

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!

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 bilgilendirilecektir.

1- KREDİ ALINMASINA İLİŞKİN ŞARTLAR

Kredi Toplam Tutarı (Anapara) :[4]
Kredinin Para Birimi : [5]
Akdi Faiz Oranı(1) : Aylık % [6] ; Yıllık %[7]
İndirimli Faiz Oranı(2) : Aylık %(8); Yıllık % (9)
Peşin Faiz Tutarı (VARSA) (3) :[10]
Kredi Faiz Türü : Sabit faiz
Taksit Sayısı :[11]
B.S.M.V Oranı(4) : %[12]
K.K.D.F Oranı(4) : %[13]
Toplam Faiz Tutarı :[14]
Toplam Vergi ve Fon Tutarı :[15]
Aylık Taksit Tutarı :[16]
Toplam Taksit Tutarı :[17]
Kredinin Toplam Maliyeti (Toplam Borç Tutarı) (5) :(18)
Sözleşme süresi: Vade başlangıç ve vade bitiş tarihleri arasındaki süredir.
Vade Başlangıç Tarihi :(19)
Vade Bitiş Tarihi :(20)
Efektif Yıllık Faiz Oranı (Yıllık Maliyet Oranı)(6) : %[21]
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) olması 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 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 :[25]

(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 değişiklik isimler altında alınan her türlü ücretin de dahil olduğu toplam tutardır.

(6)Yıllık Maliyet Oranı:

Konut finansmanı (mortgage) kredisinin toplam faiz tutarı ve/veya peşin ödenen 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.

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. 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:**

Her konut finansmanı kredisi kullanımında 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. Müşteri talep eder ise varsa konuta ilişkin ekspertiz raporunun bir örneği kendisine temin edilir.

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 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.

3.4 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 temliki 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.

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 indirimi 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.

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 Müşteri'nin ödeme yapmaması halinde Banka borcun tamamının ifa edilmesini talep edebilir. Banka bu durumda başka bir ihtaraya 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.

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.

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.

4. BEYAN

Yukarıda açıklanan kredi koşulları ile ilgili bilgiler içeren bu Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nu 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 Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşme Öncesi bilgi formunun DenizBank A.Ş ile akdedilmesi halinde Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşmesi ve ilgili Ödeme Planına ek ve Konut Finansmanı (Mortgage) Sözleşmesinin ayrılmaz parçası olacağını kabul ve beyan ederim. .../.../20...[28]

Bu Konut Finansmanı (Mortgage) Kredisi Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nda öngörülen şartlar, Banka ile Müşteri 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 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 Ad / Soyad : [29] Adres : [30] İmza : [31]
Şube kaşesi ve yetkili imzalar : DenizBank A.Ş.[32] Şubesi