

## KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ

**1)Tanımlar:** İşbu Sözleşmede kullanılan aşağıdaki terimler, karşılığında yazan anlamda kullanılmıştır.

Sözleşme: EmlakBank ile Müşteri arasında akdedilen işbu Sözleşme ile "Sözleşme Öncesi Bilgi "Genel İşlem Koşulları Kullanılmasını Kabul Beyanı", "Geri Ödeme Planı" ve sair eklerinin bütünüdür.

Satıcı: Müşteri tarafından alınan konutu satan gerçek veya tüzel kişidir.

**2)Temlik Yasağı:** Müşteri Sözleşmeden doğan haklarını, EmlakBank'ın açık ve yazılı onayı olmadan başkalarına devir ve temlik edemez.

**3)Müşterinin, Belge Temini ve Bankayı Doğru Bilgilendirme Yükümlülüğü:**

Müşteri, EmlakBank'a vermiş olduğu tüm belge ve bilgilerin, eksiksiz ve doğru olduğunu kayıtsız ve şartsız olarak beyan, kabul ve taahhüt eder. Aksi halde, EmlakBank krediyi kullandırmaktan vazgeçebilir; bu kabul ve taahhüdün aksinin kredinin kullanılmasından sonra saptanması halinde EmlakBank, borcun tamamını muaccel kılma hak ve yetkisine sahiptir. Kredi talebi değerlendirmesinin olumsuz olması durumunda Müşteri, ücretsiz olarak bilgilendirilecektir.

**4)Kâr payı, Kur, Vergi, Masraflar ve Komisyonlar:**

- Sözleşmeden kaynaklanan her türlü vergi, resim, harç, komisyon ve masraflar Müşteriye aittir. Sözleşmenin akdedilmesi sırasında gerek sözleşme ve gerekse teminatların tesisi için yapılması gerekli olacak tüm noter masrafları da Müşteri tarafından ödenir. Müşteri, onayına bağlı bildirimlerin ücretini de öder. EmlakBank, ödemek zorunda kaldığı ücret, vergi, resim ve harçlarla, yaptığı bütün masrafları Müşteri hesabına resen borç kaydetmeye yetkilidir.
- Müşteri bu maddede sayılan nedenlerle yapılacak ilaveleri ödeme planına yansıtarak değişiklikler yapmaya EmlakBank'ın tek taraflı yetkili olduğunu, ayrıca yapılacak bu değişikliklere yürürlük tarihinden itibaren yeni ödeme planı doğrultusunda derhal uymayı ve ödeme yapmayı kayıtsız ve şartsız olarak kabul ve taahhüt eder.
- Sözleşmenin eki olarak akdedilmiş bulunan ve taraflar arasında imzalanmış "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu"nda yer alan hususlar geçerli ve bağlayıcıdır.
- İşbu Sözleşme Sabit Kar Oranlı Kredi Sözleşmesi olarak düzenlenmiştir.
- Sabit ve Değişken Kar Oranlı Kredilere İlişkin Bilgi: "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu"nda yer aldığı gibidir.

**5)Kredinin Tutarı ve Kullanılması Anı:** Kredi/Finansman net kredi tutarı ile ödenecek ücretler ve toplam borç tutarının ayrıntısı Ödeme Planında yer almıştır. Kural olarak kredi açma (tahsis) kararında belirtilen teminatların tesisinden sonra kullanırır. İstisnaen EmlakBank işlemin niteliğine ve tamamen kendi takdirine göre krediyi avans ödeme şeklinde ya da Sözleşme imzası ile teminatların tesisinden önce de kullanırabilir.

**6)Genel Esaslar Ve Tarafların Sorumluluğu:**

- Sözleşme kapsamında EmlakBank'ın sorumluluğunun, Müşterinin satın almak istediği konut için kredi/finansman sağlamakla sınırlı olduğunu taraflar kabul eder. Kredi tutarı, EmlakBank tarafından Satıcıya ödemek koşuluyla kullanırılır; bu Sözleşmeye konu konutun tedariki için EmlakBank ile Satıcı arasında herhangi bir sözleşme bulunmadıkça, EmlakBank'ın mevzuatı gereği finansman sağlama yöntemi bu olduğundan, işbu kredi bağlı kredi olarak yorumlanamaz.

Bağlı Krediyeye Dair Hükümler: Kredinin, bağli kredi olması halinde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle Müşterinin 6502 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması halinde, satıcı ve EmlakBank müteselsilen sorumludur. Bu çerçevede Müşteri ancak satıcıya karşı seçimlik hakkını kullanıp, kesinleştirdikten sonra EmlakBank'a başvurabilir. Ancak, EmlakBank'ın sorumluluğu; konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağli kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda konutun teslim edildiği tarihten itibaren bir yıldır ve azami kullandırdığı kredi tutarı ile sınırlıdır.

- b. Kredi Kullanılmasına İlişkin Şartlar: EmlakBank aşağıdaki koşulların ve yasalarca gerekecek tüm ilave koşulların gerçekleşmesi halinde kredi kullandıracaktır.
  - i)Finansmana konu mal/hizmet katılım bankacılığı prensiplerine uygun olmalıdır.
  - ii)İstenen teminatlar verilmiş olmalıdır. EmlakBank gerektiğinde ilave teminat isteyebilir. İstisnaen EmlakBank işlemin niteliğine ve kendi takdirine göre krediyi teminatların tesisinden önce de kullandırabilir.
  - iii)Müşteri tarafından EmlakBank'a iletilmiş olan bilgilerin gerçeğe aykırı olması halinde EmlakBank'ın krediyi kullandırmaktan vazgeçme hakkı bulunmaktadır.
- c. Kredi/Finansman tutarı Ödeme Planında yazılı olup, kural olarak EmlakBank tarafından Satıcıya ödenir.
- d. Yabancı para cinsinden kredilerde; kullandırım tarihinde EmlakBank döviz alış kuru üzerinden Türk Lirası kredi kullandırılır; yapılacak TL geri ödemelerde, ödeme tarihindeki EmlakBank döviz satış kuru esas alınır. Geri ödenmedeki kur, vadedeki kurdan daha düşük olamaz; fiili ödeme tarihinde kur düşmüş olsa dahi Müşteri borcunu vade tarihindeki kurdan öder.
- e. Geri Ödeme Planında yazılı vade tarihinin tatil günü olması halinde ödeme, izleyen ilk iş günü yapılır.
- f. Kredinin kullandırılmasından önce, satın alınacak konutun değerlemesi yapılacak olup, bu değerlendirme için Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca yetkili ekspertiz firmalarından hizmet alınacaktır. Müşteri, anılan hizmet için ekspertiz firmasına ödenecek her türlü ücret ve buna dair masraf, vergi ve fonları da ödeyeceğini dönülemez biçimde kabul beyan ve taahhüt eder. Değerleme hizmeti ile ilgili yalnızca üçüncü kişilere ödenen ve belgelendirilebilen ücret, masraf, vergi ve fonlar Müşteri tarafından ödenecektir. Müşterinin talep etmesi halinde, krediyeye konu gayrimenkul için yaptırılmış olan ekspertiz raporunun bir sureti banka tarafından Müşteriye teslim edilebilecektir.
- g. Sözleşmeye 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.

#### **7)Teminatlarla İlgili Hükümler:**

Müşteri; borçlarına karşılık ipotek, rehin vb. teminatları ve işlemin hangi safhasında olursa olsun EmlakBank'ın isteyeceği ek teminatları EmlakBank lehine vermeyi/tesis etmeyi kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu beyan, kabul ve taahhüt etmektedir.

Müşteri lehine 3. Kişilerce verilecek şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Banka'nın edimlerine şahsi teminat verilmesi ise kanunda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılır.

Müşterinin yazılı ve açık talebi olmaksızın krediyeye ilgili sigorta yaptırılmayacaktır. Sigorta yaptırılması halinde, sigortaya ilişkin hizmetler Bankamız dışında bir sağlayıcıdan da alınabilecektir. Sigorta yaptırılması halinde sigortaya ilişkin bütün masraflar Müşteriye ait olacaktır.

Teminatlara ilişkin olarak akdedilebilecek sözleşme örneklerini, <https://www.emlakbank.com.tr/tr/sozlesmeler-ve-formlar> adresinden inceleyebilirsiniz. Müşteri EmlakBank lehine tesis ettiği/edeceği teminatların, her nevi ve cins, doğmuş ve doğacak tüm borçları için de aynen geçerli olacağını; tesis ettiği/edeceği teminatların her nevi ve cins, doğmuş ve doğacak tüm borçları için verilmiş teminatlar olduğunu, aynı şekilde daha önce kullanmış olduğu krediler nedeniyle EmlakBank 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 ettiğini kayıtsız ve şartsız olarak gayrı kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

Rehin, ipotek, kefalet, temlik ve sair teminatlar, Müşterinin nevi ve cinsi ne olursa olsun 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 EmlakBank'ın istediği yerde Müşteri tarafından teslim alınacak, teslim, fek ve sair iade masrafları da tümüyle Müşteriye ait olacaktır.

Üçüncü şahıslar tarafından verilecek teminatlar; açıkça belirlenmiş bir krediye hasredilmiş olarak verilmedikçe, başta bu sözleşmeye istinaden kullanılan kredi olmak üzere Müşterinin EmlakBank'a olan her nevi ve cins, doğmuş ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil eder.

**8) Muacceliyet Sözleşmesi:** Bu Sözleşmedeki ve mevzuattaki şartların gerçekleşmesi halinde, Müşteri, kefil ve sair tüm ilgililerin EmlakBank'a olan bütün borçları muaccel olur.

Muacceliyet nedenlerinin oluşması halinde kanunen ihbar ve süre şartı varsa buna riayetle, yoksa başkaca hiçbir ihtar/bildirime gerek olmaksızın EmlakBank'ın tüm alacaklarının muaccel hale geleceği; mevzuat uyarınca ihtar gönderilmesi zorunlu olan hallerde bu gerekliliklere riayetle tüm alacağın muaccel hale geleceği hususunda taraflar gayrı kabili rücu mutabıktırlar.

**9)Muacceliyet Nedenleri:** (i)Geri ödeme planındaki ödemelerden birbirini izleyen en az ikisinin kısmen dahi olsa vadesinde ödenmemesi. (ii)EmlakBank'a verilen belge ve/veya bilgilerin kısmen veya tamamen yanlış ve/veya yanıltıcı olduğunun anlaşılması. (iii)Teminat veya ek/ilave teminat verilmesine ilişkin EmlakBank talebinin kısmen veya tamamen karşılanmaması. (iv)Sözleşme ya da mevzuat hükümlerinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesi.

**10)Temerrüt Hali ve Sonuçları:** Borcun geri ödenmesi tarafların mutabakat ve ittifakıyla belirlenip, geri ödeme planında gösterilen miktar ve tarihler birlikte kararlaştırılmış olmakla; Müşterinin geri ödeme planına göre vadesi geldiği halde ödenmeyen borcu için, herhangi bir ihtar, ihbar veya başkaca bir işleme, bildirim gerek olmaksızın temerrüt hali oluşacaktır. Temerrüt halinde EmlakBank, borcun tamamının geri ödemesini talep edebilir. Ayrıca EmlakBank, geciken borca, bu sözleşmede yazılı olan gecikme cezası oranları esas alınarak, aylık/yıllık oranın güne isabet eden miktarı için (kıstelyevm) hesaplamayla bulunacak tutarı, gecikmenin başladığı gün ile borcun fiilen ödendiği gün arasındaki süre için gecikme cezası olarak ilave etme hakkına sahiptir. Bu sözleşmede gecikme cezası oranı yazılmamış olursa, yapılacak hesaplamada; krediye uygulanan kâr payı oranının %30 fazlası gecikme cezası oranı olarak esas alınır. Temerrüt hali de dâhil kredi borçlarına kâr payı ve gecikme cezası ilavesinde, bileşik hesaplama yöntemi kullanılmaz.

Gecikme cezası ödenmesinin gerektiği durumlarda, Müşteri, gecikme cezası ile birlikte ödenmesi gereken her tür vergi, harç, resim ile dava/takip giderlerini ve avukatlık ücreti ile sair her türlü masrafı ödemek zorundadır.

**11)Müşterinin Borcunu Vadesinden Önce Ödemesi/Kapatması:**

Müşteri, borcunu vadeden önce ve tümüyle ödemeyi/kapatmayı açıkça ve yazılı olarak talep ettiği takdirde, kalan borçtan sadece yasal zorunluluk kapsamındaki indirimler yapılacaktır. İndirim hesabında mevzuatın öngördüğü (yoksa veya zorunlu değilse EmlakBank tarafından oluşturulmuş) hesaplama yöntemi kullanılır.

- a. Müşteri, erken ödeme/kapatma talebini açıkça ve yazılı olarak yapacağını, EmlakBank tarafından kendisine bildirilen meblağı derhal bildirilen yere ödeyeceğini; bu ödeme yapılmadığı takdirde, erken kapama/ödeme başvurusunun hiç yapılmamış sayılarak, mevcut geri ödeme planının işlemeye devam edeceğini; ayrıca daha önce ödemiş olduğu kredi taksitlerine ilişkin fon, vergi iadesi yapılmayacağını, EmlakBank'ın bundan dolayı herhangi bir sorumluluğunun olmadığını kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.
- b. Erken Ödeme Halinde Müşteri, EmlakBank'a erken ödenen anapara tutarının, kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birine, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisine kadarlık meblağı Erken Ödeme Tazminatı olarak EmlakBank'a ödemeyi kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

**12)Bankanın Hapis Ve Mahsup Hakkı:** Müşteri ve Kefil, EmlakBank'taki her türlü hak ve alacakları üzerinde EmlakBank'ın rehin, bloke ve hapis hakkı bulunduğunu; EmlakBank'ın bunlarla ilgili hiçbir ihtar ve ihbarda bulunmaksızın rehin, hapis, takas ve mahsup yetkisinin bulunduğunu kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

**13)İşbu sözleşmenin imzalanmasından itibaren bir yıl içerisinde müşteriye talebi halinde bir defaya mahsus olmak üzere bu sözleşmenin bir nüshası ücretsiz olarak verilecektir.**

**14)Delil Sözleşmesi:** Taraflar, iş bu sözleşme nedeniyle aralarında çıkacak her türlü anlaşmazlıkta, EmlakBank'ın defterlerinin; muhasebe, bilgisayar, mikrofilm, mikrofiş, ses, görüntü ve sair her türlü kayıtlarının ve belgelerinin esas alınacağını, bunların H.M.K.193 uyarınca kesin delil teşkil ettiğini, bunların içeriğini ve doğruluğunu kabul ettiklerini peşinen kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt ederler. Müşteri/kefiller bu hususlarda EmlakBank'a karşı olan tüm itiraz, def'i ve sair haklarından peşinen feragat ettiklerini kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabil i rücu beyan, kabul ve taahhüt ederler.

**15)Tebliğat Adresi (Adres Sözleşmesi):** Müşteri, EmlakBank tarafından yapılacak tebligatların kendisine ulaşabilmesi için, tebligata elverişli adresini EmlakBank'a bildirmek zorundadır. Müşteri ve Kefil, işbu Sözleşmede yazılı adreslerinin, olmaması halinde ise MERNİS sistemindeki son adreslerinin tebligat adresi sayılacağını; adres değişikliklerinin derhal yazılı olarak noter vasıtası ile EmlakBank'a bildirileceğini, aksi halde bu adreslerinin tebligat adresi olarak geçerli olmaya devam edeceğini kabul etmiştir. Bu sebeple, gönderilen tebligat muhatabına ulaşmasa dahi tebligatın adrese ulaştığı tarihte muhatabına yapılmış sayılacağını Müşteri ve Kefil kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabil i rücu beyan, kabul ve taahhüt ederler.

**16)Bankanın Takip Yetkisi:** EmlakBank, mükerrer tahsilat olmamak kaydıyla, Müşteriden olan alacakları için tüm imkânlarına/yasal dava ve takip yollarına aynı anda başvurabilir, tümünden aynı anda tahsilat yapabilir; bu tahsilatları, dilediği alacağına mahsup edebilir. Müşteri/kefiller bu hususlarda EmlakBank'a karşı olan tüm itiraz, def'i

ve sair haklarından peşinen feragat ettiklerini kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabil i rücu beyan, kabul ve taahhüt ederler.

**17)Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları:** Müşteri, Sözleşme ve Kredi ile ilgili bir uyuşmazlık olması halinde öncelikle EmlakBank'a başvurabilecektir. EmlakBank'a başvurusundan bir sonuç alamaması halinde veya doğrudan ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Tüketici Hakem Heyeti'ne, Türkiye Katılım Bankaları Birliği Müşteri Şikâyetleri Hakem Heyeti'ne veya Tüketici Mahkemesi'ne başvurulabilir. Taraflar Arabuluculuk gibi alternatif çözüm yollarına müracaat hakkını da haizdir. Taraflar, aralarındaki her türlü anlaşmazlıkların çözümünde İstanbul Anadolu Adliyesi Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu beyan ve kabul eder. Bu sözleşme genel mahkemelerin ve icra dairelerinin yetkisini ortadan kaldırmaz. Özellikle EmlakBank'ın fiilen şubesinin bulunduğu yerlerdeki mahkeme ve icra daireleri de anlaşmazlıkların çözümünde yetkilidir.

**18)Kefalet Sözleşmesi:** Kefil, işbu Sözleşmede yazılı (geri ödeme planında belirtilen ve ayrıca akdi ve kanuni olarak Müşterinin sorumlu olduğu) toplam borç/risk için, el yazısıyla yazdığı limit tutarına kadar adi kefil olduğunu kabul, beyan ve taahhüt etmiş; EmlakBank ta Kefilin kefaletini kabul etmiştir.

**19)Sözleşmenin Süresi - Sona Ermesi - Feshi:** Sözleşme, kullanılan kredi borcunun tüm ferileriyle birlikte ve tamamen geri ödenmesi tarihine kadar yürürlükte kalacaktır. Müşterinin ölmesi halinde sözleşme kural olarak sona erer. Müşterinin külli halefleri (mirasçıları vb.) ile EmlakBank karşılıklı ve yazılı mutabık kalarak sözleşmeyi ayakta tutabilirler. Taraflardan herhangi biri, diğer tarafın aczi, ehliyetini yitirmesi ya da edimlerini yerine getirmesine önemli biçimde engel olacak (kefilin kefaletinin sona ermesi, verilmesi gereken teminatların verilmemesi vb. gibi) sair durumların zuhuru halinde söz konusu nedenin ortadan kaldırılması için verilecek makul süreye riayet etmek kaydıyla sözleşmeyi feshedebilir. Sözleşmenin feshedilmesi/sona ermesi halinde, fesih/sona erme tarihi itibarıyla Müşterinin EmlakBank'a olan her nevi ve cins bütün borçları muaccel hale gelir.

#### EKİ: GERİ ÖDEME PLANI VE SÖZLEŞMEYE KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİ

Banka	Müşteri	Kefil
(kaşe+imza):	<b>Adı Soyadı:</b> <b>Tarih:</b> <b>Tel:</b> <b>E-posta:</b> <b>İmzası:</b>	<b>Adı Soyadı:</b> <b>İmzası:</b> <b>Kefalet Miktarı*:</b> <b>Tarih*:</b>
	** .....	*** .....
	<b>Müşteri İmzası:</b>	<b>Kefil İmzası:</b>

\* Kefalet Miktarı ile Tarihin Kefilin el yazısıyla yazılması şarttır.

\*\* **"Sözleşmenin bir nüshasını elden aldım."**İbaresinin Müşterinin el yazısıyla yazılıp imzalanması şarttır.

\*\*\* **"Sözleşmenin bir nüshasını elden aldım."**İbaresinin Kefilin el yazısıyla yazılıp imzalanması şarttır.

**EK-1/GERİ ÖDEME PLANI**

Müşteri No-Proje Ek No	
Müşteri Adı	
Kredi Tutarı	
Tahsis Ücreti (Peşin)	
Kredi Aylık Kar Oranı	
Efektif Yıllık Kar Oranı/Yıllık Maliyet Oranı	%
Erken Ödeme Ücreti	Kalan vadesi 36 ayı aşmayanlarda: %1'e kadar Kalan vadesi 36 ayı aşanlarda: %2'ye kadar
Ekspertiz Bedeli	TL
İpotek Tesis Ücreti	TL
Gecikme Cezası Aylık Oranı	
Toplam Maliyet	TL

**BANKA****MÜŞTERİ****KEFİL****EK-2/TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

Tapu fotokopisi eklenmelidir.