

ÜNİTE 6

BİREYSEL BANKACILIK
TÜKETİCİ KREDİLERİ

Tüketici kredileri, düzenli gelire sahip olan gerçek kişilerin ticari olmayan her türlü mal ve hizmet tüketimine yönelik finansman ihtiyaçlarını karşılayan, belli koşullarda geri ödedikleri kredi türleridir. Tüketici kredisi mal veya hizmet satın alınması karşılığında tüketici ile satıcı işletme arasındaki özel anlaşma ile doğar ya da tüketici bir kredi kurumundan sağlayacağı nakit kredisini satın aldığı mal veya hizmetin bedelini ödemek için kullanır.

Birinci durumda; kredili alış söz konusu iken, ikinci durumda ise; bir banka veya finans kurumu ile doğrudan doğruya kurulan bir kredi ilişki söz konusudur. Karşılığında tüketici borçlandığı rakamı belirli bir vade ve faiz oranı ile banka ve satıcı işletmeye öder.

Ülkemizde bankaların tüketici kredisi alanına girmeleri 1988 yılının yaz aylarında olmuştur.

Otomobil, beyaz eşya, konut, tatil giderleri, okul taksitleri gibi geniş bir alanı kapsayan tüketici kredileri, ekonomik bakımdan diğer kredi türlerinden ayrılır. Ticari ve sınai kredi türlerinde temel amaç üretim hacmini ve karı arttırmak iken tüketici kredilerindeki amaç tüketicilerin arzu ve isteklerinin yarının geliri ile bugünden karşılamaktır.

Bireyler çok farklı nedenlerle finansman ihtiyacı duymalarına rağmen, genelde hayat standartlarını yükseltmek istemeleri, kredi şartlarının elverişliliği ve kişilerin ani ihtiyaçlarının doğurduğu baskı (özellikle doğum, hastalık veya evlilik gibi acil durumlar ile fazla miktarda nakde duyulan ihtiyaç gibi) durumlarda yeterli tasarrufları yoksa gelirleri doğrultusunda krediye başvururlar.

Tüketici kredileri;

- Bireylerin satın almak istedikleri veya ihtiyaç duydukları mal ve hizmetlere hemen sahip olmalarını sağlar.
- Bireyler böylece gelecekte elde edecekleri geliri önceden kullanma imkanına kavuşmuş olur ve beklenmedik fiyat artışlarından ve enflasyon etkisinden bütçeleri korumuş olurlar.
- Özellikle enflasyonun hakim olduğu dönemlerde bireylerin bütçelerine uygun bir şekilde ödeme imkanı sağlamak suretiyle mevcut yaşam standartlarını yükseltir.
- Bireylerin maddi imkanlarını daha planlı bir şekilde kullanmalarını ve dolayısıyla zorunlu tasarruf yapmalarını sağlar.
- Alışverişlerde bireylere toplu peşin para avantajı sağlayarak pazarlık gücü kazandırır.
- Diğer bankalara dağılmış borçların tek bir bankaya toplanması ve bankaların sunduğu çapraz satış ürünlerinden faydalanılması imkanlarını sağlar.

Bu tür faydalı yönlerine karşılık tüketici kredileri; tüketim hırsını arttırır ve gerçek kişilerin mali imkanlarının üzerinde harcama yapmasını ve borç altına girmesini sağlar. Ayrıca bireylerin, gelecekteki tasarruflarını bugünden harcamalarına neden olur. Bunun sonucunda da kişilerin tasarruf eğilimleri düşer ve gelecekte ellerinde mevcut olacak olan likiditeleri ile finansal varlıklara yatırım yapma yeteneği azalır.

Tüketici kredilerinin bankalar açısından faydalarına bakıldığında;

- Her şeyden önce bankaların yatırım hacimlerini genişletirken bankacılığın temel ilkesi olan riski yayma olayını da gerçekleştirmiş olduğu görülür.
- Bankalar bireysel krediler ile ellerinde bulunan atıl (fazla) fonları değerlendirirler.
- Sektörel dalgalanmalardan daha az etkilendiğinden, bankalar açısından sağlam ve yaygın bir kredi sistemi oluştururlar.
- Geniş bir müşteri portföyü oluşturarak müşteri hacimlerini genişletme ve kurulan yakın ilişkiler sonucunda diğer bankacılık ürünlerini de pazarlama imkanı elde ederler.

- Banka tanıtımı ve çapraz satış açısından önemli katkı sağlar.
- Ekonomik istikrarsızlıklardan bankaları koruyan ve kredi taksitleri olarak her ay ödenen parayı yeniden kullanabilme imkanı bularak karlılığı artırmayı (düzenli nakit akışı) sağlayan bir kredi türüdür.
- Daha geniş kitleye hitap ettiğinden düşük risk, yüksek verimlilik sağlar.
- Bankalar tüketici kredilerden faiz gelirlerinin yanı sıra sigorta, komisyon, masraf gibi yan hizmetlerden de önemli gelirler elde etmektedirler.

Tüketici kredilerinin satıcılar açısından da faydalı yönleri vardır;

- Ekonominin durgunluk dönemlerinde çeşitli mal ve hizmetlerin bireysel kredi ile sağlanabilmesi, mali durumu sarsılan bir çok firmanın ayakta kalmasına hizmet eder.
- Peşin satışları arttırır. Bu durum firmaların kar marjını yükseltir.
- İşletmeler, taksitli satışlardaki senet tahsili gibi külfetlerden kurtulur.
- Firmalar peşin para ile satış yaptıkları için daha az banka kredisi kullanırlar. Böylece bu firmaların maliyetleri düşer ve sundukları mallar da kaliteli ve ucuz olur.
- Vadeli satış yapan satıcı yenisini yerine koymakta zorlanmaktadır. Bireysel Kredi devreye girdiğinde üretici ve satıcının omzundaki finansman yükü kalkmaktadır. Yani talebi daraltmadan olumsuzluk ortadan kaldırılmaktadır.
- Firmaların satış devir hızları yükselir; likidite sorunları giderilmiş olur ve şüpheli alacakları azalır.

Beklenmedik bir ihtiyaç olduğu zaman bankalardan derhal borç alan tüketiciler ihtiyaçları için ellerinde daha az para tutacaklar; böylece tedavül hızı artacaktır.

İnsanlar, gelirlerinin daha büyük kısmını tüketmeye başladıklarında ise, ellerinde tuttukları para miktarı da buna paralel olarak azalmakta, sonuçta paranın tedavül hızı artmaktadır.

Bireysel krediler, toplam arz üzerinde olumlu etki yapar.

Üretim artışına, buna paralel olarak da yeni yatırımlara yol açarak istihdamı arttırır.

Tüketici Kredisi Kullanım Esasları

Tüketici Kredilerinin Hedef Kitlesi;

Ücretliler: Kamu kesimi veya özel sektörde bir işverene bağlı ve ücret karşılığında çalışan kişiler.

Emekliler: SGK (T.C. Emekli Sandığı'ndan, Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan, Bağ-Kur'dan) veya özel emekli sandıklarından emekli aylığı alan kişiler.

Rantiyeler : Ücret/maaş geliri beyan eden/edemeyen gayrimenkul(kira, menkul, faiz) geliri elde eden kişiler.

Serbest Meslek Sahipleri: Belirli bir işverene bağlı olmaksızın kendi adlarına ticari faaliyette bulunan serbest meslek erbabı gerçek kişilerden doktor, diş hekimi, avukat, serbest muhasebeci, mal müşavir, sanatçı, sporcu, danışman, müşavir, noter, mimar, mühendis.

Bankalar tarafından tüketici kredisi kullandırımında belli değerlendirme kriterleri vardır. Bu kriterlere göre;

- 18 yaşını doldurmuş, medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip;
- Ücretli çalışıyorsa toplam çalışma süresi 6 aydan fazla olan, serbest meslek sahibiyse toplam faaliyet süresi 1 yıldan fazla olan
- Geliri en az asgari ücret ve aylık taksitleri ödeyebilecek seviyede olan
- Diğer banka kredi/kredi kartı ödemelerinde sorun yaşamamış, düzenli ödeme performansına sahip
- İşyeri piyasa istihbaratında olumsuzluk bulunmayan kişilerin yapmış olduğu tüketici kredisi başvuruları değerlendirilerek olumlu bulunması halinde kullandırılmaktadır.

Tüketici kredisi kimlere kullandırılmaz?

- Yaşı 18 den küçük olanlar
- Aylık net belgelenebilen geliri asgari ücretten düşük olanlar
- Ücretli çalışan ve toplam çalışma süresi 6 aydan kısa olanlar
- Serbest meslek sahibi ve toplam faaliyet süresi 12 aydan az olanlar
- Zorunlu belge ve bilgilerde eksiklik bulunanlar
- Başvuru esnasında belge ve bilgilerde yanıltıcı beyanda bulunanlar
- Maaş ve gelirden taksit (sınırlama) bulunanlar
- Son iki yıl içerisinde bankalarda yasal takip kaydı bulunanlar
- Bankalardaki bireysel kredili ürünlerinde, son 3 aylık ödeme performansında 30 günden fazla olan ödeme düzensizliği yaşamış olanlar
- Son iki yıl içerisinde kaldırışı yapılmamış protestolu senet, karşılıksız çek, çek yasaklığı ve merkez bankası kara liste kaydı bulunanlar
- Çalıştığı firma veya piyasa istihbaratı olumsuz olanlar
- Fiili ehliyeti bulunmayanlar
- Borçlanması (aylık yükümlülüğü) yüksek olanlar
- Krediyi ticari amaçlı talep yaptığı tespit edilen müşteri talepleri

Tüketici Kredisi Uygulamaları

Bankalarda tüketici kredileri aşağıda belirtilen sırayla beş aşamadan sonra kullanılmaktadır. Bu aşamalar şunlardır;

1- Başvuru Aşaması

Tüketici kredisi başvurusu kredi kullanmak isteyen ve gerçek kişi olan banka müşterisinin ihtiyacına istinaden “*Bireysel Krediler Başvuru Formu*” doldurmak suretiyle banka şubesine kredi başvurusunda bulunmasıdır. Kredi başvuru formunda tüketici kredisi talebinde bulunan gerçek kişinin kimlik bilgileri, iş ve meslek bilgileri, kredi değerlendirmesinde esas oluşturacak mali bilgiler, sahip olunan menkul ve gayrimenkuller ve varsa zorunlu ödemeleri ile ödeme gücünü gösterir diğer bilgiler yer almaktadır.

Tüketici kredisi ile ilgili başvuru aşamasında bireysel kredi kullanacak olan müşterilere aşağıdakiler hakkında bilgi verilmelidir;

- Uygulanan faiz oranları
- Faiz hesaplama yöntemi
- Vergi ve diğer masraflar
- Kredinin yıllık maliyeti
- Geri ödeme koşulları
- Temerrüt hali ve hukuki sonuçları
- Hesabın vadeden önce kapatılabilmesi ve koşulları
- Kullanım amacına göre azami kredi miktarı
- Kredi türüne göre vade konuları

Tüketicilerin bilgilendirilmesi bankacıların isteğine bırakılmış bir konu olmayıp, bilgilendirme yapılması tüketiciyi korumakla ilgili mevzuat gereği bankacıların görevidir. Tüketiciyi Koruma Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile bankaların tüketici kredileri ile ilgili ilan ve reklamlarında da uygulanan faiz, komisyon ve kredinin yıllık toplam maliyeti gibi hususlara yer vermeleri kanuni bir zorunluluk haline getirilmiştir.

Dosya Oluşturma Aşaması

Bu aşama, kredi için şubeye form doldurarak başvuru yapan bankaca alınması gereken evrakların (nüfusu cüzdanı, ikametgah, bordro vb. gibi) alınması ve bu evrakların dosyalanarak klase edilmesidir. Daha sonra bu evraklardaki bilgilerden yola çıkılarak tüketicilerde kredi başvurusu değerlendirmeye alınacaktır.

Sorgulama ve Değerlendirme Aşaması

Bu aşama; kredi başvurusunda bulunan müşteriden alınan evrak, belge ve bilgiler doğrultusunda; müşterinin talep ettiği kredi tutarının ilgili bankanın iç mevzuatı doğrultusunda belirlenmesidir. Kişinin kredi kullanımını yönünde daha önceden herhangi bir olumsuzluğunun bulunup bulunmadığının araştırılmasıdır (istihbarat). Kişinin risklilik durumunun tespit edilmesi ile kişiye bankaca kullandırılabilen kredi tutarının belirlenmesidir.

Bankalar tüketici kredisi taleplerinin değerlendirilmesi sırasında; istenen belgelerin eksiksiz olup olmadığı, belgelerde yer alan bilgilerin talebin niteliğine uygun olup olmadığı ve gelir olarak beyan edilen miktarların mutlaka belgelerle teyidini aramak durumundadır.

Bunun için ilk olarak başvuru esnasında alınan belgelerin gerçekliği ve içindeki bilgilerin doğruluğu belgeye düzenleyen kuruluşlardan teyit edilecektir. İlk iş olarak internet üzerinden; **<http://tckimlik.nvi.gov.tr> ve <http://gelirler.gov.tr> adresinden ve/veya şube sistemindeki itihbarat menüsünden** T.C. Kimlik ve vergi numarasının doğruluğu kontrol edilecektir.

Ayrıca bir kişiye ancak bir şube tarafından kredi kullanılması, bir ailede birden fazla kişiye kredi kullanılmaması ve karşılıklı kefalet ile kredi kullanılması hususlarına dikkat edilmesi gerekir.

Bu nedenle tüketici kredisi talep eden müşteri ile ilgili olarak mükerrerlik, TCMB negatif bilgi sorgulaması, protesto ve çek kullanma yasağı olup olmadığı ve kredi kayıt bürosu (KKB) sorgulanması konularında banka merkezi bilgisayar sisteminde sorgulama yapılması ve Bankacılık Kanunu'ndaki sınırlamalar gereğince tüketici kredisi kullanılmamasına özen gösterilmelidir.

Bu nedenle istihbarat yaparken, kredi talebinde bulunan kişinin sözüne güvenilir, taahhütlerine bağlı bir kişi olup olmadığı ve verilecek krediyi ödeme gücüne sahip bulunup bulunmadığının araştırılması, düzenlenecek tüketici kredisi borçlanma ve rehin sözleşmesine borçlu ve kefillerin, şubede yetkililerin huzurunda imza atması, kredi kullanıcıları ile akdedilen sözleşmelere mutlaka temerrüt faizinin yazılması hususlarına özellikle ve öncelikle önem verilmesi gerekir.

Günümüzde, T.C. kimlik numarası kullanılarak şubelerin ilave bir işlem ve uygulama yapmasına gerek olmadan; kredi başvurusundan bulunan müşterinin KKB bilgileri (aksama, gecikme, takip) online olarak sorgulanmakta, ayrıca TCMB karşılıksız çek bilgileri, TCMB negatif nitelikli kayıtlar, TCMB memzuç kayıtları, bankadaki aksama ve takip bilgileri, MERNİS, T.C. kimlik no doğruluğu ve sahte kimlik kontrolleri de otomatik olarak ve çok kısa bir sürede merkezi sistem tarafından otomatik olarak yapılmaktadır.

Skorlama

İstihbarat çalışmaları sonucunda bireyler için üretilen kredi notuna kredi skorlaması denir.

Kredi skoru, bireysel kredilerin gelişmiş olduğu finansal piyasalarda kullanılır ve kişinin borçlarını zamanında geri ödeme kapasitesini ölçer. Kredi skoru yüksek olan bireyler ucuz faiz, kredi skoru düşük olan bireyler ise pahalı faiz oranlarından borçlanırlar veya hiç borçlanamazlar. Kredi skoru, tüketici kredi portföylerinin yönetilmesinde önemli bir araçtır.

Bireysel kredi skoru, uzmanlar tarafından değil, “scorecard” denilen bilgisayar programları tarafından üretilir. Sayıları milyonlarla ifade edilen tüketiciler için uzmanlar tarafından manuel yöntemlerle not üretilmesi mümkün değildir. Kredi skorunun objektifliği açısından, nota insan müdahalesi olmaması esastır.

Kredi skorlaması, kredi başvurusu yapan tüketicilere, kredi kurumlarının, saniyeler içerisinde değerlendirme yapıp cevap vermesini mümkün kılar.

Bu sistem ile bir müşteriye tahsis edilebilecek maksimum kredi tutarının bilgi işlem sisteminde otomatik olarak hesaplanmasına imkan sağlanmıştır. Böylece bankaların bu güne değin müşterilerinin, değişik türde kullandığı bireysel kredilerin, mevcut risklerinin toplam bakiyesini kontrol yükü ortadan kalkmıştır.

Ayrıca, müşteri için skor hesaplanırken, müşterinin maaşı ve gelir durumu, krediye konu otomobil yaşı ve değeri/konutun ekspertiz değeri, önerilen teminat ve varsa müşterinin mevcut diğer bireysel kredi limitleri de bilgi işlem sistemi tarafından dikkate alınmaktadır.

Bankalarda skorlama yapmaksızın kredi kullandırılmasına sistem izin vermemektedir.

Çeşitli kampanyalar veya yapılacak özel pazarlama çalışmaları kapsamında kredi kullandırılacak müşterilerin skorlamadan muaf tutulmaları ancak bireysel krediler müdürlüklerinin onayı ile mümkün olabilmektedir. Bireysel nitelikli krediler skorlama uygulamasında, kredi tahsis edilip edilemeyeceği (veya ne tutarda kredi tahsis edilebileceği), genel müdürlükler tarafından belirlenen kriterler doğrultusunda bilgi işlem sistemi tarafından otomatik olarak belirlendiği için, söz konusu uygulama, bilgilerin doğru ve eksiksiz girilmesi kaydıyla, şube yetkililerinin kredi kararı ile ilgili sorumluluklarını ortadan kaldıracaktır. Ayrıca gerek skor bilgilerine, gerekse bilgi işlem sistemine girilecek olan bilgiler, daha sonra yapılacak olan istatistiki çalışmalara da baz teşkil edecektir. Bu nedenle, gerek skorlama gerekse kredi açma aşamasında, doğru bilgilerin girilmesi büyük önem taşımaktadır.

Kredi Kullandırım Aşaması

Bu aşama, tüketici kredisi talebinde bulunan müşterinin her türlü belge ve bilgisi alındıktan, gereken sorgulama ve istihbaratlar yapıldıktan sonra, müşteri ile banka arasında düzenlenecek olan “bireysel kredi sözleşmesi”ne müşteri ve kefil imzalarının şube yetkilileri huzurunda alınarak kredi geri ödeme planının bir nüshasının müşteriye verilmesi kaydıyla müşteri hesabına kredi tutarının yatırılmasıdır.

Tahsil ve Tasfiye Aşaması

Bu aşama, kredi tutarının müşteriye verilen geri ödeme planı doğrultusunda taksitlerinin en geç vadesinde tahsil edilmesi ve bu suretle tasfiye edilmesidir. Taksitli borçların vadelerinde ödenmesi esastır.

Vadesinde ödenmeyen borçlar borçlar hukukuna göre muaccel hale gelir.

Muacceliyet, bir borcun tamamının istenebilir hale gelmesidir.

Bir tanım vermek gerekirse, muacceliyet, bir borç ilişkisinde, alacaklının edimi isteyebileceği ve borçlunun da bu isteme uyararak, edimi ifa etmekle yükümlü olduğu anı belirler.

Ödeme vadesinin sözleşmeyle kararlaştırıldığı durumlarda, muacceliyet tarihi vadenin dolduğu andır. Dolayısıyla her taksit vade tarihinde muaccel hale gelir.

Muacceliyet zamanının önemli bir sonucu da, zamanaşımının muacceliyet tarihinde itibaren işlemeye başlamasıdır.

4822 sayılı Kanunla değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun gereği; borcun tamamının muaccel olması için en az iki (2) taksitin üst üste ödenmemesi, ihtarname çekilmesi ve 7 gün süre verilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Borçluyla ilgili takibata geçilmeden doğrudan kefile giderek takibat başlatılması da bu kanun gereği imkânsız hale gelmiştir.

Tüketici Kredisi Çeşitleri

Bankalar tarafından kullanılan tüketici kredileri bankaların yapmış oldukları kampanyalarda ürün çeşitlemesine gitmeleri nedeniyle pek çok isim altında verilmesine rağmen temel olarak tüketici kredileri aşağıdaki 3 ana başlık altında sınıflandırılabilir:

Taksitli İhtiyaç Kredileri

Taşıt Kredileri

Konut Kredileri

Tüketici kredisi kredi talep eden müşterilerden kredi talebinde alınacak belgeler;

- Bireysel kredi başvuru formu (Başvuru formundaki ilgili bölümlerin tam olarak doldurulması sağlanacaktır).
- Başvuru sahibi ile varsa kefil ya da kefillerinin nüfus cüzdan fotokopileri
- İkametgah belgesi veya borçlu adına kayıtlı en son tarihli telefon, elektrik, doğalgaz, su vb. faturalardan birinin fotokopisi (Mernis'den de kontrol edilebilir)
- Başvuru sahibi ile varsa kefil ya da kefillerinin çalıştıkları işyerlerince onaylı ücret bordroları
- Çalıştıkları kurumdan alacakları kurum mensubu olduklarına, imzaların kendilerine ait olduğuna ve maaşlarından herhangi bir kısıtlama olmadığına dair kurum yazısı

Emeklilerin, kredi taleplerinde alınacak belgelere ek olarak; emeklilerin maaş aldıkları bankalardan onaylı maaş hesaplarının ekstresi veya maaş aldıkları kurumlardan maaşlarıyla ilgili yazı gerekmektedir.

Serbest meslek sahiplerinin kredi taleplerinde ise alınacak belgelere ek olarak; bağlı olduğu odadan onaylı oda kayıt belgesi, vergi levhası, hesap özeti ve imza sirküleri istenmektedir.

Taksitli İhtiyaç Kredileri

İhtiyaç kredileri gerçek kişilerin otomobil ve konut dışında diğer mal ve hizmet alımları sırasında ihtiyaç duydukları finansman kaynağının banka tarafından sağlanmasıdır. Bankalarca kullanılan taksitli ihtiyaç kredileri arasında; ipotek veya otomobil rehni karşılığı taksitli ihtiyaç kredisi, eğitim kredisi, tatil kredisi, beyaz eşya kredisi, bireysel işyeri edindirme kredisi ve borç transferi kredisi gibi ürün çeşitleri sayılabilir.

Kullanılacak kredinin aylık taksitleri kişinin aylık net geliri (toplam aile geliri) ile orantılandırılmalıdır. (aylık gelirin tespitinde, belgelenmek kaydıyla eş gelirin yanında aynı evde oturan evlenmemiş çocuklarının da geliri dikkate alınabilecektir) Bu oran bankadan bankaya, krediden krediye değişmekle birlikte % 50'den yüksek olmamasına da özen gösterilmelidir.

Kullandırılan kredinin faizli bakiyesi üzerinden düzenlenen bireysel kredi borçlanma ve rehin sözleşmesi şube yetkilileri huzurunda borçlu ve kefillere imzalatılır.

Kefil olacak kişilerin de; adına kredi onaylanabilecek kişilerde aranan özelliklere sahip olması ve gelirin onaylanacak krediyi ödeyebilecek düzeyde bulunması gerekir. Bankalar ihtiyaç kredilerinde bu kredileri alan müşterilere kullandırılan kredi miktarı vadesi ile uyumlu olmak üzere kredi hayat sigortası yaptırılır ve hayat sigortası poliçe bedeli kredi açıldığında peşin olarak tahsil edilir.

Taşıt Kredileri

Taşıt kredileri, gerçek kişilerin otomobil alımları sırasında ihtiyaç duydukları finansman kaynağının bankalar tarafından sağlanmasıdır. Bu kredi; fatura veya proforma fatura, 2. el araçlar için Noter Satış Sözleşmesi ibraz edilmesiyle, rehin işlemleri ve diğer işlemler tamamlandıktan sonra kullanılmaktadır.

Taşıt kredilerinde kredinin üst limiti genelde fatura bedelinin % 80'i ile sınırlanmaktadır. (2. el araçlar için Kasko sigorta bedelinin üzerinden oran uygulanır.) Taşıt kredilerinde de kredi kullanıcısına tahsis edilecek kredinin aylık tahsis tutarı, bankadan bankaya, krediden krediye değişmekle birlikte toplam aile gelirinin % 70'ini aşmamasına dikkat edilir.

Krediye konu taşıtlar üzerinde tesis edilen rehin işlemleri ilgili trafik müdürlüklerine tescil ettirilmekte ve banka şubeleri krediye konu taşıtların kasko sigortalarını **dain ve mürtehin** sıfatıyla yaptırmaktadırlar.

Aracın rehin alınmasından sonra rehin işleminin hukuken geçerliliğini sağlayabilmesi için yeddiemin senedi düzenlenerek borçlunun 1. derecede yakınlarından bir kişi veya kefil veya kefillerinden birisi yeddiemin olabilmektedir. Rehin trafik siciline tescil ettirecek ve kasko sigortası zorunlu olarak yaptırılacaktır.

Konut Kredileri

Konut kredilerinde hazır (bitmiş) durumdaki konutlar konutlar için konut kredisi kullanılması esas olmakla birlikte; % 75 seviyede bitmiş konutlar için de gerçek kişilerin ihtiyaç duyacakları finansman kolaylığının sağlanması amacıyla kullanılmaktadır. Bunun dışında; inşaat seviyesi % 75'in altında olan, kat irtifak tapusu olmayan/tapuda arsa olarak gözüken, ve herhangi bir nedenle üzerinde ipotek tesis edilemeyen (üzerinde ipotek, takyidat vs. bulunan) konut alımlarında; konut alıcısına ya da aile fertlerinden birine (sadece eş, çocuk, ana, baba) ait; hazır (bitmiş), oturmaya uygun, ekspertiz değeri müsait, belediye sınırları içerisinde olan, satış kabiliyeti bulunan, üzerinde herhangi bir takyidat ve hisseli olmayan ve ipotek alınabilir bir başka konut üzerinde ipotek tesis edilerek konut kredisi kullanılabilir.

5582 Sayılı Konut Finansmanı Kanunu Konut Kredisi;

Konut kredilerinin tahsisi ve kullandırmalarıyla ilgili olarak Mart 2007 ayında yeni düzenleme getirilmiştir.

Kamuoyunda “Mortgage Kanunu” olarak bilinen söz konusu Konut Finansmanı Kanunu’nun mevcut konut kredilerine getirdiği önemli yenilikler aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir:

- Kanun öncesi kullanılan konut kredileri kişilerin konut alımlarını kapsamakta iken 5582 sayılı kanun kapsamında konut kredisinin kullandırım alanları kanun ile daha detaylı olarak belirlenmiştir.
- Önceden konut kredilerinin faiz geliri üzerinden % 5 BSMV alınıyor ve ilgili vergi dairesine yatırılıyordu. 5582 sayılı Kanun kapsamında kullanılacak krediler dolayısıyla lehe alınan paralar (faiz, masraf, erken ödeme ücreti ve peşin komisyon gelirleri) “Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi”nden muaf olacaktır.

- Kanun gereği, konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi sözleşmesinin koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” vermek zorunluluğu getirilmiştir. Sözleşme öncesi bilgi formunun tüketiciye verilmesini takip eden **1 (bir) işgünü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.** Sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur.
- Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde faiz oranı **sabit, değişken veya aynı kredi için her ikisi de** esas alınmak suretiyle belirlenebilecektir.

- Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması ya da kredinin erken kapatılması durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden % 2 oranında erken ödeme ücreti alınacaktır. Erken ödeme ücreti erken ödenen tutarın % 2'sini (yüzde iki) geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.
- Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kullanılacak konut kredileri 5582 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilecektir.

Konut kredisi başvuruları sırasında başvuru sahibinden ve kefillerinden taksitli ihtiyaç kredilerinde istenen belgelere ek olarak kat mülkiyeti ya da kat irtifakı tapusunun fotokopisi, yapı kullanım izin belgesi, ekspertiz raporu ve eşten alınan muvafakatname istenmektedir.

Gerçek kişilere kullanılan konut kredileri; krediye konu gayrimenkullerin ekspertiz değerlerinin % 80'i (Ekim 2016) ile, tespit edilecek kredinin aylık taksitleri de kredi kullanıcısının veya ailesinin aylık net serbest gelirinin en çok % 70'i ile sınırlı olması esastır.

Kredi kullanan müşteri evli ise eşten alınacak muvafakatname şube yetkilileri huzurunda imzalatılarak alınmalıdır.

Satın alınacak konut mutlaka belediye sınırları içerisinde olmalıdır. Kredi kullanılarak satın alınacak olan konut, bankacılık mevzuatına göre en fazla 30 yıllık olacaktır. 5582 sayılı kanun kapsamında yaş, semt, kredi vadesi gibi sınırlamalar bulunmaktadır. Konut kredileri sadece konut alımının finansmanında kullanılmalı, bir başka deyişle büro, dükkan gibi işyeri niteliğindeki gayrimenkul alımlarının finansmanında kullanılmalıdır. Konut kredisi verilirken uzun vadeli kredi kullanmak için yapılan anlaşmalı kredileri önlemek için 1. dereceden yakın akrabalar arasındaki satışlar olmamasına dikkat edilmelidir.

Ticari faaliyetle iştigal eden gerçek ve tüzel kişilere işletmeleri ile ilgili konut kredisi kullandırılmaz.

Konut kredilerinde krediye konu konutun asgari ekspertiz değeri üzerinden banka dain ve mürtehin sıfatı ile asgari yangın, deprem, yer kayması olmak üzere her türlü rizikolara karşı konut paket sigortası yaptırır ve her yıl yeniler. DASK yapılmaksızın da kredi kullanılmaz.

Ayrıca kredi kullanıcısı için de kredi vadesi ile uyumlu olmak üzere iki yıl kullanılan kredi miktarı üzerinden, diğer yıllarda ise her yıl kredinin anapara bakiyesi üzerinden yenilenmek üzere kredi hayat sigortası yapılmaktadır.

Konut Kredisi Borç Transferi;

Bankacılık sektöründe son dönemde konut kredilerinde yaşanan yoğun rekabet ve beraberinde yaşanan hızlı faiz düşüşleri “**refinance**” adı verilen kredinin yeniden yapılandırılması olgusunu gündeme getirmiş; geçmiş dönemlerde yüksek faizle konut kredisi kullanan müşteriler, başka bankadan düşük faizle konut kredisi kullanıp yüksek faizli kredilerini kapatmaya başlamışlardır. ***Yani bir bankadan temin edilen konut kredisinin başka bir banka tarafından kullanılacak konut kredisi ile kapatılması işlemidir.***

Taksitli kredilerinde talep edilen belgelere ilave olarak;

- Kişi adına kayıtlı kat irtifakı tapusunun fotokopisi,
- Kredinin kullandırılmış olduğu banka tarafından kullandıracak bankaya hitaben “alacağın ödenmesi halinde ipoteğin fek edileceği” taahhüdünü de içeren bir yazı verilmesi istenir. Kredinin kullandırılmış olduğu banka şubesi tarafından söz konusu yazı verilmediği takdirde kesinlikle konut kredisi borç transferi kredisi kullandırılmamalıdır.
- Ayrıca diğer bankadaki konut kredisinin ödenmiş son taksit dekontu da mutlaka istenmelidir.
- Bu tür kredilerde kredinin limiti transferin gerçekleştirildiği bankadaki konut kredisi kapatma tutarı kadar olup banka sisteminde elde edilen skor puanı sonucuna göre değerlendirmeye alınacaktır.
- Müşteriye kullandırılan kredi meblağı, konut kredisinden kaynaklanan borcun kapatılması için gönderildiği açıklamasıyla ilgili bankaya EFT yapılacaktır. Kesinlikle, müşteriye nakden ödenmeyecektir.