

## **BİREYSEL FİNANSMAN DESTEĞİ SÖZLEŞMESİ**

- 1. Tanımlar:** İşbu Sözleşmede kullanılan aşağıdaki terimler, karşılığında yazan anlamda kullanılmıştır.  
*Sözleşme:* Emlak Katılım ile Müşteri arasında akdedilen işbu Sözleşme ile “Genel İşlem Koşulları Kullanılmasını Kabul Beyanı”, “Bireysel Finansman Desteği Talebi ve Bilgi Formu”, “Geri Ödeme Planı” ve sair eklerinin bütünüdür.  
*Satıcı:* Müşteri tarafından alınan mal veya hizmeti satan/sağlayan gerçek veya tüzel kişidir.
- 2. Müşterinin, Belge Temini ve Emlak Katılımı Doğru Bilgilendirme Yükümlülüğü:** Müşteri, Emlak Katılım’a vermiş olduğu tüm belge ve bilgilerin, eksiksiz ve doğru olduğunu 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 tamamının vadesinden önce ödenmesini talep etme (borcun tamamını muaccel kılma) yetkisine sahiptir.
- 3. Kâr payı, Kur, Vergi, Masraflar, Ücret ve Komisyonlar:** Sözleşmeden ve teminatların tesisinden kaynaklanan her türlü vergi, resim, harç, komisyon, noter masrafı ve sair masraflar Müşteriye aittir. Müşteri, talep edip, onayladığı zorunlu olmayan bildirimlerin ücretini de öder. Emlak Katılım, tüm bunlardan ödemek zorunda kaldığını Müşteri hesabına borç kaydetmeye ve bu sebeple ödeme planını tadile yetkilidir. Müşteri ödeme planında yapılacak bu değişikliklere yürürlük tarihinden itibaren derhal uymayı ve buna uygun ödeme yapmayı kabul ve taahhüt eder. Akdi Kar Payı Oranı, Müşterinin Ödeyeceği Toplam Tutar, Efektif Yıllık Akdi Kar Payı Oranı/Yıllık Maliyet Oranı ile ilgili ayrıntılar geri ödeme planında olup, hesaplanmasında oradaki bileşenler esas alınmıştır.  
Tahsil edilecek ücretler: Müşteriden tahsil edilecek ücretler ekli Geri Ödeme Planında gösterilmiştir. Müşteri Geri Ödeme Planındaki ücretleri ödemeyi kabul etmiştir.  
Sözleşmede yer alan kâr payları üzerinden doğacak BSMV, KKDF, dövizde endeksli kredilerde taksit ödeme tarihlerinde kur artışından doğacak KKDF ve BSMV ile mevzuat nedeni ile doğabilecek yeni veya ek yükümlülüklerden, yürürlük tarihleri itibarı ile sorumlu olduğunu Müşteri beyan ve kabul eder.
- 4. Kredinin Tutarı, Kredi Alınmasına İlişkin Şartlar ve Kullanılması Anı:**  
Kredi/Finansman net kredi tutarı ile toplam borç tutarının ayrıntısı Ödeme Planında yer almıştır. Emlak Katılım, aşağıdaki koşulların ve yasalarca gerekecek tüm ilave koşulların gerçekleşmesi halinde kredi kullandıracaktır.
  - a. Finansmana konu mal/hizmet katılım bankacılığı prensiplerine uygun olmalıdır.
  - b. İstenen teminatlar verilmiş olmalıdır. Emlak Katılım gerektiğinde ilave teminat isteyebilir. İstisnaen Emlak Katılım işlemin niteliğine ve kendi takdirine göre krediyi teminatların tesisinden önce de kullanabilir.
  - c. Müşteri tarafından Emlak Katılım’a iletilmiş olan bilgilerin gerçeğe aykırı olması halinde Emlak Katılım’ın krediyi kullandırmaktan vazgeçme hakkı bulunmaktadır.
- 5. Esaslar ve Tarafların Sorumluluğu:**  
Temerrüt hali de dâhil, kâr payı ve gecikme cezası tahakkukunda, bileşik hesaplama yöntemi kullanılmaz.  
Taraflar Emlak Katılım’ın sorumluluğunun, mal/hizmet alımı için finansman sağlamakla sınırlı olduğunu kabul eder. Kredi/Finansman tutarı, Emlak Katılım tarafından Satıcıya ödenir. 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.  
**Emlak Katılım’ın mevzuatı gereği finansman sağlama yöntemi bu olmakla, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 30/5 maddesi uyarınca Emlak Katılım ile satıcı veya sağlayıcı arasında belirli bir malın veya hizmetin tedarikine ilişkin bir sözleşme olmadıkça, bu yöntemle kullanılan krediler bağlı kredi sayılmaz. Bağlı Krediyeye Dair Hükümler:**  
Kredinin, bağlı kredi olması halinde Müşteri aşağıdaki hakları haiz olacaktır:
  - a) Müşterinin mal/hizmet tedarikine ilişkin sözleşmeden cayması ve bunu usulünce Emlak Katılım’a yöneltmesi hâlinde, kredi sözleşmesi de tazminatsız veya cezai şartsız sona erer. Cayma hükümleri saklıdır.



- b) Müşteri'nin satış sözleşmesinden dönme veya bedelden indirim hakkını kullanması hâlinde satıcı, sağlayıcı ve Emlak Katılım müteselsilen sorumludur. Bu çerçevede Müşteri ancak satıcıya/sağlayıcıya karşı seçimlik hakkını kullanıp, kesinleştirdikten sonra Emlak Katılım'a başvurabilir. Emlak Katılım'ın bağlı kredi dolayısıyla yukarıdaki sorumlulukları; malın teslim veya hizmetin ifade edilmediği durumlarda satış sözleşmesinde belirtilen teslim/ifa tarihinden, malın teslim veya hizmetin ifa edildiği durumlarda ise teslim/ifa tarihinden itibaren bir yıldır ve azami kullandığı kredi tutarı ile sınırlıdır.

Sözleşme süresince, Müşteri istediği herhangi bir zamanda ücretsiz olarak hesap özeti alma hakkına sahiptir. Sözleşmeye 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 edilmeyecek olup, Müşterinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin tamamen ödenmesi ile anılan hesap kapatılacaktır.

**İhtiyaç Kart Hükümleri:** kredi limiti onayladıktan sonra, bu limite bağlı olarak kullanacağı ihtiyaç kart Müşteriye teslim edilir. Kart ile sadece POS cihazı olan satıcılardan mal/hizmet alınabilir. Müşteri yapacağı mal/hizmet alımlarını bu kart ile gerçekleştirir; her alım sonrası kalıcı veri saklayıcısı ile Müşteriye bilgi geçer. Müşteri üç ay içinde limiti dâhilinde kredi kullanımını gerçekleştirir. Üçüncü ayın son takvim günü işlemler birleştirilir ve takip eden ayın ilk günü birleştirilmiş kredi geri ödeme (taksit)tablosu uyarınca geri ödemeler başlar. Üç ayın sonunda kartta herhangi bir limit veya bakiye kalmaz; Müşterinin kart ile ilişkisi kesilir. Katılım bankacılığı prensipleri uyarınca, bu kartla Müşteri; gıda, market alış-verişi; giyim, fatura ödeme, ceza ve vergi ödeme, kuyumcu işlemleri, içki, kumar ve şans oyunları, oto kiralama, sigorta ödemesi, akaryakıt, araç işlemleri yapamaz. Aksinin tespiti durumunda kart iptal edilerek, başkaca bir işleme lüzum olmaksızın tüm borç muaccel hale gelir. Müşteri İhtiyaç Kart talep etmesi halinde, bu ürün için tahsis edilen limitin bilgi formunda belirtilen oranındaki (ilgili Yönetmelikteki üst sınıra kadar bir )meblağı tahsis ücreti olarak nakden ve defaten ödemeyi, Emlak Katılım'ın bu tutarı nezdindeki hesabından tahsile yetkili olduğunu kabul ve taahhüt eder. Müşteri, alım satıma (harcamaya) ilişkin belgenin bir suretini, istendiğinde Emlak Katılım'a sunar.

**Müşterinin Cayma Hakkı:** Müşteri; sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin işbu kredi sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkı, cayma hakkı süresi içinde yazılı olarak ya da kalıcı veri saklayıcısı ile Emlak Katılım'a yöneltilmelidir. Cayma hakkını kullanan Müşteri krediden faydalanmış ise; anapara ve kredinin kullanıldığı tarihten anaparanın geri ödendiği tarihe kadar olan sürede akdi kâr payı oranına göre hesaplanan kâr payı ile bir kamu kurum veya kuruluşuna veya üçüncü kişilere ödenmiş/ödenecek olan masrafları en geç cayma bildirimini Emlak Katılım'a göndermesinden sonra otuz gün içinde geri öder. Bu süre içinde Müşterinin anılan ödemeyi yapmaması hâlinde tüketici kredisinden cayılmamış sayılır.

İş bu kredi sözleşmesine bağlı olarak Müşteriye başka bir hizmetin de sunuluyor olması halinde, Müşterinin kredi sözleşmesinden cayması ile birlikte bu hizmete ilişkin sözleşme de kendiliğinden sona erer.

#### **6. Teminatla 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 kabul ve taahhüt etmektedir.
- Müşteri lehine 3. Kişilerce verilecek şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Müşterinin alacaklarına ilişkin verilen şahsi teminatlar, diğer kanunlarda aksine hüküm yoksa müteselsil kefalet sayılır.
- Müşterinin açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacaktır. Sigorta yaptırılması halinde, sigortaya ilişkin hizmetler Emlak Katılım dışında bir sağlayıcıdan da alınabilecektir.
- Müşteri Emlak Katılım lehine tesis ettiği/edeceği teminatların, tüm borçları için de aynen geçerli olacağını; 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 ilcümle talep ve haklarından peşinen feragat eylediğini dönülemez biçimde kabul ve taahhüt eder.



- e. Rehin, ipotek, kefalet, temlik ve sair teminatlar, Müşterinin 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 diğer iade masrafları da Müşteriye ait olacaktır.
- f. Üçüncü kişiler tarafından verilecek teminatlar; belli bir krediye hasredilmiş olarak verilmedikçe, başta bu sözleşmeye istinaden kullandırılan kredi olmak üzere Müşterinin Emlak Katılım'a olan tüm borçlarının teminatını teşkil eder.

**7. Taşınmaz İpoteği**

- a. Müşteri, bu Sözleşme ve mütemmim cüzlerinde belirtilen ve tapu kayıtlarında açıklanan gayrimenkul veya gayrimenkullerle bu gayrimenkullerin mütemmim cüz ve teferruatını oluşturan bilyümlü binalar, tesisler, makine, araç ve gereçler, ağaçlar ve sair şeylerin tümü üzerinde Emlak Katılım 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 Emlak Katılımca 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 Emlak Katılım'a karşı doğmuş ve/veya doğacak bilyümlü borçlarının ve ferilerinin ayrıca hangi sıfatla olursa olsun kambiyo senetlerinden kaynaklanan her türlü borçlarının ve ferilerinin teminatını teşkil etmek üzere fekki, Emlak Katılımca bildirilene kadar ve süresiz olarak birinci derecede ipotek ve rehin koydurmayı, tapuya tescil edilen ipoteğin işbu Sözleşme hükümlerine göre tespit edilen anapara, kâr payı, gecikme cezası ve her türlü masrafları da dâhil Emlak Katılım'ın 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 Emlak Katılım 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, Emlak Katılım'a 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'in birlikte Emlak Katılım'a olan toplam borçları için teminat teşkil eder. Yani her bir taşınmaz ve/veya taşınmaz payı Emlak Katılım lehine toplam borç için ayrı ayrı güvence oluşturmaktadır.
- e. Müşteri, gayrimenkulleri Emlak Katılım lehine birinci derecede ipotek etmeyi kabul etmekle birlikte, bunun mümkün olmaması halinde daha alt derecelerde ipotek alınmasına Emlak Katılımca onay verilmesi kaydıyla, tapu siciline "serbest dereceden otomatikman istifade" kaydının konmasını, Emlak Katılım 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 Emlak Katılım'ın Müşteri adına bu işlemleri yapmaya hakkı olduğunu, bu işlemlerden kaynaklanan masrafların hesabına borç kaydedilmesini kabul ve taahhüt eder. İpoteğin fekki Emlak Katılım tarafından bildirilinceye kadar geçerliliği devam etmek üzere kurulmuş olup; vadesinde veya ilgili kredi sözleşmesi şartları tahtında temerrüt ve muacceliyet oluşması ya da Emlak Katılım'ın dilediği zaman yapacağı ihbarı müteakip borç derhal ödenmediği takdirde, Emlak Katılım başkaca herhangi bir işleme/bildirime lüzum olmaksızın ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna başvurma hakkına sahiptir. Emlak Katılım uhdesinde başkaca teminatları bulunması halinde; Emlak Katılım'ın 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, müstemilat, 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. Emlak Katılım'ın 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 yenileyecektir. Lüzumu veya Emlak Katılım'ın 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 Emlak Katılım 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 Emlak Katılım alacağını karşılayacak kadar kısmı ipotek şartları tahtında Emlak Katılım'a 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 Emlak Katılım'a 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 Emlak Katılım'a ait olacağını, kendi izin ve/veya onayına gerek olmaksızın Emlak Katılım'ın 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 Emlak Katılım'a merhun kalmasını, Emlak Katılım'ın rehin alacaklısı sıfatıyla bu bedeli idareden tahsil etmeye ve borca mahsup etmeye yetkili olduğunu, değilse bloke bir hesapta rehin tutmaya yetkili olduğunu, ayrıca Emlak Katılım'ın dilediği takdirde idareye karşı kamulaştırma ile ilgili her türlü davayı açabileceğini, bu davalar nedeniyle Emlak Katılım'ın ödeyeceği yargılama gideri ve avukatlık ücretini Emlak Katılım'a ödemeyi, kamulaştırma bedelinin borcu karşılamaması halinde açıkta kalacak miktar için Emlak Katılım'ın talebini takip eden yedi gün içinde başka ipotek vermeyi, vermediği/veremediği takdirde Emlak Katılım'ın Müşteri ve/veya İpotek Veren'e ait başka taşınmaz üzerinde tek yanlı yeni ipotek kurabileceğini, tek yanlı yeni ipotek kuramadığı takdirde açıkta kalan miktarı ve doğacak zararları Emlak Katılım'a derhal ödeyeceğini, Emlak Katılım'ın tüm bu hususlarda yetkili olduğunu kayıtsız ve şartsız olarak ve dönülemez biçimde kabul etmiştir.



- i. Müşteri ve/veya İpotek Veren, yukarıda yazılı taşınmazlarından/taşınmaz hisselerinden her birinin borcun tamamından sorumlu olduğunu, Emlak Katılım'ın alacağı tamamen tahsil edilinceye kadar bu taşınmazlardan her birinin Emlak Katılım lehine merhun olmaya devam edeceğini, borç kısmen ödendiğinde Emlak Katılım'ın yazılı muvafakati alınmaksızın hiç biri üzerinden mevcut ipoteğin çözülemeyeceğini, Emlak Katılım'ın 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 Emlak Katılım'ın "rehin açığı belgesi" almadan dahi haciz veya iflas yoluyla icra takibine geçebileceğini kabul ve taahhüt etmiştir. Müşteri ve/veya İpotek Veren, Emlak Katılım'ın 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/kaybı 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 veya bu Emlak Katılım tarafından sair herhangi bir gerekçe ile ek ve/veya yeni teminat istenmesi halinde derhal, Emlak Katılımca 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 Emlak Katılım'ın bilgi ve izni olmaksızın almamayı taahhüt eder. Emlak Katılım 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 Emlak Katılımca ayrıca yazılı bir ihbarda bulunulmasına gerek olmaksızın Emlak Katılım'a 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 Emlak Katılım'ın 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 Emlak Katılım'ın 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 Emlak Katılımdan 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 Emlak Katılım tarafından yapılan masraflar nedeniyle fek tarihinde Emlak Katılım'ın 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 Emlak Katılım'ın gerekli tedbirleri alabileceğini, alacaklı Emlak Katılım'ın 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 Emlak Katılım'ın, Medeni Kanunun 888, 889 ve 890. maddelerinde ve diğer mevzuatta öngörülen ihtarnameleri/bildirimleri göndermesine gerek olmadığını, ihtarnameler/bildirimler gönderilmese dahi ipotekle 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 ipoteki 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.

- 8. Muacceliyet Sözleşmesi:** Bu Sözleşmedeki ve mevzuattaki şartların gerçekleşmesi halinde, Müşteri, kefil ve sair tüm ilgililerin Emlak Katılım'a olan bütün borçları muaccel olur. Borcun vadesinden önce ödenmesinin gerekmesi (Muacceliyet) nedenlerinin oluşması halinde kanunen ihbar ve süre şartı varsa buna riayetle, yoksa başkaca hiçbir ihtara 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 dönülemez biçimde mutabaktırlar.

**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 yanlış ve/veya yanıltıcı olduğunun anlaşılması. (iii) Teminat veya ek/ilave teminat verilmesine ilişkin Emlak Katılım talebinin karşılanmaması. (iv) Sözleşme ya da mevzuat hükümlerinin kısmen veya tamamen ihlal edilmesi.

- 9. Temerrüt Hali ve Sonuçları:** 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 gerek olmaksızın temerrüt hali oluşacaktır. Emlak Katılım geciken borca, ekli Geri Ödeme Planında kararlaştırılan gecikme cezası oranları esas alınarak, aylık/yıllık oranın güne isabet eden miktarı için (kistelyevm) basit hesaplamayla bulunacak tutarı, gecikmenin başladığı gün ile borcun fiilen ödendiği gün arasındaki süre için gecikme cezası olarak ilave etme hakkına sahiptir. Müşteri birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede gecirirse (temerrüde) düşerse Emlak Katılım, borcun tamamının geri ödenmesini talep edebilir. Her bir temerrüt durumunda takip de yapılabilir. Gecikme cezası ödenmesinin gerektiği durumlarda, Müşteri, gecikme cezası ile birlikte BSMV başta olmak üzere ödenmesi gereken her tür vergi, harç, resim ile dava/takip giderlerini ve avukatlık ücretini ödemek zorundadır.

- 10. Müşterinin Borcunu Vadesinden Önce Ödemesi/Kapatması:** Müşteri, borcunu vadeden önce ve tümüyle ödemeyi/kapatmayı talep ettiği takdirde, borçtan sadece mevzuatın icbar ettiği indirimler yapılacaktır. İndirim hesabında varsa mevzuatın öngördüğü hesaplama yöntemi, yoksa Emlak Katılım tarafından oluşturulan hesaplama yöntemi kullanılır. Müşteri, erken ödeme/kapatma talebiyle ilgili olarak Emlak Katılımca kendisine bildirilen meblağı derhal bildirilen yere ödeyeceğini; bu ödeme yapılmadığı takdirde, erken ödeme/kapama 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 kabul eder.

- 11. Emlak Katılım'ın Hapis Ve Mahsup Hakkı:** Müşteri ve Kefilin, Emlak Katılım'ın merkez ve tüm şubelerinde mevcut olan veya olabilecek her türlü hesapları, hak ve alacakları, senetleri üzerinde Emlak Katılım'ın bloke ve hapis hakkı bulunduğunu; Emlak Katılım'ın bunlarla ilgili hiçbir ihtar



ve ihbarda bulunmaksızın hapis, takas ve mahsup yetkisinin bulunduğunu kabul ve taahhüt ederler. Emlak Katılım, herhangi bir sebeple muaccel olmuş alacaklarını, Müşterinin Emlak Katılımdan olan her türlü alacağından mahsup suretiyle tahsile yetkilidir. Bu yetki Müşteri tarafından Emlak Katılım'a dönülemez biçimde verilmiş bir yetkidir.

**12. Delil Sözleşmesi:** Taraflar arasında alacağın varlığı ve miktarı açısından ihtilaf çıktığı takdirde, alacağın tespiti bakımından Emlak Katılım'ın defter ve kayıtları HMK m.193 uyarınca kesin delil teşkil eder Emlak Katılım kayıtlarının aksi, ancak aynı biçimde usulünce oluşturulan kayıtlar ya da Emlak Katılım yetkililerinin geçerli imzalarını taşıyan yazılı belge ile kanıtlanabilir.

**13. Tebligat Adresi (Adres Sözleşmesi):**

- Adres Bildirme Zorunluluğu:** Müşteri, Emlak Katılım tarafından yapılacak tebligatların kendisine ulaşabilmesi için, tebligata elverişli (fiziki ve elektronik) adresini Emlak Katılım'a bildirmek zorundadır.
- Müşteri ve Kefil, kendilerine tebligat yapılabilmesi için 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 dönülemez biçimde kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.
- Bu adres sözleşmesine istinaden Emlak Katılım nezdindeki adreslerinden birine yahut MERNİS sistemindeki son adrese gönderilmiş olması kaydıyla, gönderilen tebligat muhatabına ulaşmasa dahi tebligatın adrese ulaştığı tarihte muhatabına yapılmış sayılacağını, Müşteri ve Kefil dönülemez biçimde kabul ve taahhüt etmiştir.

**13. Emlak Katılım'ın Takip Yetkisi:** Emlak Katılım, mükerrer tahsilat olmamak kaydıyla, Müşteriden olan alacakları için tüm imkânlarına aynı anda başvurabilir, tümünden aynı anda tahsilat yapabilir. Müşteri bu hususu peşinen ve dönülemez biçimde kabul etmektedir. Emlak Katılım yapacağı tahsilatları, alacaklarından istediğine mahsup edebilir.

**14. 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 Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu 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.

**15. 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 kefil olduğunu kabul, beyan ve taahhüt etmiş; Emlak Katılım da Kefilin kefaletini kabul etmiştir.

**16. Sözleşmenin Sona Ermesi – Feshi:** Sözleşme, Müşterinin borcunun tüm yan edimleri (ferileriyle) birlikte ve tamamen geri ödenmesi tarihine kadar yürürlükte kalacaktır. Müşterinin ölmesi halinde sözleşme kural olarak sona erer. Müşterinin külli halefleri ile Emlak Katılım karşılıklı ve yazılı mutabık kalarak sözleşmeyi ayakta tutabilirler. Taraflardan herhangi biri, diğer tarafın aczi, hak ya da fiil ehliyetini yitirmesi ya da borç ve yükümlülüklerini yerine getirmesine önemli biçimde engel olacak (kefilin kefaletinin sona ermesi, verilmesi gereken teminatların verilmemesi vb. gibi) sair durumların zuhuru halinde, bu durumun ortadan kaldırılması için verilecek makul süreye riayet etmek kaydıyla sözleşmeyi feshedebilir. Sözleşmenin feshi/sona ermesi tarihi itibarıyla Müşterinin Emlak Katılım'a olan bütün borçları muaccel hale gelir.

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

**18. Finansmanın Sağlanması Sürecinde Vekâleten Yapılacak İşlemler İçin Bilgilendirme:** Emlak Katılım çalışma prensipleri gereği ve sadece Emlak Katılım ile Müşteri arasındaki ilişki bakımından, Müşterinin <malî/hizmeti Satıcıdan Emlak Katılım adına alıp; belirlenen taksitlerde vadelerle, yine



Emlak Katılım adına kendisine satmak suretiyle> Emlak Katılım'a vekâleten hareket ettiği kabul olunur. Müşteri ihtiyaç kart ya da diğer ad altında kendisine açılan limiti, daha önce satın aldığı malın bedelini (yani doğmuş bir borcu) finanse etmek için kullanamaz. Aksi halde vekâlet içeriğine aykırı davranmış sayılır ve bu sebeple vekâlet ilişkisi başkaca bir işleme lüzum olmaksızın sonlanacağı gibi,

taksit talebi de kabul edilmez; taksitlendirme yapılmış ise tüm borç hiçbir ihtar veya ihbara ya da diğer işleme gerek olmaksızın vadesinden önce ödenmesi gereken (muaccel) hale gelir. Emlak Katılım dilerse bu sebeple sözleşmeyi de sona erdirebilir.

**19.** Müşteri, işbu sözleşmenin bir örneğini, sözleşmenin kurulması tarihinden itibaren bir yıllık süre içerisinde Emlak Katılımdan ücretsiz olarak alabilecektir.

**20.** Geri Ödeme Planında yazılı taksit vade tarihinin tatil günü olması halinde ödeme, izleyen iş günü yapılır.

#### EKİ: GERİ ÖDEME PLANI

| EMLAK<br>KATILIM | MÜŞTERİ                                                                                                                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (kaşe+imza):     | <b>Adı Soyadı:</b><br><b>Tarih:</b><br><b>Tel:</b><br><b>E-posta:</b><br><b>İmzası:</b>                                                                            |
|                  | **.....                                                                                                                                                            |
|                  | <b>Müşteri İmzası:</b>                                                                                                                                             |
|                  | <i>On dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin cayma hakkına sahip olduğum konusunda bilgilendirildim.</i><br><b>Müşteri:</b> |





|                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Kefil - 1</b>                           | <b>Kefil - 2</b>                           |
| <b>Adı Soyadı:</b><br><b>İmzası:</b>       | <b>Adı Soyadı:</b><br><b>İmzası:</b>       |
| <b>Kefalet Miktarı*:</b><br><b>Tarih*:</b> | <b>Kefalet Miktarı*:</b><br><b>Tarih*:</b> |
| *** .....<br>.....<br><b>Kefil İmzası:</b> | *** .....<br>.....<br><b>Kefil İmzası:</b> |
| <b>Kefil - 3</b>                           | <b>Kefil - 4</b>                           |
| <b>Adı Soyadı:</b><br><b>İmzası:</b>       | <b>Adı Soyadı:</b><br><b>İmzası:</b>       |
| <b>Kefalet Miktarı*:</b><br><b>Tarih*:</b> | <b>Kefalet Miktarı*:</b><br><b>Tarih*:</b> |
| *** .....<br>.....<br><b>Kefil İmzası:</b> | *** .....<br>.....<br><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.<br>Sicil No: Sicil<br>No:<br><br>İmza: İmza: | İmza kontrolü tarafımda yapılmıştır.<br>Sicil No:<br><br>İmza : |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|

## GERİ ÖDEME PLANI



## **BİREYSEL FİNANSMAN DESTEĞİ 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 Bireysel Finansman Desteği 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 Bireysel Finansman Desteği 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 :

