

Not: Konutların turizm amaçlı kiralanması hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-045.02-8431724

25.01.2024

Konu : Görüş (Konutların turizm amaçlı kiralanması hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... tarihli ve E-... sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile; İliniz, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde bulunan taşınmaz için düzenlenen yapı kullanma belgesinde 16 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm olduğu, söz konusu taşınmazda müracaat sahibine ait 3 adet mesken bulunduğu ve bahse konu meskenlerin gününbirlik olarak kiraya verilmek istendiği belirtilmiş olup söz konusu 3 adet mesken için alınacak izin belgesinin 25/10/2023 tarihli ve 7464 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1 inci maddesi “(1) Bu Kanunun amacı; konutların gerçek ve tüzel kişilere, turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

(2) Bu Kanun; konutların turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin genel esaslara, izin belgesi düzenlenmesine, idari yaptırımlara ve turizm amaçlı kiralanana konutların tabi olacağı mevzuata ilişkin hükümleri kapsar.

(3) Tek seferde yüz günden fazla süreli yapılan kiralama bu Kanunun kapsamı dışındadır.” hükmünü,

2 nci maddesi “1) Bu Kanunda geçen;

...
b) Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,

c) İzin belgesi: Kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere en fazla yüz gün süreyle kiralamasına izin verilmesi amacıyla düzenlenen turizm amaçlı kiralama izin belgesini,

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

...
g) Turizm amaçlı kiralama: Konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanmasını,

ğ) Valilik: Turizm amaçlı kiralanana konutun bulunduğu ilin valiliğini, ifade eder.” hükmünü,

3 üncü maddesi “(1) Konutların turizm amaçlı kiralanabilmesi için, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce izin belgesi alınması zorunludur. ...

...
(3) İzin belgesi başvurularında, turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesinin uygun görüldüğüne ilişkin izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu binanın tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazı zorunludur. Birden fazla bağımsız bölüm içeren

binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır, izin belgesi örneği site yönetimine iletilir.

(4) Üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda en fazla yüzde yirmi beşi için aynı kiraya veren adına izin belgesi düzenlenebilir. Aynı kiraya veren adına aynı binada izin belgesi düzenlemesine konu bağımsız bölüm sayısının beşi geçmesi durumunda, başvuruda;

a) İşyeri açma ve çalışma ruhsatının,

b) Başvuruya konu binanın, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alması durumunda, üçüncü fıkradaki hükme ilave olarak, tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın,

ibrazı zorunludur.” hükmünü,

Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmeliğin 1 inci maddesi “(1) Bu Yönetmeliğin amacı, konutların tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasların düzenlenmesidir.” hükmünü,

2 nci maddesi “(1) Bu Yönetmelik; konutların yerli veya yabancı kişilere tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralanmasına, 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.” hükmünü amirdir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde, yerli veya yabancı kişilere tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralanana konutlar için 7464 sayılı Kanun kapsamında izin belgesinin alınması gerektiği, öte yandan üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda en fazla yüzde yirmi beşi için aynı kiraya veren adına izin belgesi düzenlenebileceğinden on altı bağımsız bölüm bulunan binada aynı kiraya veren tarafından beş bağımsız bölümü geçmeyen kiralamalarda (somut olayda en fazla dört bağımsız bölüm) işyeri açma ve çalışma ruhsatına gerek olmadığı, bununla birlikte belirtilen kiralamanın binanın tüm kat maliklerinin oy birliği kararıyla mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür