

## KONUT KREDİSİ SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU

Türk Ekonomi Bankası A.Ş.

Ticaret Sicil No: 189356 Mersis No: 0876004342000105 TEB Kampüs C ve D Blok Saray Mah. Sokullu Cad.  
No:7A - 7B Ümraniye/ İSTANBUL www.teb.com.tr 0850 200 0 666

İşbu "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu", 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği kapsamında hazırlanmış olup, Kredi Müşterisi'ne teklif edilen kredi koşullarını içermektedir.

### a) Ürüne Ait Bilgiler:

Kredinin Türü	
Kredinin Süresi (Vadesi)	
Talep Edilen Kredi Tutarı	

Tahsil Edilecek Faiz, Ücret, Masraf ve Komisyon Tutarları (İdari giderler, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi kredi sözleşmesine ilişkin tüm maliyet kalemlerini içeren tablo):

MASRAFIN/FAİZİN ADI	FAİZ ORANI	MASRAF TUTARI (TL)
Aylık Akdi Faiz Oranı (%)		
Yıllık Akdi Faiz Oranı (%)		
Kredi Tahsis Ücreti		
Ekspertiz Ücreti		
İpotek Tesis Ücreti		
Sigorta Masrafları*		
Temerrüt ve Gecikme Faiz Oranı (Aylık) (%)		
Efektif Yıllık Faiz Oranı / Yıllık Maliyet Oranı (%)		
Kredinin Toplam Maliyeti		
Kredinin Toplam Tutarı		
Aylık Geri Ödeme (Taksit) Tutarı**		

\* Efektif Yıllık Faiz Oranı / Yıllık Maliyet Oranı hesaplamasına sigorta masrafı dahil edilmemiştir.

\*\*Esnek ödemeli kredi olması halinde aylık geri ödeme (taksit) tutarı işbu Sözleşme'nin eki ve ayrılmaz parçası olan Ödeme Planı'nda yer almaktadır.

Eşit taksitli kredilerde bir yıl 360 gün kabul edilir, esnek taksitli kredilerde ise 365 gün kabul edilerek faiz hesaplaması yapılır. (Yıllık akdi faiz oranı = Aylık akdi faiz oranı x 12)

İŞBU BİLGİ FORMUNDAKİ TABLOLARDA VERİLEN TÜM ORAN VE TUTARLAR, BANKA İÇİN İŞBU BİLGİ FORMUNUN İMZALANDIĞI GÜN MESAİ BİTİMİNE KADAR BAĞLAYICIDIR.

### b) Sabit faizli kredi tipinin tanımı:

Sabit faizli konut finansmanı: Sözleşme başlangıcında belirlenen ve her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemeyen faiz oranını içeren kredi tipidir. Bu kredi tipinde sözleşmede başlangıçta belirlenen faiz oranı her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Faiz oranı değiştirilmediği takdirde aylık geri ödeme tutarı değişmeyecektir.

### c) Konut finansmanının dövizde endekslenmesi durumunda, bu şekildeki finansmanın riskleri ve bu tip finansmanlar için ödemelerin ve toplam borç tutarının hesaplanmasında dikkate alınacak olan tarih ve kur:

Dövizde endeksli kredi, kredi kullandırım tarihinde Banka'nın o yabancı para için uyguladığı Efektif Alış Kuru üzerinden hesaplanarak TL olarak kullanılır. Dövizde endeksli kredinin geri ödemeleri, ödeme planında gösterilen tarih ve miktarlarda aynen veya ödeme gününde Banka'nın o yabancı para için uyguladığı Efektif Satış Kuru üzerinden hesaplanarak TL karşılığı olarak yapılacaktır.

Dövizde endeksli krediler döviz kredisi değil dövizde endeksli Türk Lirası kredisi olduklarından, ekonomiye bağlı kur artışlarında Kredi Müşterisi, ödeme planında yer alan yabancı para (YP) taksit tutarının taksit tarihindeki Banka'nın Döviz Satış Kur'u ile çarpımı sonucu bulunacak TL karşılığını ödeyecektir.

### ç) Sabit faizli kredilerde:

#### 1) Bu tip finansmanın Kredi Müşterisine muhtemel etkilerine ilişkin bilgi:

Sözleşmede faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Faiz oranı değiştirilmediği takdirde aylık geri ödeme tutarı değişmeyecektir.

## 2) Kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar:

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması veya kredi borcunun tamamının ya da bir kısmının erken ödenmesi durumunda Kredi Müşterisinden, gerekli faiz indirimi ve diğer maliyet unsurlarında gerekli indirim yapılarak, erken ödenen tutarın kalan vade süresi esas alınarak oranı tespit edilen Erken Ödeme Ücreti tahsil edilecektir. Kredi Müşteri tarafından Banka'ya erken ödenen tutarın kalan vadesi 36(otuzaltı) ayı aşmayan(kalan vade süresi 36 ay veya daha az olan) kredilerde erken ödenen tutarın % 1'i kadar, kalan vadesi 36(otuzaltı) ayı aşan kredilerde ise erken ödenen tutarın % 2'si kadar Banka tarafından Erken Ödeme Tazminatı tahsil edilebilecektir.

## d) Diğer hususlar:

Konut Ekspertiz İşlemleri: Kredi Müşterisine verilecek kredinin miktarını belirlemek amacıyla Banka tarafından, Sermaya Piyasası Mevzuatı kapsamında faaliyet gösteren lisanslı ekspertiz şirketine konut üzerinde ekspertiz işlemi yaptırılması gerekmektedir. Ekspertiz ücreti Kredi Müşterisi tarafından Banka'ya ödenecektir. Ekspertiz işlemlerinde Kredi Müşterisinden yalnızca üçüncü kişilere ödenen ve belgelendirilen ücretler alınmaktadır. Banka'nın herhangi bir nedenle kredi tahsis etmeyi uygun görmemesi durumunda Ekspertiz Şirketine ödenmiş olan ekspertiz ücreti Kredi Müşterisine iade edilmeyecektir. Kredili Müşteri'nin talep etmesi halinde, varsa konuta ilişkin ekspertiz raporunun bir örneği Banka tarafından Kredili Müşteri'ye verilecektir.

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

Bildirimler: Kredi Müşterisinin kredi itibarının değerlendirilmesi sonucunun olumsuz olması halinde Kredi Müşterisi derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirilmektedir.

## e) Sigorta:

Kredili Müşterinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılmaz. Kredili Müşteri sigorta yaptırmak istemesi halinde poliçeyi Bankanın acentesi olduğu sigorta şirketten veya dilediği herhangi bir sigorta şirketten düzenlettirebilecek olup Kredili Müşterinin dilediği sigorta şirketten sağladığı işbu teminat Banka tarafından kabul edilecektir. Ancak bu sigortanın kredi konusuyla, meblağ sigortalarında kalan borç tutarıyla ve vadesiyle uyumlu olması şarttır.

## f) Kredi Müşterisinden İstenecek teminatlar: Adi kefalet, menkul ve/veya gayrimenkul rehni

Kredi Müşterisi, anapara ve anaparaya ilave edilerek hesaplanan faizlerden oluşan Ödeme Planında belirtilen taksitler ile, her türlü fon, gider ve ödemeleri ve her ne sebeple olursa olsun Bankaya karşı olan her türlü borç, taahhüt ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesini teminen, kredi sözleşmesi için üzerine ipotek tesis edilecek konuta tümü itibarıyla, yani istisnai veya ihtiyari herhangi bir kayıtla bağlı olmaksızın, Banka lehine 1. Derecede veya Bankaca kabul edilecek derece ve sırada ve serbest dereceden istifade kaydıyla, fekki Banka tarafından bildirilinceye kadar ipotek tesis edecektir.

Kredi Müşterisi, ipotekli gayrimenkullerin sözleşmeden doğacak borcu karşılamayacak hale geldiği hususunun Kredi Müşterisine tebliğ edildiği takdirde, tebliğ tarihinden itibaren 10 gün içinde fark için Banka'ya, menkul, gayrimenkul veya her türlü ilave teminat vermeyi kabul ve taahhüt ederler.

Banka, ipotekli taşınmaz malın durumunu her yıl veya her dilediği tarihte tespit, denetim veya değerini takdir etmeye veya ettirmeye ve kendi yöntemlerine göre yeniden bulacağı değere göre gerek görürse, değer ve nitelik bakımından uygun görülecek yeni teminat isteyebilir. Taşınmaz malın kıymet takdiri, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olan ve Banka'nın uygun göreceği gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılacaktır.

İşbu sözleşme kapsamında Kredili Müşteri'nin Banka'dan temin edeceği konut kredisinin teminatı olarak bu alınan şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılacaktır. Kredili Müşteri'nin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatların diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılacaktır. Kredili Müşteri ve Kefiller bu hususları kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) oranı:

Konut edinimi amacıyla kullanılan kredilerde %0;

Kredi Müşterisinin sahip olduğu konutların teminatı altında tüketici kredisi kullanması halinde ise BSMV istisnası oranı % 5

Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) oranı:

Konut edinimi amacıyla kullanılan kredilerde %0;

Kredi Müşterisinin sahip olduğu konutların teminatı altında tüketici kredisi kullanması halinde ise % 15

g) **Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde gecikme faizi oranı:**

Ödeme tarihinde ödenmeyen taksitlere, ödemenin gerçekleştirildiği tarihe kadar, EK-1'deki Ödeme Planında belirtilen gecikme faizi oranı uygulanır.

Gecikme faizi oranı, sabit faizli kredi sözleşmeleri için aylık akdi faiz oranının %30 fazlasını geçmemek üzere belirlenmektedir.

Temerrüt hâli de dâhil olmak üzere kredi ile ilgili bileşik faiz uygulanmamaktadır.

ğ) **Muacceliyet uyarısında belirtilen süre içerisinde Kredi Müşterisinin borcunu ödememesinin hukuki sonuçları:**

Ödeme Planında gösterilen taksitler başkaca bir ihtara gerek kalmaksızın ödeme tarihlerinde muaccel olur. Ödeme tarihinin tatil günü olması halinde, ödeme o günü izleyen ilk iş günü yapılır.

Ödeme tarihinde ödenmeyen taksitlere, ödemenin gerçekleştirildiği tarihe kadar, yukarıda belirtilen gecikme faizi oranı uygulanır.

Birbirini izleyen en az iki taksidin ödenmemesi halinde Banka, temerrüt tarihinden itibaren Kredi Müşterisine bir (30) gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunacaktır. Bu süre içinde borç ödenmediği takdirde Banka, muaccel kılınan taksitlere ait olan faiz, komisyon ve masraflar haricinde borcun tamamının ifasını talep etmeye yetkilidir. Borcun tamamının ifası talep edildiği takdirde, Banka tarafından Kredi Müşterisi hakkında yasal süreç başlatılacak ve 5582 sayılı Kanunla değişik 2004 sayılı İcra İflas Kanunu'nun ilgili maddeleri uygulanmak suretiyle taşınmazın tahliyesi talep edilecektir.

Konut Finansmanı Kredisi Sözleşmesi Başvuru Formu ve içindeki bilgilerden herhangi birinin doğru olmadığı anlaşılması, Kredi Müşterisinin; ödeme gücünü kısmen veya tamamen kaybetmesi, üçüncü şahıslarca hakkında ihtiyati haciz veya haciz kararı alınmış olması, kendisinden ilave teminat talep edilmesine karşın ilave teminat vermemesi, Bankaca yatırılmış sigorta primlerinin borçlu tarafından ödenmemesi, ölümü nedeniyle borcun ödenmeme halinin ortaya çıkması, iflası, konkordato mehli talep etmesi, hacir altına alınması, kayyım tayini nedenleri ile Banka borcun tamamını muaccel kılmaya ve derhal ödenmesini talep etmeye yetkilidir.

Kredinin Dövizle Endeksli Kredi olması halinde, borcun tamamının muaccel olduğu tarihten itibaren Bankanın alacağı, muacceliyet tarihindeki Bankanın o yabancı para için uyguladığı Efektif Satış Kuru üzerinden TL olarak hesaplanacaktır.

Kredi Müşterisi, 2 (iki) sayfadan ibaret ve 2 (iki) nüsha düzenlenmiş işbu bilgi formunda yer alan bilgileri okuyup anladığını, bu bilgi formunun ve formun eki ve ayrılmaz bir parçası niteliğinde olan EK-1 Ödeme Planı ile Ek-2 Örnek Ödeme Planının bir nüshasını teslim almış olduğunu kabul ve beyan eder.

EK-1: Ödeme Planı

EK-2: Örnek Ödeme Planı

Kredi Müşterisinin Adı Soyadı ve İmzası:

Tarih:

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.

Direktör  


Direktör  
