

Türkiye İş Bankası A.Ş. | Mersis No: 0481005859000909 | Açık Adres: Konaklar Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri No:1  
Levent - Beşiktaş 34330 İstanbul, Türkiye | [www.isbank.com.tr](http://www.isbank.com.tr) | Telefon: +90 850 724 0 724

Şube Adı / Adresi:  
Telefon Numarası:

**KONUT FİNANSMANI KREDİSİ SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ VE TALEP FORMU**

KREDİYE İLİŞKİN BİLGİLER			
Kredi Türü	Konut Finansmanı Kredisi		
Kredinin Toplam Tutarı (Anapara Tutarı)			
Kredi Faizi Türü	Sabit		
Kredi Vadesi/Kredinin Süresi (Ay)			
Para Cinsi (TL, USD, EUR vb.)			
BSMV Oranı (%)			
KKDF Oranı (%)			
TALEP EDİLECEK FAİZ, ÜCRET VE MASRAFLAR	ORAN	TUTAR	AÇIKLAMA
Akdi Faiz Oranı (Aylık) (%)		-	-
Akdi Faiz Oranı (Yıllık) (%)		-	-
Peşin Faiz Tutarı (Brüt)			Kredinin anapara tutarı üzerinden hesaplanmaktadır.
Yıllık Maliyet Oranı (%) *		-	Kredi tahsis anındaki ücretler dahil edilerek hesaplanmıştır. Sigorta ücretleri dahil değildir.
Geri Ödenecek Her Bir Taksit Tutarı		-	İşbu sözleşmenin eki olan ödeme planında gösterilmiştir.
Temerrüt (Gecikme) Faizi Oranı (Aylık) (%)		-	Akdi faiz oranının %30 fazlası hesaplanarak bulunur.
Temerrüt (Gecikme) Faizi Oranı (Yıllık) (%)		-	
Tahsis Ücreti (TL)****	-		** BSMV'den muaftır.
Erken Ödeme Tazminatı	Kalan vade 36 aydan fazla ise %2; 36 ay veya daha az ise %1'dir.	-	Erken ödeme yapılması veya faiz oranında indirim yapılması halinde tahsil edilecek erken ödeme tazminatı tutarı, hiçbir şekilde Müşteri'ye yapılacak toplam indirim tutarını aşamaz. ** BSMV'den muaftır
Kıymet Takdiri (Ekspertiz) Ücreti (TL)		-	Kamu kurum veya kuruluşuna veya üçüncü kişilere ödenen ücretler Müşteri'ye aittir. Müşteri'nin krediyi kullanmaktan vazgeçmesi durumunda söz konusu ücret iade edilmeyecektir.
Taşınır ve Taşınmaz Rehin Tesis Ücreti (İpotek Tesis Ücreti) (TL)		-	Kamu kurum veya kuruluşuna veya üçüncü kişilere ödenen ücretler Müşteri'ye aittir.

**Müşteri İmzası:**

Tüm Yasal Bildirim ve Hesap Kat İhtarname Ücretleri	-	-	Mektup ve noter aracılığıyla yapılan tüm yasal bildirim ve hesap kat ihtarnamelerinden gönderim ücreti tahsil edilmektedir. Kamu kurum veya kuruluşuna veya üçüncü kişilere ödenen ücretler Müşteri'ye aittir ve Banka tarafından nakden veya hesaben tahsil edilecektir.***
---	---	---	--

Arşiv – Araştırma Ücreti	Borcu Yoktur Yazısı (Müşteri'nin geçmişe yönelik kredi ilişkisini bildirir yazı talep etmesi halinde nakden veya hesaben tahsil edilecektir. İlk defa verilen yazılar için ücret tahsil edilmeyecektir.)
	Arşiv Araştırması Gerektiren Belge ve Dekont Verilmesi (Geçmiş dönem işlem dekontu/belgesi (dekont/belge düzenleme tarihinden 1 yıla kadar olan işlemler hariç) talep edilmesi durumunda dekont/belge başına nakden veya hesaben tahsil edilecektir.)

	Borç Tutarı (Müşteri Tarafından Ödenecek Toplam Tutar)	Anapara Tutarı (Kredinin Toplam Tutarı)	Faiz Tutarı	Vergi + Fon Tutarı	Diğer Ücretler
<b>TOPLAM</b>					

\* Yıllık maliyet oranı hesaplanırken sigorta ücreti dikkate alınmamıştır. Döviz endeksli krediler için yıllık maliyet oranı hesaplamasında, krediye ilişkin ücret ve peşin faiz tutarı, işbu sözleşme öncesi bilgi ve talep formunun düzenlenme anındaki Banka Maliyet Döviz Alış Kuru esas alınarak hesaplamaya dahil edilmiştir.

\*\*Uygulanmakta olan BSMV ve KKDF'ye ilişkin açıklamalara Devlete Ödenen Vergi ve Fonlar ve "Konut İnşaatı Amacıyla Kullanılan ve 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Kullanılan Krediler" başlıkları altında yer verilmiştir.

\*\*\* Diğer gerekli hallerde de noter masrafları Müşteri tarafından ödenecektir.

\*\*\*\* Kredi kullandırımında hesaben tahsil edilir.

Müşteri İmzası:

**KISALTMALAR:**

**TL** : Türk Lirası  
**BSMV** : Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi  
**KKDF** : Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu

**SİGORTA YAPTIRILMASI:**

Konut Finansmanı Kredisi Sözleşmesi için DASK - Zorunlu Deprem Sigortası yaptırılması yasal olarak mecburi olup, ihtiyari sigortaların yaptırılması ise yasal olarak zorunlu değildir.

Müşteri'nin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacaktır. Sigortaya ilişkin hizmetlerin Banka dışında bir sağlayıcıdan da alınması mümkündür.

Müşteri, Banka tarafından kendisine sunulan sigortalı ve/veya sigortasız kredi alternatiflerini değerlendirerek, sigorta yaptırmayı tercih etmesi ve bu konuda talimatının bulunması halinde kredi tutarı üzerinden ve konut finansmanı kredisinin taksitleri ve krediden doğan her türlü borç tamamıyla ödeninceye kadar sigorta yaptırmayı ve müddeti biten poliçeleri yenilemeyi, poliçelerde Banka'nın dain ve mürtehin sıfatıyla kayıtlı olmasını, sigorta şirketiyle ilgili bir riskin doğması halinde sigorta bedellerinin Banka'ca sigorta şirketinden alınmasını ve kredi alacağına mahsup edilmesini kabul ve taahhüt eder.

Müşteri kendisine sunulan sigorta teminatlı ve sigorta teminatsız kredi seçenekleri arasında sigorta teminatlıyı tercih ederek kredi ilişkisinin kurulmasından sonra, kredi devam ederken kredi bağlantılı sigortasını iptal ettirmesi/iptaline sebebiyet vermesi ve kalan borç tutarı ve vadesiyle uyumlu yeni bir poliçe ibraz edememesi halinde, krediye ait ödeme planında yer alan kalan anapara borcu üzerinden, başvuru sırasındaki sigorta teminatı olmayan akdi faiz oranıyla ödeme planı yeniden düzenlenecek ve ödemeler yeni ödeme planında yer verilen taksit tutarları üzerinden yapılacaktır.

Kredi kullanımı aşamasında Müşteri'nin Banka'dan, hayat sigortası, zorunlu deprem sigortası, ferdi kaza sigortası, konut sigortası, yaptırmak istemesi halinde, bu sigortalara ilişkin poliçeler ayrıca düzenlenerek prim tahsil edilecektir. Müşteri'nin mevcut sigorta poliçelerinin bu krediyle ilişkilendirilebilmesi için, sigorta poliçelerinin krediyle uyumlu olması gerekir.

**KIYMET TAKDİRİ (EKSPERTİZ) YAPTIRILMASI:**

Kredinin kullanılmasından önce veya sonra ipotek konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi ile ilgili olarak; Banka tarafından kıymet takdiri (değerleme/ekspertiz) yaptırılacak, kıymet takdiri (ekspertiz) ücretleri Müşteri tarafından peşinen ödenecek, söz konusu kıymet takdiri (ekspertiz) ücretlerinin öncelikle Banka tarafından karşılanması halinde Banka tarafından karşılanan tutar Müşteri tarafından Banka'nın ilk talebi üzerine Banka'ya ödenecektir.

Aksine yasal bir düzenleme olmadıkça, kıymet takdiri (değerleme/ekspertiz) Banka'ca belirlenecek değerlendirme uzmanlarına yaptırılacaktır. Müşteri'nin talebi halinde konuta ilişkin ekspertiz raporunun bir örneği kendisine verilecektir.

Herhangi bir nedenle kredinin kullanılmaması halinde alınan ekspertiz ücreti iade edilmez.

**DEVLETE ÖDENEN VERGİ VE FONLAR:**

Konut edinimi amaçlı Konut Finansman Kredisinde, KKDF, BSMV istisnası uygulanmaktadır. Tüketici Destek Kredilerinde, krediyi kullanana ait konutun teminat verilmesi halinde BSMV % 0 olarak, KKDF ise % 15 olarak uygulanmakta olup, konut tadilatının belgelendirilmesi halinde KKDF %0 olarak uygulanmaktadır.

Mesken amaçlı konut alımı için kullanılan ve BSMV ve KKDF'den istisna olan konut finansmanı kredisine konu konutun üçüncü bir kişiye devredilmesi hali de dahil olmak üzere, her ne sebeple olursa olsun konut edinimi amacının ortadan kalktığı hallerde konut edinimi amacının ortadan kalktığı tarihten sonraki taksitler içindeki faiz üzerinden ilgili yasal mevzuat uyarınca BSMV ve KKDF tahsil edilir. Müşteri, konut edinimi amacının ortadan kalktığı tarih sonrasında kredinin kapatılması halinde konut edinimi amacının ortadan kalktığı tarih ile kapama tarihi arasındaki süre için işleyecek faiz üzerinden BSMV ve KKDF ödeyeceğini; kredinin kapatılmaması halinde ise konut edinimi amacının ortadan kalktığı tarihten sonraki taksitler içindeki faiz üzerinden ilgili yasal mevzuat uyarınca BSMV ve KKDF hesaplanarak ödeme planının yeniden düzenleneceğini ve yeniden düzenlenen ödeme planındaki taksitlerin eşit olmayabileceğini kabul eder.

Müşteri, KKDF ve BSMV yükümlülüklerinin süresi içerisinde ve/veya gereği gibi yerine getirilmemesi sebebiyle Banka'mızca vergi dairesine ödenmesi gündeme gelebilecek vergi ziyayı cezası, gecikme faizi/zammı ve cezai faiz tutarları ile ilgili olarak kendisine rücu edileceğini kabul eder.

**TEMERRÜT FAİZİ (GECİKME FAİZİ) HESAPLAMASI:**

İşbu kredinin geri ödemelerinde gecikme olması veya temerrüde düşülmesi halinde temerrüt (gecikme) faizi oranı akdi faiz oranının %30 fazlası olarak hesaplanacaktır.

**KREDİ FAİZ TÜRLERİNE İLİŞKİN TANIMLAR, FARKLAR:**

**Sabit Faizli Kredi:** Banka ve Müşteri'nin, kredi faiz oranının vade boyunca sabit kalması üzerinde anlaştıkları kredi türüdür. Söz konusu akdi faiz oranı kredi sözleşmesinde belirtilir ve kredi vadesi boyunca Müşteri aleyhine sonuç doğuracak şekilde değiştirilemez. Bu tür kredilerde Müşteri'nin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, tahsil edilecek erken ödeme tazminatı, Müşteri tarafından Banka'ya erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde %1'ini, kalan vadesi 36 ayı aşan kredilerde ise %2'sini geçemez. Erken ödeme tazminatı, hiçbir şekilde Müşteri'ye yapılacak toplam indirim tutarını aşamaz. Faiz oranları yükseldiğinde Müşteri'ye uygulanan akdi faiz oranı yükseltilmemektedir. Kredi faiz oranının sabit olması taksitlerin eşit olması sonucunu doğurmayacak olup, Müşteri kredi taksit tutarlarını yıl içinde farklı dönemlerdeki gelirine uygun olarak Banka'yla mutabakata varması koşuluyla düzenleyebilir.

**Değişken Faizli Kredi:** Uygulanacak faiz oranlarının T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan endekslere bağlı olarak belirli sıklıkta ve dönemlerde değiştirildiği kredi türüdür. Endekse baz olarak, tüketici fiyatlarına göre hesaplanan enflasyon oranı (TÜFE) alınmaktadır. Bu kredilerin faiz oranları söz konusu endeksin hareketine bağlı olarak değişecektir. Yeni faiz oranı hesaplanırken değişim tarihinden iki ay önce açıklanan TÜFE oranı kullanılacaktır. Banka bu kredilerde değişken faiz oranıyla beraber marj faiz oranı uygular ve kredi faizi bu şekilde belirlenir. Marj oranı endeksele değişen orandan bağımsız olup Banka'mızca belirlenmektedir. Faiz oranında değişiklik olması durumunda, yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak ödeme planı ile birlikte yeni faiz oranı 30 gün önce Müşteri'ye bildirilecektir. Müşteri'nin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda erken ödeme tazminatı alınmayacaktır. Değişken faizli kredilerde Konut Finansmanı Kredisi Sözleşmesi'nin düzenlendiği sırada Müşteri'nin kredi vadesi boyunca ödeyeceği başlangıç ve azami faiz oranları dikkate alınarak oluşturulacak ödeme

planları düzenlenecek, bu sayede Müşteri ödeyeceği taksit tutarları konusunda bilgi sahibi olacaktır.

**Sabit + Değişken Faizli Kredi:** Sabit ve Değişken faizli kredi türlerinin birleşiminden oluşmaktadır. Kredi süresi içinde belirlenen dönemlerde sabit faiz, belirli dönemlerde ise değişken faiz uygulanır. Sabit faizli dönem ve değişken faizli dönem için yukarıda ilgili kredi tipleri için yapılan açıklamalar geçerlidir. Müşteri'nin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda erken ödeme tazminatı alınmayacaktır.

**DÖVİZE ENDEKSLİ TL ÖDEMELİ KREDİLER İLE İLGİLİ BİLGİLER:**

- Döviz endeksli TL ödemeli krediler için açıklanan bir endeksin bulunmaması sebebiyle mevcut uygulamada bu krediler sadece sabit faizli döviz endeksli TL ödemeli kredi olarak kullanılmaktadır.
- Kredi, ödeme planı çerçevesinde döviz veya Türk Lirası olarak geri ödenecektir.
- Döviz Endeksli TL Ödemeli Kredinin tutarının ve ödeme planında yer alan taksit tutarlarının hesabında, ödeme tarihlerinde geçerli olan Banka Maliyet Döviz Satış Kuru esas alınacaktır. Borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine, Banka, Borçlar Kanunu'nun kendisine tanıdığı yetki çerçevesinde, bu alacağının vade ya da fiili ödeme günündeki Banka Maliyet Döviz Satış Kuru üzerinden Türk Lirası ile ödenmesini isteyebilir.
- Döviz endeksli TL ödemeli olarak kullanılan kredilerde döviz kurundaki artışlar kredi taksitlerinizin TL cinsinden karşılığını doğrudan etkileyecektir. Bu sebeple Müşteri'lerin gelecekteki taksit ödemelerinde döviz kurlarındaki muhtemel artışlar sebebiyle ödeme zorluğu çekmemeleri için gelirlerini elde ettikleri para cinsinden borçlanmaları önerilir.
- Döviz endeksli TL ödemeli kredinin Banka tarafından Müşteri'ye kullanıldığı tarih ile ödeme planında yer alan her taksitin ödendiği tarih arasındaki kur farkı nedeniyle oluşacak Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV), Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu (KKDF) ve diğer yükümlülükler, taksit ödemesi sırasında ayrıca tahsil edilecektir.

**ERKEN ÖDEME:**

Müşteri'nin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödeme hakkı bulunmaktadır. Bu durumda Banka, erken ödenen miktara göre gerekli indirimi yapar.

Müşterinin kullandığı kredinin ilk taksit tarihi ile , kredi kullanım tarihi arasında 30 günden uzun süre olması durumunda, 30 günü aşan süre süre zarfına ilişkin akdi faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz tutarı, peşin olarak ilk taksite yansıtılabileceği gibi, tüm taksitlere eşit olarak da dağıtılabilecektir. Faizin, ödeme planındaki tüm taksitlere eşit olarak dağıtıldığı ödeme planına sahip bir kredinin taksit için erken taksit ödemesi, ara ödeme yapılması veya kredinin vadesinden önce kapatılması halinde, taksitlere dağıtılmış ve tahsil edilmemiş faiz tutarları da tahsilat sırasında dikkate alınacaktır.

Müşteri'nin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından fazla olmak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda kalan anapara borcu üzerinden, akdi faiz oranı ile, bir önceki taksit tarihinden itibaren işleyen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz ve faiz üzerinden hesaplanacak yasal yükümlülükler toplamı (vergi ve fon) Müşteri'den tahsil edilir. Tahsil edilen faiz ile faiz üzerinden hesaplanan yasal yükümlülükler dışında kalan tutar, anapara borcundan düşülerek akdi faiz oranı üzerinden, kalan taksit sayısı ve ödeme tarihleri değişmeden yeni taksit tutarı ve yeni Ödeme Planı oluşturulur. Ancak Müşteri'nin talep etmesi halinde taksit sayısı değişmeyecek şekilde erken ödemesi yapılan taksit sayısına göre ödemesiz dönem belirlenebilir veya Müşteri'nin yazılı talebi ve Banka ile mutabık kalınması halinde mevcut Ödeme Planı'ndan farklı taksit sayısı ve ödeme tarihleri de belirlenebilir. Yeni ödeme planı, yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile herhangi bir isim altında ücret talep edilmeksizin Müşteri'ye verilir.

Müşteri'nin bir taksit tutarını vadesinden önce ödemesi durumunda, vadesinden önce ödenen taksit içerisinde yer alan anapara tutarı üzerinden, akdi faiz oranı ile, işlem gününden itibaren bir sonraki taksit tarihine kadar işleyen gün sayısı, erken ödenen gün sayısı, dikkate alınarak bulunacak faiz ve faiz üzerinden hesaplanacak yasal yükümlülükler toplamı (vergi ve fon) kadar indirim yapılır. Müşteri'nin erken ödemede bulunması durumunda, Banka tarafından Müşteri'den erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı Müşteri tarafından Banka'ya erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez. Kredinin faiz oranında Müşteri lehine mutabık kalınarak değişiklik yapılması halinde de erken ödeme tazminatı talep edilebilir.

Erken ödeme tazminat tutarı, hiçbir şekilde Müşteri'ye yapılacak toplam indirim tutarını aşamaz.

Müşteri'nin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, erken ödeme

indirimi veya faiz hesaplanırken Müşteri'nin ödemeyi yaptığı tarih esas alınır. Bu tarih Müşteri aleyhine olacak şekilde değiştirilemez.

Müşteri dilerse bir taksit tutarından daha az bir tutarı da vade tarihinden önce ödeyebilir. Bir taksit tutarından daha az bir tutarın Müşteri tarafından vadesinden önce ödenmesi halinde, ödenmemiş taksitler içinde kalan anapara borcu üzerinden, akdi faiz oranı ile, bir önceki taksit tarihinden itibaren işleyen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz ve faiz üzerinden hesaplanacak yasal yükümlülükler toplamı (vergi ve fon) Müşteri'den tahsil edilir. Tahsil edilen faiz ile faiz üzerinden hesaplanan yasal yükümlülükler dışında kalan tutar, anapara borcundan düşülerek akdi faiz oranı üzerinden, kalan taksit sayısı ve ödeme tarihleri değişmeden yeni taksit tutarı ve yeni Ödeme Planı oluşturulur. Müşteri'nin bir taksit tutarından daha az bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, indirim veya faiz hesaplanırken Müşteri'nin ödemeyi yaptığı tarih esas alınır.

#### **KREDİ TALEBİNİN OLUMSUZ SONUÇLANMASI:**

Kredi talebinin olumsuz sonuçlanması halinde Müşteri Banka tarafından derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirilecektir.

#### **BANKA'NIN KREDİYİ BAŞKA BİR KONUT FİNANSMANI KURULUŞUNA NAKLETME ŞARTLARINA İLİŞKİN BİLGİ:**

Müşteri'nin konut finansmanı kredisini başka bir konut finansmanı kuruluşuna nakletmek istemesi halinde; 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 37. Maddesi uyarınca erken ödeme tazminatı ve kredinin kapanması nedeniyle oluşacak maliyetlerin ödenerek kredinin kapatılması gerekmektedir. İpotekli taşınmazın başka kredilerin de teminatını oluşturuyor olması halinde, söz konusu kredilerin kapatılmasının akabinde ipotek fek işlemleri başlatılabilecektir.

#### **İPOTEK VE İSTENECEK TEMİNATLAR:**

Kredinin teminatını oluşturacak gayrimenkul üzerinde, Banka lehine, Banka'nın belirleyeceği tutar üzerinden 1. derece, 1. sırada ipotek tesis edilecektir. Banka'nın gerekli görmesi halinde, ipoteğin yanısıra kredinin teminatına kefalet, nakit blokaj (mevduat rehni), sermaye piyasası aracı rehni, ilave taşınmaz ipoteği, taşınır rehni, kıymetli evrak ve diğer teminatlar alınacaktır.

Müşteri'nin edimlerine (borçlarına) karşılık olarak alınan kefalet ve diğer şahsi teminatlar, her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılacak ve Türk Borçlar Kanunu'nun

adi kefaletle ilişkin hükümlerine tabi olacaktır. Müşteri'nin alacaklarına ilişkin verilen şahsi teminatlar ise, diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılacaktır.

Banka'nın kredi geri ödemelerini bir kıymetli evraka bağlaması halinde, nama yazılı ve her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde senet düzenlenebilir. Buna aykırı olarak düzenlenen senetler müşteri yönünden geçersiz olacaktır.

Banka, Müşteri ya da Kefilin/Kefillerin ödeme gücünü kaybetmesi veya alınan teminatların değer yitirmesi, Müşterinin konutu almaktan vazgeçmesi veya yıkıp yeniden yaptırmaktan/güçlendirmekten vazgeçmesi yahut herhangi bir nedenle satın alacağı konut üzerine Banka lehine 1. derece ve 1. sırada ipotek tesis edilmemesi, üçüncü kişilere karşı olan borçlarından dolayı ipotek konusu gayrimenkul üzerine konulan haczin Banka'ca 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 (kamulaştırılması) halinde istimlâk (kamulaştırma) bedelinin alacak miktarının altında kalması, konutun Banka'nın muvafakati olmaksızın kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan üçüncü bir kişiye devredilmesi gibi haklı sebeplerin varlığı halinde, Banka yeni kefil gösterilmesini, ipotek tesis edilmesini, rehin tesis edilmesini ya da Banka'ca uygun görülecek başkaca ilave teminat gösterilmesini talep edebilir.

Müşteri'nin kendisinden istenen sürede ilave teminat göstermemesi halinde Banka borcun tamamını muaccel kılmaya ve derhal ödenmesini talep etmeye yetkili olacaktır.

#### **VADESİZ TL HESABIN KAPATILMASI:**

Konut Finansmanı Sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması kaydıyla, Müşteri'den bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret veya masraf talep edilmeyecektir. Bu hesap, Müşteri'nin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile Banka tarafından kapatılacaktır.

#### **TEMERRÜT (GECİKME) VE HUKUKİ SONUÇLARI:**

Ödeme planında gösterilen taksitler başkaca bir ihtar gerektirmeksizin karşılarında belirtilen tarihte muaccel

olur. Ödeme planında yazılı vade tarihinin tatil günü olması halinde ödeme, izleyen iş günü yapılır. Vade tarihinde ödenmeyen taksitler içerisindeki anapara tutarlarına, vade tarihinden ödeme tarihine kadar, oranı ilk sayfada belirtilen temerrüt (gecikme) faizi uygulanır.

Müşteri'nin birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde, Banka Müşteri'ye ihtar göndererek ödenmeyen taksitlerden kaynaklanan borcun otuz gün içinde ödenmesini talep etmeye, bu süre içinde borcun ödenmemesi halinde kredi borcunun tamamını muaccel kılmaya ve kalan kredi borcunun tamamını talep etmeye yetkilidir.

Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz ve ücretler dikkate alınmaz.

Temerrüt veya geç ödeme durumunda Müşteri'den sözleşmede yer alan akdi faiz oranının yüzde otuz fazlasından daha yüksek bir oranda gecikme faizi tahsil edilemez.

Müşteri, Başvuru Formu ve ekindeki bilgilerden herhangi birinin doğru olmadığını anlaşılması, ödeme gücünü kısmen veya tamamen kaybetmesi, 3. şahıslarca hakkında ihtiyati haciz veya haciz kararı alınmış olması, kendisinden ilave teminat talep edilmesine karşın ilave teminat vermemesi, Banka'ca yatırılmış sigorta primlerinin ve/veya kıymet takdiri (ekspertiz) masraflarının borçlu tarafından ödenmemesi, ölümü nedeniyle borcun ödenmeme halinin ortaya çıkması, iflası, konkordato mehli talep etmesi, ya da diğer haklı sebeplerin varlığı halinde Banka'nın borcun tamamını muaccel kılmaya ve derhal ödenmesini talep etmeye yetkili olduğunu kabul eder.

Yukarıda belirtilen sebeplerden ötürü borcun muaccel hale gelmesi halinde; ödeme planındaki ödenmeyen taksitler içindeki toplam anapara tutarı ile vadesi geçen ve ödenmeyen taksit tutarları ve ayrıca vadesi geçen ve ödenmeyen taksit tutarları içindeki toplam anapara tutarına ilişkin tahakkuk eden temerrüt (gecikme) faizi, KKDF ve BSMV hesaplanır ve bulunan toplam tutar yasal takibe aktarılır.

Borcun tamamının muaccel kılınması halinde, Banka tarafından Müşteri hakkında yasal süreç başlatılacak ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun ilgili maddeleri uygulanmak suretiyle taşınmazın tahliyesi talep edilebilecektir.

İleride Müşteri hakkında yasal yollara başvurulması, takip yapılması vb. hukuki uyumsuzluklar yaşanması halinde Hukuk Muhakemeleri Kanunu, İcra ve İflas Kanunu, Harçlar Kanunu, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi ve ilgili mevzuat uyarınca ortaya çıkabilecek giderlerin Müşteriden tahsili söz konusu olabilecektir.

Müşteri'den talep edilebilecek gecikme faizi hesaplanırken Müşteri'nin ödemeyi yaptığı tarih esas alınır. Bu süre hiçbir şekilde Müşteri aleyhine olacak şekilde değiştirilemez.

### **İNŞA HALİNDEKİ KONUTLARIN SATIN ALIMI AMACIYLA KULLANDIRILAN KREDİLER:**

Müşteri Banka'ca tahsis edilen konut finansmanını, dilediği konutun ve dilediği satıcıdan satın alınmasında, sahip oldukları konutun yıkılmak suretiyle yeniden yapılmasında veya güçlendirilmesinde kullanabilir. Mevzuatta belirtilen koşullar çerçevesinde bağlı kredi olarak kullanılan krediler hariç olmak üzere, iş bu konut finansmanı hiçbir şekilde belli bir konutun veya belli bir satıcıdan konut alınması veya belli bir müteahhit ile sözleşme yapılması şartına bağlanmamıştır ve o yönde yorumlanamaz. Müşteri, kendisine tahsis edilen bu krediyi dilediği konutu dilediği satıcıdan satın almak için kullanabilecektir. Müşteri, işbu krediyi proje halindeki tamamlanmamış konutun satın alınması amacıyla kullanıyor ise, kredi konusu proje halindeki tamamlanmamış konutun satın alınması için satıcı/müteahhit firma ile imzalamış olduğu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden doğan hak ve alacaklarını, Banka'yla imzalayacağı sözleşmeden doğan borcun teminatı olarak rehnedeceğini, konutun tapusunun satıcı/müteahhit firma tarafından kendisine devri ile eş zamanlı olarak konut üzerine Banka lehine Banka'nın dilediği tutar ve şartlarda 1. derece 1. sıradan ipotek tesis edeceğini kabul eder. Banka lehine ipotegin tesisinden sonra tahsis edilen konut finansmanı kredisi tutarı, Müşteri'ye veya onun talimatı ile belirteceği satıcıya veya müteahhite ödenecektir.

Müşteri, işbu krediyi proje halindeki tamamlanmamış konutun satın alınması amacıyla kullanacak ise, tapu devrinin satış anında gerçekleştirilmediği hallerde taşınmazın satışının noter onaylı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile yapılacağını ve söz konusu satış sözleşmesinin kendisi tarafından tapuya şerh edilmeden Banka tarafından kredi kullanılmayacağını kabul edecektir. Müşteri, krediye konu konut tamamlanıp da tapu devri koşulları oluştuğunda derhal taşınmazın kendi adına tescili ve ardından Banka lehine 1.derece 1. sırada ipotek tesisi hususunda gerekli işlemleri gerçekleştireceğini, bu konudaki sorumluluğun tamamen kendisine ait olduğunu, Bankanın bu konuda herhangi bir takip sorumluluğu bulunmadığını, müşterinin işbu maddede yer alan taahhütlerini hiç ya da zamanında yerine getirmemesi sebebiyle ortaya çıkan her türlü

zararlarını karşılayacağını, tapunun müşteri tarafından devralınmaması durumunda oluşabilecek ihtilaflarda Banka'nın herhangi bir sorumluluğu bulunmadığını kabul eder.

Kredinin geri ödenmesinden tamamen Müşteri sorumlu olup, satın alınacak/yeniden yapılacak/güçlendirilecek konutla ilgili olarak Müşteri ile satıcı/müteahhit arasında her ne nedenle olursa olsun konutun geç teslim edilmesi, hiç teslim edilmemesi, evsafı, şekli, noksan, ayıplı teslim edilmesi, aralarındaki sözleşmeye uygun olarak yeniden yapılmaması ya da güçlendirilmemesi veya benzeri hususlar hakkında çıkabilecek uyuşmazlıklar kredinin geri ödenmesine hiçbir şekilde engel olmayacaktır.

### **KONUT İNŞAATI AMACIYLA KULLANDIRILAN VE 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA KULLANDIRILAN KREDİLER:**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kredinin müteahhit firmaya/malike ödendiği tarihten itibaren, kredi vadesi boyunca tüm taksitlere işleyecek işbu formun 1. sayfasında belirtilen akdi faiz oranının yıllık yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde belirtilen kısmı, devlet payı olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanacaktır. Bu uygulama kapsamında Müşteri ödeme planında gösterilen Taksit Tutarının tamamını ödeyecek, yapılan ödeme Banka tarafından Bakanlığa bildirilecek, Bakanlık tarafından devlet payının gönderilmesini müteakip, ödenen Taksit Tutarının devlet payı kadarlık kısmı Müşteri'ye iade edilecektir. Devlet payının karşılanıp karşılanmayacağı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenecektir.

13 Ekim 2012 tarih, 28440 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar uyarınca Müşteri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için yukarıda belirtilen faiz desteği durdurulacak olup, bu durum da dahil olmak üzere kredi vadesi boyunca tüm taksitlere işleyecek akdi faiz oranının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde oluşturulan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanacak olan kısmının herhangi bir nedenle tahsil edilememesi halinde, Müşteri söz konusu faiz tutarının tamamını ödemeyi kabul ve taahhüt eder. 6306 sayılı kanun kapsamında kullanılan Kentsel Dönüşüm Kredileri ile konut inşaatı amacıyla kullanılan Konut Yapım/Tamamlama Kredilerine konu proje kapsamındaki gayrimenkullerle ilgili Belediyeden onaylı

İnşaat Ruhsatı alınamaması, ipotek tesis edilememesi ve/veya onaylanan Proje İnşaat Ruhsatında projeye konu taşınmazların niteliğinin ilgili konut finansmanı kredisine uygun olarak konut/mesken olarak belirlenmemesi veya inşaatın durması veya yeni projenin inşaat maliyetini finanse etmek amacı ile kullanılan Kentsel Dönüşüm Kredisi'ne ve/veya Konut Yapım/Tamamlama Kredisi'ne konu taşınmazın, düzenlenen yapı ruhsatı ve inşaat projesine uygun tamamlanmaması ve/veya bunlara aykırı olacak şekilde kısmi tamamlanması hallerinde Müşteri, Banka'nın ödemek zorunda kalacağı BSMV, KKDF, ceza, gecikme zammı/gecikme faizi ile birlikte, Banka tarafından yapılmış/yapılacak tüm masrafları Banka'nın yapacağı ilk talepte herhangi bir itiraz ve def'i ileri sürmeksizin, derhal, nakden ve defaten ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

Müşteri, yeni projenin inşaat maliyetini finanse etmek amacı ile kullanılan Kentsel Dönüşüm Kredisi'ne ve/veya Konut Yapım/Tamamlama Kredisi'ne konu taşınmazı, düzenlenen yapı ruhsatı ve inşaat projesine uygun tamamlanmaması ve/veya bunlara aykırı olacak şekilde kısmi tamamlanması halinde, bu taşınmazların yapımı amacı ile kullanılan kredilerin, tüm masrafları, cezaları ve faiz/ferileri, varsa Bakanlık tarafından karşılanan faiz desteği tutarı ile birlikte, Rehin Blokesi Taahhütnamesi'ne istinaden kendi hesabına blokede tutulan kredi bedelleri ile kapatılmasına muvafakat ettiğini, blokede tutulan kredi bedellerinin kredinin kapatılma bakiyesini karşılamaması durumunda aradaki farkın kendisi tarafından ödeneceğini kabul beyan ve taahhüt eder.

Müşteri tarafından geri ödemesi geciktirilen/gerçekleştirilmeyen Kentsel Dönüşüm Kredileri için yukarıda belirtilen faiz desteği durdurulacaktır. Vadesinde ödenmeyen taksitlerin yasal takip başlatılmadan ödenmesi halinde ise söz konusu taksitlere ilişkin faiz desteği Bakanlık tarafından karşılanacak olup, vade tarihinden ödeme tarihine kadar, oranı Müşteri ile Banka arasında işbu formda "Krediye İlişkin Bilgiler" başlığı altında belirtilen temerrüt (gecikme) faizi üzerinden işletilen tutar Müşteri'ye ait olacaktır.

#### **SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ VE TALEP FORMUNDA YER ALAN BİLGİLERİN BAĞLAYICI OLACAĞI SÜRE:**

İşbu Konut Finansmanı Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgi Ve Talep Formu düzenlendiği günün ertesi iş günü mesai saati bitimine kadar Banka'mız açısından bağlayıcıdır. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 33. maddesi ve diğer ilgili mevzuat uyarınca hazırlanan işbu doküman krediye uygulanacak faiz, ücret vb. maddi yükümlülükler ile kredi sözleşmesinin koşullarını,

tarafların hak ve sorumluluklarını içeren unsurlara ilişkin bilgiler içermekte olup, Müşteri'nin onayına sunulmaktadır.

#### **EKLER:**

1. Talep edilen kredi tutarının talep edilen vadede 1. sayfada belirtilen akdi faiz oranı üzerinden hesaplanan örnek ödeme planı

2. İlgili yönetmelik kapsamında hazırlanan 1\* yıl vade için örnek ödeme planı (işbu örnek ödeme planı talep ettiğiniz vade esas alınarak belirlenen akdi faiz oranı üzerinden sadece gösterge nitelikli olarak hazırlanmış olup, talep ettiğiniz vadenin değişmesi halinde faiz oranının da değişebileceği dikkate alınmalıdır)

3. İlgili yönetmelik kapsamında hazırlanan 2\* yıl vade için örnek ödeme planı (işbu örnek ödeme planı talep ettiğiniz vade esas alınarak belirlenen akdi faiz oranı üzerinden sadece gösterge nitelikli olarak hazırlanmış olup, talep ettiğiniz vadenin değişmesi halinde faiz oranının da değişebileceği dikkate alınmalıdır)

\*İşbu Sözleşme Öncesi Bilgi ve Talep Formunun ekinde yer alacak şekilde 1 yıl vade ve 2 yıl vade esas alınarak örnek ödeme planları düzenlenmiş olup, Müşteri'nin talep etmesi halinde farklı vadeler esas alınarak da örnek ödeme planı düzenlenecektir.

İşbu formda tarafınıza iletilmiş bilgilerde değişiklik olması halinde yeni bir Konut Finansmanı Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgi Ve Talep Formu düzenlenecektir.

4. Kredi tutarının ihtiyaca yönelik kullanımı

#### **Müşteri'nin Yabancı Uyruklu olması durumunda aşağıdaki paragrafta yer alan boşluklar doldurulmalıdır:**

805 sayılı yasa hükümleri uyarınca Müşteri ..... ile zorunlu olarak Türkçe imzalanan işbu sözleşmenin/belgenin/formun yeminli tercüman tarafından ..... diline tercüme edilmiş bir örneği, Müşteri'yi imzaladığı metnin içeriği hususunda bilgilendirme amacıyla Müşteri'ye elden teslim edilmiş olup, bağlayıcılığı bulunmamaktadır.



**Ek 4. Kredi Tutarının İhtiyaca Yönelik Kullanımı**

Müşteri, Banka tarafından kendisine tahsis edilen Tüketici Destek Kredisini, döviz, altın, repo, hisse senedi, vadeli mevduat, kripto varlıklar ve benzeri finansal getiri sağlamaya yönelik yatırımlarda kullanmamayı kabul ve taahhüt eder. Müşterinin kredi talebine yönelik işlemlere devam ederek kredi sözleşmesini onaylaması/imzalaması halinde talep ettiği krediyi sadece gerçek ihtiyacına yönelik kullanmayı taahhüt ettiği kabul edilecektir.

<b>Tarih:</b>	<b>TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.</b>
<b>Müşteri'nin Adı Soyadı ve İmzası:</b>	<b>..... Şubesi Banka Yetkilileri Ad Soyadı ve İmzası:</b>

Sözleşme Öncesi Bilgi ve Talep Formunun bir nüshasının elden alındığına dair Müşteri beyanı:

Adı-Soyadı:  
İmza: