

Doküman No	14.KRE.FR.3204	Sayfa No	1/5
Konu	Sabit Faizli Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşme Öncesi Bilgi 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 ilgili yönetmelikleri 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

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

b) Cayma Hakkı

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

Doküman No	14.KRE.FR.3204	Sayfa No	2/5
Konu	Sabit Faizli Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşme Öncesi Bilgi Formu		

bildirim bu süre içinde satıcıya Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak noter aracılığı ile yöneltilmiş 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 ve ilgili mevzuat uyarınca Kredili Müşteri, 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 ilgili mevzuata 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.

d) Sabit faizli ön ödemeli konut finansmanı kredi tipinin tanımı 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.

e) 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 Alish 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.

f) 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

**TEB**

Doküman No	14.KRE.FR.3204	Sayfa No	3/5
Konu	Sabit Faizli Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşme Öncesi Bilgi Formu		

ödenen tutarın kalan vade süresi esas alınarak oranı tespit edilen Erken Ödeme Tazminatı 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.

g) 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.

h) 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 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.

i) 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 kayıtlı 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.

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.

**TEB**

Doküman No	14.KRE.FR.3204	Sayfa No	4/5
Konu	Sabit Faizli Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşme Öncesi Bilgi Formu		

İşbu sözleşme kapsamında Kredi Müşterisi'nin Banka'dan temin edeceği konut kredisinin teminatı olarak bu alınan şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılacaktır. Kredi Müşterisi'nin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatların diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılacaktır. Kredi Müşterisi 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 %

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 aylık akdi faiz oranının %30 fazlasını geçmemek üzere belirlenmektedir.
Temerrüt hâli de dâhil olmak üzere kredi ile ilgili bileşik faiz uygulanmamaktadır.

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.

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 olmadığını 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.

Doküman No	14.KRE.FR.3204	Sayfa No	5/5
Konu	Sabit Faizli Ön Ödemeli Konut Finansmanı Sözleşme Öncesi Bilgi Formu		

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.

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 aylık 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.

Kredi Müşterisi, 5 (beş) sayfadan ibaret ve 2 (iki) nüsha düzenlenmiş işbu bilgi formunda yer alan bilgileri okuyup anladığını ve 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: