

Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Dair Kanun 1 Ocak'ta Yürürlüğe Giriyor

Aralık 2023



Konutların gerçek ve tüzel kişilere turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasları düzenleyen 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("**Kanun**") ve Kanun'un 28 Aralık 2023 tarihinde yayımlanan uygulama yönetmeliği 1 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe giriyor. Yönetmelik ile ilgili detaylı duyuru ilerleyen günlerde ayrıca paylaşılacaktır.

Turizm Amaçlı Kiralama

Kanun, "konutların turizm amaçlı kiralanmasını" düzenliyor olsa da, bu terim, konutların her türlü amaç için en fazla 100 gün süreyle kiralanması olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla konutların 100 güne kadar kiralanması bu Kanun kapsamında değerlendirilecektir.

İzin Belgesi

Kanun uyarınca turizm amaçlı konut kira sözleşmesi yapılmadan önce Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan ("**Bakanlık**") bir izin belgesi ("**İzin Belgesi**") alınması zorunludur.

İzin Belgesi'nin alınabilmesi için, turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesinin uygun görüldüğüne ilişkin olarak binanın tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın Bakanlık'a ibraz edilmesi gerekmektedir. Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde ise, söz konusu kararın sadece turizm amaçlı kiralamaya verilecek konutun bulunduğu binadan alınması yeterli olacaktır.

Bir kiraya veren aynı binada birden fazla taşınmazı binanın yüzde 25'ini geçmemek kaydıyla kiraya verebilir. Örneğin toplam 40 dairesi olan bir binada, bir kiraya veren en fazla 10 daire için İzin Belgesi alabilecektir.

Yüksek Nitelikli Konutlar

Bina yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan ve resepsiyon, güvenlik ile günlük temizlik servisi gibi belirli hizmetlerin verilebildiği taşınmazlar olarak tanımlanan yüksek nitelikli konutlar ("**Yüksek Nitelikli Konutlar**") için diğer maliklerin onayı aranmaksızın Bakanlık'ça İzin Belgesi düzenlenebilecektir. İlave olarak, Yüksek Nitelikli Konutlar'da kiralama faaliyeti kiraya veren yerine konutu işleten ve kendi adına İzin Belgesi alacak bir şirket aracılığıyla da gerçekleştirilebilmektedir.

Alt Kiralama Yasağı ve İstisnaları

Kanun, İzin Belgesi'ne dayalı olarak kiraya verilen taşınmazın alt kiralanmasına iki istisna dışında izin vermemektedir:

- (i) Yüksek Nitelikli Konutlar'ın turizm amaçlı kiralalarının konut işletmeleri aracılığıyla yapıldığı durumlar,

ve

(ii) Tüzel kişilerin turizm amaçlı kiraladıkları konutları personellerine kullandırdıkları durumlar.

Kanun'da Öngörülen Yaptırımlar

Kanun'da hem İzin Belgesi olmadan turizm amaçlı kiralama faaliyetlerinde bulunanlara, hem de İzin Belgesi sahiplerine uygulanabilecek yaptırımlar detaylıca belirtilmiştir. İlaveeten, söz konusu yaptırımlar konutların turizm amaçlı kiralınmasına aracılık edenler ve bu faaliyetlerin elektronik ticaretine ve tanıtımına imkan sağlayanları da kapsamaktadır. Temel yaptırımların özetini aşağıda görebilirsiniz:

İzinsiz Kiralama Faaliyeti Yapılması Halinde Uygulanacak Yaptırımlar

- İzin Belgesi bulunmaksızın kiralanan her bir konut için 100.000 Türk Lirası
- İzin Belgesi olmayan konutların turizm amaçlı kiralınmasına aracılık edenler hakkında her bir sözleşme için 100.000 Türk Lirası
- İzin Belgesi olmayan konutların turizm amaçlı kiralınmasına yönelik faaliyetlerin elektronik ticaretine veya tanıtımına imkan sağlayan ve aynı zamanda Bakanlık tarafından yapılan uyarıya rağmen 24 saat içinde içeriği çıkarmayan aracı hizmet sağlayıcıları hakkında her bir konut için 100.000 Türk Lirası, ve
- Her defasında 100 günden fazla süreli kira sözleşmesi yapmasına rağmen, ilk sözleşme tarihinden itibaren bir yıl içerisinde aynı konutu dört defadan fazla kiraya verenler hakkında 1.000.000 Türk lirası

idari para cezası uygulanır.

İzin Belgesi Sahiplerine Uygulanacak Yaptırımlar

- Bakanlık'ça istenilen bilgi ve belgelerin (i) 30 gün içerisinde verilmemesi, veya (ii) eksik veya yanıltıcı bilgi verilmesi durumunda 50.000 Türk lirası
- Kiraya verenin kimliğinin miras dışında bir hukuki işlemle değişmesi ve bu değişikliğin tapu siciline tescil tarihinden itibaren 30 gün içinde Bakanlık'a bildirilmemesi durumunda 50.000 Türk lirası
- Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun (i) konum, nitelik veya fiziksel özelliklerine ilişkin reklam, broşür, sosyal medya, web sayfası veya benzeri araçlarla kullanıcıya yanıltıcı şekilde tanıtılması, (ii) taahhüt edilen koşulların sağlanamaması, veya (iii) turizm amaçlı kiralama yapılan konutun sözleşmede belirtilen süreden daha kısa süreyle kullanıcıya teslim edilmesi hainde 100.000 Türk lirası
- Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun kira sözleşmesine uygun olarak kullanıcıya teslim edilmemesi halinde 100.000 Türk lirası, ve
- Yapılan denetimde, konutun İzin Belgesi verilmesine esas nitelikleri taşımadığının tespit edilmesi durumunda 100.000 Türk lirası

idari para cezası uygulanır.



Elvan Aziz

Ortak Avukat

eaziz@paksoy.av.tr



Mete Siber

Avukat

msiber@paksoy.av.tr

Bu not sadece bilgilendirme amaçlı olup hukuki görüş içermemektedir. Bu bilgi notundaki konulara ilişkin bir sorunuz olması halinde lütfen bizi arayınız. Tüm hakları saklıdır.

Paksoy Ortak Avukat Bürosu, yerli ve yabancı yatırımcılara Türkiye'de hukuki danışmanlık ve avukatlık hizmeti sağlamak üzere ortak girişimler, şirket birleşme ve satın almaları, rekabet hukuku, gayrimenkul yatırımları, banka ve finans hukuku, enerji mevzuatı, alt yapı yatırımları, ticari ve idari davalar, iş davaları ve vergi uyuşmazlıkları gibi geniş bir yelpazede faaliyet gösteren yerel avukatlık firmasıdır.