. Bu Yönetmelikte yer alan;

a) **Bağlı Kredi:** Belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilen krediyi,

b) **Konut Finansmanı Kuruluşu:** Konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini, (İşbu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nda bundan sonra Banka olarak anılacaktır.)

c) **Kredi Sözleşmesi:** Tüketicilerin konut edinmeleri, sahip oldukları konutların teminatı altında kredi kullanabilmeleri veya bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanabilmeleri için Tüketici ile Konut Finansmanı Kuruluşu arasında düzenlenen sözleşmeyi,

d) **Sabit Kâr Oranı:** Sözleşme başlangıcında belirlenen ve her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemeyen kâr oranını,

e) **Değişken kâr/faiz oranı:** Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve kâr/faiz oranlarına konut finansmanı kuruluşunca uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan kâr/faiz oranını,

f) **Tüketici:** Bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişi ile konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortaklarını,

g) **Yıllık Maliyet Oranı:** Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici tarafından kabul edilmiş olan faiz, kar payı, ücret, masraf ve kamusal yükümlülükler dahil tüm taahhütlerin bu günkü değerlerinin yıllık olarak toplamına eşit olan oranı, ifade eder.

Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun, sözleşme öncesinde tüketiciye yazılı olarak verilmesi Banka'nın sorumluluğundadır. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye yazılı olarak verilmesini takip eden 1 iş günü geçmeden imzalanan sözleşmeler geçersizdir. Bu bilgiler Banka için bağlayıcı niteliktedir.

Banka tüm kredi tipleri uygulamalarında sabit kar oranı uygulayacak olup, değişken kâr oranı veya sabit + değişken kâr oranı uygulamaları Bankada yer almamaktadır.

**Hayat Sigortası, Konut Sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılması zorunlu değildir.**

Hizmete Özel / Restricted

SRC\_KOPM\_ – DIF\_07

Ana Dok: Bireysel Kredi Operasyon Süreci

## KREDİYE İLİŞKİN BİLGİLER

Banka, Sabit kâr oranlı kredi uygulamasında taraflar arasında kararlaştırılan akdi kâr oranını ve sözleşme öngörülen şartları, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirmeyecektir. Banka, Sabit kâr oranlı kredi uygulamasında bir veya birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda ödenecek tutar üzerinden %2 erken ödeme ücreti talep eder. Erken ödeme ücreti gerekli kâr indirimi yapıldıktan sonra hesaplanır. Sabit kâr oranı uygulamasında, piyasa koşullarında kâr oranlarında herhangi bir düşme olsa dahi Tüketici lehine herhangi bir kâr indirimi yapılmaz.

Sabit kâr oranlı kredilerde, kâr oranı vade boyunca sabit olduğu için kredi taksitleri vade boyunca değişmemektedir. Dolayısıyla kâr/faiz riski almak istemeyen tüketicinin Sabit kâr oranlı krediyi tercih etmesi uygun olabilir. Değişken kâr/faiz oranları kredilerde ise; faiz oranı belli endekslere dayanacağı için piyasalarda meydana gelebilecek gelişmeler çerçevesinde, faiz oranları olumlu veya olumsuz etkilenebilecek, böylece kredinin taksitleri de artabilecek veya eksilebilecektir.

Banka, krediye ilişkin ödemelerin bir kıymetli evraka bağlamanın ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alınmanın yasak olduğunu bildiğini, bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak aldığı takdirde, tüketicinin bu kıymetli evrakı Bankadan geri isteme hakkına sahip olduğunu ve bu kıymetli evrakı başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olduğunu beyan etmektedir. .

**Kredinin Türü:**

Konut edinme amacıyla Kredi kullanımı (Gayrimenkul Tüketici Kredisi)   
Konutun teminatı altında Kredi kullanımı (İpotekli Tüketici Kredisi)

**Tahsis Edilecek Kredinin (Endekslendiği) Para Cinsi :.....**

**Tahsis Edilecek Kredinin Tutarı (Anapara): .....**  
(Y/.....)

**Geri Ödeme Taksit Sayısı/Kredi Vadesi: .....ay**

**Uygulanacak Kâr Oranı: Aylık %..... Yıllık %.....**

**Komisyon Oranı: %.....**

**Kullanılacak Kredinin Aylık Geri Ödeme Tutarı : .....**

**Kullanılacak Kredinin Yıllık Geri Ödeme Tutarı :.....**

**Ekspertiz Değeri (kredi konusu konut) : .....YTL**

**Ekspertiz Değeri (teminat alınacak diğer konut) :.....YTL**

Hizmete Özel / Restricted

**Teminatı Altında Kredi Kullandırılan Konutun Ekspertiz Değeri : .....**  
**YTL**

**Krediye ait aylık taksitler, kâr toplamı ve taksitler toplamı gibi detaylar, ekte yer alan örnek ödeme planında yer almaktadır.**

**KREDİYE İLİŞKİN FON ,DİĞER ÜCRET ve MASRAFLAR :**

**İpotek Fek Masrafı : .....YTL**

**Ekspertiz Masrafı : ..... YTL**

**Zorunlu Deprem Sigortası (DASK) : .....YTL**

**Konut Sigortası Ücreti : .....YTL**

**Yukarıdaki sigorta ücretleri, sigortanın Bankamız tarafından düzenlenmesi halinde doldurulacaktır. Sigortaların Bankamız aracılığıyla yapılması zorunlu değildir.**

**Diğer Ücret ve Masraflar:**

- **Ödenmeyen taksitler olursa bundan dolayı Bankamızca borçlu ve varsa kefillere gönderilecek ihtar ve ihbarnameler için yapılacak her türlü masraf ve bezeri masraflar (icra ve mahkeme masrafları, avukatlık ücreti.vs) tüketiciden tahsil edilecektir.**
- **Kullandırılacak krediye ilişkin olarak kanunen öngörülen BSMV istisnası uygulanacak ancak kanunen zorunluluk getirilmek suretiyle Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu (KKDF) ödenmesi gerektiği takdirde, buna ilişkin ödemeler tüketiciden tahsil edilecektir. Yetkili mercilerce yapılacak her türlü değişiklik ve ileride konulabilecek yeni vergi ve resimler dikkate alınarak KKDF, BSMV oranlarındaki değişikliklere göre uygulama yapılacak, bu durumda yapılacak yeni hesaplama uyarınca ekte yer alan ödeme planındaki taksit tutarları mevzuat paralelinde değiştirilebilecektir.**
- **Kredi için alınan teminatların serbest bırakılmasına ilişkin işlemlerin gereği olarak tahakkuk edecek her türlü vergi, resim ve harçlar, bunların gider vergileri ile ipotek fek ücreti tüketiciden tahsil edilecektir.**
- **Bankamız uygulamasında sabit kâr oranı üzerinden kredilendirme yapılabilmekte, değişken kâr oranına göre veya sabit + değişken oranlı kredi kullandırımı yapılmamaktadır.**

**10,000.00-YTL temel alınarak 5,10 ve 20 yıllık vadeler için öngörülen Örnek Ödeme Planları ektedir. Ancak, Banka uygulamasında 10 ve 20 yıl vadelerle Konut Finansmanı yapılmamaktadır.**

**GENEL ESASLAR VE TARAFLARIN SORUMLULUĞU**

Hizmete Özel / Restricted

- Tüketicie kullandırılacak kredi ile ilgili olarak Bankanın sorumluluğu, konut finansmanı sistemi çerçevesinde tahsis edilecek kredi ile sınırlıdır.
- Konut veya malın satın alınacağı yerin (Satıcı) belirlenmesi, seçimi, kimden alınacağı, konutun/malın kalitesi ve teknik özelliklerinin talebe uygunluğunun tespiti tamamen Tüketicinin kendi sorumluluğundadır. Konutun/malın hiç ya da zamanında teslim edilmemesinden dolayı Bankanın hiç bir sorumluluğu bulunmamaktadır.
- Tüketici, Konut finansmanı sistemi çerçevesinde kullanacağı kredi ile satın alacağı konutu/malı satıcıdan doğrudan kendisi teslim alacaktır. Bankanın teslim ilişkine herhangi bir yükümlülüğü yoktur. Bu nedenle, konutun/malın zilyetliğinin geç teslim edilmesi, konutun/malın niteliği vesair nedenlerle Bankanın hiçbir sorumluluğu yoktur.
- Tüketici, Konut finansmanı sistemi çerçevesinde kullanacağı kredi ile satın alacağı gayrimenkulu konut olarak kullanmak zorundadır., İşbu konutu ticari veya mesleki amaçlarla kullanamaz. Keza Tüketici, sahip olduğu konutu teminat göstererek Tüketici Finansmanı kapsamında kullanacağı kredileri mesleki ve ticari amaçlarla kullanamaz. Tüketici, bu hükümlere aykırı davranışları nedeniyle doğacak her türlü vergi, harç ve masraflardan sorumlu olacak, bunlar Banka tarafından ödenmesi halinde Banka bunları Tüketiciden talep edebilecektir.

#### **EKSPERTİZ :**

Kredi konusu konut ve varsa ipotek alınacak diğer konutlar için Banka eksperleri veya yetkilendirdiği ekspertiz firmaları tarafından ekspertiz yapılarak konutun değeri, tapu kayıtlarındaki şerhler ve yapı özellikleri tespit edilecektir. Ekspertiz sonucunda olumsuzluğa rastlanması veya inşaat seviyesinin %80'in altında olması halinde, Bankanın krediyi kullandırmama hakkı saklıdır. Bankanın krediyi kullandırmama hakkını kullanması veya Tüketicinin krediyi kullanmaktan vazgeçmesi durumunda, yapılan ekspertiz hizmetinin ücreti Tüketiciden tahsil edilir. 2499 sayılı yasa uyarınca yetki verilmiş kişi veya Kurumlara kıymet takdiri yaptırılması ile ilgili hükümler saklıdır.

#### **GERİ ÖDEME :**

- Taksit tahsilatları, kullandırmada imzalanacak kredi sözleşmesinde yer alan ödeme planında belirtilen hesaptan yapılır.
- Müşterinin Bankada cari hesabı bulunmaması halinde, yeni bir hesap açılması zorunludur.
- Krediyeye ilişkin taksitler, ekte yer alan örnek geri ödeme planında belirtilen vade tarihlerinde ve tutarlarda tahsil edilir.
- Kredinin dövize endeksli olması durumunda geri ödeme planında Amerikan Doları veya Euro olarak belirtilen taksitler; ödeme tarihindeki Bankanın proje döviz satış kuru

Hizmete Özel / Restricted

karşılığı Yeni Türk Lirası olarak tahsil edilir. Amerikan Doları veya Euro endeksli kredi ödemeleri, ödeme günü YTL karşılığı olduğu için kur değişiklikleri taksit tutarlarını YTL bazında değiştirecektir. Bu nedenle tüketicinin, Amerikan Doları veya Euro'ya endeksli geliri olmaması halinde, USD veya Euro'ya endeksli kredinin kur değişikliğini dikkate alması uygun olacaktır. Banka yasal takip başlatması halinde, dövize endeksli kredi alacağı nedeniyle döviz cinsinden dava ve/veya icra takibi başlatabilir.

- Ayrıca kredinin dövize endeksli olması halinde taksit ödeme tarihlerinde anapara kur artışından doğacak KKDF ve BSMV tutarı ile diğer yükümlülükler, ödeme planında yer alan taksit tutarına eklenmek suretiyle ayrıca tahsil edilir.

#### **KREDİ BORCUNUN MUACCELİYETİ, TEMERRÜT :**

- Krediyeye ilişkin ödeme planında yer alan taksitler, herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın ödeme tarihlerinde muaccel olur. Ödeme tarihinin tatil gününe denk gelmesi halinde ödeme, ödeme tarihini izleyen ilk iş günü yapılır. Taksitlerden birinin tamamen veya kısmen ödenmemesi halinde, taksit tarihinden itibaren ödemenin gerçekleştirildiği tarihe kadar, yasal mevzuat çerçevesinde akdi kâr oranı üzerinden vade farkı işletilir.
- Temerrüt halinde Banka, temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla Tüketicie bildirimde bulunur. Tüketici, birbirini izleyen en az iki taksidi kısmen veya tamamen ödememesi nedeniyle temerrüde düştüğü taktirde Banka, borcun tamamını muaccel kılmaya ve bir ay içinde borcun ödenmesini talep etmeye yetkilidir. Borç bu süre içerisinde de ödenmediği taktirde Banka Tüketici ve kefiller aleyhine hertürlü yasal takip işlemlerine başlayabilir.
- Vadesi gelmiş taksitler için kısmi ödeme yapılmak istenmesi halinde, bu ödemenin kabulü, Bankanın işbu maddede yer verilen haklarını kullanmasına engel teşkil etmez. Kısmi ödemeye rağmen yukarıda bahsedilen yasal şartlar Banka tarafından gerçekleştirilerek oluşacak muacceliyet hali borçlu ve varsa kefil/kefiller hakkında aynen hüküm ifade eder. Muacceliyet halinin doğumundan sonra kısmi ödemenin kabul edilmesi, borcun yenilenmesi ve/veya ertelenmesi anlamına gelmez.
- Dövize endeksli olarak kullanılan kredilerde, kanuni takibe başlandığında icra takibinde/takiplerinde ve/veya açılacak davalarda döviz cinsinden takip yapabileceği gibi, alacak icra takip tarihindeki Banka Proje Döviz Satış Kur'u üzerinden Yeni Türk Lirası'na çevrilerek, YTL cinsinden de icra takibi başlatılabilir.

#### **TEMİNATLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER:**

- Aşağıda özellikleri belirtilen gayrimenkul üzerine Banka lehine 1.derece 1.sırada üst sınır limit (teminat ) ipoteği tesis edilecektir.
- Kredi konusu konutun :

Hizmete Özel / Restricted

SRC\_KOPM\_ – DIF\_07

Ana Dok: Bireysel Kredi Operasyon Süreci

Adresi:.....

.....

İl:..... İlçe:..... Mevkii: ..... Ada:..... Pafta:.....  
Parsel:..... Arsa Payı: ..... Kat: ..... B.Bölün No: .....

- Teminat alınacak diğer konutun;

Adresi:.....

.....

İl:..... İlçe:..... Mevkii: ..... Ada:..... Pafta:.....  
Parsel:..... Arsa Payı: ..... Kat: ..... B.Bölün No: .....

- Konut Finansmanı Kapsamında kullanılacak kredinin teminatını teşkil etmek üzere Tüketiciden; gayrimenkul ipoteği haricinde, Banka tarafından kabul edilecek kefalet, motorlu taşıt rehni, nakit rehni, menkul kıymet rehni, Sermaye Piyasası Kanunu ve işbu Kanun ile ilgili tüm mevzuat hükümlerinde öngörülen Sermaye Piyasası Araçlarının rehni ve/veya Tüketicinin alacağının temliki alınabilecektir.
- Banka, Müşterinin temerrüde düşmesi nedeniyle yasal takip başlatması, deprem, yangın, su baskını gibi olağanüstü durumların ortaya çıkması ve gayrimenkulün değerini etkileyebilecek imar değişikliği ve sair hallerin ortaya çıkması durumunda, 2499 Sayılı Yasa uyarınca yetki verilmiş kişi veya Kurumlara ipotekli gayrimenkulün kıymet taktirini yaptırabilir.
- İpoteğe konu konutta tam veya kısmi hasar meydana gelmesi veya herhangi bir sebepten dolayı konutun teminat kıymetinin düşmesi, tüketicinin borç ve yükümlülüklerden dolayı ipotek konusu konutun tamamının veya belirli bir payının satışa çıkarılması, mahkeme kararı ile konut üzerinde tasarruf hakkının kısıtlanması, konutun kamulaştırılması halinde kamulaştırma bedelinin alacak miktarının altında kalması gibi hallerde Banka ek teminat isteyebilecektir.

#### BAĞLI KREDİLER :

Bağlı kredilerde Banka; aylıklı mal ve tüketicinin seçimlik haklarından dolayı, teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle, konutun/malın hiç ya da zamanında teslim edilmemesinden dolayı satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olup, bu sorumluluk, konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlının menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi devam etmektedir.

Hizmete Özel / Restricted

SRC\_KOPM\_ – DIF\_07

Ana Dok: Bireysel Kredi Operasyon Süreci

**İşbu Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesi, Banka tarafından kredi verileceğine ilişkin taahhüt sayılmayıp, yapılacak değerlendirme sonucunda uygun bulunması halinde kredi kullanılacaktır.**

**Toplam.....sayfadan ibaret işbu formun bir sureti tarafıma teslim alınmıştır.**

**Tarih...../...../.....  
Adı-Soyadı  
(imza)**

**Banka: TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.:**

**Şubesi:.....**

**Adres:.....**

.....

**Telefon:.....**

**Ek:**

- 1. Konut Finansmanı Ödeme Planı**
- 2. 10,000 YTL için Örnek Ödeme Planı : (10,000 YTL için 5, 10,20 Yıl için ödeme planı ekte olup Banka'nın kredi kullandırımındaki aynı kâr oranını uygulaması durumunda geçerlidir). Bankamızda 10 ve 20 yıl vadelerde kredi kullandırılmamaktadır.**

Hizmete Özel / Restricted

SRC\_KOPM\_ – DIF\_07

Ana Dok: Bireysel Kredi Operasyon Süreci