

RAYIÇ BEDEL İHTARNAMESİ

İhtar Eden: (Adınız, Soyadınız, T.C. Kimlik Numaranız, Adresiniz) **İhtar Edilen:** (Kiraçının Adı, Soyadı, T.C. Kimlik Numarası, Kiralanan Taşınmazın Adresi)

Konu: (Kira Kontratı Başlangıç Tarihi) tarihli kira sözleşmesi kapsamında kira bedelinin rayiç bedele uygun hale getirilmesi.

Açıklamalar:

(Kira Kontratı Başlangıç Tarihi) tarihinde imzalanan kira sözleşmesi uyarınca, (Kiralanan Taşınmazın Adresi) adresinde bulunan taşınmazı kiralamış bulunmaktasınız. Kira sözleşmesi kapsamında belirlenen kira bedeli (Mevcut Kira Bedeli) TL'dir.

Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsal kira bedelleri ve ekonomik koşullar göz önünde bulundurulduğunda, mevcut kira bedelinin taşınmazın rayiç bedelinin altında kaldığı tespit edilmiştir. Bu durum, kira sözleşmesinin taraflar arasındaki dengeyi bozmakta ve haksızlığa yol açmaktadır.

Bu nedenle, Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK") 344. maddesi uyarınca, kira bedelinin taşınmazın rayiç bedeline uygun hale getirilmesini talep ediyorum.

Talepler:

- (Yeni Kira Bedeli Başlangıç Tarihi) tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin (Yeni Kira Bedeli) TL olarak belirlenmesini,
- (Yeni Kira Bedeli Başlangıç Tarihi) tarihinden itibaren aylık kira bedelinin her yıl (Kira Artış Oranı veya TÜFE/ÜFE oranı) oranında artırılmasını,
- Kabul etmemeniz halinde, (İhtar Tarihinden İtibaren Süre, örneğin: 30 gün) içinde kira tespit davası açacağımı ve dava sonucunda yargılama giderleri ve vekalet ücretinin de tarafınızdan karşılanacağını bildiririm.

Sonuç:

Yukarıda belirtilen taleplerimin yerine getirilmemesi halinde, yasal haklarımı kullanarak kira tespit davası açma hakkımı saklı tutarım.

İhtar Eden:

(Adınız Soyadınız) (İmza) (Tarih)

ÖNEMLİ NOTLAR:

- Bu örnek bir ihtarname olup, hukuki danışmanlık yerine geçmez.
- İhtarnameyi noter aracılığıyla göndermeniz veya elden teslim ederek imza karşılığı teslim aldığınıza dair belge almanız hukuki açıdan daha güvenli olacaktır.
- İhtarnamede, taşınmazın rayiç bedelini belirlemek için kullandığınız yöntem ve verileri (örneğin, SPK emlak endeksi, ekspertiz raporu, çevredeki emsal kira bedelleri vb.) açıkça

belirtmeniz faydalı olacaktır.

- Kira tespit davası açmadan önce, kiracıya noter veya icra dairesi aracılığıyla ihtarname gönderilmesi zorunludur.

EK BİLGİLER:

- TBK madde 344, kira bedelinin tespitinde esas alınacak ölçütleri ve kira bedelinin artırılması veya azaltılması koşullarını düzenlemektedir.
- Kiracı, kira bedelinin rayiç bedelden düşük olduğunu düşünüyorsa, kira bedelinin tespiti davası açabilir.
- Kira tespit davasında, mahkeme bilirkişi raporu olarak taşınmazın rayiç bedelini belirler ve kira bedelini bu değere göre tespit eder.

Umarım bu bilgiler işinize yarar.