

KONUT FİNANSMANI/KREDİSİ SÖZLEŞMESİ

Madde 1. KONU

İşbu Konut Finansmanı/Kredisi Sözleşmesi'nin ("Sözleşme") konusu, katılım bankalarına ilişkin mevzuata uygun, Müşteri tarafından belirlenen satıcıdan doğrudan satın alınacak konutun finansmanı için Banka'nın Müşteri'ye kredi kullandırılmasına ilişkin usul ve esaslar ile Taraflar'ın hakları ve yükümlülüklerini düzenlemektedir.

Madde 2. KULLANDIRILABİLECEK KREDİ LİMİTİ

Yalnız.....
.....
.....

Yabancı Para ("YP") ölçüsünde (dövizde endeksli) kullanılacak kredinin karşılığı TL'dir.

YP ölçüsünde (dövizde endeksli) kullanılacak kredinin Türk Lirası karşılığının hesaplanmasında Banka Cari Gişe Döviz Alış Kuru esas alınacaktır.

Madde 3. KÂR PAYI ORANI

Krediye uygulanacak olan sabit Kâr Payı oranları aşağıdadır:

%.....Aylık, %..... Yıllık

Madde 4. KREDİNİN KULLANDIRILMASI

4.1.Kredi, Müşteri'nin satın alacağı bir/birkaç konutun finansmanında kullanılabilir.

4.2.Müşteri, kredi talebini Sözleşme'nin eki niteliğinde olan Bireysel Finansman Kredisi Başvuru Formu'na uygun olarak Banka'ya bildirecektir.

4.3.Sözleşme koşullarınca kredinin kullandırılmasına bir mani yoksa kredi ödemesi kural olarak konutun satıcısına (temsilcisine, vekiline, satıcının bildirdiği kişiye) yapılacaktır. Kredinin satıcıya ödenmesi veya ödeneceğine dair taahhütte bulunulması veya kredi bedeli için düzenlenebilecek çekin satıcıya verilmesi ile birlikte; konutun ferağı ve teslimine bakılmaksızın, Müşteri Banka'ya derhal borçlanmış olur.

4.4.Kredi, teminatların verilmesinden sonra kullanılacaktır. Kredinin teminat alınmadan kullandırılması halinde de Müşteri borçlanmış olur.

4.5.Müşteri'nin kişisel, mali/ekonomik ve sair hususlarda Banka'ya vermiş olduğu bilgilerin ve belgelerin doğru olmaması veya Müşteri'ye ilişkin başlangıçta bilinseydi Banka'nın kredi tahsis etmeyeceği durumların ortaya çıkması gibi haklı sebeplerin varlığı halinde teminatlar verilmiş olsa dahi Banka, krediyi kullandırmama veya kısmen kullandırma hakkına sahiptir.

4.6.Kredinin birden çok kişi tarafından kullanılması halinde bu kişilerin tamamı birlikte Müşteri olarak anılmış olup, Sözleşme'den doğacak borçların tamamından Banka'ya karşı Türk Borçlar Kanunu ("TBK") md. 162 ve devamı hükümleri gereği müteselsil borçlu sıfatı ile sorumlu olduklarını kabul etmişlerdir.

4.7. Banka; üretici, satıcı, sağlayıcı, ithalatçı ve sair olmayıp, sadece kredi sağlayan bir katılım bankasıdır. Kredinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması için kullandırılmaması, konutun bulunması, seçimi, teslim alınması sorumluluklarının Müşteri'ye ait olması gibi nedenler ile ferağ, teslim, ayıp, zapt gibi hiçbir sorumluluk Banka'ya ait değildir.

Madde 5. KREDİ BORCUNUN BANKA'YA GERİ ÖDENMESİ

5.1.Kredi; Müşteri'nin, Sözleşme'nin eki niteliğinde olan Ödeme Planı'nda yer alan taksitleri, taksit ödeme tarihlerinde Banka'ya nakden ve defaten ödemesi sureti ile geri ödenir. Müşteri, Sözleşme ve ilgili mevzuat gereği ödenmesi gereken vergi, harç, resim, fon, ücret, komisyon ve masrafları da Banka'ya nakden ve defaten öder.

5.2.Müşteri, Ödeme Planı'nda yer alan kredi borcunun Banka'ya tamamen geri ödenmesinden sorumlu olup, satın alınacak konut ile ilgili olarak Müşteri ile satıcı ve sair üçüncü şahıslar arasındaki ihtilaflar Müşteri'nin kredi borçlarını belirlenen vade, miktar ve şartlarda Banka'ya ödeme yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz.

5.3.Müşteri'nin Ödeme Planı'ndaki taksitleri, ödeme tarihlerinde ödememesi halinde Banka, nezdindeki hesaplarının türü ve para cinsi, vadesi ve sair nitelikleri ne olursa olsun Müşteri'ye ve Kefiller'e ait tüm hesaplardan, yine sair hak ve alacaklarından/varlıklarından ayrıca Müşteri'nin rıza, onay ve talimatına gerek olmaksızın Müşteri'nin ödenmeyen borçlarını resen tahsile yetkilidir.

5.4.YP ölçüsünde (dövizde endeksli) belirlenen taksit ödemelerinden ve bu krediye ilişkin diğer tüm borçların ödenmesi, kural olarak fiili ödeme tarihindeki Banka döviz satış kuru üzerinden TL olarak yapılacaktır. Ancak, YP ölçüsünde (dövizde endeksli) belirlenen ödemelerde uygulanacak kur, borçların vade tarihlerindeki Banka'nın uygulaması gereken kurdan daha düşük olmayacaktır. Döviz kurları düşmüş olsa dahi Müşteri tarafından yapılacak fiili ödeme tarihlerindeki kur, hiçbir zaman borçların vade tarihlerindeki kurdan daha düşük olmayacak ve fiili ödeme tarihindeki TL karşılığı da hiçbir şekilde vade tarihindeki kura göre hesaplanacak TL karşılığından daha düşük olmayacaktır. Vadesi gelmemiş olmakla birlikte başta Sözleşme'nin 8. maddesi olmak üzere ilgili hükümler gereği muaccel olan

borçlarda vade tarihi muacceliyet tarihi olup, uygulanacak kur ve TL karşılığı muacceliyet tarihindeki kur ve TL karşılığından az olmayacaktır.

5.5.Taksitlerin YP veya TL olarak ödenmesinden bağımsız olarak taksit ödemeleri, kredinin ödendiği tarih ile Ödeme Planı'nda yer alan her taksitin ödendiği tarih arasındaki kur farkından dolayı tahakkuk edecek BSMV, KKDF ve sair her tür vergi, harç, resim, fon ve masraflar ile birlikte ödenir. YP ölçüsünde (dövizde endeksli) kredinin TL cinsinden takip edilmesi nedeniyle doğabilecek kur farkları Banka'nın geliridir.

5.6.Kâr paylarından, kur farklarından ve hangi sebeple olursa olsun doğacak BSMV, KKDF ve sair vergi, harç, resim, fon ve masraflar, doğdukları anda ve doğdukları her bir taksit ile birlikte Müşteri tarafından ödenecek olup, bunların ödenmemesi de muacceliyet ve temerrüt hükümlerine tabi olur.

5.7.Kısmi ödeme yapılması borcun ifası anlamına gelmemekte olup, kısmi ödemenin kabul edilmesi Banka'nın haklarından vazgeçme, Sözleşme'nin yenilenmesi ve temdit sonucunu doğurmaz. Herhangi bir taksit bedelinin tamamen ödenmesi ondan evvelki tüm taksit bedellerinin ödendiği veya da akdi kâr payının müteakip aylara/dönemlere dağıtılması, o ay/dönem için tahsil edilmesi gereken Banka alacağının tamamen tahsil edildiği anlamına gelmez.

5.8.İlgili mevzuatın gerektirdiği ve ödenmesi gereken BSMV, KKDF ve sair vergi, harç, resim, fon ve masraflardan oluşacak tüm yükümlülüklerin, değişiklik tarihinden itibaren Müşteri'ye yansıtılacak olması nedeni ile Ödeme Planı buna uygun değişebilecektir.

5.9.Asıl alacağa mahsuben yapılan tahsilat için Müşteri'ye makbuz verilmesi veya sadece asıl alacak için ihbar, hesap ekstresi gönderilmesi veya yasal işlem yapılması hallerinde de Banka'nın gecikme kâr payı ve ayrıca borçlunun temerrüdü nedeni ile kanun hükümleri gereği ödenmesi gereken ferfleri ve diğer haklarını talep etme hakları saklıdır.

5.10.Taksitlerin, taksit ödeme tarihlerinde ödenmemesi halinde Sözleşme'nin 6. maddesi gereği gecikme kâr payı ilavesi ile alacaklar talep, tahsil ve takip edilecektir.

Madde 6. GECİKME KÂR PAYI

6.1.Müşteri, taksit ödeme tarihinde ödemediği her bir taksit üzerinden ve yine Sözleşme'nin 8.3. maddesine göre borcun tamamı yönünden temerrüdün gerçekleşmesi halinde borcun tamamı üzerinden, Sözleşme'nin 3. maddesinde yazılı akdi kâr payının %30 fazlasıyla hesaplanarak bulunacak olan gecikme kâr payını da ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. İşbu hüküm, Banka'nın, temerrüdün sonuçlarını düzenleyen yasal haklarını talep ve kullanmasına engel değildir.

6.2.Kredinin YP ölçüsünde (dövizde endeksli) TL ödemeli kredi olması halinde Banka dilerse borcun tamamını muaccel olduğu tarihten itibaren, Banka Cari Gişe Efektif Satış Kuru'ndan TL'ye çevirerek takip etmeye yetkilidir. Bu takdirde borcun tamamı için uygulanacak yıllık gecikme kâr payı TL için tespit edilmiş olan gecikme kâr payı oranı olacaktır.

6.3.Gecikme kâr payı ödenmesinin gerektiği durumlarda, Müşteri, gecikme kâr payı ile ilgili olarak ayrıca BSMV, KKDF başta olmak üzere ödenmesi gereken her tür vergi, harç, resim, fon, komisyon, masraf sair ödemeleri de yapmak zorundadır.

Madde 7. ERKEN ÖDEME ve ERKEN ÖDEME TAZMİNATI

7.1.Müşteri, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği gibi, Ödeme Planı'nda yer alan konut finansmanı/kredi borcunun tamamını da erken ödeyebilir. Bu hâllerde, Banka, erken ödenen miktara göre gerekli tüm kâr payı ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirimi, ilgili mevzuat çerçevesinde yapar.

7.2.Erken ödeme yapılması durumunda, ilgili mevzuat gereği erken ödeme indirimi yapılarak hesaplanan ve Müşteri tarafından Banka'ya erken ödenen tutarın kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini Müşteri, erken ödeme tazminatı olarak Banka'ya ayrıca öder.

7.3.Kâr payı ve komisyon indiriminden sonra anaparaya göre yeni bir Ödeme Planı yapılması ve bunun için bir vergi, harç, resim ve sair ödenmesi gerekmesi halinde buna ilişkin yükümlülükler Müşteri'ye aittir.

Madde 8. MUACCELİYET, TEMERRÜT VE HUKUKİ SONUÇLARI

8.1.Ödeme Planı'nda yer alan her bir taksit, başkaca bir ihbar ve ihtara gerek olmaksızın ilgili taksit ödeme tarihinde muaccel olur. Taksit ödeme tarihinin resmi tatil veya hafta sonu tatili olması halinde izleyen ilk iş günü ödeme ve muacceliyet tarihidir.

8.2.Ödeme Planı'nda yer alan bir taksitin, taksit ödeme tarihinde ödenmemesi halinde Müşteri, başkaca bir ihbar ve ihtara gerek olmaksızın ilgili taksit yönünden temerrüde düşmüş olur.

8.3.Müşteri'nin taksitleri ödemediği temerrüde düşmesi durumunda Banka, kalan borcun (muaccel olmayanlar dâhil) tamamının ödenmesini/ifasını talep etme hakkına sahiptir. Buna göre; birbirini izleyen en az iki taksitin ödenmesinde temerrüde düşülmesi ve otuz gün süre vermek sureti ile muacceliyet uyarısında bulunulmasına karşın Müşteri'nin verilen bu süre içerisinde borcunu ödememesi halinde Banka, kalan borcun tamamını talep ve tahsil için yasal ve sözleşmesel her türlü yola ve

hakkına müracaat edebilir. Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında kâr payı, komisyon ve benzeri masraflar dikkate alınmaz.

8.4.Herhangi bir temerrüt halinde Banka ayrıca Müşteri'nin ve Kefiller'in Banka'nın merkez ve tüm şubelerinde bulunan ve ileride bulunabilecek olan vadesi gelmiş veya gelmemiş bilcümle alacak, özel cari ve katılma hesapları, bloke hesaplar, nakit, esham ve tahviller, lehine gelmiş ve gelecek tüm havaleler ile bono, çek, konşimentolar ve tahsile verilen tüm kıymetli evrak ve senetler, kredi hesapları üzerinde herhangi bir ihbara gerek kalmaksızın hapis, takas, mahsup ve virman hakkını kullanabilecektir.

Madde 9. TEMİNATLAR, REHİN SÖZLEŞMESİ, TAKAS, MAHSUP, VİRMAN VE HAPİS HAKKI

9.1.Müşteri, kredi ile alınan konutu bütünüyle parçaları ve eklentileri ile birlikte Ödeme Planı'nda yazılı toplam borç tutarından aşağı olmamak üzere Banka lehine 1. derece ve 1. sırada ipotek vereceğini kabul ve taahhüt eder.

9.2.Müşteri ayrıca mutabık kalınacak araç ve sair taşınır, taşınmaz ve hak-alacak rehni ve sair teminatları da Ödeme Planı'nda yazılı toplam borç tutarından az olmayacak bir miktarda Banka lehine tesis edeceğini kabul eder.

9.3.Müşteri ve Kefiller, aşağıdaki müşteri numaralarına bağlı olarak Banka nezdinde açılmış ve açılacak bilcümle hesaplarının (özel cari ve katılma hesapları) ve bu hesaplarındaki doğmuş ve doğacak her türlü alacaklarının, Ödeme Planı'nda yazılı toplam borç tutarına kadar kısmının Banka lehine rehinli olduğunu, ayrıca Banka'nın bunlar üzerinde hapis, takas, virman ve mahsup hakkı bulunduğunu kabul ederler.

Müşteri:.....

Kefil:.....

Kefil:.....

Kefil:.....

9.4.Müşteri ve Kefiller, Sözleşme'nin yukarıdaki 9.1., 9.2. ve 9.3. maddelerinde yazılı olanlar başta olmak üzere verdikleri/verecekleri teminatların, Müşteri'nin Banka'ya karşı Sözleşme'den ve/veya başkaca diğer herhangi bir sebepten doğmuş ve doğacak bilcümle borçlarının teminatını teşkil ettiğini beyan ve kabul etmişlerdir.

9.5.Kredinin geri ödenmesine ilişkin herhangi bir temerrüdün (Sözleşme'nin 8.2. maddesi ve 8.3. maddesine konu durumlar) oluşması yahut Müşteri/Kefiller hakkında icra takibi yapılması, ihtiyati haciz veya haciz kararı alınması yahut Müşteri/Kefiller'in Banka'ya karşı diğer ilişkilerden doğmuş ve doğacak borçlarına ilişkin temerrüt oluşması durumunda; Müşteri

ve Kefiller, temerrüt tarihinde ve sonrasında Banka'nın merkez ve tüm şubelerinde bulunan ve ileride bulunabilecek olan; gelmiş ve gelecek havaleleri ile gönderecekleri havaleleri, hisse senedi, konşimento, her türlü kıymetli evrak, menkul kıymetler ve kiralık kasaları üzerinde de Banka'nın rehin, hapis, takas, virman ve mahsup hakkı bulunduğunu kabul ve beyan ederler.

9.6.Teminatların haczedilmesi, haklarında ihtiyati tedbir kararı verilmesi, satışa çıkarılması, tasarruf hakkının kısıtlanması, kısmen veya tamamen hasara uğraması, zayi olması, kamulaştırma ve sigorta gibi kaim olan değerlerin Banka alacağını karşılamaması gibi teminatların teminat değerinin azaldığı veya kalmadığı hallerde yahut Müşteri/Kefiller'in ödeme güçlerini kaybetmeleri gibi haklı nedenlerle Müşteri, Banka talep etmesi halinde yeni/ek teminat vermeyi kabul etmiştir.

Madde 10. SİGORTA

10.1.Banka'nın kredi konusu konutu ve teminatları herhangi bir rizikoya karşı zorunlu veya isteğe bağlı sigorta yaptırmaya ve yapılmış olan sigorta poliçelerini yenileme yükümlülüğü yoktur. Zorunlu ve istemesi halinde yaptıracığı isteğe bağlı sigortaları yapma ve süresi bitenleri yenileme yükümlülüğü Müşteri'ye aittir.

10.2.Kredi ile ilgili sigorta yapılması hususunda 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un konut finansmanı bölümünde yer alan ilgili düzenlemeye uygun hareket edilir. Müşteri, konut ve teminatlarla ilgili olarak yaptıracığı zorunlu ve istemesi halinde yaptıracığı isteğe bağlı sigortaların poliçelerinde, Banka'yı dain-i mürtehin olarak göstermeyi ve ilgili poliçeleri Banka'ya derhal vermeyi beyan ve kabul etmiştir.

10.3.Zorunlu sigortalar ile Müşteri'nin yapılmasını/yenilenmesini talep ettiği isteğe bağlı sigortaların yenilendiğine ilişkin sigorta poliçelerini Müşteri, sigortanın bitişinden 48 saat önce Banka'ya ibraz etmemesi halinde Banka, kredi borcu sona erinceye kadar, zorunlu ve isteğe bağlı sigortaları tek taraflı olarak yenileme yetkisine sahip olup, sigorta primleri Müşteri hesabına borç kaydedilir ve Müşteri tarafından ödenir.

10.4.Sigorta ile ilgili bir riskin doğması halinde, Müşteri, sigorta şirketine karşı, hasarı ihbar ve sair gibi yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirecektir. Aksi takdirde doğacak her tür zarardan Banka'ya karşı sorumlu olacaktır.

Madde 11. ÜCRET, MASRAF, KOMİSYON VE SAİR YÜKÜMLÜLÜKLER

11.1.Müşteri'den kredi ile ilgili olarak talep edilecek ücret, komisyon ve masraflar, Sözleşme'nin ekindeki buna ilişkin listede yer almaktadır. Müşteri, Banka'ya bu listede yer alan ücret, komisyon ve masrafları da ödemeyi beyan ve kabul etmiştir.

11.2.Söz konusu listedeki ücret, komisyon ve masraf kalemleri ile bunların tutarları, Tüketici Mevzuatı'na uygun olarak değiştirilebilir, artırılabilir.

11.3.Sözleşme'de yer alan kâr payları üzerinden doğacak BSMV, KKDF, yabancı para üzerinden kredilerde taksit ödeme tarihlerinde kur artışından doğacak KKDF ve BSMV ile mevzuat nedeni ile doğabilecek yeni veya ek yükümlülüklerden, yürürlük tarihleri itibarı ile sorumlu olduğunu beyan ve kabul eder.

Madde 12. KEFALET SÖZLEŞMESİ

12.1.Kefiller, Müşteri'nin Banka'ya karşı Sözleşme nedeni ile doğmuş ve doğacak bilcümle borçlarından Kefalet Miktarı ile sınırlı olarak ve kefil sıfatı ile sorumludurlar.

12.2.Kefiller; borçlara birbirlerinden (Müşteri ve diğer kefillerden) bağımsız ve ayrı olarak kefil olduklarını ve Türk Borçlar Kanunu'nun 587/4. maddesi gereği kefalet borcunun tamamından sorumlu olduklarını beyan ve kabul etmişlerdir.

12.3.Kefiller, Sözleşme'nin 9. maddesine konu varlıkları üzerinde 9. madde çerçevesinde Banka'nın rehin, hapis, takas, virman ve mahsup hakkını kabul ederler.

12.4.Banka'nın, yaptığı tahsilatları öncelikle kefaletle karşılanmayan alacaklarına mahsup etme yetkisi bulunmaktadır.

Madde 13. GENEL İŞLEM KOŞULU KULLANILDIĞI UYARISI VE BİLGİLENDİRME

Sözleşme Banka tarafından önceden hazırlanmış olup, genel işlem koşulları içermektedir. Sözleşme'nin imzalanmasından önce incelemeleri ve bilgi edinmeleri amacıyla "KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU" ile bilgi verilmiş, ayrıca Banka'nın www.albarakaturk.com.tr internet adresi aracılığı ile veya Banka şubelerine başvurarak ayrıntılı bilgi edinilmesinin mümkün olduğu bildirilmiştir. Yeterli bilgi edinildiğinin ve genel işlem koşulları kullanılmasının kabul edildiğinin beyan edilmesi sonrası Sözleşme imzalanmıştır.

Madde 14. İMZALAMA VE MÜŞTERİ'YE NÜSHA TESLİMİ

On dört maddeden ibaret Sözleşme bir asıl nüsha olarak düzenlenmiş ve Taraflar arasında imzalanmış olup, bir sureti Müşteri'ye/Kefil'e verilmiştir.

On dört Maddeden Oluşan Bu Sözleşme, Taraflarca Bir Asıl Ve Bir Suret Olarak Düzenlenmiş Ve İmzalanmış Olup, Müşteri Ve Kefil Sözleşme Şartlarının Tümünü Okuduklarını, Tüketicinin Korunması Hakkındaki Mevzuat Hükümleri Gereği Tek Tek Müzakere Ettiklerini Bu Sözleşme'nin Genel İşlem Şartı Hükümlerini Taşındığını Bildiklerini Ve Daha Sonra İmzaladıklarını Beyan Ve Kabul Ederler.

Düzenleme Tarihi :/...../.....

BANKA :
Adres :
Telefon / Faks :
KEP Adresi : albarakaturk@hs03.kep.tr
Merkez/Sicil No : Ümraniye - İstanbul / 206671
Mersis No : 0047000870200019
İnternet Adresi : www.albarakaturk.com.tr
İmza :

MÜŞTERİ :
T.C. Kimlik No :
Telefon :
Adres :
İmza :

KEFİL :
T.C. Kimlik/Vergi No:
Kefalet Miktarı :
Kefalet Tarihi :
Adres :
İmza :

KEFİL :
T.C. Kimlik/Vergi No:
Kefalet Miktarı :
Kefalet Tarihi :
Adres :
İmza :

KEFİL :
T.C. Kimlik/Vergi No:
Kefalet Miktarı :
Kefalet Tarihi :
Adres :
İmza :