

SÖZLEŞME

1. TARAFLAR:

İşbu Sözleşme, adresindeki (Saticı) ile Büyükdere Caddesi, No:129/1 Esentepe-Şişli/İstanbul adresindeki KUYEY TÜR KATILIM BANKASI A.Ş. (Banka) arasında, aşağıdaki esas ve şartlar dâhilinde tanzim ve imza edilmiştir.

2. KONUSU, AMAÇ VE KAPSAM:

Bankadan kredi kullanmak suretiyle Saticıdan bağımsız bölüm (konut, işyeri vs.) satın alacak kişilere (Müşteri/Alıcı), Bankaca tahsis edilecek/kullanılacak krediler ile kredi bedelinin kısmen veya tamamen Saticıya ödenmesine dair işlemler sebebiyle taraflar arasındaki ilişkilerin usul, esas ve şartlarının belirlenmesidir. İşbu Sözleşme, taraflar arasındaki ilişkilere dair genel düzenleyici hükümleri belirleyen bir çerçeve sözleşme olup; Tarafların Sözleşme dâhilinde akdedeceği sair sözleşme, protokol ve yazışmalar işbu Sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası niteliğindedir.

3. UYGULAMA:

3.1. Müşterinin başvuru belgeleri, Saticı tarafından temin edilerek Bankaya verilir. Şayet Müşteriler doğrudan başvuruda bulunacaksa, bu husus Taraflar arasında ayrıca ve yazılı olarak kararlaştırılır.

3.2. Banka yapacağı kredi değerlendirmeleri sonucunda Müşteri hakkında olumsuz bilgiye rastlaması veya kredi kullanırmak için Müşteriyi yetersiz bulması durumunda, hiçbir sebep göstermeden Müşteriyeye kredi kullanırmama hak ve yetkisine sahiptir; Saticı Bankanın bu yetkisini peşinen ve dönülemez biçimde kabul eder. Bankanın istediği bilgi ve belgeler ile teminatlar/ek teminatlar zamanında, gereği gibi Bankaya sunulmaz ise Banka kredi kullanırmaktan vazgeçme hak ve yetkisine de her zaman sahiptir.

3.3. Bankanın, Müşteriden talep edeceği teminatlar ile belgelerin, türü ve niteliği vs. krediye ilişkin hususlar Banka ile Müşteri arasındaki kredi sözleşmesi hükümleri ve karşılıklı mutabakatları tahtında belirlenecektir.

3.4. Kredi sözleşmesi ile geri ödeme planının Müşteri tarafından usulüne uygun biçimde imzalanması ve Banka tarafından istenecek tüm bilgi/belgelerin Bankaya verilmesinden sonra, Müşteriyeye tahsis edilen kredi tutarı kısmen veya tamamen işbu sözleşmedeki garanti ve taahhütlerine istinaden Müşteri adına Banka tarafından Saticıya (ayrıca yazılı bir mutabakat olmadıkça Saticının Banka nezdindeki rehinli hesabına alacak kaydedilmek suretiyle) ödenecektir.

3.5. Saticıya 3.4. maddesi mucibi yapılan ödemeler Müşterinin Bankaya olan kredi geri ödemeleri tamamen ödenip, bitinceye kadar; gerek Müşterinin ve gerekse Saticının Bankaya olan borçlarının/risklerinin teminatını teşkil etmek üzere Banka lehine rehin ve bloke edilecektir. Saticı, bu bedellerden dilediği miktarı Bankanın onayı ile serbest (rehinsiz) özel cari hesabına aktartıp, tasarruf edebilecektir.

3.6. Saticı, bağımsız bölümlerin peşin satış fiyatlarını ve şayet ileride bağımsız bölümlerin peşin satış fiyatlarında herhangi bir değişiklik söz konusu olursa bu değişiklikleri de Bankaya bildirecektir. Saticı, Müşteriyeye Banka arasındaki kredi sözleşmesinin akdedilmesinden sonra Banka tarafından kredilendirilen bağımsız bölümlerin peşin satış bedelinin; peşinat ve kullanılan kredi tutarları toplamını aşmayacağını ve her ne sebeple olursa olsun satış bedelinde herhangi bir değişiklik olmayacağını kabul ve taahhüt eder. Bu konu Banka çalışma prensipleri bakımından çok önemli olmakla, işbu madde hükmüne aykırı davranışlarının Bankaya yapılan işlemi derhal iptal ile uğradığı her türlü zararları kendisinden tazmin hakkı vereceğini ve Banka tarafından ödenen kredi bedelinin tamamını Banka'ya geri ödeyeceğini Saticı dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt eder.

3.7. Banka Müşteriyeye kullanırmacağı krediler için uygulayacağı kâr oranlarını ve geri ödeme vadelerini, günün, piyasanın, bankanın subjektif ve/veya objektif koşullarına göre dilediği gibi belirlemekte; gerektiğinde bu oranları ve vadeleri hiçbir sebep göstermeksizin değiştirmekte tamamen serbest ve yetkilidir. Ancak kredi sözleşmesinin imzalanmasından sonra geri ödeme planı, Bankaca tek taraflı olarak değiştirilemeyecektir.

3.8. Müşteriyeye kullanılacak kredi tutarı, azami mevzuatın izin verdiği oranlar kadar olabilir.

3.9. Saticı ve Müşteri arasındaki Satış Sözleşmesi/Satış Vaadi Sözleşmesi ile belirlenen satış bedeli esas alınacak ve masrafları Saticı ve/veya Müşteriyeye ait olmak üzere tüm krediye konu daireleri kapsayacak şekilde toplu ekspertiz yaptırılacak olup; bu husus Banka için bir zorunluluk değildir. Banka dilerse her bir bağımsız bölüm için de ayrı ayrı ekspertiz yaptırabilecektir. Ekspertiz mevzuat ve Banka iç düzenlemeleri doğrultusunda bir ekspere

yaptırılabilir; eksper seçim yetkisi münhasıran Bankaya aittir. Satıcı ve Müşteri konuya ilişkin itiraz ve sair haklarından peşinen feragat etmişlerdir.

3.10. Satıcı tarafından Müşterilere satılacak bağımsız bölümlerin, nitelikleri, projesine uygun olup olmadığı, tapularının verilip verilmediği, iskânın zamanında alınıp alınmadığı ve benzeri gibi Satıcı ile Müşteriler arasında yaşanacak tüm sorunlar, dava ve taleplerden doğabilecek sorumluluklar münhasıran Satıcıya aittir. Hükmen ya da fiilen Banka ile Satıcı arasında müteselsil borçluluk zuhur ederse, Banka bu sebeple Müşteriye rızaen ödediği ya da ödemek zorunda kaldığı tutarların tamamı (%100) ile müspet-menfi zararları ve masraflar için rücu edecektir.

3.11. İşbu sözleşmenin uygulamasıyla ilgili olarak tarafların birbirlerine yapacakları bildirimlerin (aksi kararlaştırılmış olmadıkça) yazılı olması esastır.

3.12. Münhasıran Banka ile Satıcı ve Müşteri arasındaki alım-satım ilişkisi bakımından (Banka çalışma prensipleri gereği), işbu sözleşme kapsamında müşterilerin almak istediği konutu Satıcı'ya sipariş etmek, üretirmek ve evsafi belirlenen konutu ilgili müşteriye satmak için Satıcı yetkilileri Satıcı adına asaleten hareket ederken, ayrıca Banka adına da temsilen hareket ettiği kabul olunur. Bu hükme istinaden Satıcının Banka adına gerçekleştirdiği işlemlerin ve sözleşmelerin geçerliliği ve yürürlüğe girmesi Müşterinin kredisinin onaylanmış ve gerekli teminatların verilmiş olması şarttır; aksi halde işlem ve sözleşmeler kendiliğinden geçersiz olacaktır. Bu madde hükmü Satıcı, Banka ve Müşteri dışındaki kişilere teşmil edilemeyeceği gibi, asla Satıcı'nın Banka'ya karşı işbu Sözleşme ile üstlendiği hiçbir sorumluluk ve yükümlülüğü ile çelişecek ya da bunları ortadan kaldıracak biçimde yorumlanamaz.

Müşteri'nin, Banka'ya kredi için müracaatta bulunmadan ve kredi sözleşmesini imzalamadan önce Satıcıya herhangi bir biçimde sözleşme yapmaması esastır. Ancak, Müşterinin Bankaya müracaatından önce Satıcı'nın Müşteriden herhangi bir ad altında peşinat tahsil etmek istemesi halinde, işbu peşinat tutarı, satış bedelinin %25'ini aşamayacak ve bu ödenen tutar, satın alınacak taşınmazın arsa payı için yapılmış bir ödeme olarak kabul edilecektir. Satıcı'nın Müşteri'den satış tutarının %25'inden fazla bir tutar tahsil etmiş olması halinde, anılan tutar Müşteriye iade edilerek yapılan sözleşme ikâle edilmediği sürece Banka, ödemeye konu taşınmaz için kredi kullandırmayacaktır. Bu konu Banka çalışma prensipleri bakımından çok önemli olmakla, işbu madde hükmüne aykırı davranışlarının Bankaya, yapılan işlemi derhal iptal ile Banka'nın uğradığı her türlü zararları kendisinden tazmin hakkı vereceğini ve Banka tarafından ödenen kredi bedelinin tamamını Banka'ya geri ödeyeceğini Satıcı dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt eder.

4. TARAFLARIN TAAHHÜTLERİ:

4.1. SATICININ TAAHHÜDÜ:

4.1.1. Satıcı; Banka tarafından finanse edilen bağımsız bölümlerin, Müşteri ile aralarında akdedilmiş bulunan Satış Vaadi Sözleşmesine ve varsa teknik şartnameye uygun olarak tamamlayıp, Müşteriye zamanında ve gereği gibi teslim edeceğini; teslim anında imzalatacağı tutanağı Bankaya ibraz edeceğini; dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt eder.

4.1.2. Satıcı; Banka tarafından işbu Sözleşme tahtında kendisine satış bedeli/kredi bedeli olarak ödeme yapılan tarihte, Müşteri ile arasında akdedilen Satış Vaadi/Satış Sözleşmesinin bir örneğini Bankaya ibraz etmeyi ya da Satış Vaadi Sözleşmesinin imzalandığı tarihi Banka'ya yazılı olarak bildirmeyi kabul ve taahhüt eder. Müşterinin 6502 sayılı yasa ve ilgili düzenlemeler uyarınca Satıcı ile arasındaki Satış Vaadi Sözleşmesinden cayma hakkı olması ve cayma süresi içinde Banka tarafından Müşteriden herhangi bir kredi alacağı tahsilatı yapılamayacak olması gereği uyarınca Banka, Satıcı ile Müşteri arasındaki Satış Vaadi Sözleşmesi tarihine göre Müşteri'den tahsilat işlemlerini gerçekleştirecektir. Dolayısıyla, Satıcı'nın, Müşteri ile akdettiği Satış Vaadi Sözleşmesi'ni Bankaya ibraz etmemesi ya da anılan Satış Vaadi Sözleşmesinin imzalandığı tarihi Bankaya bildirmemesi veya hatalı bildirmesi ve bu nedenle Banka tarafından Müşteriden herhangi bir tahsilat yapılma tarihinin cayma hakkı süresi içine rastlaması halinde Satıcı, Banka'nın bu nedenle Müşteri'ye iade etmek zorunda kalacağı tüm bedelleri ve ödemek zorunda kalacağı her türlü ceza tutarını Banka'nın ilk talebinde derhal, nakden ve defaten Banka'ya iade etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

4.1.3. Satıcı; Müşteri ile arasındaki Satış Vaadi Sözleşmesinin herhangi bir nedenle feshedilmesi halinde; feshi gerekçeleriyle birlikte en geç 15 gün içerisinde Bankaya yazılı olarak bildirmeyi kabul ve taahhüt eder.

4.1.4. Satıcı, satılan bağımsız bölümlerle ilgili olarak 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun uyarınca veya herhangi bir nedenle Müşterinin Satıcıdan ve/veya Bankadan herhangi bir hak talebinde bulunması halinde, bu talebe muhatap olmayı ve Bankayı taleple ilgili her türlü sorumluluk ve yükümlülüğünden kurtarmayı; şayet kurtar(a)maz ise Bankaya bu nedenle yöneltilebilecek her türlü tazminat veya zarar, ziyanı veya Bankanın ödemek zorunda kaldığı bedelleri, ilk yazılı talebinden itibaren 3 gün içerisinde derhal, nakden ve defaten Bankaya ödemeyi; söz konusu yazılı talepten itibaren 3 gün içinde ödeme yapılmaması durumunda Bankanın mezkûr bedelleri hesabından resen mahsup suretiyle tahsile yetkili olduğunu peşinen ve dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt eder.

4.1.5. Alıcı'nın cayma hakkını kullanması halinde Satıcı; Bankanın ilk yazılı talebini izleyen en geç iki (2) gün içinde; herhangi bir ihtar veya ihbar keşidesine, Müşterinin rızasını veya muvafakatini almaya veya hüküm istihsaline veya başkaca herhangi bir işleme gerek olmaksızın, Müşteri ile kendisi ve/veya Banka arasında çıkabilecek bir ihtilafın neticelerini beklemez, Müşteriye kullandırılan ve Satıcı hesabına ödenen kredi tutarını (iade tarihine kadar işleyen kâr payı ve gecikme cezaları ile birlikte) Bankaya nakden ve defaten ödemeyi (Bankanın varsa bunu aşan zararlarını talep ve tahsil hakkı saklıdır); şayet ödemeleri derhal yapmadığı takdirde, söz konusu bu ödeme tutarlarını hesaplarına borç kaydedileceğini, Banka tarafından bunların işbu Sözleşmedeki yetkilerine (takas, mahsup, virman) istinaden Banka nezdindeki teminatlarından tahsili halinde tüm itiraz haklarından peşinen feragat eylediğini, peşinen ve dönülemez biçimde garanti, kabul ve taahhüt eder. Bankanın müteselsil sorumluluktan kaynaklanan rücu hakkı, ödediği tutarlar ile müspet-menfi zararları ve masrafların tamamını (%100) şamildir.

4.1.6. Alıcı'nın dönme hakkını kullanması ya da bağımsız bölümün devrine dair hukuki ilişkinin herhangi bir nedenle sona ermesi/feshedilmesi halinde Satıcı; Banka'nın her ne ad altında ve hangi nedenle olursa olsun Alıcı'ya iade edeceği/ödeyeceği herhangi bir meblağın (Alıcı'dan Banka'ca tahsil edilen anapara ve kâr payı dâhil kredi ödemeleri ile tahsil edilen ücret, masraf ve komisyonlar, vergisel/mali yükümlülükler başta olmak üzere ve fakat bunlarla sınırlı olmayan her türlü ödemeler) tamamını Alıcı'ya derhal ve gecikmeksizin nakden ve defaten kendisi ödemeyi, Banka'nın yaptığı bir ödeme olursa bu ödemenin tamamını da nakden ve defaten Banka'ya ödemeyi beyan ve kabul etmiştir. Satıcı ayrıca; söz konusu bu ödeme tutarlarını hesaplarına borç kaydedebileceğini, Banka nezdindeki tüm hesaplarından, ayrıca kendisine bir bildirim yapılmasına ve onayının alınmasına gerek olmaksızın Banka'nın re'sen tahsil/mahsup etmeye yetkili de olduğunu da dönülemez biçimde beyan ve kabul etmiştir. Bankanın müteselsil sorumluluktan kaynaklanan rücu hakkı, ödediği tutarlar ile müspet-menfi zararları ve masrafların tamamını (%100) şamildir.

4.1.7. Satıcı, üstlendiği yükümlülük ve taahhütlerini yerine getirmediği veya herhangi bir biçimde Banka aleyhine sonuçlar doğuracak şekilde geciktirdiği veya ihmal ettiği ya da bağımsız bölüm üzerine Banka lehine tesis ve tescil ettirilecek teminatların tesis ve tescilinden önce Banka teminatlarından önce her ne suret ve sebeple olursa olsun haciz, rehin veya sair takyidatlar konulduğu takdirde; hiçbir ihtar veya ihbar keşidesine ve hüküm tahsiline, Müşterinin muvafakatini almaya lüzum olmaksızın; Müşteri ile Banka ve/veya Satıcı arasında çıkabilecek ihtilafların akıbet ve kanuni neticelerini nazarı itibara almaksızın; Banka tarafından, (ihlale konu her bir bağımsız bölüm için) Satıcı hesabına ödenen tutar ile Bankanın yukarıdaki nedenlerle Müşteriden tahsil edemediği kâr, komisyon, masraf vs. alacaklarını Bankanın ilk yazılı talebinde derhal ve defaten Bankaya ödeyeceğini, (Bankanın varsa bunu aşan zararlarını talep ve tahsil hakkı saklıdır); şayet ödemeleri derhal yapmadığı takdirde, Banka tarafından bunların işbu Sözleşmedeki yetkilerine (takas, mahsup, virman) istinaden Banka nezdindeki teminatlarından tahsili halinde tüm itiraz haklarından peşinen feragat eylediğini, peşinen ve dönülemez biçimde garanti, kabul ve taahhüt eder.

4.1.8. Satıcının bu taahhütleri/yükümlülükleri Sözleşme sona erse veya feshedilse dahi süresiz olarak devam edecektir.

5. TEMİNAT:

5.1. İşbu Sözleşme kapsamında kullanılacak kredilerin başlıca teminatları; bağımsız bölüm üzerine Banka lehine 1. derece ve 1. sırada, Bankanın belirleyeceği meblağda ipotek (ya da müşterinin satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan hakları-alacakları üzerinde rehin) tesis edilmesi, Satıcının garantörlüğü ile hesap rehni sözleşmesidir.

5.2. Banka dilerse, kredinin tahsis ve kullanılması esnasında ve kredi ilişkisinin devamında Müşteriden veya Satıcıdan başkaca teminat ve/veya ek teminat isteyebilir.

5.3. Banka lehine tesis edilecek teminatların tesis ve temin yükümlülüğü münhasıran Satıcıya ait olup, Satıcı istenen teminatları süresinde ve gereği gibi tesis ve temin edeceğini, aksine davranışlarının işbu Sözleşme kapsamında sorumluluğunu mucip olacağını dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt eder. Satıcı, işbu maddeye istinaden bağımsız bölüm üzerine tesisi gereken ipoteki işbu sözleşme şartlarına uygun olarak Banka lehine tesis ettiğinde; üzerine ipotek tesis edilen bağımsız bölümle ilgili olarak Satıcının Bankaya karşı teminat tesis taahhüdü sona erecektir.

5.4. Taraflar işbu maddede yazılı hususları kabul ile bu hususlardaki her türlü talep ve itirazlarından peşinen feragat ettiklerini dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt ederler.

6. TAKSİTLERİN ÖDENME BİÇİMİ VE TEMMERRÜT:

6.1. Müşteri, kredi sözleşmesi ve geri ödeme planı çerçevesinde ödeyeceği taksit miktarlarını, Bankada kendisi için açılan kredi hesabına, Banka'nın herhangi bir şubesinden masrafsız olarak ödeyebilecektir. Bankanın açık ve yazılı muvafakati olmaksızın önceki ayın/dönemin taksiti/borcu ödenmeksizin bir sonraki ayın taksiti ödenemez.

7. TEBLİGAT ADRESLERİ:

İşbu Sözleşmede yer alan hususların yerine getirilmesi ve gerekli tebligatın yapılabilmesi için tarafların bu sözleşmedeki adresleri yasal ikametgâh olarak belirlenmiştir. Söz konusu yerlere yapılacak tebliğler tarafların şahsına yapılmış sayılacak ve taraflar o yerde bulunmasa bile tebligat iade edilmeyip, Tebligat Kanunu ve sair mevzuatın ilgili maddeleri uyarınca tebligat yapılacaktır. Taraflar adres değişikliklerini yazılı olarak ve derhal diğer tarafa bildirmedikleri takdirde, bu sözleşmedeki adreslerine yapılacak tebligatların, aynen şahsına yapılmış geçerli bir tebligat olacağını kabul ve taahhüt ederler.

8. DELİL SÖZLEŞMESİ:

Satıcı, Banka ile aralarında çıkacak her türlü anlaşmazlıkta Bankanın defterlerinin, muhasebe kayıtlarının ve belgelerinin kesin kanıt olacağını, bunlardaki kayıtlara herhangi bir nedenle itiraz etmeyeceğini ve bunların içeriğini kabul ettiğini dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt eder.

9. YETKİ ANLAŞMASI:

İşbu sözleşmenin yorum ve uygulanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlıklar için İstanbul (Çağlayan) Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili kılınmıştır.

10. REKLAM KURALLARI:

Satıcı tarafından, bağımsız bölümlerin satışıyla ilgili yapılacak tanıtım, ilan ve reklamlarda Bankanın unvan/logosuna ve kredi koşullarına yer verilebilecek olup; yayınlanacak her türlü ilan, reklam vs. için yayından önce Bankanın yazılı onayı alınacaktır. Satıcı reklam ve ilanlarında 6502 sayılı Kanun ve buna bağlı mevzuat hükümlerine kesinlikle riayet edecek, reklam kampanyasını bu doğrultuda sürdürecektir. Banka sözkonusu reklamlarla ilgili hiçbir masrafa vs. katılmayacağı gibi, ilan ve reklamların mevzuata aykırı olmasından doğacak zararlar ile cezalara da hiçbir biçimde katılmayacaktır. Bu tür zarar ve cezalar münhasıran Satıcı tarafından karşılanacak, şayet herhangi bir nedenle Bankaya bir sorumluluk terettüp ederse, bunu da Satıcı üstlenecektir. Hâsılı Banka tarafından onay verilmiş olsa bile, tanıtım, ilan ve reklamlar sebebiyle doğabilecek her türlü riskin sonuçları ile ceza ve sair ferilerin tamamından ilgililere karşı Satıcı sorumlu olacaktır. Tanıtım, ilan ve reklamlar sebebiyle Banka tarafından 3. şahıslara, Müşterilere veya ilgili mercilere hangi ad altında olursa olsun, herhangi bir nedenle ödeme yapılmak zorunda kalırsa, Banka bu ödemeleri derhal Satıcının nezdindeki teminatlardan mahsup ile tahsile yetkili olup; şayet bu teminatlar yetersiz olursa Satıcı bu ödemeleri Bankanın ilk yazılı talebinde derhal ödeyeceğini, ödemediğinde hesabına resen borç kaydına yetkili olduğunu dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt eder.

İşbu Sözleşme _____ tarihinde tanzim edilmiş ve imzalanmış ve yürürlüğe girmiştir.

Satıcı

Banka

EK

Taraflar arasında tarihinde akdedilmiş bulunan Sözleşme ile ilgili olarak kullanılacak kredilerin bedellerinin Satıcının hesaplarına yatırılması, ödenmesi, rehnedilmesi ve serbest bırakılması ile kullanılacak kredilerin kâr oranlarını içeren koşullar aşağıda verilmiştir;

1- Bankanın Müşterilere kullandığı kredi tutarları (bağımsız bölüm fiyatının en fazla 80%'i) kredinin kullanıldığı tarihte Satıcının TL Cari Hesabına yatırılacak ve sözleşmedeki yükümlülüklerin yerine getirilmesi koşuluyla, bu bedeller sözleşme hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Bankanın muvafakati ile aşağıdaki şartlar tahtında taksitler halinde serbest bırakılacaktır. Sözleşme tarihi itibarıyla kullanılacak olan kredilerin aylık kâr oranı (yukarıdaki koşullara bağlı olarak) % olup, sözleşmenin ilgili maddesi hükümleri uyarınca, lüzumu halinde Banka tarafından değiştirilebilecektir.

2- Müşterilerden ayrıca kullanılan fonun %'i oranında komisyon alınacaktır. Komisyon ödemesi yarısı peşin diğer yarısı bir yıl sonra olacaktır.

3- Satıcının rehinli C/H yatırılan bedellerin taksitler halinde serbest bırakılmasının diğer şartları:

İlgili şartlar yazılacaktır

Satıcı

Banka