

KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMASINA DAİR MEVZUATTAKİ DEĞİŞİKLİKLER

A. Giriş

10 Ekim 2025 tarihli ve 33043 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (“**Değişiklik Yönetmeliği**”) ile 28 Aralık 2023 tarihli Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik’e (“**Yönetmelik**”) birtakım değişiklikler getirilmiştir.

Değişiklik Yönetmeliği’nin tam metnine [buradan](#) ulaşabilirsiniz

B. Değişiklikler

a. Tek Başvuru Zorunluluğu Kaldırılmıştır

Değişiklik Yönetmeliği’nde yapılan değişiklik ile aynı binada bulunan ve aynı kişi adına izin belgesi talep edilen konutlar için başvuru sahibine her bir konut için ayrı ayrı başvuruda bulunmak veya birden fazla konut için tek bir başvuruda bulunmak konusunda serbestlik tanınmıştır. Belirtmek gerekir ki, ilgili değişiklik Yönetmelik’in 8’inci maddesinde yer alan her bir konut için ayrı ayrı plaket düzenlenmesi ve asılması hükmüne halel getirmemektedir.

b. İzin Belgesinin Niteliği Netleştirilmiştir

Değişiklik Yönetmeliği ile Yönetmelik’te izin belgesinin niteliğine ilişkin 5/A maddesi eklenerek izin belgesinin tanımı yapılmış, devamında kapsamı belirlenmiştir. İlgili hükme göre “*sadece konutun bu Yönetmelikte belirtilen nitelikleri sağladığını ve turizm amaçlı kiralınmasına izin verildiğini gösteren belge*” şeklinde tanımlanan izin belgesinin sadece izin verilen bağımsız bölümü kapsamakta olduğu, konutun asli fonksiyonunu değiştirmediği, imar planı yapımına veya değişikliğine dayanak teşkil etmeyeceği, ilgili mevzuat hükümleri kapsamında sahibine hak sağlamayacağı

vurgulanarak izin belgesinin hukuki mahiyeti ve sınırları açıklığa kavuşturulmuştur.

c. İzin Belgesine İlişkin Yapılan İncelemenin Kapsamı Genişletilmiştir

Yönetmelik’te izin belgesi düzenlendikten sonra yapılacak yerinde incelemede eksik olduğu tespit edilebilecek hususlar sınırlı olarak sayılmışken Değişiklik Yönetmeliği ile bu sınırlama kaldırılmış olup yerini genel bir eksiklik tespitine bırakmıştır.

d. Devremülklere İlişkin Düzenlemeler Getirilerek Metin İçi Yeknesaklık Sağlanmıştır

Yönetmelik’te devremülke ilişkin hükümlerin yüksek nitelikli konutlar ile birlikte yer aldığı görülmektedir. Öyle ki Yönetmelik’in 5’inci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca devre mülk hakkı kurulan taşınmazların belgelendirilmesinde yüksek nitelikli konut nitelikleri aranmaktadır. Değişiklik Yönetmeliği ile Yönetmelik’in bazı maddelerine devremülkler de dahil edilmiş ve Yönetmelik genelinde devremülklere ilişkin ifadeler uyumlu hale getirilmiştir.

e. Konutlarda Aranan Niteliklere İlişkin Yeni Düzenlemeler Getirilmiştir

Değişiklik Yönetmeliği ile Yönetmelik’in 9’uncu maddesinde yapılan değişikliklerle hem izin belgesi sürecine hem de tanıtım ve bilgilendirme yükümlülüklerine ilişkin bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu çerçevede, konutun tanıtımına veya pazarlamasına yönelik mecralarda izin belgesinin fiziksel örneğinin paylaşılması zorunluluğu kaldırılmış, bunun yerine yalnızca izin belgesi numarasının belirtilmesi yeterli görülmüştür.

Bunun yanı sıra anılan madde ile izin belgesi talebine konu konutun yer aldığı binada, çıkış yollarını gösteren bilgilendirici bir kart ile varsa kiraya veren, site, apartman yönetimi tarafından

belirlenen kuralların bulundurulması zorunluluğu getirilmiş; buna karşılık, daha önce kapı arkasında bulunması gereken kaçış merdiveni krokisinin sağlanmasına ilişkin yükümlülük yürürlükten kaldırılmıştır.

f. İzin Belgesine İlişkin Denetim ve Yaptırım Uygulanmasına Dair Esaslar Açıklığa Kavuşturulmuştur

Değişiklik Yönetmeliği ile denetim süreci aşamalı ve düzenli bir sisteme bağlanmıştır. Bu bağlamda, izin belgesi düzenlendikten sonra en az iki yılda bir denetim yapılacak olup ilk aşamada belgelendirmeye esas evrakların kontrol edilecektir. Evraklarda eksiklik tespit edilmesi durumunda belge sahibine otuz gün süre tanınacaktır. Bu süre içerisinde eksikliklerin giderilmemesi durumunda 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (“**Kanun**”) uyarınca 50.000 TL idari para cezası uygulanacaktır.

Belgelerin uygun bulunması durumunda konutta yerinde denetim yapılacak olup denetim

sonucunda eksikliklerin belirlenmesi halinde on beş günlük süre verilecektir. İşbu sürenin sonunda eksikliklerin giderilmemesi durumunda Kanun uyarınca 100.000 TL idari para cezası uygulanarak eksikliklerin giderilmesi için yeniden on beş gün ek süre tanınacaktır. Tanınan ek sürenin sonunda yapılacak ikinci denetim sonunda da eksikliklerin giderilmemesi halinde ise Kanun uyarınca izin belgesi iptal edilecektir.

Ayrıca, denetim tarihinin bildirilmesine rağmen konutun denetime hazır bulundurulmayarak denetime engel olunması durumunda 100.000 TL idari para cezası uygulanacaktır.

C. Sonuç

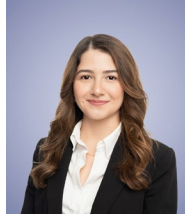
Değişiklik Yönetmeliği ile yapılan düzenlemeler, konutların turizm amaçlı kiralanmasına yönelik önemli yenilikler getirmiştir. Bu değişiklikler, izin belgesinin hukuki mahiyeti ile uygulamaya yönelik yükümlülükleri netleştirerek mevzuatta bütünlük sağlamıştır.

Daha fazla bilgi ve destek için bizimle iletişime geçebilirsiniz.



Elif Çopur Çelebi
Partner

e.copur@lbfpartners.com



Beril İnçoğlu
Associate

b.inceoglu@lbfpartners.com



Nurcan Denizyol
Trainee Lawyer

n.denizyol@lbfpartners.com