

Türkiye'de Tesis Sahibinin Sorumlulukları

([English version here](#))

Bu sayfayı, konaklama yerinizi Türkiye'de hizmete açmak istemeniz durumunda geçerli olabilecek ev sahipliği sorumlulukları konusunda size yol göstermek amacıyla hazırladık.

Lütfen bu sayfanın hukuki tavsiye niteliğinde olmadığını unutmayın. Bu nedenle yasaların yakın zamanda değişmediğinden emin olmak için daima kendi araştırmanızı yapmanızı ve geçerli olabilecek güncellemeleri kontrol etmenizi öneririz.

Kısıtlamalara örnek olarak sözleşmeler, yasalar, kira kontratları, bina düzenlemeleri ve topluluk kuralları verilebilir. 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren en fazla 100 günlük kısa süreli kiralamalarda Türkiye Kültür ve Turizm Bakanlığında özel ruhsat alınması zorunludur.

Geçerli kurallara uymaya dikkat edin, aksi takdirde para cezaları uygulanabilir ve konaklama yeriniz listeden çıkarılabilir.

Ruhsat Belgesi

Artık kısa süreli bir kira sözleşmesi akdetmeden önce Kültür ve Turizm Bakanlığında özel ruhsat alınması zorunlu hâle gelmiştir. Tatil evleri, takvim yılı başına en fazla 100 gece için kiralanabilir. Ruhsat başvurularının [bu bağlantıda](#) yer alan e-Devlet Kapısı üzerinden yapılması gerekmektedir.

Tüm kat maliklerinin oy birliğiyle aldığı karar

Apartman dairesi gibi tek bir bağımsız bölüm için yapılan ruhsat başvurusunda, binadaki tüm kat maliklerinin oy birliğiyle verdikleri onayın sunulması gerekmektedir. Konutun bir konut kompleksi içerisinde olması hâlinde bu şart yalnızca dairenin bulunduğu bina için gereklidir.

Kısıtlamalar

Aynı kişi adına kayıtlı bağımsız bölüm sayısı 3'ten fazla olan binalarda, aynı kiralayan adına bu bağımsız bölümlerin en fazla ¼'ü için ruhsat verilebilir. Ayrıca bu orana göre bağımsız bölüm sayısının 5'i aşması durumunda bir işletme ve çalışma ruhsatının da ibraz edilmesi gerekmektedir. Birden fazla bağımsız bölümün bulunduğu konut komplekslerinde, tüm kat maliklerinin oy birliğiyle verdiği karar da açıklanmalıdır.

Yüksek kaliteli konutlar için istisnalar

Birden fazla bağımsız bölüm içeren, yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetlerine izin verildiğine dair hüküm bulunan ve resepsiyon, güvenlik, günlük temizlik hizmeti gibi hizmetlerin bulunduğu konutlara, kanunda belirtilen özel koşullara uyulmaksızın ruhsat belgesi verilebilir.

Alt kira yasağı

Kullanıcının (kiracı) (a) ruhsat sahibinden kiraladığı konutu kendi adına üçüncü tarafa kiralaması ve (b) genel konaklama amacıyla kiraladığı konutu turizm amaçlı olarak kendi adına bir üçüncü tarafa kiralaması yasaktır. Bununla birlikte bu yasa, tüzel kişilerin çalışanları için günlük kiralık konutların kullanımını kapsamamaktadır.

Alındıktan sonra ruhsatın geçerlilik süresi ve yenileme koşulları, yasal düzenlemeler çerçevesinde belirlenir. Ruhsatın süresi dolmadan önce yenileme başvurusu yapılmalı ve tüm değişiklikler ilgili makamlara bildirilmelidir.

Ruhsatın bir kopyası, platformumuz da dâhil olmak üzere kiralık tatil evinin tanıtıldığı ve pazarlandığı tüm ortamlarda okunaklı bir şekilde yayınlanmalıdır.

Plaketin asılması

Konaklama yerinin geçici misafir konaklaması için kullanıldığını ve bakanlıktan ruhsatlı olduğunu belirtmek amacıyla kiralık daire girişinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından verilen ruhsat plaketinin gösterilmesi gerekmektedir.

Maksimum Misafir kapasitesi

Konutta konaklayabilecek azami kişi sayısı ruhsatta belirtilir. Konutun kapasitesi, yatak odası sayısına göre hesaplanır. Her yatak odasında 2 kişi konaklayabilir. Yatak odası sayısı haricinde konut kapasitesine en fazla 2 kişilik bir kapasite ilave edilir. Oda sayısı daha fazla olsa bile aynı konutta en fazla 12 kişi konaklayabilir. 12 kişilik kapasite sınırına üç yaş altı çocuklar dâhil değildir.

Bildirme yükümlülüğü

Ruhsat sahibi; kimlik, varış ve ayrılış bilgileri de dâhil olmak üzere kiralık evleri ve misafirleriyle ilgili bilgileri, Kimlik Bildirme yasaları kapsamında kaydetmeli ve ilgili emniyet yetkililerine bildirmelidir.