

MÜŞTERİ NO :

ADI SOYADI :

**SABİT FAİZLİ KONUT KREDİSİ SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU****MADDE 1 – AMAÇ**

İşbu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu, Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Bundan sonra “Banka” olarak anılacaktır.) ile diğer taraftan son sayfada isim ve imzası bulunan Müşteri'nin 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 33. maddesi ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda talep ettiği konut finansmanı kredisine ilişkin genel şartların Müşteri tarafından incelenerek değerlendirilmesi ve Müşteri'nin bilgilendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. İşbu form düzenlendikten sonra 2 iş günü geçerlidir. Müşteri'ye tesliminden itibaren 1 iş günü geçmeden talep edilen kredi için Sözleşme imzalanamaz. Bu süre boyunca Banka, belirtilen koşullarda değişiklik yapma, yeni koşullar talep etme ve kredi tahsis kararını yenileme hakkına sahiptir.

**MADDE 2 – FAİZ TÜRLERİNE GÖRE KONUT FİNANSMANI KREDİSİ TİPLERİ, TANIMLARI VE ARALARINDAKİ FARKLAR İLE TÜKETİCİYE MUHTEMEL ETKİLERİ**

Konut Finansmanı kredi tipleri ile bu kredi tipleri arasındaki farklar aşağıdaki şekildedir.

**Sabit Faizli Konut Kredisi;** Sözleşmenin başlangıcında Taraflarca belirlenen ve kredi vadesi boyunca tek taraflı olarak değiştirilemeyen faiz oranını içeren kredidir. Faiz oranı değiştirilmediği sürece aylık geri ödeme tutarı değişmeyecektir. **Değişken Faizli Konut Kredisi;** Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına Banka tarafından uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan faiz oranını içeren kredidir. **Sabit ve Değişken Faizin Birlikte Uygulandığı Konut Kredisi;** aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle faiz oranının belirlendiği kredidir. Kredi vadesi boyunca geri ödemeler, sözleşme ile belirlenmiş olan belirli dönemlerde sabit faiz oranı üzerinden, yine sözleşme ile belirlenmiş olan belirli dönemlerde ise değişken faiz oranlı sözleşmelerde olduğu şekilde ilgili endeks baz alınmak suretiyle değişken faiz oranı üzerinden yapılmaktadır. **Sabit Faizli Konut Kredisi'nde** faiz oranı değiştirilemez iken **Değişken Faizli Konut Kredisi'nde** kanun ve yönetmelik hükümleri gereği değişiklik meydana gelebilecektir. Değişken Faizli ve hem Sabit hem Değişken Faizli Konut Finansmanı Kredi'lerinde geri ödemelerin vadesinden önce yapılması durumunda “Erken Ödeme Tazminatı” alınmamaktadır. Bankamızca sadece Sabit Faizli Konut Kredisi kullanılmaktadır.

**MADDE 3 – KREDİ BİLGİLERİ**

**3.1.** İşbu form bağlamında kullanılacak krediye sabit faiz oranı uygulanacak olup, faiz oranı, tutarı, vadesi ve krediden kaynaklanan toplam borç tutarının anapara, faiz, yasal yükümlülükler ve diğer ücretler itibarıyla dağılımı aşağıda ve ayrıca sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olan geri ödeme planında gösterildiği gibi olacaktır.

**3.2.** Sabit faizli krediler için, kredi faiz oranı ve geri ödeme tutarları kredi vadesi boyunca değişmeyecektir. Sözleşme'de akdedilen sabit faiz oranı ancak Tarafların ortak rızası halinde değiştirilebilecektir.

Kredi Faiz Türü	Sabit	Ekspertiz Ücreti(*)	TL
Kredi Tutarı (Anapara)	TL	İpotek Tesis Ücreti(*)	TL
Kredi Vadesi (Ay)		Sigorta Ücreti	Ürün Bilgi Formu'nda gösterileceği gibidir.
Faiz Tutarı	TL	KKDF	TL
Taksit Tutarı	TL	BSMV	TL
Peşin Faiz Tutarı	TL	Faiz Dâhil Toplam Geri Ödeme	TL
Akdi Faiz Oranı (Aylık)	%	Yıllık Maliyet Oranı (**)	%
Akdi Faiz Oranı (Yıllık)	%	Gecikme Faiz Oranı (Aylık)	%
Tahsis Ücreti	TL	Gecikme Faiz Oranı (Yıllık)	%

(\*)*Bu tutar, alınacak yaklaşık tutar olup, BDDK düzenlemeleri uyarınca Müşteri'lerden maliyet kadar ücret alınacak ve maliyet kredi kullandırım işlemlerinin tamamlanması sonrasında netlik kazanacaktır.*

(\*\*)*Yıllık maliyet oranı (Yıllık Efektif Faiz Oranı) hesaplamasına; faiz, tahsis ücreti, varsa peşin faiz, vergi ve fonlar, ekspertiz ücreti ile ipotek tesis ücreti dahil edilmiş olup, sigorta ücreti dahil edilmemiştir.*

#### **MADDE 4 – ÜCRET, MASRAF VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

**4.1.** Müşteri, işbu form içeriğinde belirtilen karşılıklı mutabakat sonucu belirlenmiş faizi, tahsis ücreti, sigorta ücreti, ekspertiz ücreti, ipotek tesis ücreti gibi masrafları, KKDF ile BSMV gibi doğmuş ve doğabilecek yasal yükümlülükleri, ayrıca Sözleşme kapsamında ödenmesi gerekli her türlü vergi, resim, harçlarla, sigorta primi ve masrafları ihbara gerek kalmaksızın ödemeyi, vadesinde ödenmeyen borcundan dolayı Banka'nın göndereceği her bir ihtarname ve/veya ihbarname için yapacağı noter masrafları ile Banka'nın Sözleşme'den doğan haklarının korunması ve infazı için yapacağı mahkeme, icra, harç masraflarının ve vekâlet ücretinin, yasal takiple ilgili ihtar ve takip masraflarının maliyeti kadar kendisine ait olduğunu, Kredi Sözleşmesi ve bu nedenle verilen veya verilecek her türlü teminatların tesisi ve tesis edilen/edilecek teminatların fekki aşamasında yasal mevzuat gereğince doğacak olan masrafları ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

**4.2.** Müşteri, KKDF ve BSMV oranlarında meydana gelen değişikliklerin, ayrıca bir ihbara gerek kalmaksızın yürürlük tarihinden itibaren kendisine yansıtılacağını ve geri ödeme planının buna göre yeniden düzenleneceğini, düzenlenecek yeni geri ödeme planında taksitlerin eşit olmayabileceğini kabul ve taahhüt eder.

**4.3.** Müşteri, kredi taksitleri sona ermeden kredinin teminatında yer alan gayrimenkulün tamamını ya da bir kısmını üçüncü bir kişiye devretmesi halinde, krediye uygulanan KKDF ve BSMV istisnasının sona ereceğini, devir tarihinden sonraki taksitler ile ilgili olarak doğacak olan KKDF ve BSMV'ye ilişkin mali yükümlülüklerin kendisine ait olacağını ve bu tutarları da ödemekle yükümlü bulunduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

**4.4.** Krediye ilişkin sözleşme, işlem fişi ve benzeri dokümanların bir örneğinin, 1 yılın üzerinde sürenin geçmesi sonrası talep edilmesi halinde, sayfa başına arşiv araştırma ücreti tahsil edilir. Kredinin kullanımından kaynaklanan borcun bulunması halinde tarafınıza gönderilecek hesap özeti gönderim masrafları ile kamu kurum veya kuruluşuna veya üçüncü kişilere ödenen masraflarda meydana gelen leh ve aleyhteki değişiklikler, değişiklik tarihinden itibaren Müşteri'ye yansıtılabilecektir. Posta, kısa mesaj, internet, telefon veya noter aracılığıyla yapılan gecikme bildirimlerinden gönderim masrafı ile vergi, resim ve harçlar maliyet bedeli kadar Müşteri'den tahsil edilecektir.

**4.5.** Bir takvim yılı içinde ücretlerde, Türkiye İstatistik Kurumu'nca bir önceki yıl sonu itibarıyla açıklanan yıllık tüketici fiyatları endeksi artış oranının 1,2 katı ve üzerinde artış yapılabilmesi için Müşteri'den onay alınması, bunun altında artış öngören değişikliklerin ise Müşteri'ye en az otuz gün önce yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı yoluyla veya kaydı tutulan telefon vasıtasıyla bildirilmesi zorunludur.

#### **MADDE 5 – HESAP AÇMA**

Banka'nın, krediyle ilgili işlemlerin yürütülebilmesi için kredi sözleşmesine bağlı olarak vadesiz hesap açma yükümlülüğü bulunmakta olup, bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemlerin yapılması durumunda Banka tarafından herhangi bir ücret talep edilmeyecektir. İlgili hesap, tüketicinin aksine yazılı talebi olmadığı müddetçe kredinin tamamen ödenmesiyle birlikte Banka tarafından kapatılacaktır.

#### **MADDE 6 – ERKEN ÖDEME, ERKEN KAPATMA**

**6.1.** Müşteri, kredi borcunun tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere bir kısmını önceden ödeyebileceği gibi, vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit için de erken ödemede bulunabilir. Erken ödeme durumunda, kalan anapara tutarı ve erken ödenen gün sayısı dikkate alınarak akdi faiz oranı üzerinden faiz ve varsa bu faiz üzerinden hesaplanacak fon, vergi ve diğer maliyet unsurları kadar indirimli tahsilât yapılacaktır.

**6.2.** Sabit Faiz Oranlı Konut Finansmanı Kredileri'nde, Müşteri'nin bir ya da birden fazla taksitini vadesinden önce ödemesi, borcunun tamamını vadesinden önce kapatması veya kredinin faiz oranında Müşteri lehine mutabık kalınarak değişiklik yapılması hallerinde, konut finansmanı sözleşmesi hükümleri doğrultusunda Müşteri'den, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve erken ödenen tutar/tutarların kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde % 1'e, kalan vadesi 36 ayı aşan kredilerde ise % 2'ye varan oranda "Erken Ödeme Tazminatı" tahsil edilecektir. Bu ücret ödenmedikçe teminatlar iade edilmeyecek, ipotek fek edilmeyecektir.

**MADDE 7 – GECİKME/ TEMERRÜT FAİZİ**

**7.1.** Müşteri, Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz bir parçası olan geri ödeme planında gösterilen taksitlerinden, vadelerinde ödenmeyen her taksit tutarı için, ayrıca bir ihbara gerek kalmaksızın, vade tarihinden ödeme tarihine kadar geçecek süreye karşılık, Sözleşme'de belirtilen akdi faiz oranının azami %30 fazlası ile hesaplanacak ve tahakkuk ettirilecek gecikme/temerrüt faizini ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Müşteri tarafından peşin komisyon/katkı payı ödemek suretiyle sıfır faizli veya indirimli faiz oranından kredi kullanılması halinde, peşin komisyon/katkı payı dikkate alınarak hesaplanan akdi faiz oranının azami %30 fazlası ile hesaplanacak gecikme/temerrüt faizi uygulanır.

**7.2.** Temerrüt hali de dahil olmak üzere kredi sözleşmelerine dayanılarak yapılan her türlü işlemde bileşik faiz uygulanamayacaktır.

**MADDE 8 – MUACCELİYET, BORÇLUNUN TEMERRÜDE DÜŞMESİ VE HUKUKİ SONUÇLARI**

**8.1.** Müşteri İşbu forma ekli geri ödeme planında gösterilen kredi taksitlerinden birbirini izleyen en az 2 taksitini taksit tarihinde ödemediği takdirde Banka Müşteri'ye ihtarname göndererek, borcun 30 gün içinde ödenmesini talep etmeye, bu süre içinde borcun ödenmemesi durumunda kredi borcunun tamamını muaccel kılmaya yetkilidir.

**8.2.** Banka, Müşteri'nin temerrüde düşmesi ya da geç ödemede bulunması durumunda, geç ödenen tutar içinde yer alan anapara tutarı üzerinden gecikme faiz oranı ile geç ödenen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz ve bu faiz üzerinden hesaplanacak vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamını Müşteri'den talep edebilir. Müşteri'den talep edilebilecek gecikme faizi hesaplanırken Müşteri'nin ödemeyi yaptığı tarih esas alınır. Bu süre hiçbir şekilde Müşteri aleyhine olacak şekilde değiştirilemez.

**8.3.** Müşteri, Banka'nın ihtarında verilen sürede borcunu ödemediği takdirde, Banka'nın yasal takibat yapma yetkisinin bulunduğunu, tüm alacaklarının tahsili için Banka'nın Müşteri aleyhinde haciz veya iflas yolu ile takibe geçebileceğini ve bu kredinin teminatı olarak verilmiş rehinlerin, ipotekli gayrimenkullerin paraya çevrilmesi için icra takibi başlatabileceğini ve yasal süreç içinde sattırabileceğini kabul ve taahhüt eder.

**MADDE 9 – TEMİNATLAR**

**9.1.** Müşteri, gerek bu krediden, gerekse Banka'yla imzalamış olduğu başka sözleşmelerden ve/veya herhangi bir nedenden doğmuş veya doğacak her türlü vergi, resim, harç, icra ve yargılama giderleri, sigorta masrafları ve Sözleşme gereğince Banka'ya borçlu olduğu tüm tutarların teminatı olarak; sözleşme konusu gayrimenkulü, mütemmim cüzü ve teferruatı ile birlikte Banka'ya, Banka'nın belirleyeceği tutar üzerinden 1. derece, 1. sırada Banka'nın tercihinin bağlı olarak anapara ya da üst sınır ipoteği tesisi ile rehnetmeyi, ayrıca Banka'nın kabul edeceği nitelik, şart ve tutarda maaş blokesi, kefalet, ipotek, nakit hesabı, altın hesabı, döviz tevdiat hesabı, devlet tahvili, hazine bonusu, Banka'mız yatırım fonu katılma belgesi rehni de dahil, her türlü teminat tesisini ve Banka'nın ilave teminat istemeye yetkili olduğunu kabul ve taahhüt eder.

**9.2.** Müşteri'nin edimlerine karşılık olarak alınacak şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılacaktır. Müşteri'nin alacaklarına karşılık karşı tarafça verilen şahsi teminatlar ise diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılacaktır.

**9.3.** Müşteri'nin yapmış olduğu işlemler nedeniyle kıymetli evrak niteliğinde sadece nama yazılı ve her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde senet düzenlenebilir. Bu fıkra hükümlerine aykırı olarak düzenlenen senetler Müşteri yönünden geçersizdir.

**9.4.** Müşteri, teminata verdiği ipotekli taşınmazın kamulaştırılması halinde, kamulaştırma bedelinin Banka'ya ödeneceğini kabul ve taahhüt eder.

**9.5.** Müşteri, Banka'nın kendi usul ve esaslarına göre üzerinde ipotek ve/veya rehin tesis edilmiş bulunan menkul ve gayrimenkulün kıymetinin Banka tarafından dilediği zaman yeniden değerlendirilebileceğini, teminatın yetersiz kalması halinde başkaca teminat vereceğini, üçüncü kişilere karşı olan borçlarından dolayı ipotek konusu gayrimenkul üzerine konulan haczin Bankaca belirlenecek süre içinde kaldırılmaması, vergi ya da başkaca yükümlülük ya da borçlarından dolayı gayrimenkulün tamamının veya belirli bir payının satışa çıkarılması, mahkeme kararı ile taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkının kısıtlanması, gayrimenkulde kısmi veya tam hasar meydana gelmesi, gayrimenkulün istimlâki halinde istimlâk bedelinin alacak miktarının altında kalması gibi

hallerde Banka'nın ilave teminat istemeye yetkili olduğunu, kendisinden istenen sürede ek teminat olarak aynı değerde başka ipotek veya Bankaca kabul edilecek başka bir teminat vermemesi halinde Banka'nın borcun tamamını muaccel kılmaya ve derhal ödenmesini talep etmeye yetkili olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

**9.6.** Müşteri, Banka lehine ipotek edeceği gayrimenkulün değeri kendi kusuru olmaksızın azalır, bundan dolayı Medeni Kanun'un 867. maddesi gereğince alabileceği tazminatı Banka'nın bilgi ve izni olmaksızın tahsil edemeyeceğini, Banka'nın isterse, anılan tazminatı ödeyecek kuruluş veya kişiden Müşteri'nin izni olmaksızın istemek, almak ve vadesi gelmemiş olsa bile borcundan düşmek konusunda tam bir izin ve yetki ile hareket etmekte serbest olduğunu kabul eder.

## **MADDE 10 – SİGORTA**

**Müşteri'nin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacaktır.**

Müşteri, Banka tarafından kendisine sunulan sigortalı veya sigortasız kredi alternatiflerini değerlendirerek sigorta yaptırmayı tercih etmesi ve bu konuda talimatının bulunması halinde, Banka tarafından kredi konusu ile meblağ sigortalarında kalan borç tutarı ve vadesi ile uyumlu olmak üzere sigorta poliçesi düzenletebileceği gibi Müşteri bu hizmeti farklı bir sigorta şirketinden de alabilir. Müşteri her iki durumda da mevcut, yeni yapılacak ve/veya yenilenecek tüm sigorta poliçelerinin üzerinde Banka'nın adının dain-i mürtehin olarak belirtilmesini kabul ve taahhüt eder. Müşteri'nin teminata alınacak gayrimenkul için Zorunlu Deprem Sigortası yaptırması zorunludur. Müşterinin kredi vadesince Zorunlu Deprem Sigortası yaptırmaması veya herhangi bir nedenle Zorunlu Deprem Sigortası'nın sona ermesi halinde Banka, Zorunlu Deprem Sigortası yaptırmaya ve prim tutarları ve sair masrafları Sözleşme kapsamında Müşteri'den tahsil etmeye ve Müşteri'ye yansıtmaya yetkilidir. Sigorta yapılması halinde Müşteri'ye Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliği kapsamında Sigorta'ya İlişkin Bilgilendirme Formu verilir. Meblağ sigortalarında poliçedeki teminat tutarı, kalan kredi tutarından yüksek olamaz.

## **MADDE 11 – EKSPERTİZ**

Kredi konusu gayrimenkulün değerinin ve buna bağlı kullanılabilir azami kredi tutarının tespiti için, Banka tarafından ekspertiz yaptırılması zorunlu olup ekspertiz işleminde gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ödenecek ekspertiz ücreti, maliyeti tutarında Müşteri'den tahsil edilecektir. Müşteri'nin ekspertiz yapıldıktan sonra kredi talebinden vazgeçmesi veya kredi talebinin olumsuz sonuçlanması halinde de Müşteri'nin sorumluluğu devam eder. Talep etmesi halinde ekspertiz raporunun bir örneği Müşteri'ye verilmek zorundadır.

## **MADDE 12 – BAĞLI KREDİ SÖZLEŞMESİ OLMASI HALİNDE MAL/HİZMET İLE SATICI / SAĞLAYICIYA İLİŞKİN BİLGİLER**

Sözleşme Konusu Gayrimenkul : .....

Satıcı/Sağlayıcı : .....

## **MADDE 13 – SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ VE FESİH ŞARTLARI**

**13.1.** Tarafların karşılıklı edimlerini yerine getirmesi halinde Sözleşme kendiliğinden sona erecektir.

**13.2.** Taraflardan birinin Sözleşme'de yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde diğer taraf kendi yükümlülüklerini yerine getirmek ve yazılı olarak bildirim yapmak kaydı ile Sözleşme'yi fesih etme hakkına sahiptir. Sözleşme'nin feshi, Tarafların birbirlerinden olan hak ve alacaklarını ortadan kaldırmaz. Sözleşme'de yer alan muacceliyet ve temerrüt hükümleri ile fesih şartları birbirinden ayrı değerlendirilir.

## **MADDE 14 – DEVİR VE TEMLİK**

**14.1.** Banka, Sözleşme'den kaynaklanan her türlü hak ve alacaklarını ve Sözleşme bağlamında kullandığı kredi ile krediden/kredilerden doğmuş/doğacak her türlü hak ve alacaklarını, Konut Finansmanı Fonu'na, İpotek Finansman Kuruluşu'na ve bunlarla sınırlı olmamak üzere üçüncü gerçek ve tüzel şahıslara devir ve temlik edebilir, satabilir. Müşteri, Banka'nın yazılı izni olmadan sözleşmeden doğan haklarını, yükümlülüğünü ve/veya borcunu başkalarına devir ve temlik edemez.



14.2. Taksitlerden bir kısmının veya kredinin tamamının kefil dışında bir kişi tarafından ödenmesi sonucu alacağın temlik edilmesine borçlu ve/veya rehin veren şimdiden muvafakat eder.

### MADDE 15 – BİLGİLENDİRME

Müşteri'nin kredi talebinin olumsuz sonuçlanması halinde, Banka bu durumu derhal ve ücretsiz olarak Müşteri'ye yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla bildirecektir. Bu doküman, konut kredisi hakkında genel bir bilgilendirme formudur. Banka, bu bilgileri vermekle kredi açmayı taahhüt etmiş sayılmaz. Değerlendirme sonucunda uygun bulunduğu takdirde kredi açılacaktır.

**EK:** Kullanılacak krediye ilişkin olarak kredi tutarı ve süresi esas alınarak iki farklı vade seçeneğine göre kredi verenin uygulamakta olduğu akdi faiz oranına göre hazırlanan örnek ödeme planı.

İşbu Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun ekinde yer alacak şekilde iki farklı vade esas alınarak örnek ödeme planları düzenlenmiş olup, Müşteri'nin talep etmesi halinde farklı vadeler esas alınarak da örnek ödeme planı düzenlenecektir.

İşbu bilgi formu iki nüsha (kredi konusu gayrimenkul müşterek tapulu olarak satın alınacak ise üç nüsha) olarak düzenlenmiş ve imzalanmış olup, bir nüshası ...../...../..... tarihinde Müşteri'ye/Müşteri'lere verilmiştir.

	1. MÜŞTERİ	2. MÜŞTERİ(*)
Adı Soyadı (Unvanı)		
TCKN / YKN		
Telefon	(.....).....	(.....).....
Adres		
Yandaki alana “ <b>tarih</b> ” ve “ <b>teslim aldım.</b> ” ifadesini yazmayı unutmayınız.	“İşbu Form ve eklerinin bir nüshasını ...../...../..... tarihinde elden .....”	“İşbu Form ve eklerinin bir nüshasını ...../...../..... tarihinde elden .....”
İmza		

(\*)Kredi konusu gayrimenkul, müşterek tapulu olarak satın alınacak ise diğer malik tarafından doldurulmalıdır.

	Yetkili Adı-Soyadı/Unvanı/İmza	Şube Müdürü Adı-Soyadı/ İmza
Türkiye Halk Bankası A.Ş. .....Şubesi		