

Sayı : 2023/ 1124
Konu : Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması
Faaliyetlerinin Düzenlenmesine
İlişkin Yönetmelik Hk.

29./12/2023

ODALARA 120 NOLU GENELGE

Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik 28.12.2023 tarih ve 32413 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olup Genelge Ek’inde sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve odanıza kayıtlı ilgili üyelerinize duyurulması hususunda gereğini rica ederiz.


M.Cengiz ALKIN
Genel Sekreter


Hasan ALIŞAN
Başkan

EKİ: Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik 28.12.2023 tarih ve 32413 sayılı Resmi Gazete’de

YÖNETMELİK

Kültür ve Turizm Bakanlığında:

**KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMASI FAALİYETLERİNİN
DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ BÖLÜM
Başlangıç Hükümleri**

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı, konutların tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralınmasına ilişkin usul ve esasların düzenlenmesidir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik; konutların yerli veya yabancı kişilere tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralınmasına, izin belgesi başvurularında uygulanacak işlemlere, konutların niteliklerine, izin belgesi sahiplerinin uymak zorunda oldukları hükümlere ve kullanıcı ile izin belgesi sahibinin karşılıklı hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümleri kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik, 25/10/2023 tarihli ve 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 6 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Bakan: Kültür ve Turizm Bakanını,

b) Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,

c) İl Müdürlüğü: Turizm amaçlı kiralanan konutun bulunduğu ilin il kültür ve turizm müdürlüğünü,

ç) İzin belgesi: Kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle kiralınmasına izin verilmesi amacıyla düzenlenen turizm amaçlı kiralama izin belgesini,

d) İzin belgesi sahibi: Adına izin belgesi düzenlenerek konutu kiraya veren kişiyi,

e) Kanun: 25/10/2023 tarihli ve 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu,

f) Kiraya veren: Konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişiyi,

g) Konut: Tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölümü,

ğ) Konut işletmesi: Yüksek nitelikli konutta, adına belge düzenlenebilecek yönetim işletmesini ya da pazarlama işletmesini,

h) Kullanıcı: Kiraya verenle turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapan gerçek veya tüzel kişileri,

ı) Pazarlama işletmesi: Kiraya veren ve yönetim işletmesi muvafakati ile yüksek nitelikli konutta bulunan bağımsız bölümlerin tamamını ya da bir kısmını pazarlama yetkisi bulunan ve seyahat acentası işletme belgesine sahip ticari işletmeyi,

i) Turizm amaçlı kiralama: Konutların kullanıcılara tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle her türlü amaçla kiralınmasını,

j) Valilik: Turizm amaçlı kiralanan konutun bulunduğu ilin valiliğini,

k) Yönetim işletmesi: Yüksek nitelikli konutta, yönetim planında verilen yetkiye dayanılarak, resepsiyon, güvenlik ve temizlik hizmetlerine ilave olarak kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetleri sunan veya sunulmasını sağlayan ticari işletmeyi,

l) Yüksek nitelikli konut (rezidans): 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan ve aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinde belirtilen yerlerde yapılabilen, en az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarını, ifade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM
İzin Belgesi İşlemleri**

İzin belgesi başvurusu

MADDE 5- (1) İzin belgesine ilişkin tüm başvurular e-Devlet üzerinden yapılır. Bu madde kapsamında olan ancak e-Devlet üzerinden yapılmayan fiziki başvurular değerlendirilmeye alınmadan başvuru sahibine iade edilir. Üzerinde üst hakkı veya intifa hakkı bulunan konutlarda malik yerine hak sahibi tarafından başvuru yapılır. Aynı binada bulunan ve aynı kişi adına izin belgesi talep edilen konutlar için tek başvuru yapılır. Başvuru sahibinin, aynı binada daha önce izin belgesi aldığı konutlar bulunması durumunda başvuruda bu konuda bilgi vermesi zorunludur.

- (2) İzin belgesi için yapılan başvurularda aşağıda belirtilen bilgi ve belgelerin ibrazı zorunludur:
- a) Kiraya veren gerçek kişi ise;
- 1) Türkiye Cumhuriyeti kimlik kartı veya nüfus cüzdanı fotokopisi, yabancı uyruklu ise pasaport fotokopisi ile yabancı kimlik numarası veya vergi kimlik numarası,
- 2) Kimlik belgesi veya pasaportta imza örneğinin bulunmaması durumunda imza beyannamesi.
- b) Kiraya veren tüzel kişi ise;
- 1) Ticaret siciline kayıtlı tüzel kişiler için vergi kimlik numarası ile ticaret sicil numarası veya MERSİS numarası,
- 2) Ticaret siciline kayıtlı olmayan tüzel kişiler için vergi kimlik numarası,
- 3) Temsile yetkili kişilere ilişkin (a) bendinde sayılan ve imza örneği bulunan belgelerden biri.
- c) Konut üzerindeki mülkiyet haklarını ve diğer aynı hakları gösteren güncel tapu örneği/kaydı ile tapu kaydında konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunmayan bağımsız bölümler için konut olarak düzenlenmiş yapı kayıt belgesi.
- ç) Konut üzerinde birlikte mülkiyet bulunması durumunda;
- 1) Paylı mülkiyet durumunda, pay ve paydaş çoğunluğunu sağlayacak şekilde başvuruya onay veren maliklere ilişkin (a) ve (b) bentlerinde belirtilen belgeler ile başvuruya onay verdiklerine ilişkin yazılı beyanları,
- 2) Elbirliği mülkiyeti durumunda tüm maliklere ilişkin (a) ve (b) bentlerinde belirtilen belgeler ile başvuruya onay verdiklerine ilişkin yazılı beyanları,
- 3) Bakanlık nezdinde temsil ve ilzama yetkili ve Bakanlığa karşı sorumlu olan kiraya verenin belirtildiği, tüm maliklerin yazılı beyanı.
- d) Konutun birden fazla bağımsız bölüm içeren bir binada bulunması durumunda;
- 1) Söz konusu 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,
- 2) 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.
- e) Başvurunun vekaleten yapılması durumunda, yukarıdaki bentlerde sayılan belgelere ek olarak, kiraya veren veya temsile yetkili kişiler tarafından imzalanmış noter tarafından düzenlenmiş vekaletname örneği.
- (3) Yüksek nitelikli konut başvurularında ikinci fıkranın (d) bendi hariç ikinci fıkrada sayılan belgelere ek olarak aşağıdaki bilgi ve belgeler sunulur:
- a) Konutun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinde belirtilen yerlerde yapıldığını gösterir resmî belge.
- b) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında düzenlenmiş tapu kütüğüne şerh edilen yönetim planı.
- c) Başvurunun konut işletmesi tarafından yapılması durumunda ikinci fıkranın (b) bendinde sayılan belgeler ile kiraya verenin onayını gösterir belge.
- ç) Başvurunun pazarlama işletmesi tarafından yapılması durumunda, ayrıca yönetim işletmesinin muvafakatini gösterir belge ile seyahat acentası belgesi.
- (4) Yüksek nitelikli konutlar ile müstakil konutlar için yapılan başvurularda ikinci fıkranın (d) bendindeki oybirliğiyle alınacak kararın sunulması ve Kanunun 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasındaki yüzde yirmi beş şartı aranmaz. Aynı yüksek nitelikli konutta yönetim işletmesi ile bir veya birden fazla pazarlama işletmesine ayrı ayrı belge düzenlenebilir.
- (5) Başvuru sahibi, sunduğu belgelerin aşına uygun olduğunu ve gerçeği yansıttığını, verilen bilgilerin doğru olduğunu kabul ve beyan eder. Başvuruda gerçeğe aykırı belge sunulduğunun belirlenmesi durumunda başvuru reddedilir, konut belgelendirilmiş ise belgesi iptal edilir ve bu belgeleri sunanlar hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu uyarınca suç duyurusunda bulunulur.
- (6) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca yapı kayıt belgesi düzenlenmiş konutlarda, aynı maddenin onuncu fıkrası ile 6/6/2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 9 uncu maddesinin birinci fıkrası hükümleri saklıdır.

İzin belgesi işlemleri

MADDE 6- (1) Başvuru belgeleri il müdürlüğü tarafından Kanunun 3 üncü maddesi dikkate alınarak incelenir; belgeleri uygun görülen konutlar için izin belgesi düzenlenir. Eksik veya uygun olmayan evrakla yapılan başvurular gerekçesi bildirilerek reddedilir. Başvulara ilişkin işlemlerin otuz gün içinde sonuçlandırılması zorunludur.

(2) Başvurunun izin belgesi düzenlenerek sonuçlandırılması durumunda izin belgesi düzenlendiği tarihten itibaren konutlarda otuz gün içerisinde denetim yapılır.

(3) Yapılan denetimde asgari nitelikleri taşımadığı tespit edilen konutların izin belgesi sahipleri hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (ğ) bendi uyarınca idari para cezası uygulanarak tespit edilen

eksikliklerin giderilmesi için on beş gün süre verilir. Bu süre sonunda yapılacak ikinci denetimde de eksikliklerin giderilmediğinin tespit edilmesi durumunda, Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi uyarınca izin belgesi iptal edilir.

(4) Yapılan ilk denetimde konutun asgari şartları sağladığının, ancak belgede yer alması gereken bilgilerde değişiklik/düzeltilme yapılması gerektiğinin tespit edilmesi durumunda izin belgesi bu bilgiler dikkate alınarak güncellenir.

(5) Düzenlenen izin belgelerinin birer örneği Bakanlığa, ilgili mahalli idareye, konutun bulunduğu bölgeden sorumlu kolluk güçlerine ve konutun bulunduğu yer vergi dairesi müdürlüğüne gönderilir. İzin belgesinin iptali veya başvurunun reddi durumlarında da aynı kurum ve kuruluşlara bilgi verilir.

(6) Kiraya verenin mesken amaçlı kullanımında olan belgesiz konutunun bir veya birkaç odasının kiralamaya konu edilmesi amacıyla izin belgesi düzenlenemez. Konutların, bu şekilde kiralamaya konu edildiğinin tespiti halinde, Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uygulanır.

(7) Yüksek nitelikli konutlar ile geçici 1 inci madde kapsamındaki konutlara ilişkin başvuru işlemleri Bakanlıkça incelenerek sonuçlandırılır.

İzin belgesinde yer alacak bilgiler

MADDE 7- (1) İzin belgesinde;

- İzin belgesi sahibinin adı veya ticaret unvanı,
 - Konutun adresi,
 - İzin belgesi tarihi ile konutun bulunduğu ilin plaka kodu ile başlayan belge numarası,
 - Konutta konaklayabilecek azami kişi sayısı,
- bilgilerine yer verilir.

Plaket düzenlenmesi

MADDE 8- (1) Bakanlıkça hazırlanarak soğuk damga ile işaretlenmiş plaketin, turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılması zorunludur.

(2) Plakette aşağıdaki bilgiler yer alır:

- "TURİZM AMAÇLI KONUT" ibaresi ve konutun Bakanlığın denetimine tabi olduğuna dair bilgi.
- İzin belgesi tarihi, konutun bulunduğu ilin plaka kodu ile başlayan belge numarası ve izin belgesi sahibinin irtibat numarası.
- Konutun adresi.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Konutların Nitelikleri ve İzin Belgesi Sahibinin Yükümlülükleri

Konutlarda aranacak nitelikler

MADDE 9- (1) İzin belgesi için başvuru konutların aşağıdaki nitelikleri sağlaması zorunludur:

- En az bir yatak, tuvalet-banyo, yaşam alanı ile mutfak düzenlemesi.
- Konutta 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.
- Kimyevi yangın söndürücüler ile banyo-tuvalet hariç sabit ayrılmı olan tüm bölümlerde yangına karşı duman dedektörü, kapı arkalarında kaçış merdiveninin yerini gösteren kroki.
- Konutta kullanılan tefriş, dekorasyon, donanım ve cihazların standartlara uygun, temiz ve bakımlı ve çatlak durumda olması.

d) Konutun kapasitesi; her yatak odası iki kişilik olacak şekilde hesaplanır, yatak odası sayıları haricinde en fazla iki kişilik kapasite ilave edilir. Bu şartları sağlayan oda sayısı daha fazla olsa dahi, aynı konutta konaklayabilecek kişi sayısı, üç yaşından küçük çocuklar hariç en fazla on iki kişidir. Belirlenen konut kapasitesi üzerinde kullanıcı alınmaz. Konutun bu koşullara aykırı olarak kiralanması durumunda izin belgesi sahibi hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca idari para cezası uygulanır.

(2) İzin belgesi düzenlendikten sonra birinci fıkrada belirtilenlere ek olarak aşağıdaki niteliklerin de sağlanması zorunludur:

a) Konutun tanıtım ve pazarlamasının yapıldığı her türlü ortamda konutun izin belgesinin örneği okunaklı bir şekilde yayımlanır. Bu tanıtımlarda aşağıdaki bilgilerin yer alması zorunludur:

1) Konutun konumu, kişi kapasitesi, kaçınca 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, soğuk saklama, sıcak/soğuk içecek hazırlama, servis malzemeleri, çamaşır, bulaşık makinası, televizyon, saç kurutma makinesi gibi donanımlar ile ısıtma-soğutma 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 edilmediği, kablolu/kablosuz internet imkanının bulunup bulunmadığı gibi bilgiler ve sunulan diğer hizmetlere ilişkin bilgilendirme.

2) Site veya apartman yönetimi tarafından alınan kurallara ilişkin bilgilendirme.

3) Konutu teslim alma ve kullanım süresi sonunda boşaltılma saatleri ile temizlik hizmeti verilip verilmediğine ilişkin bilgilendirme.

(3) Aynı sitede, binada veya yüksek nitelikli konutta aynı gerçek veya tüzel kişi adına birden fazla konut için başvuru yapılması durumunda tek izin belgesi düzenlenir; ancak her konut için ayrı plaket düzenlenir.

(4) Yüksek nitelikli konutlarda tüm konutların konut işletmesi tarafından kiraya verilmesi durumunda konut işletmesi adına tek izin belgesi ve plaket düzenlenir; aksi halde üçüncü fıkra hükümleri uygulanır.

İzin belgesi sahibinin yükümlülükleri

MADDE 10- (1) İzin belgesi sahibinin yükümlülükleri aşağıda sayılmaktadır:

- Kiralanan konutu 9 uncu maddede belirtilen niteliklerini sağlar şekilde kullanıcıya teslim etmek.
- Asgari olarak, her kullanıcı değişiminde konutun temizlik ve bakımını düzenli olarak yapmak/yaptırmak, hasare ile düzenli olarak mücadele etmek ve buna ilişkin kayıtları muhafaza etmek.
- Site veya bina yönetimi tarafından alınan kuralları yazılı olarak veya çevrim içi ortamda kullanıcılara bildirmek.

ç) 26/6/1973 tarihli ve 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu ile 24/3/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bu Kanunlara dayanılarak yürürlüğe konulan mevzuat kapsamında yükümlülükleri yerine getirmek.

d) Bakanlıkça hazırlanacak plaketi konutun girişine asmak.

(2) İzin belgeli konutun odaları ayrı ayrı sözleşmeye konu edilerek farklı kişilere kiraya verilemez. Bu şekilde kiraya verildiği tespit edilen konutların izin belgesi sahibi hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (ğ) bendi uyarınca işlem yapılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

Tanıtım ve bilgilendirme

MADDE 11- (1) Konut tanıtımında tüketici hakları açısından doğru bilgilere yer verilir; yanıltıcı olabilecek veya ülke turizmını zedeleyecek tanıtımlarda bulunulamaz.

Denetim ve uygulanacak yaptırımlar

MADDE 12- (1) İzin belgesi düzenlenen konutların izin belgesi düzenlenmesine esas olan niteliklerinin korunması zorunludur.

(2) İzin belgesi talep edilen konutlar ile izin belgesine sahip olan konutların denetimleri, Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası kapsamında valilikçe yetkilendirilecek il müdürlüğü personeli, yeterli personel bulunmaması durumunda valilik tarafından görevlendirilecek diğer personel aracılığıyla gerçekleştirilir. Denetim sonucunda düzenlenecek raporlarda belirtilen öneriler valilik tarafından uygulanır.

(3) İzin belgeli konutlarda yapılacak denetimler sonucunda tespit edilecek idari yaptırım uygulanmasını gerektirecek hususlarla ilgili olarak, valilik tarafından Kanunun ve bu Yönetmeliğin ilgili maddeleri uygulanır.

(4) İzin belgeli konutlar belge düzenlendikten itibaren en az iki yılda bir denetlenir. Yapılan denetimde asgari niteliklerini korumadığı tespit edilen konutlar hakkında Kanunun 4 üncü veya 5 inci maddeleri kapsamında işlem tesis edilir.

(5) Yüksek nitelikli konutlar ile geçici 1 inci madde kapsamındaki konutların denetimleri ve gereken hallerde idari yaptırım uygulanması işlemleri Bakanlıkça yürütülür.

Arşiv

MADDE 13- (1) İzin belgeli konutlara ilişkin dosyalar dijital arşivlerde muhafaza edilir.

Düzenleme yetkisi

MADDE 14- (1) Uygulamada doğacak tereddütleri ve uygulamaya ilişkin aksaklıkları gidermeye, ilke ve standartları belirlemeye, uygulama birliğini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapmaya, bu hususta her türlü bilgi ve belgeyi istemeye ve bu Yönetmelikte yer almayan konularda karar vermeye Bakanlık yetkilidir.

(2) Bakanlık, Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinin etkin şekilde uygulanmasını teminen, izin belgesi olmayan konutların tanıtım ve pazarlama içeriklerinin kaldırılmasına yönelik uyarıyı çevrim içi sistemler üzerinden aracı hizmet sağlayıcılara iletebilir.

Yüksek nitelikli konut özelliği taşıyan mevcut konutlar

GEÇİCİ MADDE 1- (1) 1/1/2024 tarihinden önce; 634 sayılı Kanunun 28 inci maddesi uyarınca kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilen yönetim planına göre halihazırda turizm amaçlı kısa süreli kiralamaya konu edilen, resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânları ile kuru temizleme, çamaşırhane, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri, aletli spor salonu ve yüzme havuzu hizmetlerinin tamamının verildiği konutlara, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinde belirtilen yerlerde yapıma şartı aranmaksızın, bu Yönetmeliğin yüksek nitelikli konutlara ilişkin hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 15- (1) Bu Yönetmelik 1/1/2024 tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Kültür ve Turizm Bakanı yürütür.