

TEB ÖN ÖDEMELİ KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ

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

Madde 1: Taraflar, Konu ve Kapsam

1.1 Bir tarafta bu sözleşmede kısaca "Banka" diye anılacak olan Türk Ekonomi Bankası A.Ş. ile diğer tarafta son sayfada isim ve imzaları bulunan "Kredili Müşteri ve Kefiller" (birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki koşullar dairesinde bir sözleşme akdedilmiştir.

1.2 İşbu Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşmesi("Sözleşme") satıcının konut devir veya teslimini kredinin kullandırılmasından sonra gerçekleştireceği kredinin kullandırım aşamasında maketten satışı veya sat-yap modeli ile satışı yapılan konutlar için Kredili Müşteri'ye konut edinmesi amacıyla tüketici kredisi kullandırmak, Kredili Müşteri'ye sahip olduğu konutun/konutların teminatı altında tüketici kredisi kullandırmak ya da bu kredilerin yeniden finansmanı için tüketici kredisi kullandırmak amacıyla düzenlenmiştir. Kredili Müşteri bu krediyi amacı dışında kullanamaz. Kredili Müşteri, kullandırılan kredinin amacı dışında başka bir alanda kullanıldığının tespit edilmesi halinde bu kredi işlemi nedeniyle doğabilecek her türlü vergi, resim, harç, prim, fon v.s. mükellefiyetleri, gecikme faizi ve cezalarıyla birlikte nakden ve defaten Banka'ya ödemeyi kabul ve taahhüt eder. 1.3 İşbu sözleşme kapsamında Banka'dan alınan kredi, Türk Lirası (bundan böyle "TL" olarak anılacaktır) veya yabancı paraya endeksli (bundan böyle "YP" olarak anılacaktır) olarak alınabilir.

Madde 2: Cayma Hakkı

2.1. Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin Kredili Müşteri lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte satıcı ile yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulmaktadır. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 43. maddesi uyarınca Kredili Müşteri, satıcı ile akdetmiş olduğu ön ödemeli konut satış sözleşmesi tarihinden itibaren 14 (ondört) gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin satıcı ile akdetmiş olduğu ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim bu süre içinde satıcıya Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak noter aracılığıyla yöneltilmiş olması yeterlidir.

2.2. Cayma hakkının Kredili Müşteri tarafından 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 43. maddesine uygun olarak kullanılması durumunda Banka, Kredili Müşteri'den sadece kamu kurum ve kuruluşlarına yapılmış olan ödemeler ile üçüncü kişilere ödenmiş olan masrafları talep edecektir.

Madde 3: Dönme Hakkı

3.1. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 45. maddesi uyarınca Kredili Müşteri, konutun devir veya teslim tarihine kadar herhangi bir gerekçe göstermeden satıcı ile akdetmiş olduğu ön ödemeli konut satış sözleşmesinden dönme hakkına sahiptir.

3.2. Dönme hakkının Kredili Müşteri tarafından 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 45. maddesine uygun olarak kullanılması durumunda Banka, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 37. maddesinde düzenlenen "Erken Ödeme" maddesine uygun olarak erken ödeme tazminatını talep edebilir.

Madde 4: Kredi Limiti ve Kullandırım Koşulları

Kredi Limiti, kullandırılan kredi (anapara), kredi faizi ve giderlerden teşekkül eder.

Kredili Müşteri ve Kefiller, TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. Şubesi'nden alınan (Yalnız) TEB Ön Ödemeli Konut Finansmanı Kredisi'ni, işbu sözleşme hükümleri çerçevesinde, aşağıda belirtilen ve ayrıca işbu sözleşmenin ekinde yer alan Ödeme Planı'na uygun olarak ödemeyi kabul ve taahhüt ederler. Ödeme tarihinin tatil günü olması halinde, ödeme o günü izleyen ilk iş günü yapılır. İşbu sözleşmenin ekinde yer alan Ödeme Planı, işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasını teşkil etmektedir.

Kredinin Faiz Türü	
Konut Finansmanı Sözleşmesinin Süresi (Vadesi)	
Kredinin Toplam Tutarı	

Kredi Kullanım Koşulları

Sabit Faizli Ön Ödemeli Konut Finansmanında

Anapara	
Vade (Ay Olarak)	
Aylık Akdi Faiz Oranı (%)	
Yıllık Akdi Faiz Oranı (%)	
Aylık Gecikme Faizi Oranı (%)	
Yıllık Gecikme Faizi Oranı (%)	
Aylık İndirimli Faiz Oranı (%) (Kampanyalı Kredilerde)	
Yıllık İndirimli Faiz Oranı (%) (Kampanyalı Kredilerde)	
BSMV Oranı (%)	
KKDF Oranı (%)	
Efektif Yıllık Faiz Oranı / Yıllık Maliyet Oranı(%)	
Kredinin Toplam Tutarı	
Kredinin Toplam Maliyeti	
Aylık Geri Ödeme (Taksit) Tutarı*	

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

Madde 5: Kredinin Faiz Oranı, Faiz Türü ve Kredili Müşteriye Muhtemel Etkileri

İşbu sözleşmeye istinaden kullanılacak krediye Sabit Faiz uygulanacak olup Kredili Müşteri ve Kefiller, aylık %..... (Yüzde.....), yıllık % (Yüzde.....) faiz tahakkuk ettirilmesini kabul ve taahhüt ederler. Sabit Faiz uygulamasında, işbu sözleşmede başlangıçta belirlenen faiz oranı, Kredili Müşteri ve Banka'nın ortak rızası dışında değiştirilemez. Faiz oranı değiştirilmediği takdirde aylık geri ödeme tutarı değişmeyecektir. Kredili Müşteri ve Kefiller, kredi tutarının Kredili Müşteri'ye ödendiği tarihin Banka'ca faiz tahakkukunda dikkate alındığını kabul ve taahhüt ederler.

Madde 6: Vergi ve Masraflar

Konut edinimi amacıyla kullanılan krediler Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) ve Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF)'den muaftır.

KKDF ve/veya BSMV muafiyeti teminata alınan konutun satışına kadar süreyle devam eder. İşbu konutun kredinin devamı sırasında 3.kişiye satılması durumunda satış tarihinden itibaren işbu muafiyet sona erer ve bu tarihten sonra krediye KKDF ve/veya BSMV uygulanarak yeni bir ödeme planı çıkartılır.

Kredili Müşteri ve Kefiller, aşağıdaki tabloda yer alan masrafları ve doğması durumunda BSMV ve KKDF dahil biçimde vergi ve resimleri Banka'ya ödemekle yükümlü olduklarını kabul ve taahhüt ederler.

Kredili Müşteri ve Kefiller, ödenmeyen taksitleri olursa bundan dolayı Banka'nın kendilerine göndereceği ihtar ve ihbarnameler için yapacağı her türlü masrafları ve benzeri giderleri ilk talepte nakden ve defaten ödemeyi kabul ederler.

MASRAFIN ADI	MASRAF TUTARI (TL)
Kredi Tahsis Ücreti	
Ekspertiz Ücreti	
İpotek Tesis Ücreti	
Sigorta Masrafları*	

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

Madde 7: Dövizle Endeksli Kredi

Kredili Müşteri'nin talebi ve Banka'nın da kabulü kaydıyla, işbu sözleşme kapsamında kullanılacak kredi, dövize endeksli kredi olarak kullandırım tarihinde Banka'nın o yabancı para için uyguladığı Efektif Alış Kuru üzerinden hesaplanarak TL olarak kullandırılır. Bu durumda bir de, yabancı para cinsinden ödeme planı yapılarak sözleşmeye eklenecektir. Dövize 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.

Madde 8: Alacaklı Hesaptan Tahsilat Yetkisi

Kredili Müşteri ve Kefiller, aldıkları krediyi 4'üncü maddede belirtilen ve sözleşme ekindeki Ödeme Planı çerçevesinde ödeyeceklerini; Banka nezdinde Kredili Müşteri'ye ait alacaklı bir hesabın bulunması halinde, Banka'nın anapara, faiz ve giderlerden oluşan bir taksidde tekabül eden her bir taksidi vadesinde bu hesaptan tahsile ve tahsil olunan miktarın hesaba borç kaydedilmesine yetkili olduğunu kabul ve taahhüt ederler.

Madde 9: Erken Ödeme

Kredili Müşteri, aşağıda (a) ve (b) fıkralarında belirtildiği şekilde erken ödeme yapabilecektir.

a) Kredi Borcunun Bir Bölümünün Vadesinden Önce Ödenmesi :

Kredili Müşteri, krediden doğan bakiye borcun bir bölümünü vadesinden önce ödemeyi talep ettiği takdirde; mevcut anapara borcuna, son taksit ödeme tarihinden ara ödeme yapılan tarihe kadar geçen günler için, 5'inci maddede belirtilen faiz oranı üzerinden tahakkuk ettirilecek faiz tutarını, Kredili Müşteri'nin sahip olduğu konutların teminatı altında kullandığı tüketici kredisinde) varsa K.K.D.F. tutarını Banka'ya ödedikten sonra Banka'nın erken yatırılan anaparayı toplam anaparadan düşüp yeni bir ödeme planı çıkaracağını, ancak gerekli faiz ve diğer maliyet unsurlarında indirim yapılarak hesaplanacağını beyan, kabul ve taahhüt eder. Kredili Müşteri, işbu sözleşme çerçevesinde uygulanacak faizin Sabit Faiz olarak belirlenmesi halinde, 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 edebileceğini beyan, kabul ve taahhüt eder.

b)Kredi Borcunun Tamamının Erken Kapatılması :

Kredili Müşteri, krediden doğan bakiye borcun tamamını vadesinden önce ödemeyi talep ettiği takdirde, mevcut anapara borcunu son taksit ödeme tarihinden kredinin erken kapatıldığı tarihe kadar geçen günler için 5'inci maddede belirtilen faiz oranı üzerinden tahakkuk ettirilecek faiz tutarını varsa K.K.D.F. tutarını ödemeleri kaydıyla, Banka'nın vadesi gelmemiş taksitlerden oluşan müşteri borcunun tamamını tasfiye edeceğini, ancak gerekli faiz ve diğer maliyet unsurlarında indirim yapılarak hesaplanacağını, Kredili Müşteri, işbu sözleşme çerçevesinde uygulanacak faizin Sabit Faiz olarak belirlenmesi halinde, vadesi gelmemiş taksitlerin 36(otuzaltı) ayı aşmadığı(vadesi gelmemiş taksitlerin süresinin 36 ay veya daha az olan) kredilerde erken ödenen tutarın % 1'i kadar, vadesi gelmemiş taksitlerin 36(otuzaltı) ayı aştığı kredilerde ise erken ödenen tutarın % 2'si kadar Banka tarafından Erken Ödeme Tazminatı tahsil edebileceğini beyan, kabul ve taahhüt eder

c) Kredinin Yenilenmesinde (Re-Finansman) Erken Ödeme Tazminatının Ödenmesi:

Taraflar , Kredili Müşterinin, krediden doğan bakiye borcun tamamını vadesinden önce kapatarak, düşük faiz oranı ile kredinin yenilenmesini talep ettiği durumlarda da vadesi gelmemiş taksitlerin 36(otuzaltı) ayı aşmadığı(vadesi gelmemiş taksitlerin süresinin 36 ay veya daha az olan) kredilerde erken ödenen tutarın % 1'i kadar, vadesi gelmemiş taksitlerin 36(otuzaltı) ayı aştığı kredilerde ise erken ödenen tutarın % 2'si kadar Banka tarafından Erken Ödeme Tazminatı tahsil edebileceğini beyan, kabul ve taahhüt eder.

Madde 10: Ön Ödemeli Konut Finansmanı Kredisi Kapsamında Banka'nın Sorumluluğu

Ön ödemeli konut finansmanı kredilerinde Banka'ya sunulan tapu belgesi, fatura ve benzeri belgeler teminat konusunda Banka'nın bilgilendirilmesi amacıyla alınmakta olup, verilecek kredinin miktarını belirlemek açısından, fiyat aralığının tespitinde kullanılacak olan ekspertiz raporunun hazırlanmasında kullanılacaktır.

İşbu Ön ödemeli konut finansmanı kredisi, belirli bir konutun satın alınarak belirli bir satıcı ile yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin finansmanı şartı ile verilen bir bağlı kredi niteliğine haiz bir kredidir. Bu şartın gerçekleşmemiş olması durumunda ve/veya Banka ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin TEB Ön Ödemeli Konut Finansmanı Proje Sözleşmesi'nin akdedilmiş olmaksızın Kredili Müşteri'nin kendisi tarafından belirlenen konutun bedelinin Banka tarafından ödenmesi suretiyle kullanılan krediler bağlı kredi niteliğini haiz olmayacaktır.

Belirli bir konutun satın alınarak belirli bir satıcı ile yapılan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin finansmanı şartı ile verilen krediler, bir bağlı kredi niteliğine haizdir. Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle Kredili Müşteri'nin 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen satış sözleşmesinden dönme veya bedelden indirim hakkını kullanması hâlinde satıcı ve Banka müteselsilen sorumludur. Banka'nın Kredili Müşteri'ye karşı sorumluluğu, konutun teslim edilmemesi halinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinde yer alan konutun teslim tarihinden,

konutun teslim edilmesi halinde ise konutun teslim edildiği tarihten itibaren, kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere bir yıldır.

Banka tarafından verilen kredilerin; ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması hâlinde dahi, Banka'nın sorumluluğu devam etmektedir. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmayacaktır.

Madde 11: Kredi Borcunun Muacceliyeti, Gecikme ve Temerrüt Faiz Oranı

İşbu sözleşmenin 1'nci maddesinde yer alan hükümler çerçevesinde ve 4'üncü maddede şartları belirlenen işbu sözleşme ekindeki Ödeme Planı'nda gösterilen taksitler, başkaca bir ihtara gerek kalmaksızın ödeme tarihlerinde muaccel olur.

Kredili Müşteri birbirini izleyen en az iki (2) ödemede temerrüde düştüğü takdirde, Banka temerrüt tarihinden itibaren 30 (otuz) gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunacaktır. Bu süre içinde borç ödenmediği takdirde Kredili Müşteri, işbu sözleşmeden doğan tüm borç ve yükümlülüklerinin, özellikle henüz vadesi gelmemiş olan bütün taksit borçlarının, Banka'ca herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın muaccel hale geleceğini ve bu sebeplerle anapara ve fer'ileri ile birlikte borçlarını nakden tediye ile sorumlu olduklarını kabul, beyan ve taahhüt ederler. Kredili Müşteri borcunu ödemediği takdirde, Banka ödenmeyen alacağının tasfiyesi için Kredili Müşteri aleyhine kanuni takibe geçebilir.

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

Kredili Müşteri ve Kefiller, işbu sözleşmeden doğan borçlarını, Sözleşmenin 4. maddesinde belirlenen işbu sözleşme ekindeki Ödeme Planı'na uygun olarak ödeme tarihlerinde tamamen ödemedikleri takdirde, ödenmeyen borç ile birlikte, muacceliyet süresi boyunca işleyecek ve aylık akdi faiz oranının yüzde otuz (%30) fazlasına tekabül eden temerrüt faizini, varsa K.K.D.F.'yi ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Taraflar, indirimli faizle kredi kullanılması (kampanyalı satışlar hariç) ve Müşterinin tüm borçlarının muaccel hale gelerek temerrüde düşmesi durumunda 4. maddede yer alan tabloda " Aylık Akdi Faiz Oranı (%) " kısmında belirtilen faiz oranı üzerinden hesaplanacak temerrüt faizi ödenmesi hususunda anlaşmışlardır. Taraflar, kampanyalı satışlar ve satıcı firmalarla yapılan işbirliği sözleşmeleri kapsamında "0" veya indirimli faizle kredi kullanılması ve Müşterinin tüm borçlarının muaccel hale gelerek temerrüde düşmesi durumunda 4. maddede yer alan tabloda " Aylık Akdi Faiz Oranı (%)" kısmında belirtilen faiz oranı üzerinden hesaplanacak temerrüt faizi ödenmesi hususunda anlaşmışlardır.

Kredili Müşteri ve Kefiller, Ödeme Planı'ndaki taksitlerden bir veya birkaçının vadesinden sonra ödenmesi ve Banka'nın bu ödemeyi kabul etmesinin, Banka alacağının muaccel olmasını, temerrüt faizi ve fer'ilerinin talep edilmesini, Banka'nın yasal yollara müracaatla hukuki ve cezai takip hakkını ortadan kaldırmayacağını beyan, kabul ve taahhüt ederler.

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

Madde 12 İpotek Teminatı

Kredili Müşteri, işbu sözleşme ile Bankadan kullandığı kredi anaparası, akdi ve temerrüt faizleri, bu kredi münasebetiyle doğan her türlü vergi, resim, harç, icra ve yargılama giderleri, masraflar ve bu sözleşme gereğince Banka'ya borçlu olduğu tüm tutarların teminatını teşkil etmek üzere aşağıda yazılı taşınmaz malı, Banka lehine 1 inci derecede veya Banka'ca kabul edilecek derece ve sırada ve serbest dereceden istifade kaydıyla ve fekki Banka tarafından bildirilinceye kadar işbu sözleşmenin 5 inci maddesinde kararlaştırılmış olan (akdi) faizle ipotek tesis ettiğini beyan ve kabul eder.

Taşınmazın Tapu Bilgileri:

MALİK AD- SOYAD:

İli:		İlçesi:	
Mahallesi/Köyü :		Pafta No:	
Parsel No.:		Ada No:	
Arsa Payı:		Bağımsız Bölüm:	
Blok No:		Kat:	

Bağımsız Bölüm		Bağımsız Bölüm	
Net Alan:		Brüt Alan:	

Banka her ne şekilde olursa olsun alacağı bulunduğu sürece, Kredili Müşteri'nin teminatların bir kısmının kendisine geri verilmesi yolundaki isteklerini değerlendirerek kabul etmeyebilir.

Kredili Müşteri ve Kefiller, ipotekli gayrimenkullerin işbu sözleşmeden doğacak borcu karşılamayacak hale geldiği hususunun Kredili Müşteri'ye 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.

Madde 13: İpoteğin Paraya Çevrilmesi

Gerek bu sözleşmedeki sürenin bitiminde veya bitmeden önce işbu sözleşmedeki yazılı sebeplerden dolayı borcun muacceliyet kesbetmesi halinde, Kredili Müşteri borcunu teferruatları ile birlikte Banka'ya derhal ve tamamen ödemez ise ve gerekse bu sözleşme dışında hangi nedenle doğmuş olursa olsun her türlü borç, taahhüt ve yükümlülüklerini yerine getiremez ise, Banka ipotekli taşınmazı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca sattırarak alacağını tamamen tahsil edebilir.

Banka, alacağının tahsili için haciz yoluyla takip yapabileceği gibi, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla da icra takibi yapabilir. Kredili Müşteri ve Kefiller, İcra ve İflas Kanunu veya bu Kanun'un yerine geçebilecek kanun hükümleri çerçevesinde Banka'nın ipotekli alacağını ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibi durumunda, yargılama giderleri ile vekalet ücretlerini ve İcra Müdürlüklerince talep edilecek ceza ve tevkif evleri harcı da dahil olmak üzere tüm masrafları Banka'ya ödemeyi veya bu tutarların Banka'ca ödenmesi halinde borçlarına ilavesi sureti ile kendilerinden tahsile Banka'nın yetkili bulunduğunu kabul ve taahhüt ederler.

Madde 14: Taşınmazın Değerinin Azalması

İpotekli taşınmaz malın değeri malikin kusuru olmaksızın azalır, bundan dolayı Kredili Müşteri Medeni Kanun'un 867. maddesi gereğince alabileceği tazminatı Banka'nın bilgi ve izni olmaksızın tahsil edemeyecektir. Banka, dilediği takdirde, anılan tazminatı ödeyecek kuruluş veya kişiden Kredili Müşteri'nin izni gerekmeksizin, tahsil ederek vadesi olsa bile borcundan düşebilir.

Madde 15: Taşınmazın Değerinin Kontrolü

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.

Madde 16: Taşınmazın Kamulaştırılması

Taşınmaz malın kamulaştırılması halinde, kamulaştırma bedelinin aynen ipotekli taşınmaz mal yerine geçerli olmasını ve ilgili olduğu kamu kuruluşundan Banka'ca tahsilini ve bütün taahhütlerinden ve borçlarından düşülmesini Kredili Müşteri kabul ve taahhüt eder.

Madde 17: Taşınmazın Kıymet Takdiri

Kredili Müşteri, sözleşmeye konu olan konuta ilişkin olarak Bankanın gerekli hallerde, uygun göreceği gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından kıymet takdiri yaptırma hakkı bulunduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder. Kredili Müşteri, söz konusu kıymet takdiri işlemlerinden kaynaklanacak olan ücreti nakden ve defaten ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 18: Banka'nın Rehin ve Hapis Hakkı ve Alacağın Devri

Taraflar, Kredili Müşteri ve Kefillerin, doğmuş ve doğacak tüm alacaklarının, haklarının ve hesaplarının kredi borcuna karşılık Banka'ya rehinli olması hususunda anlaşmışlardır. Kredi Müşterisinin temerrüde düşmüş olması halinde veya yasal olarak takas, mahsup ve hapis hakkının kullanılabilme koşulunun oluşması halinde belirtilen varlıklar üzerinde Banka'nın hapis, takas ve mahsup hakkı mevcuttur.

Madde 19: Sigorta Hükümleri

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 şirketinden veya dilediği herhangi bir sigorta şirketinden düzenlettirebilecek olup Kredili Müşterinin dilediği sigorta şirketinden sağladığı işbu teminat Banka

tarafından kabul edilecektir. Ancak bu sigortanın kredi konusuyla, meblağ sigortalarında kalan borç tutarıyla ve vadesiyle uyumlu olması şarttır.

Kredili Müşterinin sigorta yaptırmayı tercih etmesi halinde Banka, sigorta poliçelerinde Dain (alacaklı) ve Mürtehin sıfatıyla kayıtlı olacaktır. Sigorta konusu riskin doğması halinde ise sigorta şirketi tarafından ödenecek tazminat, dain ve mürtehin sıfatından dolayı öncelikle Bankanın kredi alacağına mahsup edilecektir.

Konut edinimi amacıyla kullanılan kredilerde yapılan sigorta sözleşme ve poliçeleri dolayısıyla alınan paralar BSMV'den muafır.

Sözleşmeye Konu Olan Sigorta Bilgileri:

Türü:	Teminat Tutarı:	Sigorta Şirketi:	Poliçe No:	Başlangıç Tarihi:	Bitiş Tarihi:

Madde 20: Kefillerin Sorumluluğu

Sözleşme'nin sonunda imzası bulunan kefiller "Adi Kefil" sıfatı ile kefalet vermeyi kabul ederler. Kefiller, Müşteri'nin Banka'ya Sözleşme'den doğan borçları için Sözleşme'de belirtilen kefalet limiti ile sınırlı olmak üzere sorumludurlar.

Banka ile Adi Kefiller;

- TBK 584'üncü maddesi gereği eşin rızasının en geç kefalet sözleşmesinin kurulması anına kadar kefiller tarafından temin edilerek Banka'ya ibraz edilmesi gerektiği,
- TBK 585'inci maddesi gereği, Banka'nın borçluya başvurmada kefilli takip edemeyeceği ancak;
 - Borçlu aleyhine 3.kişilerce yapılan takibin sonucunda kesin aciz belgesi alınması.
 - Borçlu aleyhine Türkiye'de takibatın imkânsız hâle gelmesi veya önemli ölçüde güçleşmesi.
 - Borçlunun iflasına karar verilmesi.
 - Borçluya konkordato mehli verilmiş olması hâllerinde doğrudan doğruya kefile başvurabileceği,
- TBK 592'nci maddesi gereği Banka'nın, borcu ödeyen kefillere haklarını kullanmasına yarayabilecek borç senetlerini teslim edeceği ve gerekli bilgileri vereceği, yine, kefalet sırasında var olan veya asıl borçlu tarafından alacak için sonradan sağlanan rehinleri ve diğer güvenceleri de kefillere teslim edeceği veya bunların devri için gerekli işlemleri yapacağı, ancak Banka'nın diğer alacaklarının varlığı halinde, sahip olduğu rehin ve hapis haklarının öncelikli olması sebebiyle bu maddede anılan teslim ve devir işlemlerini alacaklar tamamen tasfiye edilinceye kadar yerine getirmeyebileceği,
- TBK 598'inci maddesi gereği İşbu kefaletin süresiz olarak verildiği, bir gerçek kişi tarafından verilmiş olan kefaletin, işbu kefalet sözleşmesinin kurulmasından başlayarak on yılın geçmesiyle kendiliğinden ortadan kalkacağı, kefalet süresi, en erken kefaletin sona ermesinden bir yıl önce yapılmak kaydıyla, kefillerin kefalet sözleşmesinin şekline uygun yazılı açıklamasıyla, azamî on yıllık yeni bir dönem için uzatılabileceği, kefalet tüzel kişi tarafından verilmesi durumunda on yıllık sürenin söz konusu olmadığı,
- Banka tarafından Müşteri'ye açılan kredilerden dolayı kredinin açılma şekli ve nevine göre keza, Sözleşme'de yer alan tüm hususlardan da kefillerin Banka'ya karşı sorumlu ve yükümlü oldukları,
- Kefillerin, Banka'nın kendi haklarını korumasını sağlamak üzere, kredi borçluları veya diğer kefillerden herhangi birinin iflas etmiş olduğu, malların defterinin tutulduğu, iflas erteleme veya konkordato talebinde bulunulduğu ya da vefat halini öğrendikleri anda derhal Banka'ya bilgi vereceği,
- Kefiller, kefaletlerinin devam ettiği süre içinde, hakiki surette veya gizleyerek muvazaa yolu ile veyahut aslı olmayan borçları ikrar ederek menkul ve gayrimenkul malvarlıklarını Sözleşme ile kefil oldukları azami tutarın altına düşürecek mahiyette işlemler yapmamayı, malvarlıklarını telef etmemeyi, Banka'yı zarara uğratabilecek şekilde ivazlı veya ivazsız olarak elden çıkarmamayı ve üçüncü şahıslara devir etmemeyi, üzerlerinde üçüncü şahıslar lehine rehin, ipotek ve benzeri aynı haklar tesis etmemeyi, bunların kıymetlerini azaltacak mahiyette tasarruflarda bulunmamayı
- Kefiller, Başvuru Formu'nda kendileri ile ilgili olarak beyan ettikleri bilgilerin doğru olduğunu kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Madde 21: Banka'nın gerekli hallerde Uygun Göreceği Kuruluş ve Mercilere Kredili Müşteri ve Kefiller Hakkında Bilgi Vermesi
Kredili Müşteri ve Kefiller, Banka ile aralarındaki kredi ilişkileri ile ilgili bilgileri Banka'nın gerekli hallerde uygun göreceği kişi ve kuruluşlara aktarmasını kabul eder.

Madde 22: Diğer Hususlar

Kredi Alınmasına İlişkin Şartlar: Zaman zaman revize edilen banka tahsis politikaları gereğince müşterinin ekonomik durumu, belgelenebilir gelirleri, kredi talep nedeni, teminat yapısı benzeri kriterler müşteriye tahsis edilmesinde belirleyici olacaktır.

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.

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.

Kredili Müşterinin kredi itibarının değerlendirilmesi sonucunun olumsuz olması halinde Kredili Müşteri derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirilmektedir.

Kredili Müşteri, konut finansmanı sözleşmesinin imza tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde herhangi bir zamanda sözleşmenin bir örneğini ücretsiz olarak teslim alma hakkına sahiptir.

Sözleşme öncesi bilgiler, bilgi formunun imzalandığı gün mesai bitimine kadar Banka için bağlayıcıdır.

Kredili Müşteri, Sözleşme ile ilgili uyuşmazlık konusundaki başvurusunu Tüketici Mahkemesi' ne, Tüketici Hakem Heyeti' ne veya Türkiye Bankalar Birliği Hakem Heyeti' ne yapabilir.

Madde 23: Banka Kayıtlarının Geçerliliği

Müşteri ve kefiller; Banka ile aralarında çıkacak her türlü anlaşmazlıkta Bankanın defter ve kayıtları ve mikro filmlerden, mikrofişlerden alınan kopyalar, elektronik ya da manyetik ortamlardan çıkarılan bilgileri içeren belgeler ile CD ROM, kamera kayıtları, telefon ses kayıtları, bilgisayar ve benzeri kayıtlar ile ATM kayıtlarının müstenitli olsun ya da olmasın, Hukuk Muhakemeleri Kanunu 193. maddesi uyarınca yegane geçerli, bağlayıcı delil olacağını kabul ederler.

Madde 24: Kredili Müşteri Tarafından İbraz Edilen Belgelerdeki Değişiklikler

Kredili Müşteri, işbu sözleşmenin imzalanması sırasında Bankaya ibraz ettiği belgelerde vaki olabilecek değişiklikleri, değişikliği izleyen onbeş (15) gün içinde Bankaya bildirmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 25: Takip, Mahkeme Masrafları ve Avukatlık Ücreti

Kredili Müşteri ve Kefiller (kefiller için kefalet sınırı içinde kalmak kaydı ile), işbu sözleşmeden doğan borçlarının tahsili hususunda Banka'nın mahkeme ve icra dairelerinde kanuni takibat yapmak mecburiyetinde kalması halinde, bu sebeple yapılacak bütün masrafları ve anapara, faiz ve sair her türlü masraflarla birlikte borcun tutarı üzerinden % 10 Avukatlık Ücretini ve bunun gider vergisini Banka'nın ödeyeceği cezaevi harcı ile diğer harç ve vergileri ve bunlarla ilgili gider vergisini Banka'ya ödemeyi kabul ve taahhüt ederler.

Madde 26: Tarafların Kanuni İkametgahları

Kredili Müşteri ve Kefiller, Banka tarafından işbu sözleşmede yer alan hususların yerine getirilmesi amacıyla, gerekli tebligatın yapılabilmesi için aşağıda isim ve imzaları yanında yazılı yeri kanuni ikametgah olarak gösterdiklerini, bu adrese yapılacak tebligatların şahıslarına yapılmış sayılacağını, kanuni ikametgahlarının değişmesi halinde yeni adresi derhal Banka'ya iadeli taahhütlü mektup, Noter vasıtası, güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile veya imza karşılığı elden teslim suretiyle bildirmeyi, bu bildirime kadar eski adreslerine yapılan tebligatların geçerli ve yapılmış sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt ederler. Müşteri, ayrıca Banka'ya bildireceği tebligat adres/adreslerine ek olarak, Banka tarafından MERNİS ve Müşteri'nin bir KEP adresi olması durumunda KEP adresine yapılacak tebligatın da geçerli sayılacağını kabul ve beyan eder.

Madde 27: Yetkili Mahkeme ve Uygulanacak Hukuk

Sözleşme'den doğacak her türlü anlaşmazlıklarda, Türkiye Cumhuriyeti Kanunları uygulanacak ve anlaşmazlıkları çözümlenmeye İstanbul Çağlayan Adliyesi Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

Ancak yukarıda anılan yerdeki Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili kılınması, genel mahkemelerin yetkisini bertaraf etmez.

Madde 28: Uygulanacak Hükümler

Yukarıda limiti belirlenen kredi, işbu sözleşme hükümlerine tabidir. Bu sözleşmede hüküm bulunmaması halinde Banka yönetmelik ve diğer iç mevzuat hükümleri; yönetmeliklerde de hüküm bulunmaması halinde banka işlemleri ile ilgili yasal mevzuattaki tamamlayıcı hükümler ve Bankacılık teamülleri uygulanır.

Kredili Müşteri, Sözleşme ve bircümle eklerinden doğan haklarını ve borçlarını Banka'nın muvafakatı olmadan üçüncü kişilere devir veya nakledemez.

İşbu Sözleşme yirmi sekiz(28) madde, on üç (13) sayfadan ibaret olup, / / tarihinde Taraflar arasında imzalanmıştır.

Kredili Müşteri İsim-Soyadı:

Adresi:

Telefon numarası:

İmza:

MÜŞTERİ BEYANI:

Bankanız ile imzalamış olduğum işbu Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşmesi'nin tüm şart ve hükümleri ile hükümlerdeki unsurları tarafımla karşılıklı olarak müzakere edilmiş olup, Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşmesi'nin tüm şart ve hükümlerinin açık ve anlaşılır olduğunu, Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşmesi'nden doğan hak ve yükümlülüklerimi bilerek imzaladığımı beyan, kabul ve taahhüt ederim. İşbu Sözleşme'nin ve eki Ödeme Planı ile Masraf, Komisyon Ve Ücret Listesi'nin birer nüshasını teslim aldığımı beyan ve kabul ederim.

Müşteri tarafından el yazısı ile "Sözleşmenin ve eklerinin bir nüshasını elden aldım." yazabileceği alan olarak düzenlenmiştir.

Kredili Müşteri İsim ve Soyadı :


İmza :


EK-1: Ödeme Planı

EK-2: Masraf, Komisyon Ve Ücret Listesi

EK-3: Mevduat Rehni

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.

Direktör


Direktör


GERÇEK KİŞİ KEFİL

Not: Kefil ile ilgili aşağıdaki tüm alanların kefilin el yazısı ile doldurulması zorunludur.

Kefilin Adı/Soyadı

Kefilin Adresi

Kefalet Limiti

Rakamla,
Yazıyla

Kefalet Tarihi

İmza

GERÇEK KİŞİ KEFİLİN EŞ MUVAFAKATI

İşbu TEB ÖN ÖDEMELİ KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ' ne istinaden Bankanızca kredili müşteri'e kullandırılmış veya kullanılacak kredilere eşim.....'nin(Yazıyla.....)' tutar kadar kefil olmasına, muvafakat ettiğimi gayrikabili rücu olarak beyan ve kabul ederim.

İsim/Soyad

Tarih:

İmza:

...../...../..... tarihinde almış bulunduğum hesap numarasında izlenen Tüketici Kredisinin taksit tutarlarının, krediye ait geri ödeme planında gösterilen şekilde vadelerinde, nezdinizde bulunan ve maaşımın yatmakta olduğu numaralı Türk Lirası vadesiz mevduat hesabından her seferinde talimat alınmasına gerek olmaksızın Şubenizce tahsil edilmesini rica ederim.

Maaş Anlaşmalı Müşteri :

İmza:

EK-3: MEVDUAT REHNI

İşbu EK-3 Mevduat Rehni'nin Kredili Müşteri tarafından imzalanmış olması halinde Kredili Müşteri, işbu Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşmesi ile ön ödemeli konut satış sözleşmesi tarihinden itibaren 14 gün boyunca 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 43. Maddesi gereğince tüm kredi tutarının Banka'ya rehinli olduğunu ve 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 43. maddesine uygun olarak cayma hakkının kullanılmaması durumunda ise satıcıya rehinli olduğunu, bu süre sonunda tüm kredi tutarının Kredili Müşteri'nin virman talimatı uyarınca satıcı hesabına aktarılacağını, gayrikabili rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt eder.

...../...../.....

MEVDUAT REHNI

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.

..... ŞUBESİ'NE

Tarafım ile("Firma") arasında akdedilmiş/.... tarihli ön ödemeli konut satış sözleşmesini istinaden Firma'dan satın almış olduğum..... tapunun.....ili,İlçesi,.... ada, pafta, parsel,bağımsız bölüm numaralı konutun finansmanı için Bankanızca tarafıma kullanılacak Ön Ödemeli TEB Konut Finansmanı Kredisi tutarlarının Şubeniz nezdinde açtırmış bulunduğum numaralı vadeli/vadesiz.....'lık mevduat hesabıma aktarılmasını Şubeniz nezdinde açtırmış bulunduğum işbu numaralı vadeli/vadesiz.....'lık mevduat hesabımı işlemiş ve işleyecek faizleri ile birlikte Bankanıza gayri kabili rücu olarak 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 43. maddesine uygun olarak rehin ettiğimi, rehinli tutarlar için herhangi bir faiz talebinde bulunmayacağımı, Bankanızın herhangi bir yazılı talimatıma gerek kalmaksızın bu hesapta mevcut ve ileride yatırılacak olan paraları dilediği zamanda ve re'sen namıma açılacak bir bloke hesaba almaya yetkili bulunduğunu, bloke hesaptaki paralarında işbu rehlin şümulüne dahil olduğunu, tarafımca cayma hakkının kullanılması durumunda Bankanızın herhangi bir yasal yola başvurmaksızın veya herhangi bir ihbar veya ihtar yapmasına lüzum kalmaksızın rehnedilen bu parayı dilediği zamanda tarafıma kullanılacak Ön Ödemeli TEB Konut Finansmanı Kredisi tutarlarına mahsup etmeye yetkili olduğunu, tarafımca 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 43. maddesine uygun olarak cayma hakkının kullanılmaması durumunda ise Firma'ya rehinli olduğunu, bu süre sonunda tüm kredi tutarının virman talimatım uyarınca satıcı hesabına aktarılacağını gayrikabili rücu olarak beyan ve kabul ederim.

Kredili Müşteri İsim/Soyad

Tarih:

İmza: