

Otel yatırımının hukuki aşamaları

ISKENDER GÖNÜR

I. GİRİŞ

Ülkemizde gelecek yüzyılda da en güçlü iş dallarından birisi olacak olan turizm, geniş bir faaliyet ve işletmecilik türünü kapsayan çok önemli bir sektördür. Sektörün önemi kadar yasalarıyla, yönetmelikleriyle ve işletmecilik anlayışıyla da elbette ki önemli kısımları vardır. Örneğin bir seyahat acentesi faaliyetleri, sadece yerli ve yabancı konuklara turlar düzenlemek, otellerde konaklatmak değildir. Otel işletmeciliği alanında da durum aynıdır, zira otellerin görev alanları salt konukları konaklatmak, onları rahat ettirmek değildir. Özellikle Batı dünyasında her geçen yıl önemli değişimler ve ilerlemeler yapılmakta ve ileri aşamalara ulaşılmaktadır. Turizm sektöründe faaliyet gösteren işletmeciler tarafından profesyonel anlayış şimdilik tam olarak egemen olmasa da, gelecek de koşulların zorlaması ile ciddi işletmecilik anlayışı kabul edilmek durumunda kalmacaktır.

Bu durum karşısında, gerçek anlamda bir turizm işletmesinin yatırım olarak en alt basamaktan işletmeciliğin en üst noktasına getirilebilmesi önemli olmaktadır. Konu objektif bir bakış açısıyla otel işletmeciliğine indirgenecek olursa; bir otel işletmecisi, hangi yıldıza aday olmak isterse istesin, sıfır konumundan hedefi olan yıldızlı belgesini alıncaya kadar bazı faaliyetlerde bulunmak, birtakım yasalara, yönetmeliklere tabi olarak hareket etmekle yükümlüdür.

II. İLK ÇALIŞMALAR

Kanunlar çerçevesinde yapılması gerekenlerden önce yatırımcıların işletmeye yönelik birtakım araştırmalarda bulunmaları zorunludur. Bunları şu şekilde sıralamak mümkündür:

1. Yatırımın yerinin tesbiti: Burada coğrafi konumlar ve bilhassa iklim şartları çok önemlidir.

2. Yatırımın hizmet türünün tesbiti: Yatırım yerinin özellikleri çerçevesinde turistik yatırımın otel, tatil köyü, oberj ve benzeri konaklama hizmetinden hangisinin olacağına karar verilmesinde ve tesbitinde o yörenin mevcut konaklama potansiyeli ve arz-talep ilişkisi gözönünde tutularak kararın verilmesi gerekmektedir.

3. Yatırımda verilecek otelcilik servis ekibininin tesbiti ile bu elemanların temini yollarının araştırılması: Bu hususta yatırımın yapılacağı yöre ve yöre halkının sosyal, kültürel, ekonomik şartları ile üst düzey personel için piyasa koşulları ve yönetici personelin en az hata ile yatırımın ilk aşamasında bilhassa genel müdür, muhasebe müdürü ve benzeri anahtar ekibin seçiminin ve temininin sağlanması (ki bu ekip aynı zamanda otel mimarisine, inşaat projesine de büyük ölçüde yardımcı olacak nitelikte olmalıdır).

4. Yatırımın proje inşaatının düzenlenmesi: Daha önce benzeri işlerle ilgilenmiş mimar, inşaat mühendisi ile projeden çatının kapatılmasına kadar ilk etapta işbaşı yaptırılan üst düzey otel yönetici kadrosu ile koordineli bir yatırımın yapılması aşamasıdır.

Turizm işletme belgeli bir işletmenin açılış aşamasından önce özellikle yukarıdaki maddelerin yerine getirilmesi, o işletmenin sektöre ilk gününden kendisini amorti edeceği güne kadar son derece önemlidir. Belirtilen faktörlerin yatırımcılarınca gözardı edilmesi ise, öncelikle o yatırımcıya ve sonra da turizm sektörüne zararlı olacaktır. Ege ve Akdeniz sahillerinde kurulu pek çok otel işletmesi bu hususta örnek olarak gösterilebilir.

**Bir otel işletmecisi,
hangi yıldıza aday
olmak isterse istesin,
sıfır konumundan
hedefi olan yıldızlı
belgesini alıncaya
kadar bazı
faaliyetlerde
bulunmak, birtakım
yasalara,
yönetmeliklere tabi
olarak hareket
etmekle yükümlüdür.**

İskender Gönür, Eskişehir'de bir otelde işletme müdürü olarak çalışmaktadır.

Son on yıldır Türkiye'de yatırım yerinin tesbitinde müteşebbisler tarafından ısrarla üzerinde durulan yerleşim yeri yaklaşımı, tarihi yerlere, sahil şeridinde, çok tanınan tatil ve ören yerlerine çok yakın mesafelere turistik tesis kurmak olmuştur. Elbette ki bu tesislerin bazı yönlerden yararlı sonuçları olsa da, dezavantajlarının bulunduğu gözardı edilmemelidir. Side'de antik yerleşim bölgesine yapılan tesisler buna örnek olarak gösterilebilir.

III. TEŞVİK İÇİN BAŞVURU

Bir turistik işletmenin açılış döneminde yapacağı pek çok işletmecilik faaliyeti bulunmaktadır. Profesyonel bir bakış açısıyla bu faaliyet ve çalışmalarını bir program dahilinde yerine getirmek gerekmektedir. Genel olarak turistik işletmelerin "soft opening"den önce programına alması gereken faaliyetlerin programı ana hatları ile şöyle olmalıdır:

a) Teşvik alınacak ise, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nda gösterilen istisnaların yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu teşvikte girişimci firmanın kazançları ise kullanılacak ekipmanın gümrük ve vergi harçlarından muaf olmaktadır. Bu konudaki başvuruda gerekli olan belgeler şunlardır:

1. Üç nüsha söz konusu yatırımın gerçekleştirilmesini gösterir bir form,
2. Teşvik belgesinin adı,
3. Müracaat tarihine kadar yapılan yatırım ile ilgili olan muhasebe kayıtları, tarihleri ve numaraları yazılı olan harcama belgelerinin birer adet suretleri teşviğin alınacağı bankaya ibraz edilir.

b) Yatırımcı kredi ile tesisini yapabilmeye başladığında ise düzenleyeceği belgeler şunlardır:

1. Teşvik belgesi,
2. Taahütname,

3. Son üç yıllık bütçe bilançosu,
4. Emlak vergisi beyannamesi,
5. Ekspertiz ücreti,
6. Var ise ortaklık sözleşmesi,
7. İmza sirküleri,
8. Şirketin senedinin yayımlandığı Ticaret Sicil Gazetesi örneği,
9. Projeleri,
10. Proje keşif ve metrajları,
11. Tesis arsasının tapusu,
12. Tapu Sicil Muhafızlığı belgesi,
13. İnşaat ruhsatı,
14. İmar durumu belgesi,
15. Tesisle ilgili inşaatın iş programı,
16. Tesis yeri bildirim krokisi,
17. Var ise noterden onaylı kira sözleşmesi (genelde arsalar için),
18. Turizm yatırımı veya işletme belgesi,
19. Var ise işletmecilik sözleşmesi,
20. İki adet dilekçe,
21. Girişimcinin var ise diğer gayrimenkullerinin tapuları,
22. Şirket ortaklarının veya firma sahibinin iştiraki bulunduğu diğer şirket veya şirketlerin son üç yıllık kar/zarar bilançoları belgeleri ile yine bankaya müracaat edilir.

IV. BELEDİYEYE BAŞVURULAR

c) Turizm yatırımlarında belediyelerden alınacak izinler ise şunlardır:

Bu izinler inşaat ve yapı kullanma izinleridir. Müracaatlarda şu belgeler hazırlanmalıdır,

1. Tapu ve çaplı tasarruf belgesi,
2. 1/500 ölçekli genel yerleşim planı (bu plan tesisin yol, giriş, otopark, bahçe

Son on yıldır Türkiye'de yatırım yerinin tesbitinde müteşebbisler tarafından ısrarla üzerinde durulan yerleşim yeri yaklaşımı, tarihi yerlere, sahil şeridinde, çok tanınan tatil ve ören yerlerine çok yakın mesafelere turistik tesis kurmak olmuştur.

dizaynı ve gerekli tesis iç yerleşim yollarını gösterir),

3. Üç takım onaylı mimari tatbikat projesi,

4. Projelerin yürürlükteki imar yasasına göre uygun olduğunu kanıtlayan belge ve tastağı,

5. Tesisin kurulacağı yere ait altyapı (yol, su, elektrik, kanalizasyon, telefon) durumlarını belirleyen projelerce hazırlanan teknik rapor,

İnşaat gerektiren turizm yakınlarında belediye, valilik veya yeminli mimarlık, mühendislik bürolarından yapı ruhsat alınması zorunludur. Sırasında ruhsat alınmış turizm işletme belgeli tesislerde yapılacak herhangi bir değişiklik içinde de yine ruhsat ve izin alınması mecburidir.

Ruhsat alınması için gerekli olan belgeler şunlardır;

1. Dilekçe,
2. Tapu,
3. Mimari proje,
4. Statik proje,
5. Elektrik, su ve tesisat projeleri,
6. Resim ve tesis hesapları raporları veya ebatlı krokisi gereklidir.

İlgili kurum ve kuruluşlar ise bu tür müracatlarda 15 gün ve en geç 30 gün arasında yapı ruhsatı vermek zorundadırlar. Yapıların ruhsat verildikten sonra başlama müddeti 2 yıldır ve 5 yıl içerisinde de yapı bitirilmez ise ruhsat iptal edilmektedir.

V. YATIRIM VE İŞLETME BELGELERİ

d) Yatırımcı Turizm Yatırım Belgesi almak ister ise, Turizm Bakanlığı'na başvurusunda şu belgeleri hazırlamış olması gerekmektedir:

1. Belgesi istenilen yatırım hakkında bilgi,
2. Yatırımcı hakkında özgeçmiş bilgileri,

3. Yatırım yeri hakkında bilgi ve ekte haritalar, tapu ve tastikli diğer belgeler,

4. Yatırımın maliyeti ve finansman kaynakları,

5. Yatırımın işletilmesi hakkında işletmecilik, pazarlama ile ilgili proje ve fikirleri ile çalışma taslakları,

6. Yatırımın bina inşaatı gereksindirmesi halinde ise;

- 1/500 ölçekli vaziyet planı,
- Tüm cephelerden görünüm,
- Üç takım onaylı mimari proje,
- 1/50 veya 1/100 ölçekli en az iki kesit, ve kesitlerin birbirine dik olması ve birbirlerinden merdivenle geçmiş olduğu kesitler,
- Tefrişat planları,
- Pis su arıtma ve atık tesisinin 1/20 veya 1/50 onaylı projesi, ve
- Proje mimar veya mühendisleri adları, diploma numaraları, oda sicil numaraları, adresleri bu zikredilen projelerde olmak zorundadır.

Yukarıdaki belgelerle Turizm Bakanlığı'na yapılan başvurular, değerlendirilip, belgelendirme komisyonu kararı neticesinde sonuç yatırımcıya yazılı olarak bildirilir.

Bilindiği üzere turizm sektöründe 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nda ve ilgili diğer mevzuatlarda yer alan teşvik tedbirleri ile muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi veya Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur.

Önce alınan Turizm Yatırım Belgesi daha sonra deneme süresi işletmesi döneminde yatırımın tamamlanması, işletmeye her yönü ile hazır hale gelmesi ile altı aylık deneme devresi bitiminde sınıflandırma

Bilindiği üzere turizm sektöründe 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nda ve ilgili diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbirleri ile muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi veya Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur.

kurulununun tesisi denetlemesi sonu yatırım belgesi işletme belgesine çevrilir.

Bu belgenin sınıflandırması ise Bakanlık sınıflandırma heyetince yapılır.

VI. DİĞER İŞLEMLER

Turizm yatırımları genel nitelikleri bakımından açılış döneminde mahalli makamlarca bazı işlemleri yerine getirmeleri söz konusudur. Bunlar ise;

1. Tesiste ruhsatlı içki satışı (umuma açık içki satış ruhsatı),
2. Tesiste yabancı uyruklu personel çalıştırılması,
3. Tesiste 18 yaşından küçük personel çalıştırılması,
4. Tesiste evli bayan personel çalıştırılması,
5. İtfaiye/yangın önlem ve tedbirleri,
6. Sığınak mahalli,
7. Kanalizasyon şebekesi ve bağlanması,
8. Çöplerin muhafazası ve belediyece atılması işlemleri, ve
9. Otopark hizmet izinleridir.

Genelde bu konular emniyet ve güvenlik güç makamları, belediyelerce yürürlükteki prosedürler gereği çözümlenip, gerekli izinler alınmaktadır.

Yine konaklama tesislerinin genel nitelikleri bakımından (turistik işletme veya yatırım belgesi sahibi konaklama ünitelerinin hizmet standartları için;

1. Yöre turizm müdürlüklerinden tasdikli bir adet şikayet defteri,
2. Yine mahalli güvenlik güçlerinden tasdikli bir adet müşteri polis kayıt defteri,
3. Yöre turizm müdürlüğünden tasdikli 1 adet denetleme defteri,

4. Turizm Bakanlığı'ndan onaylı yiyecek-içecek /konaklama / diğer tesis içi yan hizmet fiyat tarifeleri bulundurmak zorundadır.

İstenilen işletme belge ve defterleri için yöre turizm müdürlüğü, güvenlik güçleri, Turizm Bakanlığı ile açılış öncesi yatırımcının müracaatı sonucunda zikredilen işlemlerin yapılması gereklidir.

Ayrıca yürürlükteki yasalar gereği çalışan personel için (özellikle turizm belgeli tesislerde) kimlik bildirim kanunu uygulaması, iş akti yapılması SSK bildirimleri ve benzeri personel işlemleri için de yöresel SSK ve bölge çalışma müdürlüğü ile yatırımcı firmanın iş iletişimi gereklidir.

VII. AÇILIŞ ÖNCESİ İŞLERİ

Bunun yanı sıra yatırımcının vergi mükellefi olması dolayısıyla yöresel vergi dairesi ile olan iletişimi, noterden tasdikli defter ve evrakları tanzimi, işletmenin açılmasından önce yapılması gerekmektedir. Kesinlikle bir işletmenin kanunlar dahilinde yapacaklarının yanı sıra bir işletmeciliğinin gereği yapması gerekenler vardır. Bunlar;

1. Doğru zamanlama ile işe göre insan politikasına istinaden personel seçimi ve periyodik olarak işe yerleştirilmesi,
2. Turizm pazarındaki yerin araştırılması ve pazardaki diğer rakiplerin tanınması çalışmaları,
3. Gerekli ve doğru reklam ve tanıtım faaliyetlerine iyi bir zamanlama ile başlanması,
4. Önce "soft opening" açılış faaliyetleri için gerekenlerin yapılması ve daha sonra da aktif açılış programına geçilmesi hazırlıklarının yapılmasıdır. □

Yürürlükteki yasalar gereği çalışan personel için (özellikle turizm belgeli tesislerde) kimlik bildirim kanunu uygulaması, iş akti yapılması, SSK bildirimleri ve benzeri personel işlemleri için de yöresel SSK ve bölge çalışma müdürlüğü ile yatırımcı firmanın iş iletişimi gereklidir.