

KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ YÖNETMELİĞİ
BİRİNCİ BÖLÜM**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar****Amaç**

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin uygulama usul ve esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, konut finansmanı sözleşmelerini kapsar.

(2) Bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları da tüketici olarak kabul edilir.

(3) Bu Yönetmelik hükümleri katılım bankaları yönünden kar payı dikkate alınarak uygulanır.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 39 ve 84 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

a) Akdi faiz oranı: Sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde yer alan ve ödeme planı oluşturulmasına esas teşkil eden ve varsa tüketici tarafından ödenen peşin faiz tutarı da dikkate alınarak hesaplanan faiz oranını,

b) Cari faiz oranı: Değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde ilgili işlem tarihindeki faiz oranını,

c) Değişken faiz: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslere konut finansmanı kuruluşunca uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan faiz oranını,

ç) Erken ödeme: Tüketicinin, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesini,

d) Finansal kiralama sözleşmesi: 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde tanımlanan finansal kiralamalara ilişkin sözleşmeyi,

e) Gecikme faiz oranı: Sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmeyecek şekilde belirlenen oranı,

f) Kalıcı veri saklayıcısı: Tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkan veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortamı,

g) Kanun: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu,

ğ) Konut finansmanı kuruluşu: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun

57 nci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan kuruluşları,

h) Konut finansmanı sözleşmesi: Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmeyi,

ı) Kredinin toplam maliyeti: Tapu devri sırasında alınan harç ve diğer yasal yükümlülükler ile konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen cezai şartlar hariç olmak üzere, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler ile varsa değişik isimler altında alınan her türlü ücretin de dahil olduğu toplam tutarı,

i) Ödeme planı: Konut finansmanı sözleşmesinde tüketicinin yapacak olduğu ödemede esas alınacak taksit, tutar ve vadeleriyle birlikte anapara, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler ve varsa ücretlerin ayrı ayrı belirtildiği tabloyu,

j) Taksit: Ödeme planında her bir vade için hesaplanan anapara, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamından oluşan her bir ödeme tutarını,

k) Taksit vadesi: Ödeme planında belirtilmiş olan taksitlerin ödeneceği tarihi,

l) Tüketici: Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

m) Ücret: Faiz, vergi, fon ve benzeri yasal giderler dışında kalan ücret, komisyon, masraf ve benzeri adlar altında tüketiciden talep edilen her türlü parasal tutarı,

n) Yıllık maliyet oranı: Kredinin toplam maliyetinin, kredinin yıllık yüzde değeri olarak hesaplanması sonucu ortaya çıkan oranı, ifade eder.

o) **(Ek:RG-23/9/2022-31962)**⁽²⁾ Yan finansal ürün ve hizmet: Konut finansmanı sözleşmesinin faiz, kâr payı, vergi, fon ve benzeri yasal giderler dışında tüketiciye sunulan her türlü ürün veya hizmet ile kredi bağlantılı sigorta hariç olmak üzere sigortayı, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Sözleşme Öncesi Bilgilendirme Yükümlülüğü

Sözleşme öncesi bilgilendirmenin şekli

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan sözleşme öncesi bilgi formunun; en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenmesi ve bir örneğinin kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunludur

Sözleşme öncesi bilgi formu

MADDE 6 – (1) Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, aşağıdaki bilgileri içerecek şekilde ve sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce tüketiciye vermek zorundadır:

a) Kredi faizinin türü,

b) Konut finansmanı kuruluşunun unvanı, MERSİS numarası, açık adresi, telefon numarası, varsa diğer iletişim bilgileri,

c) Konut finansmanı sözleşmesinin süresi,

ç) Kredinin toplam tutarı ve varsa tüketiciden talep edilecek ücretler,

d) Toplam borç tutarının anapara, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler ve ücretler itibarıyla dağılımı,

e) Konutun değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz işleminin yapılmasının gerekip gerekmediğine, bu işlemin yapılmasını sağlamaktan kimin sorumlu olduğuna ve tüketiciler

için maliyet oluşturup oluşturmayacağına ilişkin bilgi,

f) Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret talep edilmeyeceğine ve bu hesabın, tüketicinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile kapanacağına ilişkin bilgi,

g) Gecikme faiz oranına ilişkin bilgi,

ğ) İstenecek teminatlar ve bu teminatların tüketicinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlardan olması halinde her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılacağına ve tüketicinin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatların diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılacağına ilişkin bilgi,

h) Tüketicinin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacağına ilişkin bilgi ve sigortaya ilişkin hizmetlerin konut finansmanı kuruluşu dışında bir sağlayıcıdan da alınabileceğine ilişkin açık bir ifade,

ı) Kredi talebinin olumsuz sonuçlanması halinde tüketicinin derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirileceğine ilişkin bilgi,

i) Varsa konut finansmanı kuruluşunun krediyi başka bir konut finansmanı kuruluşuna veya konuta nakletme şartlarına ilişkin bilgi,

j) Sözleşme öncesi verilen bilgilerin konut finansmanı kuruluşu için bağlayıcı olacağı süreye ilişkin bilgi,

k) Sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerinin tanımları ile bu kredi tipleri arasındaki farklara ilişkin açıklamalar,

l) Sabit faizli kredilerde;

1) Akdi faiz oranı ile yıllık maliyet oranı,

2) Kullanılacak kredi tutarına göre geri ödenecek her bir taksit tutarı,

3) Tüketicinin erken ödemede bulunma hakkına, ödenen tutara göre konut finansmanı kuruluşunun indirim yapma yükümlülüğüne ve Kanunun 37 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca belirlenen erken ödeme tazminatına ilişkin bilgi,

4) **(Değişik:RG-23/9/2022-31962)**⁽³⁾ Tüketicinin talep ettiği kredi tutarı ve süresi esas alınarak hazırlanacak ve formun eki olarak da verilebilecek örnek ödeme planı ile sigortalı ve sigortasız kredi teklifleri sunulması halinde, her iki teklife ilişkin örnek ödeme planları, kredi taksit tutarlarının eşit olması halinde örnek ödeme planı yerine taksit tutarı ve toplam geri ödeme tutarına ilişkin karşılaştırmalı bilgi,

m) Değişken faizli krediler ile sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredilerde;

1) Finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin bilgi,

2) Değişken faize esas teşkil eden referans faiz ve endekslerin hangi dönemlerde, hangi kıstaslar esas alınarak belirleneceğine ilişkin bilgi,

3) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslerin yıllık oranı,

4) Konut finansmanı kuruluşunun bu faiz ve endekslere uygulayacağı marj,

5) Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,

6) Başlangıç ve azami faiz oranları için ayrı ayrı gösterilen akdi veya cari faiz oranı ile yıllık maliyet oranı,

7) Geri ödemelerin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme tazminatının alınamayacağına ilişkin bilgi,

8) **(Değişik:RG-23/9/2022-31962)**⁽³⁾ Aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere

değişiklik gösterebileceği konusunda bir ibarenin yer aldığı, tüketicinin talep ettiği kredi tutarı ve süresi esas alınarak konut finansmanı kuruluşunun uygulamakta olduğu cari faiz oranı ve azami faiz oranı üzerinden hazırlanacak ve formun eki olarak da verilebilecek örnek ödeme planı ile sigortalı ve sigortasız kredi teklifleri sunulması halinde, her iki teklife ilişkin örnek ödeme planları, kredinin taksit tutarlarının eşit olması halinde ödeme planı yerine taksit tutarı ve toplam geri ödeme tutarına ilişkin karşılaştırmalı bilgi,

n) Tüketicinin, ödemelerini ödeme tarihinde yapmamasının ve temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

o) Tüketicinin talep etmesi halinde, varsa konuta ilişkin ekspertiz raporunun bir örneğinin verileceğine ilişkin bilgi.

ö) **(Ek:RG-23/9/2022-31962)**⁽³⁾ Sigortalı ve sigortasız kredi tekliflerinin sunulması halinde kredi bağlantılı sigortalının ismi ve süresi ile yenilemeli olup olmadığına ilişkin bilgi,

(2) Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri ile ilgili sözleşme öncesi bilgi formunda, birinci fıkrada yer alan bilgilere, finansal kiralama işlemlerine karşılık gelen uygun ifadelerle yer verilir.

(3) **(Ek:RG-23/9/2022-31962)**⁽³⁾ Konut finansmanı kuruluşunun, kredi bağlantılı sigorta içermeyen bir sözleşmeyi de tüketiciye teklif etmek koşuluyla kredi bağlantılı sigorta yaptırılmasını içeren bir konut finansmanı sözleşmesini tüketiciye sunabilmesi için sözleşme öncesi bilgi formu ile birlikte Ek-5'te yer alan Konut Finansmanı Tercih Formunun en az on dört punto büyüklüğünde, tüketicinin sigortaya ilişkin tercihini ve onayını da içerecek şekilde düzenlenmesi ve bir örneğinin kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunludur.

Kredi talebinin sonucu hakkında bilgilendirilme

MADDE 7 – (1) Tüketicinin kredi talebinin reddedildiği durumlarda, konut finansmanı kuruluşunun yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciyi derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirmesi zorunludur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Sözleşmenin Şekli ve Zorunlu İçeriği

Sözleşmenin şekli

MADDE 8 – (1) Konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz. Geçerli bir sözleşme yapmamış olan konut finansmanı kuruluşu, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.

(2) Konut finansmanı sözleşmesinin; en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenmesi ve bir örneğinin, kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunludur.

Konut finansmanı sözleşmelerinin zorunlu içeriği

MADDE 9 – (1) Konut finansmanı sözleşmesinin; sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerine göre, 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (e), (i), (j), (k) bentleri ve (l) bendinin (4) numaralı alt bendi ile (m) bendinin (8) numaralı alt bendinde yer alan bilgiler hariç olmak üzere, diğer bentlerinde yer alan bilgilerle birlikte aşağıda belirtilen hususları içermesi zorunludur:

- a) Tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, varsa telefon numarası ile diğer iletişim bilgileri,
 - b) Sözleşmenin eki olarak da verilebilecek ödeme planı,
 - c) Kredi alınmasına ilişkin şartlar,
 - ç) Sözleşme konusu konuta ilişkin genel bilgi,
 - d) Konut finansmanı sözleşmesinin bağlı kredi şeklinde olması halinde 15 inci maddede yer alan tüketicinin haklarına ve bu hakların kullanılmasına ilişkin açıklayıcı bilgi,
 - e) Taksit vadesinin, kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlaması durumunda kendiliğinden bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk güne geçeceğine ilişkin bilgi,
 - f) Temerrüt hali de dahil olmak üzere konut finansmanı sözleşmelerine dayanılarak yapılan her türlü işlemde bileşik faiz uygulanamayacağına ilişkin bilgi,
 - g) Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullandırılması durumunda, geri ödemeye ilişkin taksitlerin ve toplam kredi tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin bilgi,
 - ğ) Tüketicinin uyuşmazlık konusundaki başvurusunu tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceğine dair bilgi,
 - h) Konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında kurulan sözleşmenin bir örneğinin düzenlenme tarihinden sonraki ilk yıl için tüketicinin ücretsiz olarak alma hakkı olduğuna ilişkin bilgi,
 - ı) Varsa tüketicilerin başvurabileceği diğer çözüm yollarına ilişkin bilgi.
- (2) Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri ile ilgili sözleşmelerde de, birinci fıkra da yer alan bilgilere, finansal kiralama işlemlerine karşılık gelen uygun ifadelerle yer verilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Tafların Hak ve Yükümlölükleri

Sigorta, yan finansal ürün ve hizmet sunumu (Değişik başlık:RG-23/9/2022-31962)⁽²⁾

MADDE 10 – (1) (Değişik:RG-23/9/2022-31962)⁽²⁾ Tüketicinin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile açık talebi olmaksızın kredi bağlantılı sigorta yaptırılmaz. Konut finansmanı kuruluşu, kredi bağlantılı sigorta içermeyen bir sözleşmeyi de tüketiciye teklif etmek koşuluyla kredi bağlantılı sigorta yaptırılmasını içeren bir konut finansmanı sözleşmesini tüketiciye sunabilir. Zorunlu deprem sigortası ile ilgili hükümler saklıdır.

(2) Kredi bağlantılı yapılan meblağ sigortalarında kredi borcunun belirlenen vadeden önce geri ödenmesi veya kredi borç yapısında değişiklik olması durumlarında sigorta sözleşmesi sonlandırılır. Ancak bu işlemin gerçekleştiği anda tüketicinin konut finansmanı kuruluşu tarafından ayrıca bilgilendirilmesi ve açık onayının alınması koşuluyla; poliçe mevcut koşullarıyla devam ettirilebilir veya kredi borç yapısında gerçekleştirilen değişikliğe göre mevcut sigorta poliçesi teminat tutarları ve sigorta süresi yeniden düzenlenebilir.

(3) (Ek:RG-23/9/2022-31962)⁽²⁾ Tüketicinin istediği sigorta şirketinden sağladığı, kredi tutarı ve süresi ile uyumlu, dain-i mürtehini konut finansmanı kuruluşu olan sigorta poliçesi, tüketiciye önerilen kredinin koşullarında değişikliğe sebep olmaksızın konut finansmanı kuruluşu tarafından kabul edilmek zorundadır. Kredi bağlantılı sigortanın, kredi borcunun geri ödeme teminatını sağlama amacıyla, meblağ sigortalarında kalan borç tutarıyla ve vadesiyle uyumlu olması gerekir.

(4) (Ek:RG-23/9/2022-31962)⁽²⁾ Kredi bağlantılı sigortanın kredi konusu ile uyumlu olması zorunludur. Krediyeye ilişkin aynı teminatı içeren birden fazla sigorta yaptırılmaz. Kredi tutarını

aşan sigorta yapılması yasaktır.

(5) **(Ek:RG-23/9/2022-31962)**⁽²⁾ 7/3/2020 tarihli ve 31061 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Finansal Tüketicilerden Alınacak Ücretlere İlişkin Usûl ve Esaslar Hakkında Tebliğ (Sayı: 2020/7)’in ekinde yer alan listede Bireysel Krediler başlığı altında ücretleri sayılan ürün ve hizmetler, kredi ile ilgili yan finansal ürün ve hizmet olarak kabul edilir. Konut finansmanı sözleşmesi, kredi ile ilgili olanlar hariç yan finansal ürün ve hizmetlerin satın alınması şartına bağlanamaz.

Erken ödeme

MADDE 11 – (1) Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödeyebilir. Bu hâllerde, konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre bu maddede belirtilen hükümlere uygun olarak gerekli indirimi yapmakla yükümlüdür.

(2) Tüketicinin erken ödemede bulunması durumunda kalan anapara borcu üzerinden, sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde akdi faiz oranı ile, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde cari faiz oranı ile, sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı sözleşmelerinde ise erken ödemenin yapıldığı tarihte geçerli olan faiz oranı ile bir önceki taksit tarihinden itibaren işleyen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz ve faiz üzerinden hesaplanacak vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamı tüketiciden tahsil edilir. Tahsil edilen faiz ile vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler dışında kalan tutar, anapara borcundan düşülür. Bu durumda, kredi tipine göre değişiklik gösteren faiz oranı üzerinden, kalan taksit sayısı ve ödeme tarihleri değişmeden yeni taksit tutarı ve yeni ödeme planı oluşturulur. Ancak tüketicinin talep etmesi halinde taksit sayısı değişmeyecek şekilde erken ödemesi yapılan taksit sayısına göre ödemesiz dönem belirlenebilir veya tüketicinin yazılı talebi ve tarafların mutabakatı ile mevcut ödeme planından farklı taksit sayısı ve ödeme tarihleri de belirlenebilir. Bu fıkra da yer alan tüketicinin taleplerine ilişkin ispat yükü konut finansmanı kuruluşuna aittir.

(3) Yeni ödeme planı, yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile herhangi bir isim altında ücret talep edilmeksizin tüketiciye verilir.

(4) Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, tüketicinin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı, tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez. Erken ödeme tazminat tutarı, hiçbir şekilde tüketiciye yapılacak toplam indirim tutarını aşamaz. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde, tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez.

(5) Tüketicinin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, erken ödeme indirimi veya faiz hesaplanırken tüketicinin ödemeyi yaptığı tarih esas alınır. Bu tarih tüketici aleyhine olacak şekilde değiştirilemez.

(6) Tüketicinin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda Ek-2’de yer alan hususlar dikkate

alınır.

(7) Konut finansmanı kuruluşları, faizin tamamının veya bir kısmının tüketiciden peşin olarak tahsil edildiği kredilerde, tüketicinin erken ödeme yapması halinde gerekli indirimi yapmak üzere bir sistem kurmakla yükümlüdür. Bu durumda, Ek-3'te yer alan hususlar esas alınır.

Yeniden finansman

MADDE 12 – (1) Konut finansmanı kuruluşu ve tüketicinin mutabakatı ile konut finansmanı sözleşmesinde;

- a) Kredi faiz oranında değişiklik yapılması,
- b) Kredinin vadesinde değişiklik yapılması,
- c) Konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen faiz türünde değişiklik yapılması,
- ç) Aynı konut teminat gösterilerek birden fazla konut finansmanı sözleşmesi kurulmuşsa bunların tek bir konut finansmanı sözleşmesi ile birleştirilmesi,
- d) Kredinin para biriminde değişiklik yapılması,

hususlarından en az birinin gerçekleşmesi halinde yeniden finansman söz konusu olur.

(2) Konut finansmanı sözleşmesinde yeniden finansman kapsamında yapılacak değişikliklerde tüketiciden yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile onay alınır. Onay alınmadan önce, konut finansmanı kuruluşu, yeniden finansman amacıyla konut finansmanı sözleşmesinde yapılan değişiklikleri içeren karşılaştırmalı bilgiyi, en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketicie verir.

Temerrüt ve geç ödeme

MADDE 13 – (1) Tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda konut finansmanı kuruluşu, kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması ve tüketicinin de birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesi hâlinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketicie en az otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

(2) Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz ve ücretler dikkate alınmaz.

(3) Temerrüt veya geç ödeme durumunda tüketiciden sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizi içeren sözleşmelerde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasından daha yüksek bir oranda gecikme faizi tahsil edilemez. Aksi halde, konut finansmanı kuruluşu, fazla tahsil ettiği tutar ile fazla tahsil edilen tutarın tahsil edildiği tarihle fiilen tüketicie geri ödendiği tarih arasındaki süre için sözleşmede yer alan akdi veya cari faiz oranının yüzde otuz fazlası üzerinden hesaplanacak faizi tüketicie ödemekle yükümlüdür.

(4) Konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin temerrüde düşmesi ya da geç ödemede bulunması durumunda, geç ödenen tutar içinde yer alan anapara tutarı üzerinden gecikme faiz oranı ile geç ödenen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz ve bu faiz üzerinden hesaplanacak vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamını tüketiciden talep edebilir. Tüketiciden talep edilebilecek gecikme faizi hesaplanırken tüketicinin ödemeyi yaptığı tarih esas alınır. Bu süre hiçbir şekilde tüketici aleyhine olacak şekilde değiştirilemez.

(5) Finansal kiralama işlemlerinde, muacceliyet uyarısında verilen süre içinde tüketicinin edimini

yerine getirmemesi hâlinde, bu sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere konut finansmanı sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhâl satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca yetki verilmiş olan kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Konutun satışından elde edilen bedelin, kalan borcu aşması hâlinde, aşan kısım tüketiciye derhâl ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 33 üncü maddesi uygulanmaz.

(6) Konutun satışının bu maddenin beşinci fıkrası kapsamında gerçekleştirilmesi ve varsa elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyetiğin devredilmiş olması hâlinde, zilyetiği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etmekle yükümlüdür. Konutun tahliye edilmemesi hâlinde konut sahibi, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 26 ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetiği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurulabilir.

(7) Gecikme faizi hesaplanırken Ek-4'te yer alan hususlar esas alınır. ⁽¹⁾

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Faiz oranı

MADDE 14 – (1) Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparaı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

(2) Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit veya değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmenin kurulduğu tarihte belirlenen oran tarafların rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi hâlinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı başlangıçta sözleşmede belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilebilir. Bu durumda Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faizler ve endeksler kullanılır. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde, bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır.

(3) Sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde tek bir akdi faiz oranına yer verilir. Erken ödeme, temerrüt veya benzeri durumlarda bu akdi faiz oranı dikkate alınır.

(4) Temerrüt hâli de dâhil olmak üzere, tüketici işlemlerinde bileşik faiz uygulanmaz.

(5) Değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte değişiklik gerçekleşmeden önce tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur.

Bağlı kredi sözleşmesi

MADDE 15 – (1) Bağlı kredi sözleşmesi, konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki

sözleşmenin objektif açından ekonomik birlik oluşturduğu sözleşmedir.

(2) Ekonomik birliğin varlığı;

a) Satıcının tüketici için krediyi finanse ettiği,

b) Üçüncü bir tarafça finanse edilmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşunun kredi sözleşmesinin imzalanması veya hazırlanması ile ilgili olarak satıcının hizmetlerinden yararlandığı,

c) Belirli bir konutun verilmesinin kredi sözleşmesinde açıkça belirtildiği, durumlarından en az birinin varlığı hâlinde kabul edilir.

(3) Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması hâlinde, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur. Ancak, konut finansmanı kuruluşunun 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, kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere bir yıldır.

(4) Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin; ipotek finansmanı kuruluşlarına veya konut finansmanı fonlarına devredilmesi hâlinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

(5) Konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin bir sözleşme olmaksızın, tüketicinin kendisi tarafından belirlenen konutun bedelinin kredi veren konut finansmanı kuruluşu tarafından ödenmesi suretiyle kullanılan krediler bağlı kredi sayılmaz.

Yıllık maliyet oranı

MADDE 16 – (1) Konut finansmanı sözleşmelerinde, yıllık maliyet oranının yer alması zorunludur. Faiz oranının değişken olarak belirlendiği konut finansmanı sözleşmelerinde; konut finansmanı kuruluşu, sözleşme öncesi bilgi formuna ek olarak borçlanma faizinde önemli bir artış olmasının doğurabileceği olası riskler göz önünde bulundurularak ortaya çıkabilecek yeni bir yıllık maliyet oranına ilişkin bilgiyi vermek zorundadır.

(2) Yıllık maliyet oranı Ek-1’de yer alan formüle göre hesaplanır. Bu oran hesaplanırken kredinin tüketiciye olan toplam maliyetine, tüketici tarafından kredi sözleşmesinde belirtilen taahhütlerden herhangi birine uyulmaması nedeniyle ödenecek ücretler dahil edilmez.

(3) Yıllık maliyet oranı hesaplanırken, kredi sözleşmesinin kararlaştırılmış olan süre boyunca geçerli olacağı ve konut finansmanı kuruluşu ile tüketicinin kredi sözleşmesinde belirtilen şartlara göre ve belirtilen tarihlerde kendi yükümlülüklerini yerine getirecekleri varsayılır.

(4) Sözleşmede değişken faiz oranında değişikliğe izin veren hükümlerin ve varsa yıllık maliyet oranına dahil olan ancak hesaplama esnasında belli olmayan ücretlerin olması durumunda, yıllık maliyet oranı hesaplanırken, faiz oranının ve diğer ücretlerin sabit olduğu ve kredi sözleşmesinin sonuna kadar geçerli olduğu varsayılır.

(5) Gerektiğinde Ek-1’de belirlenen ilave varsayımlar yıllık maliyet oranının hesaplanmasında kullanılabilir.

Kefalet

MADDE 17 – (1) Konut finansmanı sözleşmesinde tüketicinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlar, her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Tüketicinin alacaklarına

ilişkin karşı tarafta verilen şahsi teminatlar diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılır.

Diğer hükümler

MADDE 18 – (1) Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, tüketiciden bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret veya masraf talep edilemez. Bu hesap, tüketicinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile kapanır.

(2) Tüketicinin açık talimatı olmaksızın konut finansmanı sözleşmesi ile ilişkili bir kredili mevduat hesabı sözleşmesi yapılamaz.

(3) Konut finansmanı sözleşmesine istinaden tüketiciden talep edilecek her türlü ücrete ilişkin bilgilerin, sözleşmenin eki olarak kâğıt üzerinde yazılı şekilde tüketicie verilmesi zorunludur. Bu bilgilerin tüketicie verildiğinin ispatı konut finansmanı kuruluşuna aittir.

(4) Taksit vadesi, kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlarsa kendiliğinden bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk güne geçer.

(5) Kurulmuş olan sözleşmeye ilişkin olarak tüketicilerin iletişime geçebilmesi için konut finansmanı kuruluşu tarafından bir telefon hattı tahsis edilmesi durumunda, bu hat ile ilgili olarak konut finansmanı kuruluşu olağan ücret tarifesinden daha yüksek bir tarife seçemez.

(6) Tüketicinin talep etmesi halinde varsa konuta ilişkin ekspertiz raporunun bir örneği tüketicie verilir.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelikler

MADDE 19 – (1) 31/5/2007 tarihli ve 26538 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan; Konut Finansmanı Kuruluşlarınınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, Konut Finansmanı Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik ile 29/9/2007 tarihli ve 26658 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 20 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinden itibaren altı ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 21 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini **(Değişik ibare:RG-23/9/2022-31962)⁽²⁾** Ticaret Bakanı yürütür.

⁽¹⁾ 28/05/2015 tarihli ve 29369 sayılı Resmî Gazete’de aslına uygun olarak yayımlanan Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 13 üncü maddesinin yedinci fıkrasındaki “Ek-5” ibaresi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının 28/05/2015 tarihli ve 23763071-404.03/8230706 sayılı yazısına istinaden “Ek-4” şeklinde düzeltilmiştir.

⁽²⁾ Bu değişiklik 1/10/2022 tarihinde yürürlüğe girer.

⁽³⁾ Bu değişiklik 1/1/2023 tarihinde yürürlüğe girer.

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmi Gazete'nin	
	Tarihi	Sayısı
	28/5/2015	29369
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmi Gazetelerin	
	Tarihi	Sayısı
1.	23/9/2022	31962
2.		

Ek – 1

YILLIK MALİYET ORANININ HESAPLAMASI

I. Ödemeler ve Ücretler ile Kredi Tutarı Arasındaki Denkliği Gösteren Denklem

Aşağıda yer alan denklem, bir tarafta konut finansmanı kuruluşunca yapılan ödemelerin ve diğer tarafta tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna yapılan geri ödemeler ile ücret ödemelerinin yıllık olarak bugünkü değerlerini birbirine eşitleyen temel denklemdir.

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-S_l}$$

Notlar:

X : Yıllık maliyet oranı (Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici tarafından kabul edilmiş olan faiz, ücret, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler dahil tüm taahhütlerin bugünkü değerlerinin yıllık olarak toplamına eşit olan oranı.)

m : Konut finansmanı kuruluşu tarafından kullanılan kredinin son taksit sayısı

k : Konut finansmanı kuruluşu tarafından yapılan herhangi bir ödemenin sayısı (1 < k < m)

C_k : k da belirtilen ödemenin tutarı

t_k : İlk ödeme tarihi ile daha sonraki her bir ödeme tarihi arasındaki yıl ve bir yılın kesirleri olarak ifade edilen aralığın sayısı (t₁=0)

m' : Tüketici tarafından yapılan son geri ödeme veya ücret ödemesinin sayısı

l : Tüketici tarafından yapılan herhangi bir geri ödeme veya ücret ödemesinin sayısı

D_l : Tüketici tarafından yapılan herhangi bir geri ödeme veya ücret ödemesinin tutarı

S_l : İlk ödeme tarihi ile daha sonraki her bir geri ödeme tarihi arasındaki yıl ve bir yılın kesirleri olarak ifade edilen aralığın sayısı

Bu hesaplama yapılırken:

a) Her iki tarafça farklı tarihlerde ödenen tutarların eşit olması ve eşit aralıklarla ödenmesi zorunlu değildir.

b) Başlangıç tarihi konut finansmanı kuruluşu tarafından yapılan ilk ödeme tarihi olacaktır.

c) Hesaplamalarda kullanılan tarihler arasında geçen aralıklar yıl bazında ya da yılın kesirleri olarak ifade edilecektir. Bir yılın; 360 gün, 52 haftadan veya 12 eşit aydan oluştuğu kabul edilmektedir. Bir eşit ayın, bunun bir artık yıl olup olmadığına bakılmaksızın 30 günden (yani 360/12) oluştuğu kabul edilmektedir. Hesaplamalarda kullanılan tarihler arasındaki zaman aralıkları tam sayı hafta, ay veya yıl olarak ifade edilemez ise, zaman aralıkları, o dönemlerin tam sayısı ile birlikte, gün sayısı olarak ifade edilir. Günler kullanıldığında:

i. Hafta sonları ve tatiller dahil her gün sayılır;

ii. Eşit dönemler ve sonra günler, ilk çekilişin tarihinden geriye doğru sayılır;

iii. Gün cinsinden sürenin uzunluğu, ilk günü hariç ama son günü dahil ölçülür, ve bu süreyi tam yılın gün sayısına (360 gün) bölerek ve son günden, önceki yılın aynı gününe doğru geriye sayarak ifade edilir.

ç) Hesaplamanın sonucu en az dört ondalık basamak ile ifade edilecektir. İzleyen ondalık basamaktaki rakamın 5'ten yüksek veya eşit olması halinde söz konusu ondalık basamakta

bulunan rakam bir arttırılacaktır.

d) Denklem pozitif veya negatif olacak şekilde başka bir deyişle yıl olarak ifade edilen 1'den k'ya kadar olan dönemlerde ödenen veya alınan akış kavramı (Ak) ve tek bir tutar kullanılarak şu şekilde yeniden oluşturulabilir.

$$S = \sum_{k=1} A_k (1+X)^{-t_k}$$

Burada S, akışların mevcut bakiyesidir. Akışların eşitliğinin sürdürülmesi amaçlanıyorsa bu değer 0 olacaktır.

Örnek:

Kredi Miktarı	: 10.000 TL
Taksit Sayısı(t)	: 12 Ay
Aylık Akdi Faiz Oranı	: % 1
KKDF Oranı	: % 0
BSMV Oranı	: % 0
Dosya Ücreti	: 50 TL
Aylık Taksit Miktarı	: 888,49 TL

ÖDEME PLANI

Sıra	Tarih	Taksit	Faiz	KKDF	BSMV	Anapara	Kalan Anapara
0	04.05.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
1	04.06.2015	888,49	100,00	0,00	0,00	788,49	9.211,51
2	04.07.2015	888,49	92,12	0,00	0,00	796,37	8.415,14
3	04.08.2015	888,49	84,15	0,00	0,00	804,34	7.610,80
4	04.09.2015	888,49	76,11	0,00	0,00	812,38	6.798,42
5	04.10.2015	888,49	67,98	0,00	0,00	820,51	5.977,91
6	04.11.2015	888,49	59,78	0,00	0,00	828,71	5.149,20
7	04.12.2015	888,49	51,49	0,00	0,00	837,00	4.312,20
8	04.01.2016	888,49	43,12	0,00	0,00	845,37	3.466,83
9	04.02.2016	888,49	34,67	0,00	0,00	853,82	2.613,01
10	04.03.2016	888,49	26,13	0,00	0,00	862,36	1.750,65
11	04.04.2016	888,49	17,51	0,00	0,00	870,98	879,67
12	04.05.2016	888,47	8,80	0,00	0,00	879,67	0,00
TOPLAM		10.661,86	661,86	0,00	0,00	10.000,00	

Varsayımlar

1. Dosya Ücreti Peşin Tahsil Edilmiştir.
2. Taksit Miktarı 12 Ay Boyunca Sabittir.
3. Taksit Faiz ve Anapara Miktarları Virgülden Sonra İki Hane Yuvarlanmıştır.
4. Yuvarlamadan Kaynaklanan Anapara Farkı Son Taksitin Değiştirilmesi İle Giderilmiştir.
5. Süreler Hesaplanırken İki Taksit Tarihi Arası 30 Gün Dolayısıyla Bir Yıl 360 Gün Kabul Edilmiştir.

Yönetmelikler

$$\begin{aligned}
 \frac{10.000,00}{(1+X)^{\left(\frac{0}{360}\right)}} &= \frac{50,00}{(1+X)^{\left(\frac{0}{360}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{30}{360}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{60}{360}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{90}{360}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{120}{360}\right)}} + \\
 &\frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{150}{360}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{180}{360}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{210}{360}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{240}{360}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{270}{360}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{300}{360}\right)}} + \\
 &\frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{330}{360}\right)}} + \frac{888,47}{(1+X)^{\left(\frac{360}{360}\right)}} \\
 \frac{10.000,00}{(1+X)^0} &= \frac{50,00}{(1+X)^0} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{1}{12}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{2}{12}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{3}{12}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{4}{12}\right)}} + \\
 &\frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{5}{12}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{6}{12}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{7}{12}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{8}{12}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{9}{12}\right)}} + \frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{10}{12}\right)}} + \\
 &\frac{888,49}{(1+X)^{\left(\frac{11}{12}\right)}} + \frac{888,47}{(1+X)^{\left(\frac{12}{12}\right)}}
 \end{aligned}$$

X = Yıllık % 13,7504347849644 Olarak Hesaplandığında Eşitliğin Her İki Tarafı da 10.000 Sayısında Eşitlenmektedir.

$$\begin{aligned}
 10.000 &= 50 + 879 + 869,62 + 860,33 + 851,14 + 842,05 + 833,06 + 824,16 + \\
 &815,36 + 806,65 \\
 &798,04 + 789,52 + 781,07
 \end{aligned}$$

Not:

1- İndirgenmiş Değerler Virgülden Sonra İki Hane Yuvarlanmıştır.

2- Yıllık Maliyet Oranı % 13,7504 Şeklinde Virgülden Sonra Dört Hane Yuvarlanmış Olarak Sözeleşmede Gösterilecektir.

II. Yıllık Maliyet Oranının Hesaplanmasına Yönelik İlave Varsayımlar:

- Konut finansmanı sözleşmesinin tüketiciye krediyi kullanma imkanı sağlaması durumunda, toplam kredi tutarının tamamının derhal kullanıldığı kabul edilir.
- Konut finansmanı sözleşmesinin farklı ücret ve farklı akdi faiz oranlarıyla farklı kredi kullanma imkanı sağlaması durumunda, toplam kredi tutarının bu tür konut finansmanı sözleşmesine ilişkin en yaygın kredi kullandırma mekanizmasına uygulanan en yüksek ücret ve akdi faiz oranı üzerinden kullandırıldığı kabul edilir.
- Konut finansmanı sözleşmesinin, genel anlamda tüketiciye krediyi kullanma imkanı sağlamasına rağmen, farklı kredi kullandırma seçenekleri arasında kredi tutarı ve süre ile ilgili sınırlamalar getirdiğinde, kredi tutarının, kredi sözleşmesinde öngörülen en erken tarihte ve bu kullanım kısıtlamalarına uygun olarak kullandırıldığı kabul edilir.
- Sınırlı bir süre veya tutar için farklı akdi faiz oranları ve ücretlerin sunulması durumunda, konut finansmanı sözleşmesinin bütün süresi boyunca akdi faiz oranı ve ücretlerin, en yüksek akdi faiz oranı ve ücretler olduğu varsayılır.
- İlk dönem için sabit bir akdi faiz üzerinde anlaşmaya varılan ve o dönemin sonunda yeni bir akdi faiz oranının belirleneceği ve sonradan mutabık kalınan bir göstergeye veya iç referans oranına göre dönemsel olarak ayarlamaya tabi tutulacağı konut finansmanı sözleşmelerinde; yıllık maliyet oranı hesaplaması, sabit akdi faiz oranlı dönemin sonunda akdi faiz oranının,

mutabık kalınan göstergenin veya iç referans oranının o zamanki değerine göre, yıllık maliyet oranı hesaplaması yapıldığı an ile aynı olacağı, ama sabit akdi faiz oranından düşük olmayacağı varsayımına dayandırılmalıdır.

e) Konut finansmanı sözleşmelerinde, tüketici tarafından anaparanın ödendiği tarihin veya ödenen anaparanın tutarının tespit edilememesi durumunda, ödemenin kredi sözleşmesinde belirtilen en erken tarihte ve en düşük tutarda yapıldığı; ilk kullanım tarihi ile tüketici tarafından yapılacak ilk ödemenin tarihi arasındaki zaman aralığının kesin belirlenememesi durumunda ise, en kısa zaman aralığı olduğu varsayılır.

f) Tüketici tarafından yapılacak bir ödemenin tarihi veya tutarının, konut finansmanı sözleşmesi veya (e) bendinde belirtilen varsayım temelinde tespit edilememesi ve aşağıda belirtilen hususların bilinmemesi durumunda, ödemenin, konut finansmanı kuruluşu tarafından talep edilen tarihlerde ve koşullarda yapılacağı varsayılır;

1) Faiz giderlerinin anapara geri ödemeleriyle birlikte ödeneceği,

2) Ücretlerin kredi sözleşmesinin kurulduğu tarihte ödendiği,

3) Anaparanın ilk ödenmesiyle başlayan, düzenli aralıklarla ödenen çok sayıda ödeme olarak belirtilen ücretlerin tutarı bilinmiyorsa bu ücret ödemelerinin eşit tutarlarda olduğu,

4) Nihai ödemeyle, anapara, faiz ve varsa diğer giderlerin bakiyesinin kapatılmış olacağı.

g) Krediye uygulanacak üst sınır henüz belirlenmemişse, üst sınır 500.000 Türk Lirası olarak kabul edilir.

Kredinin Tamamının veya Bir Taksit Tutarından Az Olmamak Üzere Herhangi Bir Tutarın Vadesinden Önce Ödenmesine İlişkin Esaslar ve Örnekler

Kredi Miktarı : 100.000 TL
 Vade : 120 Ay
 Aylık Akdi Faiz Oranı : % 1
 KKDF Oranı : % 0
 BSMV Oranı : % 0

Ödeme Planı

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara
1	20.01.2015	1.434,71	1.000,00	0,00	0,00	434,71	99.565,29
2	20.02.2015	1.434,71	995,65	0,00	0,00	439,06	99.126,23
3	20.03.2015	1.434,71	991,26	0,00	0,00	443,45	98.682,79
4	20.04.2015	1.434,71	986,83	0,00	0,00	447,88	98.234,91
5	20.05.2015	1.434,71	982,35	0,00	0,00	452,36	97.782,54
6	20.06.2015	1.434,71	977,83	0,00	0,00	456,88	97.325,66
7	20.07.2015	1.434,71	973,26	0,00	0,00	461,45	96.864,21
8	20.08.2015	1.434,71	968,64	0,00	0,00	466,07	96.398,14
9	20.09.2015	1.434,71	963,98	0,00	0,00	470,73	95.927,41
10	20.10.2015	1.434,71	959,27	0,00	0,00	475,44	95.451,98
11	20.11.2015	1.434,71	954,52	0,00	0,00	480,19	94.971,79
12	20.12.2015	1.434,71	949,72	0,00	0,00	484,99	94.486,80
13	20.01.2016	1.434,71	944,87	0,00	0,00	489,84	93.996,95
14	20.02.2016	1.434,71	939,97	0,00	0,00	494,74	93.502,21
15	20.03.2016	1.434,71	935,02	0,00	0,00	499,69	93.002,53
16	20.04.2016	1.434,71	930,03	0,00	0,00	504,68	92.497,84
17	20.05.2016	1.434,71	924,98	0,00	0,00	509,73	91.988,11
18	20.06.2016	1.434,71	919,88	0,00	0,00	514,83	91.473,28
19	20.07.2016	1.434,71	914,73	0,00	0,00	519,98	90.953,31
20	20.08.2016	1.434,71	909,53	0,00	0,00	525,18	90.428,13
21	20.09.2016	1.434,71	904,28	0,00	0,00	530,43	89.897,70
22	20.10.2016	1.434,71	898,98	0,00	0,00	535,73	89.361,97
23	20.11.2016	1.434,71	893,62	0,00	0,00	541,09	88.820,88
24	20.12.2016	1.434,71	888,21	0,00	0,00	546,50	88.274,38
25	20.01.2017	1.434,71	882,74	0,00	0,00	551,97	87.722,41
26	20.02.2017	1.434,71	877,22	0,00	0,00	557,49	87.164,93
27	20.03.2017	1.434,71	871,65	0,00	0,00	563,06	86.601,87
28	20.04.2017	1.434,71	866,02	0,00	0,00	568,69	86.033,18
29	20.05.2017	1.434,71	860,33	0,00	0,00	574,38	85.458,80
30	20.06.2017	1.434,71	854,59	0,00	0,00	580,12	84.878,68
31	20.07.2017	1.434,71	848,79	0,00	0,00	585,92	84.292,76
32	20.08.2017	1.434,71	842,93	0,00	0,00	591,78	83.700,97
33	20.09.2017	1.434,71	837,01	0,00	0,00	597,70	83.103,27

Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara
34	20.10.2017	1.434,71	831,03	0,00	0,00	603,68	82.499,60
35	20.11.2017	1.434,71	825,00	0,00	0,00	609,71	81.889,88
36	20.12.2017	1.434,71	818,90	0,00	0,00	615,81	81.274,07
37	20.01.2018	1.434,71	812,74	0,00	0,00	621,97	80.652,10
38	20.02.2018	1.434,71	806,52	0,00	0,00	628,19	80.023,92
39	20.03.2018	1.434,71	800,24	0,00	0,00	634,47	79.389,44
40	20.04.2018	1.434,71	793,89	0,00	0,00	640,82	78.748,63
41	20.05.2018	1.434,71	787,49	0,00	0,00	647,22	78.101,41
42	20.06.2018	1.434,71	781,01	0,00	0,00	653,70	77.447,71
43	20.07.2018	1.434,71	774,48	0,00	0,00	660,23	76.787,48
44	20.08.2018	1.434,71	767,87	0,00	0,00	666,83	76.120,64
45	20.09.2018	1.434,71	761,21	0,00	0,00	673,50	75.447,14
46	20.10.2018	1.434,71	754,47	0,00	0,00	680,24	74.766,90
47	20.11.2018	1.434,71	747,67	0,00	0,00	687,04	74.079,86
48	20.12.2018	1.434,71	740,80	0,00	0,00	693,91	73.385,95
49	20.01.2019	1.434,71	733,86	0,00	0,00	700,85	72.685,10
50	20.02.2019	1.434,71	726,85	0,00	0,00	707,86	71.977,24
51	20.03.2019	1.434,71	719,77	0,00	0,00	714,94	71.262,31
52	20.04.2019	1.434,71	712,62	0,00	0,00	722,09	70.540,22
53	20.05.2019	1.434,71	705,40	0,00	0,00	729,31	69.810,91
54	20.06.2019	1.434,71	698,11	0,00	0,00	736,60	69.074,31
55	20.07.2019	1.434,71	690,74	0,00	0,00	743,97	68.330,35
56	20.08.2019	1.434,71	683,30	0,00	0,00	751,41	67.578,94
57	20.09.2019	1.434,71	675,79	0,00	0,00	758,92	66.820,02
58	20.10.2019	1.434,71	668,20	0,00	0,00	766,51	66.053,51
59	20.11.2019	1.434,71	660,54	0,00	0,00	774,17	65.279,34
60	20.12.2019	1.434,71	652,79	0,00	0,00	781,92	64.497,42
61	20.01.2020	1.434,71	644,97	0,00	0,00	789,74	63.707,68
62	20.02.2020	1.434,71	637,08	0,00	0,00	797,63	62.910,05
63	20.03.2020	1.434,71	629,10	0,00	0,00	805,61	62.104,44
64	20.04.2020	1.434,71	621,04	0,00	0,00	813,67	61.290,78
65	20.05.2020	1.434,71	612,91	0,00	0,00	821,80	60.468,98
66	20.06.2020	1.434,71	604,69	0,00	0,00	830,02	59.638,96
67	20.07.2020	1.434,71	596,39	0,00	0,00	838,32	58.800,64
68	20.08.2020	1.434,71	588,01	0,00	0,00	846,70	57.953,93
69	20.09.2020	1.434,71	579,54	0,00	0,00	855,17	57.098,76
70	20.10.2020	1.434,71	570,99	0,00	0,00	863,72	56.235,04
71	20.11.2020	1.434,71	562,35	0,00	0,00	872,36	55.362,68
72	20.12.2020	1.434,71	553,63	0,00	0,00	881,08	54.481,60
73	20.01.2021	1.434,71	544,82	0,00	0,00	889,89	53.591,71
74	20.02.2021	1.434,71	535,92	0,00	0,00	898,79	52.692,91
75	20.03.2021	1.434,71	526,93	0,00	0,00	907,78	51.785,13
76	20.04.2021	1.434,71	517,85	0,00	0,00	916,86	50.868,28
77	20.05.2021	1.434,71	508,68	0,00	0,00	926,03	49.942,25

Yönetmelikler

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara
78	20.06.2021	1.434,71	499,42	0,00	0,00	935,29	49.006,96
79	20.07.2021	1.434,71	490,07	0,00	0,00	944,64	48.062,32
80	20.08.2021	1.434,71	480,62	0,00	0,00	954,09	47.108,24
81	20.09.2021	1.434,71	471,08	0,00	0,00	963,63	46.144,61
82	20.10.2021	1.434,71	461,45	0,00	0,00	973,26	45.171,35
83	20.11.2021	1.434,71	451,71	0,00	0,00	983,00	44.188,35
84	20.12.2021	1.434,71	441,88	0,00	0,00	992,83	43.195,52
85	20.01.2022	1.434,71	431,96	0,00	0,00	1.002,75	42.192,77
86	20.02.2022	1.434,71	421,93	0,00	0,00	1.012,78	41.179,99
87	20.03.2022	1.434,71	411,80	0,00	0,00	1.022,91	40.157,08
88	20.04.2022	1.434,71	401,57	0,00	0,00	1.033,14	39.123,94
89	20.05.2022	1.434,71	391,24	0,00	0,00	1.043,47	38.080,47
90	20.06.2022	1.434,71	380,80	0,00	0,00	1.053,90	37.026,56
91	20.07.2022	1.434,71	370,27	0,00	0,00	1.064,44	35.962,12
92	20.08.2022	1.434,71	359,62	0,00	0,00	1.075,09	34.887,03
93	20.09.2022	1.434,71	348,87	0,00	0,00	1.085,84	33.801,19
94	20.10.2022	1.434,71	338,01	0,00	0,00	1.096,70	32.704,49
95	20.11.2022	1.434,71	327,04	0,00	0,00	1.107,66	31.596,83
96	20.12.2022	1.434,71	315,97	0,00	0,00	1.118,74	30.478,09
97	20.01.2023	1.434,71	304,78	0,00	0,00	1.129,93	29.348,16
98	20.02.2023	1.434,71	293,48	0,00	0,00	1.141,23	28.206,93
99	20.03.2023	1.434,71	282,07	0,00	0,00	1.152,64	27.054,29
100	20.04.2023	1.434,71	270,54	0,00	0,00	1.164,17	25.890,13
101	20.05.2023	1.434,71	258,90	0,00	0,00	1.175,81	24.714,32
102	20.06.2023	1.434,71	247,14	0,00	0,00	1.187,57	23.526,75
103	20.07.2023	1.434,71	235,27	0,00	0,00	1.199,44	22.327,31
104	20.08.2023	1.434,71	223,27	0,00	0,00	1.211,44	21.115,87
105	20.09.2023	1.434,71	211,16	0,00	0,00	1.223,55	19.892,32
106	20.10.2023	1.434,71	198,92	0,00	0,00	1.235,79	18.656,54
107	20.11.2023	1.434,71	186,57	0,00	0,00	1.248,14	17.408,39
108	20.12.2023	1.434,71	174,08	0,00	0,00	1.260,63	16.147,77
109	20.01.2024	1.434,71	161,48	0,00	0,00	1.273,23	14.874,53
110	20.02.2024	1.434,71	148,75	0,00	0,00	1.285,96	13.588,57
111	20.03.2024	1.434,71	135,89	0,00	0,00	1.298,82	12.289,75
112	20.04.2024	1.434,71	122,90	0,00	0,00	1.311,81	10.977,93
113	20.05.2024	1.434,71	109,78	0,00	0,00	1.324,93	9.653,00
114	20.06.2024	1.434,71	96,53	0,00	0,00	1.338,18	8.314,83
115	20.07.2024	1.434,71	83,15	0,00	0,00	1.351,56	6.963,26
116	20.08.2024	1.434,71	69,63	0,00	0,00	1.365,08	5.598,19
117	20.09.2024	1.434,71	55,98	0,00	0,00	1.378,73	4.219,46
118	20.10.2024	1.434,71	42,19	0,00	0,00	1.392,51	2.826,94
119	20.11.2024	1.434,71	28,27	0,00	0,00	1.406,44	1.420,50
120	20.12.2024	1.434,71	14,21	0,00	0,00	1.420,50	0,00
TOPLAM		172.165,14	72.165,14	0,00	0,00	100.000,00	-

Örnek 1:

Tüketicinin 30. taksitin ödeneceği 20.06.2017 tarihinde toplam 13.750 TL tutarında ödeme yapmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) 20.06.2017 tarihi itibarı ile biriken faiz tutarı tahsil edilir.

$$\text{Tahsil Edilecek Faiz} = (85.458,80 \times \%1 \times 30) / 30 = \mathbf{854,59 \text{ TL}}$$

- b) Kalan tutar ödeme tarihi itibarı ile 85.458,80 TL olan Bakiye Anapara'dan düşülür.

$$\text{Anapara'dan Düşülecek Tutar} = 13.750 - 854,59 = \mathbf{12.895,41 \text{ TL}}$$

$$\text{Ödeme Sonrası Bakiye Anapara} = 85.458,80 - 12.895,41 = \mathbf{72.563,39 \text{ TL}}$$

- c) Erken ödenen anapara üzerinden %2 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.

$$\text{Erken Ödenen Anapara} = 12.895,41 - 580,12 = \mathbf{12.315,29 \text{ TL}}$$

$$\text{Erken Ödeme Tazminatı} = 12.315,29 \times \%2 = \mathbf{246,31 \text{ TL}}$$

- ç) Kredi vadesi sonuna kadar kalan 90 taksit, ödeme tarihleri değişmeyecek şekilde, yeni oluşan 72.563,39 TL tutarlı Kalan Anapara üzerinden yeniden hesaplanır.

$$\text{Taksit Tutarı} = 72.563,39 \div \left[\frac{1}{(1+\%1)^1} + \frac{1}{(1+\%1)^2} + \frac{1}{(1+\%1)^3} + \dots + \frac{1}{(1+\%1)^{90}} \right] = \mathbf{1.226,54 \text{ TL}}$$

Örnek 2:

Tüketicinin 90. taksitin ödeneceği 20.06.2022 tarihinde toplam 13.750 TL tutarında ödeme yapmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) 20.06.2022 tarihi itibarı ile biriken faiz tutarı tahsil edilir.

$$\text{Tahsil Edilecek Faiz} = (38.080,47 \times \%1 \times 30) / 30 = \mathbf{380,80 \text{ TL}}$$

- b) Kalan tutar ödeme tarihi itibarı ile 38.080,47 TL olan Kalan Anapara'dan düşülür.

$$\text{Anapara'dan Düşülecek Tutar} = 13.750 - 380,80 = \mathbf{13.369,20 \text{ TL}}$$

$$\text{Ödeme Sonrası Kalan Anapara} = 38.080,47 - 13.369,20 = \mathbf{24.711,27 \text{ TL}}$$

$$\text{Erken ödenen Anapara üzerinden \%1 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.}$$

- c) Erken Ödenen Anapara = 13.369,20 - 1.053,90 = **12.315,29 TL**

$$\text{Erken Ödeme Tazminatı} = 12.315,29 \times \%1 = \mathbf{123,15 \text{ TL}}$$

- ç) Kredi vadesi sonuna kadar kalan 30 taksit, ödeme tarihleri değişmeyecek şekilde, yeni oluşan 24.711,27 TL tutarlı Kalan Anapara üzerinden yeniden hesaplanır.

$$\text{Taksit Tutarı} = 24.711,27 \div \left[\frac{1}{(1+\%1)^1} + \frac{1}{(1+\%1)^2} + \frac{1}{(1+\%1)^3} + \dots + \frac{1}{(1+\%1)^{30}} \right] = \mathbf{957,51 \text{ TL}}$$

Örnek 3:

Tüketicinin 30. taksitten 10 gün önce, 10.06.2017 tarihinde 13.750 TL tutarında erken ödeme yapmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) 10.06.2017 tarihi itibarı ile biriken faiz tutarı tahsil edilir.

$$\text{Tahsil Edilecek Faiz} = (85.458,80 \times \%1 \times 21) / 30 = \mathbf{598,21 \text{ TL}}$$

- b) Kalan tutar ödeme tarihi itibarı ile 85.458,80 TL olan Kalan Anapara'dan düşülür.

$$\text{Anapara'dan Düşülecek Tutar} = 13.750 - 598,21 = \mathbf{13.151,79 \text{ TL}}$$

$$\text{Ödeme Sonrası Kalan Anapara} = 85.458,80 - 13.151,79 = \mathbf{72.307,01 \text{ TL}}$$

- c) Erken ödenen anapara üzerinden %2 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.

$$\text{Erken Ödeme Tazminatı} = 13.151,79 \times \%2 = \mathbf{263,04 \text{ TL}}$$

- ç) Kredi vadesi sonuna kadar kalan 90 taksit, ödeme tarihleri değişmeyecek şekilde, yeni oluşan 72.307,01 TL tutarlı Kalan Anapara üzerinden yeniden hesaplanır.

$$\text{Taksit Tutarı} = 70.307,01 \div \left[\frac{1}{(1+\%1)^{1,33}} + \frac{1}{(1+\%1)^{2,33}} + \frac{1}{(1+\%1)^{3,33}} + \dots + \frac{1}{(1+\%1)^{90,33}} \right] = \mathbf{1.226,25 \text{ TL}}$$

Örnek 4:

Tüketicinin 90. taksitten 10 gün önce, 10.06.2022 tarihinde 13.750 TL tutarında erken ödeme yapmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) 10.06.2022 tarihi itibarı ile biriken faiz tutarı tahsil edilir.
Tahsil Edilecek Faiz = $(38.080,47 \times \%1 \times 21) / 30 = \mathbf{266,56 \text{ TL}}$
- b) Kalan tutar ödeme tarihi itibarı ile 38.080,47 TL olan Kalan Anapara'dan düşülür.
Anaparadan Düşülecek Tutar = $13.750 - 266,56 = \mathbf{13.483,44 \text{ TL}}$
Ödeme Sonrası Kalan Anapara = $38.080,47 - 13.483,44 = \mathbf{24.597,03 \text{ TL}}$
- c) Erken ödenen Anapara üzerinden %1 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.
Erken Ödeme Tazminatı = $13.483,44 \times \%1 = \mathbf{134,83 \text{ TL}}$
- ç) Kredi vadesi sonuna kadar kalan 30 taksit, ödeme tarihleri değişmeyecek şekilde, yeni oluşan 24.597,03 TL tutarlı Kalan Anapara üzerinden yeniden hesaplanır.

$$\text{Taksit Tutarı} = 24.597,03 + \left[\frac{1}{(1+\%1)^{1,33}} + \frac{1}{(1+\%1)^{2,33}} + \frac{1}{(1+\%1)^{3,33}} + \dots + \frac{1}{(1+\%1)^{30,33}} \right] = 956,23 \text{ TL}$$

Örnek 5:

Tüketicinin kredinin tamamını 30. taksitin ödeneceği 20.06.2017 tarihinde erken kapatmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) Tüketiciden 20 taksit ile birlikte sonraki taksitler içindeki kalan anapara borcu tahsil edilir.
Tahsil Edilecek Tutar = $1.434,71 + 84.878,68 = \mathbf{86.313,39 \text{ TL}}$
- b) Erken ödenen anapara üzerinden %2 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.
Erken Ödeme Tazminatı = $84.878,68 \times \%2 = \mathbf{1.697,57 \text{ TL}}$

Örnek 6:

Tüketicinin kredinin tamamını 90. taksitten 10 gün önce, 10.06.2022 tarihinde erken kapatmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) 10.06.2022 tarihi itibarı ile biriken faiz tutarı tahsil edilir.
Tahsil Edilecek Faiz = $(38.080,47 \times \%1 \times 21) / 30 = \mathbf{266,56 \text{ TL}}$
- b) 10.06.2022 tarihi itibarı ile sonraki taksitler içinde kalan **38.080,47 TL** tutarlı anapara borcu tahsil edilir.
- c) Erken ödenen anapara üzerinden %1 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.
Erken Ödeme Tazminatı = $38.080,47 \times \%1 = \mathbf{380,80 \text{ TL}}$

Ek – 3**Kredi Faizinin Tamamının veya Bir Kısımının Peşin Olarak Tahsil Edildiği Kredilerde Tüketicinin Erken Ödeme Yapması Durumunda Tüketicie Yapılacak Peşin Faiz İadesine İlişkin Esaslar ve Örnekler**

Kredi Miktarı	: 100.000 TL
Vade	: 120 Ay
Aylık Akdi Faiz Oranı	: % 1,0420
İndirimli Faiz Oranı	: % 1,0000
Peşin Faiz Tahsilat Oranı	: % 2
KKDF Oranı	: % 0
BSMV Oranı	: % 0

Not : “Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Reeskont Dağılımı” ve “Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Tahakkuk Eden Kısmı” isimli sütunlar standart bir ödeme planında yer almamakla birlikte aşağıda yer verilecek örneklerle ilişkin hesaplamaların daha kolay anlaşılmasını sağlamak amacı ile ödeme planlarına dahil edilmiştir.

Ödeme Planı

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Reeskont Dağılımı	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Tahakkuk Eden Kısmı
0	20.12.2014	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00		
1	20.01.2015	1.434,71	1.000,00	0,00	0,00	434,71	99.565,29	27,71	27,71
2	20.02.2015	1.434,71	995,65	0,00	0,00	439,06	99.126,23	27,59	55,31
3	20.03.2015	1.434,71	991,26	0,00	0,00	443,45	98.682,79	27,47	82,78
4	20.04.2015	1.434,71	986,83	0,00	0,00	447,88	98.234,91	27,35	110,13
5	20.05.2015	1.434,71	982,35	0,00	0,00	452,36	97.782,54	27,23	137,35
6	20.06.2015	1.434,71	977,83	0,00	0,00	456,88	97.325,66	27,10	164,45
7	20.07.2015	1.434,71	973,26	0,00	0,00	461,45	96.864,21	26,97	191,43
8	20.08.2015	1.434,71	968,64	0,00	0,00	466,07	96.398,14	26,85	218,27
9	20.09.2015	1.434,71	963,98	0,00	0,00	470,73	95.927,41	26,72	244,99
10	20.10.2015	1.434,71	959,27	0,00	0,00	475,44	95.451,98	26,59	271,57
11	20.11.2015	1.434,71	954,52	0,00	0,00	480,19	94.971,79	26,45	298,03
12	20.12.2015	1.434,71	949,72	0,00	0,00	484,99	94.486,80	26,32	324,35
13	20.01.2016	1.434,71	944,87	0,00	0,00	489,84	93.996,95	26,19	350,53
14	20.02.2016	1.434,71	939,97	0,00	0,00	494,74	93.502,21	26,05	376,58

Yönetmelikler

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Reeskont Dağılımı	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Tahakkuk Eden Kısımı
15	20.03.2016	1.434,71	935,02	0,00	0,00	499,69	93.002,53	25,91	402,50
16	20.04.2016	1.434,71	930,03	0,00	0,00	504,68	92.497,84	25,77	428,27
17	20.05.2016	1.434,71	924,98	0,00	0,00	509,73	91.988,11	25,64	453,91
18	20.06.2016	1.434,71	919,88	0,00	0,00	514,83	91.473,28	25,49	479,40
19	20.07.2016	1.434,71	914,73	0,00	0,00	519,98	90.953,31	25,35	504,75
20	20.08.2016	1.434,71	909,53	0,00	0,00	525,18	90.428,13	25,21	529,96
21	20.09.2016	1.434,71	904,28	0,00	0,00	530,43	89.897,70	25,06	555,02
22	20.10.2016	1.434,71	898,98	0,00	0,00	535,73	89.361,97	24,91	579,94
23	20.11.2016	1.434,71	893,62	0,00	0,00	541,09	88.820,88	24,77	604,70
24	20.12.2016	1.434,71	888,21	0,00	0,00	546,50	88.274,38	24,62	629,32
25	20.01.2017	1.434,71	882,74	0,00	0,00	551,97	87.722,41	24,46	653,78
26	20.02.2017	1.434,71	877,22	0,00	0,00	557,49	87.164,93	24,31	678,09
27	20.03.2017	1.434,71	871,65	0,00	0,00	563,06	86.601,87	24,16	702,25
28	20.04.2017	1.434,71	866,02	0,00	0,00	568,69	86.033,18	24,00	726,25
29	20.05.2017	1.434,71	860,33	0,00	0,00	574,38	85.458,80	23,84	750,10
30	20.06.2017	1.434,71	854,59	0,00	0,00	580,12	84.878,68	23,68	773,78
31	20.07.2017	1.434,71	848,79	0,00	0,00	585,92	84.292,76	23,52	797,30
32	20.08.2017	1.434,71	842,93	0,00	0,00	591,78	83.700,97	23,36	820,66
33	20.09.2017	1.434,71	837,01	0,00	0,00	597,70	83.103,27	23,20	843,86
34	20.10.2017	1.434,71	831,03	0,00	0,00	603,68	82.499,60	23,03	866,89
35	20.11.2017	1.434,71	825,00	0,00	0,00	609,71	81.889,88	22,86	889,76
36	20.12.2017	1.434,71	818,90	0,00	0,00	615,81	81.274,07	22,70	912,45
37	20.01.2018	1.434,71	812,74	0,00	0,00	621,97	80.652,10	22,52	934,98
38	20.02.2018	1.434,71	806,52	0,00	0,00	628,19	80.023,92	22,35	957,33
39	20.03.2018	1.434,71	800,24	0,00	0,00	634,47	79.389,44	22,18	979,51
40	20.04.2018	1.434,71	793,89	0,00	0,00	640,82	78.748,63	22,00	1.001,51
41	20.05.2018	1.434,71	787,49	0,00	0,00	647,22	78.101,41	21,82	1.023,33

Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Reeskont Dağılımı	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Tahakkuk Eden Kısımı
42	20.06.2018	1.434,71	781,01	0,00	0,00	653,70	77.447,71	21,65	1.044,98
43	20.07.2018	1.434,71	774,48	0,00	0,00	660,23	76.787,48	21,46	1.066,44
44	20.08.2018	1.434,71	767,87	0,00	0,00	666,83	76.120,64	21,28	1.087,72
45	20.09.2018	1.434,71	761,21	0,00	0,00	673,50	75.447,14	21,10	1.108,82
46	20.10.2018	1.434,71	754,47	0,00	0,00	680,24	74.766,90	20,91	1.129,73
47	20.11.2018	1.434,71	747,67	0,00	0,00	687,04	74.079,86	20,72	1.150,45
48	20.12.2018	1.434,71	740,80	0,00	0,00	693,91	73.385,95	20,53	1.170,98
49	20.01.2019	1.434,71	733,86	0,00	0,00	700,85	72.685,10	20,34	1.191,32
50	20.02.2019	1.434,71	726,85	0,00	0,00	707,86	71.977,24	20,14	1.211,46
51	20.03.2019	1.434,71	719,77	0,00	0,00	714,94	71.262,31	19,95	1.231,41
52	20.04.2019	1.434,71	712,62	0,00	0,00	722,09	70.540,22	19,75	1.251,16
53	20.05.2019	1.434,71	705,40	0,00	0,00	729,31	69.810,91	19,55	1.270,71
54	20.06.2019	1.434,71	698,11	0,00	0,00	736,60	69.074,31	19,35	1.290,06
55	20.07.2019	1.434,71	690,74	0,00	0,00	743,97	68.330,35	19,14	1.309,20
56	20.08.2019	1.434,71	683,30	0,00	0,00	751,41	67.578,94	18,94	1.328,14
57	20.09.2019	1.434,71	675,79	0,00	0,00	758,92	66.820,02	18,73	1.346,87
58	20.10.2019	1.434,71	668,20	0,00	0,00	766,51	66.053,51	18,52	1.365,39
59	20.11.2019	1.434,71	660,54	0,00	0,00	774,17	65.279,34	18,31	1.383,69
60	20.12.2019	1.434,71	652,79	0,00	0,00	781,92	64.497,42	18,09	1.401,78
61	20.01.2020	1.434,71	644,97	0,00	0,00	789,74	63.707,68	17,87	1.419,66
62	20.02.2020	1.434,71	637,08	0,00	0,00	797,63	62.910,05	17,66	1.437,32
63	20.03.2020	1.434,71	629,10	0,00	0,00	805,61	62.104,44	17,44	1.454,75
64	20.04.2020	1.434,71	621,04	0,00	0,00	813,67	61.290,78	17,21	1.471,96
65	20.05.2020	1.434,71	612,91	0,00	0,00	821,80	60.468,98	16,99	1.488,95
66	20.06.2020	1.434,71	604,69	0,00	0,00	830,02	59.638,96	16,76	1.505,71
67	20.07.2020	1.434,71	596,39	0,00	0,00	838,32	58.800,64	16,53	1.522,24
68	20.08.2020	1.434,71	588,01	0,00	0,00	846,70	57.953,93	16,30	1.538,53

Yönetmelikler

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Reeskont Dağılımı	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Tahakkuk Eden Kısımı
69	20.09.2020	1.434,71	579,54	0,00	0,00	855,17	57.098,76	16,06	1.554,59
70	20.10.2020	1.434,71	570,99	0,00	0,00	863,72	56.235,04	15,82	1.570,42
71	20.11.2020	1.434,71	562,35	0,00	0,00	872,36	55.362,68	15,59	1.586,00
72	20.12.2020	1.434,71	553,63	0,00	0,00	881,08	54.481,60	15,34	1.601,35
73	20.01.2021	1.434,71	544,82	0,00	0,00	889,89	53.591,71	15,10	1.616,45
74	20.02.2021	1.434,71	535,92	0,00	0,00	898,79	52.692,91	14,85	1.631,30
75	20.03.2021	1.434,71	526,93	0,00	0,00	907,78	51.785,13	14,60	1.645,90
76	20.04.2021	1.434,71	517,85	0,00	0,00	916,86	50.868,28	14,35	1.660,25
77	20.05.2021	1.434,71	508,68	0,00	0,00	926,03	49.942,25	14,10	1.674,35
78	20.06.2021	1.434,71	499,42	0,00	0,00	935,29	49.006,96	13,84	1.688,19
79	20.07.2021	1.434,71	490,07	0,00	0,00	944,64	48.062,32	13,58	1.701,77
80	20.08.2021	1.434,71	480,62	0,00	0,00	954,09	47.108,24	13,32	1.715,09
81	20.09.2021	1.434,71	471,08	0,00	0,00	963,63	46.144,61	13,06	1.728,15
82	20.10.2021	1.434,71	461,45	0,00	0,00	973,26	45.171,35	12,79	1.740,94
83	20.11.2021	1.434,71	451,71	0,00	0,00	983,00	44.188,35	12,52	1.753,46
84	20.12.2021	1.434,71	441,88	0,00	0,00	992,83	43.195,52	12,25	1.765,70
85	20.01.2022	1.434,71	431,96	0,00	0,00	1.002,75	42.192,77	11,97	1.777,67
86	20.02.2022	1.434,71	421,93	0,00	0,00	1.012,78	41.179,99	11,69	1.789,37
87	20.03.2022	1.434,71	411,80	0,00	0,00	1.022,91	40.157,08	11,41	1.800,78
88	20.04.2022	1.434,71	401,57	0,00	0,00	1.033,14	39.123,94	11,13	1.811,91
89	20.05.2022	1.434,71	391,24	0,00	0,00	1.043,47	38.080,47	10,84	1.822,75
90	20.06.2022	1.434,71	380,80	0,00	0,00	1.053,90	37.026,56	10,55	1.833,31
91	20.07.2022	1.434,71	370,27	0,00	0,00	1.064,44	35.962,12	10,26	1.843,57
92	20.08.2022	1.434,71	359,62	0,00	0,00	1.075,09	34.887,03	9,97	1.853,53
93	20.09.2022	1.434,71	348,87	0,00	0,00	1.085,84	33.801,19	9,67	1.863,20
94	20.10.2022	1.434,71	338,01	0,00	0,00	1.096,70	32.704,49	9,37	1.872,57
95	20.11.2022	1.434,71	327,04	0,00	0,00	1.107,66	31.596,83	9,06	1.881,64

Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Reeskont Dağılımı	Peşin Tahsil Edilen Faizin Aylar İtibarı ile Tahakkuk Eden Kısımı
96	20.12.2022	1.434,71	315,97	0,00	0,00	1.118,74	30.478,09	8,76	1.890,39
97	20.01.2023	1.434,71	304,78	0,00	0,00	1.129,93	29.348,16	8,45	1.898,84
98	20.02.2023	1.434,71	293,48	0,00	0,00	1.141,23	28.206,93	8,13	1.906,97
99	20.03.2023	1.434,71	282,07	0,00	0,00	1.152,64	27.054,29	7,82	1.914,79
100	20.04.2023	1.434,71	270,54	0,00	0,00	1.164,17	25.890,13	7,50	1.922,29
101	20.05.2023	1.434,71	258,90	0,00	0,00	1.175,81	24.714,32	7,18	1.929,46
102	20.06.2023	1.434,71	247,14	0,00	0,00	1.187,57	23.526,75	6,85	1.936,31
103	20.07.2023	1.434,71	235,27	0,00	0,00	1.199,44	22.327,31	6,52	1.942,83
104	20.08.2023	1.434,71	223,27	0,00	0,00	1.211,44	21.115,87	6,19	1.949,02
105	20.09.2023	1.434,71	211,16	0,00	0,00	1.223,55	19.892,32	5,85	1.954,87
106	20.10.2023	1.434,71	198,92	0,00	0,00	1.235,79	18.656,54	5,51	1.960,39
107	20.11.2023	1.434,71	186,57	0,00	0,00	1.248,14	17.408,39	5,17	1.965,56
108	20.12.2023	1.434,71	174,08	0,00	0,00	1.260,63	16.147,77	4,82	1.970,38
109	20.01.2024	1.434,71	161,48	0,00	0,00	1.273,23	14.874,53	4,48	1.974,86
110	20.02.2024	1.434,71	148,75	0,00	0,00	1.285,96	13.588,57	4,12	1.978,98
111	20.03.2024	1.434,71	135,89	0,00	0,00	1.298,82	12.289,75	3,77	1.982,74
112	20.04.2024	1.434,71	122,90	0,00	0,00	1.311,81	10.977,93	3,41	1.986,15
113	20.05.2024	1.434,71	109,78	0,00	0,00	1.324,93	9.653,00	3,04	1.989,19
114	20.06.2024	1.434,71	96,53	0,00	0,00	1.338,18	8.314,83	2,68	1.991,87
115	20.07.2024	1.434,71	83,15	0,00	0,00	1.351,56	6.963,26	2,30	1.994,17
116	20.08.2024	1.434,71	69,63	0,00	0,00	1.365,08	5.598,19	1,93	1.996,10
117	20.09.2024	1.434,71	55,98	0,00	0,00	1.378,73	4.219,46	1,55	1.997,65
118	20.10.2024	1.434,71	42,19	0,00	0,00	1.392,51	2.826,94	1,17	1.998,82
119	20.11.2024	1.434,71	28,27	0,00	0,00	1.406,44	1.420,50	0,78	1.999,61
120	20.12.2024	1.434,71	14,21	0,00	0,00	1.420,50	0,00	0,39	2.000,00
TOPLAM		174.165,14	74.165,14	0,00	0,00	100.000,00	-	2.000,00	-

Örnek 1:

Tüketicinin 20. taksitin ödeneceği 20.08.2016 tarihinde toplam 13.750 TL tutarında ödeme yapmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

a) 20.08.2016 tarihi itibarı ile biriken faiz tutarı tahsil edilir.

$$\text{Tahsil Edilecek Faiz} = (90.953,31 \times \%1 \times 30) / 30 = \mathbf{909,53 \text{ TL}}$$

b) Kalan tutar ödeme tarihi itibarı ile 90.953,31 TL olan Kalan Anapara'dan düşülür.

$$\text{Anaparadan Düşülecek Tutar} = 13.750 - 909,53 = \mathbf{12.840,47 \text{ TL}}$$

$$\text{Ödeme Sonrası Kalan Anapara} = 90.953,31 - 12.840,47 = \mathbf{78.112,84 \text{ TL}}$$

c) Erken ödenen anapara üzerinden %2 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.

$$\text{Erken Ödenen Anapara} = 12.840,47 - 525,18 = \mathbf{12.315,29 \text{ TL}}$$

$$\text{Erken Ödeme Tazminatı} = 12.315,29 \times \%2 = \mathbf{246,31 \text{ TL}}$$

ç) Kredi vadesi sonuna kadar kalan 100 taksit, ödeme tarihleri değişmeyecek şekilde, yeni oluşan 78.112,84 TL tutarlı Kalan Anapara üzerinden yeniden hesaplanır.

$$\text{Taksit Tutarı} = 78.112,84 \div \left[\frac{1}{(1+\%1)^1} + \frac{1}{(1+\%1)^2} + \frac{1}{(1+\%1)^3} + \dots + \frac{1}{(1+\%1)^{100}} \right] = 1.239,32 \text{ TL}$$

d) Peşin tahsil edilen faizin tahakkuk eden ve kalan kısmı hesaplanır.

$$\text{Tahakkuk Eden Peşin Faiz} = 27,71 + 27,59 + 27,47 + \dots + 25,21 = \mathbf{529,96 \text{ TL}}$$

$$\text{Kalan Peşin Faiz} = 2.000 - 529,96 = \mathbf{1.470,04 \text{ TL}}$$

e) Kalan peşin faizin erken ödenen 12.315,29 TL tutarlı anaparaya ve kalan 100 taksite karşılık gelen kısmı hesaplanarak tüketiciye iade edilir.

Tüketiciye İade Edilecek Peşin Faiz Tutarı =

$$1.470,04 \times \left[1 - \frac{[78.112,84 \times (\%1 \times 30 + 30) + (77.654,65 \times (\%1 \times 30 + 30) + (77.191,87 \times (\%1 \times 30 + 30) + \dots + (1.226,75 \times (\%1 \times 30 + 30))]}{[90.428,13 \times (\%1 \times 30 + 30) + (89.897,70 \times (\%1 \times 30 + 30) + (89.361,97 \times (\%1 \times 30 + 30) + \dots + (1.420,50 \times (\%1 \times 30 + 30))]} \right] \\ = \mathbf{200,20 \text{ TL}}$$

Örnek 2:

Tüketicinin 20. taksitten 10 gün önce, 10.08.2016 tarihinde 13.750 TL tutarında erken ödeme yapmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

a) 10.08.2016 tarihi itibarı ile biriken faiz tutarı tahsil edilir.

$$\text{Tahsil Edilecek Faiz} = (90.953,31 \times \%1 \times 21) / 30 = \mathbf{636,67 \text{ TL}}$$

b) Kalan tutar ödeme tarihi itibarı ile 90.953,31 TL olan Kalan Anapara'dan düşülür.

$$\text{Anaparadan Düşülecek Tutar} = 13.750 - 636,67 = \mathbf{13.113,33 \text{ TL}}$$

$$\text{Ödeme Sonrası Kalan Anapara} = 90.953,31 - 13.113,33 = \mathbf{77.839,98 \text{ TL}}$$

c) Erken ödenen anapara üzerinden %2 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.

$$\text{Erken Ödeme Tazminatı} = 13.113,33 \times \%2 = \mathbf{262,27 \text{ TL}}$$

ç) Kredi vadesi sonuna kadar kalan 100 taksit, ödeme tarihleri değişmeyecek şekilde, yeni oluşan 77.839,98 TL tutarlı Kalan Anapara üzerinden yeniden hesaplanır.

$$\text{Taksit Tutarı} = 77.839,98 \div \left[\frac{1}{(1+\%1)^{1,36}} + \frac{1}{(1+\%1)^{2,36}} + \frac{1}{(1+\%1)^{3,36}} + \dots + \frac{1}{(1+\%1)^{100,36}} \right] = 1.239,47 \text{ TL}$$

d) Peşin tahsil edilen faizin tahakkuk eden ve kalan kısmı hesaplanır

e) Tahakkuk Eden Peşin Faiz = 27,71 + 27,59 + 27,47 + ... + 17,64 = **522,40 TL**

$$\text{Kalan Peşin Faiz} = 2.000 - 522,40 = \mathbf{1.477,60 \text{ TL}}$$

- a) Kalan peşin faizin erken ödenen 13.113,33 TL tutarlı anaparaya ve kalan 100 taksite karşılık gelen kısmı hesaplanarak tüketiciye iade edilir.

$$1.477,60X \left[1 - \frac{[(77.839,98x\%1x41+30)+(77.664,32x\%1x30+30)+(77.201,50x\%1x30+30)+\dots+(1.227,63x\%1x30+30)]}{[90.953,31x\%1x10+30)+(90.428,13x\%1x30+30)+(89.897,70x\%1x30+30)+\dots+(1.420,50x\%1x30+30)]} \right]$$

Tüketiciye İade Edilecek Peşin Faiz Tutarı =

$$= 200,50 \text{ TL}$$

Örnek 3:

Tüketicinin kredinin tamamını 20. taksitin ödeneceği 20.08.2016 tarihinde erken kapatmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) Tüketiciden 20 taksit ile birlikte sonraki taksitler içindeki kalan anapara borcu tahsil edilir.

$$\text{Tahsil Edilecek Tutar} = 1.434,71 + 90.428,13 = \mathbf{91.862,84 \text{ TL}}$$

- b) Erken ödenen anapara üzerinden %2 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.

- c) Erken Ödeme Tazminatı = $90.428,13 \times \%2 = \mathbf{1.808,56 \text{ TL}}$

Peşin tahsil edilen faizin tahakkuk eden ve kalan kısmı hesaplanır.

$$\text{Tahakkuk Eden Peşin Faiz} = 27,71 + 27,59 + 27,47 + \dots + 25,21 = \mathbf{529,96 \text{ TL}}$$

$$\text{Kalan Peşin Faiz} = 2.000 - 529,96 = \mathbf{1.470,04 \text{ TL}}$$

- ç) Kalan peşin faiz tutarı tüketiciye iade edilir.

$$\text{Tüketiciye İade Edilecek Peşin Faiz Tutarı} = \text{Kalan Peşin Faiz} = \mathbf{1.470,04 \text{ TL}}$$

Örnek 4:

Tüketicinin kredinin tamamını 20. Taksitten 10 gün önce 10.08.2016'da kapatmak istemesi durumunda aşağıdaki işlemler yapılır:

- a) 10.08.2016 tarihi itibarı ile biriken faiz tutarı tahsil edilir.

$$\text{Tahsil Edilecek Faiz} = (90.953,31 \times \%1 \times 21) / 30 = \mathbf{636,67 \text{ TL}}$$

- b) 10.08.2016 tarihi itibarı ile sonraki taksitler içinde kalan **90.953,31 TL** tutarlı anapara borcu tahsil edilir

- c) Erken ödenen anapara üzerinden %2 oranında erken ödeme tazminatı tahsil edilir.

$$\text{Erken Ödeme Tazminatı} = 90.953,31 \times \%2 = \mathbf{1.819,07 \text{ TL}}$$

- ç) Peşin tahsil edilen faizin tahakkuk eden ve kalan kısmı hesaplanır.

$$\text{Tahakkuk Eden Peşin Faiz} = 27,71 + 27,59 + 27,47 + \dots + 17,64 = \mathbf{522,40 \text{ TL}}$$

- d) Kalan Peşin Faiz = $2.000 - 522,40 = \mathbf{1.477,60 \text{ TL}}$

Kalan peşin faiz tutarı tüketiciye iade edilir.

$$\text{Tüketiciye İade Edilecek Peşin Faiz Tutarı} = \text{Kalan Peşin Faiz} = \mathbf{1.477,60 \text{ TL}}$$

Ek- 4**Tüketicinin Temerrüde Düşmesi veya Geç Ödemede Bulunması Durumunda Talep Edilebilecek Gecikme Faizinin Hesaplanmasına İlişkin Esaslar ve Örnek**

Kredi Miktarı	: 50.000 TL
Vade	: 120 Ay
Aylık Akdi Faiz Oranı	: % 1,00
KKDF Oranı	: % 0
BSMV Oranı	: % 0

Ödeme Planı

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara
1	15.05.2015	717,35	500,00	0,00	0,00	217,35	49.782,65
2	15.06.2015	717,35	497,83	0,00	0,00	219,53	49.563,12
3	15.07.2015	717,35	495,63	0,00	0,00	221,72	49.341,39
4	15.08.2015	717,35	493,41	0,00	0,00	223,94	49.117,45
5	15.09.2015	717,35	491,17	0,00	0,00	226,18	48.891,27
6	15.10.2015	717,35	488,91	0,00	0,00	228,44	48.662,83
7	15.11.2015	717,35	486,63	0,00	0,00	230,73	48.432,10
8	15.12.2015	717,35	484,32	0,00	0,00	233,03	48.199,07
9	15.01.2016	717,35	481,99	0,00	0,00	235,36	47.963,71
10	15.02.2016	717,35	479,64	0,00	0,00	237,72	47.725,99
11	15.03.2016	717,35	477,26	0,00	0,00	240,09	47.485,89
12	15.04.2016	717,35	474,86	0,00	0,00	242,50	47.243,40
13	15.05.2016	717,35	472,43	0,00	0,00	244,92	46.998,48
14	15.06.2016	717,35	469,98	0,00	0,00	247,37	46.751,11
15	15.07.2016	717,35	467,51	0,00	0,00	249,84	46.501,26
16	15.08.2016	717,35	465,01	0,00	0,00	252,34	46.248,92
17	15.09.2016	717,35	462,49	0,00	0,00	254,87	45.994,06
18	15.10.2016	717,35	459,94	0,00	0,00	257,41	45.736,64
19	15.11.2016	717,35	457,37	0,00	0,00	259,99	45.476,65
20	15.12.2016	717,35	454,77	0,00	0,00	262,59	45.214,07
21	15.01.2017	717,35	452,14	0,00	0,00	265,21	44.948,85
22	15.02.2017	717,35	449,49	0,00	0,00	267,87	44.680,98
23	15.03.2017	717,35	446,81	0,00	0,00	270,54	44.410,44
24	15.04.2017	717,35	444,10	0,00	0,00	273,25	44.137,19
25	15.05.2017	717,35	441,37	0,00	0,00	275,98	43.861,21

Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara
26	15.06.2017	717,35	438,61	0,00	0,00	278,74	43.582,46
27	15.07.2017	717,35	435,82	0,00	0,00	281,53	43.300,93
28	15.08.2017	717,35	433,01	0,00	0,00	284,35	43.016,59
29	15.09.2017	717,35	430,17	0,00	0,00	287,19	42.729,40
30	15.10.2017	717,35	427,29	0,00	0,00	290,06	42.439,34
31	15.11.2017	717,35	424,39	0,00	0,00	292,96	42.146,38
32	15.12.2017	717,35	421,46	0,00	0,00	295,89	41.850,49
33	15.01.2018	717,35	418,50	0,00	0,00	298,85	41.551,64
34	15.02.2018	717,35	415,52	0,00	0,00	301,84	41.249,80
35	15.03.2018	717,35	412,50	0,00	0,00	304,86	40.944,94
36	15.04.2018	717,35	409,45	0,00	0,00	307,91	40.637,04
37	15.05.2018	717,35	406,37	0,00	0,00	310,98	40.326,05
38	15.06.2018	717,35	403,26	0,00	0,00	314,09	40.011,96
39	15.07.2018	717,35	400,12	0,00	0,00	317,24	39.694,72
40	15.08.2018	717,35	396,95	0,00	0,00	320,41	39.374,31
41	15.09.2018	717,35	393,74	0,00	0,00	323,61	39.050,70
42	15.10.2018	717,35	390,51	0,00	0,00	326,85	38.723,86
43	15.11.2018	717,35	387,24	0,00	0,00	330,12	38.393,74
44	15.12.2018	717,35	383,94	0,00	0,00	333,42	38.060,32
45	15.01.2019	717,35	380,60	0,00	0,00	336,75	37.723,57
46	15.02.2019	717,35	377,24	0,00	0,00	340,12	37.383,45
47	15.03.2019	717,35	373,83	0,00	0,00	343,52	37.039,93
48	15.04.2019	717,35	370,40	0,00	0,00	346,96	36.692,98
49	15.05.2019	717,35	366,93	0,00	0,00	350,42	36.342,55
50	15.06.2019	717,35	363,43	0,00	0,00	353,93	35.988,62
51	15.07.2019	717,35	359,89	0,00	0,00	357,47	35.631,15
52	15.08.2019	717,35	356,31	0,00	0,00	361,04	35.270,11
53	15.09.2019	717,35	352,70	0,00	0,00	364,65	34.905,46
54	15.10.2019	717,35	349,05	0,00	0,00	368,30	34.537,16
55	15.11.2019	717,35	345,37	0,00	0,00	371,98	34.165,17
56	15.12.2019	717,35	341,65	0,00	0,00	375,70	33.789,47
57	15.01.2020	717,35	337,89	0,00	0,00	379,46	33.410,01
58	15.02.2020	717,35	334,10	0,00	0,00	383,25	33.026,76
59	15.03.2020	717,35	330,27	0,00	0,00	387,09	32.639,67

Yönetmelikler

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara
60	15.04.2020	717,35	326,40	0,00	0,00	390,96	32.248,71
61	15.05.2020	717,35	322,49	0,00	0,00	394,87	31.853,84
62	15.06.2020	717,35	318,54	0,00	0,00	398,82	31.455,03
63	15.07.2020	717,35	314,55	0,00	0,00	402,80	31.052,22
64	15.08.2020	717,35	310,52	0,00	0,00	406,83	30.645,39
65	15.09.2020	717,35	306,45	0,00	0,00	410,90	30.234,49
66	15.10.2020	717,35	302,34	0,00	0,00	415,01	29.819,48
67	15.11.2020	717,35	298,19	0,00	0,00	419,16	29.400,32
68	15.12.2020	717,35	294,00	0,00	0,00	423,35	28.976,97
69	15.01.2021	717,35	289,77	0,00	0,00	427,59	28.549,38
70	15.02.2021	717,35	285,49	0,00	0,00	431,86	28.117,52
71	15.03.2021	717,35	281,18	0,00	0,00	436,18	27.681,34
72	15.04.2021	717,35	276,81	0,00	0,00	440,54	27.240,80
73	15.05.2021	717,35	272,41	0,00	0,00	444,95	26.795,85
74	15.06.2021	717,35	267,96	0,00	0,00	449,40	26.346,46
75	15.07.2021	717,35	263,46	0,00	0,00	453,89	25.892,57
76	15.08.2021	717,35	258,93	0,00	0,00	458,43	25.434,14
77	15.09.2021	717,35	254,34	0,00	0,00	463,01	24.971,12
78	15.10.2021	717,35	249,71	0,00	0,00	467,64	24.503,48
79	15.11.2021	717,35	245,03	0,00	0,00	472,32	24.031,16
80	15.12.2021	717,35	240,31	0,00	0,00	477,04	23.554,12
81	15.01.2022	717,35	235,54	0,00	0,00	481,81	23.072,30
82	15.02.2022	717,35	230,72	0,00	0,00	486,63	22.585,67
83	15.03.2022	717,35	225,86	0,00	0,00	491,50	22.094,17
84	15.04.2022	717,35	220,94	0,00	0,00	496,41	21.597,76
85	15.05.2022	717,35	215,98	0,00	0,00	501,38	21.096,38
86	15.06.2022	717,35	210,96	0,00	0,00	506,39	20.589,99
87	15.07.2022	717,35	205,90	0,00	0,00	511,45	20.078,54
88	15.08.2022	717,35	200,79	0,00	0,00	516,57	19.561,97
89	15.09.2022	717,35	195,62	0,00	0,00	521,74	19.040,23
90	15.10.2022	717,35	190,40	0,00	0,00	526,95	18.513,28
91	15.11.2022	717,35	185,13	0,00	0,00	532,22	17.981,06
92	15.12.2022	717,35	179,81	0,00	0,00	537,54	17.443,52

Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği

Dönem	Tarih	Taksit	Faiz	Fon	Vergi	Anapara	Kalan Anapara
93	15.01.2023	717,35	174,44	0,00	0,00	542,92	16.900,60
94	15.02.2023	717,35	169,01	0,00	0,00	548,35	16.352,25
95	15.03.2023	717,35	163,52	0,00	0,00	553,83	15.798,42
96	15.04.2023	717,35	157,98	0,00	0,00	559,37	15.239,04
97	15.05.2023	717,35	152,39	0,00	0,00	564,96	14.674,08
98	15.06.2023	717,35	146,74	0,00	0,00	570,61	14.103,47
99	15.07.2023	717,35	141,03	0,00	0,00	576,32	13.527,15
100	15.08.2023	717,35	135,27	0,00	0,00	582,08	12.945,06
101	15.09.2023	717,35	129,45	0,00	0,00	587,90	12.357,16
102	15.10.2023	717,35	123,57	0,00	0,00	593,78	11.763,38
103	15.11.2023	717,35	117,63	0,00	0,00	599,72	11.163,65
104	15.12.2023	717,35	111,64	0,00	0,00	605,72	10.557,94
105	15.01.2024	717,35	105,58	0,00	0,00	611,78	9.946,16
106	15.02.2024	717,35	99,46	0,00	0,00	617,89	9.328,27
107	15.03.2024	717,35	93,28	0,00	0,00	624,07	8.704,20
108	15.04.2024	717,35	87,04	0,00	0,00	630,31	8.073,88
109	15.05.2024	717,35	80,74	0,00	0,00	636,62	7.437,27
110	15.06.2024	717,35	74,37	0,00	0,00	642,98	6.794,29
111	15.07.2024	717,35	67,94	0,00	0,00	649,41	6.144,87
112	15.08.2024	717,35	61,45	0,00	0,00	655,91	5.488,97
113	15.09.2024	717,35	54,89	0,00	0,00	662,47	4.826,50
114	15.10.2024	717,35	48,27	0,00	0,00	669,09	4.157,41
115	15.11.2024	717,35	41,57	0,00	0,00	675,78	3.481,63
116	15.12.2024	717,35	34,82	0,00	0,00	682,54	2.799,09
117	15.01.2025	717,35	27,99	0,00	0,00	689,36	2.109,73
118	15.02.2025	717,35	21,10	0,00	0,00	696,26	1.413,47
119	15.03.2025	717,35	14,13	0,00	0,00	703,22	710,25
120	15.04.2025	717,35	7,10	0,00	0,00	710,25	0,00
TOPLAM		86.082,57	36.082,57	0,00	0,00	50.000,00	-

Örnek 1:

Tüketicinin 15.02.2016 tarihinde ödemesi gereken 10. taksitini 10 gün gecikmeli olarak 25.02.2016 tarihinde ödemesi durumunda aşağıdaki şekilde işlem yapılır.

- a) Temerrüt Faiz Oranı akdi faiz %30 fazlasını aşmayacak şekilde hesaplanır.

$$\text{Temerrüt Faiz Oranı} = \%1 \times \%130 = \%1,30$$

- b) Gecikmeli ödenen taksit içindeki anapara, temerrüt faiz oranı ve gecikme gün sayısı üzerinden tahsil edilebilecek temerrüt faizi hesaplanır.

$$\text{Temerrüt Faizi} = 237,72 \times \%1,30 \times 10 / 30 = 1,03 \text{ TL}$$

- c) Hesaplanan temerrüt faizi geciken taksit tutarına eklenerek tahsil edilir. Tahsil Edilecek

$$\text{Taksit} = 717,35 + 1,03 = 718,38 \text{ TL}$$

(Ek:RG-23/9/2022-31962) (Bu değişiklik 1/10/2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir) EK-5

Konut Finansmanı Sözleşmesi Tercih Formu

		Sigortasız Konut Finansmanı Sözleşmesi Teklifi
1-Kredi Tutarı		
2-Akdi Faiz Oranı		
3-Yıllık Maliyet Oranı		
4-Gecikme Faiz Oranı		
5-Kredi Bağlantılı Sigortalının İsmi, Süresi ve Tutarı		
6-Kredi ile İlgili Yan Finansal Ürün ve Hizmetlerin İsmi ve Tutarı		
7-Toplam Geri Ödenecek Tutar		

Bu teklif ,..... TC Kimlik Numaralı Sayın için..... tarihinde verilmiş olup,tarihine kadar geçerlidir.

Kredi tutarı ve süresiyle uyumlu dain-i mürtehin konut finansmanı kuruluşu olan **Yeni Polişemin, Konut Finansmanı Kuruluşu** tarafından kabul edilecek **zorunda olduğu** hususunda bildirilerek SIGORTAU/SIGORTASIZ konut finansmanı sözleşmesini tercih ediyorum.

Konut Finansmanı Kuruluşu

Tarih

İmza

Tüketiciin Adı Soyadı

Tarih

İmza