

Turizm Amacıyla Konutların Kiralanmasına İlişkin Gelişmeler

7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("**Kanun**"), 2 Kasım 2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Kanun konutların en fazla 100 gün süreyle kiralanmasına ilişkin şartları ve konutları turizm amacıyla kira verenlerin yükümlülüklerini detaylı şekilde düzenlemekte olup ilgili düzenlemeler 1 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Kanun koyucu tarafından son yıllarda dünyada ve ülkemizde ikincil konutların kısa süreli olarak kiralanması suretiyle turistik konutun yaygınlaşması ve bu hizmetlerin turizm sektöründe yeni bir alt kol haline geldiğini gözeterak turizm sektörünün tek elden ve kapsayıcı bir stratejiyle geliştirilmesi amacıyla konuyu düzenleme ihtiyacı duymuştur. Bu çerçevede, turizm amaçlı kiralanana konutların belgelendirilmesi, bunlardan elde edilen gelirlerin kayıt alınması, kayıt dışı kazancın engellenmesi, konutlarda kalacak kişilerin suç işlemesinin önüne geçilmesi için kimlik bildirme yükümlülüğünün uygulanabilmesi ve eşit bir rekabet ortamı yaratarak turizm sektöründeki tüm paydaşlara güvenilir bir yatırım ortamının oluşturulması hedeflenmektedir.

Bu çerçevede, başta konut sahipleri için olmak üzere sektörde faaliyet gösteren aracı hizmet sağlayıcılara da yönelik bazı yükümlülükler öngörülmüştür.

Konut Sahipleri için Öngörülen Yükümlülükler

Konut sahiplerinin başlıca yükümlülükleri Kanun kapsamında aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

- Yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan; 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 yüksek nitelikli konutlar hariç ilgili konutun bulunduğu binadaki tüm kat maliklerinden konutun turizm amacıyla kiralanmasının uygun görüldüğüne ilişkin onay almalı, bu onayı tüm kat maliklerinin oybirliği ile onayladığına ilişkin bir kararla belgelendirmelidir. 100 güne kadar yapılan tüm kiralama faaliyetleri turizm amaçlı kiralama olarak değerlendirilmekte olup Kanun kapsamındadır. Yine, her defasında yüz günden fazla süreli kira sözleşmesi yapmasına rağmen, ilk sözleşme tarihinden itibaren bir yıl içerisinde aynı konutu dört defadan fazla kiraya verenler de Kanun kapsamında ele alınacak ve bu kişilere de idari para cezaları verilebilecektir.

- Kat malikleri kararına istinaden Kültür ve Turizm Bakanlığı ("**Bakanlık**") tarafından belirlenecek usul çerçevesinde turizm amaçlı kiralama için her konut özelinde izin belgesi alınması zorunludur.
- İzin belgesi verilen konutlar için Bakanlıkça belirlenecek niteliklerde plaket temin edilmesi ve ilgili konutun girişine asılması gerekmektedir.

Sektörde, kiracılar tarafından da kiralanana kiraladıkları konutların kısa süreli alt kiraya verilmesi yaygın olduğu için, Kanun'da buna yönelik düzenlemeler de yapılmıştır. İzin belgesi sahibinden kiralanana konutun kullanıcılar tarafından kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiralanması veya kendi adına mesken olarak kullanılmak amacıyla kiralanana konutun kiracısı tarafından kendi nam ve hesabına turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiralanması yasaklanmıştır. Dolayısıyla, Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları ve kiraladıkları konutları personellerine kullandıran tüzel kişiler dışında, konutun mülkiyetine ya da intifa hakkı veya üst hakkına sahip olmayan kişilerin izin belgesi alması engellenmiştir ve konutun bu şekilde kiralanması halinde uygulanacak yaptırımlar da belirlenmiştir.

Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Aracılık Eden Kişiler

İzin belgesi olmayan konutların kiralanmasına aracılık edilmesi de Kanun uyarınca sözleşme ve konut başına olmak üzere çeşitli yaptırımlara tabidir. Bu nedenle, konutlar için geçerli bir izin belgesi düzenlenmesi, aracılar ve aracı hizmet sağlayıcılar için de oldukça önemlidir.

Konutların turizm amacıyla kiralanmasına ilişkin hizmetlerin elektronik ticaretine ve tanıtımına imkân sağlayan ve Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunda tanımlanan aracı hizmet sağlayıcıları hakkında da özel düzenlemeler yapılmaktadır. Bu gibi aracı hizmet sağlayıcıların, Bakanlık tarafından kendilerine yapılan uyarıya rağmen 24 saat içinde ilgili ilanları kaldırmaması halinde, elektronik ticaret aracı hizmet sağlayıcılara da idari para cezası verilebileceği düzenlenmiştir. Ayrıca, ilgili içeriğin internet platformundan çıkarılması ve/veya erişimin engellenmesi de gerekebilecektir.

Sonuç

Kanun yukarıda özetlenen hususlar dışında pek çok idari yükümlülük de getirmekte ve verilen izinlerin belirli koşullar altına iptal edilebileceğini düzenlemekte olup konutlarını bu yükümlülüklerin başta turizm amacıyla kiraya veren kişilerce detaylı değerlendirilmesi gerekmektedir. Kanun'a aykırılığın devamı halinde Kanun kapsamında her konut özelinde konut sahiplerine toplamda 1.600.000.- TL'ye varan idari para cezaları verilebilecektir. Yine

(i) izin belgesi sahibinden kiraladığı turizm amaçlı konutu kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiraya verenler, kendi adına mesken olarak kullanmak amacıyla kiraladığı konutu kendi nam ve hesabına turizm amaçlı kiraya verenler, (ii) izin belgesi olmayan konutların turizm amaçlı kiralanmasına aracılık edenler ve (iii) Bakanlık tarafından yapılan uyarıya rağmen yirmi dört saat içinde içeriği platformlarından çıkarmayan elektronik ticaret aracı hizmet sağlayıcılar hakkında her sözleşme/konut özelinde 100.000.- TL idari para cezası verilebilecektir.

Konut sahiplerinin Kanun'un yürürlük tarihinden itibaren 1 ay içerisinde, Ocak 2024 ayı içerisinde izin belgesi için gerekli koşulları sağlayarak izin belgesi başvurularında bulunması büyük önem arz etmektedir. Konu ile ilgili açıklık getirilmesi gereken hususlarda Bakanlık'ın ikincil düzenlemeler yapması beklenmektedir. Bu nedenle, konunun yakın şekilde takibi de son derece önemlidir.