

***TURİZM AMAÇLI KİRALAMA İZİN
BELGESİ İŞLEMLERİ
(7464 SAYILI KANUN)***

TURİZM AMAÇLI KİRALAMA İZİN BELGESİ NEDİR?

KİRAYA VERENİN KONUTUNU GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE EN FAZLA YÜZ GÜN SÜREYLE KİRALAMASINA İZİN VERİLMESİ AMACIYLA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VEYA KONUTUN BULUNDUĞU İLİN İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENEN BELGEDİR.

Yasal dayanak:

«KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMASINA VE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN»

Kanun no: 7464 R.G. Tarihi: 2.11.2023

«KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMASI FAALİYETLERİNİN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK»

R.G. Tarihi: 27.12.2023

HANGİ FAALİYETLER İÇİN İZİN BELGESİ ZORUNLUDUR?

**KİRALANAN KONUTUN KULLANICI TARAFINDAN HANGİ AMAÇLA
(EĞİTİM, SAĞLIK, İŞ, GEZİ, SPOR VB) KULLANILACAĞINA
BAKILMAKSIZIN,
KONUTLARIN 100 GÜN VE DAHA KISA SÜRELİ KİRALANABİLMESİ İÇİN
TURİZM AMAÇLI KİRALAMA İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.**

İZİN BELGESİ KİME VERİLİR?

- **Konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişilere (Tapu kütüğünde üst hakkı veya intifa hakkı tescilli ise belge mülkiyet hakkı sahibine değil, bu hakların sahiplerine verilir. Her iki hak da tapu kütüğünde tescilli ise belge intifa hakkı sahibine verilir)**
- **Yüksek nitelikli konutlarla (rezidanslar) sınırlı olmak üzere, talepte bulunulması durumunda, rezidansı kiralama yetkisine sahip konut işletmelerine (Yönetim ve Pazarlama İşletmeleri).**



YAPILAN BAŞVURUDA BU SIFATLARINI BELGELERLE KANITLAYAMAYANLARIN BAŞVURULARI REDDEDİLİR.

YUKARIDA BELİRTİLEN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLER HARİCİNDE TURİZM AMAÇLI KİRALAMA İZİN BELGESİ DÜZENLENEMEZ.

BİR KONUTUN MAL SAHİBİNDEN UZUN SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ YOLUYLA KİRALANARAK, KİRACI TARAFINDAN TURİZM AMAÇLI KİRALAMA İZİN BELGESİ BAŞVURUSUNDA BULUNULMASI MÜMKÜN DEĞİLDİR.

Tapuda intifa hakkı nedir? ” sorusuna, başkasına ait olan, taşınmaz bir maldan tamamen yararlanma ve kullanma hakkı olduğu cevabı verilebilmektedir. Bu hak süreli olarak verilebilirken aynı zamanda en fazla söz konusu kişinin ömrü ile sınırlı olabilmektedir. Tüzel kişilerde ise 100 yıl geçerli olmaktadır.

Üst hakkı; başka bir kişi lehine arazinin altında ya da üstünde yapı yapma veya mevcut bir yapıyı muhafaza etme yetkisi veren irtifak hakkıdır. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununda yer alan bu hakka göre arazinin mülkiyeti malikte kalır; fakat arazi üzerine inşa edilen taşınmaz malın hakkı, sahibinin kabul edilir.

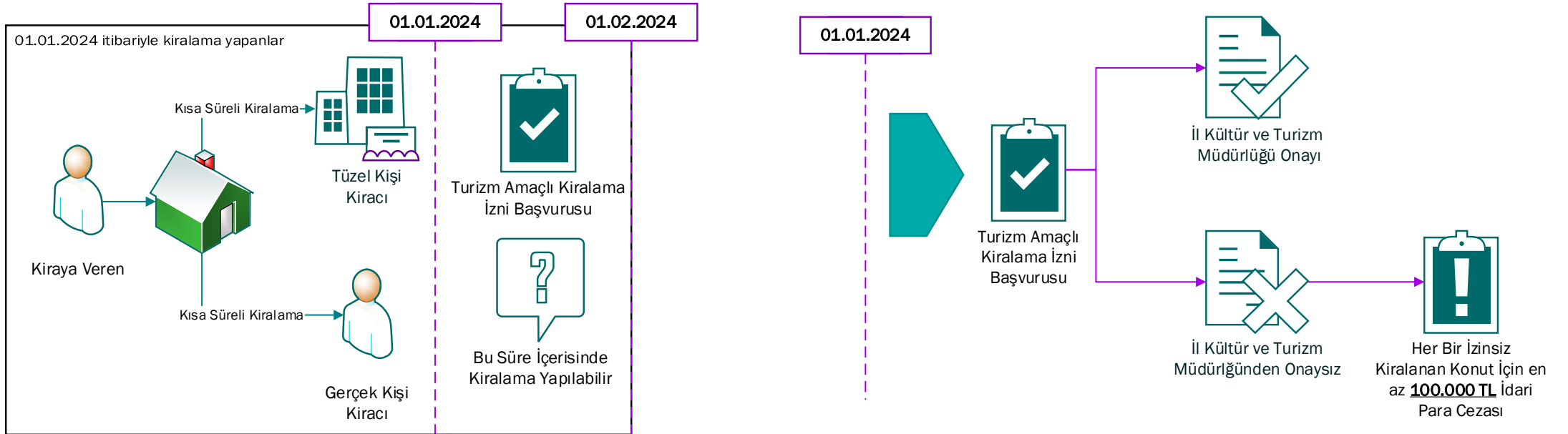
BAŞVURU NE ZAMAN YAPILIR?

7464 sayılı Kanun 1 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

1) 1 Ocak 2024 tarihi itibariyle turizm amaçlı kiralama faaliyeti yapan gerçek veya tüzel kişilerin 1 Şubat 2024 tarihine kadar başvuru yapması zorunludur. Bu süre zarfında kiralama faaliyeti yürütmelerine engel bulunmamaktadır. Bu başvurular başvuru tarihinden itibaren üç ay içerisinde sonuçlandırılır.

2) 1 Ocak 2024 tarihinden sonra turizm amaçlı kiralama faaliyetine başlamak isteyen gerçek veya tüzel kişilerin ise kiralama faaliyetine başlamadan önce izin belgesi almaları zorunludur. Bu başvurular 30 gün içinde sonuçlandırılır.

BU SÜRELERDEN SONRA İZİN BELGESİ OLMADAN TURİZM AMAÇLI KİRALAMA YAPANLAR HAKKINDA HER BİR KONUT İÇİN OLMAK ÜZERE İDARİ PARA CEZASI UYGULANIR.



BAŞVURU NEREYE YAPILIR?

Turizm amaçlı kiralama izin belgesi başvuruları sadece e-Devlet üzerinden Kültür ve Turizm Bakanlığına yapılır

(<https://turkiye.gov.tr/ktb-turizm-amacli-kiralanan-konut-izni-7918>).



BAŞVURU YÖNTEMİ

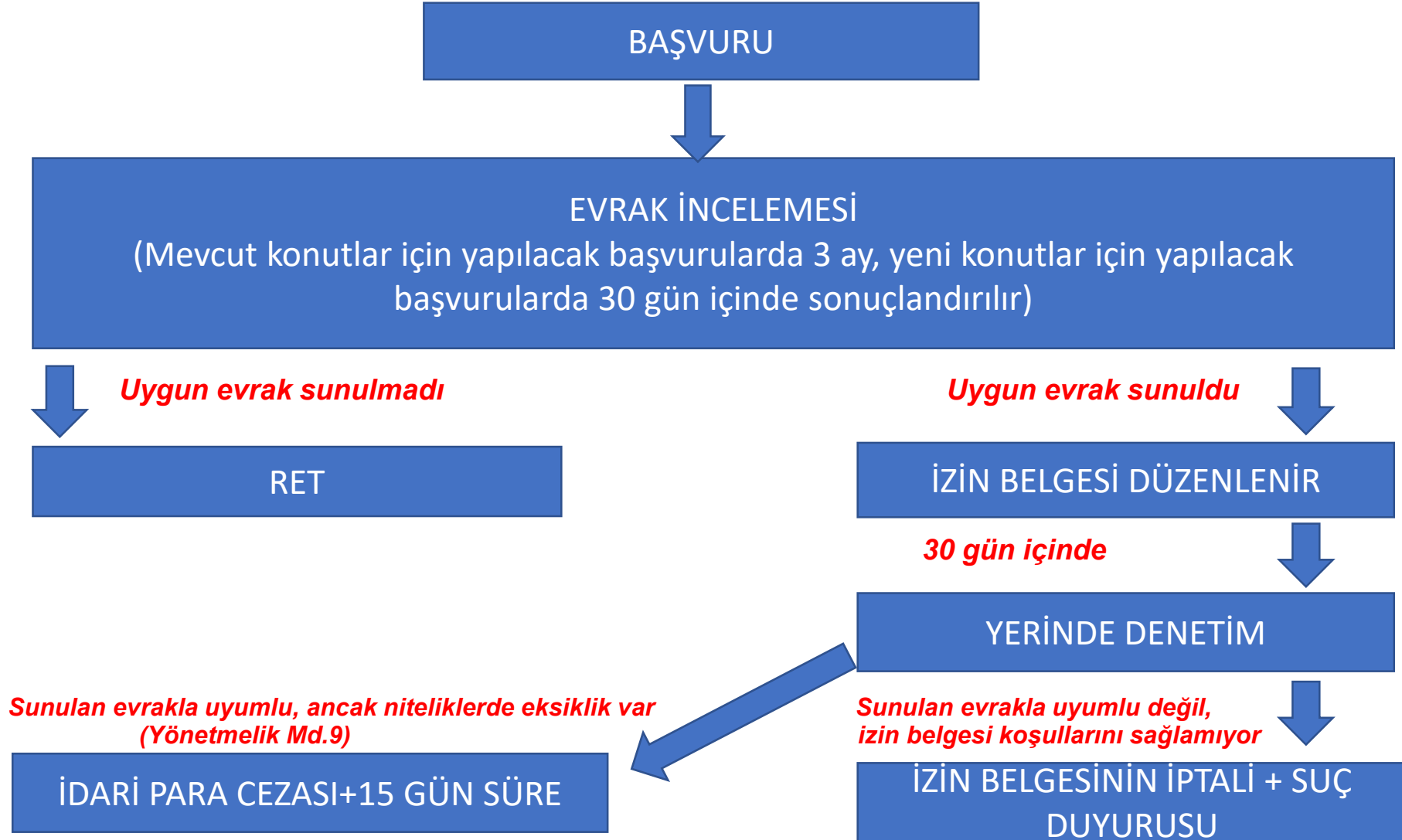
- Elden veya posta ile yapılacak başvurular dikkate alınmayacaktır. Bu nedenle başvuru yapacak kişilerin e-devlet kullanıcı adı ve şifresi olması zorunludur. Yabancı kimlik numarası olmayan kişilerin vekaletle başvuru yapması gerekmektedir.
- Tüzel kişiler adına başvuru temsile yetkili kişiler tarafından yapılır.
- Başvuru e-Devlet üzerinden yapılacağından, başvuruda sunulacak olan tüm belgelerin taranarak *.pdf formatında dijital suretlerinin hazırlanmış olması gerekir.
- Aynı binada(blokta) bulunan aynı kişiye ait konutlar için tek başvuru yapılır.



BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Yönetmelik hükmü gereği, yüksek nitelikli konutlar (rezidans) için yapılacak izin belgesi başvuruları Bakanlık (Turizm İşletmeleri Belgelendirme ve Geliştirme Daire Başkanlığı) tarafından, diğer tüm başvurular ise il kültür ve turizm müdürlükleri tarafından değerlendirilecektir.

BAŞVURU DEĞERLENDİRME SÜRECİ



BAŞVURU YAPILACAK KONUT SAYISINDA SINIR VAR MI?

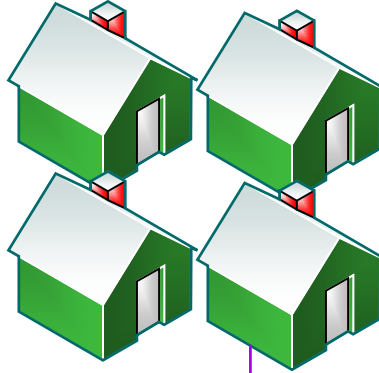
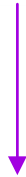
Üçten fazla bağımsız bölüm (konut) bulunan binalarda(tek bir blokta), bu binada yer alan konutların en fazla yüzde yirmi beşi için aynı kişi adına izin belgesi düzenlenebilir. Diğer bir ifadeyle, bir konut binasındaki (apartman) tüm daireler için tek bir kişi tarafından izin belgesi alınarak binanın otel olarak işletilmesi mümkün değildir.

Bu sınırlamaya uyulması kaydıyla, aynı gerçek veya tüzel kişinin başvuru yapacağı konut sayısında bir sınırlama söz konusu değildir. Ancak sayının beşi geçmesi durumunda ayrıca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması zorunludur.

Başvuru sisteminde, başvuru yapılan binadaki toplam bağımsız bölüm sayısı sorgulanmakta olup, bu sayı esas alınarak işlemlerin yürütülmesi, belirtilen sınırlamaya uymayan başvuruların reddedilmesi gerekmektedir.

BAŞVURUDA HANGİ BİLGİ VE BELGELER SUNULMALIDIR?

Kanuna göre, konutun bulunduğu binaya, başvuru yapılan konut sayısına, konutun yüksek nitelikli konut (rezidans) olup olmamasına, başvuru sahibinin niteliklerine bağlı olarak farklı bilgi ve belgelerin sunulması gerekmektedir. Bunlar aşağıda sayılmaktadır (Rezidans başvuruları Bakanlıkça değerlendirileceğinden burada ayrıca sayılmamıştır):



ORTAK BELGELER

(Değerlendirme makamı tarafından kontrol edilecek belgeler)

a) Kiraya veren gerçek kişi ise;

- 1) Türkiye Cumhuriyeti kimlik kartı veya nüfus cüzdanı fotokopisi, yabancı uyruklu ise pasaport fotokopisi,
- 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, ticaret siciline kayıtlı olmayan tüzel kişiler için vergi kimlik numarası,
- 2) Şirketi temsile yetkili kişilere ilişkin imza sirküleri veya imza beyannamesi ya da üzerinde imza örneği bulunan Türkiye Cumhuriyeti kimlik kartı veya pasaport örneği

c) Konut üzerindeki mülkiyet haklarını ve diğer aynı hakları gösteren güncel tapu örneği/kaydı,

ç) Konut üzerinde birlikte mülkiyet bulunması durumunda;

- 1) Paylı mülkiyet durumunda, pay ve paydaş çoğunluğunun sağlayacak şekilde başvuruya onay veren maliklere ilişkin yukarıda (a) ve (b) maddelerinde belirtilen belgeler ve başvuruya onay verdiklerine dair imzalı beyanları ile Bakanlık nezdinde temsil ve ilzama yetkili ve Bakanlığa karşı sorumlu olan kiraya verenin belirtildiği, tüm maliklerin yazılı beyanı,
- 2) Elbirliği mülkiyeti durumunda tüm maliklere ilişkin (a) ve (b) bentlerinde belirtilen belgeler ve başvuruya onay verdiklerine dair imzalı beyanları Bakanlık nezdinde temsil ve ilzama yetkili ve Bakanlığa karşı sorumlu olan kiraya verenin belirtildiği, tüm maliklerin yazılı beyanı,

d) Başvurunun vekaleten yapılması durumunda, yukarıdaki bentlerde sayılan belgelere ek olarak, kiraya veren veya temsile yetkili kişiler tarafından imzalanmış noter tarafından düzenlenmiş vekaletname örneği,

e) Tapu kaydında konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunmayan bağımsız bölümler için konut olarak düzenlenmiş yapı kayıt belgesi(Müstakil konutları için).

ORTAK BELGELER AYNI ZAMANDA MÜSTAKİL KONUTLAR/VİLLALAR İÇİN ARANACAK BELGELERDİR.

Bu belgeler, İzin belgesi başvurusu yapan kişi ile başvuru yapılan konut üzerindeki hak sahiplerine ilişkin olup, başvuru yapanın ve hak sahiplerinin niteliklerine uygun olan belgelerin izin belgesi için başvurulan konutların niteliğinden ve sayısından bağımsız olarak tüm konutlar için sunulması zorunludur.

BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN (KONUT) OLUŞAN BİNALARDA BULUNAN KONUTLAR

A- Ortak belgeler ve ek olarak,

B- a) 1) Söz konusu konutta turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesinin uygun görüldüğüne ilişkin bağımsız bölümün bulunduğu binada(blokta) yer alan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın noter onaylı örneği, (Tüm kat maliklerinin katılarak olumlu oy vermiş oldukları açıkça kanıtlanmadıkça, kat malikleri genel kurulu tarafından – katılanların oybirliği ile olsa dahi- alınmış olan karar ya da yönetim planında kiralamaya izin verilen hüküm bulunması yeterli değildir.)

b) Aynı binada aynı kiraya veren adına izin belgesi talep edilen konut sayısının beşi geçmesi durumunda, ilave olarak;

1) İşyeri açma ve çalışma ruhsatı;

2) Başvuruya konu binanın, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan (bloklardan) oluşan konut sitelerinde yer alması durumunda, sitedeki tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın noter onaylı örneği, (Tüm kat maliklerinin katılarak olumlu oy vermiş oldukları açıkça kanıtlanmadıkça, kat malikleri genel kurulu tarafından – katılanların oybirliği ile olsa dahi- alınmış olan karar ya da yönetim planında kiralamaya izin verilen hüküm bulunması yeterli değildir.)

KONUTLARIN SAHİP OLMASI GEREKEN ASGARİ NİTELİKLER(1)
(izin belgesi düzenlendikten sonra yapılacak denetimde değerlendirilir)

İzin belgesi için başvuru konutların aşağıdaki nitelikleri sağlaması zorunludur:

- a) En az bir yatak, tuvalet-banyo, yaşam alanı ile mutfak düzenlemesi.**
- b) 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.**
- c) Kimyevi yangın söndürücüler ile banyo-tuvalet hariç sabit ayrımı olan tüm bölümlerde yangına karşı duman detektörü, kapı arkalarında kaçış merdiveninin yerini gösteren kroki.**
- ç) Konutta kullanılan tefriş, dekorasyon, donanım ve cihazların standartlara uygun, temiz ve bakımlı ve çalışır 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 alınamaz.**

KONUTLARIN SAHİP OLMASI GEREKEN ASGARİ NİTELİKLER(2)

İzin belgesi düzenlendikten sonra yukarıda belirtilenlere ek olarak aşağıdaki niteliklerin de sağlanması zorunludur:

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

1) Konutun konumu, kişi kapasitesi, kaçınıcı katta yer aldığı, balkon/teras 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.

İZİN BELGESİ SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- a) Kiralanan konutu yukarıda belirtilen niteliklerini sağlar şekilde kullanıcıya teslim etmek.***
 - b) Asgari olarak, her kullanıcı değişiminde konutun temizlik ve bakımını düzenli olarak yapmak/yaptırmak, haşere ile düzenli olarak mücadele etmek ve buna ilişkin kayıtları muhafaza etmek.***
 - c) Site veya bina yönetimi tarafından alınan kuralları yazılı olarak veya çevrimiçi 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 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.***

YETKİLİ MAKAMLARA BİLDİRİM

- ***Düzenlenen izin belgelerinin örnekleri Bakanlığa, ilgili mahalli idareye /belediye veya il özel idaresi), kolluk güçlerine (emniyet veya jandarma), yetkili vergi dairesi müdürlüğüne gönderilir.***
- ***İzin belgesinin iptali veya başvurunun reddi durumunda da aynı kurumlara bilgi verilir.***

Bu hüküm ile kamu kurum ve kuruluşları arasında ilgili mevzuat kapsamında yükümlülüklerin takibi açısından koordinasyon sağlanması amaçlandığı gibi, izin belgesi alamayan konutların izinsiz kiralanmasının da önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.