

BD PARTNERS

KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMASI



İÇİNDEKİLER

1. KAPSAM
2. İZİN BELGESİ
3. KONUTLARDA ARANACAK NİTELİKLER
4. KONUTUN TANITIM VE PAZARLAMASI
5. KİRALAMA KOŞULLARI
6. İZİN BELGESİ SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ
7. TURİZM PAYI
8. İDARİ PARA CEZALARI



KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMASI

7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("**Kanun**") ve işbu Kanunun 6'ncı maddesine dayanılarak hazırlanan 28.12.2023 tarihli 32413 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik ("**Yönetmelik**") ile konutların tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralınmasına ilişkin usul ve esaslar, izin belgesi başvuru süreçleri, turizm amaçlı konutlarda aranan nitelikler, konutun tanıtım ve pazarlaması, kiralama koşulları, izin belgesi sahibinin yükümlölükleri, mevzuata aykırılık halinde uygulanacak idari para cezaları ve sair hususlar düzenlenmiştir.

BD Partners Hukuk Bürosu tarafından hazırlanan işbu çalışmada, yukarıda sayılan hususlar dâhil olmak üzere, konutların turizm amaçlı kiralınması konusunda bilgilendirme yapılması amaçlanmıştır.

İyi okumalar dileriz.

BD Partners Hukuk Bürosu

1. KAPSAM



100 GÜN VEYA DAHA KISA SÜRELİ KİRALAMALAR



Kanun ve Yönetmelik, tek seferde 100 gün veya 100 günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralanan konutları kapsamaktadır. (Kanun m. 1/3, Yönetmelik m. 1)

EN GEÇ 1 ŞUBAT 2024'E KADAR BAŞVURU YAPILMALIDIR.



2. İZİN BELGESİ



Kural olarak, konutların turizm amaçlı kiralabilmesi için turizm amaçlı **kiralama sözleşmesi yapılmadan önce** izin belgesi alınmalıdır. (Kanun m. 3/1)



Ayrıca, 01.01.2024 tarihinde önce turizm amaçlı kiralama faaliyetinde bulunanlar, **01.02.2024 tarihine kadar** izin belgesi almak üzere başvuru yapmak zorundadır. (Kanun Geçici Madde 1)



İzin belgesi başvuruları **e-Devlet üzerinden** yapılacaktır. E-Devlet üzerinden yapılmayan fiziki başvurular ilgisine iade edilecektir. (Yönetmelik m. 5/1)



Aynı binada bulunan ve aynı kişi adına izin belgesi talep edilen konutlar için tek bir başvuru yapılacaktır. (Yönetmelik m. 5/2)



Üzerinde paylı mülkiyet bulunan konutlarda pay ve paydaş çoğunluğu ile, elbirliği mülkiyet bulunan konutlarda tüm maliklerin onayı ile başvuru yapılmalıdır. (Yönetmelik m. 5/2-ç-1, m. 5/2-ç-2)

PAYLI MÜLKİYET:

PAY VE PAYDAŞ ÇOĞUNLUĞU

ELBİRLİĞİ MÜLKİYET:

TÜM MALİKLERİN ONAYI

► Konutun birden fazla bağımsız bölüm içeren bir binada bulunması halinde (örn. apartman):

● Konutta turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesinin uygun görüldüğüne ilişkin **bağımsız bölümün bulunduğu binada yer alan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin kat malikleri tarafından oy birliği** ile alınan kararın noter onaylı örneği ibraz edilmelidir. (Kanun m. 3/3, Yönetmelik m. 5/2-d-1)

● Aynı binada aynı kiraya veren adına izin belgesi talep edilen **konut sayısının beşi geçmesi durumunda** işyeri açma ve çalışma ruhsatı; başvuruya konu binanın, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alması durumunda ilave olarak tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın noter onaylı örneği ibraz edilmelidir. (Kanun m. 3/4, Yönetmelik m. 5/2-d-2)

► Yüksek nitelikli konutlar (rezidans) ile müstakil evlerde kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın noter onaylı örneğinin ibrazına gerek yoktur. (Yönetmelik m. 5/4)



**KİRAYA VERENİN
MESKEN AMAÇLI
KULLANIMINDA OLAN
BELGESİZ KONUTUN BİR
VEYA BİRKAÇ ODASININ
KİRALAMAYA KONU
EDİLMESİ AMACIYLA
İZİN BELGESİ
DÜZENLENEMEZ.
(YÖNETMELİK M. 6/6)**

► İzin belgesi düzenlenmesi halinde, **Bakanlıkça hazırlanan plaket**, turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılmalıdır. (Kanun m. 3/1, Yönetmelik m. 8/1)

3. KONUTLARDA ARANACAK NİTELİKLER



TURİZM AMAÇLI KİRALANACAK KONUTLARIN TAŞIMASI GEREKEN ASGARİ ŞARTLAR YÖNETMELİK İLE BELİRLENDİ.

► Turizm amaçlı kiralanan konutlar asgari olarak aşağıdaki şartları sağlamalıdır:

- En az bir yatak, tuvalet-banyo, yaşam alanı ile mutfak düzenlemesi,
- Soğuk ve sıcak su, yatak odalarında nitelikli yatak, kişi başı bir yastık, yastık kılıfı, çarşaf, iklim koşullarına göre pike veya yorgan, banyoda kişi başı yüz ve banyo havlusu,
- Yangın söndürücüler, yangına karşı duman dedektörü, kapı arkalarında kaçış merdiveninin yerini gösteren kroki,
- Konuttaki tefriş, dekorasyon, donanım ve cihazların standartlara uygun, temiz ve bakımlı ve çalışır durumda olması. (Yönetmelik m. 9/1)

TÜKETİCİYİ YANILTICI TANITIM YAPILMAMALIDIR.



► Konutun tanıtım ve pazarlamasının yapıldığı her türlü ortamda konutun **izin belgesinin örneği okunaklı bir şekilde yayımlanır.** (Yönetmelik m. 9/2-a)

4. KONUTUN TANITIM VE PAZARLAMASI

ahibinden.com

Booking.co

► Konut tanıtımında tüketici hakları açısından doğru bilgilere yer verilir; yanıltıcı olabilecek veya ülke turizmini zedeleyecek tanıtımlarda bulunulamaz. (Yönetmelik m. 11/1)

Konutun tanıtımında asgari olarak aşağıdaki bilgilerin yer alması zorunludur:

- Konutun **konumu**, kişi **kapasitesi**, kaçınıcı katta yer aldığı, balkon/teraz bulunup bulunmadığı, yatak odası, salon/yaşam alanı ve banyo-tuvalet sayısı, odalarda yer alan yatakların iki kişilik, tek kişilik bilgileri, tefriş malzemeleri, pişirme, yemek hazırlama, soğık saklama, sıcak/soğık içecek hazırlama, servis malzemeleri, çamaşır, bulaşık makinası, televizyon, sa kurutma makinesi gibi **donanımlar ile ısıtma-soğıutma sistemleri**, şahsi veya ortak kullanımda olan spor üniteleri, spa, yüzme havuzu, otopark imkanı bulunup bulunmadığı, konuta erişimde ve konut dahilinde yer alan erişilebilirlik düzenlemeleri, evcil hayvan kabul edilip edilmediğı, kablolu/kablosuz internet imkanının bulunup bulunmadığı gibi bilgiler ve sunulan diğeri hizmetlere ilişkin bilgilendirme,
- Site veya apartman yönetimi tarafından alınan kurallara ilişkin bilgilendirme,
- Konutu **teslim alma ve kullanım süresi sonunda boşaltılma saatleri** ile temizlik hizmeti verilir verilmediğıne ilişkin bilgilendirme. (Yönetmelik m. 9/2-a)

5. KİRALAMA KOşULLARI



KONUTUN ODALARI AYRI AYRI SÖZLEşMEYE KONU EDİLEREK FARKLI KİşİLERE KİRAYA VERİLEMEZ. (YÖNETMELİK M. 10/2)



Konut kapasitesi;

- Her yatak odası 2 kişilik** olacak şekilde hesaplanır
- Yatak odası sayıları haricinde en fazla iki kişilik kapasite** ilave edilir.
- Bu şartları sağılayan oda sayısı daha fazla olsa dahi, aynı konutta konaklayabilecek kişi sayısı, **üç yaşından küçük çocuklar hariç en fazla 12 kişidir.** (Yönetmelik m. 9/1-d)

ALT KİRALAMA YASAĞI

İzin belgesi sahibinden kiralanan konutun kullanıcılar tarafından kendi nam ve hesabına **üçüncü kişilere kiralanması** veya kendi adına mesken olarak kullanılmak amacıyla kiralanan konutun kiracısı tarafından kendi nam ve hesabına **turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiralanması yasaktır.**

Ancak kullanıcı tüzel kişilerin turizm amaçlı kiraladıkları konutu, kendi personeline kullandırması bu yasak kapsamı dışındadır. (Kanun m. 3/7)



İZİN BELGESİ SAHİBİ KİMLİK BİLDİRİMİ YAPMAKLA YÜKÜMLÜDÜR.



6. İZİN BELGESİ SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

▶ İzin belgesi sahibinin yükümlülükleri şöyledir:

- Konutun mevzuatta aranan nitelikleri sağlar şekilde kullanıcıya teslim etmek (Yönetmelik m. 10/1-a),
- Her kullanıcı değişiminde konutun temizlik ve bakımını düzenli olarak yapmak/yaptırmak, haşşere ile düzenli olarak mücadele etmek (Yönetmelik m. 10/1-b),
- Site veya bina yönetimi tarafından alınan kuralları yazılı olarak veya çevrim içi ortamda kullanıcılara bildirmek (Yönetmelik m. 10/1-c),
- 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu ile 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yükümlülükleri yerine getirmek (Kanun m. 3/8, Yönetmelik m. 10/1-ç),
- Bakanlıkça hazırlanacak plaketi konutun girişine asmak (Kanun m. 3/1, Yönetmelik m. 10/1-d),
- Turizm payını ödemek (7183 sayılı Kanun).

7. TURİZM PAYI



TURİZM PAYINI ÖDEMEYEN İZİN BELGESİ SAHİPLERİNE 50.000 TL CEZA



İzin belgesi sahipleri ayrıca, 7183 sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun kapsamında turizm payı ödemekle yükümlüdür.

Turizm payı, mezkûr kanunun 6'ncı maddesine göre turizm amaçlı kiralama izin belgesi düzenlenen yerlerden, bu ticari işletmelerin yatırımcısı veya işletmecisi olan gerçek veya tüzel kişilerin bu işletmelerdeki faaliyetleri sonucunda elde ettikleri net satış ve kira gelirlerinin toplamı üzerinden **%0,5 (binde beş)** oranında alınır.

Konutları turizm amaçlı olarak kiralayacak izin belgesi sahiplerinin, turizm payının ödenmesine ilişkin belgeyi Bakanlıkça belirlenen süre içerisinde ibraz etmemesi veya yapılacak denetimlerde bu belgeyi sunmaması halinde izin belgesi sahibine **50.000 TL idari para cezası** uygulanacaktır. (Kanun m. 4/2-c)



MEVZUATA AYKIRILIKLAR İÇİN <<<
50.000 TL'DEN 1.000.000 TL'YE
KADAR İDARİ PARA
CEZASI ÖNGÖRÜLDÜ.

8. İDARİ PARA CEZALARI

Cezaya Konu Fiil	Kanuni Dayanağı	İdari Para Cezası Tutarı
İzin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanan konutları kiraya verenlere, kiralama yapılan her bir konut için	Kanun m. 4/1-a	100.000 TL (+15 gün süre)
İzin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanan konutları kiraya verene, izin belgesi almak için verilen 15 günlük süre sonunda izin belgesi almaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetine devam edenlere	Kanun m. 4/1-b	500.000 TL (+15 gün süre)
Kanunun 4/1-a ve 4/1-b maddeleri kapsamında kendisine 2 kez 15'er gün mühlet verilmesine ve idari para cezası uygulanmasına rağmen izin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetlerine devam edenler hakkında	Kanun m. 4/1-f	1.000.000 TL
İzin belgesi sahibinden kiraladığı turizm amaçlı konutu kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiraya verenler hakkında her bir sözleşme için	Kanun m. 4/1-c	100.000 TL

Cezaya Konu Fiil	Kanuni Dayanağı	İdari Para Cezası Tutarı
Kendi adına mesken olarak kullanmak amacıyla kiraladığı konutu kendi nam ve hesabına turizm amaçlı kiraya verenler hakkında, her bir sözleşme için	Kanun m. 4/1-ç	100.000 TL
İzin belgesi olmayan konutların turizm amaçlı kiralınmasına aracılık edenler hakkında, her bir sözleşme için	Kanun m. 4/1-d	100.000 TL
İzinsiz kiralama kapsamına giren faaliyetlerin elektronik ticaretine ve tanıtımına imkân sağlayan ve Bakanlık tarafından yapılan uyarıya rağmen yirmi dört saat içinde içeriği çıkarmayan, 6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunda tanımlanan aracı hizmet sağlayıcıları hakkında, her bir konut için	Kanun m. 4/1-e	100.000 TL
Her defasında yüz günden fazla süreli kira sözleşmesi yapmasına rağmen, ilk sözleşme tarihinden itibaren bir yıl içerisinde aynı konutu dört defadan fazla kiraya verenler hakkında	Kanun m. 4/1-f	1.000.000 TL
Bakanlıkça istenilen bilgi ve belgelerin otuz gün içerisinde gönderilmemesi, eksik gönderilmesi, yanıltıcı bilgi veya belge verilmesi	Kanun m. 4/2-a	50.000 TL

Cezaya Konu Fiil	Kanuni Dayanağı	İdari Para Cezası Tutarı
Kiraya verenin miras dışında bir hukuki işlemle değişmesi ve bu değişikliğin tapu siciline tescil tarihinden itibaren otuz gün içerisinde bildirilmemesi	Kanun m. 4/2-b	50.000 TL
Turizm payının ödenmesine ilişkin belgenin Bakanlıkça belirlenen süre içerisinde ibraz edilmemesi veya yapılacak denetimlerde bu belgenin sunulmaması	Kanun m. 4/2-c	50.000 TL
Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun konum, nitelik ve fiziksel özelliklerine ilişkin yazı, reklam, afiş, broşür, sosyal medya, web sayfası ve benzeri araçlarla kullanıcıya yanıltıcı şekilde tanıtılması veya taahhüt edilen koşulların sağlanmaması veya turizm amaçlı kiralama yapılan konutun sözleşmede belirtilen süreden daha kısa süreyle kullanıcıya tahsis edilmesi hallerinde	Kanun m. 4/2-ç	100.000 TL
Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, sözleşmeye uygun olarak kullanıcıya teslim edilmemesi	Kanun m. 4/2-d	100.000 TL
Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, sözleşmeye uygun olarak kullanıcıya teslim edilmemesi nedeniyle idari para cezası uygulanmasını takiben verilen 15 günlük süre içinde alınan ödemenin iadesinin yapılmaması	Kanun m. 4/2-e	200.000 TL

Cezaya Konu Fiil	Kanuni Dayanağı	İdari Para Cezası Tutarı
Bakanlıkça düzenlenen plaketin turizm amaçlı kiralama yapılan konutların girişine asılmaması	Kanun m. 4/2-f	100.000 TL (+15 gün süre)
Bakanlıkça düzenlenen plaketin turizm amaçlı kiralama yapılan konutların girişine asılmamasını takiben verilen 15 günlük süre içinde Bakanlıkça düzenlenen plaketin turizm amaçlı kiralama yapılan konutların girişine asılmaması	Kanun m. 4/2-g	500.000 TL
Kiraya verenin mesken amaçlı olarak kullanımında olan belgesiz konutunun bir veya birkaç odasının kiralamaya konu edilmesi	Yönetmelik m. 6/6 atfıyla Kanun m. 4/1-a	100.000 TL
İzin belgeli konutun odaları ayrı ayrı sözleşmeye konu edilerek farklı kişilere kiraya verilmesi	Yönetmelik m. 10/2 atfıyla Kanun m. 4/2-ğ	100.000 TL
Belirlenen konut kapasitesi üzerinde kullanıcı alınması	Yönetmelik m. 9/1/d atfıyla Kanun m. 4/2-ç	100.000 TL

İşbu çalışmaya konu hususlarda herhangi bir sorunuz olursa bizimle info@bdhukuk.com e-posta adresi üzerinden iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

BD Partners Hukuk Bürosu