



Sayı : E-25593544-010.06.02-4769016

22.02.2024

Konu : Genelge

GENELGE

2024/2

25/10/2023 tarihli ve 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 2/11/2023 tarihli ve 32357 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış olup, Kanunun turizm amaçlı konut kiralamasına ilişkin hükümleri 1/1/2024 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

7464 sayılı Kanun uyarınca konutların tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amacıyla hazırlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik 28/12/2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak 1/1/2024 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

7464 sayılı Kanunun "Daha önce yapılan turizm amaçlı kiralamalar" başlıklı geçici 1 inci maddesi uyarınca; bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte turizm amaçlı kiralama faaliyetinde bulunanlar tarafından, izin belgesi alınmaya veya başvuru reddedilinceye kadar faaliyetlerine devam edebilmeleri için 1/1/2024 tarihinden itibaren bir ay içinde izin belgesi almak üzere Bakanlığa başvurulması zorunludur. Bu başvuruların, başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde sonuçlandırılması gerekmektedir.

Geçici madde kapsamına girmeyen başvuruların ise başvuru tarihinden itibaren otuz gün içinde sonuçlandırılması zorunludur.

Yönetmelik hükmü gereği, yüksek nitelikli konutlar (rezidans) için yapılacak izin belgesi başvuruları Bakanlığımız (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) tarafından, diğer tüm başvurular ise il kültür ve turizm müdürlükleri tarafından değerlendirilecektir.

Turizm amaçlı kısa süreli kiralanmış konutlarda, işyeri su ve atıksu tarifesi uygulanması gerektiğinden, izin belgesi düzenlenen ve/veya iptal edilen konutlara ilişkin verilerin, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla, yüksek nitelikli konutlarda (rezidans) Bakanlığımız (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) tarafından, diğer konut tiplerinde ise il kültür ve turizm müdürlükleri tarafından ilgili su ve kanalizasyon idaresi müdürlüğü ile paylaşılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara ek olarak, izin belgesi başvurularına ilişkin olarak yapılacak değerlendirmelerde, anılan mevzuatın yanı sıra aşağıda yer alan hususlara da uyulması gerekmektedir:

1) Konutun kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmamış birden fazla bağımsız bölüm içeren ve birlikte mülkiyete konu bir binada bulunması durumunda;

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DA1D7B2C-7E15-42DF-AD2F-81B442AE483E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr



Tapu kaydı üzerinden yapılan sorgulama sonucunda, taşınmazın vasfının konut olduğunun anlaşılması halinde, başvuru yapılan konut veya konutların hangi paydaşa ait olduğunu gösteren noter tarafından düzenlenmiş paylaşım sözleşmesi ile birlikte binada bulunan tüm konutların sayısını ve tanımlamasını sağlayacak numarataj belgesinin başvuru ekinde sunulması gerekmektedir.

Tapuda kat veya daire sayısı belirtilen durumlarda ise başvuru yukarıda belirtilen belgelerle tapu kaydına uygun olarak yapılacaktır. Yapılan denetimde tapu kaydında olmadığı tespit edilen dairelere ilişkin düzenlenmiş olan izin belgeleri iptal edilecektir.

Konutun üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda bulunması durumunda, Kanununun 3 üncü maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen koşullar uygulanacaktır.

2) Konutun kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmamış birden fazla bağımsız bölüm içeren ve tek kişinin mülkiyetine konu bir binada bulunması durumunda;

Tapu kaydı üzerinden yapılan sorgulama sonucunda, taşınmazın vasfının konut olduğunun anlaşılması halinde, binada bulunan tüm konutların sayısını ve tanımlamasını sağlayacak numarataj belgesinin başvuru ekinde sunulması gerekmektedir.

Tapuda kat veya daire sayısı belirtilen durumlarda başvuru tapu kaydına uygun olarak yapılır. Yapılan denetimde tapu kaydında olmadığı tespit edilen dairelere ilişkin izin belgeleri iptal edilir.

3) Başvuru yapılan konutun müstakil konut olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkin olarak;

Kullanış yönünden başka bir yapı ile bağlantısı olmayan tek bir bağımsız bölümden oluşan konutlar, bitişik nizam ya da ikiz yapı niteliğinde olup dışarıdan bağımsız girişe sahip olan konutlar ile en fazla iki katlı yapıların ikinci katında bulunmakla birlikte dışarıdan bağımsız girişe sahip olan konutlar müstakil konut olarak değerlendirilir.

Bunun dışında kalan konutlar müstakil konut olarak değerlendirilemez. Aksi yöndeki uygulama mevzuata aykırılık teşkil edeceğinden, bu hususa azami özen gösterilmesi gerekmektedir.

4) Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamındaki konaklama tesisleri (otel, motel, pansiyon, ev pansiyonculuğu, tatil köyü, kamping, apart otel, kırsal turizm tesisi) türünde işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunan tesisler için, bu ruhsat iptal edilmedikçe 7464 sayılı Kanun kapsamında izin belgesi düzenlenemez. Bu yönde tereddüt olan başvurularda ilgili yerel yönetimden sorgulama yapılacaktır.

5) İmar planında turizm alanı kullanımında kalan ve bu nedenle tapusunda konaklama tesisi (pansiyon, apart otel, otel, motel, tatil köyü, kamping) olduğunu belirten ibareler bulunan yapılar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 5 inci maddesine tabi olup bu yapılar için izin belgesi düzenlenmez.

6) Konutun intifa hakkı ya da üst kullanım hakkının kurulabilmesi için tapuya tescili zorunludur. Bu konuda taraflar arasında düzenlenmiş sözleşme, noter onaylı olsa dahi sadece bu hakkın kurulacağına yönelik bir irade beyanı anlamına gelir ve tapuda tescil edilmemiş ise hak kurulmuş olarak kabul edilemez.

7) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca, tapu kütüğünün beyanlar hanesine eklenen devre mülk sözleşmesi doğrultusunda devre mülk pay sahibi olan devre tatilcilerin kendilerine ait dairelerini taahhüt edilen süreler içerisinde turizm amaçlı kısa süreli kiralayabilir. Ancak, devremülklerde, devre tatilciler tarafından turizm amaçlı kısa süreli kiralama yapılabilmesi için izin belgesi alınması zorunlu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DA1D7B2C-7E15-42DF-AD2F-81B442AE483E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr



olup bu konuda herhangi bir istisna bulunmamaktadır. Tapulu dönemini kiraya vermek isteyen kişi, diğer dönemlerin tapu sahiplerinden ve aynı blokta birden fazla daire varsa onların tamamından muvafakat alarak başvuru yapmalıdır.

8) Tiny house (mobil ev), 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu kapsamında araç statüsünde olduğundan, arsa/tarla tapusuna sahip olup, söz konusu arsa/tarla içerisinde mobil ev bulunan kişilerin 7464 sayılı Kanunun geçici ikinci maddesi kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Söz konusu mobil ev türüne ilişkin talepler Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğinin 35/A maddesi kapsamında değerlendirilmelidir.

9) Müstakil konutlar ve yüksek nitelikli konutlar için 7464 sayılı Kanunda yer alan istisnaların diğer konut tiplerine uygulanması mevzuata aykırılık teşkil edeceğinden, anılan konut tiplerine uymayan başvuruların ivedilikle doğru konut tipine uygun olarak başvuru yapılmasının sağlanması gerekmektedir. Başvuru hakkına sahip kişi dışında başvuru yapılması ve doğru konut tipine başvurulmaması hatalı başvuru olarak kabul edilir. 7464 sayılı Kanunun geçici 1 inci maddesi kapsamında yapılan başvurularda, hatalı başvuru yapıldığının tespiti halinde, başvurunun iadesi üzerine iade tarihinden itibaren 15 gün içerisinde yeniden başvuru yapılması durumunda, ilk başvuru tarihi esas alınarak işlemler yürütülür.

10) Ulusal Adres Veri Tabanında (UAVT) yer alan adres bilgisi ile tapuda yer alan bilgi farklı olduğu durumda, belgelendirme işlemlerinde UAVT bilgisi esas alınır.

11) Yönetmeliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrasının "e" bendi uyarınca yapılan başvurularda kiraya veren veya temsile yetkili kişiler tarafından imzalanmış noter tarafından düzenlenmiş vekaletname örneği sunulması durumunda, kiraya veren adına başvuruda bulunulabilir. Ayrıca, kiraya verenin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmaması durumunda, ülkelerindeki devlet makamları tarafından düzenlenecek resmi evrak ile yetkilendirilen kişiler tarafından kiraya veren adına başvuru yapılabilir. Ancak, vekaletname ile yapılacak başvurularda belge konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişi adına düzenlenir.

12) Yüksek nitelikli konut başvurularında; kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan ve 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında düzenlenmiş tapu kütüğüne şerh edilen yönetim planı örneğinin sunulması gerekmektedir. Bununla birlikte, tapu kütüğüne şerh edilmiş yönetim planında, başvuru konusu konutun otel, motel, apart, pansiyon gibi turizm amaçlı kullanımlara tahsis edilebileceği yönünde bir ibare bulunması halinde de uygun kabul edilir.

Yukarıda belirtilen usul ve esaslar, 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikte yer alan hükümlerin uygulanmasında tereddüde düşülen konulara açıklık getirilmek üzere hazırlanmıştır.

İzin belgesi başvurularının değerlendirilmesi sürecinde, tespit edilen eksikliklerin öncelikle HİTİT Sistemi üzerinden eksiklik bildirilerek tamamlanmasının sağlanması, 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikte yer alan kurallara (kat maliklerinin muvafakati, yüzde yirmi beş şartı, işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınma yükümlülüğüne ilişkin kriterler, başvuru hakkına sahip olanlar, başvuruda sunulması gereken bilgi ve belgeler vb) uyulup uyulmadığı sorgulanması, bu kuralların yorumlanmasında tereddüde düşülen konularda işbu Genelgeye başvurulması, 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik ve işbu Genelgede belirtilen hususlara azami özen gösterilerek uygulamaya yön verilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Nuri ERSOY

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DA1D7B2C-7E15-42DF-AD2F-81B442AE483E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr



Bakan

Dağıtım:

81 İL VALİLİĞİNE

(İl Kùltür ve Turizm Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DA1D7B2C-7E15-42DF-AD2F-81B442AE483E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

