

Antet
(Tam ünvan, adres, telefon)

**SABİT FAİZLİ İPOTEKLİ KONUT FİNANSMANI KREDİSİ SÖZLEŞMESİ
ÖN BİLGİLENDİRME FORMU**

Sayın.....,

Bankamızdan ipotekli konut finansmanı kredisi kullanmak üzere yaptığımız başvuru tarafımızca değerlendirmeye alınmıştır. İşbu önbilgilendirme formunda (sözleşme öncesi bilgilendirme formu), tarafınız ve Bankamız arasında bir ipotekli konut finansmanı kredisi sözleşmesi imzalanması halinde uygulanması düşünülen faiz tipi, faiz oranı, kredi vadesi, maliyet oranı, alınacak teminatlar ve benzeri temel konulara ilişkin bilgileri bulabilirsiniz. Herhangi bir tereddütünüz, anlaşılmayan bir husus bulunması halinde Bankamız şubesine başvurmadan lütfen çekinmeyiniz, Odea Bank A.Ş.'nin ilgili görevlisi, kredi koşullarına ve sözleşmesine ilişkin tüm sorularınızı yanıtlamaktan memnuniyet duyar.

Aşağıda detayları verilen kredinize ilişkin hayat sigortası, konut sigortası gibi sigortaların yapılması isteğe bağlı olup, yaptırılması zorunlu değildir. Ancak anılan sigortaları yaptırmanız halinde Bankamız bu sigorta poliçerlerinde daini mürtehin olarak yer alacaktır.

Masraflar:

Kredi'nin tesisi için aşağıda listesi verilen masrafların tarafınızca Bankamıza ödenmesi gerekir:

Kredi Kullandırım Ücreti.....	TL
Peşin Ödenen Faiz Tutarı	TL
İstihbarat ücreti.....	TL
Ekspertiz Ücreti.....	TL
İpotek Tesis Ücreti.....	TL
İpotek Fek Ücreti	TL
Zorunlu deprem sigortası.....	TL

Yapılmasını talep ettiğiniz takdirde diğer sigorta giderleri

- Hayat/ferdi kaza Sigorta Primi TL
- Konut Sigortası Primi TL
- Diğer (lütfen belirtiniz)..... TL

Toplam----- TL

Yukarıda belirtilen masrafların en geç ilgili kredi sözleşmesinin akdi tarihinde Bankamıza ödenmesi gerekmektedir.

Konut edinimi amacı ile kullanılan krediler, Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi (BSMV) ve Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu (KKDF)'den muaftır. Konut edinimi amacıyla kullanılan krediler hariç, sahip olduğu konutların teminatı altında tüketici kredisi kullanılması halinde BSMV istisnasının hangi oranda uygulanacağı, Gider Vergileri Genel Tebliği'nde belirtilen şekilde hesaplanır. Bu kredilerde Müşteri teminat olarak gösterdiği konuta ortak mülkiyet şeklinde sahipse BSMV istisnasının hangi oranda uygulanacağı da aynı şekilde hesaplanır. Konut edinimi amacıyla kullanılan krediler hariç, sahip olduğu konutların teminatı altında tüketici kredisi kullanılması halinde Müşteri tarafından krediye uygulanan faiz üzerinden %..... oranında KKDF ödenecektir.

İşbu sözleşme kapsamındaki kredi dövizle endeksli kredi olarak kullanıldığında, kullandırım tarihinde Bankanın o yabancı para için uyguladığı Efektif Alış Kuru üzerinden hesaplanarak TL olarak kullanılır. Dövizle endeksli kredinin geri ödemeleri ödeme planında gösterilen tarih ve miktarlarda Bankanın o yabancı para için uyguladığı Efektif Satış kuru üzerinden hesaplanarak TL karşılığı olarak yapılacaktır. Konut edinimi amacı ile kullanılan krediler hariç, sahip olunan konutların teminatı altında tüketici kredisi (konut kredisi) kullanılması halinde, kredi kullandırım tarihi ile taksit ödeme tarihleri arasında oluşan kur farkı tutarları ve bu tutarların TL karşılıkları üzerinden hesaplanacak KKDF de Müşteri tarafından aynı gün ödenmek zorundadır.

Kullanılan kredi türü : İpotekli konut finansmanı kredisi

Toplam kredi anapara tutarı :.....TL/USD/EUR

Krediye uygulanacak faiz tipi : Sabit

Yıllık faiz oranı : %

Tüketiciye yıllık maliyet oranı : %

Ödeme sıklığı : aylık/üç ayda bir/diğer(belirtiniz)

Aylık/dönemlik geri ödeme (taksit) tutarı :

Yıllık geri ödeme tutarı :

Toplam geri ödeme (taksit) sayısı :

Kredi vadesi :

Temerrüd faizi : İşbu formda gösterilen yıllık faiz oranının % 30 fazlası olan yıllık oranında temerrüd faizi uygulanacaktır. Kredinizin dövizle endeksli olması durumunda, temerrüd nedeniyle hakkınızda icra takibi yapılması yahut kredi borcunun bir davaya konu olması halinde temerrüd faizi, tarafınızla akdedilecek ipotekli konut finansmanı kredisi sözleşmesi tarihinde (kredinin kullanıldığı tarihte Banka'nın aynı vadeli, TL ipotekli konut finansmanı kredisi ürünü bulunmuyorsa, bu tür kredilerde en yüksek vadeye uygulanan faiz oranı dikkate alınacaktır) TL cinsinden kullanılan aynı vadedeki ipotekli konut finansmanı kredilerine Bankamızca uygulanan yıllık faiz oranının %30 fazlası

olarak hesaplanacaktır, Bankamızca ipotekli konut finansmanı kredilerine *bugün* uygulanan faiz oranı yıllık %.....’dir.

İstenecek teminatlar :

İpotek	
Kefalet	
Menkul rehni	
Mevduat rehni	
Diğer (lütfen belirtiniz)	

Krediye İlişkin Genel Açıklamalar:

Faiz:

Seçilen faiz tipinin “sabit” olarak belirlenmiş olması nedeniyle, kredinin vadesi boyunca faiz oranı değişmeden kalır. Her bir taksimde aynı faiz oranı uygulanır. Dünyada ve ülkemizde yaşanacak ekonomik gelişmelerin piyasalara olan etkisine göre faiz oranları artıp azalabilir; ancak piyasada faizler azalsa da artsa da, seçilen bu faiz tipinde kredinize uygulanacak faiz oranı hep aynı kalacaktır.

Bankamızca kullanılacak ipotekli konut finansmanı kredilerine uygulanabilecek diğer faiz türleri aşağıdaki gibidir:

a) Değişken faiz: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın (TCMB) belirlediği endeks türleri içinden tercih edilen endeks seçilir, Bankamızca belirlenen ve tarafınızca mutabık kalınan marj bu endeks oranına eklenir ve tercih edilen faiz değişim sıklığına göre belirlenen tarihlerde endeksteeki değişim bir önceki faiz oranına yansıtılarak güncellenir. Kredinin vadesi boyunca yapılan geri ödemeler ilgili döneme ait faiz oranı üzerinden hesaplanır, ancak seçilen endeks türü ne olursa olsun taksit tutarı hiçbir zaman azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmayacaktır. Değişken faiz TCMB tarafından belirlenen endekslere bağlanabilir. Bankamızla mutabık kalarak seçtiğiniz endekse bağlı oranın artmış olması halinde krediye uygulanacak faiz de artacak, aynı şekilde endeks oranının azalması halinde krediye uygulanacak faiz düşecektir. Bu değişikliklerin nasıl yapılacağı ve endeksin ne olabileceği TCMB tarafından yayınlanacak tebliğlere göre belirlenecektir. Bugün itibarı ile TCMB’nin 2007/1 sayılı 5.5.2007 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan tebliği geçerlidir. Bu tebliğe göre, kredi sözleşmesinde 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. TCMB’nin daha sonra farklı tebliğlerle farklı endeks ve referans faiz oranları belirlemesi halinde bu tebliğe göre hareket edilebilecektir. Seçilen endeks oranının artıp azalması, faiz değişim tarihindeki ekonomik gelişmelere bağlıdır. Piyasa koşulları gereğince faizlerin artması ve bu artışın kredi için seçilen endekse de yansması halinde taksit tutarları azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak kaydı ile artacaktır. Bu endeks oranının ne şekilde değişeceği, artıp azalacağı hususu ülkemizin ve dünyanın içinde bulunacağı olumlu ya da olumsuz koşulların ekonomiye yansımalarına bağlıdır.

b) Sabit ve değişken faiz: Bu faiz tipinde krediye uygulanacak faiz; süresi tarafınızla mutabık kalınan belli bir dönem boyunca sabit tutulacak ve belli bir dönemde de değişken faiz ve buna ilişkin hükümler uygulanacaktır. Bu tür kredilerde faizin “sabit” olarak belirlendiği dönemde,

kredinin vadesi boyunca faiz oranı değişmeden kalır. Her bir taksitde aynı faiz oranı uygulanır. Faizin “değişken” olarak tespit edildiği dönemde de Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın belirlediği endeks türleri içinden tercih edilen endeks seçilir, Bankamızın belirleyip tarafınızla mutabık kalınacak bir marj bu endeks oranına eklenir ve tercih ettiğiniz faiz değişim sıklığına göre belirlenen tarihlerde endekste ki değişim bir önceki faiz oranına yansıtılarak güncellenir. Kredinin vadesi boyunca yapılan geri ödemeler ilgili döneme ait faiz oranı üzerinden hesaplanır, ancak seçilen endeks türü ne olursa olsun faiz oranı hiçbir zaman belli bir taksit tutarını aşmayacaktır.

c) *Baştan belirlenmiş kademeli sabit faiz:* Bu faiz tipinin seçilmesi halinde, krediye uygulanacak faiz belli bir dönem boyunca değişmeden kalır, bu dönem sonunda yine önceden süreleri tarafınızla mutabık kalınmış olan bakiye dönemlere ait faiz oranı/oranları uygulanmaya başlanır.

Erken ödeme:

Kredi borcunun bir kısmının ya da tamamının vadesinden önce ödenmesine denir. Erken ödeme yapmanız halinde erken ödenen taksit tutarı içindeki anapara tutarı üzerinden erken ödenen gün sayısı ve krediye uygulanan yıllık faiz oranı dikkate alınarak erken ödeme indirim tutarı hesaplanacaktır. Erken ödenen tutar bir taksit tutarından daha az olamaz. Bankamız, işbu sabit faizli finansman kredisinin erken ödenen tutarının %2’si oranında erken ödeme ücretini ayrıca tahsil edecektir.

Geri ödeme ve temerrüde düşmenin sonuçları:

Sayın Müşterimiz, kredinizin dövize endeksli olması durumunda, her bir taksit tutarının ödeme günündeki Bankamız döviz satış kuru üzerinden hesaplanacak TL karşılığını ödemeniz gerekecektir. Taksit tutarını döviz ile ödemek istemeniz halinde, bu ödemenin, ödeme tarihindeki Bankamız döviz alış kuru üzerinden hesaplanacak TL karşılığı kabul edilecek ve böylece Bankamız kayıtlarında kredi hesabı TL üzerinden takip edilecektir. Kayıtların TL üzerinden takip edilmesi gerekir, bu nedenle Bankamızdan kur farkı talep etmeniz mümkün olmayacaktır. Taksit ödeme tarihinde, kredinizin endekslendiği dövizin Türk Lirası karşısında değer kazanması halinde TL cinsinden ödeyeceğiniz taksitin TL karşılığı kendiliğinden artmış; söz konusu dövizin değer kaybetmesi durumunda da ödeyeceğiniz taksitin TL karşılığı azalmış olacaktır. Gelirinizin dövize endeksli olması halinde, dövizin değer kazanıp kaybetmesi karşısında taksit tutarlarındaki değişmeden daha az etkileneceğiniz aşikardır. Ancak özellikle TL cinsinden gelire sahipseniz, döviz kurlarındaki dalgalanmaların tahmini ve bunun taksitlerinizi ödemenize nasıl yansıtılabileceği konusunda mali danışmanınızın da görüşünü almanızı öneririz.

İşbu formun eki ve ayrılmaz bir parçası olan (Ek1) ödeme planında gösterilen taksit ödeme tarihleri, krediyi bugün kullanacağınız varsayımı ile hazırlanmıştır. Krediyi kullandığınız tarihe göre taksit tutarları aynı kalmak üzere, taksit ödeme tarihleri yeniden belirlenecektir. Taksitleri vadelerinde ödemediğiniz takdirde temerrüde düşmüş olursunuz. Temerrüde düştüğünüz tarihten itibaren bu formda açıklandığı şekilde temerrüd faizi ödemekle yükümlü tutulursunuz. Ayrıca, kullandığınız kredi dövize endeksli ise, ilgili mevzuatça belirlendiği şekilde Kredi kullandırım tarihi ile taksit ödeme tarihi arasında doğan kur farkı nedeniyle tahakkuk edecek, doğması halinde BSMV (bugün itibarı ile krediniz BSMV’den muafır) ve taksitin ödendiği tarihte kalan toplam anaparanın kur farkı üzerinden oluşacak KKDF’yi de Banka’ya ödemeniz gerekecektir. Ayrıca, 10.000 TL temel alınarak, 5,10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanmış örnek ödeme planı da işbu formun ekinde (Ek 2) sunulmuştur.

Yukarıda yapılan açıklamalara ek olarak, herhangi bir taksiti ya da vergi, masraf, ödenmesinin gerekmesi halinde fon ve sair her türlü gideri ödemede temerrüde düşmeniz halinde, Bankamız temerrüd tarihinden itibaren beş işgünü içinde bildirimde bulunur ve temerrüde düşülen tutarların ödenmesi için, tesis edilen tüm teminatlara başvurabilir; takas, mahsup haklarını kullanabilir. Üst üste iki taksidi ödememeniz halinde Bankamız muacceliyet uyarısında bulunarak borcun tüm fer'i ve faizleriyle birlikte bir aylık sürede ödenmesini talep eder. Bu ihtarnamenin tebliğinden itibaren bir ay içinde ödeme yapmamanız halinde Bankamızın kalan kredi borcunun tamamını talep hakkı doğar. Herhangi bir taksidinizi/taksitlerinizi kısmen ya da tamamen ödememeniz halinde ödenmeyen bu taksitleri ve/veya üst üste ödenmeyen iki taksit nedeniyle tüm borcun muaccel hale gelmesi halinde tüm kredi borcunu tahsil etmek üzere aleyhinize haciz ya da iflas yolu ile takibe geçebilir; aldığımız rehinleri, Bankamıza ipotekli taşınmazınızı/taşınmazlarınızı paraya çevirebiliriz.

Öte yandan kredinizin ödenmesi bir kıymetli evraka (örneğin emre muharrer senet, çek) bağlanamaz ya da kıymetli evrak kabul etmek sureti ile teminat altına alınamaz.

Ayıplı maldan sorumluluğun sınırları:

Konut kredisinin belli bir adres göstererek, belli bir konutun satın alınması alınması amacıyla tesis edildiği durumlarda, ayıplı mal ve tüketicinin seçimlik haklarından dolayı malın teslim tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile satıcı ile birlikte, şahsınıza karşı, kullandırılan kredi miktarı kadar sorumlu oluruz. Bu sorumluluk, kullandırdığımız kredinin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet havuzlarına devrolsa dahi devam eder. Ancak kredinizi hangi konutun satın alımında kullanacağımıza kendi iradenizle karar verdiğiniz durumlarda Bankamızın ayıpla ya da hiç veya zamanında teslim edilmeyen konutla ilgili olarak hiçbir sorumluluğu olmayacaktır.

Sözleşme hükümlerinde değişiklik:

İlgili kredi sözleşmesini imzalamanız halinde, sözleşmede öngörülen şartlar Bankamızca tek taraflı olarak aleyhinize değiştirilmeyecektir. Sözleşmede değişiklik yapılması ancak tarafınızla yazılı mutabakat sağlandıktan sonra söz konusu olabilir.

Sayın Müşterimiz,

İşbu bilgilendirme formunda sunulan krediye ilişkin vade, tutar, faiz, masrafvb bilgiler talebiniz üzerine ve Bankamızla vardığınız sözlü mutabakata göre hazırlanmıştır. Lütfen bu bilgileri değerlendirip en geç bu formu imzaladığınız tarihi takip eden bir iş günü geçtikten sonra ilgili konut kredisi sözleşmesini imzalamak üzere şubenize başvurunuz. Daha sonraki tarihlerde bu formda gösterilen bilgilere uygun kredi sözleşmesi imzalamak üzere yapacağınız başvuru Bankamızca kabul edilmek zorunda değildir. Öte yandan, bu form tarihini takip eden bir işgünü içinde başvuruda bulunsanız dahi, ülke genelinde yaşanan bir ekonomik kriz, piyasalarda faiz oranlarında meydana gelen ciddi değişiklikler, Bankamızca aranan kredi tesis koşullarını yerine getirmemeniz, talep edilen teminatları göstermemeniz, gerekli evrakı

sağlamamanız ve mücbir sebepler meydana gelmesi halinde kredi kullanma ve sözleşme imzalama talebiniz kabul edilmeyebilecektir. İlgili kredi sözleşmesi imzalanmasa ve kredi kullandırılmasa dahi, üzerinde ipotek tesis edilecek taşınmaza ilişkin yapılan ekspertiz ücreti de dahil olmak üzere, işbu forma konu kredinin tesis edilmesi için Bankamızca yapılan ve bu formda belirtilen masraflar tarafınıza iade edilmeyecektir.

İşbu önbilgilendirme formunu dikkatlice okuduysanız ve anlaşılmayan hususları Bankamız ilgili personeli ile açıklığa kavuşturdu iseniz lütfen aşağıda adınızın yanında gösterilen kısmı imzalayarak bir nüshasını teslim alınız. Bir işgünü içinde değerlendirme yaptıktan sonra ilgili kredi sözleşmesini imzalamak üzere şubenize başvurunuz. Değerlendirmeniz sırasında yeniden danışmak istediğiniz hususlar için şubenizle temasa geçmekten çekinmeyiniz.

Müşteri

.....

Odea Bank A.Ş.

İmza

İmza

Adres

Ek 1 ödeme planı (Kredi tutarı baz alınarak hazırlanan)

.....
.....
.....
.....

Ek 2 Ödeme planı (10.000 TL baz alınarak hazırlanan) – 5 yıl vadeli)

Ek 3 Ödeme planı (10.000 TL baz alınarak hazırlanan – 10 yıl vadeli)

Ek 4 Ödeme planı (10.000 TL baz alınarak hazırlanan – 20 yıl vadeli)