

KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE) SÖZLEŞMESİ

Sözleşme No : [1]

1-TARAFLAR

Bu Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşmesi ("Sözleşme") bir tarafta,

Ticaret Ünvanı : DenizBank A.Ş
Merkez Adresi : Büyükdere Cad. No:141 34394
Esentepe/İstanbul
Şube Adresi (Tebliğat Adresi) : (2)
Ticaret Sicil Müdürlüğü ve Sicil Nosu : İst. Ticaret Sicil Memurluğu 368587/316169
Web Sitesi Adresi : www.denizbank.com
Telefon Numarası : 444 0 800
Mersis Numarası :

olan DenizBank A.Ş merkez ve/veya bilimum yurtiçi ve yurtdışı şubeleri adına
.....Şubesi (2) (Bundan sonra kısaca "DenizBank" olarak anılacaktır) ile diğer tarafta,

Adres : (3)
TCKN : (3)
E-posta Adresi : (3)
Telefon Numarası : (3)

olan (3) (Bundan sonra kısaca "MÜŞTERİ" olarak anılacaktır), Müşteriye aşağıda yazılı hükümler dairesinde Konut Finansmanı (Mortgage) Kredisi ("Kredi") kullanılması amacıyla bu Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşmesini ("Sözleşme") .../.../..... (4) tarihinde taraflarca ortaklaşa düzenlenerek ve mutabık kalınarak imzalamışlardır.

İşbu Sözleşme kapsamında Banka ve Müşteri tek tek "Taraflar", birlikte "Taraflar" olarak anılır.

2- KREDİ ALINMASINA İLİŞKİN ŞARTLAR

Kredi Toplam Tutarı (Anapara) : [5]
Kredinin Para Birimi : [6]
Akdi Faiz Oranı(1) : Aylık % [7] ; Yıllık % [8]
İndirimli Faiz Oranı(2) : Aylık [9] ; Yıllık [10]
Peşin Faiz Tutarı (VARSA) (3) : [11]
Kredi Faiz Türü : Sabit faiz
Taksit Sayısı : [12]
B.S.M.V Oranı(4) : % [13]
K.K.D.F Oranı(4) : % [14]
Toplam Faiz Tutarı : [15]
Toplam Vergi ve Fon Tutarı : [16]
Aylık Taksit Tutarı : [17]
Toplam Taksit Tutarı : [18]
Kredinin Toplam Maliyeti (Toplam Borç Tutarı) (5) : [19]
Sözleşme süresi: Vade başlangıç ve vade bitiş tarihleri arasındaki süredir.

Vade Başlangıç Tarihi	:	[20]
Vade Bitiş Tarihi	:	(21)
Efektif Yıllık Faiz Oranı (Yıllık Maliyet Oranı)(6)	: %	[22]
Yıllık Gecikme(Temerrüt)Faiz Oranı(7)	: %	[23]

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) :[24]

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

Ekspertiz Ücreti (Varsa) :[25]

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 durumunda kalan tutar müşterinin serbest kullanımına bırakılır.

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 :[26]

(1)Akdi Faiz Oranı:

Sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde yer alan ve ödeme planı oluşturulmasına esas teşkil eden ve varsa Müşteri tarafından ödenen peşin faiz tutarı da dikkate alınarak hesaplanan faiz oranıdır.

(2)İndirimli Faiz Oranı:

Akdi faiz oranı üzerinden ödenen peşin faiz tutarı dikkate alınarak bulunan ve ödeme planının hesaplanmasına esas teşkil eden konut finansmanı kredisine uygulanacak olan faiz oranıdır.

(3)Peşin Faiz Tutarı:

Kredi kullanımı aşamasında kredi taksitlerinin tutarını düşürmek isteyen müşterinin tercihine bağlı olarak baştan belirli bir tutarda yapılan faiz ödemesidir. İlgili tutara BSMV ve KKDF dahildir.

(4)BSMV / KKDF: Bankacılık Sigorta ve Muamele Vergisi (BSMV) ile Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF) kredilerin faiz ve peşin 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 % 0 ve KKDF % 0

(5)Kredinin Toplam Maliyeti: Tapu devri sırasında alınan harç ve diğer yasal yükümlülükler ile konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen cezai şartlar hariç olmak üzere, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler ile varsa değişik isimler altında alınan her türlü ücretin de dahil olduğu toplam tutardır.

(6)Yıllık Maliyet Oranı: Konut finansmanı (mortgage) kredisinin toplam faiz tutarına ve/veya peşin 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 efektif yıllık faiz oranını ifade eder.

Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullanılması durumunda ücretler kredinin kullanıldığı 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.

(7)Gecikme (Temerrüt) Faiz Oranı:

Akdi faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmeyecek şekilde belirlenen orandır.

Müşteri bu Sözleşmeden doğan borçları vadesinde ödemediği takdirde, akdi faiz yanında temerrüdün doğduğu tarihten ödeme tarihine kadar geçecek günler için gecikme faizini de öder.

3-SÖZLEŞME KONUSU KONUTA İLİŞKİN GENEL BİLGİ

Bu Sözleşme, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve ilgili Yönetmelikler kapsamında konut edinmeleri amacıyla Müşterinin tüketici olması şartıyla müşterilere kredi kullanılması, konutların finansal kirala yolu ile müşteriye kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında müşterilere kredi kullanılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanılmasına yönelik bir sözleşmedir. Tüketicinin Korunması hakkında Kanununun 40. maddesi uyarınca ön ödemeli konut satışlarında Banka tarafından Müşteriye kullanılan kredi de yine bu sözleşme hükümlerine tabidir.

Bu Sözleşme kapsamında kredi, yazılı koşullara göre tesis ve tescil edilecek ipotek/ler karşılığında, hazır veya inşa halindeki konutlar veya mevcut konutta yapılacak projeye ve izne bağlanmış tadilatla kullanılmak üzere verilir.

İpotek Konusu Taşınmaz(lar)a İlişkin Bilgiler :

Adres(ler) : [27]

Taşınmaz 1.
.....

Taşınmaz _
.....

Taşınmaz _
.....

Taşınmaz _
.....

Ekspertiz Değer(ler)i : [28]

Taşınmaz 1. Taşınmaz _

Taşınmaz _ Taşınmaz _

4-TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

4.1 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.

4.2 Banka ile Müşteri arasında kurulan sözleşmenin bir örneği düzenleme tarihinden sonraki ilk yıl için müşteri tarafından ücretsiz olarak talep edilebilir.

4.3 Kredinin tamamının veya bir kısmının konut alımı dışında başka bir amaçla kullanıldığının veya Kredinin tamamının veya bir kısmının mesleki ya da ticari amaçla kullanıldığının yahut Kredi'ye konu olan ve/veya Kredinin teminatını teşkil eden taşınmazın ve/veya taşınmazların 3. kişilere devredildiğinin Banka tarafından tespit edilmesi durumunda Müşteri, bu Kredi işlemi nedeni ile doğabilecek olan faiz, vergi fon ve buna benzer yükümlülükleri gecikme faizi ve cezaları ile birlikte Banka'ya karşı sorumludur.

4.3 BSMV (Bankacılık Sigorta ve Muamele Vergisi) ve KKDF (Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu), 5582 Sayılı "Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve ilgili yasal düzenlemeler gereği konut finansmanı (mortgage) kredisinin yasal vergi ve fon kesintilerine tabi olması durumunda kredinin faiz tutarı üzerinden belirtilen oranlarda hesaplanarak tahsil edilir. Konut finansmanı kredisi ile satın alınan taşınmazın konut amacı dışında kullanılması halinde KKDF ve BSMV'nin ödenmesinin söz konusu olduğu durum ve talepleri de kapsamaktadır.

4.4 Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullanılması durumunda; kredi tutarı mevduat hesaplarına krediyi kullanan kişinin yurt içi veya yurt dışı yerleşik olması durumuna göre TL veya döviz olarak geçer. Taksit tutarları, ödeme tarihlerinde müşterinin yabancı para mevduat hesaplarından döviz olarak tahsil edilir. Döviz endeksli kredilerde ise, ödeme planı döviz olarak oluşturur ancak kredi tutarı Müşterinin Türk Lirası mevduat hesabına kredi kullanım günündeki kur esas alınarak döviz karşılığı TL olarak geçer. Taksit tutarları ödeme gününde, gün içinde Banka'nın cari döviz satış kurundan, gün sonunda ise tahsilat için belirlenen kurdan (TCMB'nin o gün saat 15:30'da açıkladığı döviz satış kuru) hesaplanır ve tahsil edilir. Mevzuata uygun olarak oluşabilecek her türlü vergi, resim, harç müşteriden tahsil edilir.

4.5 Banka Kredinin tamamını Kredinin açılmış olduğu şubeden başka bir şubeye nakledebilir. Böyle bir durumda Müşteri verilmiş ve verilecek teminatlar, aynı şartlarla diğer şubeler için de geçerli olur.

4.6 Kredi, tarafların anlaşmasına bağlı olarak Müşteri adına açılacak mevduat hesabına virman yapılmak veya bloke bir hesaptan ödenmek sureti ile kullanılabilir gibi Müşterinin konut alımında, konutu satan kişi ya da ticari işletme adına açılacak hesaba ödeme, blokeli hesaptan virman yapma sureti ile ya da satıcı kişi veya ticari işletme adına bloke çek düzenlenerek bu çeklerin doğrudan ilgili kişi veya ticari işletmeye ya da ticari işletmeye iletilmek üzere Müşteriye teslim edilerek kullanılabilir. Müşteri, konut alımının cayma ve benzeri nedenlerle gerçekleşmemesi sebebi ile veya herhangi bir nedenle bloke çekleri kullanmaktan vazgeçtiği takdirde bu çekleri Banka'ya iade eder.

4.7 Bankanın masrafı Müşteri tarafından karşılanmak üzere teminat olarak verilecek konut üzerinde ekspertiz yaptırması sonucunda herhangi bir olumsuzluğa rastlanması durumunda, Banka Krediyi kullanırmayabilir.

4.8 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 rehnetmeye, 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 rehnetmeye 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.

4.9 Bağlı Kredi Olması halinde Müşterinin Hakları

Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle müşterinin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 11. maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması halinde, satıcı ve Banka müteselsilen sorumludur. Bankanın 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 kuruluşları veya konut finansmanı fonlarına devredilmesi halinde dahi, Bankanın sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

4.10 Kredinin Geri Ödenmesi

Müşteri, Krediyi Sözleşme'nin ekinde yer alan ödeme planında belirtilen şekilde öder.

Taksit vadesinin kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlaması durumunda taksit günü kendiliğinden bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk gün olur.

4.11 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 indirimini yapar. Tüketicinin Korunması hakkında Kanun hükümleri saklıdır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde; müşterinin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda Banka tarafından müşteriden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı müşteri tarafından Bankaya 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) geçemez. Erken ödeme tazminat tutarı hiçbir şekilde müşteriye yapılacak toplam indirim tutarını aşamaz.

4.12 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 Müşteri'nin ödeme yapmaması halinde Banka borcun tamamının ifa edilmesini talep edebilir. Banka bu durumda başka bir ihtara gerek olmaksızın tüm alacaklarının tahsili için haciz veya iflas yolu ile takibe geçebilir ve alınan teminatların nakde çevrilmesi için takipte bulunabilir. Banka, rehnettiği ya da rehnedeceği ya da üzerinde hapis hakkını kullandığı mal ve değerleri herhangi bir resmi makama ibraz etmeden açık arttırmaya çıkarabilir, kanuni yollarla paraya çevirebilir ve bedellerini Müşteri'nin borçlarına mahsup edebilir.

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

4.13 Bankanın Rehin ve Hapis Hakkı

Müşterinin bu Sözleşme kapsamında doğmuş ve doğacak borçlarının teminatı olarak Bankadaki diğer hak ve alacakları üzerinde Bankanın rehin ve hapis hakkı bulunur. Bu kapsamda Banka bu Sözleşme gereğince Müşteri tarafından verilen veya verilecek olan her türlü teminat, hak ve alacak, mevduat hesapları, bloke hesapları, nakit, esham, tahviller ile emanet veya serbest depo suretiyle verilen emtia ve emtiayı temsil eden belgeler, konşimentolar, tahsile verilen çekler ve sair tüm kıymetli evrak üzerinde herhangi bir ihbara gerek olmaksızın takas ve hapis hakkı ile Müşteri cari hesaptan alacaklı cari hesaba virman da dahil olmak üzere virman yetkisini kullanabilir.

Müşteri, Bankayı kredi geri ödemelerinin yapılması için kendisine ait hesapları kullanmak konusunda yetkilendirir. Bu çerçevede Banka mümkünse önceden ve her halükarda işlemin gerçekleştirilmesini müteakip derhal Müşteriye bildirimde bulunmak kaydıyla, Müşteri tarafından zamanında yapılmayan ödemeleri gerçekleştirmek maksadıyla Müşterinin vadesiz hesaplarındaki paraları mahsup edebilir.

4.14 Sigorta

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

4.15 Teminat/lar:

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. 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 ipoteği, gemi ipoteği, alacak temlikli teminatı/teminatları da alınabilir.

Konut finansmanı kredisi kullanımında istenecek teminatlar, Müşterinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlardan olması halinde her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Müşterinin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatların diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılır.

Kredi borcunun teferruatları ile birlikte Banka'ya tamamen ödenmesini takiben tesis edilen teminat/teminatlar Banka tarafından serbest bırakılır.

Teminat (İpotek)	Taşınmaz 1	Taşınmaz 2
Adresi		
İli		
İlçesi		
Bucağı		
Mahallesi		
Köyü/Sokağı		
Mevkii		
Niteliği		

4.15.1 Kat İrtifakı Kurulmamış Konutlar İçin İpotek Teminatı

Müşteri, kredinin kullanımından önce bu Sözleşmeden doğan tüm borç ve yükümlülüklerinin fer'ileri ile birlikte yerine getirilmesinin ve DenizBank A.Ş. Merkez ve/veya bilumum yurtiçi ve yurtdışı şubeleri tarafından kendi lehine gerek asaleten veya gerekse de kefaleten açılmış veya açılacak her nev'i kredilerden veya sair nedenlerden doğmuş veya doğacak borçların teminatı olarak bu Kredi ile satın aldığı taşınmaz üzerinde kat irtifakının tesis edilmesini müteakip, tapuda adına tescil edilirken, taşınmaz üzerine, tümü itibarı ile yani istisnai veya ihtiyari herhangi bir kayıtla bağlı olmaksızın, gerek bu Sözleşme'de gerekse de tapu sicilinde ayrıca beyan edilmiş olsun veya olmasın halen mevcut ve gelecekte ilave olunacak inşaat, tesisat ve her türlü müteammim cüzler, müstemilat ve her türlü teferruatı ile birlikte teminat kapsamındaki **1. Taşınmaz üzerinde... (.....) [29] dereceden** (y/.....)TL. [30] için, teminat kapsamındaki **2. Taşınmaz üzerinde** (.....) [31] dereceden TL. (y/.....) [32] için boşalacak bütün serbest derecelerden devamlı istifade etmek kaydıyla, **DenizBank A.Ş. lehine, fekki Banka tarafından bildirilinceye kadar sabit faizle ipotek/ler tesis edilmesini sağlar.**

4.15.2 Kat İrtifakı Kurulmuş Konutlar İçin İpotek Teminatı

Müşteri, kredinin kullanımından önce bu Sözleşmeden doğan tüm borç ve yükümlülüklerinin fer'ileri ile birlikte yerine getirilmesinin ve DenizBank A.Ş. Merkez ve/veya bilumum yurtiçi ve yurtdışı şubeleri tarafından kendi lehine gerek asaleten veya gerekse de kefaleten açılmış veya açılacak her nev'i kredilerden veya sair nedenlerden doğmuş veya doğacak borçların teminatı olarak nitelik ve özellikleri yukarıda belirtilmiş olan taşınmaz üzerine, tümü itibarı ile yani istisnai veya ihtiyari herhangi bir kayıtla bağlı olmaksızın, gerek bu Sözleşme'de gerekse de tapu sicilinde ayrıca beyan edilmiş olsun veya olmasın halen mevcut ve gelecekte ilave olunacak inşaat, tesisat ve her türlü müteammim cüzler, müstemilat ve her türlü teferruatı ile birlikte teminat kapsamındaki **1. Taşınmaz üzerinde** (.....) [33] dereceden TL. (.....) [34] için, teminat kapsamındaki **2. Taşınmaz üzerinde** (.....) [35] dereceden TL. (.....) [36] için, boşalacak bütün serbest derecelerden devamlı istifade etmek kaydıyla, **DenizBank A.Ş. lehine, fekki Banka tarafından bildirilinceye kadar sabit faizle ipotek/ler tesis edilmesini sağlar.**

4.15.3 İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Taşınmazın Kıymet Takdirinin Yapıtılması

(a) Banka, Müşteriye bu Sözleşme'nin 3.10 maddesi uyarınca yaptığı muacceliyet uyarısına rağmen verilen sürede borcun ödenmemesi halinde ipotekli gayrimenkule, Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi yaptırabilir ve takdir edilen kıymete göre gayrimenkulün satılmasını talep edebilir.

Yaptırılan kıymet takdiri satıştan en az 10 (on) iş günü önce Müşteri'ye bildirilir.

(b) Bu Sözleşmedeki sürenin bitiminde veya bitiminden önce Sözleşmede yazılı sebeplerden dolayı borcun muacceliyet kesp etmesi halinde, Müşteri borcunu teferruatları ile birlikte Bankaya tamamen ödemez yahut hangi nedenle doğmuş olursa olsun borç, taahhüt ve yükümlülüklerini yerine getirmez ise, Banka ipotekli taşınmazı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca sattırarak alacağını tahsil eder. Müşteri ipotekli taşınmazın satışından elde edilen bedeli aşan borcundan dolayı Bankaya karşı sorumludur.

4.16 Taşınmazın Kamulaştırılması

Taşınmazın ve/veya taşınmazların kamulaştırılması halinde kamulaştırma bedeli ipotekli taşınmaz yerine geçerlidir ve Banka'ca ilgili kamu kuruluşundan tahsil edilebilir, bedel arttırması yoluna gidildiği takdirde artan bedel de dahil olmak üzere kredi borcundan mahsup edilebilir.

4.17 Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri Kapsamında Kullanılan Krediler

Ön ödemeli konut satışında Banka'nın bağlı kredi kullandığı durumlarda aşağıdaki hükümler uygulanır;

Müşteri sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir.

Bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Satıcının aldığı bedeli ve Müşteriyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, Müşteri on gün içinde edinimlerini iade eder.Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar Müşterinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda Müşterinin ödediği satış bedeli, satıcı tarafından dönme bildirimının kendisine ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde yalnızca sözleşmeden dönülmesi durumunda ilgili düzenleme gereği istenebilecek masraf ve tazminat tutarı düşülerek Bankaya iade edilir. Banka söz konusu tutarı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununa uygun olarak Müşteriye geri öder. Satıcıya ve bankaya ödenen bedel ile Müşteriyi borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren Müşteri on gün içinde edimlerini iade eder.

5-UYGULANACAK DİĞER HÜKÜMLER

Krediye ilişkin uyuşmazlıkların çözümünde bu Sözleşmede hüküm bulunmaması halinde Müşteri ile Banka arasında akdedilmiş olan Temel Bankacılık Hizmet Sözleşmesi hükümleri uygulanır.

Müşterinin bu Sözleşmeden doğan haklarını, Sözleşmeden kaynaklanan Bankadaki alacaklarını başkalarına devir ve temlik edebilmesi Bankanın onayı ile mümkündür.

Müşteri, Bankadan kullandığı kredi ile satın aldığı gayrimenkulü mesken amaçlı kullanır. Bundan farklı bir amaçla kullanıldığının Banka tarafından tespit edilmesi halinde veya söz konusu taşınmazı farklı bir amaçla üçüncü kişilere devrettiği takdirde konut finansmanı kredisi sebebiyle kendisine uygulanan muafiyet ve istisnalar ortadan kalkar ve sözleşme sona erer.

Bu Sözleşme kapsamında kredi geri ödemelerinin tahsil edilmesi amacıyla bir hesap açılması durumunda bu hesap Müşterinin aksine yazılı bir talebi olmaması halinde Kredinin ödenmesi ile kapanır.

6-SÖZLEŞME'NİN SONA ERMESİ

Sözleşme, Kredi fer'ileriyle beraber tamamen kapatıldığı zaman sona erer. İlgili mevzuatta sayılan sona erme ve fesih halleri saklıdır. Bu sözleşmenin sona ermesi halinde Müşteri ile imzalanmış olan Temel Bankacılık Hizmet Sözleşmesi taraflarca ayrıca feshedilmediği sürece yürürlükte kalmaya devam eder.

7-DELİL ANLAŞMASI

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 193. maddesi çerçevesinde, bu Sözleşme ile ilgili herhangi bir uyuşmazlıkta Taraflar'ın ilgili yasal mevzuat uyarınca usulüne uygun tutulan defter ve mikrofilm, mikrofiş, ses, teyp bantları, bilgi işlem ve bilgisayar vs. kayıtları anılan kanunun 199. maddesi kapsamında geçerli delildir.

8- TEBLİGAT ADRESİ

Müşteri'nin ikametgah adresi bu Sözleşmenin 1. maddesinde aşağıda belirtilmiş olup bu adrese yapılacak her türlü bildirim ve tebliğler Müşteriye yapılmış sayılır. Müşteri, bu ikametgahını değiştirse bile yeni ikametgah adresini Banka'ya noter ya da kayıtlı veri saklayıcısı ile bildirmediği takdirde ilk adresine yapılacak her türlü tebliğ ve bildirim geçerlidir.

9- YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ

Bu Sözleşmeden doğacak her türlü anlaşmazlıkta, Türk Kanunları ve İstanbul veya[37] Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

Müşteri uyuşmazlık konusundaki başvurularını tüketici mahkemesi veya tüketici hakem heyetine yapabilir.

Bu Sözleşme 9 (dokuz) madde ve eki Ödeme Planı'ndan oluşmakta olup, Sözleşmenin tüm hükümleri Banka ve Müşteri arasında müzakere edilerek / / 20.... [4] tarihinde imzalanmıştır.

EK : Ödeme Planı[38]

Kredi kullandırımı Bankaca yapılacak değerlendirme sonucunda uygun bulunması halinde gerçekleştirilir.

Yukarıda tarafıma yapılan bilgilendirme kapsamında ve belirtilen koşullarda konut finansmanı (mortgage) kredisi talep ederim.

Bu Sözleşme ile kullanmış olduğum Konut Finansmanı (Mortgage) Kredisi ödemelerine ilişkin olarak kredi ödemelerimin yapılacak olduğu hesabımda yeterli bakiye bulunmaması durumunda, bu konut finansmanı (mortgage) kredi geri ödemelerimin Bankanıza adıma daha önce açılmış olan kredili mevduat hesabımdan (kurtaran hesabımdan) tahsilini istiyorum/talep ediyorum.

Müşteri İmza (39):

DİKKAT: Aşağıdaki alana müşteri tarafından elle "Sözleşmenin bir nüshasını elden aldım" ifadesi yazılmalıdır.(40)

Müşteri

Ad / Soyad (Ünvan) : [3]

.....

İmza:.....[41]

Banka Tarafından Doldurulacaktır

İmza huzurumda atıldı ve müşteri bilgileri teyit edildi.

Personel

Ad/Soyad:

Sicil No [42]

İmza [43]

DenizBankA.Ş
[2] Şubesi

İmza Yetkili
Personel Sicil No [44]

İmza Yetkili
Personel Sicil No [44]

Yetkili İmzalar [45]

[45]