

# KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ (MORTGAGE) SABİT FAİZLİ KONUT FİNANSMANI KREDİSİ SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU

## MADDE 1 – AMAÇ

İşbu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 33. maddesi ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan Konut Finansmanı Kuruluşlarınınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda tüketiciye bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır.

## MADDE 2 – KONUT FİNANSMANI KURULUŞU

Türkiye Halk Bankası A.Ş.

Barbaros Mahallesi Şebboy Sokak No :4 34746 Ataşehir / İSTANBUL

Telefon: (0216) 503 70 70

Resmi web sitesi: [www.halkbank.com.tr](http://www.halkbank.com.tr)

Müşteri Hizmetleri: 444 0 400 – Halkbank Dialog

## MADDE 3 – SİGORTA

Bankaca tüketicinin açık ve yazılı talimatı bulunması halinde sigortanın kredi konusu ile meblağ sigortalarında kalan borç tutarı ve vadesi ile uyumlu olmak üzere sigorta poliçesi düzenleyebilir. Sigorta yaptırılması halinde bankanın dain-i mürtehin olarak belirtilmesini kabul ve taahhüt eder.

## MADDE 4 – KONUT FİNANSMANI KREDİSİ TÜRLERİ VE TÜKETİCİYE MUHTEMEL ETKİLERİ

Konut Finansmanı, konut edinmeleri amacıyla ve/veya sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut Finansmanı Kredilerine uygulanacak faiz türü/türleri aşağıda belirtilen şekilde olacaktır. Buna göre;

**a) Sabit Faizli Konut Finansmanı Kredisi:** Bu kredide, faiz oranı ve geri ödeme tutarları diğer konut finansmanı seçeneklerinden farklı olarak kredinin vadesi boyunca değişmeyecek, sözleşmede akdedilen sabit faiz oranı ancak, tarafların ortak rızası halinde değiştirilebilecektir.

**b) Değişken Faizli Konut Finansmanı Kredisi:** Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın "Değişken Faizli Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Kullanılabilecek Referans Faizler ve Endekslere Dair Tebliğ"i kapsamında kullanılabilecek referans endeks, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'dir. Değişken faizli konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenirken veya sözleşmede belirtilen dönemlerde faiz oranı ayarlaması yapılırken, içinde bulunulan aydan iki önceki ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi yıllık yüzde değişim oranı esas alınır.

Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks değerinin vade içinde değişmesi durumunda, tüketicinin kredi taksitleri değişen endeks değeri üzerine Bankamızca uygulanan marj eklenerek bulunan yeni faiz oranından yeniden hesaplanır. Değişen endekse göre hesaplanan yeni faiz oranı sözleşmede belirtilen azami faiz oranını geçmemek üzere, Tüketici tarafından seçilen faiz değişim sıklığına göre belirlenecek dönemler için geçerlilik kazanır. Bu yöntemde, başlangıçta belirlenen azami geri ödeme tutarlarının aşılması kaydıyla kredi taksitleri (dönemsel geri ödeme tutarları) endeksteği değişime bağlı olarak değişiklik gösterebilecektir.

**c) Hem Sabit Hem Değişken Faizli Konut Finansmanı Kredisi:** Kredi vadesi boyunca geri ödemeler, sözleşme ile belirlenmiş olan belirli dönemlerde sabit faiz oranı üzerinden, yine sözleşme ile belirlenmiş olan belirli dönemlerde ise değişken faiz oranlı sözleşmelerde olduğu

şekilde ilgili endeks baz alınmak suretiyle değişken faiz oranı üzerinden yapılmaktadır. Değişken faizli dönemin vadesi boyunca kredinin faiz oranı, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks değerinin vade içinde değişmesi durumunda, tüketicinin aylık taksitleri değişen endeks değeri üzerine Bankamızca uygulanan marj eklenerek bulunan yeni faiz oranından yeniden hesaplanır. Değişen endekse göre hesaplanan yeni faiz oranı sözleşmede belirtilen azami faiz oranını geçmemek üzere, tüketici tarafından seçilen faiz değişim sıklığına göre belirlenecek dönemler için geçerlilik kazanır. Değişken Faizli dönemde, başlangıçta belirlenen azami geri ödeme tutarlarının aşılması kaydıyla kredi taksitleri (dönemsel geri ödeme tutarları) endeksteeki değişime bağlı olarak değişiklik gösterebilecektir.

Değişken Faizli ve Hem Sabit Hem Değişken Faizli Konut Finansmanı kredilerinde, faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişiklik yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte ve değişiklikten 30 gün önce tüketiciye bildirilecektir.

Faiz veya ücretin yıllık %20'den fazla artacağını öngören değişiklikler için ayrıca talep alınması zorunludur.

Faiz veya ücretlerdeki değişiklikler müşteriye en az 30 gün önce etkin bir yolla bildirilir. Bu bildirim üzerinden müşterinin, yeni dönem başladıktan itibaren 15 gün sonrasına kadar ürünün veya hizmetin kullanımından vazgeçme hakkı vardır. Bu hakkın kullanılması halinde müşteriden yeni döneme ilişkin olarak ilave faiz veya ücret talep edilemez. Vazgeçme hakkını kullanan müşteriye banka, bu hizmeti vermeyi durdurabilir.

## **MADDE 5 – ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARINDA CAYMA HAKKI VE SÖZLEŞMEDEN DÖNME HAKKI**

Müşteri, 14 gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Müşteri bu hakkını kullandığını satıcıya noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile bildirmesi yeterlidir.

İş bu kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere, 1.1 maddede ön görülen cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer.

Cayma hakkı süresi içinde Müşteriden, faiz, komisyon, yasal yükümlülük vb. isimler altında hiçbir masraf talep edilemez.

Müşteri, ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.

Müşteri, ön ödemeli olarak almış olduğu konutun bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılması durumunda, ödediği kredi tutarı dönme bildirimimin Bankaya ulaştığı tarihten itibaren en geç 90 gün içerisinde herhangi bir bedel talep edilmeksizin yapılmaksızın Banka tarafından kendisine iade edilir.

Müşteri, Bankaya ödediği bedel ile kendisini borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, on gün içinde edinimlerini iade eder.

## **MADDE 6 – KONUT FİNANSMANI KREDİSİNİN DÖVİZE ENDEKSLENMESİ**

Döviz Endeksli Türk Lirası (TL) ödemeli Konut Finansmanı Kredisi kullanılması halinde; kullanılacak kredi tutarı, bir döviz cinsinin kredi kullandırım tarihinde geçerli Banka Efektif Alish Kuru karşılığı olarak belirlenir. Toplam borç tutarı ve geri ödeme planında yer alan taksitler döviz cinsinden düzenlenecek olmakla birlikte, geri ödemeler tüketici tarafından ödeme günündeki geçerli ilgili döviz cinsine ait Banka Efektif Satış Kuru üzerinden TL karşılığı esas alınarak yapılacaktır. Bu durumda kredinin ödendiği tarih ile geri ödeme planında yer

alan her taksitin ödendiği tarih arasında kur farkı nedeniyle oluşacak vergi ve diğer yükümlülükler, taksit ödemesi sırasında ayrıca tüketiciden tahsil edilecektir. Dövizde endeksli TL ödemeli kredinin muacceliyet şartlarının oluşması halinde, borcun tamamının muaccel olduğu tarihten itibaren, Banka alacağını Banka efektif satış kurundan TL'ye çevirerek tahsil etme yetkisine sahip olacaktır.

Gelirini döviz cinsinden elde etmeyen bir tüketicinin dövizde endeksli kredi kullanması, kurlarda yaşanabilecek yukarı yönlü ani ve aşırı dalgalanmalar karşısında, tüketicinin geri ödeme tutarlarının artmasına ve böylece kredi borcunu ödemesinde zorluk yaşaması riskiyle karşılaşmasına neden olabilecektir.

#### **MADDE 7 – KREDİ GERİ ÖDEME DÖNEMLERİ VE GERİ ÖDEME PLANI**

Konut Finansmanı kredisi kapsamında hazırlanacak Geri Ödeme Planı; aylık eşit taksitli düzenlenebileceği gibi tüketicinin talep etmesi ve Banka'nın uygun görmesi durumunda, üç ayda bir dönemsel ödemeli, artan taksitli, azalan taksitli, ödemesiz dönemli, esnek ödemeli vs. şekilde de düzenlenebilecektir.

İşbu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'na ekli geri ödeme planında gösterilen kredi taksitleri; anapara, faiz varsa fon ve vergileri kapsamaktadır. Sabit faiz oranı ve 10.000.-TL temel alınarak 5, 10, 20 yıl vadeler için hazırlanan örnek geri ödeme planları işbu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'nun ekinde yer almaktadır.

#### **MADDE 8 – ERKEN ÖDEME, ERKEN KAPATMA**

Müşteri, borçlandığı miktarı önceden ödeyebileceği gibi, vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit için erken ödemede de bulunabilir. Bir veya birden çok taksitin vadesinden önce ödenmesi durumunda, erken ödenen taksit ve/veya taksitlerin toplamı içindeki anapara tutarı ve erken ödenen gün sayısı dikkate alınarak akdi faiz oranı üzerinden hesaplanacak faiz ve varsa bu faiz üzerinden hesaplanacak fon, vergi ve diğer maliyet unsurları toplamı kadar eksik tahsilat yapılır.

Sabit Faiz oranlı Konut Finansmanı Kredilerinde, tüketicinin bir ya da birden fazla taksitini vadesinden önce ödemesi veya borcunun tamamını vadesinden önce kapatması durumunda, konut finansmanı sözleşmesi hükümleri doğrultusunda tüketiciden, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve erken ödenen tutar/tutarların kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde %1, kalan vadesi 36 ayı aşan kredilerde ise %2 oranında "Erken Ödeme Ücreti" tahsil edilecektir. Bu ücret ödenmedikçe teminatlar iade edilmeyecek, ipotek fek edilmeyecektir.

Değişken Faizli ve hem Sabit hem Değişken Faizli Konut Finansmanı Kredilerinde geri ödemelerin vadesinde önce yapılması durumunda Erken Ödeme Ücreti alınmamaktadır.

Müşteri sözleşme kapsamında doğacak sair masrafları Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve BDDK tarafından düzenlenen ilgili yönetmelikler gereğince ödemeyi kabul beyan ve taahhüt eder.

#### **MADDE 9 – GECİKME FAİZİ**

Müşteri, geri ödeme planında gösterilen taksitlerinden, vadelerinde ödenmeyen her taksit tutarı için, ayrıca bir ihbara gerek kalmaksızın, vade tarihinden ödeme tarihine kadar geçecek süreye karşılık, sözleşmede belirlenen akdi faiz oranının(değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) %30 fazlası üzerinden tahakkuk ettirilecek gecikme faizini ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Banka; Müşteri tarafından peşin komisyon ve/veya katkı payı ödemek suretiyle sıfır faizli veya indirimli faiz oranından kredi kullanılması halinde, peşin komisyon /katkı payı dikkate alınarak hesaplanan baz faiz oranının %30 fazlası üzerinden gecikme faizi uygulanır.

## **MADDE 10 – MUACCELİYET VE TEMERRÜT FAİZİ**

Birbirini izleyen en az 2 taksitin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde, Banka borcun tamamını muaccel kılmaya ve otuz gün içinde borcun ödenmesini talep etmeye yetkilidir. Müşteri, Bankanın ihtarında verilen sürede borcunu ödenmediği takdirde, Bankanın yasal takibat yapma yetkisinin bulunduğunu kabul ve taahhüt eder.

Müşteri'nin temerrüde düşmesi halinde, eğer sözleşme sabit faizli ise sözleşmede belirtilen akdi faiz oranının %30 fazlası temerrüt faizi olarak belirlenir. Banka; Müşteri tarafından peşin komisyon ve/veya katkı payı ödemek suretiyle sıfır faizli veya indirimli faiz oranından kredi kullanılması halinde, peşin komisyon /katkı payı dikkate alınarak hesaplanan baz faiz oranının %30 fazlası üzerinden temerrüt faizi uygulanır.

## **MADDE 11 – TEMİNAT BİLGİLERİ**

Müşteri, gerek bu krediden, gerekse Banka'yla imzalamış olduğu başka sözleşmelerden ve/veya herhangi bir nedenden doğmuş veya doğacak her türlü vergi, resim, harç, icra ve yargılama giderleri, sigorta, masraflar ve sözleşme gereğince Bankaya borçlu olduğu tüm tutarların(borçlarının) teminatı olarak; özellikleri sözleşmede belirtilen gayrimenkulü, mütemmim cüzü ve teferruatı ile birlikte, Banka'nın belirleyeceği tutar üzerinden 1. derece, 1. sırada Banka'nın tercihine bağlı olarak anapara ya da üst sınır ipoteği tesisini kabul ve taahhüt eder.

Banka dilediği takdirde, kredinin teminatı olarak Bankaca belirlenen şekil ve koşullarda mevduat rehni/nakit blokaj, menkul kıymet rehni, menkul (araç) rehni, diğer taşınmazlar üzerinde ilave ipotek, kefalet, garanti, teminat mektubu, vb. ilave teminat istemeye yetkilidir.

Banka'nın, Müşteri'nin ödemelerini bir kıymetli evraka bağlaması veya bir kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasak olup, bu yasağa rağmen Müşteri'den bir kıymetli evrak alınması halinde, Müşteri bu kıymetli evrakı Banka'dan geri isteme hakkına sahiptir ve Banka'nın bu kıymetli evrakı başkasına devretmesi halinde, devir sebebiyle Müşteri'nin uğrayacağı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Müşterinin yapmış olduğu işlemler nedeniyle kıymetli evrak niteliğinde sadece nama yazılı ve her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde senet düzenlenebilir. Bu fıkra hükümlerine aykırı olarak düzenlenen senetler müşteri yönünden geçersizdir.

## **MADDE 12 – BAĞLI KREDİLERDE SORUMLULUK**

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/a maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde; kredi veren konut finansmanı kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin kanunda yer alan seçimlik haklarından dolayı imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ile birlikte müteselsilen sorumludur. Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 35/2 maddesine göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu konutun teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandırdığı kredi miktarı ile sınırlıdır.

Ayrıca kredi veren konut finansmanı kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi halinde de kredi veren satıcı ile birlikte, tüketicie karşı, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder.

## **MADDE 13 – UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Müşteri, lehine açılan kredinin kullanılmaya başlamasından tamamen tasfiye edildiği tarihe kadar, müşterinin imzalayacağı sözleşme hükümleri ile ilgili kanun, kararname ve yetkili mercilere verilmiş ve verilecek talimatların uygulanacağını, bu mevzuatta herhangi bir hüküm bulunmayan hallerde Banka'nın iç mevzuat hükümleri ile Bankacılık teamüllerinin uygulanacağını kabul ve beyan eder. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içinde tüketici aleyhine değiştirilemez. Sözleşme hükümlerinin tarafların karşılıklı mutabakatı ile değiştirilmesi mümkündür.

Müşteri, kredi taksitleri sona ermeden krediye konu konutun tamamını ya da bir kısmını üçüncü bir kişiye devretmesi halinde, kredinin konut finansmanı kredisi olma vasfından çıkacak olması nedeniyle krediye uygulanan KKDF ve BSMV muafiyetinin sona ereceğini, kredi taksitleri sona ermeden krediye konu konutun tamamının ya da bir kısmının üçüncü bir kişiye devredilmesi durumunda devir tarihinden sonraki taksitler ile ilgili olarak doğacak olan KKDF ve BSMV'ye ilişkin mali yükümlülüklerin kendisine ait olacağını ve bu tutarları da ödemekle yükümlü bulunduğunu kabul beyan ve taahhüt eder.

## MADDE 14 – KREDİ TUTARI, TOPLAM BORÇ TUTARI VE GERİ ÖDEME

Kullandırılabilir azami kredi tutarı, kredinin vadesi, aylık ve yıllık geri ödeme tutarları, toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımını gösteren bilgiler, işbu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu'na ekli krediye ilişkin Geri Ödeme Planı'nda belirtilmiştir.

## MADDE 15 – YILLIK FAİZ ORANI İLE YILLIK MALİYET ORANI

Sabit Faizli Kredi için;

Kredi Faiz Oranı: Yıllık % .....

Müşteriye Maliyet Oranı: Yıllık % .....

İşbu Sözleşme Öncesi Bilgi Formu, “5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında olan ve aşağıda adı yazılı müşterinin talep ettiği konut finansmanı kredisine ilişkin genel şartların müşteri tarafından incelenmesi ve değerlendirilmesi amacıyla müşteriye verilmiş olup, taraflarca gerekli kredi sözleşmesi imzalanıncaya kadar geçen süre içinde kredi tahsis şartlarında ortaya çıkabilecek değişikliklere bağlı olarak Banka'nın işbu kredinin şartlarında da değişiklik yapma veya kredi tahsis kararını yenileme hakkı saklıdır.

İşbu bilgi formu iki nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalanmış olup, bir nüshası müşteriye verilmiştir.

## MÜŞTERİ BEYANI:

-----  
-----  
-----  
-----

TARİH : ...../ ...../ .....

## EKLER:

- 1- Kullandırılacak krediye ilişkin geri ödeme planı
- 2- 10.000.-TL için 5,10 ve 20 yıllık örnek geri ödeme planları

## MÜŞTERİ

ADI SOYADI (ÜNVANI) : .....

ADRESİ : .....

.....

TELEFON : (.....) .....

İMZA

BANKA

Türkiye Halk Bankası A.Ş.

..... Şubesi

Yetkili

Adı-Soyadı/Unvanı

İMZA

Şube Müdürü

Adı-Soyadı/Unvanı

İMZA