

## SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU

### ÜRÜNE AİT BİLGİLER:

Ürünün Adı /Tanımı	Konut Finansmanı
Ürün Kredi Vadesi (Süresi) Sözleşme Süresi	... Ay Kredi, borcun tüm ferileriyle birlikte ve tamamen geri ödenmesi tarihine kadar yürürlükte kalır.
Kredinin Tutarı	....TL

### TAHSİL EDİLECEK ÜCRET TUTARLARI:

Adı	Tutarı/Oranı	Geçerlilik Süresi	Geçerlilik Süresi Sonundaki Değişiklik Esası*
Kâr Payı Oranı (Aylık)	%..	Sürekli	
Gecikme Cezası Oranı (Aylık)	%..	Gecikme Süresince	
Erken Ödeme Tazminatı (Erken Ödenen Tutar Üzerinden)	Kalan Vadesi 36 Ayı Aşmayan Kredilerde %1'e Kadar Kalan Vadesi 36 Ayı Aşan Kredilerde %2 'Ye Kadar	Her Erken Ödemede / Kapamada	
Tahsis Ücreti	Anaparanın %0,5'i	Bir Defa	
Ekspertiz Ücreti	3. Kişiyeye Ödenen Tutar	İşlem Başına	*
İpotek/Rehin Tesis Ücreti	3. Kişiyeye Ödenen Tutar	İşlem Başına	*
Noter Masrafları	Gerektiğinde Müşteri Tarafından Ödenecektir.		
Kefalet	Kefil İle Akdedilecek Sözleşme Türü; Adi Kefalettir.		
Zorunlu Bildirim Ücreti	Bildirim Maliyeti Kadar	Her Bildirim Başına	*
Gecikme Bildirim Ücreti**	1.-TL	Bildirim Başına	*
Borcu Yoktur Yazısı	Bir Defa Ücretsiz Sonraki Talepler İçin ___.- TL	İşlem Başına	*
Arşiv Araştırma	Düzenlenme Tarihinden Önceki İlk Yıl İçin Ücretsiz Düzenlenme Tarihinden Önceki Bir Yıldan Eskisi İçin 3,25.- TL	Sayfa Başına	*

\* **GEÇERLİLİK SÜRESİ SONUNDAKİ DEĞİŞİKLİK ESASI:** Bir takvim yılı içinde bu formdaki ücretlerde, Türkiye İstatistik Kurumunca bir önceki yılsonu itibariyle açıklanan yıllık tüketici fiyatları endeksi artış oranının 1,2 katını geçmeyecek ücret değişiklikleri 30 gün önceden tarafınıza yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı yoluyla veya kaydı tutulan telefon vasıtasıyla bildirilecektir. Bildirim tarihinden sonraki 15 gün içinde ürünün veya hizmetin kullanımından vazgeçme hakkınız bulunmaktadır. Bu hakkın kullanılması halinde tarafınızdan hiçbir şekilde

yeni döneme ait ek bir ücret tahsil edilmeyecektir. Ürünü kullanmaya veya hizmeti almaya devam etmeniz halinde, değişikliği kabul etmiş olduğunuz varsayılır.

Türkiye İstatistik Kurumunca bir önceki yılsonu itibariyle açıklanan yıllık tüketici fiyatları endeksi artış oranının 1,2 katını aşan ücret değişiklikleri için ayrıca onayınız alınacaktır.

Ürün veya hizmetin kullanımıyla ilgili ücret değişikliğinin kabul edilmemesi durumunda Bankamızın, tarafınıza bu hizmeti vermeyi durdurma hakkı saklıdır.

**SİGORTA YAPTIRILMASI VE PRIM:** Müşterinin açık bir talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacaktır. Müşteri, Sigorta hizmetlerini Bankamız dışındaki bir sağlayıcıdan da alabilir.

Kredi kullanımı aşamasında müşterinin, hayat, kasko, trafik, ferdi kaza sigortası yaptırmak istemesi halinde, bu sigortalara ilişkin poliçeler ayrıca düzenlenerek, poliçeye uygun prim tahsil edilecektir. Müşterinin mevcut sigorta poliçelerinin krediyle ilişkilendirilebilmesi için, bu poliçelerin krediyle uyumlu olması gerekir.

**VERGİ VE FONLAR:** BSMV ve KKDF Vergi İstisnası uygulanan konut kredilerinde istisna şartlarının müşteri tarafından ihlali durumunda alınmayan vergiler, vergi asılları ve cezaları ve fer' leri ile birlikte tahsil edilir. Vergi İstisnası uygulanmayan hallerde ücretlere dair her türlü BSMV, KKDF ve sair vergi ve fonlar Müşteri tarafından ödenir.

Müşteri konut finansmanı yöntemiyle edindiği konutu borcu devam ederken satarsa (devrederse), kalan kredi borçlarını defaten kapatmalıdır. Aksi halde, kalan taksitleri, mevzuat gereği uygulanan istisnalar taksite ilave edilerek tahsil edilir.

Vergi, ücret, masraf, komisyon ve sair mali yükümlülüklerle ilgili olarak işbu belgenin "**ÜRÜNE AİT BİLGİLER**" kısmında ayrıntılı bilgilendirme yer almaktadır.

**TAHSİLAT YÖNTEMİ:** Nakden veya mahsuben veya hesabına borç kaydedilmek suretiyle; sadece kredi ile ilgili işlemlerin yapıldığı hesaplara ilişkin hiçbir ücret ve masraf talep edilmez ve bu hesap aksine bir talep olmaz ise kredinin ödenmesi ile kapatılır.

**\*\*Geçerlilik süresi sonunda gecikme bildirim ücretlerinde değişiklik olmazsa, geçerlilik süresi kendiliğinden ve aynı şartlarla sonraki yılın 31 Ocak gününe kadar uzar.**

**BANKA:** Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

**SABİT KÂR ORANLI KREDİ:** Kredi kâr oranının ve geri ödeme tutarlarının kredinin vadesi boyunca değişmediği finansman türüdür. Bir ya da birden fazla taksit ödemesinin vadesinden önce yapılması durumunda erken ödeme indirimi yapılacaktır. Banka bu indirimli tutarın %2'sini aşmayacak oranda erken ödeme ücreti/tazminatı talep edebilir.

**DEĞİŞKEN KÂR ORANLI KREDİ:** Kredi kâr oranının ve geri ödeme tutarlarının kredinin vadesi boyunca değişebildiği finansman türüdür. Tutar ve oranlardaki değişkenlik endekse bağlı azalabilir ya da artabilir. Bu tutar ve oranlar Banka tarafından açıklanan azami tutar ve oranları geçmeyecektir.

Endeks, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'dir. Bu endeks ve referans oranlar Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından, resmi sitesinde ([www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr)) yayımlanır.

Baz alınan endeks; içinde bulunulan aydan iki önceki ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan TÜFE yüzde değişim oranıdır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından açıklanan endeks ve referans oranlara Banka kâr marjı ekleyerek (örneğin TÜFE+1 gibi) fiyatlandırma (kâr oranı belirlemesi) yapabilir.

Değişken kâr oranlı kredide bir ya da birden fazla taksit ödemesinin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme ücreti talep edilmeden erken ödeme indirimi yapılacaktır.

Sözleşme boyunca ödenebilecek azami tutar, örnek ödeme planı ve kredi sözleşmesinde yer alacaktır. Kâr oranlarında değişiklik olması durumunda, bu değişiklik hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirilecektir.

**SABİT VE DEĞİŞKEN KÂR ORANLI KREDİ:** Kredi vadesinin belirli bir süresi değişken kâr oranının, belirli bir süresi sabit kâr oranının uygulandığı finansman türüdür.

Kredinin değişken kâr oranlı kullanıldığı vadelerde Türkiye İstatistik Kurumu tarafından

açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'dir ve bu endeks ve referans oranlar Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından resmi sitesinde ([www.tcmb.gov.tr](http://www.tcmb.gov.tr)) yayımlanır. Sabit kâr oranlı kullanıldığı vadelerde ise kredi kâr oranı ve tutarı değişmeyecektir. Bir ya da birden fazla taksit ödemesinin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme ücreti talep edilmeden erken ödeme indirimi yapılacaktır.

Sözleşme boyunca ödenebilecek azami tutar, örnek ödeme planı ve kredi sözleşmesinde yer alacaktır. Kâr oranlarında değişiklik olması durumunda, bu değişiklik hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirilecektir. Bu Sözleşmede kredi kar payı Sabit Oranlı olarak belirlenmiştir.

Toplam borç tutarının anapara, kar, kamusal yükümlülükler ve ücretler itibarıyla dağılımı ekli örnek ödeme planlarında gösterilmiştir.

Krediye konu konutun değerlemesi yapılacak olup, bu değerlendirme için Bankamızca ekspertiz firmalarına değerlendirme ücreti ödenecek ve bu da Müşteri için bir maliyet oluşturacaktır. Bu değerlendirme ile ilgili ekspertiz firmasına ödenecek belgelendirilen ücret ve masraflar ile bunlara dair her türlü vergi ve fonlar Müşteri tarafından karşılanacaktır.

Konut Finansman Sözleşmesinin kurulması sırasında Müşterinin sözleşmeyi imzalamayacak olması nedeniyle kredi sözleşmesinin ya da kredinin teminatları için akdedilecek sözleşmelerin noter onaylı olmasının gerekmesi halinde, notere ödenmesi gereken bütün ücret, vergi ve masraflar Müşteri tarafından karşılanır. Noter masrafları işlemin türü ve onaylanacak evrak adedine göre değişecektir.

Müşterinin talep etmesi halinde, krediye konu gayrimenkul için yaptırılmış olan ekspertiz raporunun bir sureti banka tarafından müşteriye teslim edilebilecektir.

Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret talep edilmeyecek ve bu hesap, Müşterinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile kapanacaktır.

**Döviz veya dövize endeksli kredi kullanılması halinde**, finansman tutarının TL karşılığının hesaplanmasında kredi kullandırma tarihindeki Bankamız döviz alış kuru, geri ödemelerde ödeme tarihindeki Bankamız döviz satış kuru kullanılacaktır. Bu tür kredilerde kur riski mevcut olup, döviz kurunun artması durumunda taksit tutarının TL karşılığı artacak, döviz kurunun düşmesi durumunda taksit tutarının TL karşılığı azalacaktır.

**GERİ ÖDEME PLANI:** Kullanacağınız sabit kâr oranlı krediye ait yıllık oran, maliyet oranı, kredi tutarına göre hesaplanmış aylık ve yıllık geri ödeme tutarları ekteki örnek ödeme planında yer almaktadır.

**ERKEN ÖDEME TAZMİNATI:** Kredi borcu vadesinden önce ödenebilir. Bir ya da birden fazla taksit ödemesinin vadesinden önce yapılması durumunda erken ödeme indirimi yapılacaktır. Erken ödeme indirimi hesabında, varsa mevzuatın öngördüğü hesaplama yöntemi, yoksa Banka tarafından oluşturulan hesaplama yöntemi kullanılır. Banka, indirimli tutar üzerinden erken ödenen tutarın kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde %1'i, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise %2'yi aşmayacak erken ödeme tazminatı talep edilebilir.

#### **TEMİNATLARLA İLGİLİ HÜKÜMLER:**

a) Müşteri; borçlarına karşılık ipotek, rehin vb. teminatları ve işlemin hangi safhasında olursa olsun Bankanın isteyeceği ek teminatları Banka lehine vermeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

b) Müşteri lehine 3. Kişilerce verilecek şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Müşterinin alacakları için 3. kişilerce verilecek kefaletler diğer kanunlarda aksine hüküm yoksa müteselsil kefalet sayılacaktır.

c) Müşterinin açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacaktır. Sigorta yaptırılması halinde, sigortaya ilişkin hizmetler Bankamız dışında bir sağlayıcıdan da alınabilecektir.

d) Teminatlara ilişkin olarak akdedilebilecek sözleşme örneklerini, <https://www.emlakbank.com.tr/tr/sozlesmeler-ve-formlar> adresinden inceleyebilirsiniz.

e) Müşteri Banka lehine tesis ettiği/edeceği teminatların, tüm borçları için de aynen geçerli olacağını; aynı şekilde daha önce kullanmış olduğu krediler nedeniyle Banka lehine tesis ettiği teminatların bu Sözleşmeden kaynaklanan borçları için de teminat teşkil edeceğini; aksine bir iddia ve itirazda bulunmayacağını, bu husustaki iddia, itiraz ve sair bilcümle talep ve haklarından peşinen feragat eylediğini dönülemez biçimde kabul ve taahhüt eder.

f) Rehin, ipotek, kefalet, temlik ve sair teminatlar, Müşterinin hiçbir borcunun kalmaması (asıl alacak, kâr payı, vergi, fon, harç, masraf, avukatlık ücreti, gecikme cezası ile Kanun ve sözleşme gereği ödenmesi gereken feriler ve sair tüm borçlarının ödenmesi) halinde tamamen iade edilecek olup; teminatlar Bankanın istediği yerde Müşteri tarafından teslim alınacak, teslim, fek ve sair iade masrafları da Müşteriye ait olacaktır.

g) Üçüncü şahıslar tarafından verilecek teminatlar; açıkça belirlenmiş bir krediye hasredilmiş olarak verilmedikçe, başta bu sözleşmeye istinaden kullanılan kredi olmak üzere Müşterinin Bankaya olan tüm borçlarının teminatını teşkil eder.

**TEMERRÜT HALİ:** Geri ödeme planına göre vadesi geldiği halde ödenmeyen borcunuz için, herhangi bir ihtar, ihbar veya başkaca bir işleme gerek olmaksızın temerrüt hali oluşacaktır. Temerrüt halinde Banka geciken borca, işbu belgenin birinci sayfasında yer alan **ÜRÜNE AIT BİLGİLER** kısmında yazılı olan gecikme cezası oranları esas alınarak yapılacak gün başına (kıstelyevm) hesaplamayla bulunacak tutarı, gecikmenin başladığı gün ile borcun fiilen ödendiği gün arasındaki süre için gecikme cezası olarak ilave etme hakkına sahiptir.

Bağlı (*kredinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması şartı ile verilmesi ve kredinin kullandırılması için satıcı ile Banka arasında sözleşme yapılmış olması hali*) kredilerde Banka, ayıplı mal ve tüketicinin seçimlik haklarından dolayı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesinden dolayı satıcı ile birlikte, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Bu sorumluluk, kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi devam edecektir.

Akdedilecek Konut Finansmanı Sözleşmesindeki şartlar, sözleşme süresi içerisinde tek taraflı olarak tüketici aleyhine değiştirilemez.

Kredi talebinizin değerlendirilme sonucu olumsuz olursa, bununla ilgili olarak derhal ve ücretsiz bilgilendirileceksiniz. Kullandığınız kredinin karşılığında kıymetli evrak niteliğinde sadece nama yazılı ve her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde senet düzenlenebilir. Buna aykırı olarak düzenlenecek senetler geçersizdir.

Sözleşme, kullanılan kredi borcunun tamamen geri ödenmesi tarihine kadar yürürlükte kalacaktır.

Konut finansmanı sözleşmesinin bir örneğini ücretsiz olarak alma hakkınız vardır.

#### **GENEL BİLGİLENDİRME:**

**Genel İşlem Koşulu Kullanıldığı Uyarısı:** Ekli Sözleşme Bankamız tarafından tek taraflı olarak önceden hazırlanmış tip sözleşme niteliğinde olup, genel işlem koşulları içermektedir. Karşı tarafın menfaatine aykırı genel işlem koşullarının sözleşmenin kapsamına girmesi, sözleşmenin yapılması sırasında düzenleyenin karşı tarafa, bu koşulların varlığı hakkında açıkça bilgi verip, bunların içeriğini öğrenme imkânı sağlamasına ve karşı tarafın da bu koşulları kabul etmesine bağlıdır. Bu nedenle Bankamızla imzalamayı düşündüğünüz sözleşme hakkında bu form ile bilgi verilmektedir.

Sözleşmenin uygulama ve yorumunda, Bankanın bir Katılım Bankası olduğu öncelikle nazara alınır; Bankanın üretici, satıcı, sağlayıcı vs. olmadığı, sadece kredi/finansman sağlayan olduğu esas alınır. Bu nedenle Bankanın çalışma prensipleri nedeniyle, herhangi bir işlemin özelliği icabı sözleşmeye eklenen hüküm (örneğin bazı işlemlerde Müşterinin, bazı işlemlerde Bankanın vekil kabul edilmesi gibi) sadece o işlem bakımından nazara alınır, genele şamil edilmez.

Banka, Sözleşmedeki hak ve yetkilerini dilediği zaman kullanabilir. Sözleşmeden doğacak anlaşmazlıkların çözümünde İstanbul (Çağlayan) mahkeme ve icra daireleri yetkilidir. Bu hüküm genel mahkemelerin ve icra dairelerinin yetkisini ortadan kaldırmaz. Özellikle Bankanın fiilen şubesinin bulunduğu yerlerdeki mahkeme ve icra daireleri de bu Sözleşmeden doğacak anlaşmazlıkların çözümünde yetkilidir.

**Aylık Kar Payı Oranı:** % \_\_\_\_\_

**Yıllık Maliyet Oranı** : % \_\_\_\_\_

**Bu formdaki bilgiler, verilişinden itibaren azami 2 iş günü geçerli olup, sürenin bitimiyle bağlayıcılığı kalmayacaktır.**

**EKLER:** Kullanılacak kredi miktarına ilişkin iki ayrı vadeye göre hazırlanmış ödeme planı.

BANKA	MÜŞTERİ
(kaşe+imza):	<i>ONAYLIYORUM.</i> <b>Müşteri (Adı Soyadı):</b>  <b>İmzası</b> :  <b>Tarih</b> : / / <i>Formun imzalı bir nüshasını teslim aldım.</i> <b>Müşteri</b> :

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**

**Mersis No:** 0879 0015 2770 0040

**Ticaret Sicil No:** 241701-0

**Genel Müdürlük Adres:**

Barbaros Mh. Begonya Sk.

No:9 A/1 Ataşehir - İstanbul

**Tel** : 0850 222 26 26

**Web** : www.emlakbank.com.tr

**E-posta:** info@emlakbank.com.tr

---

TALEP EDİLEN KREDİ TUTARI VE ..... VADEYE UYGUN ÖRNEK ÖDEME PLANI-1

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**  
**Mersis No:** 0879 0015 2770 0040  
**Ticaret Sicil No:** 241701-0

**Genel Müdürlük Adres:** Barbaros Mh. Begonya Sk.  
No:9 A/1 Ataşehir - İstanbul  
**Tel** : 0850 222 26 26  
**Web** : www.emlakbank.com.tr  
**E-posta:** info@emlakbank.com.tr

---

## TALEP EDİLEN KREDİ TUTARI VE ..... VADEYE UYGUN ÖRNEK ÖDEME PLANI-2