

# Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması

## I. Giriş

Son zamanlarda çevrimiçi platformlar aracılığıyla hizmet vermeye başlamış en önemli sektörlerden biri de turizmdir. Konut sahiplerinin Airbnb, Booking.com, Trivago ve benzeri çevrimiçi platformlar aracılığıyla konutlarını gerçek ve tüzel kişilere turizm amaçlı kiralamaya başlamasıyla birlikte konaklama hizmeti açısından yeni bir alan açılmıştır.

Türk kanun koyucu ise sektörde yaşanan bu gelişmeleri göz önünde bulundurarak bu alana ilişkin kapsayıcı düzenlemeler getirme ihtiyacı duymuştur. Bu kapsamda, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın ("**Bakanlık**") kontrol ve denetimi altında; turizm amaçlı kiralanmış konutların belgelendirilmesi, kiralama faaliyeti kapsamında elde edilen gelirlerin kayıt altına alınması ve bu doğrultuda kayıt dışı kazancın engellenmesi, konaklama hizmeti alan kişilere kimlik bildirme yükümlülüğü getirilerek suç niteliği taşıyan eylemlerin önüne geçilmesi ve son olarak turizm sektöründe hizmet veren veyahut hizmet alan herkes için güvenli bir ortamın oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu çerçevede, 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("**Kanun**"), 02.11.2023 tarihli ve 32357 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Kanun kapsamında konutların turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin koşullar ve konutlarını turizm amacıyla kiraya verenlere ilişkin yükümlülükler düzenlenmiştir. Takiben kısa süreyle turizm amaçlı kiralanmaya ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amacıyla Kanun'un 6. maddesi uyarınca hazırlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik ("**Yönetmelik**") 28.12.2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Kanun ve Yönetmelik 01.01.2024 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Kanun ve Yönetmelik kapsamında sadece tek seferde yüz gün veya yüz günden kısa süreli yapılan konut kiralama, "**turizm amaçlı kiralama**" faaliyeti olarak tanımlanmış olup yüz günden fazla süreli kiralama Kanun'un kapsamı dışında bırakılmıştır. Ayrıca kanun uyarınca konut, "tapu siciline konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölümü" ifade etmekte olup Kanun ve Yönetmelik bu vasıfta olmayan taşınmazlar için uygulama alanı bulmayacaktır.

Bu çalışma kapsamında, Kanun ve Yönetmelik ile turizm amaçlı konut kiralaması kapsamında kiraya verenler ve bu kiralamalara aracılık hizmeti sağlayan platform işletmecileri için öngörülen yükümlülükler ile turizm amaçlı konut kiralaması faaliyetlerine ilişkin olarak yürürlüğe giren diğer kurallar soru cevap yönetimiyle ele alınmaktadır.

## **II. Turizm Amaçlı Kiralamaya İlişkin Kurallar**

### **1. Kimler Turizm Amaçlı Konut Kiralaması Yapabilir?**

Konutların gerçek veya tüzel kişilere yüz günden kısa süreyle yani turizm amaçlı olarak kiralanabilmesi için kiraya verenin, turizm amaçlı kira sözleşmesi kurulmadan önce Bakanlık'a başvurarak Kanun'da turizm amaçlı kiralama izin belgesi ("**İzin Belgesi**") olarak tanımlanan idari izni alması gerekmektedir. İzin Belgesi sahibi olmayan kişiler veya şirketler turizm amaçlı kiralama yapamazlar.

Öte yandan , 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde tanımlanan ve aynı yönetmeliğin 19. 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 ("**Yüksek Nitelikli Konut**") kiralama faaliyetleri ilgili konut işletmesi eliyle de yapılabilir. Bu durumda izin belgesi konut işletmesini yapan yönetim şirketi adına düzenlenir.

Ayrıca Kanun, yürürlük tarihi olan 01.01.2024 tarihinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinde bulunanlar için özel bir geçiş düzenlemesi getirmiştir. Buna göre bu tarih itibariyle turizm amaçlı kiralama faaliyetinde bulunanlar, 01.01.2024 tarihinden itibaren bir ay içinde (01.02.2024 tarihine kadar) izin belgesi almak üzere Bakanlığa başvurmak zorundadırlar. Bu yükümlülüğe uymayanlar hakkında, Kanun'da öngörülen yaptırımlara uygulanacaktır. Bu kapsamda izin belgesi düzenlenmesi işlemleri, başvuru tarihinden itibaren 3 ay içinde sonuçlandırılacaktır. Başvurusu kabul edilmeyenler faaliyette bulunmaya devam edemez, ancak bu konutların kullanıcılarının hakları sözleşme süresi sonuna kadar devam eder.

## 2. Kimler Turizm Amaçlı Kiralama İzin Belgesi Alabilir?

Kanun kapsamında turizm amaçlı kiralama hizmeti vermek ve dolayısıyla turizm amaçlı kiralama izin belgesi almak isteyen kişi veya şirketlerin konutu malik veyahut intifa ya da üst hakkı sahibi sıfatıyla kullanıyor olması gerekmektedir. Bu sığata sahip olmayan kişi veya şirketler turizm amaçlı kiralama izin belgesi başvurusu yapamazlar, dolayısıyla turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütemezler.

Ülkemizde özellikle konutu uzun süredir kiracı olarak kullanan kişilerin ev sahibinin bilgisi dışında ve izin almadan alt kiralama faaliyetlerinde bulunması nedeniyle Kanun'da bu faaliyetlere yönelik de düzenleme yapılmıştır. Buna göre, bir konutu turizm amaçlı olmaksızın kiralamış bir kiracının kiraladığı konutu turizm amaçlı olarak kiraya vermesi ve bu kapsamda izin belgesi sahibi olması mümkün değildir.

Ayrıca izin belgesi sahibinden turizm amacıyla kiralanan konutun da kullanıcı tarafından kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve kendi adına mesken olarak kullanma amacıyla kiralanan konutun kiracısı tarafından kendi nam ve hesabına turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiralınması yasaklanmıştır. Ancak Yüksek Nitelikli Konutların kiralama faaliyetlerinin konut işletmesi eliyle yapıldığı durumlarda bu yasak uygulanmaz.

Ayrıca, Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları ile kiraladıkları konutları personellerine kullandıran tüzel kişiler yukarıda anılan yasak kapsamı dışında tutulmuştur.

Kanun'da izin belgesi yönünden öngörülen bir diğer sınırlama da üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda aynı kiraya veren adına en fazla binadaki bağımsız bölümlerin yüzde yirmi beşi oranındaki bağımsız bölüm için izin belgesi düzenlenebilecek olmasıdır. Aynı kiraya veren adına aynı binada izin belgesi düzenlemesine konu bağımsız bölüm sayısının beşi geçmesi durumunda ise, başvuruda işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile başvuruya konu binanın, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alması durumunda, tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazı zorunludur. Ancak Yüksek Nitelikli Konut'lar için izin belgesi düzenlenirken bu şart aranmamaktadır.

### **3. Turizm Amaçlı Kiralama İzin Belgesi Başvurusu Nasıl Yapılır?**

#### **A. Başvuru Nasıl Yapılır?**

İzin belgesine ilişkin tüm başvurular e-Devlet üzerinden gerçekleştirilir. E-devlet üzerinden yapılmayan izin belgesi başvuruları değerlendirmeye alınmaz.

#### **B. İzin Belgesi Başvuru Süreci Nasıl Sonuçlandırılır?**

İzin başvurusu başvurularının 30 gün içinde olumlu veya olumsuz şekilde sonuçlandırılması zorunludur.

Yüksek Nitelikli Konutlar ile 01.01.2024 tarihi öncesinde turizm amaçlı olarak kiralanmış olan konutlara ilişkin başvuru işlemleri Bakanlıkça incelenerek sonuçlandırılır. Diğer başvurular ise konutun bulunduğu ilin il kültür ve turizm müdürlüğü tarafından incelenir ve sonuçlandırılır.

Başvuru evrakında eksiklik bulunması veya sunulan evrakın Kanun ve Yönetmelik hükümlerine uygun olmaması durumunda, yapılan başvuru ret gerekçesi başvurana bildirilerek reddedilir.

Başvurunun olumlu sonuçlanması ve izin belgesi düzenlenmesini takiben belgenin düzenlendiği tarihten başlayarak 30 gün içerisinde ilgili konutta fiziki denetim yapılır. Yapılan bu fiziki denetimde asgari nitelikleri taşımadığı tespit edilen konutların izin belgesi sahipleri hakkında 100.000,- TL idari para cezası uygulanarak başvurucuya tespit edilen eksikliklerin giderilmesi için 15 gün süre verilir. Bu süre sonunda yapılacak ikinci denetimde de söz konusu eksikliklerin giderilmediğinin tespit edilmesi halinde ise izin iptal edilir.

Yapılan ilk denetimde ilgili konutun asgari şartları sağladığının, ancak belgede yer alması gereken bilgilerde değişiklik/düzeltilme yapılması gerektiğinin tespit edilmesi durumunda ise idari para cezası uygulanmaz, sadece izin belgesi denetimde tespit edilenlere göre güncellenir.

Başvurunun olumlu sonuçlanması halinde, düzenlenen izin belgesinin bir örneği Bakanlığa, ilgili mahalli idareye, konutun bulunduğu bölgeden sorumlu kolluk güçlerine ve konutun bulunduğu yer vergi dairesi müdürlüğüne gönderilir. İzin belgesi başvurusunun reddi halinde de aynı kurum ve kuruluşlara bilgi verilir.

Düzenlenen izin belgesinde aşağıdaki bilgilere yer verilir:

- 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,

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. Ancak Yüksek Nitelikli Konut'larda tüm konutların konut işletmesi tarafından kiraya verilmesi durumunda konut işletmesi adına tek izin belgesi ve plaket düzenlenir.

Kiraya verenin mesken amaçlı olarak kullanımında olan belgesiz konutunun bir veya birkaç odasının kiralamaya konu edilmesi amacıyla izin belgesi düzenlenemez.

Ayrıca izin belgesinin düzenlenme tarihinden itibaren en az 2 yılda bir ilgili konutlar yukarıdaki esaslar çerçevesinden yeniden fiziki denetime tabi tutulur.

2024 yılı içerisinde uygulanacak izin belgesi ücretleri Bakanlık tarafından belirlenmiştir. Buna göre turizm amaçlı konut kiralama izin belgesi başvuruları için başvuru ücreti alınmayacak olup belge ücreti 5.000,- TL olarak belirlenmiştir. Yönetmelik uyarınca tek bir belge düzenlenecek Yüksek Nitelikli Konutlar'ın her biri için ise ayrı belge ücreti alınacaktır.

### **C. Başvuru Kimin Tarafından ve Hangi Belgelerle Yapılır?**

Başvuru kural olarak, ilgili konutun maliki tarafından yapılır. Mülkiyet hakkından başkaca bir hak sahipliği sıfatına sahip intifa veya üst hakkı bulunan kişilerin ve aynı binada birden fazla konut üzerinde hak sahipliği bulunan kişilerin ne şekilde başvuru yapması gerektiği de Yönetmeliğin 5. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda izin belgesi başvurusu için başvuruda bulunacak kişinin niteliğine göre değişen belgeler talep edilmiştir.

Buna göre; gerçek kişiler için kimlik kartı fotokopisi ve kartta imza örneğinin bulunmaması halinde imza beyannamesi talep edilirken; tüzel kişiler için vergi kimlik numarası, ticaret sicil numarası veya MERSİS numarası ile temsile yetkili kişilere ilişkin

imza örneği bulunan belge talep edilmiştir. Hem gerçek kişilerin yapacağı başvuruda hem de tüzel kişilerin yapacağı başvuruda konut üzerindeki hak sahipliği yapısını gösteren güncel tapu örneği/kaydı da talep edilmektedir.

Yine turizm amaçlı kiralamaya konu edilecek konutun niteliğine göre de başvuruda talep edilecek bilgilerin niteliği farklılaşmaktadır. Konutun üzerinde paylı veya elbirliğiyle mülkiyet bulunması, konutun birden fazla daire içeren bir binada bulunması veya Yüksek Nitelikli Konut niteliğinde olması halinde sayılan belgelere ek olarak Yönetmelik'te belirtilen diğer belgelerin de sunulması gerekmektedir.

#### **4. Turizm Amaçlı Kiralama Yapılabilmesi İçin Komşuların Muvafakati Gerekir Mi?**

Binadaki kat maliklerinin düzenini korumak ve olası ihtilafların önüne geçebilmek amacıyla kiraya veren; Bakanlık'a yapacağı izin belgesi başvurusunda kiralama faaliyetine konu dairenin bulunduğu binadaki tüm kat maliklerinin oybirliğiyle almış olduğu "konutun turizm amacıyla kiralanmasının uygun bulunduğuna" ilişkin kararı ibraz etmek zorundadır. Turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yapılacağı konut site içerisindeyse sadece kiralanacak dairenin bulunduğu binanın kat maliklerinin tamamının onayı gerekmektedir. Ancak bu durumda izin belgesi örneği site yönetimine iletilir.

Öte yandan, ilgili konutun bulunduğu ana taşınmazın yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan Yüksek Nitelikli Konutlar için yapılacak izin belgesi başvurularında ise kat maliklerinden alınmış onay kararının ibrazı gerekmemektedir.

#### **5. Turizm Amaçlı Olarak Yapılan Kiralamaların İdari Kurumlara Bildirilmesi Zorunlu Mudur?**

Turizm amaçlı olarak kiralanan konutlarda konaklayacak kişilerin düzenli olarak bildirilmesi ile suç işlenmesinin önüne geçilmesi amacıyla turizm amaçlı kiralama izin belgesi verilen konutlar hakkında 26.06.1973 tarih ve 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu hükümleri uygulanır. İzin belgesi sahibi kiraya veren konutunda konaklayan kişiler hakkında bildirim yapma konusunda sorumlu tutulmuştur. Böylelikle konutlarda konaklayacak kişilerin ilgili idari birimlere düzenli olarak bildirilmesi suretiyle suç işlenmesinin önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin detayları düzenleyen yönetmeliğin tam metni için lütfen [linke](#) tıklayınız.



## 6. Hangi Konutlar Turizm Amaçlı Olarak Kiralanabilir?

Kanun uyarınca sadece tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan bağımsız bölümler turizm amaçlı kiralamaya konu olabilir.

Ayrıca Yönetmelik izin belgesi için başvurulmuş konutlarda bir kısım asgari şartların bulunmasını zorunlu kılmış, bu şartlar Yönetmelik'in 9. maddesinde sayılmıştır. Buna göre başvuruya konu her bir konutun aşağıdaki asgari şartları taşıması 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 ayrımı 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 çalışır durumda olması.
- Konutun kapasitesinin yeterli olması. (Her bir 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.)

Öte yandan, konutlar izin belgesine sahip olduğunu gösteren ve Bakanlıkça hazırlanarak soğuk damgayla işaretlenmiş olan turizm plakentin turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılması da zorunludur. Bu plakette; "Turizm Amaçlı Konut" ibaresi ile konutun Bakanlığında denetimine tabi olduğu bilgisi, izin belgesinin tarihi ve numarası, izin belgesi sahibinin irtibat numarası ve konutun adresi bulunur. Bakanlıkça 2024 yılı için yayınlanmış ücret tarifesinde plaket ücreti 5.000,- TL olarak belirlenmiş olup tek bir plaket düzenlenecek Yüksek Nitelikli Konutlar'ın her biri için ayrı plaket ücreti alınacaktır.

## **7. Turizm Amaçlı Konut Kiralamalarına İlişkin Tanıtımlarda Dikkat Edilmesi Gereken Özel Hususlar Var Mıdır?**

Bu kapsamda öncelikle belirtmek gerekir kiraya veren haricinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yürütülmesi halinde bu kiralamalar, münhasıran 14/9/1972 tarihli ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları aracılığıyla yapılabilir. Bu belgeye sahip olmayan emlak danışmanlarının turizm amaçlı konut kiralamalarına aracılık yapması bu özel yasa düzenlemesi karşısında mümkün görünmemektedir.

Öte yandan, Yönetmelik yukarıda sayılan şartların izin belgesi düzenlenmeden önce sağlanmış olması gerektiğini düzenlerken, izin belgesi düzenlendikten sonra konutun tanıtım ve pazarlamasının yapıldığı her türlü ortamda konutun izin belgesinin örneğinin okunaklı bir şekilde yayımlanmasını şart koşturmaktadır.

Ayrıca Yönetmelik uyarınca söz konusu kiralamalara ilişkin tanıtımlarda aşağıdaki bilgilerin yer alması da zorunludur:

- 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,
- Kablolulu/kablosuz internetin imkanın bulunup bulunmadığı gibi bilgiler ve sunulan diğer hizmetlere ilişkin bilgilendirme.
- Site veya apartman yönetimi tarafından alınan kurallara ilişkin bilgilendirme.
- Konutu teslim alma ve kullanım süresi sonunda boşaltılma saatleri ile temizlik hizmeti verilip verilmediğine ilişkin bilgilendirme.



## 7. Mevzuata Aykırı Şekilde Turizm Amaçlı Olarak Kiralama Yapanlara ve Bunlara Aracılık Edenlere Hangi Yaptırımlar Uygulanır?

Kanun ve Yönetmelik, konutların turizm amaçlı olarak kiralanmasına ilişkin kural ve yükümlülüklerin ihlali durumunda izin belgesi olmayan kişilere, izin belgesi olan kişilere ve bu kiralamalara aracılık eden ve bunların tanıtımı yapan platformlara uygulanacak yaptırımları ayrı ayrı düzenlemiştir.

### A. İzinsiz Turizm Amaçlı Kiralama Yapanlara Uygulanacak Yaptırımlar:

Kanun'a aykırı şekilde izinsiz turizm amaçlı kiralama yapanlar için ihlalin ağırlığına göre farklı tutarlarda olmak üzere idari para cezası yaptırımları öngörülmüştür. Buna göre;

- İzin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanmış konutları kiraya verenlere, kiralama yapılan **her bir konut için 100.000,- TL** idari para cezası uygulanır ve izin belgesi alarak faaliyette bulunabilmesi için on beş gün süre verilir. Verilen on beş günlük süre sonunda izin belgesi alınmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetine devam edenlere **500.000,- TL** idari para cezası uygulanır ve izin belgesi alarak faaliyette bulunabilmesi için bir kez daha on beş gün süre verilir. İkinci kez verilen süreye rağmen, izin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetlerine devam edenler hakkında **1.000.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- İzin belgesi sahibinden kiraladığı turizm amaçlı konutu kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiraya verenler hakkında **her bir sözleşme için 100.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- Kendi adına mesken olarak kullanmak amacıyla kiraladığı konutu kendi nam ve hesabına turizm amaçlı kiraya verenler hakkında, **her bir sözleşme için 500.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- 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 **1.000.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- Kiraya verenin mesken amaçlı olarak kullanımında olan belgesiz konutunun bir veya birkaç odasının kiralamaya konu edilmesi halinde, kiraya verene **100.000,- TL** idari para cezası uygulanır.

## **B. Yasal Yükümlülüklerini İhlal Eden İzin Belgesi Sahiplerine Uygulanacak Yaptırımlar:**

Kanun sadece izinsiz kiralama yapanlara değil ayrıca izin belgesi sahibi olmasına rağmen kanuni yükümlülüklerini ihlal edenlere uygulanacak idari yaptırımları da ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir. Buna göre;

- Bakanlıkça istenilen bilgi ve belgeleri 30 gün içerisinde göndermeyen, eksik gönderen, yanıltıcı bilgi veya belge veren izin belgesi sahiplerine **100.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- Kiraya verenin miras dışında bir hukuki işlemle değişmesi ve bu değişikliğin tapu siciline tescil tarihinden itibaren otuz gün içerisinde bildirilmemesi durumunda izin belgesi sahibine **100.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- 07.2019 tarih ve 7183 sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun kapsamında turizm payının ödenmesine ilişkin belgenin Bakanlıkça belirlenen süre içerisinde Bakanlık'a ibraz etmeyen veya yapılacak denetimlerde bu belgeyi sunmayan izin belgesi sahiplerine **50.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- 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 tanıyan veya taahhüt ettiği koşulların sağlamayan veya turizm amaçlı kiralama yapılan konutun sözleşmede belirtilen süreden daha kısa süreyle kullanıcıya tahsis eden izin belgesi sahiplerine **100.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- Turizm amaçlı kiralama yapılan konutu, sözleşmeye uygun olarak kullanıcıya teslim etmeyen izin belgesi sahibine **100.000,- TL** idari para cezası uygulanır. Bu durumda ayrıca alınan ödemeyi 15 günlük süre içinde kullanıcıya iade etmeyen izin belgesi sahibine **200.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- Bakanlıkça düzenlenen plaketi turizm amaçlı kiralama yapılan konutların girişine asılmasını sağlamayan izin belgesi sahibine **100.000,- TL** idari para cezası uygulanır ve asılması için on beş gün süre tanınır. Söz konusu plaketin 15 gün içerisinde turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılmaması durumunda, izin belgesi sahibine **500.000,- TL** idari para cezası uygulanır.
- Yapılan denetimde, turizm amaçlı kiralanan konutun izin belgesi verilmesine esas nitelikleri taşımadığının tespit edilmesi durumunda izin belgesi sahibine **100.000,- TL** idari para cezası uygulanır ve aykırılıkların giderilmesi için on beş gün süre verilir.

Öte yandan, Kanun belli hallerde verilen izin belgesinin iptal edilebileceğini de düzenlenmiştir. Buna göre aşağıdaki hallerde izin belgesi iptal edilir:

- İzin belgesi sahibinin izin belgesinin iptalini talep etmesi,
- Turizm amaçlı kiralama faaliyetine son verildiğinin tespit edilmesi,
- Kiraya verenin miras dışında bir hukuki işlemle değişmesi ve bu değişikliğin tapu siciline tescil tarihinden itibaren otuz gün içerisinde bildirilmemesi durumunda verilecek 30 günlük süre izin belgesinin devri için turizm amaçlı kiralama yapılan konutun yeni kiraya vereni tarafından başvuru yapılmaması veya izin belgesi sahibi değişikliğinin uygun görülmesine rağmen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi.
- Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, kamu düzeni, kamu güvenliği ve genel ahlaka aykırı olarak kullanıldığının yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından bildirilmesi.
- Yapılan denetimde, konutun izin belgesi verilmesine esas nitelikleri taşımadığının tespit edilmesi halinde aykırılıkların giderilmesi için verilen on beş günlük süre içinde aykırılıkların giderilmediğinin tespit edilmesi.

İzin belgesinin iptali halinde, Bakanlığa, ilgili mahalli idareye, konutun bulunduğu bölgeden sorumlu kolluk güçlerine ve konutun bulunduğu yer vergi dairesi müdürlüğüne bilgi verilir.

Son olarak önemle belirtelim ki izin belgesi iptal edilen konutların kullanıcılarının hakları izin belgesinin iptali ile sona ermez, sözleşme süresi sonuna kadar devam eder.

### **C. Mevzuata Aykırı Kiralamalara Aracılık Eden ve Bunları Tanıtanlara Uygulanacak Yaptırımlar:**

İzin belgesi olmayan konutların turizm amaçlı kiralanmasına aracılık edenler hakkında, **her bir sözleşme için 100.000,- TL** idari para cezası uygulanır.

Ayrıca, yukarıdaki anılan Kanun'a aykırı faaliyetlerin elektronik ticaretine ve tanıtımına imkân sağlayan ve Bakanlık tarafından yapılan uyarıya rağmen yirmi dört saat içinde içeriği yayından kaldırmayan çıkarmayan 23/10/2014 tarihli ve 6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunda tanımlanan aracı hizmet sağlayıcıları hakkında, **her bir konut için 100.000,- TL** idari para cezası uygulanır. İhlalin gerçekleştiği yayın, kısım, bölüm ile ilgili olarak içeriğin çıkarılmasına ve/veya erişimin engellenmesine karar verilir ve bu karar uygulanmak üzere Erişim Sağlayıcıları Birliğine

gönderilir. Bu karara uyulmaması halinde aracı hizmet sağlayıcılar hakkında **her bir konut için 100.000,- TL** idari para cezası uygulanır.

### III. Sonuç

Konutların kısa süreli olarak kiralanmasındaki artış ve bu alanda yoğun bir ticari faaliyetin oluşması neticesinde öncelikle Kanun yayınlanmış, takiben de Kanun'da yer alan düzenlemelerin uygulanmasına ve detaylandırılmasına yönelik Yönetmelik yayınlanmıştır. Kanun ve Yönetmelik sadece konutlarını kısa süreli olarak kiraya verenlere değil ayrıca bu kiralamalara aracılık eden veya bunların tanıtımlarının yer verildiği platform işletmecileri için de özel yükümlülükler getirmiştir. Kanun ve Yönetmelik'in 01.01.2024 tarihinde yürürlüğe girmesi sonrasında artık konutlarını kısa süreli olarak kiraya vermek isteyen kişi ve şirketlerin bu düzenlemeler ışığında gerekli izinleri almaları, kiralama ve tanıtım faaliyetlerini bu yeni mevzuata uygun yürütmeleri gerekmektedir. Aynı şekilde bu faaliyetlere aracılık eden veya bu kiralamaların tanıtımına platform sağlayanlar da bu kurallara uymakla yükümlüdürler. Aksi halde mevzuat aykırı davrananlar, Kanun ve Yönetmelik'te kendileri için öngörülen yaptırımlarla karşılaşacaklardır.

**Uyarı:** Bu makale, okuyucuya elde aldığı konu hakkında genel bir bakış sunmayı amaçlamaktadır. Her bir somut olay, kendi koşullarına göre değerlendirilmelidir.