

# KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE) SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU

Form No.: .....[1]

Bu formda bilgileri yer alan konut finansmanı (mortgage) kredisinin kullanılabilmesi için konut sigortası ve hayat sigortası yaptırılması zorunlu değildir. Bununla birlikte söz konusu sigortaları yaptırarak risklere karşı kendinizi ve evinizi teminat altına alabilirsiniz!

## 1. KREDİ BİLGİLERİ

Kredi Kullanım Koşulları :

Aşağıda belirtilen konut finansmanı kredisi ..... / ..... / 20.... [2] tarihi itibarıyla kullanıma sunulmuş olup, verilen faiz oranı ..... / ..... / 20.... [3] tarihine kadar geçerlidir.

Kredi Tutarı : ..... [4]  
Kredinin Para Birimi : ..... [5]  
Faiz Oranı : Aylık % ..... [6] ; Yıllık % .....[7]  
Faiz Türü : Sabit faiz .....[8]

Taksit Sayısı : ..... [9]  
B.S.M.V Oranı : % .....[10]  
K.K.D.F Oranı : % .....[11]  
Toplam Faiz Tutarı : ..... [12]  
Toplam Vergi ve Fon Tutarı : ..... [13]

Aylık Taksit Tutarı : ..... [14]  
Yıllık Geri Ödeme Tutarı : ..... [15]  
Toplam Geri Ödeme Tutarı : ..... [16]

Yıllık Maliyet Oranı : % .....[17]  
Yıllık Gecikme(Temerrüt)Faizi Oranı : % .....[18]

**Krediye İlişkin Diğer Giderler :**

1. Kredi Tahsis Ücreti : ..... [19]  
2. Peşin Ödenen Faiz Tutarı : ..... [20]  
3. Gayrimenkul Ekspertiz Ücreti : ..... [21]

\* Ekspertiz ücreti gayrimenkulün konumuna, büyüklüğüne göre değişmektedir. İlgili ücret daire, mesken ve 500 m '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.

4. Taşınır ve Taşınmaz Rehin Tesis Ücreti : .....[22]  
5. DASK Zorunlu Deprem Sigortası Primi : .....[23]

Diğer Giderler Toplamı : ..... [24]  
Örnek Geri Ödeme Planları :

Bu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nun Kredi Kullanım Koşulları başlığı altında yer alan sabit faiz oranı temel alınarak 10.000.- (.....)[25] tutarındaki sabit faizli konut finansmanı (mortgage) kredisine ilişkin 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanmış olan örnek ödeme planları Ek'te sunulmuştur.

**İpotek Konusu Taşınmaz(lar)a İlişkin Bilgiler :**

Adres(ler) : [26]

Taşınmaz 1. ....  
.....Taşınmaz .....  
.....Taşınmaz .....  
.....Taşınmaz .....  
.....

Ekspertiz Değer(ler)i : [27]

Taşınmaz 1. .... Taşınmaz .....

Taşınmaz ..... Taşınmaz .....

**2. TARAFLAR**

Bu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nda;

**Banka:** Denizbank A.Ş. Merkez ve/veya bilumum yurtiçi ve yurtdışı şubelerini ifade eder.**Müşteri:** Banka tarafından talebi üzerine kendisine, Konut Finansmanı (Mortgage) Kredisi Sözleşmesi imzalanması suretiyle konut finansmanı (mortgage) kredisi tahsis edilecek ve bu krediyi kullanma yetkisine sahip olacak olan gerçek kişidir.**Kefil:** Müşteri'nin Banka ile imzalayacağı Konut Finansmanı (Mortgage) Kredisi Sözleşmesi kapsamında doğacak borçlarının ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin temini amacıyla Banka ile Kefaletname imzalayacak olan ve anılan borçlardan ilgili mevzuat ve imzalayacağı kefaletname kapsamında sorumlu olacak gerçek kişidir.**3. GENEL 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.**Karma Faizli 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.**BSMV / KKDF:** Bankacılık Sigorta ve Muamele Vergisi (BSMV) ile Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) kredilerin

faiz ve peşin ödenen faiz tutarları üzerinden bankalarca tahsil edilip devlete ödenen vergi ve fon kesintileridir. 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Hakkında Kanun” ile ilgili diğer kanun ve yönetmelikler gereği konut finansmanı (mortgage) kredisinin geçerli faiz oranı üzerinden hesaplanacak BSMV ve KKDF oranları aşağıdaki gibidir:

- Ticari amaçlı olmayan sadece konut edinimine yönelik konut finansmanı (mortgage) kredilerinde BSMV. % 0 ve KKDF % 0
- Sahip olunan konutun teminat gösterildiği, ticari veya mesleki amaçlı olmayan sadece bireysel amaçlı kullanılan konut finansmanı (mortgage) kredilerinde BSMV. % 0 ve KKDF % 15
- Daha önce kullanılmış olan bir konut finansmanı kredisinin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan kredilerde BSMV % ve KKDF % 0

**Yıllık Maliyet Oranı:** Konut finansmanı (mortgage) kredisinin toplam faiz tutarına varsa;

- Bu oranın üzerinden hesaplanacak B.S.M.V. ve/veya K.K.D.F. tutarlarının,
- Krediye ilişkin olarak Banka’ya ödenen kredi tahsis ücreti tutarının,
- Kredi konusu taşınmaza ilişkin olarak Banka’ya ödenen ekspertiz ücreti tutarının,
- Kredi teminatındaki ipoteğe ilişkin olarak Banka’ya ödenen taşınır ve taşınmaz rehin tesis ücreti tutarının eklenmeleri ile bulunacak konut finansmanı (mortgage) kredisinin toplam maliyet tutarını veren yıllık faiz oranını ifade eder.

**Gecikme (Temerrüt) Faizi:**

- Sabit faizli konut finansmanı (mortgage) kredilerinde, temerrüt tarihinden itibaren akdi faiz oranının % 30 fazlası,
- Değişken faizli konut finansmanı (mortgage) kredilerinde, temerrüt tarihinden itibaren cari faiz oranının % 30 fazlası,
- Karma faizli konut finansmanı (mortgage) kredilerinde; temerrüt sabit faizli vade döneminde gerçekleşirse akdi faiz oranının % 30 fazlası, temerrüt değişken faizli vade döneminde gerçekleşirse cari faiz oranının % 30 fazlası temerrüt faizi olarak uygulanır.

**İpotek (Rehin):** Müşteri, kullandırması muhtemel 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. Banka gerekli gördüğü durumlarda kredinin teminatını teşkil etmek üzere ipoteğe ilave olarak kefil isteyebilir ve/veya menkul/ler üzerinde rehin ve blokaj oluşturabilir.

Ancak, Banka’nın kredi geri ödemelerini bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen bir kıymetli evrak alınması halinde, Müşteri ve Kefil(ler) bu kıymetli evrakı Banka’dan geri isteyebilir. Banka, kıymetli evrakı bir başkasına devrederse, Müşteri ve Kefil(ler)’in bu sebeple uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

#### 4. SÖZLEŞME İLE İLGİLİ GENEL KOŞULLAR

##### **Bir veya Birden Fazla Taksitin Vadesinden Önce Ödenmesi**

Müşteri tarafından bir veya birden fazla taksitin vadesinden önce ödenmesi durumunda, Banka erken ödenen miktara göre sözleşme öncesi bilgi formunda yer alan hesaplama göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin erken ödenen taksit tutarı içinde yer alan anapara tutarı üzerinden akdi faiz oranı ile erken ödenen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz ve işbu faiz üzerinden hesaplanacak kamusal yükümlülükler toplamı kadar kredi borcundan indirim yapar.

##### **Kredi’nin Tamamının Erken Ödenmesi**

Erken ödeme taksit tarihinde yapılıyorsa Banka; vadesi gelen taksit ödemesi, geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve kamusal yükümlülükleri tahsil eder.

Erken ödeme iki taksit tarihi arasında yapılıyorsa; ödeme planında yer alan en son ödenmiş taksit tarihiyle erken kapama işleminin gerçekleştiği tarih arasında anaparaya işleyen faiz tutarı, en son ödenmiş taksit tarihi itibarıyla geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve kamusal yükümlülükler tahsil edilir.

### Erken Ödeme Tazminatı

Banka'nın kullandığı sabit faizli konut finansmanı (mortgage) kredilerinde, imzalanacak sabit faizli konut finansmanı kredisi sözleşmesi gereği Banka, sabit faizli konut kredilerinin bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılmış olması durumunda Müşteri'den erken ödeme tazminatı talep edebilir. Erken ödeme tazminatı gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve Müşteri tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde %1'ini (yüzde birini), kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise %2'sini (yüzde ikisini) geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde Müşteriden erken ödeme tazminatı talep edilmez.

### Temerrüdün Hukuksal Sonuçları

Temerrüt, Müşteri ve Kefil(ler)'in, kendilerine tanınan sürede kredi borcunu tahakkuk eden temerrüt faizleri ile birlikte ifa etmemesi durumudur. Banka böyle bir durumda tüm alacaklarının tahsili için Müşteri ve Kefil(ler) aleyhinde haciz veya iflas yolu ile takibe geçebilir ve kredinin teminatı olarak verilecek rehinli menkul/ler ile ipotekli taşınmaz(lar)ın paraya çevrilmesi için icra takibi başlatabilir ve krediye konu menkul/ler ile taşınmaz(lar)ı sattırabilir. Bu halde Banka ayrıca; Müşteri ve Kefil(ler)'in, Banka'nın merkez ve tüm şubelerinde bulunan ve ileride bulunabilecek olan vadesi gelmiş/gelmemiş bircümle alacak, mevduat hesapları, bloke hesaplar, nakit, hisse senetleri, yatırım fonları, tahviller, kiralık kasaları, lehine gelmiş ve gelecek tüm havaletler ve tahsile verilen senet ve çekler ve sair tüm kıymetli evrak üzerinde, kredi hesaplarında herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın hapis, takas ve mahsup hakkını kullanabilir.

### Bağlı Krediler

Konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmeye ilişkin kredi bağlı kredidir. Bağlı kredilerde, konutun hiç yada gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle Müşterinin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda yer alan seçimlik haklarından birini kullanması halinde, satıcı ve banka müteselsilen sorumludur. Ancak Banka'nın sorumluluğu konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda konutun teslim edildiği tarihten itibaren, kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere 1 (bir) yıldır.

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

Banka ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin bir sözleşme olmaksızın, Müşterinin kendisi tarafından belirlenen konutun bedelinin banka tarafından ödenmesi suretiyle kullanılan krediler bağlı kredi sayılmaz.

### 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.

Konutun değeri, DASK tarafından belirlenen sigorta bedelinin üzerinde ise, bu tutarın üzerindeki kısım için Zorunlu Deprem Sigortasının yapılmış olması kaydıyla, sigorta şirketleri tarafından ihtiyari deprem sigortası yapılabilir.

"Yukarıda ayrıntıları verilen konut finansmanı (mortgage) kredisi teklifimizin beklentilerinizi karşıladığını ve hizmetlerimizden memnun kaldığınızı umuyoruz. Bu formu imzalayarak formdaki ve Ek'indeki tüm şartları ve koşulları kabul ettiğinizi ve onayladığınızı beyan ediyorsunuz."

Bu Konut Finansmanı (Mortgage) Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nda öngörülen şartlar, Banka ile Müşteri ve varsa Kefil(ler) arasında akdedilecek 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 ayrıntılı olarak açıklanan ve tarafımca/tarafımızca imzalanma niyeti bulunan Konut Finansmanı (Mortgage) Kredisi Sözleşmesi ile ilgili genel bilgiler içeren Bu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nun tarafıma verilmiş olduğunu, okuyup içeriğine ve olası ekonomik risklerine ilişkin olarak bilgi sahibi olduğumu kabul ve beyan ederim. .../.../20...[28]

Borçlu Ad / Soyad (Ünvan) : [29]	Kefil(ler) Ad / Soyad (Ünvan) : [32]
Adres : [30]	Adres : [33]
İmza : [31]	İmza : [34]
	Ad / Soyad (Ünvan) : [35]
	Adres : [36]
	İmza : [37]
Şube kaşesi ve yetkili imzalar : DenizBank A.Ş. ....[38] Şubesi	

ÖRNEKTİR



**SBERBANK**

DenizBank bir Sberbank Grubu kuruluşudur.

Denizbank A.Ş. Büyük Mükellefler Vergi Dairesi No: 2920084496

Genel Müdürlük: Büyükdere Cad. No:106 34394 Esentepe / İstanbul www.denizbank.com / 444 0 800

İst. Ticaret Sicil Memurluğu, 368587 / 316169