



## Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşme Öncesi Bilgi Formu

İşbu “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu”, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik ve Türkiye Bankalar Birliği Bankalar ile Bireysel Müşterileri Arasında İmzalanacak Sözleşmelerin Şekil ve İçeriğinde Yer Alması Gereken Asgari Hususlar İle Sözleşmelerin Uygulanacağı İşlemlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ kapsamında hazırlanmış olup, Kredi Müşterisi’ne teklif edilen kredi koşullarını içermektedir.

### a) Konut finansmanı kuruluşunun unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri:

Türk Ekonomi Bankası A.Ş. .... Şubesi (İşbu bilgi formunda “Banka” olarak anılacaktır)

Adresi: .....

Şube Yetkilisi:

Telefon Numarası:

E-posta:

### b) Cayma Hakkı

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 43. maddesi uyarınca Kredili Müşteri, satıcı ile akdetmiş olduğu ön ödemeli konut satış sözleşmesini imzaladığı tarihten 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 yöneltmiş olması yeterlidir.

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.

### c) Dönme Hakkı

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.

Dönme hakkının Kredili Müşteri tarafından 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 45. maddesine uygun olarak kullanılması durumunda Banka, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak masraf ve komisyon tahsil edebilecektir.

### d) Sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerinin tanımları ile bu kredi tipleri arasındaki farklara ve Kredi Müşterisine muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar:

Sabit faizli ön ödemeli 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. Bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması 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 Ücreti tahsil edilecektir.



**Değişken faizli ön ödemeli konut finansmanı:** Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına Banka tarafından uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan faiz oranını içeren kredi tipidir. Değişken faizli kredilerde başlangıçta sözleşmede belirlenen faiz oranı, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen yurtiçinde veya yurtdışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilebilir. Her halde, dönemsel geri ödeme tutarı, başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşamaz. Kredi Müşterisi bir ya da birden fazla ödemeyi vadesinden önce yaptığı takdirde, değişken faizli kredilerde Kredi Müşterisinden erken ödeme ücreti talep edilmez.

**Sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı:** Aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle faiz oranının belirlendiği kredi tipidir.

Hangi tip faiz oranı ile kredi kullanılacağına ilişkin seçim hakkı, Kredi Müşterisine aittir.

Hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılması zorunlu değildir. Söz konusu sigortaları yaptırarak risklere karşı kendinizi ve evinizi teminat altına almanızı TEB olarak öneririz.

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

Dövize endekli kredi, kredi kullandırım tarihinde Banka'nın o yabancı para için uyguladığı Efektif Alış Kuru üzerinden hesaplanarak TL olarak kullandırılır. Dövize endekli 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.

Dövize endekli krediler döviz kredisi değil dövize endekli 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.

f) 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) Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranı:

EK-1'deki Ödeme Planı'nda gösterilmiştir.

3) Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı:

EK-1'deki Ödeme Planı'nda gösterilmiştir.

4) Kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar:

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması 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 Ücreti tahsil edilecektir.

5) 10.000 TL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı:

EK-2'de gösterilmiştir.

g) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı:

EK-1'deki Ödeme Planı'nda gösterilmiştir.

h) İstenecek teminatlar:

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, fakki Banka tarafından bildirilinceye kadar ipotek tesis edecektir.

[.....]

6) 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 % .....

7) Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) oranı:

Konut edinimi amacıyla kullanılan kredilerde %0;

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

i) 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 akdi faiz oranının %30 fazlasını geçmemek üzere belirlenmektedir.

j) 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.

Gecikme halinde Banka, Kredi Müşterisine durumu 5 işgünü içinde bildirecektir. Bankanın bildirimine rağmen Kredi Müşterisi borcunu ödemediği takdirde, Banka alacağın tasfiyesi için Kredi Müşterisi aleyhine kanuni takibe geçmeye yetkilidir.

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.

Ön Ödemeli 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 Endekli 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.

**k) Bağlı kredilerde Bankanın sorumluluğu:**

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.

Bağlı kredilerde konutun satıcı tarafından hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi, konutun ayıplı olması durumunda 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.

Bankanın bu sorumluluğu, Banka tarafından verilen kredinin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi devam eder.

**l) Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartların değişmezliği:**

Kredi Müşterisi ve Banka arasında akdedilen ön ödemeli konut finansmanı sözleşmesinde öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde Kredi Müşterisi aleyhine değiştirilemez.

**m) Ödemeleri kıymetli evraka bağlama ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alma yasağı:**

Bankanın ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır.



Türk Ekonomi Bankası A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 189356  
TEB Kampüs C ve D Blok Saray Mahallesi  
Sokullu Caddesi No 7A - 7B Ümraniye / İSTANBUL  
www.teb.com.tr

Bu yasağa rağmen Kredi Müşterisinden bir kıymetli evrak alınacak olursa, Kredi Müşterisi bu kıymetli evrakı Bankadan geri isteme hakkına sahiptir. Bununla beraber Banka, kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle Kredi Müşterisinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

İdari giderler, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi kredi sözleşmesine ilişkin tüm maliyet kalemlerini içeren tablo:

MASRAFIN ADI	FAİZ ORANI	MASRAF TUTARI	AÇIKLAMA
Faiz Oranı (Aylık)	%..		
Kredi Tahsis Ücreti			
Ekspertiz Ücreti		TL	
İpotek Tesis Ücreti		TL	
Sigorta Masrafları		TL	

TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 189356  
www.teb.com.tr