

## KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ

**1) Tanımlar:** İşbu Sözleşmede kullanılan aşağıdaki terimler, karşılığında yazan anlamda kullanılmıştır.

Sözleşme: Emlak Katılım 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, Emlak Katılım'ın açık ve yazılı onayı olmadan başkalarına devir ve temlik edemez.

**3) Müşterinin, Belge Temini ve Bankayı Doğru Bilgilendirme Yükümlülüğü:** Müşteri, Emlak Katılım'a vermiş olduğu tüm belge ve bilgilerin, eksiksiz ve doğru olduğunu kayıtsız ve şartsız olarak beyan, kabul ve taahhüt eder. Aksi halde, Emlak Katılım krediyi kullandırmaktan vazgeçebilir; bu kabul ve taahhüdün aksinin kredinin kullandırılmasından sonra saptanması halinde Emlak Katılım, borcun tamamını muaccel kılma hak ve yetkisine sahiptir. Kredi talebi değerlendirmesinin 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. Emlak Katılım, ödemek zorunda kaldığı ücret, vergi, resim ve harçlarla, yaptığı bütün masrafları Müşteri hesabına resen borç kaydetmeye yetkilidir.

b. Müşteri bu maddede sayılan nedenlerle yapılacak ilaveleri ödeme planına yansıtarak değişiklikler yapmaya Emlak Katılım'ın tek tarafı yetkili olduğunu, ayrıca yapılacak bu değişikliklere yürürlük tarihinden itibaren yeni ödeme planı doğrultusunda derhal uymayı ve ödeme yapmayı kayıtsız ve şartsız olarak 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 Kullandırılması 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 kullandırır. İstisnaen Emlak Katılım işlemin niteliğine ve tamamen kendi takdirine göre krediyi avans ödeme şeklinde ya da Sözleşme imzası ile teminatların tesisinden önce de kullandırabilir.

**6) Genel Esaslar Ve Tarafların Sorumluluğu:**

## HOUSING FINANCE AGREEMENT

**1) Definitions:** Below terms used within the scope of this Agreement shall have the meanings below.

*Agreement:* This Agreement to be executed by and between Emlak Katılım and Customer and "Declaration of Acceptance of Use of General Transaction Conditions", "Repayment Schedule" and other annexes.

*Seller:* Natural or legal person selling the residence purchased by the Customer.

**2) Restraint on Alienation:** The Customer may not transfer and assign its rights arising from this Agreement to third parties without express and written consent of Emlak Katılım.

**3) The Obligation of the Customer to Provide Documents and to Give Exact Information to Emlak Katılım:** The Customer unconditionally agrees, declares and undertakes that any and all documents and information provided to Emlak Katılım are true, accurate and complete. Otherwise, Emlak Katılım shall be entitled to revoke the credit; in the event that such violation is determined following the utilization of the credit, then Emlak Katılım shall be entitled to request early payment of all the debts (acceleration of the debts). If the credit request is declined, the Customer shall be informed free of charge.

**4) Dividend, Exchange Rate, Taxes, Expenses and Commissions:**

a. Any and all taxes, fees, duties, commissions, and expenses arising out of this Agreement shall be borne by the Customer. All notarial expenses to be made for the establishment of the guarantees and this Agreement during the execution of the Agreement shall be paid by the Customer. The Customer shall also bear the costs of notices/notifications requested and approved by him/her. In the event that Emlak Katılım makes any payment in respect thereof, then it shall be entitled to debit such amount to the account of Customer.

b. The Customer unconditionally agrees and undertakes that Emlak Katılım shall be entitled to amend the payment schedule due to reasons mentioned in this Article. The Customer further agrees and undertakes to comply with such amendments in line with the new payment schedule as of the effective date and to make payments accordingly.

c. The matters included in "Pre-Contract Information Form" signed by and between parties as an annex to this Agreement shall be valid and binding.

d. This Agreement has been drawn up as Fixed Rate Credit Agreement.

e. Information on Fixed and Floating Rate Credits: As indicated in "Pre-Contract Information Form".

**5) Credit Amount and Time of Credit Utilization:**

The details of Credit/Financing net credit amount, fees to be paid and total debt amount are included in Repayment Schedule. In principle, the credit is provided following the establishment of the securities/guarantees. Exceptionally, Emlak Katılım may make the loan available prior to the establishment of securities/guarantees according to the nature of transaction and at



a. Sözleşme kapsamında Emlak Katılım'ın sorumluluğunun, Müşterinin satın almak istediği konut için kredi/finansman sağlamakla sınırlı olduğunu taraflar kabul eder. Kredi tutarı, Emlak Katılım tarafından Satıcıya ödemek koşuluyla kullanılır; bu Sözleşmeye konu konutun tedariki için Emlak Katılım ile Satıcı arasında herhangi bir sözleşme bulunmadıkça, Emlak Katılım'ın mevzuatı gereği finansman sağlama yöntemi bu olduğundan, işbu kredi bağlı kredi olarak yorumlanamaz.

**Bağlı Krediye 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 Emlak Katılım müteselsilen sorumludur. Bu çerçevede Müşteri ancak satıcıya karşı seçimlik hakkını kullanıp, kesinleştirdikten sonra Emlak Katılım'a başvurabilir. Ancak, Emlak Katılım'ın 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 kullandırdığı kredi tutarı ile sınırlıdır.

b. Kredi Kullanılmasına İlişkin Şartlar: Emlak Katılım aşağıdaki koşulların ve yasalarca gerekecek tüm ilave koşulların gerçekleşmesi halinde kredi kullandıracaktır.

i) Finansmana konu mal/hizmet katılım bankacılığı prensiplerine uygun olmalıdır.

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

iii) Müşteri tarafından Emlak Katılım'a iletilmiş olan bilgilerin gerçeğe aykırı olması halinde Emlak Katılım'ın krediyi kullandırmaktan vazgeçme hakkı bulunmaktadır.

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

d. Yabancı para cinsinden kredilerde; kullandırım tarihinde Emlak Katılım döviz alış kuru üzerinden Türk Lirası kredi kullanılır; yapılacak TL geri ödemelerde, ödeme tarihindeki Emlak Katılım 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 ilk iş günü yapılır.

f. Kredinin kullandırılmasından önce, satın alınacak konutun değerlendirilmesi yapılacak olup, bu değerlendirme için Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca yetkili ekspertiz firmalarından hizmet alınacaktır. Müşteri, anılan hizmet için ekspertiz firmasına ödenecek

its sole discretion as an advance payment or upon the signature of the Agreement.

#### **6) General Principles and Liabilities of Parties:**

a. Parties agree that the liability of Emlak Katılım is limited to provide credit/financing for the purchase of the residence to be purchased by the Customer. Credit amount is paid by Emlak Katılım to Seller; since this is the method of funding of Emlak Katılım as per legislation, the credits provided by this method cannot be considered as tied loan/credit unless there is an agreement concluded by and between Emlak Katılım and Seller regarding the provision of the residence subject to the Agreement.

**Provisions on Tied Loan:** In the event that the loan is a tied loan and if the Customer exercises any of his/her rights of choice set forth in Article 11 of Law No: 6502 due to the failure to duly deliver the residence, the Seller and Emlak Katılım shall be jointly and severally liable. Within this framework, the Customer should exercise the right of choice against the Seller first and then apply to the Bank. However, the liabilities/responsibilities of Emlak Katılım are valid for one year following the date of delivery written in sales contract or tied loan contract where the residence is not delivered or following the actual date of delivery where the residence is delivered and such liabilities/responsibilities are limited to the amount of credit provided.

b. Terms and Conditions for the Credit: Emlak Katılım shall make the loan available provided that the conditions set forth below and all additional conditions prescribed by the relevant laws are fulfilled.

i) Goods/services subject to financing must be in compliance with participation banking principles.

ii) Requested securities/guarantees must have been provided. When required, Emlak Katılım may request collateral guarantee. Exceptionally, Emlak Katılım may make the loan available prior to the establishment of securities/guarantees according to the nature of transaction and at its sole discretion.

iii) If the information provided by the Customer to Emlak Katılım are inaccurate, Emlak Katılım shall be entitled to withdraw the credit.

c. Credit/Financing amount is indicated in Repayment Schedule and paid by Emlak Katılım to the Seller, in principle.

d. In foreign-currency credits; the credit is made available in Turkish Lira upon buying rate of exchange of Emlak Katılım on the date the credit is provided; and in repayments in TRY, selling rate of exchange of Emlak Katılım on payment date is applied. The rate of exchange applied in repayment cannot be lower than the rates on maturity date; even if the rate of exchange on actual date of payment is lower, the Customer shall pay the debts upon rates on maturity date.

e. In the event that the maturity date written in Repayment Schedule falls on holiday, the payment shall be made on next business day

f. Prior to the extension of the credit, the residence to be purchased shall be subject to value appraisal such service shall be



her türlü ücret ve buna dair masraf, vergi ve fonları da ödeyeceğini dönülemez biçimde kabul beyan ve taahhüt eder. Değerleme hizmeti 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) Teminatlarla İlgili Hükümler:**

Müşteri; borçlarına karşılık ipotek, rehin vb. teminatları ve işlemin hangi safhasında olursa olsun Emlak Katılım'ın isteyeceği ek teminatları Emlak Katılım lehine vermeyi/tesis etmeyi kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu beyan, kabul ve taahhüt etmektedir.

Müşteri lehine 3. Kişilerce verilecek şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Banka'nın edimlerine şahsi teminat verilmesi ise kanunda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılır.

Müşterinin yazılı ve açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacaktır. Sigorta yaptırılması halinde, sigortaya ilişkin hizmetler Bankamız dışında bir sağlayıcıdan da alınabilecektir. Sigorta yaptırılması halinde sigortaya ilişkin bütün masraflar Müşteriye ait olacaktır.

Teminatlara ilişkin olarak akdedilebilecek sözleşme örneklerini, <https://emlakkatilim.com.tr/tr/sozlesmeler-ve-formlar> adresinden inceleyebilirsiniz.

Müşteri Emlak Katılım lehine tesis ettiği/edeceği teminatların, her nevi ve cins, doğmuş ve doğacak tüm borçları için de aynen geçerli olacağını; tesis ettiği/edeceği teminatların her nevi ve cins, doğmuş ve doğacak tüm borçları için verilmiş teminatlar olduğunu, aynı şekilde daha önce kullanmış olduğu krediler nedeniyle Emlak Katılım 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 ettiğini kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

Rehin, ipotek, kefalet, temlik ve sair teminatlar, Müşterinin nevi ve cinsi ne olursa olsun 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 Emlak Katılım'ın istediği yerde Müşteri tarafından teslim alınacak, teslim, fek ve sair iade masrafları da tümüyle Müşteriye ait olacaktır.

Üçüncü şahıslar tarafından verilecek teminatlar; açıkça belirlenmiş bir krediye hasredilmiş olarak verilmedikçe, başta bu sözleşmeye istinaden kullanılan kredi olmak üzere

received from appraisal firms authorized as per Capital Markets Law and relevant legislation. The Customer irrevocably agrees, declares and undertakes to pay any and all fees and relevant costs, taxes and funds to be paid to appraisal firm for such service. The documentable fees, costs, taxes and funds to be paid only to third persons for such appraisal shall be borne by the Customer. If requested by the Customer, one copy of the appraisal report prepared for the residence subject to the credit shall be delivered by the Bank to the Customer.

g. If an account is opened for the Agreement and only credit-related transactions are performed with this account, no fees or costs shall be charged for such account and such account shall be closed upon the repayment of the credit unless otherwise requested by the Customer in writing.

### **7. Provisions on Security:**

The Customer unconditionally and irrevocably agrees, declares and undertakes to provide in favor of Emlak Katılım the securities such as pledge, mortgage etc. against his/her debts and collateral (additional) securities requested by Emlak Katılım at any time.

Personal guarantees to be provided by third persons in favor of the Customer are deemed as ordinary guarantees. Provision of personal guarantees for the Bank's performances is deemed as joint guaranty/suretyship unless otherwise provided by other laws.

No insurance shall be taken out regarding the credit without express and written request of the Customer. If any insurance is taken out, relevant services may be received from a supplier other than Emlak Katılım. Any and all costs and expenses with respect to insurance shall be borne by the Customer. You can view the sample contracts to be concluded with respect to guarantees from <https://www.emlakkatilim.com.tr/tr/sozlesmeler-ve-formlar> website.

The Customer irrevocably agrees and undertakes that the securities established/to be established in favor of Emlak Katılım shall constitute security for all of his/her debts; that securities established/to be established in favor of Emlak Katılım shall be valid for all of his/her debts; and that the securities established for previous credits in favor of Emlak Katılım shall constitute security for the debts arising out of this Agreement; that he/she shall not raise any objection and waive any and all claim, objection and other rights in respect thereof.

Any and all securities such as pledge, mortgage, suretyship, assignment etc. shall be returned to the Customer when any and all debts of the Customer to Emlak Katılım are settled (payment of the principal amount, profit share/dividend, tax, fund, fee, expenses, attorney fee, delay penalty and other accessory charges and obligations to be paid pursuant to the Law); the securities shall be received by the Customer at any place to be determined by Emlak Katılım and any delivery, release and other returning expenses shall be borne by the Customer.

Unless devoted to a specific credit, the securities provided by third parties shall constitute security for any and all debts and obligations of the Customer to Emlak Katılım particularly for the credit provided based on this Agreement.



Müşterinin Emlak Katılım'a olan her nevi ve cins, doğmuş ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil eder.

### **8)Taşınmaz İpoteği**

- a. Müşteri, bu Sözleşme ve mütemmim cüzlerinde belirtilen ve tapu kayıtlarında açıklanan gayrimenkul veya gayrimenkullerle bu gayrimenkullerin mütemmim cüz ve teferruatını oluşturan binalar, tesisler, makine, araç ve gereçler, ağaçlar ve sair şeylerin tümü üzerinde Banka lehine ipotek tesisini kabul ve taahhüt eder.
- b. Müşteri, İpotek Resmî Senedinde/İpotek Tesis ve Tescil İstem Belgesinde belirtilen gayrimenkullerin her birinin üzerine ayrı ayrı Bankaca belirlenecek miktarlar üzerinden, Türk Lirası, döviz ve/veya dövize endekslenmiş nakdi ve/veya gayrinakdi krediler ile mevzuatın kredi saydığı işlemler ve her nevi ve cins tüm kredilerin ve/veya kredi sayılan işlemlerin kurulması, teminat altına alınması ve/veya geri ödenmesi ile ilgili olarak Bankaya karşı doğmuş ve/veya doğacak bircümle borçlarının ve ferilerinin ayrıca hangi sıfatla olursa olsun kambiyo senetlerinden kaynaklanan her türlü borçlarının ve ferilerinin teminatını teşkil etmek üzere fekki, Bankaca bildirilene kadar ve süresiz olarak birinci derecede ipotek ve rehin koydurmayı, tapuya tescil edilen ipoteğin işbu Sözleşme hükümlerine göre tespit edilen anapara, kar payı, gecikme cezası ve her türlü masrafları da dâhil Banka'nın her türlü alacağını karşıladığını, ayrıca kredi miktarında herhangi bir nedenle sonradan azaltma yapıldığında ipoteğin miktarında azaltma yapılmayacağını kabul ve taahhüt eder.
- c. Müşteri ve/veya ipotek verenin üçüncü bir şahıs olması halinde bu kişi ("İpotek Veren") ile Banka arasındaki ilişkiler/borçlar zaman zaman sona erse, araya zaman girdikten sonra tekrar yenilense veya farklı sözleşmelerle, ayrı ayrı zamanlarda, değişik para cinsinden veya kredi türünden ya da Müşteri ve/veya İpotek Veren limitinden ve talimat/muvafakat ile üçüncü kişilere kullandırılrsa dahi işbu ipotek, Müşteri ve/veya İpotek Veren, Banka'ya karşı hangi sebepten dolayı veya her ne ad altında olursa olsun doğmuş ve doğacak her nevi ve cins tüm kredilerin ve/veya kredi sayılan işlemlerin kurulması, teminat altına alınması ve/veya geri ödenmesi kaynaklı borçlarının ve ferilerinin de teminatını teşkil eder.
- d. İşbu Sözleşme ile birden fazla taşınmazın ve/veya taşınmaz payının ipotek edilmiş olması durumunda, her bir taşınmaz ve/veya taşınmaz payı, Müşteri ve/veya İpotek Veren, birlikte Bankaya olan toplam borçları için

### **8) Real Estate Mortgage**

- a. The Customer agrees and undertakes to establish mortgage on real estate property or properties mentioned in this Agreement and its integral parts and indicated in title deed registries and on any and all buildings, facilities, machines, tools and equipment, trees and other things which are integral part of such real estate properties in favor of the Bank.
- b. The Customer agrees and undertakes to establish first-degree mortgage and pledge on each of the real estate properties indicated in Mortgage Deed/Mortgage Establishment and Registry Request Form over the amounts to be determined by the Bank for the establishment, collateralization and/or repayment of cash and/or non-cash loans and transactions deemed as loans as per relevant legislation in Turkish Lira or foreign currency and/or foreign currency indexed loans in order to constitute guarantee for any and all debts and accessory obligations arisen and/or to be arisen against the Bank and for any kinds of debts and obligations arising out of bills of exchange for an indefinite period of time unless the release and discharge of such mortgages is notified by the Bank, further agrees and declares that the mortgage registered in land registry covers all the receivables of the Bank including the principal amount, profit share, delay penalty and other costs and expenses determined in line with the provisions of this Agreement and that there shall be no reduction or decrease in the amount of mortgage afterwards in the event of any reduction or decrease in the amount of loan for any reason whatsoever.
- c. If the relations/obligations between the Bank and the Customer and/or Third Person, if mortgagor is a third person ("Mortgagor"), expire from time to time or are renewed after a while or made available to third persons in different times with different agreements in different currency or loan type or with the Customer's and/or Mortgagor's limit upon instruction/consent, this mortgage shall constitute guarantee for any and all debts and accessory obligations of the Customer and/or Mortgagor arisen and/or to be arisen against the Bank for the establishment, collateralization and/or repayment of any kinds of loans and/or transactions deemed as loans as per relevant legislation.
- d. If more than one real estate and/or real estate share is mortgaged under this Agreement, each real estate and/or real estate share shall constitute guarantee for total debts and obligations of the Customer and/or Mortgagor payable to the Bank. In other words, each real estate and/or real estate share separately establishes security in favor of the Bank against total amount of debts and obligations.
- e. The Customer agrees to establish first degree mortgage in favor of the Bank on real estates, if it is not possible and subject to the approval of the Bank for lower degree mortgages, the Customer agrees and undertakes to enter "Right to move mortgage to higher order of priority" record in title deed registry, to move the



teminat teşkil eder. Yani her bir taşınmaz ve/veya taşınmaz payı Banka lehine toplam borç için ayrı ayrı güvence oluşturmaktadır.

- e. Müşteri, gayrimenkulleri Banka lehine birinci derecede ipotek etmeyi kabul etmekle birlikte, bunun mümkün olmaması halinde daha alt derecelerde ipotek alınmasına Bankaca onay verilmesi kaydıyla, tapu siciline "serbest dereceden otomatikman istifade" kaydının konmasını, Banka lehine tesis olunan ipotek derecesinin bir üst veya daha üst derecelerdeki ipoteklerin fekki hallerinde her defasında bir üst veya daha üst derecelerdeki serbest kalan ipotek derecelerine geçirmeyi ve bu konuda gerekli işlemleri yapmayı ve keza Bankanın Müşteri adına bu işlemleri yapmaya hakkı olduğunu, bu işlemlerden kaynaklanan masrafların hesabına borç kaydedilmesini kabul ve taahhüt eder. İpoteğin fekki Banka tarafından bildirilinceye kadar geçerliliği devam etmek üzere kurulmuş olup; vadesinde veya ilgili kredi sözleşmesi şartları tahtında temerrüt ve muacceliyet oluşması ya da Bankanın dilediği zaman yapacağı ihbarı müteakip borç derhal ödenmediği takdirde, Banka başkaca herhangi bir işleme/bildirime lüzum olmaksızın ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna başvurma hakkına sahiptir. Banka uhdesinde başkaca teminatları bulunması halinde; Bankanın bu teminatların tümüne veya istediklerine aynı anda başvurabileceğini, aynı anda ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip ve/veya haciz ve/veya iflas yoluyla diğer icra takipleri yapabileceğini, mükerrer tahsilat olmadıkça bu takiplerin tümünden aynı anda tahsilat yapabileceğini, bunlara hiçbir defa ve/veya itirazlarının olmayacağını, bütün itiraz ve sair haklarından feragat ettiklerini Müşteri ve/veya İpotek Veren peşinen kayıtsız şartsız olarak dönülemez biçimde kabul ve taahhüt etmiştir.
- f. İşbu ipotek asıl borç yanında kar payı, gecikme cezası (temerrüdün sonuçları dolayısıyla akdi ve kanuni talep edilebilecek tüm ferileri ifade eder), cezai şart (ceza koşulu), komisyon, sigorta prim-ücretleri, akdi ve kanuni avukatlık ücreti, mahkeme-icra harç ve masrafları, icra tazminatı ve sair vergi, resim, fon, harç, ücret ve masraflar ile her ne ad altında olursa olsun akdi ve/veya kanuni olarak Müşteri ve/veya İpotek Verene aidiyeti hüküm altına alınmış ve ileride alınacak tüm eklentilerin de teminatını teşkil eder. İpotek, taşınmaz üzerinde mevcut ve/veya ipoteğin tesisinden sonra taşınmaz üzerinde vücut bulacak/yapılacak (tapuya tescil edilmediğine bakılmaksızın) her türlü yapı, müştemilat,

mortgage established in favor of the Bank to higher levels in each time when the mortgages with higher order of priority are released and to carry out necessary transactions in respect thereof and that the Bank shall be entitled to carry out such transactions on behalf of the Customer and debit the costs and expenses arising from such transactions to the account of the Customer. The mortgage is established to maintain its validity until its release is notified by the Bank; if the debt is not paid on due date or upon the occurrence of default and acceleration under the terms of relevant loan agreement or upon the notice served by the Bank at any time, The Bank shall be entitled to foreclose the mortgage without the need for any further transaction or notice. If the Bank holds another guarantees at hand; the Customer and/or Mortgagor unconditionally and irrevocably agrees and undertakes that the Bank shall be entitled to simultaneously resort to all or some part of such guarantees, to commence other execution proceedings through foreclosure of the mortgage and/or attachment and/or bankruptcy, to make collection from all of these proceedings at the same time without making double/repeated collection, the Customer and/or Mortgagor shall not be entitled to raise any objections and waived any rights of objection and other rights.

f. This mortgage constitutes a guarantee for the principal debt and also for profit share, delay penalty (all accessory penalties, whether conventional or statutory, to be requested arising out of default), penalty (penalty clause), commission, insurance premium-fees, conventional and statutory attorney fee, court-execution fees and expenses, execution compensation and other taxes, duties, funds, charges and costs conventionally and/or legally judged to belong to the Customer and/or Mortgagor and to be received in the future. The mortgage shall cover any kinds of building, outhouses, integral part and outbuildings currently existing on the real estate and/or to be constructed/built on the real estate (regardless of whether registered in title deed registry or not) following the establishment of mortgage. For that reason, the Customer and/or Mortgagor unconditionally and irrevocably agrees that the mortgage shall cover any kinds of buildings and other fixed and/or movable constructions and other mounted/demounted tools, outfits, machines, equipment and materials available/to be available in/on the real estate by its nature.

g. If deemed appropriate by the Bank, the Customer and/or Mortgagor shall insure the real estate property subject to the mortgage and its integral parts and outbuildings at its own cost and expense shall renew the ones expired. In case of need or upon the request of the Bank, he/she shall increase the insurance scope and policy amount. If the Customer and/or Mortgagor fails to duly fulfill this obligation in time, the Bank shall be entitled to take out an insurance policy under any conditions without the need for notice/notification (by means of debiting the relevant costs to the account of the Customer and/or Mortgagor). The Customer and/or



bütünleyici parça ve eklentileri de kapsamaktadır. Bu sebeple Müşteri ve/veya İpotek Veren, ipoteğin, taşınmaz üzerindeki mevcut veya ileride oluşacak her türlü bina ve sair sabit ve/veya taşınabilir yapılar ile taşınmazın niteliği gereği içerisinde/üzerinde bulunan/bulunacak monte/demonte her türlü eşya, araç, gereç, makine, ekipman ve teçhizatı da kapsadığını kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu kabul ederler.

g. Bankanın uygun görmesi halinde Müşteri ve/veya İpotek Veren ipotek konusu taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileriyle birlikte, prim-ücret ve sair masrafları kendisine ait olmak üzere sigorta ettirecek, süresi bitenleri yeniletecektir. Lüzumu veya Bankanın talebi halinde sigorta kapsamı ve poliçe tutarını artıracaktır. Şayet Müşteri ve/veya İpotek Veren bunları zamanında ve gereği gibi yapmadığı takdirde, herhangi bir ihbara/bildirime lüzum olmaksızın Banka da (bedelini Müşteri ve/veya İpotek Verene resen borç kaydetmek suretiyle), dilediği poliçe şartları üzerinden sigorta işlemlerini yaptırabilir. Müşteri ve/veya İpotek Veren sigorta işlemlerinin zamanında yapılmaması veya gecikmesinden doğacak sorumlulukların kendisine ait olduğunu, taşınmazın kısmen veya tamamen yanması veya kaybolması yahut bunların kısmen vuku bulması hallerinde sigorta bedellerinin, alacaklı tarafından alınarak borca mahsup edilmesini, sigorta bedelleri borca yetmediği takdirde, bakiye borç için alacaklının talep tarihini izleyen yedi gün içinde başka ipotekler vermeyi, vermediği veya veremediği takdirde aynı süre içinde bakiye borcu alacaklıya nakden ve defaten ödeyeceğini kabul ve taahhüt etmiştir. Sigortanın ödeyeceği tazminat bedelinin Banka alacağını karşılayacak kadar kısmı ipotek şartları tahtında Banka'ya aittir. Müşteri ve/veya İpotek Veren (poliçede dain-i mürtehin olarak yer almasa bile) sigorta poliçesinden kaynaklanan tüm hak ve alacaklarını (tazminat talep yetkisiyle birlikte), bu madde hükmü icabı Bankaya dönülemez biçimde kayıtsız ve şartsız olarak devir ve temlik etmiştir. Müşteri ve/veya İpotek Veren bu hususları peşinen kabul ve konuya dair itiraz ve sair her türlü haklarından gayrikabili rücu feragat etmiştir.

h. Müşteri ve/veya İpotek Veren, İpotek konusu taşınmazın/taşınmazların kısmen ve/veya tamamen kamulaştırılması halinde; kamulaştırma bedelinin de Bankaya ait olacağını, kendi izin ve/veya onayına gerek olmaksızın Bankanın kamulaştırma bedelinin artırılması için dava açabileceğini, açılan/açılacak davaya müdahil

Mortgagor agrees and undertakes to be responsible for any delay in performance of insurance transactions, and that the insurance amounts shall be received and set-off by the creditor against debts and obligations if the real estate property is lost or burnt down, in whole or in part, or partial occurrence of the same; if insurance amount fails to cover the debt amount, Customer and/or Mortgagor agrees and undertakes to provide additional mortgages for the remaining debts within seven days following the date of request by the creditor, and in the event of failure to do so, to fully pay in cash the remaining amount of debt to the creditor. The relevant part of the compensation amount to be paid by the insurance company corresponding to cover the amount receivable by the Bank shall belong to the Bank under the terms of mortgage. The Customer and/or Mortgagor (even if not indicated as loss payee in policy) has unconditionally and irrevocably transferred and assigned to the Bank all of its rights and receivables arising from insurance policy (with the right of claim for compensation). The Customer and/or Mortgagor has irrevocably agreed all these issues and waived his/her right of objection and all other rights.

h. In the event of expropriation of the real estate property/properties subject to the mortgage, in whole and/or in part; the Customer and/or Mortgagor unconditionally and irrevocably agrees that the expropriation price shall belong to the Bank, that the Bank shall be entitled to file and intervene in a lawsuit for the increase of the expropriation price without the need for his/her permission and/or consent; if the expropriation price is increased in such lawsuit, the Bank may set off such increased amount for its collections and receivables; that the expropriation price and any rights and benefits arising thereof shall be pledged in favor of the Bank under the same terms and conditions; that the Bank, acting in the capacity of loss payee, shall be entitled to receive such amount from the relevant administration and set off against the debts or hold in pledge in a blocked account; when required, the Bank shall be entitled to file a lawsuit against the relevant administration for such expropriation; that the Customer and/or Mortgagor agrees to pay the litigation costs and attorney fees incurred by the Bank; if such expropriation price fails to cover the debt amount, to provide additional mortgages for the remaining debts within seven days following the request by the Bank, and in the event of failure to do so, the Bank shall be entitled to unilaterally establish a new mortgage on another real estate owned by the Customer and/or Mortgagor; if unilateral mortgage cannot be established, to fully pay in cash the remaining amount of debt to the Bank; that the Bank shall be authorized to perform these transactions.

i. The Customer and/or Mortgagor agrees and undertakes in advance that each of the immovable properties/immovable property shares written above shall be responsible for the entire debt, each of these immovable properties shall remain pledged in



olabileceğini ve bu davada kamulaştırma bedelinin artırılmasına karar verilmesi halinde, artırılan bedeli alacağı nispetinde tahsil ve alacaklarına mahsup edebileceğini; kamulaştırma bedeli ile kamulaştırmadan doğabilecek her türlü hak ve menfaatlerin aynı şartlarla Banka'ya merhun kalmasını, Banka'nın rehin alacaklısı sıfatıyla bu bedeli idareden tahsil etmeye ve borca mahsup etmeye yetkili olduğunu, değilse bloke bir hesapta rehin tutmaya yetkili olduğunu, ayrıca Banka'nın dilediği takdirde idareye karşı kamulaştırma ile ilgili her türlü davayı açabileceğini, bu davalar nedeniyle Banka'nın ödeyeceği yargılama gideri ve avukatlık ücretini Banka'ya ödemeyi, kamulaştırma bedelinin borcu karşılamaması halinde açıkta kalacak miktar için Banka'nın talebini takip eden yedi gün içinde başka ipotek vermeyi, vermediği/veremediği takdirde Banka'nın Müşteri ve/veya İpotek Veren'e ait başka taşınmaz üzerinde tek yanlı yeni ipotek kurabileceğini, tek yanlı yeni ipotek kurulmadığı takdirde açıkta kalan miktarı ve doğacak zararları Banka'ya derhal ödeyeceğini, Bankanın tüm bu hususlarda yetkili olduğunu kayıtsız ve şartsız olarak ve dönülemez biçimde kabul etmişlerdir.

i. Müşteri ve/veya İpotek Veren, yukarıda yazılı taşınmazlarından/taşınmaz hisselerinden her birinin borcun tamamından sorumlu olduğunu, Banka'nın alacağı tamamen tahsil edilinceye kadar bu taşınmazlardan her birinin Banka lehine merhun olmaya devam edeceğini, borç kısmen ödendiğinde Banka'nın yazılı muvafakati alınmaksızın hiç biri üzerinden mevcut ipoteğin çözülemeyeceğini, Banka'nın ipotekli taşınmazlardan/hisselerden birini veya hepsini birden önceden sair teminatların nakde tahviline ya da diğer kefilleri takibe ihtiyaç olmaksızın sattırma hakkına sahip olacağını şimdiden kabul ve taahhüt etmektedir. Müşteri ve/veya İpotek Veren, ipoteğin alacağı karşılamaması halinde Banka'nın "rehin açığı belgesi" almadan dahi haciz veya iflas yoluyla icra takibine geçebileceğini kabul ve taahhüt etmiştir. Müşteri ve/veya İpotek Veren, Banka'nın borcun ödenmemesi sebebiyle kanuni takibe geçmesi halinde kar payı, katma değer vergisi, icra tahsil ve cezaevleri harcını ve avukatlık ücretini ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

j. Müşteri ve/veya İpotek Veren'in borçlarının tapuda kayıtlı ipotek miktarının (veya taşınmazın ekspertiz değerinin) üstüne çıkması veya her ne sebeple olursa olsun ipotek konusu taşınmaz ve ipotek kapsamındaki bilcümle

favor of the Bank until the collection in full by the Bank of all its receivables; when the debts are paid in part, no mortgage shall be released without written consent of the Bank; and that the Bank shall be entitled to have any or all of the pledged real estate properties/shares sold without the need for liquidation of other securities/guarantees first or legal proceedings against other guarantors. If the mortgage fails to cover the receivable amount, the Customer and/or Mortgagor agrees and undertakes that the Bank shall be entitled to commence execution proceedings through execution or bankruptcy without the need for obtaining "Pledge Deficit Document". If the Bank commences execution proceedings, the Customer and/or Mortgagor agrees and undertakes to pay profit share, value added tax, execution collection and prison fee and attorney fees.

j. If the debts of Customer and/or Mortgagor increase above the mortgage amount registered in title deed (or the appraisal value of the real estate) or in case of any decrease in value of the real estate property subject to mortgage and of all assets within the scope of mortgage for any reason whatsoever or if the payments to be made within the scope of expropriation or insurance fail to cover the mortgage debt or current mortgage amount (or the appraisal value of the real estate) fails to constitute a guarantee/security for the entire debt or if the Bank request the provision of a collateral and/or new guarantee for any other reason, the Customer and/or Mortgagor unconditionally agrees and undertakes to provide a collateral and/or new guarantee to be accepted by the Bank. This commitment means the commitment to provide guarantee within the scope of sub-paragraph 1 of Article 279/1 of Enforcement and Bankruptcy Law. Furthermore, in the event of value decrement in all or some part of the pledged real estate properties which causes compensation as per Article 867 of Turkish Civil Code, the Customer undertakes not to receive such compensation amount without notifying or obtaining the permission of the Bank. If deemed appropriate, the Bank shall be entitled to receive such amount for and on behalf of the Customer and set off against its receivables arising out of this Agreement.

k. Transfer of the bonded real estate shall not cause any change in the responsibility of the Customer and/or Mortgagor or in guarantee. Even if the new owner taking over the bonded real estate, in whole or in part, accepts this mortgage debt; the Customer and/or Mortgagor unconditionally and irrevocably agrees that his/her indebtedness against the Bank shall survive as per Turkish Civil Code without the need for any further written notice to be served by the Bank. As per Turkish Civil Code, this provision serves as written notice served to the Customer and/or Mortgagor.

l. The Customer and/or Mortgagor unconditionally and irrevocably agrees, declares and undertakes not to make any



varlıklarda bir değer düşmesi/kayıbı olması, keza sigorta veya kamulaştırma kapsamında yapılacak ödemelerin ipotekli borcu karşılamaya yetmemesi veya mevcut ipotek miktarının (veya taşınmazın ekspertiz değerinin) borcun teminatını teşkil etmeyeceğinin anlaşılması veyahut da Banka tarafından sair herhangi bir gerekçe ile ek ve/veya yeni teminat istenmesi halinde derhal, Bankaca kabul edilecek yeni ve/veya ek bir teminat vermeyi kayıtsız ve şartsız olarak kabul ve taahhüt etmiştir. İşbu taahhüt, İcra ve İflas Kanununun 279. maddesinin 1. fıkrasının 1. Bendindeki teminat verme taahhüdü anlamındadır. Ayrıca Müşteri, ipotek edilen taşınmazların tamamı veya bir kısmı üzerinde Türk Medeni Kanununun 867. maddesi gereğince tazminat alabileceği bir kıymet azalması meydana gelirse, bu tazminatı Bankanın bilgi ve izni olmaksızın almamayı taahhüt eder. Banka isterse bu tazminatı verecek taraftan, Müşterinin nam ve hesabına alarak bu sözleşmeden doğacak alacağına mahsup etme hakkına sahiptir.

k. İpotekli taşınmazın devri Müşteri ve/veya İpotek Veren sorumluluğunda ve güvencede hiç bir değişiklik meydana getirmez. İpotekli taşınmazı kısmen veya tamamen devir alan yeni malik işbu ipotek borcunu (veya kendi kısmına düşen borcu) kabul etmiş olsa dahi; Türk Medeni Kanunu gereğince kendisine Bankaca ayrıca yazılı bir ihbarda bulunulmasına gerek olmaksızın Bankaya karşı olan kendi borçluluğunun da aynen devam edeceğini Müşteri ve/veya İpotek Veren kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu kabul etmiştir. Bu hüküm, Türk Medeni Kanunu gereği Müşteri ve/veya İpotek Verene yapılmış yazılı ihbar niteliğindedir.

l. Müşteri ve/veya İpotek Veren, ipoteğin temin ettiği borçlar tüm ferileriyle birlikte tamamen ödenip bitene kadar, taşınmaz üzerinde Bankanın haklarını haleldar edecek herhangi bir tasarrufta bulunmayacağını kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Müşteri ve/veya İpotek Veren, ipotekli taşınmazların tamamını veya bir kısmını bu sözleşmenin akdi tarihinden itibaren Bankanın bilgi ve izni olmaksızın kiralamamayı ve bu taşınmazların tamamına veya bir kısmına ait mevcut istihkak davası veya müdahale ve çekişmeleri ve mülkiyetin sona ermesini zorunlu kılan fesat ve butlan sebeplerini veya onlar üzerinde evvelce kurulmuş herhangi bir mükellefiyeti veya intifa ve irtifak haklarını Bankadan gizlememeyi taahhüt eder.

m. İpoteğin fekki aşamasında, fek evrakının ekinde bulunan ticaret sicil belgesi, yetki belgesi, imza sirküleri,

transaction on the real estate in a way to prejudice the rights of the Bank until the payment in full of all debts and accessory obligations within the scope of mortgage. The Customer and/or Mortgagor undertakes not to lease, in whole or in part, the bonded real estate properties as of the date of signature of this Agreement without notifying or obtaining the permission of the Bank and further undertakes not to conceal from the Bank the action of replevin or interventions and disputes on these real estate properties or grounds for absolute nullity requiring the termination/expiration of the ownership or any liability or usufruct or easement rights on these real estate properties.

m. The Customer and/or Mortgagor irrevocably agrees to pay the amounts announced by the Bank on release/discharge date regarding the costs and expenses incurred by the Bank for trade registry and notarial attestation services concerning the provision of the documents such as trade registry certificate, certificate of authorization, authorized signatures list, power of attorney etc. during the release/discharge of the mortgage.

n. The Customer and/or Mortgagor unconditionally and irrevocably agrees and undertakes to go into default without the need for service of warning or notice prescribed in Article 887 of Turkish Civil Code and other legislations.

o. In case of value decrement in bonded real estate property/properties for any reason whatsoever, the Customer and/or Mortgagor unconditionally and irrevocably agrees and undertakes that the creditor Bank shall be entitled to take necessary measures without the need for warning, notice, further request/notification or court decision; and if necessary costs and expenses are incurred by the creditor Bank, the Customer and/or Mortgagor further agrees and undertakes that such costs and expenses may be included in bonded debts as per Article 865 of Civil Code.

p. In the event of transfer of the bonded real estate/real estates or any part of them to third persons or if the real estate is divided for any reason whatsoever, the Customer and/or Mortgagor unconditionally and irrevocably agrees and declares that the Bank shall not need to serve the warnings/notices prescribed in Articles 888, 889 and 890 of the Civil Code and other legislations and that the Customer and/or Mortgagor shall continue to be responsible for mortgage-backed debts and obligations even if such warnings/notices are not served.

q. Parties agree and undertake that the above-mentioned provisions on real estates shall be applicable for the maritime and aircraft mortgage. Furthermore, the Customer and/or Mortgagor irrevocably agrees, declares and undertakes that the mortgage transactions may also be carried out in electronic environment as per relevant legislation and the Customer and/or Mortgagor shall fulfil his/her obligations in respect thereof.

#### **9) Acceleration Agreement:**





vekâletname vb. belgelerin temini dolayısıyla gerek ticaret sicil ve gerekse noter tasdik hizmetleri için Banka tarafından yapılan masraflar nedeniyle fek tarihinde Bankanın ilan ettiği tutarların ödeneceği Müşteri ve/veya İpotek Veren tarafından gayrikabili rücu kabul edilmiştir.

- n. Müşteri ve/veya İpotek Veren, Medeni Kanunun 887. maddesi ve diğer mevzuatta öngörülen ihtar veya ihbarnamenin gönderilmesine gerek olmadan temerrüde düşeceğini kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu kabul ve taahhüt etmiştir.
- o. Müşteri ve/veya İpotek Veren, her ne sebeple olursa olsun ipotekli taşınmazda/taşınmazlarda vuku bulacak değer düşmelerinde ihtar, ihbara başkaca talebe/bildirime, mahkemeden karar almaya gerek olmaksızın alacaklı Banka'nın gerekli tedbirleri alabileceğini, alacaklı Banka'nın icap eden masrafları yapması halinde, bu masrafların Medeni Kanun'un 865. maddesi gereği ipotekle temin edilmiş olan borçlara dâhil edilebileceğini kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu kabul ve taahhüt etmiştir.
- p. Müşteri ve/veya İpotek Veren, ipotekli taşınmazın/taşınmazların veya taşınmazın/taşınmazların bir bölümünün üçüncü şahıslara devredilmesi durumunda veya taşınmazın herhangi bir nedenle taksim edilmesi halinde, alacaklı Banka'nın, Medeni Kanunun 888, 889 ve 890. maddelerinde ve diğer mevzuatta öngörülen ihtarnameleri/bildirimleri göndermesine gerek olmadığını, ihtarnameler/bildirimler gönderilmese dahi ipoteye dayalı borçtan sorumlu olmaya devam edeceğini kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu kabul ve taahhüt etmiştir.
- q. Gayrimenkullere ilişkin yukarıda belirtilen hükümlerin gemi ve hava taşıtı ipotegi alınması hallerinde de aynen geçerli olduğunu taraflar kabul ve taahhüt eder. Ayrıca, Müşteri ve/veya İpotek Veren ipotek işlemlerinin mevzuat gereğince elektronik ortamda da gerçekleştirilebileceği ve bu konudaki yükümlülüklerini gecikmeksizin yerine getireceklerini gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

**9) Muacceliyet Sözleşmesi:** Bu Sözleşmedeki ve mevzuattaki şartların gerçekleşmesi halinde, Müşteri, kefil ve sair tüm ilgililerin Emlak Katılım'a olan bütün borçları muaccel olur.

Muacceliyet nedenlerinin oluşması halinde kanunen ihbar ve süre şartı varsa buna riayetle, yoksa başkaca hiçbir ihtar/bildirime gerek olmaksızın Emlak Katılım'ın tüm alacaklarının muaccel hale geleceği; mevzuat uyarınca ihtar gönderilmesi zorunlu olan hallerde bu gerekliliklere riayetle

In the event of occurrence of the conditions included in this Agreement and relevant legislation, the debts and obligations of the Customer, Surety/Guarantor and all other relevant people payable to Emlak Katılım shall become due. Parties irrevocably agree that, in case of acceleration, all the receivables of Emlak Katılım shall become due without need for any other warning or notice, unless otherwise required by relevant laws; if it is obligatory to send warning or notice as per legislation, all the receivables of the Bank shall become due by complying with such requirements.

**10) Reasons for Acceleration:** (i) Failure to make, in whole or in part, at least two consecutive payments included in Repayment Schedule (ii) Realization that incorrect and/or misleading information and/or documents, in whole or in part, were submitted to Emlak Katılım (iii) Failure to provide security and/or collateral (additional) security requested by Emlak Katılım (iv) Violation of contract or legislation provisions, in whole or in part.

**11) Event of Default and Consequences:**

Event of Default and Consequences: Since the repayment of debt has been determined by the mutual covenant and understanding of the parties and since the amounts and dates indicated in the repayment schedule have been mutually agreed; in the event that the Customer fails to pay the due debts in accordance with repayment schedule, the event of default occurs without the need for warning, notice or any other transaction. In the event of default, Emlak Katılım may request the repayment of all debts and obligations. Furthermore, Emlak Katılım shall be entitled to add delay penalty determined based on principle of per diem deduction on overdue debts, based on delay penalty rates agreed by the parties in this Agreement, for the period between beginning date of such delay until the actual payment date.

If no delay penalty is written in this Agreement, 30% more than the profit share applied to the credit shall be taken as basis for the calculation. Compound calculation method is not applied in profit share and delay penalty accrual including event of default. In cases where delay penalty should be paid, the Customer shall be obliged to pay any and all taxes, fees, duties and litigation expenses and attorney fees as well as delay penalty.

**12) Payment/Settlement of the Debts by the Customer Before Maturity Date:**

a. In the event that the Customer requests to pay/settle his/her debts before maturity date, only the amounts enforced by the relevant legislation shall be deducted from debts. In calculation of such deduction amount, the calculation method prescribed by the legislation, if any, shall be applied, otherwise Emlak Katılım's own calculation method shall be applied.

b. The Customer unconditionally and irrevocably agrees, declares and undertakes to make early payment/settlement request in writing, to immediately pay the amount notified by Emlak Katılım to him/her; in the event of failure to pay such amount, such early payment/settlement request shall be deemed to have never been made and current Repayment Schedule shall remain in force; no fund or tax refund shall be made regarding the



tüm alacağın muaccel hale geleceği hususunda taraflar gayri kabili rücu mutabaktırlar.

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

**11)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, bildirim gerek olmaksızın temerrüt hali oluşacaktır. Temerrüt halinde Emlak Katılım, borcun tamamının geri ödemesini talep edebilir. Ayrıca Emlak Katılım, geciken borca, bu sözleşmede yazılı olan gecikme cezası oranları esas alınarak, aylık/yıllık oranın güne isabet eden miktarı için (kıstelyevm) 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 ücreti ile sair her türlü masrafı ödemek zorundadır.

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

- Müşteri, borcunu vadeden önce ve tümüyle ödemeyi/kapatmayı açıkça ve yazılı olarak talep ettiği takdirde, kalan borçtan sadece yasal zorunluluk kapsamındaki indirimler yapılacaktır. İndirim hesabında mevzuatın öngördüğü (yoksa veya zorunlu değilse Emlak Katılım tarafından oluşturulmuş) hesaplama yöntemi kullanılır.
- Müşteri, erken ödeme/kapatma talebini açıkça ve yazılı olarak yapacağını, Emlak Katılım tarafından kendisine bildirilen meblağı derhal bildirilen yere ödeyeceğini; bu ödeme yapılmadığı takdirde, erken kapama/ödeme başvurusunun hiç yapılmamış sayılarak, mevcut geri ödeme planının işlemeye devam edeceğini; ayrıca daha önce ödemiş olduğu kredi taksitlerine ilişkin fon, vergi iadesi yapılmayacağını, Emlak Katılım'ın bundan dolayı herhangi bir sorumluluğunun olmadığını kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.
- Erken Ödeme Halinde Müşteri, Emlak Katılım'a erken ödenen anapara tutarının, kalan vadesi otuz altı ayı

previously paid credit/loan installments and Emlak Katılım shall not be held responsible in respect thereof.

c. In the event of early payment, the Customer unconditionally and irrevocably agrees, declares and undertakes to pay to Emlak Katılım the amounts up to maximum one percent for the credits with remaining maturity less than thirty-six months and up to two percent for the credits with remaining maturity more than thirty-six months as Early Payment Compensation.

d. I hereby agree and undertake that the account opened in my name with your Bank for the use of financing shall remain active following the completion of financing operations.

**13) The Bank's right of retention and set-off:** The Customer and the Surety/Guarantor unconditionally and irrevocably agree, declare and undertake that Emlak Katılım has right of blockage and retention on any kinds of his/her rights and receivables at Emlak Katılım; and Emlak Katılım is entitled to exercise right of mortgage, retention, barter and set-off without the need for any warning and notice.

**14)** Upon the request of the Customer, one copy of this Agreement shall be submitted to the Customer free of charge, for once, within one year following the signature of this Agreement.

**15. Evidential Contract:** In the event of any disputes that may arise out of this Agreement, Parties unconditionally and irrevocably agree, declare and undertake that the books, accounting and computer records, microfilm, microfiche, audio and video and all other records of Emlak Katılım shall constitute conclusive evidence pursuant to Article 193 of the Civil Law Procedures Code. The Customer/Guarantors unconditionally and irrevocably waive the right of objection, plea and other rights against Emlak Katılım.

**16) Notification Address (Address Contract):** The Customer shall be obliged to notify Emlak Katılım of his/her address for notification for the notices to be sent by Emlak Katılım to the Customer. The Customer and Guarantor/Surety agree that their addresses written in this Agreement or their latest addresses registered in Central Civil Registration System (MERNIS) shall be accepted as their notification addresses; any change of address shall be notified in writing to Emlak Katılım through notary, otherwise such addresses shall remain as their notification addresses. The Customer and Guarantor/Surety hereby irrevocably agree and undertake that any and all notifications to be served to such addresses shall be deemed to have been duly served to them in person even if not delivered to the addressee.

**17) Bank's Right to Commence Legal Proceedings:** Emlak Katılım shall be entitled to take any legal actions for its claims/receivables from the Customer and to make collection from them at the same time provided not to make double collection and to set-off the collections from any of its receivables. The Customer/Guarantors unconditionally and irrevocably agree, declare and undertakes to waive for their rights of objection, plea and other rights against Emlak Katılım.



aşmayan kredilerde yüzde birine, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisine kadarlık meblağı Erken Ödeme Tazminatı olarak Emlak Katılımına ödemeyi kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

**13)Bankanın Hapis Ve Mahsup Hakkı:** Müşteri ve Kefil, Emlak Katılım'taki her türlü hak ve alacakları üzerinde Emlak Katılım'ın rehin, bloke ve hapis hakkı bulunduğunu; Emlak Katılım'ın bunlarla ilgili hiçbir ihtar ve ihbarda bulunmaksızın rehin, hapis, takas ve mahsup yetkisinin bulunduğunu kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

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

**15)Delil Sözleşmesi:** Taraflar, iş bu sözleşme nedeniyle aralarında çıkacak her türlü anlaşmazlıkta, Emlak Katılım'ın defterlerinin; muhasebe, bilgisayar, mikrofilm, mikrofiş, ses, görüntü ve sair her türlü kayıtlarının ve belgelerinin esas alınacağını, bunların H.M.K.193 uyarınca kesin delil teşkil ettiğini, bunların içeriğini ve doğruluğunu kabul ettiklerini peşinen kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabili rücu beyan, kabul ve taahhüt ederler. Müşteri/kefiller bu hususlarda Emlak Katılım'a karşı olan tüm itiraz, def'i ve sair haklarından peşinen feragat ettiklerini kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabil i rücu beyan, kabul ve taahhüt ederler.

**16)Tebligat Adresi (Adres Sözleşmesi):** Müşteri, Emlak Katılım tarafından yapılacak tebligatların kendisine ulaşabilmesi için, tebligata elverişli adresini Emlak Katılım'a 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 Emlak Katılım'a 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 kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabil i rücu beyan, kabul ve taahhüt ederler.

**17)Bankanın Takip Yetkisi:** Emlak Katılım, mükerrer tahsilat olmamak kaydıyla, Müşteriden olan alacakları için tüm imkânlarına/yasal dava ve takip yollarına aynı anda başvurabilir, tümünden aynı anda tahsilat yapabilir; bu tahsilatları, dilediği alacağına mahsup edebilir. Müşteri/kefiller bu hususlarda Emlak Katılım'a karşı olan tüm itiraz, def'i ve sair haklarından peşinen feragat ettiklerini kayıtsız ve şartsız olarak gayri kabil i rücu beyan, kabul ve taahhüt ederler.

**18)Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları:** Müşteri, Sözleşme ve Kredi ile ilgili bir uyuşmazlık olması halinde öncelikle Emlak Katılım'a başvurabilecektir. Emlak Katılım'a başvurusundan bir sonuç alamaması halinde veya doğrudan ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Tüketici Hakem Heyeti'ne, Türkiye Katılım Bankaları Birliği Müşteri Şikâyetleri Hakem

**18) Settlement of Disputes:** In the event of any disputes arising out of or in connection with the Agreement and the credit, the Customer may apply to Emlak Katılım first. In case he/she achieves no result from the application to the Bank or at his/her own discretion, he/she can directly apply to Arbitration Committee for Consumer Problems, Participation Banks Association of Turkey Arbitration Committee for Customer Complaints or Consumer Courts within the scope of relevant legislation provisions. Parties have right to apply to alternative remedies such as mediation/arbitration. Parties agree that Istanbul Anatolian Courts and Enforcement Offices shall have jurisdiction for the settlement of disputes. This Agreement shall not abolish the power and authority of general courts and enforcement offices. The Courts and Enforcement Offices, located in places where Emlak Katılım actually has a branch, shall also have jurisdiction for the settlements of disputes.

**19) Surety Contract:**

The Surety agrees, declares and undertakes to be responsible for the total debt/risk amount written in this Agreement (specified in Repayment Schedule and the amounts that the Customer is legally liable) up to the hand-written limit amount; and Emlak Katılım has accepted the suretyship of the Surety.

**20) Expiration – Termination of the Agreement:**

This Agreement shall remain in force until the repayment of the credit debt together with accessory charges. In case of death of the Customer, the Agreement is terminated in principle. The universal successors of the Customer and Emlak Katılım may sustain the Agreement upon their mutual and written agreement. In case of insolvency or loss of capacity of either party or failure of any party to fulfil its obligations (expiration of the suretyship of surety, failure to provide securities etc.), then other party may terminate the Agreement provided to comply with the period granted to remedy the situation. All the debts and obligations of the Customer to Emlak Katılım become due as of the date of termination/expiration of the Agreement.

I hereby agree and undertake that the account opened in my name with your Bank for the use of financing shall remain active following the completion of financing operations.



Heyeti'ne veya Tüketici Mahkemesi'ne başvurulabilir. Taraflar Arabuluculuk gibi alternatif çözüm yollarına müracaat hakkını da haizdir. Taraflar, aralarındaki her türlü anlaşmazlıkların çözümünde İstanbul Anadolu Adliyesi Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu beyan ve kabul eder. Bu sözleşme genel mahkemelerin ve icra dairelerinin yetkisini ortadan kaldırmaz. Özellikle Emlak Katılım'ın fiilen şubesinin bulunduğu yerlerdeki mahkeme ve icra daireleri de anlaşmazlıkların çözümünde yetkilidir.

**19)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; Emlak Katılım ta Kefilin kefaletini kabul etmiştir.

**20)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 Emlak Katılım karşılıklı ve yazılı mutabık kalarak sözleşmeyi ayakta tutabilirler. Taraflardan herhangi biri, diğer tarafın aczi, ehliyetini yitirmesi ya da edimlerini 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 Emlak Katılım'a olan her nevi ve cins bütün borçları muaccel hale gelir.

Bankanızda finansman kullanımı nedeniyle adıma açılmış hesabın, finansman işlemlerinin tamamlanması akabinde de aktif olarak kalmasını kabul ve taahhüt ederim."

EKİ: GERİ ÖDEME PLANI VE SÖZLEŞMEYE KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİ  
ANNEX: REPAYMENT SCHEDULE AND INFORMATION ON THE REAL ESTATE PROPERTY  
SUBJECT TO CREDIT

<b>Banka/Bank</b>	<b>Müşteri/Customer</b>
(kaşe+imza): (seal+signature)	<b>Adı Soyadı/Name Surname:</b> <b>Tarih/Date:</b> <b>Tel/Phone:</b> <b>E-posta/E-mail:</b> <b>İmzası/Signature:</b> ** ..... ..... <b>Müşteri İmzası/Customer's Signature:</b>



<b>Kefil/Guarantor - 1</b>	<b>Kefil/Guarantor - 2</b>
<b>Adı Soyadı/Name Surname:</b> <b>İmzası/Signature:</b>	<b>Adı Soyadı/Name Surname:</b> <b>İmzası/Signature:</b>
<b>Kefalet Miktarı*/Surety Amount*:</b> <b>Tarih*/Date*:</b>	<b>Kefalet Miktarı*/Surety Amount*:</b> <b>Tarih*/Date*:</b>
*** .....	*** .....
..... <b>Kefil İmzası/Guarantor's Signature:</b>	..... <b>Kefil İmzası/Guarantor's Signature:</b>
<b>Kefil/Guarantor - 3</b>	<b>Kefil/Guarantor - 4</b>
<b>Adı Soyadı/Name Surname:</b> <b>İmzası/Signature:</b>	<b>Adı Soyadı/Name Surname:</b> <b>İmzası/Signature:</b>
<b>Kefalet Miktarı*/Surety Amount*:</b> <b>Tarih*/Date*:</b>	<b>Kefalet Miktarı*/Surety Amount*:</b> <b>Tarih*/Date*:</b>
*** .....	*** .....
..... <b>Kefil İmzası/Guarantor's Signature::</b>	..... <b>Kefil İmzası/Guarantor's Signature::</b>

\* Kefalet Miktarı ile Tarihin Keşilin el yazısıyla yazılması şarttır/The Surety Amount and the Date must be written with the handwriting of the Guarantor.

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

The statement of "I have received in person one copy of the Agreement" must be handwritten and signed by the Customer.

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

The statement of "I have received in person one copy of the Agreement" must be handwritten and signed by the Guarantor.

\*\* Bu kısım şube personeline doldurulacaktır/This section will be filled in by the branch staff.

<b>İmzalar huzurumuzda alınmıştır</b> <i>Signatures were affixed before me.</i>	<b>İmza kontrolü tarafımda yapılmıştır.</b> <i>The signature was checked by me.</i>
Sicil No/Reg. No:      Sicil No/Reg.No:	Sicil No/Reg.No:
İmza/Signature:      İmza/Signature:	İmza/Signature:

**EK-1/GERİ ÖDEME PLANI**  
**ANNEX-1/REPAYMENT SCHEDULE**



Müşteri No-Proje Ek No <i>Customer No-Project Annex No:</i>	
Müşteri Adı/ <i>Customer Name</i>	
Kredi Tutarı/ <i>Credit Amount</i>	
Tahsis Ücreti (Peşin)/ <i>Allocation Fee (In Cash)</i>	
Kredi Aylık Kar Oranı/ <i>Monthly Profit Rate</i>	
Efektif Yıllık Kar Oranı/Yıllık Maliyet Oranı <i>Annual Effective Profit Rate/Annual Cost Rate</i>	%
Erken Ödeme Ücreti/ <i>Early Payment Fee</i>	up to maximum 1% with remaining maturity less than 36 months up to maximum 2% with remaining maturity more than 36 months
Ekspertiz Bedeli/ <i>Appraisal Fee</i>	TL
İpotek Tesis Ücreti/ <i>Mortgage Establishment Fee</i>	TL
Gecikme Cezası Aylık Oranı/ <i>Monthly Delay Penalty Rate</i>	
Toplam Maliyet/ <i>Total Cost</i>	TL

**BANKA/BANK**  
**Guarantor&Surety**

**MÜŞTERİ/CUSTOMER**

**Kefil/**

EK-2/TAŞINMAZ BİLGİLERİ  
ANNEX-2/INFORMATION ON REAL ESTATE PROPERTY

Tapu fotokopisi eklenmelidir/*Photocopy of the land registry certificate must be enclosed.*

