

KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE) SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU

Bu formda yer alan bilgiler ve kredi koşulları (2) tarihi itibari ile düzenlenmiş olup, verilen bilgiler(3) tarihine kadar geçerlidir. Müşterinin bu tarihten sonra kredi talebi olması halinde, yeni kredi koşullarını içeren yeni konut finansmanı (mortgage) sözleşme öncesi bilgi formu sunulacaktır. Kredi talebinin olumsuz olarak sonuçlanması halinde Müşteri derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirilir.

1- KREDİ ALINMASINA İLİŞKİN ŞARTLAR

Sözleşme No (Kredi Referansı)	..... [1]	Toplam Faiz Tutarı	%[14]
Kredi Toplam Tutarı (Anapara)	.....[4]	Toplam Vergi ve Fon Tutarı	.....[15]
Kredinin Para Birimi	..... [5]	Aylık Taksit Tutarı	.....[16]
Akdi Faiz Oranı	Aylık % [6]; Yıllık %[7]	Toplam Taksit Tutarı	.....[17]
İndirimli Faiz Oranı	Aylık.....[8] ; Yıllık [9]	Kredinin Toplam Maliyeti (Toplam Borç Tutarı) (5)	..... [18]
Peşin Faiz Tutarı (VARSA) (3)	:.....[10]	Sözleşme süresi:	Vade başlangıç ve vade bitiş tarihleri arasındaki süredir.
Kredi Faiz Türü	Sabit faiz	Vade Başlangıç Tarihi	.....[19]
Taksit Sayısı	:.....[11]	Vade Bitiş Tarihi	.....(20)
B.S.M.V Oranı	:%[12]	Efektif Yıllık Faiz Oranı (Yıllık Maliyet Oranı)(6)	:%[21]
K.K.D.F Oranı	%[13]	Yıllık Gecikme(Temerrüt)Faiz Oranı(7)	:%[22]

Krediye İlişkin Ücretler:

Bu formda detayları belirtilmiş olan krediye ilişkin ücretler müşteri tarafından kredi kullanım tarihinde nakden hesaba yatırılarak ödenebilir. Bu şekilde ödenmemesi durumunda yukarıda belirtilmiş olan kredi tutarı Müşteri hesabına geçtikten sonra ilgili tutardan mahsup edilerek tahsil edilir ve kalan kredi tutarı Müşterinin kullanımına bırakılır.

Kredi Tahsis Ücreti (Varsa BSMV Dahil) :[23]

Kredinin yeniden yapılandırılması (refinansman) durumunda yeniden yapılandırma ücreti olarak ödenecek tutarı ifade eder.

Ekspertiz Ücreti (Varsa) :[24]

Ekspertiz ücreti gayrimenkulün konumuna, büyüklüğüne göre değişmektedir. İlgili ücret daire, mesken ve 500 m²'ye kadar villa için geçerli ortalama ücret olup; bu tutar krediniz onaylanıp ekspertiz ücretinin net olarak belirlenmesi süresince hesabınızda bloke edilecek ve ekspertiz firmasının yansıtacağı maliyet sonucu oluşacak ücret hesabınızdan tahsil edilecektir. Ücretin, bloke edilen tutardan düşük olması/fazla olması durumunda kalan tutar müşterinin serbest kullanımına bırakılır/müşteriden tahsil edilir.

Herhangi bir nedenle kredinin kullandırılmaması halinde "Ekspertiz Ücreti" iade edilmez. Müşterinin talep etmesi halinde, varsa konuta ilişkin ekspertiz raporunun bir örneği verilir.

Taşınır ve Taşınmaz Rehin Tesis Ücreti :[25]

Krediye ilişkin tanımlar www.denizbank.com/sozlesme-ve-formlar/sozlesmeler.aspx adresinde yer almaktadır. Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullandırılması durumunda ücretler kredinin kullandırıldığı yabancı para üzerinden yıllık maliyet oranı hesaplamasına dahil edilir ve Sözleşme’de Banka’nın o günkü döviz kurları dikkate alınarak TL gösterilir.

Müşterinin kullandığı Konut Finansmanı kredisi ile satın aldığı müstakil apart daire, apart tatil ünitesi ve çatı piyesi olan apart taşınmazın konut amacı dışında kullanılması halinde, kullanılan kredinin Kaynak Kullanım Destekleme Fonu (KKDF) ve Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi’ne (BSMV) tabi olduğuna dair yazılı bir görüş ve talimat alınması veya Bankadan tahsilinin talep edilmesi halinde; söz konusu konut finansmanı kredisi ile ilgili herhangi bir tarihte ve nedenle, doğmuş ve doğacak KKDF ve BSMV tutarının tamamını gecikme faizleri ve eklentileri ile, ayrıca bu işlemle ilgili olarak Bankanın uğrayacağı her türlü zarar her türlü eklentileriyle (faiz, masraf vb gibi) birlikte Bankanın ilk yazılı talebinden itibaren en geç 7 (yedi) gün içerisinde nakden ve defaten Bankaya Müşteri tarafından ödenir. Müşteri bu Sözleşmeden doğan borçları vadesinde ödemediği takdirde, akdi faiz yanında temerrüdün doğduğu tarihten ödeme tarihine kadar geçecek günler için gecikme faizini de öder. Müşteri, konut finansman kredisi sözleşmesi kapsamında kullanılan kredinin tamamının veya bir kısmının konut alımı dışında başka bir amaçla kullanılması ve/veya konutun üçüncü bir kişiye devredilmesi nedeniyle kullanılan kredinin konut kredisi vasfını yitirmesi durumunda devlete ödenmekle yükümlü olunan KKDF, BSMV ve benzeri tüm yasal vergi ve giderlerden sorumludur.

2.TANIMLAR

Sabit Faizli Kredi: Müşteri ile Banka’nın mutabakatıyla Sözleşme başlangıcında belirlenen ve Banka ile Müşteri’nin ortak rızası dışında değiştirilmeyen faiz oranı ile kullanılan krediyi ifade eder.

Değişken Faizli Kredi: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve/veya faiz oranlarına Banka’ca uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan ve dönemsel olarak değişebilen faiz oranı ile kullanılan krediyi ifade eder.

Sabit ve Değişken Faizin Birlikte Uygulandığı Kredi: Sözleşme başlangıcında belirlenen ve Banka ile Müşteri’nin ortak rızası dışında değiştirilemeyen sabit faiz oranını, belirlenen sabit faizli vade döneminde; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına bankamızca uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan değişken faiz oranının da değişken faizli vade döneminde geçerli olduğu krediyi ifade eder.

3. TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE GENEL HÜKÜMLER

3.1 Ekspertiz İşlemi: Satın alınacak konut için ekspertiz incelemesi yapılır. Bu inceleme müşteri bilgisi dahilinde Banka’nın anlaşmalı olduğu ekspertiz firmaları tarafından yapılmaktadır. Yeniden yapılandırma kredilerinde Bankanın ilgili birimi tarafından gerekli görülmesi halinde ekspertiz işlemi yapılmaktadır.

3.2 Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret talep edilmez ve bu hesap Müşterinin aksine yazılı talebi olmaması halinde kredinin ödenmesi ile kapanır.

3.3 Banka, Müşteri’nin ek bir muvafakatine gerek olmaksızın, Müşteri’ye herhangi bir ihbarda bulunmaksızın, Müşteri’nin Banka’ya olan borçlarının, taahhütlerinin, Banka’ya verdiği/vereceği teminatların tamamını veya bir kısmını Türkiye veya yurt dışında bulunan 3. kişilere temlik etmeye, satmaya, iskonto etmeye veya rehin etmeye, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca bunları teminat havuzuna dahil ederek ikincil piyasada kullanmaya, karşılık göstererek menkul kıymetler, borçlanma senetleri düzenlemeye, ihraç etmeye ve/veya bu menkul kıymetleri/borçlanma senetlerini mevzuatın izin verdiği ve Banka’nın uygun göreceği şekil ve şartlarda 3. Kişilere devir ve temlik etmeye, satmaya, iskonto etmeye veya rehin etmeye tamamen yetkilidir. Banka’nın söz konusu keyfiyeti Müşteri’ye ihbar etmesi halinde ise Müşteri, bu Sözleşmede Banka’ya karşı olan tüm borçlarını herhangi bir takas mahsup, veya karşı talep ileri sürmeksizin, satın alana, iskonto edene, temellük edene veya rehin alana karşı yerine getirir.

3.4 Teminat/lar:

İpotek (Rehin): Müşteri, konut finansmanı (mortgage) kredisine ilişkin doğmuş ve/veya doğacak bütün borçların teminatını teşkil etmek üzere, Banka lehine, krediye konu taşınmaz(lar) üzerinde ipotek tesis eder. Buna ek olarak yada bunun haricinde bu Sözleşme kapsamında doğmuş ve doğacak kredi borçlarının teminatını teşkil

etmek üzere kefaletname, mevduat rehni, taşıt rehni, ticari işletme rehni, menkul rehni, kıymetli maden rehni, taşınmaz ipoteki, alacak temlikli teminatı/teminatları da alınabilir. Bu teminatlar şahsi teminatlardan olması halinde adi kefalet sayılır. Müşterinin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatların diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılır.

3.5 Sigorta

Müşterinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı ile açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılamaz. Müşteri sigortayı yaptırmak istemesi halinde Banka dışında bir sağlayıcıdan da hizmet alabilir.

3.6 Erken Ödeme ve Erken Ödeme Tazminatı

Müşteri, bankaya borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödeyebilir. Bu hallerde Banka erken ödenen miktara göre Tüketicinin Korunması hakkında Kanunun ve ilgili diğer Yönetmelikler kapsamında gerekli indirim yapar.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde; müşterinin bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda Banka tarafından müşteriden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde %1'ini (yüzde birini), kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde %2'sini (yüzde ikisini) ve hiçbir şekilde müşteriye yapılacak toplam indirim tutarını geçemez.

3.7 Temerrüt ve Hukuksal Sonuçları

Müşteri'nin Ödeme Planı'na dahil birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde Banka Müşteri'ye ödeme yapması için 30 (otuz) gün süre tanır. Bu süre içerisinde ödeme yapmaması halinde Banka borcun tamamının ifa edilmesini talep edebilir. Banka, başka bir ihtara gerek olmaksızın tüm alacaklarının tahsil için haciz veya iflas yolu ile takibe geçebilir ve alınan teminatların nakde çevrilmesi için takipte bulunabilir ve bedellerini Müşteri'nin borçlarına mahsup edebilir.

Temerrüt hali de dahil olmak üzere kredi sözleşmelerine dayanılarak yapılan her türlü işlemde bileşik faiz uygulanmaz.

3.8 DASK (Doğal Afet Sigortaları Kurumu) Zorunlu Deprem Sigortası

Zorunlu Deprem Sigortası, konutlarda depremin neden olacağı maddi zararların belirlenecek sigorta bedeli dahilinde devlet tarafından tazmin edilmesini sağlamaya yönelik sigorta sistemi olup sigorta primi ve sigorta bedeli, taşınmazın daire yüzölçümü ile bulunduğu bölge dikkate alınarak Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK) tarafından hesaplanır. Bankalarca zorunlu deprem sigortası primleri tahsil edilerek DASK'a ödenir.

4. Beyan



Bu Formu okuyup içeriğine ilişkin bilgi sahibi olduğumu ve **bir nüshasını elden teslim aldığımı**, formda yer alan konular dışında her türlü detaylı bilginin Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşmesi'nde yer aldığını ve bu formun Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşmesinin ayrılmaz parçası olacağını kabul ve beyan ederim. .../.../20...[26]

Bu Konut Finansmanı (Mortgage) Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nda öngörülen şartlar, Konut Finansmanı (Mortgage) Kredisi Sözleşmesi süresi içinde Müşteri ve varsa Kefil(ler) aleyhine değiştirilemez.

Bu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nun müşteriye verilmesi, Banka'ca kredi verileceğine ilişkin bir taahhüt olmayıp, kredi Banka tarafından yapılacak değerlendirme sonucunda uygun bulunması halinde kullanılır.

Yukarıda tarafıma yapılan bilgilendirme kapsamında ve belirtilen koşullarda Konut Finansmanı (mortgage) Kredisi talep ederim.

EK: Talep edilen kredi tutarı ve iki farklı vade seçeneği esas alınarak hazırlanmış örnek ödeme planları

Müşteri [27] Adı/Soyadı: Adresi: İmzası	DenizBank A.Ş.  İzzet Oğuzhan Özark Genel Müdür Yardımcısı	 Mustafa Özel Genel Müdür Yardımcısı
---	---	---

Bu Sözleşme elektronik imza ile imzalanmıştır. Bu Sözleşme'nin elektronik imzalı haline <http://dnz.im/i9WJr> adresinden ulaşabilirsiniz.

ÖRNEKTİR