

## KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ

- 1) Tanımlar:** İşbu Sözleşmede kullanılan aşağıdaki terimler, karşılığında yazan anlamda kullanılmıştır.  
Sözleşme: Banka ile Müşteri arasında akdedilen işbu Sözleşme ile "Sözleşme Öncesi Bilgi "Genel İşlem Koşulları Kullanılmasını Kabul Beyanı", "Geri Ödeme Planı" ve sair eklerinin bütünüdür.  
Satıcı: Müşteri tarafından alınan konutu satan gerçek veya tüzel kişidir.
- 2) Temlik Yasağı:** Müşteri Sözleşmeden doğan haklarını, Bankanın onayı olmadan başkalarına devir ve temlik edemez.
- 3) Müşterinin, Belge Temini ve Bankayı Doğru Bilgilendirme Yükümlülüğü:** Müşteri, Bankaya vermiş olduğu tüm belge ve bilgilerin, eksiksiz ve doğru olduğunu beyan, kabul ve taahhüt eder. Aksi halde, Banka krediyi kullandırmaktan vazgeçebilir; bu kabul ve taahhüdün aksinin kredinin kullanılmasından sonra saptanması halinde Banka, borcun tamamını muaccel kılma yetkisine sahiptir. Kredi itibarı değerlendirilmesinin olumsuz olması durumunda Müşteri, ücretsiz olarak bilgilendirilecektir.
- 4) Kâr payı, Kur, Vergi, Masraflar ve Komisyonlar:**
- a) Sözleşmeden kaynaklanan her türlü vergi, resim, harç, komisyon ve masraflar Müşteriye aittir. Sözleşmenin akdedilmesi sırasında gerek sözleşme ve gerekse teminatların tesisi için yapılması gerekli olacak tüm noter masrafları da Müşteri tarafından ödenir. Müşteri, onayına bağlı bildirimlerin ücretini de öder. Banka, ödemek zorunda kaldığı ücret, vergi, resim ve harçlarla, yaptığı bütün masrafları Müşteri hesabına borç kaydetmeye yetkilidir.
- b) Müşteri bu maddede sayılan nedenlerle yapılacak ilaveleri ödeme planına yansıtarak değişiklikler yapmaya Bankanın tek tarafı yetkili olduğunu, ayrıca yapılacak bu değişikliklere yürürlük tarihinden itibaren yeni ödeme planı doğrultusunda derhal uymayı ve ödeme yapmayı kabul ve taahhüt eder.
- c) Sözleşmenin eki olarak akdedilmiş bulunan ve taraflar arasında imzalanmış "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu"nda yer alan hususlar geçerli ve bağlayıcıdır.
- d) İşbu Sözleşme Sabit Kar Oranlı Kredi Sözleşmesi olarak düzenlenmiştir.
- e) Sabit ve Değişken Kar Oranlı Kredilere İlişkin Bilgi: "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu"nda yer aldığı gibidir.
- 5) Kredinin Tutarı ve Kullanılması Anı:** Kredi/Finansman net kredi tutarı ile ödenecek ücretler ve toplam borç tutarının ayrıntısı Ödeme Planında yer almıştır. Kural olarak kredi açma (tahsis) kararında belirtilen teminatların tesisinden sonra kullanır. İstisnaen Banka işlemin niteliğine ve tamamen kendi takdirine göre krediyi avans ödeme şeklinde ya da Sözleşme imzası ile teminatların tesisinden önce de kullanabilir.
- 6) Genel Esaslar Ve Tarafların Sorumluluğu:**
- a) Sözleşme kapsamında Bankanın sorumluluğunun, Müşterinin satın almak istediği konut için kredi/finansman sağlamakla sınırlı olduğunu taraflar kabul eder. Kredi tutarı, Banka tarafından Satıcıya ödenmek koşuluyla kullanılır; bu Sözleşmeye konu konutun tedariki için Banka ile Satıcı arasında herhangi bir sözleşme bulunmadıkça, Bankanın mevzuatı gereği finansman sağlama yöntemi bu olduğundan, işbu kredi bağlı kredi olarak yorumlanamaz.
- Bağlı Krediyeye Dair Hükümler: Kredinin, bağlı kredi olması halinde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle Müşterinin 6502 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması halinde, satıcı ve Banka müteselsilen sorumludur. Bu çerçevede Müşteri ancak satıcıya karşı seçimlik hakkını kullanıp, kesinleştirdikten sonra Bankaya başvurabilir. Ancak, 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 bir yıldır ve azami kullandığı kredi tutarı ile sınırlıdır.
- b) Kredi Kullanılmasına İlişkin Şartlar: Banka aşağıdaki koşulların ve yasalarca gerekecek tüm ilave koşulların gerçekleşmesi halinde kredi kullanıracaktır.
- i) Finansmana konu mal/hizmet katılım bankacılığı prensiplerine uygun olmalıdır.

ii)İstenen teminatlar verilmiş olmalıdır. Banka gerektiğinde ilave teminat isteyebilir. İstisnaen Banka işlemin niteliğine ve kendi takdirine göre krediyi teminatların tesisinden önce de kullanabilir.

iii)Müşteri tarafından Bankaya iletilmiş olan bilgilerin gerçeğe aykırı olması halinde Banka'nın krediyi kullanılmaktan vazgeçme hakkı bulunmaktadır.

c) Kredi/Finansman tutarı Ödeme Planında yazılı olup, kural olarak Banka tarafından Satıcıya ödenir.

d) Yabancı para cinsinden kredilerde; kullandırım tarihinde Banka döviz alış kuru üzerinden Türk Lirası kredi kullanılır; yapılacak TL geri ödemelerde, ödeme tarihindeki Banka döviz satış kuru esas alınır. Geri ödenmedeki kur, vadedeki kurdan daha düşük olamaz; fiili ödeme tarihinde kur düşmüş olsa dahi Müşteri borcunu vade tarihindeki kurdan öder.

e) Geri Ödeme Planında yazılı vade tarihinin tatil günü olması halinde ödeme, izleyen iş günü yapılır.

f) Kredinin kullanılmasından önce, satın alınacak konutun değerlemesi yapılacak olup, bu değerlendirme için Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca yetkili ekspertiz firmalarından hizmet alınacaktır. Müşteri, anılan hizmet için ekspertiz firmasına ödenecek her türlü ücret ve buna dair masraf, vergi ve fonları da ödeyeceğini dönülemez biçimde kabul beyan ve taahhüt eder. Değerleme hizmet ile ilgili yalnızca üçüncü kişilere ödenen ve belgelendirilebilen ücret, masraf, vergi ve fonlar Müşteri tarafından ödenecektir. Müşterinin talep etmesi halinde, krediye konu gayrimenkul için yaptırılmış olan ekspertiz raporunun bir sureti banka tarafından Müşteriye teslim edilebilecektir.

g) Sözleşmeye ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret talep edilmeyecek ve bu hesap, Müşterinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile kapanacaktır.

### **7) Teminatlar İlgili Hükümler:**

Müşteri; borçlarına karşılık ipotek, rehin vb. teminatları ve işlemin hangi safhasında olursa olsun Bankanın isteyeceği ek teminatları Banka lehine vermeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

Müşteri lehine 3. kişilerce verilecek şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Müşterinin alacakları için 3. kişilerce verilecek kefaletler diğer kanunlarda aksine hüküm yoksa müteselsil kefalet sayılacaktır. Müşterinin açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacaktır. Sigorta yaptırılması halinde, sigortaya ilişkin hizmetler Bankamız dışında bir sağlayıcıdan da alınabilecektir.

Teminatlara ilişkin olarak akdedilebilecek sözleşme örneklerini,

[http://www.kuveytturk.com.tr/sozlesmeler\\_ve\\_bilgi\\_formlari.aspx](http://www.kuveytturk.com.tr/sozlesmeler_ve_bilgi_formlari.aspx) adresinden inceleyebilirsiniz.

Müşteri Banka lehine tesis ettiği/edeceği teminatların, tüm borçları için de aynen geçerli olacağını; aynı şekilde daha önce kullanmış olduğu krediler nedeniyle Banka lehine tesis ettiği teminatların bu Sözleşmeden kaynaklanan borçları için de teminat teşkil edeceğini; aksine bir iddia ve itirazda bulunmayacağını, bu husustaki iddia, itiraz ve sair bilcümle talep ve haklarından peşinen feragat eylediğini dönülemez biçimde kabul ve taahhüt eder.

Rehin, ipotek, kefalet, temlik ve sair teminatlar, Müşterinin hiçbir borcunun kalmaması (asıl alacak, kâr payı, vergi, fon, harç, masraf, avukatlık ücreti, gecikme cezası ile Kanun ve sözleşme gereği ödenmesi gereken feriler ve sair tüm borçlarının ödenmesi) halinde tamamen iade edilecek olup; teminatlar Bankanın istediği yerde Müşteri tarafından teslim alınacak, teslim, fek ve sair iade masrafları da Müşteriye ait olacaktır.

Üçüncü şahıslar tarafından verilecek teminatlar; açıkça belirlenmiş bir krediye hasredilmiş olarak verilmedikçe, başta bu sözleşmeye istinaden kullanılan kredi olmak üzere Müşterinin Bankaya olan tüm borçlarının teminatını teşkil eder.

**8) Muacceliyet Sözleşmesi:** Bu Sözleşmedeki ve mevzuattaki şartların gerçekleşmesi halinde, Müşteri, kefil ve sair tüm ilgililerin Bankaya olan bütün borçları muaccel olur. Muacceliyet nedenlerinin oluşması halinde kanunen ihbar ve süre şartı varsa buna riayetle, yoksa başkaca hiçbir ihtara gerek olmaksızın Bankanın tüm alacaklarının muaccel hale geleceği; mevzuat uyarınca ihtar gönderilmesi zorunlu olan hallerde bu gerekliliklere riayetle tüm alacağın muaccel hale geleceği hususunda taraflar dönülemez biçimde mutabıktırlar.

**9) Muacceliyet Nedenleri:** (i)Geri ödeme planındaki ödemelerden birbirini izleyen en az ikisinin kısmen dahi olsa vadesinde ödenmemesi. (ii)Bankaya verilen belge ve/veya bilgilerin yanlış ve/veya yanıltıcı olduğunun anlaşılması. (iii)Teminat veya ek/ilave teminat verilmesine ilişkin Banka talebinin karşılanmaması. (iv)Sözleşme ya da mevzuat hükümlerinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesi.

**10) Temerrüt Hali ve Sonuçları:** Borcun geri ödenmesi tarafların mutabakat ve ittifakıyla belirlenip, geri

ödeme planında gösterilen miktar ve tarihler birlikte kararlaştırılmış olmakla; Müşterinin geri ödeme planına göre vadesi geldiği halde ödenmeyen borcu için, herhangi bir ihtar, ihbar veya başkaca bir işleme gerek olmaksızın temerrüt hali oluşacaktır. Temerrüt halinde Banka, borcun tamamının geri ödemesini talep edebilir. Ayrıca Banka, geciken borca, bu sözleşmede yazılı olan gecikme cezası oranları esas alınarak, aylık/yıllık oranın güne isabet eden miktarı için (kistelyevm) hesaplamayla bulunacak tutarı, gecikmenin başladığı gün ile borcun fiilen ödendiği gün arasındaki süre için gecikme cezası olarak ilave etme hakkına sahiptir. Bu sözleşmede gecikme cezası oranı yazılmamış olursa, yapılacak hesaplamada; krediye uygulanan kâr payı oranının %30 fazlası gecikme cezası oranı olarak esas alınır. Temerrüt hali de dâhil kredi borçlarına kâr payı ve gecikme cezası ilavesinde, bileşik hesaplama yöntemi kullanılmaz.

Gecikme cezası ödenmesinin gerektiği durumlarda, Müşteri, gecikme cezası ile birlikte ödenmesi gereken her tür vergi, harç, resim ile dava/takip giderlerini ve avukatlık ücretini ödemek zorundadır.

**11) Müşterinin Borcunu Vadesinden Önce Ödemesi/Kapatması:**

a) Müşteri, borcunu vadeden önce ve tümüyle ödemeyi/kapatmayı yazılı olarak talep ettiği takdirde, kalan borçtan sadece yasal zorunluluk kapsamındaki indirimler yapılacaktır. İndirim hesabında mevzuatın öngördüğü (yoksa veya zorunlu değilse Bankaca oluşturulmuş) hesaplama yöntemi kullanılır.

b) Müşteri, erken ödeme/kapatma talebini yazılı olarak yapacağını, Bankaca kendisine bildirilen meblağı derhal bildirilen yere ödeyeceğini; bu ödeme yapılmadığı takdirde, erken kapama başvurusunun hiç yapılmamış sayılarak, mevcut geri ödeme planının işlemeye devam edeceğini; ayrıca daha önce ödemiş olduğu kredi taksitlerine ilişkin fon, vergi iadesi yapılmayacağını, Bankanın bundan dolayı herhangi bir sorumluluğunun olmadığını kabul eder.

c) Erken Ödeme Halinde Müşteri, Bankaya erken ödenen anapara tutarının, kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birine, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisine kadarlık meblağı Erken Ödeme Tazminatı olarak Bankaya ödemeyi geri dönülemez şekilde kabul ve taahhüt eder.

**12) Bankanın Hapis Ve Mahsup Hakkı:** Müşteri ve Kefil, Bankadaki her türlü hak ve alacakları üzerinde Bankanın bloke ve hapis hakkı bulunduğunu; Bankanın bunlarla ilgili hiçbir ihtar ve ihbarda bulunmaksızın hapis, takas ve mahsup yetkisinin bulunduğunu kabul ve taahhüt ederler.

**13) İşbu sözleşmenin imzalanmasından itibaren bir yıl içerisinde müşteriye talebi halinde bir defaya mahsus olmak üzere bu sözleşmenin bir nüshası ücretsiz olarak verilecektir.**

**14) Delil Sözleşmesi:** Taraflar arasında alacağın varlığı ve miktarı açısından ihtilaf çıktığı takdirde, alacağın tespiti bakımından Bankanın defter ve kayıtları HMK m.193 uyarınca kesin delil teşkil eder.

**15) Tebligat Adresi (Adres Sözleşmesi):** Müşteri, Banka tarafından yapılacak tebligatların kendisine ulaşabilmesi için, tebligata elverişli adresini Bankaya bildirmek zorundadır. Müşteri ve Kefil, işbu Sözleşmede yazılı adreslerinin, olmaması halinde ise MERNİS sistemindeki son adreslerinin tebligat adresi sayılacağını; adres değişikliklerinin derhal yazılı olarak noter vasıtası ile Bankaya bildirileceğini, aksi halde bu adreslerinin tebligat adresi olarak geçerli olmaya devam edeceğini kabul etmiştir. Bu sebeple, gönderilen tebligat muhatabına ulaşmasa dahi tebligatın adrese ulaştığı tarihte muhatabına yapılmış sayılacağını Müşteri ve Kefil dönülemez biçimde kabul ve taahhüt etmiştir.

**16) Bankanın Takip Yetkisi:** Banka, mükerrer tahsilat olmamak kaydıyla, Müşteriden olan alacakları için tüm imkânlarına aynı anda başvurabilir, tümünden aynı anda tahsilat yapabilir; bu tahsilatları, dilediği alacağına mahsup edebilir.

**17) Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları:** Müşteri, Sözleşme ve Kredi ile ilgili bir uyuşmazlık olması halinde öncelikle Banka'ya başvurabilecektir. Banka'ya başvurusundan bir sonuç alamaması halinde veya doğrudan ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Tüketici Hakem Heyeti'ne, Türkiye Katılım Bankaları Birliği Müşteri Şikâyetleri Hakem Heyeti'ne veya Tüketici Mahkemesi'ne başvurulabilir. Taraflar Arabuluculuk gibi alternatif çözüm yollarına müracaat hakkını da haizdir. Taraflar, aralarındaki her türlü anlaşmazlıkların çözümünde İstanbul (Çağlayan) Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu kabul eder. Bu sözleşme genel mahkemelerin ve icra dairelerinin yetkisini ortadan kaldırmaz. Özellikle Bankanın fiilen şubesinin bulunduğu yerlerdeki mahkeme ve icra daireleri de anlaşmazlıkların çözümünde yetkilidir.

**18) Kefalet Sözleşmesi:** Kefil, işbu Sözleşmede yazılı (geri ödeme planında belirtilen ve ayrıca akdi ve kanuni olarak Müşterinin sorumlu olduğu) toplam borç/risk için, el yazısıyla yazdığı limit tutarına kadar adi kefil olduğunu kabul, beyan ve taahhüt etmiş; Banka da Kefilin kefaletini kabul etmiştir.

**19) Sözleşmenin Süresi - Sona Ermesi - Feshi:** Sözleşme, kullanılan kredi borcunun tüm ferileriyle birlikte ve tamamen geri ödenmesi tarihine kadar yürürlükte kalacaktır. Müşterinin ölmesi halinde sözleşme kural olarak sona erer. Müşterinin külli halefleri (mirasçıları vb.) ile Banka karşılıklı ve yazılı mutabık kalarak sözleşmeyi ayakta tutabilirler. Taraflardan herhangi biri, diğer tarafın aczi, ehliyetini yitirmesi ya da edimlerine yerine getirmesine önemli biçimde engel olacak (kefilin kefaletinin sona ermesi, verilmesi gereken teminatların verilmemesi vb. gibi) sair durumların zuhuru halinde söz konusu nedenin ortadan kaldırılması için verilecek makul süreye riayet etmek kaydıyla sözleşmeyi feshedebilir. Sözleşmenin feshedilmesi/sona ermesi halinde, fesih/sona erme tarihi itibarıyla Müşterinin Bankaya olan bütün borçları muaccel hale gelir.

EKİ: GERİ ÖDEME PLANI VE SÖZLEŞMEYE KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİ

BANKA	MÜŞTERİ	KEFİL
(kaşe+imza):	Adı Soyadı:  Tarih :  Tel :  E-posta :  İmzası :	Adı Soyadı:  İmzası:  Kefalet Miktarı*:  Tarih*:
	** ..... .....	*** ..... .....
	Müşteri İmzası:	Kefil İmzası:

\* Kefalet Miktarı ile Tarihin Kefilin el yazısıyla yazılması şarttır.

\*\* "Sözleşmenin bir nüshasını elden aldım." İbaresinin Müşteri el yazısıyla yazılıp imzalanması şarttır.

\*\*\* "Sözleşmenin bir nüshasını elden aldım." İbaresinin Kefil el yazısıyla yazılıp imzalanması şarttır.



**TAPU FOTOKOPİSİ EKLENECEKTİR**