

## KONUT FİNANSMANI KREDİSİ SÖZLEŞMESİ

### Madde 1: Tanımlar

İşbu sözleşmede yer alan;

**Banka:** Türkiye İş Bankası A.Ş.'yi ve özellikle işbu sözleşme konusu krediyi kullandıran şubesini,

**Müşteri:** Banka tarafından kendisine Konut Finansmanı Kredisi tahsis edilen ve bu krediyi kullanma yetkisine sahip gerçek veya tüzel kişiyi,

**Kefil:** Bu sözleşmeyi Müşteri ile birlikte imzalayan ve bu sözleşmeden doğacak olan her türlü borç ve yükümlülüklerden Türk Borçlar Kanununun adi kefaletle ilişkin hükümlerine göre borçlu ile birlikte şahsen sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi,

**Kefalet Türü:** Türk Borçlar Kanununda hüküm altına alınan adi kefaleti,

**Konut Finansmanı Kredisi:** Banka tarafından, (i) müşterilere satın alacakları konutun finansmanı, (ii) ipotek tesis etmek suretiyle yıkılarak yeniden yapılması yahut güçlendirilmesinin finansmanı, (iii) sahip oldukları konutları üzerinde ipotek tesis etmek suretiyle finansman temin etmeleri amacıyla, (iv) belirtilen amaçlarla kullanılan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasını,

**Sözleşme Öncesi Bilgi Formu:** İşbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasını oluşturmak üzere müşterinin onayına sunulan; krediye uygulanacak faiz, ücret, masraf vb. maddi yükümlülükler ile kredi sözleşmesinin koşullarını, tarafların hak ve sorumluluklarını içeren unsurların yer aldığı formları,

**Geri Ödeme Planı:** Müşteriye tahsis edilen Konut Finansmanı Kredisinin geri ödenmesinde esas alınacak olan, taksit tutar ve vadeleri ile birlikte anapara, faiz, fon ve vergi ve diğer masrafların ayrı ayrı belirtildiği TL veya yabancı para üzerinden düzenlenmiş ve sözleşmenin ayrılmaz parçası olan tabloyu,

**Taksit Vadesi:** Geri Ödeme Planında belirtilmiş olan taksitlerin Bankaya ödeneceği son tarihi,

**Erken Ödeme:** Bir veya birden fazla taksit ödemesinin vadesinden önce yapılması veya kredi tutarının vadeden önce bir kısmının veya tamamının kapatılması durumunda ödenecek tutarı,

**Konut Finansmanı Kredisi Erken Ödeme Tazminatı ve Yeniden Yapılandırma:** Bir veya birden fazla taksit ödemesinin vadesinden önce yapılması veya kredi tutarının vadeden önce bütünüyle kapatılması durumunda ödenecek tutarı ve/veya Kredinin faiz indirimi ya da vade değişikliği vb. nedenlerle yeniden yapılandırılması (refinansman) durumunda ödenecek tutarı,

**Akdi (Baz) Faiz Oranı:** Müşteri ile Banka arasında kararlaştırılan faiz oranını,

**Krediye Uygulanan (İndirimli) Faiz Oranı:** Kredi tutarının tamamı ve/veya bir kısmı bloke tutularak ve/veya kredi

vadesi boyunca oluşacak faiz tutarının kısmen veya tamamen peşin faiz tahsil edilerek hesaplanan kredi faiz oranını (bu uygulamaların bulunmaması halinde işbu oran Akdi (Baz) Faiz Oranına eşit olacaktır),

**Peşin Faiz:** Kredide faiz indirimi sağlamak üzere peşin olarak tahsil edilecek tutarı,

**Kalıcı veri saklayıcısı:** Kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortamı

ifade eder,

**Kısaltmalar :**

**TL** : Türk Lirası

**BSMV** : Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi

**KKDF** : Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu

### Madde 2: Sözleşme Öncesi Bilgi Formu ve Kredinin Kullanılması

Müşteri, Banka tarafından kendisine Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nun verilmesinden sonra düzenlenen işbu sözleşmenin hükümleri hakkında bilgi sahibi olduğunu, serbest iradesi ile bu sözleşmeyi imzaladığını beyan eder.

Müşteri Bankaca tahsis edilen konut finansmanını, dilediği konutun ve dilediği satıcıdan satın alınmasında, sahip oldukları konutun yıkılmak suretiyle yeniden yapılmasında veya güçlendirilmesinde kullanabilir. İş 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 kullanabilecek olup, 24. maddedeki tapu kayıt bilgileri ipotek tesis edilecek konutun belirlenmesi amacını taşımaktadır. Banka lehine ipotegin tesisinden sonra tahsis edilen konut finansmanı kredisi tutarı, müşteriye veya onun talimatı ile belirteceği satıcıya veya müteahhite ödenir.

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, evsafi, 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.

Bankanın, haklı sebeplerin varlığı halinde müşteriye tahsis ettiği Konut Finansmanı Kredisini kullandırmama hakkı saklıdır.

Müşteri, Bankaya vermiş olduğu Konut Finansmanı Kredisi Başvuru Formu ve eklerindeki bilgilerin doğru olduğunu kabul ve taahhüt eder.

### **Madde 3: Faiz Tutarı, Vergi, Fon, Ücret ve Masraflar**

Müşteri, bu sözleşmede belirtilen kredi borçları için, Madde 22'de belirtilen oranlarda, tahakkuk ettirilecek faizi, faiz tutarı üzerinden hesaplanacak Kaynak Kullanımı Destekleme Fonunu (KKDF), Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisini (BSMV) ve taksit ödeme tarihlerinde kur artışından doğacak KKDF ve BSMV'yi ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Aylık taksit tutarı; anapara, faiz, KKDF ve BSMV tutarlarını içerecektir. KKDF ve BSMV oranlarında meydana gelen leh ve aleyhteki değişiklikler, değişiklik tarihinden itibaren müşteriye yansıtılacak ve geri ödeme planı buna göre yeniden düzenlenecektir. Müşteri yeniden düzenlenecek geri ödeme planında taksitlerin eşit olmayabileceğini kabul eder.

Bankanın tahsil edeceği ücret ve masraflar Madde 22'de ve işbu sözleşmelerin imzalanmasından önce imzalatılan Sözleşme Öncesi Bilgi Formunda belirtilmiştir.

Müşteri, işbu kredi sözleşmesinin ve bu nedenle verilen veya verilecek her türlü teminatlarla ilgili işlemlerde, mevzuatın gerektirdiği kredi maliyet artışlarını, her türlü masrafları, vergi, resim ve harcı ödemeyi kabul eder.

Mektup ve noter aracılığıyla yapılan gecikme bildirimlerden gönderim masrafı tahsil edilmektedir. Bilgilendirmenin yapıldığı tarihte geçerli olan ücretler tahsil edilir.

### **Madde 4: Temerrüt**

Müşteri ve Kefili/Kefilleri, temerrüde düşülmesi halinde, alacağın muaccel olduğu tarihten itibaren, Madde 22'de belirtilen ve akdi (baz) faiz oranının %30 fazlası olarak hesaplanan temerrüt faizini ödemeyi kabul ve taahhüt ederler.

Müşterinin kendisine tahsis edilen kredinin Döviz Endeksli TL Ödemeli Kredi olması halinde, borcun tamamının muaccel olduğu tarihten itibaren, Banka dilerse alacağını Banka Maliyet Döviz Satış Kuru'ndan TL'ye çevirerek takip etmeye yetkilidir. Bu durumda borcun tamamı için yıllık temerrüt faiz oranı 22. maddenin "Temerrüt Faiz Oranı" başlığı altındaki "b" bendinde belirtildiği gibi uygulanacaktır.

### **Madde 5: İpotek**

Müşteri, gerek bu Konut Finansmanı Kredisi Sözleşmesinden gerekse Bankayla imzalamış olduğu başka sözleşmelerden ve/veya herhangi bir nedenden doğmuş borçlarının teminatı olarak özellikleri 24. maddede yazılı olarak belirtilen gayrimenkulü, mütemmim cüzü ve teferruatı ile birlikte Bankaya, Bankanın belirleyeceği tutar üzerinden 1. derece, 1. sırada Bankanın tercihine bağlı olarak anapara ya da üst sınır ipoteği tesisini kabul ve taahhüt eder.

### **Madde 6: Geri Ödeme**

Müşteri, Bankaca kendisine tahsis edilen Konut Finansmanı Kredisini işbu sözleşme ekindeki Geri Ödeme Planı çerçevesinde geri ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Müşteri, kendisine tahsis edilen kredi Döviz Endeksli TL Ödemeli Kredi ise krediyi, Geri Ödeme Planı çerçevesinde döviz veya Türk Lirası olarak geri ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Müşteri, Döviz Endeksli TL Ödemeli Kredinin Geri Ödeme Planında yer alan taksit tutarlarının hesabında, ödeme tarihlerinde geçerli olan Banka Maliyet Döviz Satış Kurunun esas alınacağını kabul ve taahhüt eder. 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.

Banka tarafından, taksitlerin döviz veya TL olarak ödenmesinden bağımsız olarak kredinin ödendiği tarih ile Geri Ödeme Planında yer alan her taksitin ödendiği tarih arasındaki kur farkının mevzuat gereği faiz gelirlerine aktarılması zorunlu olduğundan, bu faizden doğan BSMV, KKDF ve diğer yükümlülükler taksit ödemesi sırasında Müşteriden ayrıca tahsil edilir.

Banka, Geri Ödeme Planında belirtilen toplam borç ve aylık taksit miktarlarında değişiklik yapmamak ve bu miktarları artırmamak kaydıyla, Müşteriden tahsil edeceği aylık taksit tutarlarının dilediği kısmını anaparaya, dilediği kısmını ise faize mahsuba yetkilidir.

### **Madde 7: Konut Finansmanı Kredisi Erken Ödenmesi, Erken Ödeme Tazminatı ve Yeniden Yapılandırma**

Müşteri kredi borcunun tamamını veya bir kısmını önceden ödeyebileceği gibi vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit ödemesinde de bulunabilir.

Bir veya birden fazla taksitin vadesinden önce ödenmek istenmesi halinde, erken ödenen taksit tutarı içinde yer alan anapara tutarı üzerinden krediye uygulanan (indirimli) faiz oranı ve erken ödenen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz tutarı, faiz tutarı üzerinden hesaplanacak BSMV ve KKDF tutarı kadar indirim yapılır.

Kredinin kalan borcunun tamamının erken ödenmesi, taksit tarihinde yapılıyorsa; vadesi gelen taksit ödemesi, geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve BSMV ve KKDF tutarı tahsil edilir. Erken ödeme iki taksit tarihi arasında yapılıyorsa, ödeme planında yer alan en son ödenmiş taksit tarihi ile erken kapatma işleminin gerçekleştiği tarih arasında anaparaya işleyen faiz tutarı, en son ödenmiş taksit tarihi itibarıyla geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve BSMV ve KKDF tutarı tahsil edilir. Vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksitin vadesinden önce ödenmesi ya da kredi borcunun tamamının vadesinden önce ödenmesi sırasında borçlunun vadesi geçmiş ve ödenmemiş taksitlerinin bulunması halinde, geciktirilen her taksit için ayrı ayrı olmak üzere gecikilen gün sayısına göre vade tarihinden fiili ödeme tarihine kadar Madde 22'de belirtilen akdi (baz) faiz oranı üzerinden hesaplanacak temerrüt faizi ve varsa BSMV ve KKDF tutarı öncelikle tahsil edilir.

Müşteri ve Kefil/Kefiller, bir veya birden fazla taksitin erken ödenmesi ya da kredinin tamamının erken ödenmesi halinde, yukarıda belirtildiği şekilde hesaplanan erken ödeme indiriminin yapılmasını müteakip, kredinin kalan vadesinin 36 aydan fazla olması halinde erken ödenen tutar üzerinden %2; 36 ay veya daha az olması halinde ise erken ödenen tutar üzerinden %1 oranında erken ödeme tazminatını ödeyeceklerini kabul ve taahhüt ederler.

Sabit faizli konut finansmanı kredilerinde, kredinin faiz oranı, müşteri lehine mutabık kalınarak değişiklik yapılması halinde yapılacak faiz indirim tutarını aşmamak kaydı ile yukarıda belirtildiği şekilde erken ödeme tazminatı tahsil edilir.

Vadesinden önce kapatılan krediler ile ilgili olarak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri saklıdır.

### **Madde 8: Otomatik Virman Talimatı**

Müşterinin kredi taksitlerinin vade tarihlerinde hesabından tahsil edilmesi amacıyla Bankaya Otomatik Virman Talimatı verdiği durumlarda, kredi taksiti vade tarihinde talimatta belirtilen hesabı Bankaca taranmak suretiyle tahsil edilecektir.

Hesap bakiyesinin kısmen ya da tamamen taksit tutarını karşılamaya yetmediği durumlarda, karşılanmayan kısım müşterinin Ek Hesabından (Kredili Mevduat Hesabından) tahsil edilecektir.

### **Madde 9: Vadesiz TL Hesabın Kapatılması**

İşbu sözleşmeye ilişkin yeni bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması kaydıyla, müşteriden bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret veya masraf talep edilmeyecektir. Bu hesap, müşterinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile Banka tarafından kapatılacaktır.

### **Madde 10: Muacceliyet**

Geri Ödeme Planında gösterilen taksitler başkaca bir ihtar gerek kalmaksızın karşılarında belirtilen tarihte muaccel olur. Geri Ödeme Planında yazılı vade tarihinin tatil günü olması halinde ödeme, izleyen iş günü yapılır. Vade tarihinde ödenmeyen taksitlere, vade tarihinden ödeme tarihine kadar, oranı madde 22'de belirtilen temerrüt faizi uygulanır.

Müşterinin birbirini izleyen en az iki taksiti ödemediği temerrüde düşmesi halinde, Banka müşteriye ihtar göndererek borcun otuz gün içinde ödenmesini talep etmeye, bu süre içinde borcun ödenmemesi halinde kredi borcunun tamamını muaccel kılmaya yetkilidir.

Müşteri gönderilen bu ihtar rağmen otuz gün içerisinde ödeme yapmaz ise başkaca bir ihtar gerek kalmaksızın kalan borç için de temerrüde düşer.

Müşteri, konutu almaktan veya yıkıp yeniden yaptırmaktan/güçlendirmekten vazgeçmesi yahut herhangi bir nedenle satın alacağı veya yıkıp yeniden yaptıracağı/güçlendireceği konut üzerine Banka lehine 1.

derece ve 1. sırada ipotek tesis edilmemesi durumunda, 3. 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 değerinde herhangi bir nedenle azalma meydana gelmesi, gayrimenkulün istimlâki halinde istimlâk bedelinin alacak miktarının altında kalması, konutun Bankanın muvafakatı olmaksızın kredi vadesi sona ermeden ve kredi bakiyesi kapatılmadan üçüncü bir kişiye devredilmesi gibi hallerde Bankanın ilave teminat istemeye yetkili olduğunu kendisinden istenen sürede ek teminat olarak aynı değerde başka ipotek veya Bankaca kabul edilecek başka bir teminat vermemesi halinde Bankanın borcun tamamını muaccel kılmaya ve derhal ödenmesini talep etmeye yetkili olduğunu kabul eder.

Müşteri, Konut Finansmanı Kredisi Sözleşmesi Başvuru Formu ve ekindeki bilgilerden herhangi birinin doğru olmadığını anlaşılması, ödeme gücünü kısmen veya tamamen kaybetmesi, 3. şahıslarla hakkında ihtiyati haciz veya haciz kararı alınmış olması, kendisinden ilave teminat talep edilmesine karşın ilave teminat vermemesi, Bankaca yatırılmış sigorta primlerinin ve/veya kıymet takdiri (ekspertiz) masraflarının borçlu tarafından ödenmemesi, ölümü nedeniyle borcun ödenmeme halinin ortaya çıkması, iflası, konkordato mehli talep etmesi, hacir altına alınması, kayyım tayini nedenleri ile ya da diğer haklı sebeplerin varlığı halinde Bankanın borcun tamamını muaccel kılmaya ve derhal ödenmesini talep etmeye yetkili olduğunu kabul eder.

Yukarıda belirtilen sebeplerden ötürü borcun muaccel hale gelmesi halinde; işbu sözleşmenin ekini oluşturan Geri Ödeme Planındaki ödenmeyen taksitler içindeki toplam anapara tutarı ile vadesi geçen ve ödenmeyen taksitlere ilişkin tahakkuk eden faiz, KKDF ve BSMV hesaplanır ve bulunan tutar yasal takibe aktarılır.

Bankanın, işbu sözleşmenin ilgili maddelerinde belirtildiği üzere tesis etmiş olduğu teminatlar (rehin hakkı, ipotek hakkı, hapis hakkı, kefalet) müşterinin Bankaya karşı her ne nedenden olursa olsun kefalet dahil doğmuş ve doğacak tüm borçlarının tasfiyesine kadar devam edecektir.

### **Madde 11: Bankanın Rehin, Hapis ve Mahsup Hakkı**

Müşteri ve Kefili/Kefilleri, Bankaya karşı işbu sözleşmeden ve/veya herhangi bir sebepten doğmuş ve doğacak her türlü borçlarının teminatını teşkil etmek üzere, Bankanın bütün şubelerindeki her türlü hesap bakiyelerinin ve doğmuş doğacak her türlü alacaklarının; kendilerine ait olup da Bankada bulunan bütün kıymetli evrak ve menkul kıymetler, bunların kuponları, kıymetli madenler, menkuller ve kiralık kasa üzerinde Bankanın hapis hakkı bulunacağını ve bütün alacaklarının ve hesaplarının Bankaya rehin edilmiş olduğunu bunların veya bedellerinin bildirim yapmak

suretiyle Bankaca takas ve mahsup edilebileceğini, yine Bankanın lehlerine gelmiş olan havaleleri adlarına kabul

etmeye yetkili olduğunu, havale tutarları üzerinde rehin ve mahsup hakkı bulunduğunu, ayrıca Banka marifetiyle yapacakları havale tutarları üzerinde de aynı şekilde rehin ve mahsup hakkı bulunduğunu kayıtsız şartsız kabul ve beyan ederler.

### **Madde 12: Gayrimenkulün Devri**

Mesken amaçlı konut alımı için kullanılan ve BSMV ve KKDF'den muaf olan konut finansmanı kredisine konu konutun üçüncü bir kişiye devredilmesi halinde devir tarihinden sonraki taksitler içindeki faiz üzerinden ilgili yasal mevzuat uyarınca BSMV ve KKDF tahsil edilir. Müşteri, gayrimenkul devri sonrasında kredinin kapatılması halinde devir tarihi ile kapama tarihi arasındaki süre için işleyecek faiz üzerinden BSMV ve KKDF ödeyeceğini; kredinin kapatılmaması halinde ise devir tarihinden sonraki taksitler içindeki faiz üzerinden ilgili yasal mevzuat uyarınca BSMV ve KKDF hesaplanarak geri ödeme planının yeniden düzenleneceğini ve yeniden düzenlenen geri ödeme planındaki taksitlerin eşit olmayabileceğini kabul eder.

### **Madde 13: Sigorta**

Müşteri, teminat gösterilecek gayrimenkulü, Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketine veya kendisinin tercih edeceği diğer bir sigorta şirketine, Bankaca belirlenen miktar üzerinden ve konut finansmanı kredisinin taksitleri ve krediden doğan her türlü borç tamamıyla ödeninceye kadar yangın, deprem, su baskını, infilak ve diğer tehlikelere karşı konut sigortası ve ayrıca Zorunlu Deprem Sigortası yaptırmayı ve müddeti biten poliçeleri yenilemeyi, poliçelerde Bankanın dain ve mürtehin sıfatıyla kayıtlı olmasını, sigorta şirketiyle ilgili bir riskin doğması halinde sigorta bedellerinin Bankaca sigorta şirketinden alınmasını ve kredi alacağına mahsup edilmesini kabul ve taahhüt eder.

Banka da dilerse Müşterinin de onayını almak kaydıyla teminat gösterilecek gayrimenkulü yukarıda belirtildiği şekilde sigorta ettirmeye ve süresinin dolması durumunda sigorta poliçelerini yenilemeye yetkilidir. Bankanın müşteri adına gayrimenkulü sigorta ettirmesi veya mevcut sigorta poliçesini yenilemesi halinde müşteri, Bankaca ödenen prim ve sair masrafları Bankaca uygun görülecek vadelerle 22. maddede belirtilen Akdi (Baz) Faiz oranı üzerinden hesaplanacak faiz ile birlikte Bankaya ödeyeceğini, ödememesi halinde 10. maddeye göre bütün borcun muaccel kılınabileceğini kabul ve taahhüt eder.

Müşteri, sigorta ettirilen konutla ilgili olarak, sigorta şirketine karşı hasarı ihbar vs. gibi yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirecektir. Aksi takdirde doğacak her türlü zarardan Bankaya karşı sorumlu olacaktır. İpotek edilen gayrimenkul hasara uğradığı takdirde, Banka, sigorta sözleşmesi hükümleri doğrultusunda sigorta bedelini almak

için gerekli her türlü işlemi yapmaya ve bedelini almaya yetkilidir.

Müşteri, Banka tarafından kendisine sunulan sigortalı ve/veya sigortasız kredi alternatiflerini değerlendirerek, sigorta yaptırmayı tercih etmesi ve bu konuda talimatının bulunması halinde Anadolu Hayat Emeklilik Anonim Şirketine veya kendisinin tercih edeceği diğer bir sigorta şirketine, kredi tutarı üzerinden ve tüketici kredisinin taksitleri ve krediden doğan her türlü borç tamamıyla ödeninceye kadar .....(\*) yaptırmayı ve müddeti biten poliçeleri yenilemeyi, poliçelerde Bankanın dain ve mürtehin sıfatıyla kayıtlı olmasını, sigorta şirketiyle ilgili bir riskin doğması halinde sigorta bedellerinin Bankaca sigorta şirketinden alınmasını ve kredi alacağına mahsup edilmesini kabul ve taahhüt eder.

(\*) Sigorta türü yazılacaktır.

### **Madde 14: Taşınmazın Değerinin Azalması**

Müşteri, Banka lehine ipotek edeceği gayrimenkulün değeri kendi kusuru olmaksızın azalırsa, bundan dolayı Medeni Kanununun 867. maddesi gereğince alabileceği tazminatı Bankanın bilgi ve izni olmaksızın tahsil edemeyeceğini, Bankanın isterse, anılan tazminatı ödeyecek kuruluş veya kişiden Müşterinin 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 15: Kıymet Takdiri Yapıtırılması**

Müşteri Bankanın kredinin kullanılmasından önce veya sonra özellikleri 24. maddede belirtilen ipotek konusu taşınmazla ilgili olarak; gayrimenkulün veya kredinin devri; bu sözleşme kapsamında kullanılan kredi teminatlarında değişiklik; Bankaca Sermaye Piyasası Kanununun 59. maddesi uyarınca ipotek teminatlı menkul kıymet çıkartılması; bu sözleşme kapsamında kullanılan kredinin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılması; değer azalışları ile mevzuatın gerektireceği diğer hallerde tekrar kıymet takdiri (ekspertiz) yaptırabileceğini, kıymet takdiri (ekspertiz) masraflarının kendisi tarafından peşinen ödeneceğini, söz konusu kıymet takdiri (ekspertiz) masraflarının öncelikle Banka tarafından karşılanması halinde Banka tarafından karşılanan tutarı Bankanın ilk talebi üzerine Bankaya ödeyecektir. Müşteri'nin ödemede gecikmesi halinde, ekspertiz masraflarının yanı sıra Bankanın talep tarihinden müşterinin fiili ödeme tarihine kadar geçen günler için işbu sözleşmenin 22. maddesinde belirtilen akdi (baz) faiz oranı üzerinden hesaplanacak faizi de Bankaya ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Aksine yasal bir düzenleme olmadıkça, kıymet takdiri (ekspertiz) Bankaca belirlenecek değerlendirme uzmanlarına yaptırılacaktır.

### **Madde 16: Bankanın Kayıtlarının Delil Teşkil Etmesi**

Müşteri ve Kefili/Kefilleri, işbu sözleşmeden doğan ihtilaflarda, imzalanan sözleşmelerin, hesap özetlerinin,

Bankaya verilen her türlü yazılı talimatların, alacak belgelerinin, iptal belgelerinin, mikrofilmlerin, bilgisayar kayıtlarının, ses kayıtlarının, imzalanmış makbuzların, başvuru formlarının, kredilendirme talimatlarının, ödeme fişlerinin, gönderilen ihtarname ve ihbarnamelerin, ödeme planının ve Bankanın diğer defter ve kayıtlarının delil teşkil edeceğini ve bunun 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 193. maddesi uyarınca delil sözleşmesi niteliğinde olduğunu kabul ederler.

#### **Madde 17: Kefalet**

Bu sözleşmenin sonunda imzası bulunan Kefil/Kefiller, Müşterinin bu kredi sözleşmesinden ötürü Bankaya borçlandığı ve borçlanacağı tutarları, aşağıda imza bölümünde belirtilen miktara kadar kefil olarak tekeffül ederler. Kefalet miktarına anapara, anaparanın faizi, BSMV, KKDF ve Madde 22'de belirtilen temerrüt faizi oranı üzerinden tahakkuk ettirilecek temerrüt faiz tutarı, komisyon, her türlü masraflar ve vekalet ücreti ve dava ve takip masrafları ile yasal sınırlar içerisinde kalmak kaydıyla borçludan talep edilebilecek diğer her türlü masraflar ilave edilir. Kefilin sorumluluğu bütün bu hususları kapsar. Banka, Türk Borçlar Kanunu'nun 585. maddesindeki istisnalar saklı kalmak kaydıyla asıl borçluya başvurmadan kefiliden borcun ifasını isteyemez.

#### **Madde 18: Kanuni İkametgâh**

Müşteri ve Kefil/Kefilleri, işbu sözleşmedeki hususların yerine getirilmesi amacıyla yapılacak her türlü yazışma ve tebliğler için, aşağıda belirteceği adresine veya Adres Kayıt Sisteminde bulunan adresine yapılacak bildirimlerin şahsına yapılmış sayılacağını kabul eder. Müşteri ve Kefil/Kefilleri, kendileri tarafından Türkiye' de yeni bir yerleşim yeri adresi bildirilmediği müddetçe eski adrese yapılacak olan tüm bildirimlerin kendine yapılmış sayılacağını kabul eder. Müşteri ve Kefil/Kefiller, adres değişikliği söz konusu olduğunda, yeni beyan edilecek adresin de Türkiye'deki yeni bir yerleşim yeri adresi olacağını kabul eder.

#### **Madde 19: Yetkili Mahkeme ve İcra Daireleri**

İşbu sözleşmeden doğacak her türlü anlaşmazlıkta Türk Hukuk Kuralları uygulanır ve anlaşmazlıkların çözümünde, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 5 ila 15. maddelerinde belirtilen mahkeme ve icra daireleri yetkilidir.

#### **Madde 20: İlan ve Bildirimler**

Banka, işbu sözleşme ve ekleri kapsamındaki ürün ve hizmetlere ilişkin yapacağı bildirim ve/veya ilanlara ilgili ürün ve hizmetin mahiyetine göre Banka internet sitesinde, şube panolarında, internet şubesinde, ATM'lerde, hesap ekstre ve özetlerinde yer verebilecek, bildirim ve/veya ilanları kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla veya Müşteri'nin Banka kayıtlarında yer alan veya adres kayıt sisteminde bulunan adresine, telefon numarasına veya elektronik posta adresine gönderebilecektir.

#### **Madde 21: Kredi Limiti**

##### **Türk Lirası olarak kullanılacak kredilerde;**

Kredi Tutarı : ..... TL

(Yazıyla.....Türk Lirası..... Kuruştur.)

##### **Döviz Endekli TL Ödemeli olarak kullanılacak kredilerde;**

Kredinin Türk Lirası karşılığının hesaplanmasında işbu sözleşmenin imza edildiği tarihte geçerli olan Banka Maliyet Döviz Alış Kuru esas alınacaktır.

Kredi Tutarı : ..... USD/EURO  
Karşılığı..... TL  
(Yazıyla..... USD/EURO  
Karşılığı..... Türk Lirası..... Kuruştur.)

#### **Madde 22: Akdi (Baz) Faiz, Krediyeye Uygulanan (İndirimli) Faiz, Temerrüt Faizi, Vergi, Fon, Masraflar ve Toplam Borç Tutarı Dağılımına İlişkin Oran ve Ücretler**

##### **Türk Lirası olarak kullanılacak kredilerde ;**

Kredi Vadesi : ..... Ay  
Taksit Sayısı : .....  
Akdi (Baz) Faiz Oranı (TL) : Aylık %..... Yıllık %.....  
Krediyeye Uygulanan (İndirimli) Faiz Oranı (TL) : Aylık %..... Yıllık %.....  
BSMV Oranı : % .....  
KKDF Oranı : % .....  
Peşin Faiz Tutarı : ..... TL  
Maliyet Oranı : Yıllık % .....

##### **Döviz Endekli TL Ödemeli olarak kullanılacak kredilerde ;**

Kredi Vadesi : ..... Ay  
Taksit Sayısı : .....  
Akdi (Baz) Faiz Oranı (USD/EURO) : Aylık %..... Yıllık %.....  
Krediyeye Uygulanan (İndirimli) Faiz Oranı (USD/EURO) : Aylık %..... Yıllık %.....  
BSMV Oranı : % .....  
KKDF Oranı : % .....  
Peşin Faiz Tutarı : ..... TL  
Maliyet Oranı : Yıllık % .....

##### **Temerrüt Faizi Oranı**

a) Temerrüt Faizi Oranı (TL Krediler) : Aylık %..... Yıllık% ..... (TL)  
b) Temerrüt Faizi Oranı (Döviz Endekli TL Ödemeli Krediler) : Aylık %..... Yıllık% ..... (TL)

## **MASRAF VE ÜCRETLER:**

**Ekspertiz Ücreti** : ..... TL

Kamu kurum veya kuruluşuna veya üçüncü kişilere ödenen masraflar Müşteri'ye aittir. Müşterinin krediyi kullanmaktan vazgeçmesi durumunda söz konusu ücret iade edilmeyecektir.)

**Tahsis Ücreti** : ..... TL

(Bankanın, kredi kullandırım tarihinde belirlediği kredi değerlendirme için Banka tarafından yapılan tüm masrafları içeren ücrettir.)

**Taşınır ve Taşınmaz Rehin Tesis Ücreti (İpotek Tesis Ücreti)** : ..... TL

(Kamu kurum veya kuruluşuna veya üçüncü kişilere ödenen masraflar Müşteri'ye aittir.)

**Gecikme Bildirim ve Bilgilendirme Ücreti** :

(Mektup, ve noter aracılığıyla yapılan gecikme bildirimlerinden gönderim masrafı tahsil edilmektedir.) Kamu kurum veya kuruluşuna veya üçüncü kişilere ödenen masraflar Müşteri'ye aittir.

**Arşiv - Araştırma Ücreti:**

**i. Kredi İlişkisi Bildirimi** : 20 TL

(Müşterinin geçmişe yönelik kredi ilişkisini bildirir yazı talep etmesi halinde tahsil edilecektir. Müşteri başvuru tarihinden itibaren 1 yıl içinde tahsis edilmiş kredilerden ücret tahsil edilmeyecektir.)

**ii. Geçmiş Dönem**

**Dekont/Belge Verilmesi** : 5 TL / Azami 50 TL

(Geçmiş dönem işlem dekontu/belgesi (6 aya kadar olan işlemler hariç) talep edilmesi durumunda dekont/belge başına tahsil edilecektir.)

**Madde 23: Konut İnşaatı Amacıyla Kullanılan Krediler ve 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Kullanılan Krediler**

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kredinin müteahhit firmaya/malike ödendiği tarihten itibaren, kredi vadesi boyunca tüm taksitlere işleyecek işbu sözleşmenin 22. maddesinde belirtilen Krediyeye Uygulanan (İndirimli) Faiz'in 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 Geri 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 Müşteriye 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 Krediyeye Uygulanan (İndirimli) Faiz'in 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.

Proje kapsamındaki gayrimenkullerle ilgili Belediyeden onaylı İnşaat Ruhsatı alınamaması, ipotek tesis edilememesi ve/veya onaylanan Proje İnşaat Ruhsatında/tapusunda projeye konu taşınmazların niteliğinin ilgili konut finansmanı kredisine uygun olarak konut/mesken olarak belirlenmemesi veya inşaatın durması hallerinde Bankanın proje kapsamında kullandığı krediler nedeniyle ödemek zorunda kalacağı BSMV, KKDF, ceza, gecikme zammı/gecikme faizi ile birlikte, Banka tarafından yapılmış/yapılacak tüm masrafları Bankanın yapacağı ilk talepte herhangi bir itiraz ve defa ileri sürmeksizin, derhal, nakden ve defaten ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Müşteri tarafından geri ödemesi geciktirilen/gerçekleştirilmeyen krediler 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 Madde 22'de belirtilen temerrüt faizi üzerinden işletilen tutar müşteriye ait olacaktır.

## Madde 24: İpotek Alınacak Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İli	:	.....	İlçesi	:	.....
Mahallesi	:	.....	Sokağı/Köyü	:	.....
Kapı No	:	.....	Yüzölçümü	:	.....
Cinsi	:	.....	Hissesi	:	.....
Hisseye İsbet Eden Daire No	:	.....	Hududu	:	.....
Pafta No	:	.....	Ada No	:	.....
Parsel No	:	.....	Tapu Tarih/No	:	.....
Tapu Tarihi	:	.....	Cilt No	:	.....
Sıra No	:	.....	Sahife No	:	.....
Kütük No	:	.....	Yevmiye No	:	.....
Muamele No	:	.....			

## Madde 25: Sigorta Bilgileri

### Konut Sigortası:

Sigorta Şirketi	:	.....	Başlangıç tarihi	:	.....
Police No	:	.....	Süresi	:	.....
Police Türü	:	.....	Sigorta Tutarı	:	.....
Prim tutarı	:	.....			

### Hayat Sigortası:

Sigorta Şirketi	:	.....	Başlangıç Tarihi	:	.....
Police No	:	.....	Süresi	:	.....
Police Türü	:	.....	Sigorta Tutarı	:	.....
Prim Tutarı	:	.....			

### Zorunlu Deprem Sigortası:

Sigorta Şirketi	:	.....	Başlangıç Tarihi	:	.....
Police No	:	.....	Süresi	:	.....
Police Türü	:	.....	Sigorta Tutarı	:	.....
Prim Tutarı	:	.....			

İşbu sözleşmenin tamamı Müşteri ve Kefili/Kefilleri tarafından okunarak imzalanmıştır.

### Ek 1: Geri Ödeme Planı

Sözleşmenin bir nüshasının elden alındığına dair müşteri beyanı:

Adı Soyadı:

İmza:

**MÜŞTERİ****TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.**

..... Şubesi

Adı ve Soyadı : .....  
Adresi : .....

İmzası :

Tarih : ...../...../20.....

**KEFİL**

Adı ve Soyadı : .....

Adresi : .....

Kefil Olunan : ..... TL  
Miktar (Yalnız.....)Türk  
Lirası.....Kuruştur.)

Kefalet Tarihi :

Kefilin İmzası :

**KEFİL**

Adı ve Soyadı : .....

Adresi : .....

Kefil Olunan : ..... TL  
Miktar (Yalnız.....)Türk  
Lirası.....Kuruştur.)

Kefalet Tarihi :

Kefilin İmzası :

**EŞ RIZASI**

Eşim .....'nın (kefil olacak kişi), .....'nın (krediyi kullanacak kişi) Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanacağı Konut Finansman Kredisine .....(yazı ile .....)'sına kadar kefil olmasına Türk Borçlar Kanunu uyarınca rıza gösteriyorum.

Eşin Adı-Soyadı:

Tarih:

İmza:

**EŞ RIZASI**

Eşim .....'nın (kefil olacak kişi), .....'nın (krediyi kullanacak kişi) Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanacağı Konut Finansman Kredisine .....(yazı ile .....)'sına kadar kefil olmasına Türk Borçlar Kanunu uyarınca rıza gösteriyorum.

Eşin Adı-Soyadı:

Tarih:

İmza: