

KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMESİ

Madde. 1- KREDİ DETAYLARI ve ÖDEME PLANI

Müşteri Ad/Soyad:		
Adresi ve İletişim Bilgileri:		
Kredi Referansı	
Kredi Hesap Numarası	
Kredinin ve Faizin Türü:	Konut Finansmanı / Sabit Faizli	
Kredi Sözleşmesinin Süresi (Vade): ay	
Kredinin Toplam (Anapara) Tutarı:TL	
Aylık Taksit Tutarı:	Aylık taksit tutarı (eşit taksitli kredi)TL Esnek ödemeli krediler için ödeme planına bakınız.	
Aylık / Yıllık Akdi Faiz Oranı:	Aylık- %	Yıllık- %
Aylık / Yıllık Gecikme Faiz Oranı:	Aylık- %	Yıllık- %
Yıllık Maliyet Oranı/Efektif Yıllık Faiz Oranı:	Yıllık %	
Toplam Kredi Geri Ödeme Tutarı:TL	
Kredi Tahsis Ücreti:TL	
Ekspertiz Masrafı:TL	
İpotek Tesis Masrafı:TL	
Tüketici Tarafından Ödenecek Toplam Tutar:	Toplam Anapara :TL Toplam Faiz :TL Toplam KKDF :TL Toplam BSMV :TL Toplam Ücretler :TL Toplam Ödenecek Tutar :TL	
Erken Ödeme Tazminatı:	Aşağıda şartları belirtilmiştir.	
Kredili Hayat Sigortası Primi: TL	
Konut Sigortası Primi:	İlk yıl için toplam TL	
DASK Sigortası Primi:	İlk yıl için toplam TL	

KKDF : Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu / BSMV: Banka Sigorta Muamele Vergisi

1. TAŞINMAZIN İPOTEK DETAYI

İli:		Cilt no:	
İlçesi:		Sıra no:	
Bucağı:		Pafta no:	
Mahallesi:		Ada no:	
Mevkii:		Parsel no:	

HSBC BANK A.Ş.

Adres: Esentepe Mah. Büyükdere Caddesi No:128 Şişli 34394 İstanbul. MERSİS No: 0621002428200197

Sicile kayıtlı olduğu yer: Esentepe Mah. Büyükdere Caddesi No:128 Şişli 34394 İstanbul- İstanbul Ticaret Sicil Md.

Sicil No: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü-268376

Tel: 0(212) 376 40 00 Faks: 0(212) 336 29 39/336 26 38/336 21 41/336 22 60

www.hsbc.com.tr

Müşteri İmzası

Köyü/sokağı:		Bağımsız Bölüm no:	
Blok no:		Niteliği:	
Kat no:		Arsa payı:	

2.TAŞINMAZIN İPOTEK DETAYI

İli:		Cilt no:	
İlçesi:		Sıra no:	
Bucağı:		Pafta no:	
Mahallesi:		Ada no:	
Mevkii:		Parsel no:	
Köyü/sokağı:		Bağımsız Bölüm no:	
Blok no:		Niteliği:	
Kat no:		Arsa payı:	

Bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olan ödeme planında yer alan yukarıda detayları verilen konut finansmanı kredisi Banka tarafından Müşteriye kullanılır. Müşteri de yukarıda detayı yer alan taşınmazı yukarıdaki toplam geri ödeme tutarı üzerinden 1. derecede kati borç/karz veya limit ipoteği cinsinden Bankaya ipotek eder. Bu husus ipotek sözleşmesinde düzenlenir.

Madde 2- SİGORTA ve DİĞER TEMİNATLARI

Sigorta:

- Bu kredi ile birlikte sunulan kredi bağlantılı sigortalar "Konut Sigortası", "DASK Sigortası" ve "Kredili Hayat Sigortası"dır. Konut Sigortası 1 yıl süre ile yapılır ve vade sonunda talep etmeniz halinde yıllık olarak yenilenir. DASK sigortası 1 yıl süre ile yapılır ve vade sonunda talep etmeniz halinde yıllık olarak yenilenir. Kredili hayat sigortasının süresi kredi vadesi ile aynıdır. Kredili hayat sigortası kredi vadesi boyunca geçerlidir ve yenilemeye tabi değildir.
- 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu gereği zorunlu olan deprem sigortasının (DASK) yapılması ve yıllık olarak yenilenmesi Müşteri'nin yazılı veya kayıtlı veri saklayıcısıyla Banka'ya ilettiği açık talebinin alınması ile yapılır. Müşteri, zorunlu deprem sigortasını dilediği başka bir sigorta şirketinden ya da acentesinden de yaptırarak Bankamıza sunabilir.
- Kredili hayat sigortası ve konut sigortası ihtiyari (isteğe bağlı) sigortalar olup mevzuat gereği yaptırılması zorunlu olmayan sigortalardır. Bu sigortalar Müşteri'nin yazılı veya kayıtlı veri saklayıcısıyla Banka'ya ilettiği açık bir talebi yoksa kredi ile bağlantılı olarak yaptırılamaz. Müşteri, kredi bağlantılı olarak sigorta yaptırılmasını talep etmesi halinde sigorta poliçelerini Banka'nın acentesi olduğu sigorta şirketinden veya dilediği başka bir sigorta şirketinden ya da acentesinden yaptırabilir. Müşteri isterse, yeni bir sigorta yaptırmak yerine kredinin konusu, tutarı ve vadesi ile uyumlu olması durumunda mevcut sigorta poliçelerini bankaya sunabilir. Banka aracılığı ile sigorta yapılmak istenirse sigorta primleri yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.
- Her durumda sigorta poliçelerinde Banka dain-i mürtehin (rehin alacaklısı) olmalıdır. Bankanın dain-i mürtehin olması; sigorta teminat tutarı içinden kredinin kalan borcu kadar olan kısmının bankaya rehinli olması anlamına gelmektedir.
- Kullanılan bireysel kredinin erken kapatılması halinde, Banka aracılığı ile satın alınmış olan kredili hayat sigortası poliçesi sonlandırılacak ve sigorta iptal koşullarına göre iade kredi müşterisinin prim tahsilatının yapıldığı banka hesabına / kredi kartına yapılacaktır.
- Kullanılan bireysel kredinin ödeme planında değişiklik olması durumunda, banka aracılığı ile satın alınmış kredili hayat sigortası poliçesi sonlandırılacak ve sigorta iptal koşullarına göre prim iadesi, prim tahsilatının yapıldığı banka hesabına / kredi kartına yapılacaktır. Kredi müşterisinin yazılı veya kayıtlı veri saklayıcısıyla açık bir talebinin olması durumunda değişen ödeme planı ile uyumlu bir kredili hayat sigortası yapılabilecektir.

Diğer teminatlar: Müşteriden adi kefalet ve/veya gayrimenkul rehni(ipotek) teminatları istenebilir. Müşteri'nin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatlar diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılacaktır.

Madde 3- KREDİNİN KULLANDIRILMASI

Kredi, hesaba geçirilmek suretiyle kullanılır ve kredi tutarı müşteri hesabına blokeli olarak aktarılır. İpotek konulmasının ardından hesaptaki bloke kaldırılır. Ödeme planının düzenlenmesiyle birlikte faiz işler. Kredinin kullanıldığı vadesiz mevduat hesabından kredi taksit tarihinde kredi taksit tutarları sistem tarafından otomatik olarak tahsil edilir. Bu vadesiz hesapta taksit tutarının ödenmesi için yeterli bakiye olmaması durumunda varsa kredili mevduat hesabı limiti kullanılır.

Madde 4- ERKEN TAKSİT ÖDEME / ARA ÖDEME ya da ERKEN KAPAMA (ERKEN ÖDEME TAZMİNATI)

Müşteri vadesi gelmemiş taksitini erken ödeyebilir, ara ödeme yapabilir veya konut finansmanı borcunun tamamını erken ödeyebilir. Bu durumda, kalan vadesi 36 (otuz altı) ayı aşmayan kredilerde ödenen tutarın %1 (yüzde biri), kalan vadesi 36 (otuz altı) ayı aşan kredilerde ise %2 (yüzde ikisi) oranında erken ödeme tazminatı ödenir. Banka tarafından, erken ödenen miktara göre gerekli faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapılır ve erken ödeme tazminatı toplam indirim tutarını aşamaz. Erken kapama durumunda, banka tarafından kalan anapara ve işlem tarihinize kadar işlemiş faizler tahsil edilerek kredi kapatılır ve böylece kredi sözleşmesi feshedilmiş sayılır. Ara ödeme durumunda, yeni bir sözleşme kurulmayıp, yeni bir ödeme planı düzenlenir ve ara ödeme sonrası ödeme planında yer alan taksit tarihleri değiştirilmez.

Madde 5- KREDİNİN GERİ ÖDENMEMESİNİN (TEMERRÜDÜN) SONUÇLARI

Müşteri ödeme planına uygun olarak taksitleri vadesinde ödeyerek "toplam geri ödeme tutarını" geri ödemekle yükümlüdür. Kredi geri ödemelerini ödeme tarihinde yapılmaması halinde temerrüt durumu oluşur. Ödenmeyen taksitin içindeki anapara üzerinden gecikme faizi işlemeye başlar. Birbirini izleyen en az iki taksit ödemezseniz bankanın borcun tamamının ifasını talep etme hakkı saklıdır. Bu durumda banka tarafından en az 30 (otuz) gün süre verilerek muacceliyet uyarısında bulunulur. 30 (otuz) gün içinde gecikmeye düşen tutarlar ödenmez ise, hem geciken tutarlar hem de kalan borcun tamamı için yasal yollara başvurur ve yukarıda belirtilen temerrüt faizi ile birlikte yargılama gideri ve vekâlet ücreti doğar. Muaccel olan alacağı için bankanın müşteriye ait kendi nezdindeki mevduat hesapları, döviz hesapları ve sair her türlü alacağı üzerinde rehin, takas ve mahsup hakkı vardır. Borcun muaccel hale gelmesiyle birlikte banka yazılı olarak tebligat adresinize muacceliyet uyarısında bulunur. Bu tebligatın masrafı, tüm mevduat hesaplarınızdan bankaca resen tahsil edilir ve/veya hesabınıza masraf borcu olarak yansıtılır. Müşterinin bu sözleşmede yer alan adresine yapılan tebligat kendisine yapılmış sayılır. Adresinde bulunmaması halinde, tebligat iade edilmez ve Tebligat Kanunu 21'nci maddesi uygulanır. Adres değişikliklerini bankaya yazılı olarak bildirmedikleri takdirde bu adrese yapılan tebligat geçerlidir. Kredi borcunuza karşılık ipotek teminatı olması ve kredi borcunun muaccel hale gelmesi durumunda banka teminatı olan ipoteğin paraya çevrilebilmesi için yasal yollara başvurur ve alacağını tahsil edebilir.

Madde 6- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Müşteri bu sözleşmeden doğan uyuşmazlık konusundaki başvurularını Tüketici Mahkemesine veya Tüketici Hakem Heyetine yapabilir. Ayrıca, başvuru şartlarını sağlayarak Türkiye Bankalar Birliği nezdindeki Müşteri Şikâyetleri Hakem Heyetine de başvurabilir.

Madde 7- DİĞER HÜKÜMLER ve YÜRÜRLÜK

- Sağlayıcı: Kredi veren olarak Bankanın unvanı, açık adresi, telefonu ve diğer iletişim bilgileri aşağıdadır.
- Akdi faiz oranı: Kredinin ödeme planı oluşturulmasında kullanılan faiz oranıdır. Bu kredi için akdi faiz oranı aylık/yıllık olarak yukarıda belirtilmiştir.
- Temerrüt hali de dâhil olmak üzere bu sözleşmede yer alan kredilere bileşik faiz uygulanmaz.
- Ekspertiz Raporu: Tüketici talep etmesi halinde ekspertiz raporunun müşteri örneğini alabilir. Değerleme Hizmeti Yönetmeliği kapsamında, on milyon TL ve üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı

değerleme kuruluşlarına (ekspertiz firmasına) iki adet değerleme raporu (ekspertiz raporu) yaptırılır ve iki rapordaki gayrimenkul değer farkının yüzde ondan az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, farkın yüzde ondan fazla olması durumunda ise ilk iki değerleme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerleme kuruluşuna değerleme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınır ve bu değer gayrimenkulün ekspertiz değer olarak belirlenir. Bu süreçte yasal olarak oluşturulması gereken değerleme raporları için oluşacak olan tüm ekspertiz masrafı müşteri tarafından bankaya ödenir. Yasal olarak yapılacak olan değişikliklere göre uygulama değişebilecektir.

- **Enerji Kimlik Belgesi (EKB):** Enerji Kimlik Belgesi binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren bina enerji performansını gösteren belgedir. Tarafınıza tahsis edilebilecek maksimum kredi tutarının belirlenmesi için EKB belgesinin başvuru sırasında sunulması gerekmektedir. EKB belgesi sunulmaması durumunda bina "diğer" sınıflandırmasına tabi tutulacaktır. EKB belgeleri ekspertiz raporlarında yer almaları için ekspertiz firmaları ile paylaşılacaktır. Bina EKB'lerine e-devlet üzerinden ulaşılabilir ve Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı web sitesi üzerinden EKB numarası ile sorgulanabilir. EKB'ler maksimum 10 yıllık süreyle geçerlidir. Kredi vadesi içerisinde EKB belgesinin "geçerlilik süresi"nin dolması halinde, tarafınızca güncel belgenin temin edilerek bankaya iletilmesi gerekmektedir.
- **Maksimum Konut Finansmanı Tutarı:** Maksimum tahsis edilebilecek kredi tutarı, satın alınacak konutun 1. el veya 2. el olmasına, bina enerji sınıf kategorisine (A, B veya diğer) ve gayrimenkulün ekspertiz değerine göre değişmektedir. Satın alınacak gayrimenkul bu kriterlere göre değerlendirilir ve bankamız kredi risk politikaları kapsamında maksimum tahsis edilebilecek konut kredisi tutarı belirlenir. Detaylar için şubelerimizden bilgi alınabilir.
- **Bağlı kredi niteliği:** Bu sözleşme kapsamında kullanılan kredi, bağlı kredi niteliğinde değildir.
- **Efektif yıllık faiz oranının hesaplanması amacıyla kullanılan kredi net tutarı, akdi faiz, tahsis ücreti, ekspertiz masrafı ve ipotek tesis masrafı gibi tüm bileşenler tabloda ayrıca gösterilmiştir. Tabloda yer alan kredi tahsis ücreti, ekspertiz masrafı ve ipotek tesis masrafı ile varsa sigorta primleri Müşteri tarafından ödenir. Noter masrafı doğması halinde bu masraf müşteri tarafından ödenir.**
- **Ödeme Planı ve Sözleşme:** Ödeme planı sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olup, bu sözleşme ekinde yer almaktadır. Kredinin kullanılmasından itibaren ilk yıl içinde müşteri kredi sözleşmesinin bir örneğini ücretsiz olarak alma hakkına sahiptir. Ödeme planı ve sözleşmenin bir nüshası müşteriye elden teslim edilmiştir.
- **Esnek ödeme planlı kredilerde, belirlenen aylık taksit tutarının, aylık olarak ödenmesi gereken toplam faiz, fon ve vergilerden az olması durumunda "devreden faiz bakiyesi" oluşur ve kredi işlemlerinde varsa bu toplam devreden faiz ve buna ait vergi ve fonlar kredi bakiyesine eklenir**
- **Kredi sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret veya masraf talep edilmez. Kredinin bağlı olduğu bu hesabın; sadece kredi ile ilgili işlemler için kullanılması, kredi kapandığında bu hesapta herhangi bir bakiye olmaması ve aynı zamanda hesaba bağlı herhangi bir bankacılık ürününün bulunmaması durumunda kredinin kapandığı günün sonunda, bu hesap sistem tarafından otomatik olarak kapatılır. Hesabın kapatılmasına engel durumların oluşması halinde ise hesabın kapatılmasına ilişkin talebinizin alınması gerekli olup, talebiniz üzerine kapama işlemi müşteri temsilcilerimiz tarafından gerçekleştirilebilir.**
- **Taksit vadesinin, kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlaması durumunda kendiliğinden bugünü izleyen ve tatil olmayan ilk güne geçer.**
- **Müşteri, işbu sözleşme tahtında tahsis edilecek kredinin kullanım amacının konut edinimi olması halinde satın alacağı taşınmazı konut olarak kullanılacağından krediye Banka tarafından KKDF ile BSMV istisnası uygulanacaktır. Bu kapsamda, müşteri, kredinin amacı dışında kullanılması halinde bunun tüm hukuki ve cezai sorumluluğunun ve sonuçlarının tarafına ait olacağını keza, Banka aleyhine KKDF ve BSMV müeyyidesi veya herhangi bir mali yükümlülük, vergi, ceza, faiz, tazminatın doğması ve/veya Banka'nın sair bir ödeme yapma yükümlülüğü altında kalması halinde, bunların tamamını Banka'nın ilk talebi üzerine derhal ve nakden ödeyeceğini, bunlara ilişkin tüm hukuki ve cezai sorumluluğun tarafına ait olduğunu ayrıca Banka'ya ödemek zorunda olduğu tutarın Banka nezdindeki hesabında mevcut tutardan ve/veya kredi hesabına ödediği taksit**

tutarları içinden Banka'nın re'sen almaya yetkili olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

- Müşteri, işbu sözleşme tahtında tahsis edilecek kredinin kullanım amacının sahip olunan konutun teminatı altında kredi kullanımı olması halinde, krediye BANKA tarafından KKDF istisnası uygulanmayacağını, BSMV istisnası uygulanacağını kabul ve beyan eder.
- Kredinin nakil edilmesi:
 - Kredinin başka bir konut finansmanı kuruluşuna nakil edilmesi: Müşteri dilerse, başka bir bankadan kredi alarak bu kredisini kapatabilir. Bu durumda "Erken Taksit Ödeme/Ara Ödeme ya da Erken Kapama (Erken Ödeme Tazminatı)" maddesinde belirtilmiş olan koşullar geçerlidir.
 - Kredinin başka bir konuta nakil edilerek, teminat olan gayrimenkulün değiştirilmesi: Kredinin başka bir konuta nakil etme işlemi bankanın onayına tabidir. Nakil işlemi sırasında teminat değişikliğinden dolayı doğacak olan masraflar (ekspertiz, ipotek tesis ve tapu işlemleri sırasındaki masraflar) ve bunlara ait vergiler Müşteri tarafından ödenir. Ayrıca bu değişiklik sonrasında, kredi ipotekli ihtiyaç kredisi kapsamına tabi olur, mevzuat gereği KKDF yükümlüğü doğar ve bu vergi bundan sonraki taksitlere yansıtılır. Eğer kredi, üçüncü bir şahsa ait bir gayrimenkule nakil edilirse, mevzuat gereği KKDF ve BSMV yükümlülüğü doğar ve bu vergiler bundan sonraki taksitlere yansıtılır.
 - Kredinin teminatı olan gayrimenkulün ipotekli olarak satışı ve malik (sahip) değişikliği: Kredinin teminatı olan gayrimenkul, kredi vadesi içerisinde, malik(sahip) tarafından satılabilir. Bu işlem tapu dairesinde gerçekleştirildikten sonra, tapu dairesi resmi bir yazı ile durumu bankaya bildirir. Bu durumda bu kredideki KKDF ve BSMV istisnası, ilgili mevzuat gereği ortadan kalkar ve tapudaki devir tarihinden sonraki tüm taksitleri kapsayacak şekilde KKDF ve BSMV tahsil edilmesi zorunlu olur. KKDF ve BSMV hesaplanması için bankaya bildirim tarihi değil, tapuda işlemin gerçekleşme tarihi esastır. Tapudaki devir tarihi ile bankaya yapılmış olan resmi bilgilendirme dönemi arasındaki taksitler için banka tarafından KKDF ve BSMV hesaplanır ve müşteriden toplu olarak tahsil edilir. Ödeme planında henüz vadesi gelmemiş olan taksitler için ise yine Banka tarafından KKDF ve BSMV hesaplanarak taksitlere eklenir ve müşteri değişen ödeme planı ile ilgili banka tarafından bilgilendirilir.
 - Kredi vadesi içinde gerçekleşen BSMV (Banka Sigorta Muamele Vergisi), KKDF (Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu) ve sair vergi yükümlülüklerine dair değişiklikler yürürlük tarihinden itibaren uygulanır.
 - Kişisel Verilerin Korunması Aydınlatma Metni: Kişisel Verilerin Korunması Kanunu uyarınca HSBC Bank A.Ş. tarafından kişisel verilerinizin konut finansmanı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla işlenmesine dair detaylı bilgi edinmek için HSBC Bank A.Ş web sitesini ziyaret edebilirsiniz (<https://www.hsbc.com.tr/hsbc/kisisel-verilerin-korunmasi>) veya banka ile iletişime geçebilirsiniz.

Ayşe Yenel

Murat Yılmaz

Bireysel
Bankacılık ve
Birikim Yönetimi
Genel Müdür
YardımcısıBireysel
Bankacılık ve
Birikim Yönetimi
Şube Ağı Grup
Başkanı

Tarih

Ad/Soyad:

Lütfen aşağıdakini kendi el yazınız ile yazınız**“Sözleşmenin bir nüshasını ve ödeme planlarını elden teslim aldım.”**

Müşteri İmzası

KEFALET SÖZLEŞMESİ**KEFİL:** Lütfen aşağıya el yazınız ile aynen şunu yazınız: ”(Kefalet tutarı, hem rakam hem yazı ile yazılmalıdır.)“Yukarıdaki krediye TL'ye (rakam ile)
(yazı ile) kadar (toplam geri ödeme tutarına kadar) kefilim.

Kefalet Tarihi: ____ / ____ / ____

Ad/Soyad: _____

Kefilin İmzası

KEFİLİN EŞİNİN RIZASI:“Yukarıdaki krediye TL'ye (rakam ile)(yazı ile) kadar
(toplam geri ödeme tutarına kadar) eşimin kefil olmasına rıza gösteriyorum”

Rıza Beyan Tarihi: ____ / ____ / ____

Ad/Soyad: _____

Kefil Eşi İmza