

## 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 kullanılmasından 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:**

- 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.
- Müşteri bu maddede sayılan nedenlerle yapılacak ilaveleri ödeme planına yansıtarak değişiklikler yapmaya Emlak Katılım’ın tek taraflı 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.
- Sözleşmenin eki olarak akdedilmiş bulunan ve taraflar arasında imzalanmış “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu”nda yer alan hususlar geçerli ve bağlayıcıdır.
- İşbu Sözleşme Sabit Kar Oranlı Kredi Sözleşmesi olarak düzenlenmiştir.
- Sabit ve Değişken Kar Oranlı Kredilere İlişkin Bilgi: “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu”nda yer aldığı gibidir.

**5)Kredinin Tutarı ve Kullanılması Anı:** Kredi/Finansman net kredi tutarı ile ödenecek ücretler ve toplam borç tutarının ayrıntısı Ödeme Planında yer almıştır. Kural olarak kredi açma (tahsis) kararında belirtilen teminatların tesisinden sonra kullanır. İstisnaen Emlak Katılım işlemin niteliğine ve tamamen kendi takdirine göre krediyi avans ödeme şeklinde ya da Sözleşme imzası ile teminatların tesisinden önce de kullanırabilir.

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

- 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 ödenmek 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 Krediyeye Dair Hükümler:** Kredinin, bağlı kredi olması halinde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle Müşterinin 6502 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması halinde, satıcı ve 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 kullandığı kredi tutarı ile sınırlıdır.

- b. Kredi Kullanılmasına İlişkin Şartlar: Emlak Katılım aşağıdaki koşulların ve yasalarda 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 kullandırılır; 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 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 gayrıkabili 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 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 bilcümle binalar, tesisler, makine, araç ve gereçler, ağaçlar ve sair şeylerin tümü üzerinde Banka lehine ipotek tesisini kabul ve taahhüt eder.
- b. Müşteri, İpotek Resmi 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 bilcümle 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 kullanılırsa 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, Banka'ya birlikte Bankaya olan toplam borçları için 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 edilip edilmediğine bakılmaksızın) her türlü yapı, müştemilat, 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 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 borçlarının tapuda kayıtlı ipotek miktarının (veya taşınmazın ekspertiz değerinin) üstüne çıkması veya her ne sebeple olursa olsun ipotek konusu taşınmaz ve ipotek kapsamındaki bilcümle 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, 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 ihtara, 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 Kanununun 888, 889 ve 890. maddelerinde ve diğer mevzuatta öngörülen ihtarnameleri/bildirimleri göndermesine gerek olmadığını, ihtarnameler/bildirimler gönderilmese dahi ipoteğe 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 ipoteği 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 ihtara/bildirime gerek olmaksızın Emlak Katılım'ın tüm alacaklarının muaccel hale geleceği; mevzuat uyarınca ihtar gönderilmesi zorunlu olan hallerde bu gerekliliklere riayetle 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 (küstelyevm) 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:**

- a. 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.
- b. 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.

- c. Erken Ödeme Halinde Müşteri, Emlak Katılım'a erken ödenen anapara tutarının, kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birine, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisine kadarlık meblağı Erken Ödeme Tazminatı olarak 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)Tebliğat 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 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 itibariyle 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**

<b>Banka</b>	<b>Müşteri</b>
(kaşe+imza):	<b>Adı Soyadı:</b> <b>Tarih:</b> <b>Tel:</b> <b>E-posta:</b> <b>İmzası:</b> ** .....
	<b>Müşteri İmzası:</b>

<b>Kefil - 1</b>	<b>Kefil - 2</b>
<b>Adı Soyadı:</b> <b>İmzası:</b> <b>Kefalet Miktarı*:</b> <b>Tarih*:</b> *** .....	<b>Adı Soyadı:</b> <b>İmzası:</b> <b>Kefalet Miktarı*:</b> <b>Tarih*:</b> *** .....
<b>Kefil İmzası:</b>	<b>Kefil İmzası:</b>
<b>Kefil - 3</b>	<b>Kefil - 4</b>
<b>Adı Soyadı:</b> <b>İmzası:</b> <b>Kefalet Miktarı*:</b> <b>Tarih*:</b> *** .....	<b>Adı Soyadı:</b> <b>İmzası:</b> <b>Kefalet Miktarı*:</b> <b>Tarih*:</b> *** .....
<b>Kefil İmzası:</b>	<b>Kefil İmzası:</b>



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

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

\*\*\* *“Sözleşmenin bir nüshasını elden aldım.”İbaresinin Kefilin el yazısıyla yazılıp imzalanması şarttır.*

\*\* Bu kısım şube personeline doldurulacaktır.

İmzalar huzurumuzda alınmıştır. Sicil No: Sicil No: İmza: İmza:	İmza kontrolü tarafımda yapılmıştır. Sicil No: İmza:
--	--

### EK-1/GERİ ÖDEME PLANI

Müşteri No-Proje Ek No	
Müşteri Adı	
Kredi Tutarı	
Tahsis Ücreti (Peşin)	
Kredi Aylık Kar Oranı	
Efektif Yıllık Kar Oranı/Yıllık Maliyet Oranı	%
Erken Ödeme Ücreti	Kalan vadesi 36 ayı aşmayanlarda: %1'e kadar Kalan vadesi 36 ayı aşanlarda: %2'ye kadar
Ekspertiz Bedeli	TL
İpotek Tesis Ücreti	TL
Gecikme Cezası Aylık Oranı*	
Toplam Maliyet	TL

\* Tüketici Kredisi Sözleşmeleri Yönetmeliği ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'ne göre gecikme cezası, akdi kar payı oranının %30 fazlasına kadar uygulanabilmektedir.

**BANKA**

**MÜŞTERİ**

**Kefil**

### EK-2/TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Tapu fotokopisi eklenmelidir.



## **KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ'NDE GENEL İŞLEM KOŞULLARI KULLANILMASINI KABUL BEYANI**

**MUHATAP** : Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.  
Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9 A/1 Ataşehir / İSTANBUL.  
**KONU** : Sözleşmede genel işlem koşulu kullanılmasının kabulü.

<https://emlakkatilim.com.tr/tr/sozlesmeler-ve-formlar> adresinde bir örneği bulunan sözleşme öncesi bilgi formu ile yine aynı sitede yer alan Konut Finansmanı Sözleşmesi tarafımızca ayrıntılı olarak incelenmiş; ayrıca Emlak Katılım tarafından yapılan bilgilendirmede de genel işlem koşulları ve kapsam ve içeriği, kullanımı hakkında yeterli bilgi edinilmiş; sözleşmedeki genel işlem koşullarının kapsam ve içeriğinin öğrenilmesi için de tarafımıza yeterli/gerekli zaman ve imkân sağlanmıştır. Emlak Katılım ile akdedeceğimiz Konut Finansmanı Sözleşmesi'nde, aleyhimize olsa dahi genel işlem koşulları kullanılmasını ve bu koşulları, bu koşulların kapsam ve içeriğini kayıtsız ve şartsız olarak gayrikabili rücu kabul ve beyan ederiz.

Müşteri;  
Adı Soyadı/Unvanı :

Tarih :

İmzası :

