Bu dilekçe örnek niteliğindedir; somut olaya göre uyarlanmalıdır.

İHTARNAME
[....] NOTERLİĞİ'NE

İHTAR EDEN (KİRACI) : [Ad Soyad] (T.C. Kimlik No: [.....])
[Kiralananın adresi]

VEKİLİ : [Av. Ad Soyad] (varsa) – [Büro Adresi]

MUHATAP (KİRAYA VEREN) : [Ad Soyad / Unvan] (T.C. Kimlik No / Vergi No: [.....])
[Adres]

KONU : Kiralanan konutta ortaya çıkan ayıbın TBK m. 318 uyarınca bildirilmesi ve TBK m. 306 uyarınca uygun süre içinde giderilmesinin ihtarıdır.

AÇIKLAMALAR:

1. Tarafınızla aramızdaki [sözleşme tarihi] tarihli kira sözleşmesi uyarınca [kiralananın adresi] adresindeki konutta kiracı olarak oturmaktayım.
2. [Tarih] tarihinde kiralananda [ayıbın açık tanımı: çatıdan su sızması / rutubet / kombi arızası / elektrik tesisatı arızası vb.] ortaya çıkmıştır. Bu ayıp, olağan temizlik ve bakım kapsamında olmayıp gidermekle yükümlü olduğum bir ayıp değildir (TBK m. 317). Durum tarafınıza [tarih] tarihinde [telefon / mesaj] ile de bildirilmiştir; işbu ihtarname ile ayrıca yazılı olarak TBK m. 318 uyarınca bildirilmektedir.
3. TBK m. 301 uyarınca kiraya veren, kiralananı sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu ayıp nedeniyle [konutun / şu bölümlerinin] kullanımı [etkilenmektedir / önemli ölçüde engellenmektedir].
4. TBK m. 306/1 uyarınca ayıbın işbu ihtarnamenin tebliğinden itibaren [....] gün içinde giderilmesini talep ederim. Bu sürede ayıp giderilmezse ayıbı tarafınız hesabına gidertme ve bundan doğan alacağımı kira bedelinden indirme hakkımı kullanacağımı bildiririm. [Ayıp kullanımı ortadan kaldırıyor veya önemli ölçüde engelliyorsa: Sürede giderilmemesi hâlinde TBK m. 306/2 uyarınca sözleşmeyi feshetme hakkım saklıdır.]
5. Ayıbı öğrendiğiniz tarihten giderilmesine kadar geçen süre için TBK m. 307 uyarınca kira bedelinden ayıpla orantılı indirim ve TBK m. 308 uyarınca uğradığım zararların giderilmesi haklarım saklıdır. Kiralananın ayıplarının giderilmesine yönelik çalışmalara katlanacağımı, çalışma için [iletişim bilgisi] üzerinden önceden gün belirlenmesini rica ederim.

HUKUKİ NEDENLER:

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 301, 305, 306, 307, 308, 317, 318, 319 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER:

Kira sözleşmesi, ayıbın tarihli fotoğraf ve videoları, teknik servis / usta raporu, önceki bildirim kayıtları ve yazışmalar.

SONUÇ VE İSTEM:

Yukarıda açıklanan nedenlerle; kiralanandaki ayıbın işbu ihtarnamenin tebliğinden itibaren [....] gün içinde giderilmesini, aksi hâlde TBK m. 306 uyarınca ayıbı tarafınız hesabına gidertip masrafı kira bedelinden indireceğimi, TBK m. 307 ve 308'den doğan haklarımın saklı olduğunu ihtaren bildiririm. Sayın Noter, işbu ihtarnamenin bir örneğinin muhataba tebliğini, bir örneğinin tebliğ şerhli olarak tarafıma verilmesini rica ederim.

[Tarih]
İhtar Eden
[Ad Soyad]
[İmza]

EKLER:

1- Kira sözleşmesi örneği

2- Fotoğraflar / teknik rapor