

Türk Turizminin Temel Taşlarından: *Emekli Sandığı Otelleri*

Mehmet ÖZDEMİR

T. C. Anadolu Üniversitesi
(Yarı Zamanlı Öğretim Üyesi)

GİRİŞ

Türkiye Turizm Tarihi içerisinde gördüğümüz en önemli Turizm kuruluşumuz hiç şüphesiz ki T.C. Turizm Bankası A.Ş.'dir (Kuruluşu Türkiye Turizm Bankası A.Ş., kapanışı Turban Turizm A.Ş.).

T.C. Turizm Bankası A.Ş.; yatırımcılık, işletmecilik, kredilendirme faaliyetleriyle kurulduğu 23.6.1955 yılından 1992 yılına kadar Türk Turizmine öncü örnek, başka bir deyişle de lokomotif olmuştur.

ANATOLIA dergimizin 35-36 (Kasım-Aralık 1992) sayısı TURBAN'a ayrılmıştır. Arkadaşım Nazmi KOZAK "Turban" başlıklı yazısında çok isabetli bir teşhiste bulunmuştur: "Türkiye, pek çok alanda olduğu gibi turizmde de Kamu İktisadi Teşebbüslerinin öncülüğü altında önemli adımlar atmıştır, Zaten KİT'lerin kuruluş amaçları da özel sektöre öncü ve örnek olmak değil midir? Turizmde TURBAN bunu gerçekleştirmiştir..." Aynı sayıda benim bir yazım yayınlanmıştır: *Turban Dosyası: TÜRK TURİZM TARİHİ İÇİNDE TURBAN'ın* (Türkiye Turizm Bankası, T.C. Turizm Bankası A.Ş., Turban Turizm A.Ş.) *Yeri ve Önemi*". Bu çalışmada tüm faaliyet konuları irdelenerek TURBAN tanıtılmaktadır.

Turizm Bankası'nın kuruluş yıllarında bir başka oluşum daha dikkati çekmektedir. 21 Nisan 1955 yılında Türkiye'de ilk defa olarak Modern Batı'nın konforunu ve servis kalitesini getirecek olan Hilton Oteli açılmıştır. Böylece konaklama sektöründe yeni bir döneme girilmiştir. *Hilton Oteli*, modern otelcilik anlayışı ve sunumunun yanında, yetiştirdiği personel ve ülkede açılan ilk yabancı zincir olma bakımından da önemlidir.

"Hilton" otelini inşa ettiren, yatırımcısı *EMEKLİ SANDIĞI*'dir.

Nazmi Kozak'ın yukarıda değindiğimiz yazısında vurguladığı "Devletin Öncülüğü" burada da ortaya çıkmaktadır. Bu öncülük daha sonra *Büyük Tarabya Oteli* (1 Nisan 1966), *Maçka Oteli* (17 Temmuz 1972), *Büyük Efes Oteli* (30 Aralık 1963), *Çelik Palas Oteli* (Sandığa geçişi Temmuz 1963), *Büyük Ankara Oteli*

(24 Aralık 1966), *Stad Oteli* (21 Temmuz 1969) ile de devam etmiştir. "Çelik Palas"ı hariç tuttuğumuzda; ikisi İstanbul'da, ikisi Ankara'da ve biri İzmir'de faaliyete geçen bu beş otel, nitelikli şehir otelciliğimize büyük faydalar sağlamıştır. Vasıflı personel yetiştirmesinde de büyük hizmetleri görülmüştür.

"Turban"ı tanıttığım makalemi 1992 yılında yayınladıktan sonra, "Emek Otelleri" ni de yazmak istemiştim. Hem o sıralarda yaptığım iş nedeniyle yöneticileri de çok yakın ilişkim vardı. Ancak kismet olmadı... Bu yıl içerisinde "Türkiye'nin Turizm Tarihi" araştırması kapsamında konuyu tekrar ele almaya karar verdim. Bilindiği gibi bu oteller elden çıkarılmıştır... Eski alışkanlıkla *Emek İnşaat ve İşletmecilik Genel Müdürlüğü*'nün Atatürk Bulvarı'ndaki Genel Müdürlüğü'ne gittim. Genel Müdür Semra KILIÇ (mimar) hanıma maksadımı anlattım ve *Anatolia*'nın son sayısını vererek (Türkiye Turizmi ile ilgili makalelerim) amacımı biraz daha somutlaştırmak istedim. Hanımefendi toplantısı olduğundan, beni mali konulardan sorumlu genel müdür yardımcısı Ergünay YAZAR beyle tanıştırdı... Ergünay Bey'e de yapmak istediğimi anlattım. Doküman istedim. Dillerimizin pek uyuşmadığını fark ettim. Emek İnşaat, isminde hala İşletmecilik kalsa da "otel işletmeciliği" kısmını çoktan terk etmişti... Bu arkadaşlar da konuyla uzaktan yakından alâkalı değildi ve şirkete de yeni gelmişlerdi. Zaten otel işletmeciliği ile ilgili tüm evraklar da "Hasanoğlan'daki depolarına gönderilmişti! Otellerle ilgili ellerinde tek bir kartpostal bile yoktu..."

Ergünay Bey'in odasında bu konuşmalarımızı dinleyen ve muhasebe müdürü olan kişi de olayla ilgilendi. Şirketin eski bir çalışanı idi ve benim de bahsettiğim eski yöneticileri de tanıyordu. Bana bir albümden bahsetti ve albümü getirdi! *Şirketin adını taşıyan albüm güzel basılmış tanıtıcı bir yayındı. "Benim işte böyle dokümanlara ihtiyacım olduğunu ve edinip edinemeyeceğimi" sordum. Bu albümün tek olduğunu söylediler. Fotokopisini almak istedim. İstediyim sayfaların fotokopisini verdiler. Maalesef*

albümün künyesi yoktu, dolayısıyla basımı ile ilgili hiçbir bilgi bulunmuyordu...

Emek İnşaat'ı ziyaretim bir sükût-u hayaldi! Ancak ben bu filmleri daha önce de gördüğümünden, fazla da yadırgamadım...

Daha sonra ne yapabileceğimi düşünürken, Nazmi KOZAK'ın daha önce yayımladığı bir bibliyografyada (*Türkiye Turizm Tezleri Bibliyografyası: 1952-1995*) aklımda kalan bir tezi hatırladım: "Emekli Sandığı'nın Turizm Yatırımları". Çalışma Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü'nde 1990'da yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştı. TODAİ'nin genel müdürü Prof. Dr. Eyüp İSBİR çok yakın dostumdu. O'nu ziyaret ettim. Çok da güzel bir sürprizle karşılaştım: Merkez Bankası'ndaki eski yardımcım Prof. Dr. Songül ALTINIŞIK da genel müdür yardımcısıydı. Tezi buldurdular. Bir sohbet müddeti içerisinde de 157 sayfalık tezi spiralletip verdiler. Karşılığında da "Turizm Sosyolojisi" konusunda bir konferans vermemi rica ettiler...

Bu çalışmamda, elimdeki dokümanların ve notların yanı sıra M. Ali ÇUBUKÇUOĞLU'nun hazırladığı, "EMEKLİ SANDIĞININ TURİZM YATIRIMLARI, Uzmanlık Tezi, Ankara: 1990" başlıklı araştırmasından çok faydalandım...

Kendisini tanımadığım, Emekli Sandığı'nın o zamanki bir çalışanı olduğunu sandığım M. Ali ÇUBUKÇUOĞLU'na çok teşekkür ederim. 23 sene sonra tezi adeta bir hazine gibi geldi!

Nazmi KOZAK'a da teşekkür ederim. Müşterek dostumuz Bülent AĞAOĞLU'nun "Sistemik Türkiye Turizm İşletmeciliği Bibliyografyası (1929-1984)" çalışmasına katkıda bulunmak için yaptığı bibliyografya çalışması olmasaydı, ÇUBUKÇUOĞLU'nun tezinden haberim olmayacaktı...

EMEKLİ SANDIĞI

T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü 8 Haziran 1949 tarihinde kabul edilen 5434 sayılı yasa ile kurulmuştur. T.C. Emekli Sandığı kurulmadan önce Türkiye'de değişik kurumlarda çalışan memurların emeklilik işlerini yürüten 11 sandık bulunmakta ve bu sandıklar kendilerine ait toplam 85 adet değişik yasa ile işlerini yürütmekteydi!

Emekli Sandığı'nın kuruluş aşamasında tartışmalar en çok, Sandığın yatırımları ile ilgili maddelerde çıkmıştır. Neticede, sandık sermayesinin bir kısmı-

nın "her halde gayrimenkule yatırılması esası" ekseriyetle kabul edilmiştir.

T.C. Emekli Sandığı'nın kuruluşu ile ilgili yasa tasarısında net olarak ifade edilmemekle birlikte, bu yasa tasarısının Meclis Genel Kurulu'nda yapılan genel görüşmelerde, milletvekillerinin yaptıkları konuşmadan Aandığın kuruluşundan amaçlananlar şu şekilde özetlenebilir (TBMM, Zabıt Cevidesi, Cilt 19/1):

- 1949'ların Türkiye'sinde emeklilik konusunda mevcut sandıkların uygulamalarındaki farklılıkları ortadan kaldırmak,
- Emekli sayısının artacağı düşünülerek ileride meydana gelecek kargaşayı önlemek amacıyla memurların emeklilik işlerini tek bir çatı altında toplamak,
- Emeklilerin devlet bütçesine mali yük olmamasını sağlamak,
- Elinde parası bulunan ticari sınıai faaliyette bulunabilecek nitelikte bir kuruluş yaratılarak bu kuruluş sayesinde ülkede eksikliği hissedilen ve memleket ekonomisine katkı sağlayacağı düşünülen sektörlerde devletin yatırım yapmasına olanak sağlamak,

amacıyla 8 Haziran 1949 tarihinde kabul edilen 1 Ocak 1950 tarihinde yürürlüğe giren 5434 sayılı kanunla T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü kurulmuştur.

5434 sayılı kanununun 22. maddesinde ve Sandığın gelirlerinin sayıldığı 14. maddenin k fıkrasında "Sandık gelirlerinin işletilmesinden elde edilecek her çeşit kârlar" denilmekle, Sandığın gelirlerinin işletilmesine olanak tanıdığı gibi Sandığın Ana Yönetmeliği'nin 5. maddesinin e fıkrasında; "Amaçlarını gerçekleştirmek için gerekli gelirleri toplar ve kanunda yazılı şartlar uyarınca taşınmaz mallara, kamu veya özel sermaye ile kurulmuş ortaklıklarının hisse senetlerine, Devlet ve milli bankaların tahvillerine yatırarak işletir" denilmekle de Sandığın gelirleri ile yatırım yapmasının görev olduğu kabul edilmiştir.

Yatırıma Karar Vermesinde İzlenen Prosedür

Öncelikle belirtmek gerekir ki, Sandığın yapacağı yatırımlarda kendi başına karar alması mümkün değildir. Çünkü 5434 sayılı kanununun 26. maddesine göre yapılacak yatırıma Sandık Yönetim Kuru-

lu karar verdiği halde bu kararın yürürlüğe girmesi Maliye Bakanlığı'nun onayına bağlıdır. Ayrıca beş üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nda Başbakanın önerisi ile atanan 1 üye, Maliye Bakanı'nun önerisi ile atanan 2 üyenin bulunması ve kanunda belirtildiği üzere T.C. Emekli Sandığı'nın yönetsel yönden Maliye Bakanlığı'na bağlı bir kuruluş olması durumu düşünülürse, sandığın çok verimli bile olsa Hükümetlerin programlarında belirtilenlerin haricinde bir sektöre yatırım yapmasının mümkün olmayacağı açıktır. Konuya bu açıdan bakıldığında Sandığın yaptığı yatırımlardaki hataları Sandık Yönetim Kurulu'ndan önce o günün hükümetlerinde ve uyguladıkları Yatırım planlarında aramak gerekir (Tabii sevabını da...)

Emekli Sandığı'nın yatırım projeleri Araştırma Planlama ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nda yapılan ekonomik araştırmalar, fizibilite, rantabilite hesapları ile Kalkınma Planlarına uygunluğu incelendikten sonra Genel Müdürlükçe Yönetim Kurulunun onayına sunulurdu.

1950'li Yıllarda İstanbul'un Otel İhtiyası ve Hilton

1950'li yıllarda, yabancı ülkelerden ticaret veya seyahat amacı ile İstanbul'a gelen misafirler için dünya çapında şöhret kazanmış bir otelin yapılmasının Türkiye'ye iktisadi ve siyasi menfaatler sağlayacağını düşünen zamanın hükümeti İstanbul'da birinci sınıf bir otel yapılmasına 26.11.1950 tarih ve 3/12107 sayılı kararname ile karar verilmiştir. Yapılacak otelin inşasında danışmanlık yapmak ve 20 yıl müddetle işletmeciliğini yürütmek üzere Hilton Hotels International Inc. firması ile hükümet arasında 15.12.1950 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

1950 yıllarında Türkiye'de dünya çapında şöhret kazanmış oteller ayarında birinci sınıf bir otelin yapımını gerçekleştirecek düzeyde bilgi ve sermaye birikimine sahip özel sektör bulunmadığı gibi, bu tür işleri gerçekleştirecek düzeyde organize edilmiş kamu kuruluşu da yoktur. Bu nedenle İstanbul'da yaptırılmasına karar verilen otelin inşası ile Maliye Bakanlığı'nun ilgilenmesine karar verilmiştir. Ancak, zamanın Başbakanı Adnan Menderes'in "bu işi Emekli Sandığı yürütsün" şeklindeki sözlü talimatından hareketle bu görev, bir kararname hazırlanarak T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir (5.7.1951 tarih 3/13330 sayılı kararname).

"Hilton" Oteli fikri ve İnşası

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Akdeniz ülkelere, turizm endüstrilerini kurmuşlar ve ülke ekonomilerine bu alanda büyük katkılar sağlamışlardır. Yurdumuzda ise turizmin önemi 1950'li yıllarda anlaşılmıştır. O yıllarda İstanbul'da turistlere hitap eden tek bir otel vardı: Park Otel. Dünyanın en güzel şehirlerinden olan İstanbul'a turistlerin ilgisinin ve ziyaretlerinin giderek yoğunlaşması, şehirdeki otel ihtiyacını daha da artırmıştır. O dönemde Dışişleri'nde genç bir diplomat olan Fatin Rüştü Zorlu, New York'ta tesadüfen dünya çapında 27 oteli olan Conrad Hilton'un oğlu ile tanışmıştır. Bu tanışma sonrası Zorlu, İstanbul'da bir otel açmaları konusunda Hiltonları ikna etmeyi başarmış ve Dolmabahçe'den Maçka ve Nişantaşı'na çıkan ve Hilton'un Yılanlı Yol adını verdiği yolun üst tarafında, bugünü Hilton'un yeri otel yapımı için seçilmiştir.

Dönemin Başbakanı'nın emri ile Başbakanlık ve Hilton arasında bir protokol imzalanarak Hilton Oteli için özel Bakanlar Kurulu kararı çıkartılmıştır. Bu karara istinaden otelin yapımı için her türlü kolaylık sağlanmış, gerekli malzemeler gümrüksüz olarak ithal edilmiş ve Dolmabahçe'den deniz suyu getirilebilmesi için Meclis'ten izin bile alınmıştır. Söz konusu inşaat uluslararası bir nitelik taşıdığı için de Dyckerhoff und Widmann, Julies Berger ve Emekli Sandığı'na ihale edilmiş ve otelin her bir katı 14 gün gibi kısa bir zamanda inşa edilerek büyük takdir toplamıştır. Öyle ki Hilton Oteli inşaatı, o zaman için beton dökmede bir ekol olarak ortaya çıkmıştır. Hilton Oteli ve takip eden otel inşaatları, hem yeni inşaat teknolojilerinin hem de henüz ülke ekonomisine katkıları pek az kimse tarafından bilinen turizm işletmeciliğinin ülkemize gelmesine yol açan mihenk taşları olmuştur.

Emekli Sandığı'nın İstanbul Hilton Oteli inşaatı ile turizm alanında böyle geniş bir yatırım imkânı bulunması ve bu inşaat sırasında alınan sonuçlar, mevcut imkânları değerlendirecek bir teşebbüse geçmesini sağlamıştır. Bu konudaki yatırımlara devam edilme kararı alınmıştır.

O günlerde yaşananları dönemin T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürü olan Nuri KINIK şöyle anlatıyor (Emek İnşaat ve İşletme Albümü'nden):

"Hilton gibi dünyaca tanınmış tecrübeli bir Amerikan firması ile yapılan o hayırlı anlaşma turizm



Fotoğraf -1: Hilton Oteli sözleşmesi imzalanıyor.

yönünden memlekete sağlayacağı faydaları takdir eden kimselerde büyük sevinç uyandırırken, pek çok kimsede de kötü bir şok etkisi yaratmıştır. Türkiye’de yeni yeni duyulmaya başlayan turizmin memleket ekonomisine yapabileceği katkılar konusunda toplumun hemen hemen hiçbir fikri yoktu. Hilton Oteli inşaatı sırasında alınan sonuçlar, gayrimenkulle uğraşan bir şirketin kurulmasını da zorunlu kılıyordu. Bu düşünce ile zamanın idarecilerine şu teklifi yapmıştık: İmkânlarımız çoğalıyor, bu imkânları realize etmek için ayrı bir şirket kurmak, memleketin çeşitli yerlerinde gerekli inşaat işlerini sonuçlandırmak ve bu şekilde Emekli Sandığı’nın paralarını kıymetlendirmek. Bu, çok gerekliydi. Çünkü Maliye Vekâletinden Milli Emlak arsalarının satın alınması, büyük münakaşalardan, çekişmelerden sonra kabul edilmişti. Nitekim bugünkü Maçka Oteli, emekliler için yapılmış dinlenme evleri ve işhanları aldığımız bu arsalar üzerine kurulmuştur. Yani bu, Emekli Sandığı’nın İştirakler Müdürlüğü’nün yapabileceği bir iş değildi. Ancak müstakil ve kendi başına çalışan, ama manen Emekli Sandığı’na bağlı bir şirketin mevcudiyeti ile olabilecekti. Bu hususları idarecilerimize ve Hükümete arz ettikten sonra istediğimiz mutabakat hâsıl oldu”

EMEK İNŞAAT (SONRA “İŞLETMECİLİK”) ANONİM ŞİRKETİ

Yukarıda T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürü Nuri KINIK’ın işaret ettiği gelişmeler “Emek İnşaat A.Ş” nin kurulmasıyla sonuçlandı.

Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde 26.9.1958 tarihinde yayımlanan ana sözleşmesinde “Şirketin Mevzuu” (faaliyetleri) şu şekilde belirlenmişti:

1. Oteller, işhanları, otopark, apartmanlar, depolar ve emsali çeşitli gayrimenkuller İNŞAATI ile meşgul olmak ve bunlara ait proje, imalat, montaj ve teknik müşavirlik işleri yapmak ve bu işlerle ihalelere iştirak etmek ve bu taahhütlere girişmek,
2. İnşaat malzemesi imal, istihsal ve ithal etmek ve bunların ticareti ile meşgul olmak,
3. Bu gayretleri tahakkuk ettirmek için icabında yerli ve yabancı şahıs ve şirketlerle anlaşmalar yapmak ve şirketler kurmak,
4. Şirket ihtiyaçları için gayrimenkul almak, satmak, yaptırmak ve üzerinde her nevi hak tesis etmek.

Faydalı ve gerekli görülecek başka işlere girişmek istenildiği takdirde de, İdare Meclisinin onayı alınacaktı.

10.09.1964 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında Şirketin faaliyet alanına “her türlü gayrimenkul ve tesisleri kiralamak ve kiraya vermek veya bunları ticari amaçlarla işletmek” konuları da ilave edilmiş ve böylece Şirketin inşaatla sınırlı aktif çalışma sahasına İŞLETMECİLİK de girmiştir.

19.06.1967 tarihli Olağanüstü Genel Kurul’da alınan bir kararla da Ana Sözleşmenin 4. maddesindeki Şirketin faaliyetlerine “SİGORTA ACENTE LİĞİ” eklenmiştir.

Şirketin işletilen turistik tesislerde, dünya kitle turizminin gerekli kıldığı yeni tedbirleri almak, turist sayısını artırmak ve ayrıca bütün işletmeleri ihale süratıyla temin edilen ve büyük miktarlara ulaşan fuel-oil ihtiyacının bizzat bayilik alınarak karşılanmasını sağlamak amacıyla 28.03.1973 tarihinde Ana Sözleşmenin 4. maddesine “Petrol ve FUEL-OİL, BAYİLİĞİ ile turizm acenteliği yapmak ve yabancı turizm acenteleri ile ortaklık kurmak” fıkrası eklenmiş, yine bazı kuruluşların Şirketin, ortaklaşa Ortadoğu ülkelerinde inşaat yapma yönündeki teklifleri göz önüne alınarak duruma göre hareket etmek üzere ana Sözleşmede bu yönde de değişiklikler yapılmıştır.

20.08.1985 tarihinde ise Şirket Ana Sözleşmesi’nin 4. maddesi yeniden tadil edilerek Şirketin faaliyetlerine şu konular ilave edilmiştir:

- Tanıtma fuarları, sergiler tertipleme, işletme, fuarlara iştirak etmek, stantlar kiralamak, kiraya vermek, fuar ve sergilerle ilgili her türlü işlemi yapmak,

- Talih oyunları salonu işletmek, talih oyun makineleri imal, ithal ve ihracatı ile işgal etmek,...

Şirketin işletmeciliğini yaptığı tesisler arasında işlediğimiz konu dışında Afyon tesisleri (1967), Bayramoğlu Dinlenme Tesisleri (1969), Foça ve Kuşadası tatil köyleri gibi kısa bir müddet işletilen tesisler de vardır. Ayrıca Atatürk Orman Çiftliği'nde Çiftlik İdaresi'nce inşa edilen "Marmara Oteli" de Emek İ.İ'ye verilmiştir (1969). Şirket bu oteli uzunca bir süre işletmiştir. Daha sonra tadilat yapılmak üzere kapatılan işletme, harap olmuştur.

EMEK TURİSTİK TESİSLER İŞLETME LTD. ŞTİ

1974 yılına gelindiğinde 1971 yılından itibaren Sandık dışında bazı kuruluşların inşaatlarını da yapmakta olan Emek İnşaat ve İşletme AŞ'nin inşaat işlerine ağırlık verebilmesi için işletmecilik işlerinin kurulacak başka bir şirket tarafından yürütülmesi düşünülmüştür. Bu düşünceden hareketle 1974 yılında *Emek Turistik Tesisler İşletme Ltd. Şti.* kurulmuştur. 500.000 TL sermayeli şirketin ortaklarından Emekli Sandığı ile Emek İnşaat ve İşletme A.Ş.'nin payı 200.000'er TL'dir. Kalan 100.000 TL'lik pay da Kızılay'a aittir. Emek Turistik Tesisler Ltd. Şti'nin kuruluş amacı; işletmesine verilen tüm tesislerle ilgili prensipleri saptamak, bunları belirli bir merkezden yönetmek, pazarlama işlerini tek merkezden yönetmek, Sandık'la tesisler ve İşletme arasında ahenkli bir ilişki kurmak olarak düşünülmüştür. Ancak, şirket fonksiyonlarını yerine getirememiştir.

1975 yılında daimi kadrolu 39 ve sözleşmeli üç personelin çalıştığı şirketin personel gideri 2,2 milyon lira ile tüm giderlerin %80' ini oluşturmuştur. 1976 yılında da şirketin personel artışı devam etmiştir.

1978 yılında 47 daimi kadrolu, yedi sözleşmeli personel çalıştıran ve Sandığın zorlamaları ile kar ettirilen Şirketin, 8.8.1980 tarihinde Sandığın talebi üzerine toplanan olağanüstü genel kurul kararı ile tasfiyesine karar verilmiştir.

EMEKLİ SANDIĞI İŞLETMELERİ

Hilton Oteli

T.C. Emekli Sandığı'nın sahip olduğu ilk otel İstanbul'da *Hilton Oteli*'dir. Sandığın mülkiyetindeki yedi otelden kurulduğundan bu yana yabancı şirket tarafından işletilen otel *Hilton Oteli*'dir.

Otelin geçmişini kısaca özetlemek gerekirse, Hilton Oteli'nin yapımına 20 Ekim 1952 tarihinde başlanmıştır. İki Alman inşaat firması tarafından inşa edilen otel *21 Nisan 1955 tarihinde tamamlanarak işletmeye açılmıştır.* 294 odası ile talebi karşılayamayan otele ilaveler yapılmıştır. 31 Ocak 1965' ten itibaren kısım kısım işletmeye açılan ilavelerle birlikte otelin oda sayısı 417' ye yükselmiştir. Arsa fiyatı, demirbaşları ile birlikte otelin maliyeti 1966 yılında 97 milyon liradır. 1980 yılı hariç Sandığa en yüksek kârı ve en çok döviz kazandıran Hilton Oteli, bazı dönemlerde Sandık yöneticilerine problem olmuştur.

İşletmeye açıldığı tarihte Türkiye'nin en büyük ve en lüks oteli olan Hilton Oteli bugün de önemini korumaktadır.

Binanın tasarımı, Skidmore & Owings and Merrill (SOM) Mimarlık Ofisi'ne aittir. Projenin yerel danışmanı olan Sedat Hakkı Eldem'in tasarıma olan katkısı bugün halen tartışmalı olarak nitelense de "uçan halı" figüründen esinlenen ana giriş saçağının tasarımı, onun tarafından yapılmıştır. Enternasyonal Stil Eldem'in otel için ayrıca önerdiği ek oda, otopark, mağazalar ve ofis bloğu projeleri başlangıçta inşa edilmediyse de, 1984 yılında ise ek odaların, şadırvanın ve oditoryumun inşaatına başlanmıştır.

Otel, işletilmesinden elde edilecek karın %66,66'sı kira karşılığı olarak Sandığa verilmek üzere 20 yılına Amerikan Hilton Hotels International Inc. firmasına verilmiştir. Kira sözleşmesinin süresinin 30.12.1975 tarihinde dolması üzerine firma Sandığa kira geliri olarak %75 kar payı vermeyi önermiş ve işletme zararını da üstlenerek sözleşme süresinin uzatılmasını talep etmiştir. Sandık otelin yeniden kiraya verilmesi işinde rekabet ortamı yaratmak amacıyla dünyada oteller zincirine sahip, otel işletmeciliği konusunda iyi isim yapmış firmalardan teklif istemiştir. Sandığa üçü Amerikalı, biri İsviçreli, birisi de Hollandalı olmak üzere beş firmadan teklif gelmiştir. Teklif veren firmalardan ikisi yeterli bulunmadığı için teklifleri değerlendirme dışı bırakılmıştır. %80 kar payı öneren Hayf International firmasının işletme zararını kabul etmemesi ve Avrupa'da hiç otelinin bulunmaması nedeniyle teklif geri çevrilmiştir. Kalan iki firmadan Holiday Inn firması işletme zararını kabul etmemiş, otelde bulunan amblemli malzemeleri yenilemek şartıyla sandığa %81 oranında kar payı vermeyi teklif etmiştir.

Sandık Yönetim Kurulu otel işletmesinin el değiştirmesinin en azından ilk yıllarda doluluk oranını olumsuz yönde etkileyeceğini, mevcut amblemli malzemenin yenilenmesinin yenileme fonundan karşılanacak olmasının Sandık için gelir kaybına neden olacağı, otelde çalışan 760 personelin işlerini kaybedebileceği gibi bu personele ödenecek kıdem tazminatı ile de Sandığın gelir kaybına uğrayacağı düşünülmüştür. Ayrıca, 1974 yılı sonunda yenileme bedeli 116 milyon lira olan otelden Sandık 20 yılda 161 milyon lira gelir sağlamıştır. Bütün bunları gözden geçiren Sandık Yönetim Kurulu Hilton Otel'i'nin yönetim değiştirmesine taraftar davranmaz ve Hilton firmasıyla pazarlık yapılır. Pazarlık neticesinde, firma Sandığın kâr payını %81'e yükseltir, buna karşılık işletmenin zarar etmesi halinde bu zararı üstlenmez. Bu şartlarla adı geçen firma ile sözleşme imzalanır ve otelin işletmeciliği 10 yıllık süre için tekrar Hilton firmasına bırakılır.

Hilton firmasıyla yapılan anlaşmadan haberdar olan Holiday Inn firması Sandığa gönderdiği telgrafla %81 olarak ödemeyi taahhüt ettiği kar payını %84 olarak değiştirir ve adı geçen otelin işletmeciliğine talip olduğunu tekrarlar. Ancak, Sandık yönetim kurulu Hilton firmasıyla imzaladığı sözleşmeyi bozamaz ve otelin işletmecisini değiştirmez. Bu durum ileride Sandık yönetim kurulunun ağır eleştirisi almasına ve KİT Karma Komisyonun da Sandığın 1975-1976 yıllarına ait hesapların ibra edilmemesine neden olmuştur.

Hilton Otel'i'nin işletmeciliğinde 20 yıldan sonra 10 yıllık sürenin 17.12.1984 tarihinde dolması üzerine aynı firma ile aynı şartlarla tekrar sözleşme imzalanmış ve otelin işletmeciliği 31.12.1995 tarihine kadar aynı firmaya bırakılmıştır.

2005 yılında gerçekleştirilen özelleştirme ihalesinde, İstanbul Hilton 25 milyon dolara Doğan Grubu bünyesindeki Ortadoğu Otomotiv A.Ş.'ye devredildi. Arazi üzerine alışveriş merkezi ve rezidans inşa etmek isteyen Doğan Holding, alanın Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından sit alanı ilan edilmesiyle bu projesinden vazgeçmek zorunda kaldı. Doğan'ın alana 3 milyar dolarlık bir yatırımla inşa etmek istediği dev alışveriş merkezi ve rezidans projesi, Şişli Belediyesi'nin plan tadilatıyla mümkün hale getirilmesine rağmen, kurul engeline takılmıştır. Kurulun itirazının plan tadilatının, Mayıs 2008'de toplanan Şişli Belediye Meclisi'nde rafa kaldırılmasına ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne (İBB) tek-

rar gönderilmemesi kararında vatandaşların itirazı önemli rol oynamıştır. *Hilton İstanbul Amerika'nın* en prestijli turizm dergisi *Travel+Leisure U.S* tarafından 2011 yılında "*Dünyanın En İyi 500 Otel*"nden biri seçilmiştir.

Hilton Otel'i'nin Özellikleri

Bina bedeli: 154.538.000 TL, Demirbaş mefruşat: 4.029.021.000 TL, Tesiat bedeli: 994.907.000 TL, Toplam bedel: 5.178.466.000 TL, İşletmecisi: Hilton Inn Inc., Arsa sahası: 59.336 m2, Kat sayısı: 12 kat, Çift kişilik oda: 480 oda, Süite oda: 15 oda, Kral dairesi: 2 adet, Toplam oda sayısı: 497 adet, Yatak sayısı: 1.025 adet, Mutfak kapasitesi: 2000 kişi, Restoran kapasite: 250 kişi, Ziyafet salonu: 1700 kişi, Roof kapasitesi: 100 kişi, Toplanı salonu: 1300 kişi, Asansör: 11 adet, Aauna kapasitesi: 24 kişi, Tenis kortu: 3 adet.

Büyük Tarabya Otel

İstanbul Tarabya'da Konak Otel'i'nin (tarihi Tokatlıyan Otel) yanmasından sonra bu otelin yerine yeni otel yapımına başlanmıştır. Ancak, inşaatın sahipleri İbrahim Gültan ve Paçitakis mali güçlükler nedeniyle bu inşaatı tamamlayamamıştır. Emekli Sandığı kaba inşaatı kısmen tamamlanmış olan bu oteli 1.058.265 TL bedelle satın almıştır.

Otelin yarım kalan inşaatının tamamlanması işi maliyet artı kar esası üzerinden *Emek İnşaat ve İşletme AŞ'*ne verilmiştir. Yapı, mimar Kadri Erdoğan tarafından tasarlanmıştır. İlk belirlemelerde 19.2 milyon TL harcanmak suretiyle *Mayıs 1961*'de bitirilmesi planlanan otelin %11 oranında rant getireceği hesaplanmıştır. Yedi yıl süren inşaat *30 Kasım 1965*'te tamamlandığında otelin yapımı için harcanan paranın toplamı 70,9 milyon lirayı bulmuştur.

1 Nisan 1966 yılında işletmeye açılan otelin işletmeciliği, 240.000 TL kira garantisi ve karın %71'i Sandığa ait olmak üzere İtalyan SEAT firmasına verilmiştir. Firma işletme sermayesi olarak Türkiye'ye 20.000 dolar getirmiştir. Otelin ilk çalışma yılına ait bilançoda 641.000 TL zarar gösterilmişse de firma ile sandık arasında imzalanan sözleşmeye göre mevcut 17 milyon liralık demirbaş ve mefruşat malzeme için %10 oranında ayrılması gereken yenileme fonunun ayrılmadığı tespit edilmiştir.

1966 yılını %51 doluluk oranıyla ve 2,3 milyon lira zararlar kapatan otelin işletmecisi, sözleşme gereği kira garantisi olarak garanti ettiği 240.000 TL'yi

ödememiştir. Sandık işletmeci firma aleyhine dava açmıştır. Haziran 1968'de sonuçlanan dava neticesinde mahkeme, Sandığın 4,3 milyon lira alacaklı olduğuna karar verilmiştir. Ayrıca, işletmenin faaliyetine son verilmiştir. Neticede, Sandık 3.7.1968 tarihinde oteli teslim almıştır.

Sandık İtalyan SEAT firmasından alacağı tahsil edememiştir. İşletmecisiz kalan Tarabya Oteli'nin işletme görevi 21.6.1968 tarihinde imzalanan *Hasılat Kira Sözleşmesi ile Emek İnşaat ve İşletme AŞ'ne verilmiştir.*

Türkiye'nin üçüncü beş yıldızlı oteli olan İstanbul Tarabya'da eşsiz boğaz manzaralı Tarabya Oteli bir zamanlar Türk filmlerinin de gözdesi olmuştur.

Otel geçtiğimiz günlerde "The Grand Tarakya" adıyla yenilenerek tekrar açılmıştır.

Büyük Tarabya Oteli'nin Özellikleri

Arsa sahası: 11.441 m2, Bina bedeli: 98.619.000 TL, Demirbaş, mefruşat: 1.457.042.000 TL, Tesisat bedeli: 401.761.000 TL, Toplam bedel: 1.957.442.000 TL, Kat sayısı: 13 kat, Çift kişilik oda: 224 oda, Suite oda: 35 oda, Kral dairesi: 2 adet, Toplam oda sayısı: 261 oda, Yatak sayısı: 522 yatak, Mutfak kapasite: 3000 kişi, Restoran kapasite: 400 kişi, Ziyafet salonu kapasitesi: 200 kişi, Asansör: 8 adet, Sauna kapasite: 20 kişi, Tenis kortu: 1 adet, Açık yüzme havuzu: 100 kişi, Kapalı yüzme havuzu: 80 kişi.

Maçka Oteli

Emekli Sandığı'nın İstanbul'da yaptırdığı üçüncü otel Maçka Oteli'dir. Otelin arsası 28.2.1953 tarihinde hazineden alınmıştır. 30,1 milyon liraya mal olacağı tahmin edilen otelin inşası maliyet artı kar esasına göre *Emek İnşaat ve İşletme AŞ'ne* verilmiştir. 1968 yılında tamamlanması planlanan otel ancak 1972 yılında bitirilebilmiş ve 17.7.1972 tarihinde işletmeye açılmıştır.

Emekli Sandığı'nın uzun yıllar üst üste zarar eden otellerinden bir tanesi de Maçka Oteli'dir. Oysa bu otelin yıllık doluluk oranına bakıldığında iyi işletilen otel imajı vermektedir. Örneğin, 1979 yılında otelin doluluk oranı %81 olup, müşterilerinin %52'sini yabancılar oluşturmuştur. Zararın önemli bir kısmını personel giderleri teşkil etmekteydi.

Otel yenilenmek üzere *Radisson SAS'a* verilmişti.

Maçka Oteli'nin Özellikleri

Arsa sahası: 2.339 m2, Bina bedeli: 253.714.000 TL, Demirbaş, mefruşat: 723.144.000 TL, Tesisat bedeli:

7.503.000 TL, Toplam bedel: 984.361.000 TL, Kat sayısı: 5 kat, Tek kişilik oda: 3 oda, Çift kişilik oda: 181 oda, Toplam oda: 184 oda, Yatak sayısı: 368 yatak, Mutfak kapasitesi: 800 kişi, Restoran kapasitesi: 180 kişi, Ziyafet salonu kapasitesi: 150 kişi, Toplantı salonu kapasitesi: 65 kişi, Sauna: 100 kişi, Asansör: 3 adet.

Büyük Efes Oteli

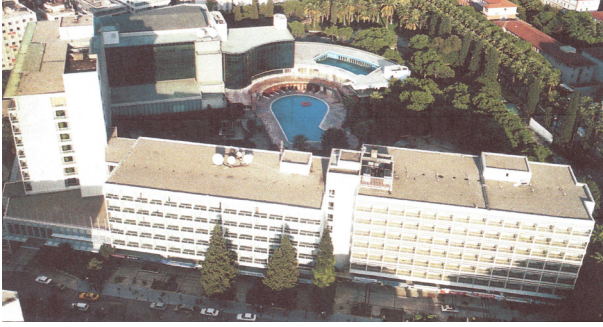
1950'li yıllarda İzmir Belediye Başkanı, İzmir'de eksikliğini hissettiği şehir kulübü, lokanta ve otel yaptırmının çarelerini araştırmıştır. O günün şartlarında İzmir Belediyesi'nin imkânları ile bu işlerin yapılamayacağını bilen belediye başkanı, Emekli Sandığı'na müracaat etmiş ve arsası belediyelerince temin edilmek suretiyle, Emekli Sandığı'nın İzmir'de şehir kulübü ve otel yaptırmasını istemiştir. İzmir Belediyesi'nden gelen bu öneriden hareket eden Emekli Sandığı İzmir'deki eski fuar sahasında inşa edilmesine karar verdikleri otelin yapımı işini maliyet artı kar esası ile Alman *Dyckerhoff Widman* firmasına ihale etmiştir.

Bu proje, Stuttgart'ta *Prof. Paul Bonatz'a* verilmiştir. 1957 yılında Türkiye'nin döviz darboğazına girmesi nedeniyle İzmir'deki otelin inşaatı için, Belçika'dan 200 milyon Belçika Frank'lık bir kredi temin edilmiştir. İhaleye katılan firmalardan *Dyckerhoff und Widmann ile çalışmaya karar verilmiş ve söz konusu firma, İzmir Büyük Efes Oteli'ni* inşa etmiştir. *Prof. Dr. Paul Bonatz'ın* başlattığı Büyük Efes Oteli projesini Y. Mimar *Fatih Uran* devam ettirmiştir.

Proje mimarlarında 10,9 milyon lira harcayarak %11 rant getireceği ve Mart 1960 tarihinde tamamlanacağı hesaplanan Efes Oteli'nin inşaatına 16.9.1957 tarihinde başlanmıştır. Ancak otelin inşaatına başlama tarihinden itibaren altı yıl üç buçuk ay sonra 30 Aralık 1963 tarihinde tamamlanmıştır.

Otelin işletilmesi Mart 1955'te yapılan kira sözleşmesi ile 10 yıllık bir süre için Almanya'nın Münih kentinden *Hotel Continental* firmasına verilmiştir. İmzalanan sözleşme şartlarına göre, otelin işletmecisi otel maliyeti üzerinden %4 oranında kar garantisi vermiştir. Ancak otelin planlanan süreden geç be sekiz kat daha fazla bedelle 97,6 milyon liraya tamamlanmış olması nedeniyle Hotel Continental firması oteli işletme işinden vaz geçmiştir.

Emekli Sandığı İzmir Efes Oteli'ni işletecek başka firma bulamadığı için *otelin işletmesini* kâr veya zararın %95'ini sandığa, %5'ini işletmeciye ait olmak üzere *Emek İnşaat ve İşletme A.Ş'ne* vermiştir.



Fotoğraf-2: İzmir Efes Oteli

1964 yılının dört aylık çalışma döneminde otel 75.000 TL zarar etmiştir. Amortismanlar eklenince Sandığın zararı 1,9 milyon lira olmuştur. O günlerde otelin zarar etmesine sebep olarak, İzmir'de hava alanının olmaması nedeniyle zengin turistlerin gelmediği, orta gelir düzeyine sahip turistlerin de deniz için geldiği oysa otelin plaja uzak olduğundan bahsedilmiştir.

296 odalı olarak inşa edilen otele yapılan ilavelerle 1985 yılında otelin oda sayısı 446'ya yükselmiştir.

1980 yılından sonra otelin müşterileri içinde yabancıların oranı artarak 1988 yılında %65 oranına yükselmiştir.

Yenilenmesine karar verildikten sonra ise, yeni mimari projesi 2003 yılında Has Mimarlık ve ABD'li mimarlık ofisi NBBJ tarafından hazırlandı. Daha sonra ise Özelleştirme İdaresi tarafından ihaleye çıkarılan İzmir Büyük Efes Oteli, 2005 yılında 121,5 milyon dolara Tahincioğlu-Nida-MV Ortak Girişim Grubu'na satıldı. Diğer Emek Otelleri gibi, dönemin mimarisini yansıtan ve bulunduğu kentin simgelerinden biri haline gelmiş olan otel, Swisshotel "Grand Efes İzmir" adıyla Nisan 2008'de yenilenmiş olarak hizmete açılmıştır.

Büyük Efes Oteli'nin Özellikleri

Arsa sahası: 36.804 m², Bina bedeli: 1.134.707.000 TL, Demirbaş, mefruşat: 1.504.838.000 TL, Tesisat bedeli: 350.621.000 TL, Toplam bedel: 2.990.166.000 TL, Kat sayısı: 12 kat, Tek kişilik oda: 11 adet, Çift kişilik oda: 405 adet, Süite oda: 28 adet, Kral dairesi: 2 adet, Toplam oda sayısı: 446 adet, Toplam yatak sayısı: 885 adet, Mutfak kapasitesi: 2000 kişi, Restoran kapasitesi: 175 kişi, Ziyafet salonu kapasitesi: 400 kişi, Toplantı salonu kapasitesi: 400 kişi, Gece kulübü: 200 kişi, Asansör: 8 adet, sauna: 10 kişi, Tenis kortu: 3 adet, Yüzme havuzu: 200 kişi.

Çelik Palas Oteli

1935 yılından itibaren otel olarak işletilen Bursa Çelik Palas Oteli, Bursa Kaplıcaları T.A.Ş. Çelik Palas Umum Müdürlüğü'ne aittir. Bu şirketin ortakları Hiddiv Avbas Hilmi Paşa, Evkaf Müdüriyet, Umumiyesi, Bursa İdare Hususiyesi, Türk Ticaret ve Sanayi Bankası, Ziraat Bankası ve İtibari Milli Bankası'dır.

Bu şirket sahibi bulunduğu Çelik Palas Oteli'ni Emekli Sandığı'na satmayı teklif etmiştir. Bu teklif karşısında Emekli Sandığı 30 dönüm arsası ile birlikte otelin ne kadar fiyat edeceğini gizli bir yazı ile İstanbul emniyet Sandığı'ndan ve T. Emlak Kredi Bankası'ndan sormuştur. Ayrıca, otelin değeri hakkında Emek İnşaat ve İşletme AŞ'ye rapor hazırlatmıştır.

İstanbul Emniyet Sandığı otele arsası ile birlikte 14.662.500 TL, Emlak Kredi Bankası 18.120.460 TL kıymet takdir etmiştir. 30.06.1961 tarihi itibarıyla 518.470 TL zarar eden otele Emek İnşaat %5 rant hesabı ile 12 milyon TL kıymet belirlemiştir.

Kuruluşundan sonra ortak değiştiren Çelik Palas Umum Müdürlüğü'nün yeni ortakları, T. İş Bankası, Bursa Belediyesi, Ziraat Bankası, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Maliye Vekâleti, Hiddiv Abbas Hilmi Paşa, Özel İdare, Lütfi Gürdal ve Ali Tunalısoy'un çeşitli miktarlarda hissedarı olduğu otel, 1962 yılında 13,1 milyon TL'ye Emek İnşaat, İşletmecilik A.Ş. tarafından satın alınmıştır.

Mevcut haliyle iyi gelir getiremeyeceği düşünülen otelin onarım ve modernizasyon çalışmalarına başlanmıştır. Otelin tefrişi de gerekli görülerek Porsuk ve Hilton otelinden demirbaş eşya getirilmiştir. 2,9 milyon liralık malzeme de satın alınmıştır. Yapılacak onarım ve tadilatlarla 17,3 milyona mal olacağı, %70 doluluk oranıyla %4,40 gelir getireceği kabul edilen otelin onarımına Temmuz 1963 tarihinde başlanmıştır.

1966 yılında maliyeti 24,4 milyona yükselen otelin onarımı bitirilememiş, otelde doluluk oranı %45'i bile bulamamıştır. Otel 1962 yılına kadar beş müdür değiştirmiştir. 45 derece termal suyu ile Sandığın en şirin oteli olan Çelik Palas Oteli'nde doluluk oranı 1972 yılından 1986 yılına kadar %80'in altına düşmezken bu tarihten sonra gerilemeye başlamıştır. Bu gerilemede Bursa'da yeni otellerin açılması en büyük etkidir.

1983 yılından itibaren otelde konaklayan yabancıların sayısında artış gözlenmektedir. Yabancı konukların sayılarının tüm konuklar içindeki oranı 1987-1988 yıllarında %57 olmuştur. 1987 yılına kadar 134 odası olan otele yapılan ilavelerle oda sayısı 173'e yükselmiştir.

Emekli Sandığı, otelin bahçesinde bulunan Atatürk müzesi ve asırlık ağaçları koruyarak, çevreye ve kültüre özen gösteren çok az kamu kurumundan bir tanesi olmuştur. Bursa'daki Çelik Palas, 2007 yılında 38,9 milyon dolara MSN Yapı'ya satılmıştır. Atatürk'ün "Bursa'ya yaraşır bir otel yapılması" isteğiyle yine İtalya asıllı mimar Giulio Mongeri ve onun yardımcısı Hüsnü Tümer'e, masraflarının da önemli bir kısmını kendisi ödeyerek yaptırdığı Çelik Palas, mimari özellikleri ile tarihi bir anıt olma özelliğini taşıyordu. Otel için yenileme, renovasyon ve iç mimari düzenlemeyi kapsayan bir proje, Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından hazırlanmıştır.

Bursa Çelik Palas Oteli'nin Özellikleri

Arsa sahası: 26.090 m2, Bina bedeli: 258.973.000 TL, Demirbaş, mefruşat: 366.298.000 TL, Tesisat bedeli: 148.775.000 TL, Toplam bedel: 1.773.990.000 TL, Kat sayısı: 3 ve 4 katlı 2 blok, Çift kişilik oda: 160 oda, Süite oda: 10 oda, Kral dairesi: 3 adet, Toplam oda: 173 oda, Yatak sayısı: 359 yatak, Mutfak kapasitesi: 1000 kişi, Restoran kapasitesi: 250 kişi, Ziyafet salonu kapasitesi: 600 kişi, Oyun salonu kapasitesi: 52 kişi, Toplantı salonu kapasitesi: 200 kişi, Gece kulübü kapasitesi: 400 kişi, Asansör: 4 adet, Sauna: 20 kişi, Yüzme havuzu (termal): 80 kişi.

Büyük Ankara Oteli

Emekli Sandığı'nın yabancı işletmeci tarafından işletilmeyi düşünerek inşa ettirdiği oteldir. Otelin mimarlık, mühendislik ve proje hizmetlerini İsviçreli işletmeci Societe Generale Pour L'industrie (S.E.H.E.G) firması yürütmüştür.

Otelin yapımı işi, maliyet artı kar esaslı üzerinden Emek İnşaat ve İşletme AŞ'ye verilmiştir. Otelin inşasına 35 milyon harcanarak, %4,2 gelir hesabı ile 20 Mayıs 1959'da başlanmıştır. 1964 yılında bitirilmesi ön görülen otelin yapımı 1966 yılında tamamlanarak, 24 Aralık 1966 yılında işletmeye açılmıştır.

Otelin mobilyaları Ankara Marangoz Okulu öğrencileri tarafından yapılmıştır. Ankara'da şehir merkezinin Ulus semtinden Kızılay ve Çankaya istika-

metine doğru kayması bu otelin cazibesini artırmıştır. *Otel işletmeye açıldığı yıllarda Ankara'nın en büyük ve en lüks oteli olmuştur. Yirmi yıl süreyle Başkent'in tek beş yıldızlı oteli olma özelliğini sürdürmüştür.*

1979 yılına kadar İsviçreli S.E.H.E.G. firması tarafından işletilen otelin safi karının 2/3'ü işletmeciye ait olmak üzere ve firmadan 9 milyon TL kar garantisi alınmıştır.

Otelin ilk işletme yılı olan 1967 yılında otelde doluluk oranı %55,74 olarak gerçekleşmiştir. Otelin 826 bin liralık karından, Sandığa 526 bin lira ayrılmıştır. Ancak, bu kar payına rağmen Sandık amortismanlar nedeniyle 1 milyon lira zarar etmiştir.

1980 yılından itibaren Emek İnşaat ve İşletmecilik A.Ş. tarafından işletilmiştir. Büyük Ankara Oteli, 2005 yılında Özelleştirme İdaresi tarafından ihale usulüyle satılmıştır. Atatürk Bulvarı üzerinde ve TBMM'nin karşısında bulunan bu yapı Rixos Grand Ankara adıyla yeni bir otel olarak hizmet vermek üzere yenilenmesinin ardından Mayıs 2009'da yeniden kullanıma açılmıştır. Bu yenileme çalışmaları Çelikler Yatırım Holding tarafından gerçekleştirildikten sonra 2009 yılında otelin yönetimi ve işletmesi Rixos Hotels'e devredilmiştir.

Büyük Ankara Oteli'nin Özellikleri

Arsa sahası: 8.375 m2, Bina bedeli: 74.018.000 TL, Demirbaş, mefruşat: 1.872.985.000 TL, Tesisat bedeli: 581.532.000 TL, Toplam bedel: 2.582.535.000 TL, Kat sayısı: 21 kat, Tek kişilik oda: 84 oda, Çift kişilik oda: 96 oda, Süite oda: 14 oda, Toplam oda: 194 oda, Yatak sayısı: 316 yatak, Mutfak kapasitesi: 1500 kişi, Restoran kapasitesi: 120 kişi, Ziyafet salonu kapasitesi: 400 kişi, Toplantı salonu kapasitesi: 60 kişi, Gece kulübü kapasitesi: 120 kişi, Asansör sayısı: 8 adet, Sauna kapasitesi: 20 kişi, Oyun salonu kapasitesi: 200 kişi, Yüzme salonu kapasitesi: 80 kişi.

Stad Oteli

Otelin bulunduğu yerin arsası Cumhuriyet Halk Partisi'nin maliyken hazineye devredilmiştir. Emekli Sandığı Yönetim Kurulu'nun 12.10.1954 tarih ve 84 sayılı kararı ile Hazine'den satın alınmasına karar verilmiştir. Belediye imar planında 1956 yılında bu yer şehir kulübü ve otel olarak geçmektedir. Söz konusu arsanın metrekaresine 1.050 TL ödenmek suretiyle 1958 yılında satın alınmıştır.

Tasarımı Doğan TEKELİ, Sami SİSA, Metin HEP-GÜLER Mimarlık Kollektif Şirketi'ne (SİTE) ait

olan Ankara Stad Oteli Projesi, düzenlenen yarışmada birincilik ödülünü almıştır.

Stad Oteli'nin açılışı münasebetiyle beyanat veren yetkililer otelin halk tipi bir otel olacağını bildirmişlerdir.

Maliyet artı kar esası ile Emek İnşaat ve İşletme AŞ'ye yaptırılan otelin yapımına 25.01.1965 tarihinde başlanmıştır. %7 rant beklenecek 1966 yılında tamamlanması planlanan otelin inşaatı 1969 yılında tamamlanmıştır.

Ankara'nın şehir olarak gelişme seyri izlendiğinde, şehrin gidişinin Çankaya istikametinde olduğunun anlaşıldığı bir dönemde Stad Oteli'nin Ulus semtinde yapılmaya başlanması ve ayrıca Ankara'ya bir ikinci otelin yapılması tenkit edilmiştir. Otel şu anda Radisson SAS Ankara olarak hizmet vermektedir.

Stad Oteli'nin Özellikleri

Arsa sahası: 5.311 m², Bina bedeli: 155.652.000 TL, Demirbaş, mefruşat: 683.163.000 TL, Toplam bedel: 840.477.000 TL, Kat sayısı: 15 kat, Tek kişilik oda: 57 oda, Çift kişilik oda: 160 oda, Süite oda: 8 oda, Toplam oda: 225 oda, Yatak sayısı: 401 yatak, Mutfak kapasitesi: 300 kişi, Restoran kapasitesi: 125 kişi, Toplantı salonu kapasitesi: 40 kişi, asansör: 5 adet, Sauna kapasitesi: 15 kişi.

SONUÇ

Yaptığımız incelemeden de anlaşılacağı gibi, Emekli Sandığı Otelleri, Hilton Oteli hariç tutulduğunda Sandığa önemli bir gelir sağlayamamıştır. Yaban-

cı işletmeci konusunda da fazla şanslı olamamış, Emek İnşaat ve İşletmecilik de işletmecilik açısından kayda değer bir başarı sağlayamamıştır.

Ancak *Emekli Sandığı Otelleri*, devletin turizm sahasında yapması gereken görevi başarıyla yerine getirmiştir. Bu ödev kaçınılmazdı ve ne kadar önce başlanırsa, o kadar kârdı. Öyle ki yabancı turizm uzmanları da aynı görüşteydi. Mesela 1962 yılında OCED adına Türkiye'de turizm konusunda inceleme yapan Norveç Turizm Genel Komiseri Esmarc düzenlediği raporunda; "... İkmal edilmeyen otelleri en kısa zamanda işletmeye açmak için bu işin devletçe ele alınmasını tavsiye ederim. Prensip olarak şahsen devletin otel inşa ederek çalıştırılmasına taraftar değilim. Fakat Türkiye'de bu günkü şartlar muvacehesinde devletin tedbir alması en iyi çaredir. Aynı cinsten meseleleri halletmek için Güney Avrupa memleketlerinin bazı bölgelerinde ve kısmen de İskandinavya'da bu çareye başvurulmuştur. Otellerin işletilmesi şirketlere devredilmeli ve bir müddet sonra bu oteller hususi şahıslara ve şirketlere satılmalıdır" demiştir.

Emekli Sandığı otelleri İstanbul, İzmir ve Ankara'da (Bursa Çelik Palas'ın durumu özeldir. O aynı zamanda Atatürk'ün hatırasıdır. Ulu Önder'in turizm konusuna verdiği önemin somut örneğidir) önemli bir eksikliği yüz akı ile gidermişlerdir.

Türkiye'de özellikle "şehir otelciliğinin" TEMEL TAŞI OLMUŞLARDIR...

Dr. Mehmet ÖZDEMİR, T. C. Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Turizm İşletmeciliği Lisansüstü Programı yarı zamanlı öğretim üyesi.

E-posta: mehmetozdemir22@yahoo.com