

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

**REKABET KURULU KARARI**

Dosya Sayısı : 2009-1-30 (Önaraştırma)  
Karar Sayısı : 09-33/739-176  
Karar Tarihi : 15.7.2009

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

10

**Başkan** : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI (Başkan V.)  
**Üyeler** : Mehmet Akif ERSİN, Doç. Dr. Mustafa ATEŞ,  
İsmail Hakkı KARAKELLE, Doç. Dr. Cevdet İlhan GÜNAY,  
Murat ÇETİNKAYA

**B. RAPORTÖRLER:** Çiğdem ÜNAL, Cemal Ökmen YÜCEL, Selen Yersu ŞAHİN

**C. ŞİKAYET EDEN :** İzmir Jeotermal Kullanıcılar Derneği

20

Temsilcisi: Av. Ceyhan YILDIRIM

Atatürk Cad. Liman İşhanı No:386/301 Alsancak / İzmir

**D. HAKKINDA ÖNARAŞTIRMA**

**YAPILAN** : İzmir Jeotermal Enerji San. ve Tic. A.Ş.  
Korutürk Mah. İmbat Sok. No:2 Balçova / İzmir

**E. DOSYA KONUSU:** İzmir Jeotermal Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin abonelerine kalorimetre cihazı takma zorunluluğu getirdiği, kalori birim fiyatlarını keyfi olarak belirlediği ve kalorimetre cihazlarının satışında fahiş fiyat uyguladığı iddiası.

30

**F. İDDİALARIN ÖZETİ:** Şikâyet dilekçesinde özetle, İzmir Jeotermal Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (İzmir Jeotermal),

- abonelerine kalorimetre (ısı ölçer) takma zorunluluğu getirdiği, bu zorunluluğu yerine getirmeyen abonelerinin sözleşmelerini iptal ettiği ve enerjilerini kestiği,
- kalori birim fiyatlarını keyfi olarak belirlediği ve kalorimetre üzerinden ücretlendirme yapılan abonelerin fahiş tutarda faturalar ödemek zorunda bırakıldığı,
- kalorimetre cihazlarını tüketicilere fahiş fiyatlarla sattığı

iddia edilmekte ve gereğinin yapılması talep edilmektedir.

40

**G. DOSYA EVRELERİ:** Kurum kayıtlarına 21.4.2009 tarih ve 2888 sayı ile intikal eden şikâyet dilekçesi üzerine hazırlanan 27.5.2009 tarih ve 2009-1-30/İİ-09-ÇÜ sayılı İlk İnceleme Raporu, Rekabet Kurulu'nun 3.6.2009 tarihli toplantısında görüşülmüş ve anılan iddialara ilişkin olarak İzmir Jeotermal hakkında önaraştırma yapılmasına karar verilmiştir. Söz konusu karar uyarınca yapılan önaraştırma sonucu hazırlanan 7.7.2009 tarih ve 2009-1-30/ÖA-09-ÇÜ sayılı Önaraştırma Raporu, 10.7.2009 tarih ve REK.0.05.00.00-110/120 sayılı Başkanlık Önergisi ile 09-33 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

50

## H. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili raporda, İzmir Jeotermal'in;

- abonelerine kalorimetre takma zorunluluğu getirdiği, bu zorunluluğu yerine getirmeyen abonelerinin sözleşmelerini iptal ettiği ve enerjilerini kestiği iddiasının 4054 sayılı Kanun'un kapsamı dışında olduğu,
- kalori birim fiyatlarını keyfi olarak belirlediği ve kalorimetre cihazlarını tüketicilere fahiş fiyatlarla sattığı iddiası ile ilgili olarak 4054 sayılı Kanun uyarınca soruşturma açılmasına gerek bulunmadığı,
- doğal tekel niteliği taşıyan ve düzenlemeye tabi olmayan bir pazarda faaliyet göstermesi nedeniyle aşırı fiyatlama riski taşıdığı, bu riskin ancak jeotermal konut ısıtması pazarının düzenlenmesi yoluyla ortadan kaldırılabileceği, bunun sağlanması bakımından konu hakkında Başbakanlığa, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna görüş gönderilmesi gerektiği kanaat ve sonucuna ulaşıldığı

60

ifade edilmektedir.

## I. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### I.1. Şikayetin Konusu

70

Başvuru dilekçesinde ve önaraştırma sürecinde raportörlerce yapılan görüşmelerde özetle, İzmir ilinde jeotermal enerji ile konut ısıtılmasına yönelik faaliyette bulunan İzmir Jeotermal'in abonelerine kalorimetre takma zorunluluğu getirdiği, kalorimetre kullanmak istemeyen abonelerinin sözleşmelerini iptal ettiği ve enerjilerini kestiği, kullanılan kalori birim fiyatlarını keyfi olarak belirlediği ve kalorimetre üzerinden ücretlendirme yapılan abonelere kalorimetre cihazlarını fahiş fiyatlarla sattığı ve bu aboneleri fahiş tutarda faturalar ödemek zorunda bıraktığı ifade edilmiştir.

### I.2. Sektör Hakkında Genel Bilgi

#### I.2.1. Jeotermal Enerji

80

Dosyada yer alan bilgilere göre, yenilenebilir enerji kaynakları arasında sayılan jeotermal enerji, yerkabuğunun çeşitli derinliklerinde bulunan birikmiş ısının oluşturduğu sıcaklıkların, bölgesel atmosferik ortalama sıcaklığının üzerinde olan ve çevresindeki normal yeraltı ve yerüstü sularına göre daha fazla çözülmüş mineral, çeşitli tuzlar ve gaz içerebilen basınç altındaki sıcak su ve buhar (akışkan) yolu ile sürekli yüzeye taşınan ısı olarak tanımlanmaktadır. Bu ısının oluşumu, yerkürenin iç yapısı ve burada gerçekleşen fiziksel işlemlerle ilişkilidir. Jeotermal kaynakların oluşumu için bu ısıyı yeraltından yüzeye taşıyacak akışkana ve bu akışkanın dolaşımını sağlamaya yeterli kayaç geçirgenliğine sahip bir rezervuara ihtiyaç duyulmaktadır. Yağmur sularının toprağa sızmasıyla başlayan beslenme süreci ile rezervuara giren akışkan, sıcak kayalarla temas ederek ısınmakta, yüksek basınç ve sıcaklık altında rezervuarda depolanmaktadır. Isınan ve yoğunluğu azalan jeotermal akışkan, kimi zaman kayalarda mevcut kırık ve çatlaklar boyunca ilerleyerek yeryüzüne ulaşmakta ve doğal çıkışlar olarak adlandırılan oluşumlar (buhar çıkışları, çamur havuzları, sıcak su kaynağı) ile bir jeotermal rezervuarın varlığını haber vermektedir. Bu yüzey oluşumlarından yola çıkılarak yapılan yer bilimi çalışmaları sonucu kuyular açılarak jeotermal akışkan kullanılmak üzere yüzeye ulaştırılmaktadır.

90

100 Jeotermal enerji, sıcaklık içeriğine göre genel olarak üç gruba ayrılmaktadır:

- 20-70 °C sıcaklıktaki düşük sıcaklıklı sahalalar
- 70-150 °C sıcaklıktaki orta sıcaklıklı sahalalar
- 150 °C'den yüksek sıcaklıktaki yüksek sıcaklıklı sahalalar

110 Bugün mevcut olan teknolojik ve ekonomik koşullar altında, düşük ve orta sıcaklıklı sahalalar, sera, bina vs. unsurların ısıtılması, su ürünleri yetiştiriciliği, yiyecek kurutulması, kerestecilik, kağıt ve dokuma sanayi, dericilik ve soğutma tesisleri gibi endüstri kollarında, lityum, borik asit, amonyum bikarbonat, ağır su, kuru buz gibi kimyasal madde üretiminde kullanılabilir. Ayrıca son zamanlarda yeni geliştirilen teknolojiler ile orta sıcaklıklı sahalardaki akışkanlardan elektrik üretimi de mümkün hale gelmiştir. Yüksek sıcaklıktaki sahalardan elde edilen akışkanlar ise elektrik üretiminin yanı sıra entegre olarak diğer alanlarda da kullanılabilir.

### 1.2.2. Türkiye'de Jeotermal Enerji Kullanımı

120 Türkiye, 31.500 MW'lik (brüt teorik) jeotermal potansiyeli ile dünyada yedinci sıradadır. 2005 yılı sonu itibarıyla MTA tarafından yapılan jeotermal sondaj değerlendirmelerine göre muhtemel potansiyelin 2.924 MW'si görünür potansiyel olarak kesinleşmiştir. Türkiye'deki doğal sıcak su çıkışlarının 600 MW olan potansiyeli de bu rakama dahil edildiğinde toplam görünür jeotermal potansiyelimiz 3.524 MW'ye ulaşmaktadır. Jeotermal enerji kullanımında ise Türkiye dünyada beşinci, Avrupa'da birinci sırada yer almaktadır. Jeotermal potansiyelin tamamının harekete geçirilmesi halinde, entegre kullanımlarla birlikte 2.000 MW (16 milyar Kwh) elektrik ve (yılda 1 milyar m3 doğalgaz ithalatını önleyecek) 500.000 konut eşdeğeri ısıtma sağlanabilecektir. Yine, Türkiye'nin toplam jeotermal potansiyelinin kullanımı ile toplam elektrik enerjisi ihtiyacının %5'inin, ısı enerjisi ihtiyacının %30'unun karşılanabilmesi olanaklıdır. Bu değerlerin ağırlıklı ortalaması alındığında Türkiye enerji ihtiyacının (elektrik+ısı) yaklaşık %14'ü jeotermal kaynaklardan karşılanabilecek durumdadır. Haziran 2007 itibarıyla Türkiye'de jeotermal potansiyelin kullanılabilir oranı ancak %7'ler mertebesine ulaşmıştır.<sup>1</sup>

130 Türkiye jeotermal potansiyelinin %77,94'ü Ege Bölgesi'nde, %8,52'si İç Anadolu Bölgesi'nde, %7,43'ü Marmara Bölgesi'nde, %4,77'si Doğu Anadolu Bölgesi'nde, %0,97'si Karadeniz Bölgesi'nde, %0,25'i Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde ve %0,10'u Akdeniz Bölgesi'nde bulunmaktadır.<sup>2</sup>

Yukarıda bahsedildiği üzere elektrik üretimi için de kullanılabilen jeotermal enerjinin dosya konusu kullanım alanı ısı uygulamalarıdır.

### **Jeotermal Enerjinin Isıl Uygulamalarda Kullanılması**

140 Türkiye'de ısıtma amacıyla jeotermal enerji kullanımına ilk olarak 1964 yılında Gönen'de bir otelde başlanmıştır. 1982 yılında Aydın - Germencik jeotermal alanı keşfedilmiş, 1983'te ise İzmir - Balçova'da kuyu içi eşanjörlü ilk jeotermal ısıtma sistemi kurulmuştur.

Türkiye'de MTA tarafından keşfedilmiş olan 186 jeotermal sahanın %94'ü düşük ve orta sıcaklıktadır ve ısı amaçlı (doğrudan) kullanıma uygundur. Alt sıcaklık değeri

<sup>1</sup> Makine Mühendisleri Odası (TMMOB), MMO/2008/479 numaralı "Yenilebilir Enerji Kaynakları" başlıklı Oda Raporu

<sup>2</sup> [http://www.mta.gov.tr/v1.0/daire\\_baskanliklari/enerji/index.php?id=jeotermalpotansiyel](http://www.mta.gov.tr/v1.0/daire_baskanliklari/enerji/index.php?id=jeotermalpotansiyel)

50°C baz alındığında, ısıtma (konut-sera) uygulaması yapılabilecek 50-110°C arasında sıcaklığa sahip 86 adet saha bulunmaktadır. 110 °C'nin üzerinde sıcaklığa sahip olan elektrik üretimine uygun sahalardaki entegre kullanımla birlikte ısıtma yapılabilecek alan sayısı 103'e ulaşmaktadır. Alanların %55'i gibi önemli bir bölümü konut, termal tesis ısıtmacılığında, %39'u ise sera, termal turizm gibi diğer uygulamalarda kullanılabilir özelliktedir.

Türkiye'de, Gönen (Balıkesir), Simav (Kütahya), Kızılcahamam (Ankara), Narlıdere-Balçova (İzmir), Sandıklı (Afyon), Kırşehir, Afyon, Kozaklı (Nevşehir), Diyadin (Ağrı), Salihli (Manisa), Sarayköy (Denizli), Edremit (Balıkesir), Bigadiç (Balıkesir) alanlarından üretilen jeotermal akışkandan yararlanılarak ısıtma uygulaması yapılmaktadır.

### 1.2.3. Jeotermal Enerji ile Konut Isıtması

Jeotermal enerjinin en önemli doğrudan kullanım alanı konut ısıtmasıdır. Konut ısıtmasına yönelik sistemlerde temel mantık, kuyudan çıkarılan jeotermal akışkanın kendisinin ya da jeotermal akışkanın ısısından faydalanarak ısıtılan başka bir akışkanın ısıtılacak bölgeye iletilmesi ve sistemden faydalanan konutlara dağıtılmasıdır. Ancak, konut ısıtma sistemlerinin hepsi aynı olmayıp, jeotermal akışkanın kimyasal özelliğine bağlı olarak farklılıklar göstermektedir. Eğer jeotermal akışkan kimyasal özelliği bakımından problem yaratmayacak nitelikte ise, radyatör ve uygun borular aracılığı ile ısıtılacak alanda dolaştırılarak ısıtma sağlanmaktadır. Ancak, sıcak akışkan kimyasal özelliğine bağlı olarak kabuklaşma, korozyon gibi problemler yaratacak nitelikte ise, öncelikle bir ısı merkezinde toplanarak ısı eşanjöründen (ısı değiştirgeci) geçirilmekte ve enerjisi düşük kimyasal konsantrasyonlu suya (şehir şebeke suyu) aktarılmaktadır. Eşanjörden geçirilerek ısısı şebeke suyuna aktarılan akışkan, ısı aktarımı işlevini tamamladıktan sonra reenjeksiyon pompalarıyla tekrar yer altına gönderilmektedir. Jeotermal akışkanın rezervuarı beslemesi ve sürdürülebilirliği bakımından, işlevi tamamlandıktan sonra tekrar yeraltına gönderilmesi (reenjeksiyon) zorunludur. Isı merkezinde ana eşanjör ile ısınan şebeke suyunun şehir içindeki borular aracılığıyla dolaştırılması ile binalara, işyerlerine ve evlere ısınma hizmeti sunulmaktadır. Isınan şebeke suyu binaya ulaştıktan sonra, bina altında bulunan eşanjörden geçirilerek enerjisini bina tesisatındaki suya aktarmaktadır. Bina eşanjörü ile ısınan su, bina iç tesisatından, her bir dairedeki radyatörlere ulaştırılmaktadır.

Jeotermal akışkanın sıcaklığı da kurulan ısıtma sisteminin teknik özelliklerini etkileyen unsurlardan biridir. Jeotermal akışkanın sıcaklığının direkt kullanıma uygun olmadığı düşük sıcaklık hallerinde, ısı pompası adı verilen bir sistem kullanılarak akışkanın sıcaklığı ısıtmaya uygun hale getirilmektedir. Toprak kaynaklı ısı pompaları, toprak sıcaklığının belli bir derinliğin altında yıl boyunca sabit kalması avantajını kullanır. Su kaynaklı ısı pompaları ise, düşük kaynaklı jeotermal kuyu, yer altı suyu ya da yüzey sularından yararlanarak bu kaynakların enerjisini kullanır. Isıtmanın yanı sıra, yaz aylarında soğutma olanağı da sağlayan ısı pompası sisteminin kullanılması için kompresörü çalıştıracak bir enerji kaynağına ihtiyaç duyulmaktadır. Elektrik bu konuda en yaygın olarak kullanılan enerji kaynağıdır.

Bir bölgede kurulacak ısıtma sisteminin özelliğini belirleyen diğer bir etken ise jeotermal kaynak ile ısıtılacak bölge arasındaki mesafedir. Dünyada 60 km uzaklığa kadar jeotermal akışkan taşınması yapılabilmekteyse de ısıtılacak bölge kaynaktan uzaklaştıkça sistem maliyetleri artmaktadır. Ayrıca jeotermal enerji ile ısıtılacak

200 bölgenin iklimi ve o bölgedeki bina yoğunluğu da jeotermal konut ısıtması sisteminin iktisadiliği noktasında değerlendirilmesi gereken unsurlar arasındadır.

Yukarıda yer verilen tüm unsurlar aynı zamanda sistem için yapılacak yatırım miktarını ve sistemin işletim maliyetini de büyük ölçüde farklılaştırmaktadır. Bununla birlikte, bir genelleme yapmak gerekirse, bir jeotermal merkezi ısıtma sistemi yatırımının %60'ını iletim ve dağıtım boru hattı şebekesi, %15'ini üretim ve reenjeksiyon kuyuları, %15'ini bina adaptasyonu, %5'ini ısı merkezi, %5'ini ise proje ve mühendislik faaliyetlerinin teşkil ettiği ileri sürülebilecektir.

210 Devlet Planlama Teşkilatı Madencilik Özel İhtisas Komisyonu Enerji Hammaddeleri Alt Komisyonu: Jeotermal Enerji Çalışma Grubu Raporunda yer alan bilgilere göre, jeotermal enerji ile konut ısıtması gerçekleştirilen bölgeler, ısıtılan konut sayısı, kurulu kapasite miktarı, ısıtmaya başlama tarihi, jeotermal akışkanın sıcaklığı ve yatırımcılara ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

**Tablo 1: Türkiye'de Jeotermal Konut Isıtması Sistemleri**

Yer Adı	Isıtılan Konut Sayısı/Kurulu Kapasite	Isıtma Başlama Tarihi	Jeotermal Su Sıcaklığı (°C)	Yatırımcı
Dokuz Eylül Ün. Kampüsü <sup>3</sup> Balçova Narlidere	16002	1983	137-60	İl Özel İdaresi ve Belediye Eşit Ağırlıklı A.Ş.
Gönen	3400	1987	80	Belediye Ağırlıklı A.Ş.
Simav	5000	1991	137	Belediye
Kırşehir	1900	1994	57	İl Özel İdaresi Ağırlıklı Belediye A.Ş.
Kızılcacahmam	2500	1995	80	Belediye Ağırlıklı A.Ş.
Afyon	5400	1996	95	İl Özel İdaresi Ağırlıklı Belediye A.Ş.
Kozaklı	1200	1996	90	Belediye Ağırlıklı A.Ş.
Sandıklı	3600/5000	1998	70	Belediye Ağırlıklı A.Ş.
Diyadin	150/400	1999	70	İl Özel İdaresi Ağırlıklı A.Ş.
Salihli	4100/24000	2002	94	Belediye
Sarayköy	1500/5000	2002	140	Özel A.Ş.
Edremit	2000/7500	2003	60	Belediye Ağırlıklı Ltd. Şti.
Bigadiç	1500/3000	2005	96	Belediye
Sarıkaya	10/2000	2006	50,5	İl Özel İdare ve Belediye

### I.3. Hukuki Çerçeve

220 Türkiye'de jeotermal faaliyetleri düzenleyen ilk Kanun 30.6.1926 tarih ve 408 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 927 sayılı Sıcak ve Soğuk Maden Sularının İstismarı ile Kaplıcalar Tesisatı Hakkında Kanun'dur (927 sayılı Kanun). Bu Kanun temel olarak kaplıcalara ve mineralli sulara yönelik olarak hazırlanmış, il özel idareleri bu kaynakları işletmekle yetkili kılınmıştır. Jeotermal kaynaklar, 1983 yılında 6309 sayılı Kanun ile Maden Kanunu kapsamına alınmış, ancak, 1985 yılında 3213 sayılı Maden Kanunu ile yeniden kapsamdan çıkarılmış ve 927 sayılı Kanun hükümleri saklı tutulmuştur. 13.6.2007 tarihinde yürürlüğe giren 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu (5686 sayılı Kanun) ile de 927 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

<sup>3</sup> Dokuz Eylül Üniversitesi Kampüsünün ısıtılması 3000 konut eşdeğeri olarak hesaplanmakta olup yatırım Üniversite Rektörlüğü tarafından yapılmıştır.

230 1. maddesinde amacı “jeotermal ve doğal mineralli su kaynaklarının etkin bir şekilde  
aranması, araştırılması, geliştirilmesi, üretilmesi, korunması, bu kaynaklar üzerinde  
hak sahibi olunması ve hakların devredilmesi, çevre ile uyumlu olarak ekonomik  
şekilde değerlendirilmesi ve terk edilmesi ile ilgili usûl ve esasları düzenlemek” olarak  
tanımlanan 5686 sayılı Kanun’un 4. maddesinin 1. fıkrasında “Jeotermal kaynaklar ve  
doğal mineralli sular, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup buldukları arzın  
mülkiyetine tâbi değildir. Kaynağa ilişkin faaliyetlerin yapılabilmesi için bu Kanuna göre  
Ruhsat alınması zorunludur” denilmektedir. Buna ilişkin olarak Kanun’un 5 ve 6.  
maddelerinde iki adet ruhsat türünden bahsedilmektedir: Arama ruhsatı ve işletme  
240 ruhsatı. Kanun’un 5. maddesine göre olası bir jeotermal kaynak bulmak üzere arama  
projesi gerçekleştirmek isteyen tüzel kişiler öncelikle İl Özel İdare’ye başvurmuştur. İl  
Özel İdare, ilgili başvuru konusunda Maden İşleri Genel Müdürlüğü’nü (MİGEM)  
bilgilendirdikten sonra –MİGEM tarafından bildirilen herhangi bir başvuru çakışması  
yok ise- ilgili tüzel kişiye “Arama Ruhsatı” ile kaynak arama faaliyetlerinde  
bulunabilmesi amacıyla projeye dayalı izin vermektedir. Söz konusu alanda, bir  
jeotermal kaynağın tespitinin ardından ilgili Kanun’un 6. maddesine göre akışkanın  
üretilebilmesi ve değerlendirilebilmesi için “İşletme Ruhsatı” alınması zorunludur. İl  
Özel İdare’ye yapılan başvuru, idare tarafından MİGEM’e bildirilmekte ve işletme  
ruhsatı alınarak söz konusu jeotermal kaynak –ticarete ilişkin mevzuatın yerine  
250 getirilmesi ile- işletilebilmektedir. Bahse konu faaliyetlerin denetimi ise ilgili Kanun’un 9.  
maddesine göre her yıl İl Özel İdare tarafından; gerektiğinde idarece talep edilmesi  
halinde Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

2004 yılında yürürlük kazanan 5177 sayılı “Maden Kanununda ve Bazı Kanunlarda  
Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile özel sektörün de jeotermal faaliyetlere  
katılması amaçlanmış; ancak jeotermal kaynaklar ve mineralli sularla ilgili yeni bir yasal  
düzenleme yapıncaya kadar bu kaynaklara ilişkin faaliyet izni verilmeden önce Maden  
İşleri Genel Müdürlüğü’nün ve MTA Genel Müdürlüğü’nün uygun görüşlerinin alınması  
zorunlu kılınmıştır. Yukarıda anılan 5686 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra bu  
uygulama da sona ermiştir.

260 Anılan mevzuatta jeotermal enerji ile konut ısıtılmasına yönelik doğrudan bir  
düzenleme olmamakla birlikte, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi  
Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin 5346 sayılı Kanun’un 7. maddesi ile “Yeterli  
jeotermal kaynakların bulunduğu bölgelerdeki valilik ve belediyelerin sınırları içinde  
kalan yerleşim birimlerinin, ısı enerjisi ihtiyaçlarını öncelikle jeotermal ve güneş termal  
kaynaklarından karşılamaları esastır.” hükmü getirilmiştir. Bu madde ile jeotermal  
kaynakların bulunduğu yerlerde jeotermal konut ısıtmacılığı öncelik kazanmaktadır.

270 Sonuç olarak, her ne kadar mevzuatta ısınma amacıyla jeotermal enerjinin kullanımına  
ilişkin bazı hükümler bulunsun da genel olarak jeotermal konut ısıtmacılığına ilişkin  
faaliyetlerin düzenlenmesi ve denetlenmesi yükümlülüğünün herhangi bir kuruma  
verilmemiş olduğu ve bu faaliyeti yürüten şirketlerin ya da yerel yönetimlerin  
inisiyatifine bırakıldığı anlaşılmıştır.

#### **I.4. İzmir Jeotermal**

İzmir, jeolojik yapısı nedeniyle jeotermal kaynaklar açısından zengin bir bölgedir. 1963  
yılında Balçova’da açılan ilk jeotermal sondaj sonrasında 1983 yılında Balçova Termal  
Tesisleri’nde kuyu içi eşanjörlü sistem ile ısıtma başlamıştır. 1996 yılında İzmir Balçova  
280 Merkezi Isıtma Sistemi işletmeye alınmış, 2000 yılında ise Balçova Jeotermal Ltd. Şti.

kurulmuştur. 2005 yılında şirket, statüsü değiştirilerek İzmir Jeotermal Enerji San. ve Tic. A.Ş. unvanını almıştır. İzmir Jeotermalin %50 oranındaki hissesi İzenerji Büyükşehir Belediyesi Enerji A.Ş.'ye, kalan %50 oranındaki hissesi ise İzmir İl Özel İdaresi'ne ve bünyesindeki şirketlere aittir.

290 Mevcut durumda İzmir Jeotermal, faaliyetlerini .. adet ısı merkezi, .. adet pompa istasyonu, .. adet alt ısı merkezi, .. adet üretim kuyusu, .. adet re-enjeksiyon kuyusu, .. adet gözlem kuyusu ve toplamda yaklaşık .... km boru hattı ile sürdürmektedir. Toplam kurulu kapasitesi ..... konut eşdeğeri<sup>4</sup> (KE) olan şirket, 14.5.2009 tarihi itibarıyla ..... bireysel, .. büyük abone<sup>5</sup> ve bazı kamu kurum ve kuruluşları ile birlikte toplam ..... konut eşdeğeri alanda ısınma hizmeti sağlamaktadır.

## 1.5. İnceleme, Tespit ve Değerlendirmeler

Söz konusu başvuruda dile getirilen hususlar, kalorimetre takma zorunluluğu getirildiği iddiası ve aşırı fiyat uygulandığı iddiası olmak üzere iki ayrı başlık altında ele alınmıştır.

### 1.5.1. Kalorimetre Takma Zorunluluğu Getirildiği İddiası

300 İzmir Jeotermal, ilk olarak 2006 yılında Teleferik Mahallesinde kalorimetre ile ücretlendirme sistemine geçmiştir. Bir nevi sayaç olan kalorimetre cihazı, giriş borusu içinden geçen debi (akış miktarı) ile giriş-dönüş boruları arasındaki sıcaklık farkını ölçerek, kaybedilen enerjinin hesaplanması metodu ile çalışmaktadır. Enerjinin verimli kullanılmasını amaçlayan kalorimetre ile ücretlendirme sisteminde, kullanılan enerji miktarı ile doğru orantılı bir ücretlendirme yapıldığından sistem, kullanıcıları ısı yalıtımına ve enerji tasarrufuna yönlendirmeyi hedeflemektedir. Şirket yetkilileriyle yapılan görüşmede kalorimetre ile ücretlendirme sistemine geçiş ile ilgili olarak şu hususlar ifade edilmiştir:

310 *“M<sup>2</sup> hesabı ile ısınan yerlerde aboneler sabit bir fiyat ödediği için çok fazla verimsiz enerji kullanımı oluyordu. Aboneler, çok sıcak olduğu için kışın pencerelerini açıp oturuyorlardı. Biz de aboneler için öncelikle ücretsiz radyatör termostati dağıtmak istedik. Ortam sıcaklığına göre radyatörü açıp-kapatan bu cihaza karşı kullanıcıların kurduğu bir dernek karşı kampanya başlattı. Sonuçta başarılı olamadık. Buna bağlı olarak kullanılan ısı enerjisi kadar ödeme yapılmasına yönelik bir sayaç sistemi öngördük: kalorimetre. Bu sistem aslında Enerji Verimliliği Kanunu ile de kamu otoritesi tarafından belirli bir geçiş dönemi sonunda zorunlu tutulan bir yapıdır. Kalorimetre sisteminde, kullanıcılar kullandıkları enerji kadar ücret ödemektedirler. Bu durum da, ilgili kanunda da öngörüldüğü gibi, kullanıcıların enerjisi verimli kullanmalarını teşvik etmektedir. Sabit ödeme sisteminde yalıtıma özen göstermeyen, hanede olmadığı zaman ısınma sistemini kapatmayı düşünmeyen aboneler kalorimetre cihazı olunca haliyle yalıtıma önem vermekte, enerjisi verimli kullanmak için gerekli önlemleri almaktadır. Bu sayede biz de şirket olarak daha fazla sayıda aboneye sağlıklı şekilde enerji sunabilmekteyiz.”*

320

<sup>4</sup> 100 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki ısıtma alanı bir konut eşdeğeri olarak kabul edilmektedir.

<sup>5</sup> İzmir Jeotermalin büyük aboneleri; Princess Otel, Balçova Termal Otel, Dokuz Eylül Üniversitesi (DEÜ) Hastanesi, İzmir Ekonomi Üniversitesi, Özdilek Alışveriş Merkezi ve Oteli, DEÜ Güzel Sanatlar Fakültesi, DEÜ Konservatuvarı, Kredi Yurtlar Kurumu'dur. Büyük aboneler şirketin bireysel abonelerine uyguladığı tarifeye tabi olmayıp, şirketle imzaladıkları sözleşmeler çerçevesinde ücretlendirilmektedir.

2006 yılından itibaren abonelik talep eden tüm binalarda kalorimetre sistemi uygulanmaktadır. Bununla birlikte şirket daha önce m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirilen abonelerin de kalorimetre sistemine geçişini özendirme amacıyla 2.11.2007 tarihli yönetim kurulu toplantısında “*Metrekare ile fiyatlandırılan aboneleri kalorimetre ile fiyatlandırma sözleşmesine teşvik etmek için Genel Müdürlük tarafından bir teşvik paketi hazırlanıp yönetime sunulmasına*” karar vermiştir. Aynı toplantıda, “*Aboneleri enerji tasarrufuna teşvik etmek ve jeotermal enerjinin daha fazla kişiye ulaştırılabilmesini sağlamak üzere, metrekareye göre fiyatlandırmayı öngören sözleşmelerin iptali için hukuki yollara başvurulması*” da karara bağlanmıştır.

Bu kararlar doğrultusunda 10.12.2007 tarihinde abonelerin kendi istekleriyle kalorimetre sistemine geçişini teşvik etmek amacıyla bir kampanya başlatılmış, 28.5.2008 tarihli yönetim kurulu toplantısında ise “*Kalorimetreye geçiş kampanyası sona erdikten sonra, kendilerine kalorimetreye geçmeleri için ihtarname gönderilen bina ve abonelerden kalorimetre sistemine geçmeyenlerin sözleşmelerinin feshi ile ilgili olarak noter tarafından ihtarname gönderilerek, gerekli fesih işlemlerinin yapılarak, enerjilerinin kesilmesinin onaylanması*” kararı alınmıştır.

Şirket yetkililerinin konuya ilişkin ifadeleri şu şekildedir:

“3.12.2007 tarihli Yönetim Kurulu’nda verilen kararda ilgili kampanya belirlenmiş ve uygulanmasına karar verilmiştir. Kampanya basında, el ilanları v.s. ile duyuruldu. Ancak kampanya sonucu kısıtlı sayıda abone geldi. Bu kampanya bittikten sonra ise değişik bölgelerden rastgele seçim ile 6 binaya, kalorimetre takılmaz ise aboneliğin feshedilmesi için ihtarname çekilmesine karar verildi. Bu binalardan, gelip sözleşmesini değiştirmeyenlere ihtarname ile 6 aylık bir süre verildi. Bu sürenin sonunda sözleşmenin feshedileceğini ve enerjilerini keseceğimizi söyledik. Söz konusu binalardaki hukuki süreçler için bir denemeydi. Eğer hukuki süreçte başarılı olursak emsal olarak kullanmayı düşünmüştük. Söz konusu hukuki süreç devam etmektedir. Ancak şu unutulmamalıdır ki konuşulan bu durum yaklaşık 15000 abone içinde 10 abone için geçerlidir. Bu, genel şirket politikasının dışında münferit bir konudur. Fiyat belirleme ile ilgili değildir temel olarak enerji verimliliğinin oluşması için yapılan bir uygulamadır.”

Enerji verimliliğini sağlamak ve bu sayede tasarruf edilen enerjiyle daha çok sayıda aboneye hizmet götürmek amacıyla gerçekleştirilen uygulama, 1. maddesinde amacı “*enerjinin etkin kullanılması, israfının önlenmesi, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi ve çevrenin korunması için enerji kaynaklarının ve enerjinin kullanımında verimliliğin artırılması*” olarak belirlenen 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu’nda yasal dayanağını bulmaktadır. Kanun’un 7. maddesinin (c) bendinde “*Merkezî ısıtma sistemine sahip binalarda, merkezî veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemler kullanılır. Buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz.*” hükmüne yer verilerek kalorimetre ile ücretlendirme sistemine geçiş öngörülmüştür. Ancak kalorimetre kullanılması zorunluluğunu getiren bu hükme Kanun’un Geçici 6. maddesinin birinci fıkrası ile bir istisna getirilmiştir. Buna göre; “*Bu Kanunun yayımı tarihinden önce mevcut olan binalar ile inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni alınmamış olan binalar için, bu Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren beş yıl süreyle uygulanmaz.*” Bir başka deyişle, mevcut binalar bakımından beş yıllık bir geçiş süreci söz konusudur.

380 Bilindiği üzere, 4054 sayılı Kanun'un 2. maddesinde, "Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde mal ve hizmet piyasalarında faaliyet gösteren ya da bu piyasaları etkileyen her türlü teşebbüsün aralarında yaptığı rekabeti engelleyici, bozucu ve kısıtlayıcı anlaşma, uygulama ve kararlar ile piyasaya hâkim olan teşebbüslerin bu hâkimiyetlerini kötüye kullanmaları ve rekabeti önemli ölçüde azaltacak birleşme ve devralma niteliğindeki her türlü hukukî işlem ve davranışlar, rekabetin korunmasına yönelik tedbir, tespit, düzenleme ve denetlemeye ilişkin işlemler bu Kanun kapsamına girer." ifadeleriyle Kanun'un kapsamı belirlenmiştir.

390 İzmir Jeotermal'in abonelerine 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ile öngörülen geçiş sürecini göz önüne almaksızın kalorimetre takma zorunluluğu getirmesinin ve bu zorunluluğu yerine getirmeyen abonelerinin enerjisini aralarındaki sözleşmeye aykırı biçimde kesmesinin özel hukuk hükümlerince çözülmesi gereken bir anlaşmazlık olup<sup>6</sup> konu 4054 sayılı Kanun'un kapsamı dışındadır.

### 1.5.2. Aşırı Fiyat Uygulandığı İddiası

400 Şikayet başvurusunda yer alan diğer iki konu da ısınma bedellerinin belirlenmesinde keyfi davranıldığı ve kalorimetre satışlarında aşırı fiyat uygulandığı iddiasıdır. Bilindiği üzere 4054 sayılı Kanun'un 6. maddesinin ihlal edildiği iddiasını içeren başvurularda ihlal tespiti yapılabilmesi için şikayet konusu davranışı gerçekleştiren teşebbüsün hakim durumda olması ve şikayete konu davranışının kötüye kullanma niteliği taşıması bir arada aranmaktadır. Ancak hakim durumun kötüye kullanılmasına ilişkin olarak yapılan değerlendirmelerde, incelemeye konu teşebbüsün hakim durumda olup olmadığı analiz edilerek incelemeye başlanabileceği gibi, başlangıç olarak şikayete konu eylemin bir kötüye kullanma hali içerip içermediği de irdelenebilmektedir.

410 İşbu dosya özelinde yukarıda özetlenen yaklaşım çerçevesinde, şikayete konu jeotermal konut ısıtması faaliyetinin doğal tekel niteliğinde olması ve herhangi bir fiyat düzenlemesine konu edilmemiş olması nedeniyle hakim durumun kötüye kullanılması analizine kötüye kullanma ayağını teşkil eden aşırı fiyat değerlendirmesi ile başlanması yerinde görülmüştür. Bu çerçevede aşağıda öncelikle ısınma bedellerine yönelik aşırı fiyat değerlendirmesine, ardından kalorimetre fiyatlarına yönelik aşırı fiyat değerlendirmesine yer verilmiştir.

#### 1.5.2.1. İzmir Jeotermal'in Isınma Bedellerinde Aşırı Fiyat Uyguladığı İddiası

420 İzmir Jeotermal, 2005-2006 ısıtma sezonunda kalorimetre sistemine geçilmesiyle birlikte iki farklı tarife uygulamaya başlamıştır. Bu tarifelerden ilki, daha önceki yıllardan süregeldiği biçimde, ısıtılan alanın büyüklüğü esas alınarak uygulanmaktadır (m<sup>2</sup> esası). Bu tarifede m<sup>2</sup> başına ödenecek yıllık ısınma ücreti belirlenmekte, aboneler ısıtılan konutun brüt alanı ile bir m<sup>2</sup> için belirlenen birim ısınma bedelinin çarpımı kadar ısınma bedelini Kasım-Kasım olarak belirlenen ısınma sezonu içinde on iki eşit taksitte ödemektedir. 2005-2006 ısıtma sezonu itibarıyla uygulanmaya başlayan ikinci tip tarifede ise tüketilen enerji miktarı (kalori) esas alınmaktadır (kalori esası). Buna göre, İzmir Jeotermal 1000 kilokalori (kcal) başına ödenecek ısınma ücretini belirlemekte, kalorimetre aracılığıyla aylık olarak abonelerin tükettiği enerji miktarı ölçülmekte ve birim fiyat ile tüketim miktarının çarpımı kadar faturalandırma yapılmaktadır. Raportörlerce şirket yetkilileriyle yapılan görüşmede, birim enerji bedelinin tespitinde

<sup>6</sup> Nitekim konu, İzmir 2. Tüketici Mahkemesine intikal etmiş olup, Mahkeme "abonelik sözleşmesinin yürürlükte ve geçerli olduğuna" karar vermiştir.

1993 yılındaki meteoroloji şartlarına göre standart ölçülerde (100 m<sup>2</sup>), standart yalıtıma sahip ortalama bir binada yaşayan 4 kişilik bir ailenin sıcak su kullanımı dahil yıllık enerji ihtiyacına ilişkin olarak yapılan hesaplama sonucu elde edilen 14.007.285 kcal'ın esas alındığı, m<sup>2</sup> esasına göre oluşturulan tarifede bu standartlarda bir aboneden tahsil edilen bedelin standart enerji tüketim miktarına bölünerek kilokalori başına talep edilecek ısınma bedelinin hesaplandığı ifade edilmiştir.

Her iki tarife kapsamında da aboneler çıplak ısınma bedeli dışında bir takım diğer maliyetlere katlanmaktadır. Bu diğer maliyetler, m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirilen aboneler için abonelik bağlantı bedeli, bakım bedeli ve güvence bedelinden ibaret iken, kalori esasına göre ücretlendirilen abonelerde bu kalemlere kalorimetre bedeli de eklenmektedir. Bu diğer maliyetlere ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmektedir:

Abonelik bedeli: İlk defa abone olan tüketicilerden bir kereliğine alınan abonelik bedelinin amacı eşanjör, borular ve ana kalorimetre gibi sabit yatırımların karşılanmasıdır. Tüketicinin abone olduğu ilk yıl taksitler ile tahsil edilen abonelik bedeli, aboneliğin devri veya iptali halinde tüketiciye geri verilmemektedir. Her iki ücretlendirme sisteminde de abonelik bedeli tutarı, şirketin yönetim kurulu kararlarıyla ısıtılacak alanın büyüklüğüne göre belirlenmektedir.

Bakım Bedeli: Kuyulardan ısı merkezlerine ve ısı merkezlerinden bina altı eşanjörlerine kadar yapılan tüm düzenli bakım, onarım ve yenileme hizmetleri karşılığında alınan ve ilk olarak 1999 yılında alınmaya başlanan yıllık genel bakım ve onarım bedeli yıllık toplam ısınma bedelinin %10'u tutarındadır. Bakım bedeli, kalori esasına göre ücretlendirilen aboneler için hesaplanan yıllık standart tüketim bedelinin %10'u olarak hesaplanmaktadır. Bakım bedeli her sezon için Ocak ve Mart aylarında olmak üzere iki eşit taksitle tahsil edilmektedir.

Güvence Bedeli: Ödeme yapmayan bir abonenin evini başkasına devretmesi ya da kiracı değişmesi halinde oluşan anlaşmazlık ve ödenmeyen bedeller sonucu şirketin zarara uğramasını engellemek amacıyla alınan güvence bedeli, yıllık enerji tüketiminin ya da yaklaşık yıllık standart ısınma bedelinin ¼'ü oranında alınmaktadır. Abone ile yapılan sözleşme herhangi bir nedenle sonlandırıldığında, abonenin şirkete borcu güvence parasından kesildikten sonra kalan tutar aboneye yeni fiyatlara göre güncellenerek geri ödenmektedir.

Kalorimetre Bedeli: Tüketilen enerji miktarına göre ücretlendirilen abonelerin tüketim miktarını ölçmeye yarayan sayaçlar, aboneliğin başında ya da m<sup>2</sup> esasından kalori esasına göre ücretlendirmeye geçen aboneler için bu geçiş işleminin gerçekleştirildiği zaman, bir kereye mahsus olarak, kalorimetre cihazının İzmir Jeotermal'den satın alınması karşılığında peşin ya da beş eşit taksitte ödenen bir bedeldir.

Çıplak ısınma bedelinin yanı sıra yukarıda sayılan maliyet kalemleri de jeotermal konut ısıtması sisteminden faydalanan abonelerin katlandığı ısınma maliyetinin bir parçasını oluşturmaktadır. Bu nedenle, giydirilmiş ısınma bedelinin tespitinde dikkate alınmaları gerekmektedir.<sup>7</sup> Bu çerçevede, giydirilmiş ısınma bedelini oluşturan maliyet kalemlerinin ısınma sezonları itibarıyla değişimine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

<sup>7</sup> Güvence bedeli depozito niteliğinde bir ödeme olduğu ve abonelik bitiminde geri ödendiği için giydirilmiş ısınma bedelinin hesaplamasında hariç tutulmuştur.

**Tablo 2: m<sup>2</sup> Esasına Göre Ücretlendirmede Yıllar İtibarıyla Giydirilmiş Isınma Bedelini Oluşturan Maliyet Kalemleri (KDV Dahil)**

Isınma Dönemi	Abonelik Bedeli (TL /100 m <sup>2</sup> )	Bakım Bedeli (TL/yıl/100m <sup>2</sup> )	Isınma Bedeli (TL/yıl/m <sup>2</sup> )
2005/2006	.....	....	....
2006/2007	.....	....	....
2007/2008	.....	....	....
2008/2009	.....	....	....

**Tablo 3: Kalori Esasına Göre Ücretlendirmede Yıllar İtibarıyla Giydirilmiş Isınma Bedelini Oluşturan Maliyet Kalemleri (KDV Dahil)**

Isınma Dönemi	Abonelik Bedeli (TL /100 m <sup>2</sup> )	Bakım Bedeli (TL/yıl/1000 kcal)	Kalorimetre Bedeli (TL)	Isınma Bedeli (TL/1000 kcal)
2005/2006	.....	.....	...€	.....
2006/2007	.....	.....	...	.....
2007/2008	.....	.....	...	.....
2008/2009	.....	.....	...	.....

### I.5.2.1.1. Fiyat- Maliyet Karşılaştırması

Aşırı fiyat değerlendirmesinin ilk ayağını oluşturan fiyat-maliyet analizini yapabilmek için öncelikle İzmir Jeotermalin birim ısınma alanı/birim enerji tüketimi için uyguladığı giydirilmiş ısınma bedeli ile birim ısınma alanını ısıtmak/birim enerji sağlamak için katlandığı maliyetlerin karşılaştırılması gerekmektedir. Yukarıda değinildiği üzere İzmir Jeotermal'in m<sup>2</sup> ve kalori esasına göre uyguladığı iki tip tarife bulunmaktadır. Bu nedenle birim ısınma bedellerinin ve birim maliyetlerin hesaplanmasına esas birimler m<sup>2</sup>/ay ve 1000 kcal olarak alınmıştır. Ayrıca aşağıdaki hesaplamaların yapılmasında birtakım varsayımlardan hareket edilmiştir. Bu çerçevede;

- Birim giydirilmiş ısınma bedellerinin hesaplanmasında, toplam ısıtılan alanın yaklaşık %75'i için geçerli olan çok katlı konut tarifesi esas alınmıştır. Bu çerçevede işyerleri, bağımsız konutlar, Sahilevleri villaları ve kapıcı daireleri için uygulanan farklı tarifeler göz ardı edilmiştir. Bununla birlikte anılan yerlerdeki ısıtma alanının büyüklüğü ile uygulanan fiyatların doğru orantılı şekilde değişmesi karşısında, bu varsayımın sonuç üzerindeki etkisi ihmal edilebilir düzeyde olacaktır.
- Abone bağlantı bedeli ve kalorimetre fiyatı on yıla yayılarak giydirilmiş ısınma bedeline yedirilmiştir. Bunun arkasında yatan temel mantık Bereket Jeotermal kararında<sup>8</sup> da kabul edildiği üzere abonelik bedeli karşılığında sağlanan altyapının ömrünün on yıl olarak kabul edilmesidir. Ancak abonelik sözleşmelerinin süresiz olması ve bir dairenin sahibinin değişmesi halinde aboneliğin sonlandırılmadığı, sadece devir işleminin yapıldığı düşünüldüğünde abonelik bedelinin on yıldan uzun bir zaman dilimi için alındığını, dolayısıyla m<sup>2</sup> başına düşen aylık abonelik bedelinin azalacağını söylemek mümkündür. Dolayısıyla bu varsayımın da teşebbüsün lehine bir sonuç ortaya çıkarmayacağı açıktır.
- İzmir ilinde normal hava şartlarında normal yalıtım düzeyinde 100 m<sup>2</sup>'lik bir konutun yıllık enerji tüketiminin 14.007.285 kcal olduğu varsayılmıştır.

<sup>8</sup> 14.2.2008 tarihli ve 08-15/146-49 sayılı Rekabet Kurulu kararı

**Birim Isınma Bedelinin Hesaplanması**

Yukarıda açıklandığı üzere m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirilen abonelerin ödediği giydirilmiş ısınma bedeli abonelik bağlantı bedeli, ısınma bedeli ve bakım bedelinden oluşmaktadır. Her bir maliyet kaleminin m<sup>2</sup>/ay birimine indirgenmiş tutarlarının toplamından oluşan m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirilen aboneler için birim giydirilmiş ısınma bedeline ilişkin hesaplamalara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

520

**Tablo 4: M<sup>2</sup> Esasına Göre Ücretlendirmede Giydirilmiş Isınma Bedeli**

M <sup>2</sup> Esası	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
Abonelik Bedeli (TL/100m <sup>2</sup> )	.....	....	....	....
Yıllık Abonelik Bedeli (TL)	...	...	...	...
Aylık Abonelik Bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
M <sup>2</sup> Başına Aylık Abonelik Bedeli (TL)	....	....	....	....
Yıllık Isınma Bedeli (TL/100m <sup>2</sup> )	...	...	...	...
Aylık Isınma Bedeli (TL/100m <sup>2</sup> )	..	....	.....	.....
M <sup>2</sup> Başına Aylık Isınma Bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
Bakım Bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
Aylık Bakım Bedeli (TL)	...	.....	.....	.....
M <sup>2</sup> Başına Aylık Bakım Bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
M <sup>2</sup> BAŞINA TOPLAM AYLIK ISINMA BEDELİ (TL)	.....	.....	.....	.....
<b>KDV HARIÇ GIYDIRILMIŞ ISINMA BEDELİ (m<sup>2</sup>/ay)</b>	.....	.....	.....	....

Kalori esasına göre ücretlendirilen abonelerde ise, yukarıdaki maliyet kalemlerine kalorimetre bedeli de eklenmektedir. Yine, her bir maliyet kaleminin 1000 kcal birimine indirgenmiş tutarlarının toplamından oluşan, kalori esasına göre ücretlendirilen aboneler için birim giydirilmiş ısınma bedeline ilişkin hesaplamalara aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

**Tablo 5: Kalori Esasına Göre Ücretlendirmede Birim Giydirilmiş Isınma Bedeli**

Kalorimetre Esası	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
Abonelik Bedeli (TL/100m <sup>2</sup> )	....	....	....	....
Yıllık Abonelik Bedeli (TL)	...	...	...	...
1000 Kcal Başına Yıllık Abonelik Bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
1000 Kcal Başına Isınma Bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
Yıllık Isınma Bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
Yıllık Bakım Bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
1000 Kcal Başına Bakım Bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
Kalorimetre Bedeli (TL)	...	...	...	...
Yıllık Kalorimetre Bedeli (TL)	...	...	...	...
1000 Kcal Başına Kalorimetre Bedeli	.....	.....	.....	.....
1000 Kcal BAŞINA TOPLAM ISINMA BEDELİ	.....	.....	.....	.....
<b>KDV HARIÇ GIYDIRILMIŞ ISINMA BEDELİ (TL/1000 kcal)</b>	.....	.....	.....	.....

530

Yukarıda yapılan birim giydirilmiş ısınma bedeli hesaplamalarına göre kalorimetre esasına göre ücretlendirme, uygun yalıtım şartları sağlandığı ve enerji verimli kullanıldığı takdirde m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirmeye kıyasla daha ekonomiktir. Aşağıdaki tabloda yıllar itibarıyla m<sup>2</sup> bazında bu karşılaştırmaya yer verilmiştir:

**Tablo 6: m<sup>2</sup> ve Kalori Esasına Göre Ücretlendirmede m<sup>2</sup> Başına Düşen Aylık Giydirilmiş Isınma Bedelleri**

	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
m <sup>2</sup> esasına göre m <sup>2</sup> başına düşen aylık ısınma bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
Kalori esasına göre m <sup>2</sup> başına düşen aylık ısınma bedeli (TL)	.....	.....	.....	.....
<b>Kalori esasına göre ücretlendirmenin m<sup>2</sup>'ye göre farkı</b>	<b>-3%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>

540 Tablodan da görüldüğü üzere kalori esasına göre ücretlendirme sisteminin ilk olarak uygulanmaya başladığı 2005/2006 ısınma sezonu haricinde, yıllık standart enerji tüketimi esas alındığında kalori esasına göre ücretlendirme sisteminin m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirme sistemine göre yaklaşık %5 oranında daha ucuz olduğu görülmektedir.

### **Birim Maliyetin Hesaplanması**

Aşırı fiyatlandırma incelemelerinde fiyat-maliyet karşılaştırmasına esas alınacak maliyetler, işletmenin üretimle ilgili olarak katlandığı tüm maliyetlerdir. Dosya özelinde İzmir Jeotermalin toplam maliyetleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

550

**Tablo 7: İzmir Jeotermalin 2005-2008 Yılları Arasındaki Toplam Maliyetleri**

	2005	2006	2007	2008
<b>Satışların Maliyeti (TL)<sup>9</sup></b>	.....	.....	.....	.....
<b>Faaliyet Giderleri (TL)</b>	.....	.....	.....	.....
<b>Finansman Gideri (TL)</b>	....	....	....	....
<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	.....	.....	.....	.....

m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirilen abonelere ve kalorimetre esasına göre ücretlendirilen abonelere hizmet sağlanması için katlanılan toplam maliyet, aşağıdaki tabloda m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirilen aboneler ve kalorimetre esasına göre ücretlendirilen aboneler olmak üzere ayrıştırılmıştır. Bu ayrıştırmada yıllar itibarıyla ısıtılan toplam alanda bu iki ücretlendirme esasına göre ücretlendirilen abonelerin yüzdesel oranı esas alınmıştır. Yıllar itibarıyla her iki sisteme göre ücretlendirilen toplam ısıtılan alanların büyüklüğüne ve oranlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

560

**Tablo 8: Isıtılan Toplam Alanın Ücretlendirme Esaslarına Göre Oransal Dağılımı<sup>10</sup>**

YIL	M <sup>2</sup> Esasında Ücretlendirilenler		Kalori Esasında Ücretlendirilenler		TOPLAM KE	TOPLAM ABONE	%m <sup>2</sup>	%kalori
	KE	ABONE SAYISI	KE	ABONE SAYISI				
2005	....	....	....	....	.....	....	..%	..%
2006	....	....	....	....	.....	....	..%	..%
2007	....	....	....	....	.....	....	..%	..%
2008	....	....	....	....	.....	.....	..%	..%

Görüldüğü üzere kalori esasına göre ücretlendirilen abonelerin sayısı giderek artmaktadır. Kalori esasına göre ücretlendirilen aboneler uygulamanın başladığı 2005 yılında toplam ısıtma alanının %4'ünü oluştururken 2008 yılında bu oran %45'e çıkmıştır.

<sup>9</sup> Satışların maliyeti kalemi; Malzeme Sarfları, Enerji Giderleri, Personel Giderleri, Taşeron Giderleri ve Amortisman Giderlerinden oluşmaktadır.

<sup>10</sup> Bu tabloda yer alan bilgiler enerjisi açık abonelere aittir. Abonelik işlemi yaptırmış olmakla birlikte henüz enerjisi açılmamış aboneler de bulunmaktadır. Birim maliyetlerin hesaplanmasında enerjisi açık abonelere ilişkin dağılımın tüm aboneler için geçerli olduğu varsayılmıştır.

570 Aşağıdaki tabloda öncelikle, Tablo 8'de elde edilen oranlar kullanılarak, katlanılan toplam maliyet, m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirilen aboneler için katlanılan maliyet ve kalori esasına göre ücretlendirilen aboneler için katlanılan maliyet olarak ayrıştırılmış; ardından bir m<sup>2</sup> alan için talep edilen aylık giydirilmiş ısınma bedeli ve 1000 kcal için talep edilen giydirilmiş ısınma bedeli ile ayrı ayrı karşılaştırabilmek üzere m<sup>2</sup> başına katlanılan maliyet ve 1000 kcal başına katlanılan maliyet rakamlarına ulaşılmıştır.

**Tablo 9: Birim Maliyet Hesaplaması**

	2005	2006	2007	2008
Toplam Maliyet (TL)	.....	.....	.....	.....
Toplam Isıtılan Alan (kalori esası) (m <sup>2</sup> )	.....	.....	.....	.....
Toplam Isıtılan Alan (kalori esası) (%)	....	....	....	....
Toplam Isıtılan Alan (m <sup>2</sup> esası) (m <sup>2</sup> )	.....	.....	.....	.....
Toplam Isıtılan Alan (m <sup>2</sup> ) (%)	....	....	....	....
Toplam Isıtılan Alan (m2)	.....	.....	.....	.....
<b>Kalori esasında ısıtılan alan için maliyet(TL)</b>	.....	.....	.....	.....
<b>m<sup>2</sup> ile ısıtılan alan için maliyet (TL)</b>	.....	.....	.....	.....
kcal ile ısıtılan alanda harcanan toplam 1000 kcal	.....	.....	.....	.....
<b>1000 kcal başına katlanılan maliyet</b>	.....	.....	.....	.....
m2 başına katlanılan yıllık maliyet	....	....	....	....
<b>m2 başına katlanılan aylık maliyet</b>	.....	.....	.....	.....

Yukarıda yer verilen hesaplamalar sonucunda ulaşılan m<sup>2</sup> bazında aylık giydirilmiş ısınma bedeli ile bir m<sup>2</sup>'nin ısıtılması için katlanılan aylık maliyetin karşılaştırılması sonucunda elde edilen m<sup>2</sup> bazında kâr/zarar oranlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

580

**Tablo 10: m<sup>2</sup> Esasında Ücretlendirilen Aboneler İçin Birim Kâr/Zarar Oranları**

	2005	2006	2007	2008
<b>Birim maliyet (TL)</b>	.....	.....	.....	.....
<b>Birim giydirilmiş ısınma bedeli (TL)</b>	.....	.....	.....	.....
<b>Birim kâr/zarar (m<sup>2</sup>/ay) (TL)</b>	.....	.....	.....	.....
<b>Birim kâr zarar oranı (m<sup>2</sup>/ay)</b>	..%	.%	.%	.%

Yukarıda yer verilen hesaplamalar sonucunda ulaşılan 1000 kcal için talep edilen giydirilmiş ısınma bedeli ile 1000 kcal enerjinin sunulması için katlanılan maliyetin karşılaştırılması sonucunda elde edilen 1000 kcal bazında birim kâr/zarar oranlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

**Tablo 11: Kalori Bazında Ücretlendirilen Aboneler İçin Birim Kâr/Zarar Oranları**

	2005	2006	2007	2008
<b>Birim maliyet (TL)</b>	.....	.....	.....	.....
<b>Birim giydirilmiş ısınma bedeli (TL)</b>	.....	.....	.....	.....
<b>Birim Kâr/Zarar (1000 kcal) (TL)</b>	.....	-.....	-.....	-.....
<b>Birim kâr zarar oranı (1000 kcal)</b>	..%	.%	-.%	-.%

590 Yukarıdaki tablolardan görüldüğü üzere İzmir Jeotermal m<sup>2</sup> esasına göre ücretlendirdiği abonelerinden 2005 yılında %.., 2006 yılında %, 2007 yılında % ve 2008 yılında % oranında birim kâr elde etmiştir. Buna karşılık kalori esasına göre ücretlendirilen abonelerden elde edilen birim kâr 2005 yılında %.. oranında gerçekleşirken, 2006 ve 2008 yıllarında kâr ya da zarar söz konusu olmamış, 2007

yılında ise % zarar edilmiştir. m<sup>2</sup> esasına göre ve kalori esasına göre ücretlendirilen abonelerin ısıtılan alan bazında ağırlıkları göz önünde bulundurulduğunda yıllar itibarıyla ağırlıklı birim kâr/zarar aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir:

**Tablo 12: Ağırlıklı Ortalama Birim Kâr/Zarar**

	2005	2006	2007	2008
Ağırlıklı ortalama kâr/zarar	%..	%.	-%.	%.

600

Bununla birlikte İzmir Jeotermalin incelenen yıllara ilişkin dönem kârı/zararı aşağıda yer alan tablodaki gibi gerçekleşmiştir:

**Tablo 13: İzmir Jeotermalin Dönem Kârı/Zararı**

	Net Satışlar (YTL)	Dönem Kâr/Zararı (YTL)	Kâr/Zarar Oranı
2005	.....	.....	%..
2006	.....	.....	%.
2007	.....	.....	%..
2008	.....	.....	%..

Dönem kâr/zarar oranları ile birim kâr/zarar oranları arasındaki fark;

- abone katılım bedellerinin bir yıl içerisinde tahsil edilerek o yılın gelir tablosuna bir gelir kalemi olarak yansması ancak abone katılım payı ile finanse edilen sabit varlıkların yıllara yaygın olarak giderleştirilmesi,
- birim kâr/zarar oranının hesaplanmasında esas alınan dönem (Kasım-Kasım olarak belirlenen ısınma dönemi) ile mali tabloların hazırlanmasına esas alınan dönemin (mali yıl) farklılaşması,
- birim maliyet hesaplamasına dahil edilmeyen diğer faaliyetlerden olağan gelirler ve olağan dışı gelir ve karlar kalemlerinin dönem kâr/zararına yansımış olması ile açıklanabilecektir.

610

620

Aşırı fiyat değerlendirmesi yapılırken ne ölçüde bir kâr marjının aşırılığın göstergesi olacağına dair genel kabul görmüş bir kuraldan bahsetmek mümkün değildir. Bununla birlikte en az %100 oranındaki bir kâr marjının aranması gerektiği yönünde görüşler vardır. İşbu dosya özelinde yapılan hesaplamalar çerçevesinde İzmir Jeotermalin gerek birim kâr oranlarının, gerekse de dönem karlılığının %20'yi aşmadığı tespit edilmiştir. Bu oranda bir kâr düzeyinin de aşırı fiyatın göstergesi olabileceğini söylemek olanaklı değildir. Kaldı ki, şirketin halen abonelik kaydı aldığı dolayısıyla abonelik bedeli adı altında bir gelir elde ettiği ancak önümüzdeki yıllarda projenin kapasite sınırına ulaşılmasıyla yeni aboneliklerin söz konusu olmayacağı ve şirketin tek gelir kaleminin tahsil ettiği ısınma ve bakım bedelleri olacağı göz önünde bulundurulduğunda karlılık oranlarının daha da düşeceği öngörülmektedir.

#### **I.5.2.1.2. Zamanlar Arası Fiyat Kıyaslaması**

630

Aşırı fiyatın tespitinde kullanılan yöntemlerden biri de zamanlar arası fiyat kıyaslaması yapılmasıdır. Bu çerçevede İzmir Jeotermalin 2005/2006 ve 2008/2009 sezonu arasında uyguladığı çıplak ısınma bedellerindeki artış oranlarına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Tablo 14: m<sup>2</sup> Esasına Göre Uygulanan Tarifede Fiyat Artış Oranı

Isınma Sezonu	Isınma Bedeli	Fiyat Değişimi	Fiyat Değişim Oranı
2005/2006	....		
2006/2007	...	....	.%
2007/2008	....	....	.%
2008/2009	....	...	..%

640

Tablo 15: Kalori Esasına Göre Uygulanan Tarifede Fiyat Artış Oranı

Isınma Sezonu	Isınma Bedeli	Fiyat Değişimi	Fiyat Değişim Oranı
2005/2006	...		
2006/2007	...	.	.%
2007/2008	.....	.....	.%
2008/2009	.....	.....	..%

Yukarıdaki fiyat artış oranına ilişkin tablolar incelendiğinde ısınma dönemleri itibarıyla fiyat artışlarının m<sup>2</sup> esasına göre ve kalori esasına göre ücretlendirilen aboneler için paralel şekilde gerçekleştiği, hatta 2006/2007 ısınma sezonunda kalori esasına göre tarifede bir artış söz konusu olmadığı görülmektedir. Şirketin abonelik sözleşmelerinde fiyat artışlarına ilişkin olarak şu hüküm yer almaktadır: “Her yıl uygulanacak ısınma taksidi tarifeleri, Devlet İstatistik Enstitüsü’nün açıkladığı Kentsel yerler Tüketici Fiyatları Genel Endeksi ve Değişim Oranları Tablosundaki On iki Aylık Ortalamalara göre Değişim Oranı esas alınarak yapılacak zamlar belirlenir.” Şirketin tarifelerinin belirlendiği yönetim kurulu kararlarına bakıldığında, fiyat artışlarında Türkiye İstatistik Kurumu’nun Kasım ayı başında ilan ettiği TÜFE oniki aylık ortalamasının esas alındığı görülmektedir. Yıllar itibarıyla oniki aylık ortalamalara göre TÜFE değişim oranlarına aşağıda yer verilmektedir<sup>11</sup>:

650

Tablo 16: Oniki Aylık Ortalamalara Göre TÜFE Değişim Oranı (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2006	8,07	8,03	8,05	8,11	8,21	8,32	8,64	8,84	9,05	9,25	9,44	9,60
2007	9,76	9,92	10,15	10,30	10,24	10,11	9,70	9,46	9,17	8,98	8,86	8,76
2008	8,61	8,53	8,40	8,33	8,47	8,64	9,07	9,43	9,76	10,12	10,31	10,44

Şirketin çıplak ısınma bedelinde uyguladığı fiyat artışlarıyla, TÜFE değişim oranları birlikte değerlendirildiğinde 2006/2007 ve 2007/2008 ısınma sezonlarında gerçekleştirilen fiyat artışlarının TÜFE ile paralel olduğu, 2008/2009 ısınma döneminde gerçekleştirilen %16 oranındaki fiyat artışının ise TÜFE’deki değişimin üzerinde olduğu görülmektedir. Bu farkın nedenini şirket yetkilileri şu şekilde açıklamaktadır: “6.11.2008 YKK’da yeni birim fiyatlarımız belirlendi. Buradaki artış, başta elektrik ve metal fiyatlarındaki enflasyonun üzerindeki artış nedeniyle TÜİK’in önerisi üzerine ‘TÜFE ve EPDK’nın maliyet bazlı fiyatlandırmasına göre’ %16,06 olmuştur.” Nitekim abonelik sözleşmesinde yer alan fiyat artışlarına ilişkin hükmün devamı şu şekildedir: “...Mücbir sebepler oluştuğunda ve/veya şirketin kira, elektrik, kuyu rüsumu, personel gibi ana giderlerinde enflasyon oranının %25’inden daha fazla bir artış olması halinde Yönetim Kurulu daha yüksek bir artış oranı uygulayarak tarifeleri belirlemeye yetkilidir.”

660

670

Abonelik sözleşmesinde yer alan bu hüküm çerçevesinde, İzmir Jeotermal, 27.10.2008 tarihli ve 2483 sayılı yazısıyla Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) İzmir Bölge

<sup>11</sup> [http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb\\_id=17&ust\\_id=null](http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=17&ust_id=null)

Müdürlüğünden şirket verimliliği açısından uygun görülen zam oranı hakkındaki görüşlerinin bildirilmesini talep etmiştir. TÜİK İzmir Bölge Müdürlüğü 2.11.2008 tarihli ve 1223 sayılı cevabi yazısı ekinde, şirketin 2007-2008 yılları gelir-gider kalemleri ile konu hakkındaki diğer mevzuatı inceleyerek yaptığı çalışmayı İzmir Jeotermal'e iletmiştir. Çalışma kapsamında elde edilen sonuçlar özetle;

- 680
- TÜFE oniki aylık ortalama artış oranı üzerinden fiyat artışı yapılmasına yönelik hesapların kullanılmasının uygun olmayacağı,
  - 14.2.2008 tarihli ve 2008/T-5 sayılı 'Enerji KİT'lerinin Uygulayacağı Maliyet Bazlı Fiyatlandırma Mekanizmasının Usul ve Esasları' konulu Yüksek Planlama Kurulu kararında belirtilen formüllerin, maliyetlerindeki değişimi yansıtmaya açısından, İzmir Jeotermal bakımından örnek alınabileceği ve satış sözleşmelerine yansıtılabileceği,
  - İzmir Jeotermal'in enerji sektöründe faaliyet gösteren bir şirket olması nedeniyle Üretici Fiyat Endeksinin Elektrik, Gaz ve Su sektörüne ilişkin değişim oranının da kullanılabilmesi

şeklindedir.

690

Nitekim İzmir Jeotermal Yönetim Kurulu da konuyu değerlendirdiği 6.11.2008 tarihli toplantısında, "2008-2009 sezonu ısıtma bedellerinin belirlenmesinde Başbakanlık Yüksek Planlama Kurulunun 14.02.2008 tarih ve 2008/T-5 sayılı Enerji KİT'lerinin Uygulayacağı Maliyet Bazlı Fiyatlandırma Mekanizmasının Usul ve Esaslarına göre T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı İzmir Bölge Müdürlüğü tarafından hesaplanan %16,06 oranında artışın baz alınmasına" karar vermiştir.

700

Dolayısıyla İzmir Jeotermal'in yıllar itibarıyla uyguladığı fiyatların incelenmesi sonucu çarpıcı boyutta ve aşırı fiyatlandırma yapıldığının göstergesi olacak nitelikte bir fiyat artışından söz etmek mümkün görülmemektedir.

### 1.5.2.1.3. Diğer Bölgelerde Uygulanan Fiyatlarla Kıyaslama

710

Aşırı fiyatın tespitinde başvuru bir diğer yöntem de incelemeye konu teşebbüsün fiyatlarıyla diğer teşebbüslerin aynı/benzer mal veya hizmetler için uyguladığı fiyatların karşılaştırılmasıdır. Daha önceki bölümlerde ayrıntılı olarak açıklandığı üzere suyun sıcaklığı, suyun niteliği, jeotermal kaynağın ısıtılacak bölgeye uzaklığı, ısıtılan bölgedeki konutların yoğunluk derecesi gibi jeotermal konut ısıtma sisteminin yapısını ve maliyetlerini etkileyen pek çok unsur söz konusudur. Karşılaştırmaya konu edilen bölgelerdeki bu unsurlar birbirinden farklılık gösterdiği ve bu farklılıklar fiyatlara yansıdığı için tam anlamıyla tutarlı bir kıyaslama yapmak mümkün değildir. Ancak bir fikir vermesi bakımından aşağıda, yıllar itibarıyla örnek olarak seçilmiş bölgelerdeki giydirilmiş ısıtma bedellerine yer verilmektedir:

**Tablo 17: Bazı Bölgelerde Giydirilmiş Jeotermal Isınma Bedelleri (m<sup>2</sup>/ay) (KDV Hariç TL)**

	2005	2006	2007	2008
Gönen (Balıkesir)	...	...	...	...
Simav (Kütahya)	...	...	...	...
Sandıklı (Afyon)	...	...	...	...
Salihli (Manisa)	...	...	...	...
Sarayköy (Denizli)	...	...	...	...
<b>İzmir Jeotermal</b>	...	...	...	...

720 Tablodan görüldüğü üzere İzmir Jeotermalin uyguladığı ısınma bedelleri jeotermal konut ısıtması yapılan bazı bölgelerde uygulanan fiyatlardan düşük iken bazılarında yüksektir. Dolayısıyla bölgeler arası fiyat kıyaslaması sonucunda aşırı fiyatlamaların göstergesi olabilecek bir fiyat farkından bahsetmek mümkün değildir.

#### I.5.2.1.4. Diğer Yakıt Türlerinin Fiyatlarıyla Kıyaslama

Aşırı fiyatın tespitinde başvurulabilecek diğer bir yöntem de incelemeye konu mal ya da hizmetin fiyatının benzer mal ya da hizmetlerin fiyatlarıyla kıyaslanmasıdır. Şirketin 6.11.2008 tarihinde yönetim kuruluna sunmuş olduğu raporda yer alan 1.11.2008 tarihli enerji fiyatları esas alınarak yıllık 14.007.285 kcal enerji tüketimine göre yapılmış jeotermal ısınma ücretleri ve diğer yakıt türlerinin fiyatları arasında yapılan fiyat kıyaslamasına ilişkin tabloya aşağıda yer verilmektedir:

730

**Tablo 18: Jeotermal Isınma Ücretlerinin Diğer Yakıt Türleriyle Kıyaslanması**

YAKIT TÜRÜ	TL/YIL	FARK (%)
Jeotermal (Kalori Esası)	707	-
Jeotermal (m2 Esası)	795	12
Doğalgaz	1.993	182
Kömür	2.124	200
Fuel Oil	3.227	356
Elektrik	4.104	480
LPG	4.922	596
Motorin	5.330	654

Kalori esasına göre uygulanan çıplak ısınma bedellerinin baz alındığı tablo incelendiğinde, yıllık ısınma maliyetinin en düşük olduğu kaynağın jeotermal enerji olduğu ve çıplak ısınma bedelleri itibarıyla kalori esasına göre uygulanan tarife ile hesaplanan yıllık ısınma bedelinin m<sup>2</sup> esasına göre uygulanan tarife ile hesaplanan yıllık ısınma bedelinden %12 oranında düşük olduğu görülmektedir. Dolayısıyla bu şekilde yapılan bir kıyaslama da aşırı fiyatlamaya ilişkin bir gösterge sağlamamaktadır.

740

#### I.5.3. Kalorimetre Satışlarında Aşırı Fiyat Uygulandığı İddiası

Tüketilen enerji miktarına göre ücretlendirilen abonelerde tüketilen enerji miktarını ölçmek amacıyla her bir binaya, o binada tüketilen enerji miktarını ölçmek için bir ana kalorimetre, o binadaki her bir dairenin enerji tüketimini ölçmek amacıyla da süzme kalorimetre takılmaktadır. Ana kalorimetreler şirket tarafından tedarik edilmekte ve şirket mülkiyetinde bulunmaktadır. Dairelere takılan süzme kalorimetreler ise ihale yoluyla şirket tarafından satın alınmakta ve daha sonra abonelere satılmaktadır. Abonelerin mülkiyetinde olan süzme kalorimetrelerin dairelere montajı da şirket tarafından gerçekleştirilmekte olup, montaj bedeli de kalorimetre satış fiyatına dahil edilmektedir. Doğru ölçüm yapabilmesi ve şirket tarafından okunabilmesi amacıyla belli standartları taşıması ve şirketin kalorimetre okuma cihazlarıyla birlikte çalışabilir olması istenen kalorimetreleri abonelerin dışarıdan satın alması şirket tarafından yasaklanmıştır. Bir başka deyişle abonelerin dışarıdan süzme kalorimetre temin ederek kullanmaları mümkün değildir. Şirket bu uygulamanın nedenini şu şekilde açıklamaktadır:

750

*“Süzme kalorimetreyi biz alıyoruz-satıyoruz-bakımını yapıyoruz yani biz sağlıyoruz ve biz ücretlendiriyoruz. En ufak bir kalorimetre arızasında da ücretsiz değişim bakım yapıyoruz. Farklı kalorimetrelerin farklı kalibrasyonla ile çalışması, her kalorimetrenin farklı frekansla çalışması ve farklı ölçüm cihazları gerektirmesi*

760 *nedeniyle farklı sistemlere ihtiyaç duyması nedenleriyle bir binada farklı marka kalorimetre kullanmamız teknik olarak ekonomik olmamaktadır. Örneğin TEKEM'in kalorimetresini DANFOSS aygıtı ile okuyamazsınız. Her şeyden öte bir apartman içinde adaletli dağıtım için aynı marka kalorimetreyi kullanmak durumundadır. Şu anda kullanılmakta olan 2 farklı kalorimetre markası vardır.”*

Süzme kalorimetre satışında aşırı fiyat uygulandığına dair analiz yine fiyat-maliyet karşılaştırması ve fiyat kıyaslaması olmak üzere iki ayakta gerçekleştirilmiştir.

### I.5.3.1. Fiyat-Maliyet Karşılaştırması

770 Kalorimetre esasına göre ücretlendirilen abonelerin giydirilmiş ısınma bedellerinin hesaplanmasında da göz önünde bulundurulan süzme kalorimetrenin yıllar itibarıyla satış fiyatlarına aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

**Tablo 19: Kalorimetre Satış Fiyatları (KDV Dahil)<sup>12</sup>**

Yıl	Taksitli Satış Fiyatı (KDV Dahil)	Peşin Satış Fiyatı (KDV Dahil)
2006	... €	... €
2007	... TL	... TL
2008	... TL	... TL
2009	... TL	... TL

İzmir Jeotermalin KDV hariç kalorimetre alış fiyatlarına, montaj maliyetlerine ve abonelere satış fiyatlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

780 **Tablo 20: Süzme Kalorimetre Alış-Montaj Maliyetleri ve Satış Bedelleri (KDV Hariç)**

	2006 (TL)	2007 (TL)	2008 (TL)	2009 (TL)
Kalorimetre Fiyatı	....	.....	.....	.....
Kalorimetre montaj maliyetleri	....	....	....	....
Ara Toplam	....	....	....	....
Nakliye, Stok Maliyeti <sup>13</sup>	....	....	....	....
Ara Toplam	....	....	....	....
Kalorimetre Montajı	....	....	....	....
<b>Genel Toplam</b>	....	....	....	....
Satış Fiyatı (taksitli)	.....	.....	.....	.....
<b>Kâr/Zarar (taksitli satış)</b>	%.	%.	%.	%.
Satış Fiyatı (peşin)	.....	.....	.....	.....
<b>Kâr/Zarar (peşin satış)</b>	%.	%.	-%.	-%.

Görüldüğü üzere İzmir Jeotermal kalorimetre satışlarından elde ettiği en yüksek karı 2007 yılında gerçekleştirdiği taksitli satışlardan elde etmiştir. İzleyen yıllarda kâr oranı sırasıyla %.'e ve %.'e gerilemiş, peşin satışlarda ise zarara yol açmıştır. Dolayısıyla bu bilgiler çerçevesinde kalorimetre satışlarında aşırı fiyat uygulandığı yönünde bir tespit bulunmamıştır.

### I.5.3.2. Fiyat Kıyaslaması

<sup>12</sup> Kalorimetre sistemine geçiş yapıldığı 2005-2006 ısıtma sezonunun 2005 yılına ait kısmında deneme amaçlı olarak 35 adet kalorimetre takılmış olmakla birlikte, kalorimetre satışı yapılmamıştır.

<sup>13</sup> Nakliye ve stok maliyetleri kalorimetre fiyatı ile montaj maliyetlerinin toplamının %10'u olarak hesaplanmaktadır.

790 İzmir dışında, jeotermal konut ısıtmasında kalori esasına göre ücretlendirme yapılan tek bölge Afyon-Sandıklı'dır. 2005 yılında kalori esasına göre ücretlendirmeye geçen Sandıklı Jeotermal Isıtma ve Termal Turizm Seracılık San. ve Tic. A.Ş. yetkilisi ile raportörlerce yapılan görüşmede konuyla ilgili olarak şu hususlar dile getirilmiştir:

*“Kalorimetre cihazının standart olması önem arz ettiğinden, cihazlar, teklif usulü ihale yöntemiyle satın alınmaktadır. Kalorimetre cihazları Euro üzerinden temin edildiği için fiyatlar, dönem içerisinde kura göre değişme göstermektedir. Aboneler, şu anda kalorimetre cihazlarını .... TL-..... TL arasında değişen fiyatlardan satın alabilmektedirler.*

800 *Kalorimetre cihazları abonelerin mülkiyetindedir. Şirketten temin edilen cihaz, belediye tarafından takılmakta, cihazın teknik bakım-onarımı şirketçe yapılmaktadır. Metrekareyle faturalandırma sisteminden kalorimetre sistemine geçen çok sayıda abonemiz olmuştur. Kesin rakam verememekle birlikte, bu sayının 200-250 kadar olduğunu söyleyebiliriz. Özellikle, yılın bir dönemini yurtdışında geçiren abonelerimiz, kalorimetre sistemine geçmeyi tercih etmektedirler. Yeni abonelerimiz de benzer gerekçelerle kalorimetre sistemini tercih etmektedirler.*

810 *Kalorimetre sisteminin yaygınlaşması için teşvikler uygulanmaktadır. Abonelerin kalorimetre sistemine geçişini özendirmek amacıyla kalorimetre cihazları, alış fiyatının dahi altında fiyatlardan abonelere satılmıştır. Fiyat teşviklerinin yanı sıra aboneler, kalorimetre sisteminin kendileri için daha avantajlı olduğu konusunda bilgilendirilmektedirler.”*

Yukarıdaki ifadelerden anlaşılacağı üzere Sandıklı'da da kalori esasına göre ücretlendirilen aboneler, standardın sağlanması amacıyla kalorimetrelerini jeotermal ısıtma şirketinden almaya mecbur tutulmuşlardır ve kalorimetreler abonelerin mülkiyetinde bulunmaktadır. Bununla birlikte, her iki bölgede kullanılan kalorimetrelerin nitelikleri hakkında bilgi sahibi olunamadığından kalorimetre fiyatları arasında tutarlı bir karşılaştırma yapmak mümkün değildir. Ancak, yetkilinin belirttiği 1.500-1.600 TL arasındaki fiyatlar göz önünde bulundurulduğunda İzmir Jeotermalin kalorimetre satışlarında aşırı fiyat uyguladığından bahsetmenin mümkün olmadığı görülmektedir.

820

#### **I.5.4. Genel Değerlendirme**

Yukarıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, İzmir Jeotermal'in aşırı fiyat uyguladığı iddiasına ilişkin değerlendirme ısınma bedellerinde aşırı fiyat uygulandığı ve kalorimetre cihazlarının satışında aşırı fiyat uygulandığı iddialarına yönelik olarak iki ayrı başlık altında gerçekleştirilmiştir. İzmir Jeotermalin ısınma bedellerinde aşırı fiyat uyguladığına yönelik analizde, öncelikle fiyat-maliyet karşılaştırması yapılarak teşebbüsün birim kâr/zarar oranları, ardından teşebbüsün dönem karlılığı değerlendirilmiştir. Tespit edilen kâr marjlarının aşırı fiyatlamanın bir göstergesi olarak değerlendirilemeyeceği açıktır. Fiyat kıyaslamasında ise ısınma dönemleri, coğrafi pazarlar ve yakıt türleri itibarıyla fiyat kıyaslaması yapılmıştır. Kıyaslama neticesinde aşırı fiyatlamayı işaret edecek fiyat farkları tespit edilmemiştir.

830

İzmir Jeotermal'in kalorimetre cihazlarının satışında aşırı fiyat uyguladığı iddiasına ilişkin analiz fiyat-maliyet karşılaştırması temelinde gerçekleştirilmiştir. Teşebbüsün kalorimetre cihazlarını alış fiyatı ve montaj maliyetleri ile abonelere satış fiyatlarının karşılaştırıldığı analizde tespit edilen kâr marjları da aşırı fiyatlamayı işaret eder nitelikte değildir. Bu çerçevede teşebbüsün incelemeye konu ısınma dönemlerinde jeotermal ısınma hizmetinin sunumunda ve kalorimetre satışlarında sömürücü nitelikte

840 aşırı fiyat uyguladığına ve dolayısıyla kötüye kullanma niteliğinde bir davranışta bulunduğuna yönelik bir tespit yapılmadığından şikayet konusu iddialara ilişkin olarak soruşturma açılmasına gerek görülmemiştir.

Bununla birlikte, jeotermal konut ısıtması faaliyetinin doğal tekel niteliği taşıması ve herhangi bir düzenlemeye tabi tutulmamış olması nedeniyle jeotermal konut ısıtması faaliyeti gösterilen pazarlar bakımından bir aşırı fiyatlandırma riskinden bahsetmek mümkündür. Bunun belki de en açık göstergesi, Rekabet Kurumuna yaklaşık bir buçuk yıl arayla benzer şikayetlerin intikal etmiş olmasıdır. Nitekim Bereket Jeotermal Enerji Üretim A.Ş.'nin Denizli'nin Sarayköy İlçesinde jeotermal konut ısıtması alanında faaliyet gösteren tek firma olması nedeniyle hakim durumda olduğu ve hakim durumunu kötüye kullandığı iddiasının değerlendirildiği 14.2.2008 tarihli ve 08-15/146-49 sayılı Kurul kararında da *“söz konusu hizmetin sunulduğu bölgelerde ilgili teşebbüslerin sömürücü aşırı fiyatlandırma yapma olanağına sahip olduğu”* ve *“aşırı fiyatlandırma riskinin kontrol altında tutulması gerekliliği”* hususlarına vurgu yapılmıştır.

Bu noktada akla gelen soru, gerek ana faaliyet niteliğindeki ısıtma hizmetinin sunumu gerek bu hizmeti tamamlayıcı nitelikteki yan faaliyetlerin gerçekleştirilmesi bakımından geçerli olan aşırı fiyatlandırma riskinin ne şekilde kontrol altında tutulabileceğidir. Öğretide ve uygulamada kabul edilen yöntem aşırı fiyatlandırmaya olanak sağlayan pazar yapısının ortadan kaldırılmasıdır. Bu ise elverişli olduğu hallerde pazarın rekabete açılması, diğer hallerde ise pazarda fiyat düzenlemesi yapılmasıyla mümkün olabilecektir.

İşbu dosya özelinde incelenen jeotermal konut ısıtması faaliyeti doğal tekel niteliğinde bir faaliyettir. Dolayısıyla bu faaliyetin sunulması bakımından pazarın rekabete açılmasından bahsetmek mümkün değildir. Aşırı fiyatlandırma riskini ortadan kaldırmak için önerilen ikinci seçenek olan fiyat düzenlemesi ise ilgili düzenlemeye konu olacak mal veya hizmetin ekonomik değerini yansıtan adil bir fiyat tespit edilmesi anlamına gelmekte, bu ise arz ve talebe ilişkin tüm faktörlerin bir arada değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır. Rekabet otoritelerinin fiyat düzenlemesine benzer her türlü müdahalesi hata riskini barındırmakta ve ancak kısa vadeli etkiler doğurmaktadır. Pazardaki arz ve talep koşullarının sürekli takibini gerektiren böyle bir düzenleme ise ancak pazarda uzmanlaşacak ve pazarı sürekli izleyecek bir düzenleyici otorite tarafından yapılabilecektir.

Jeotermal konut ısıtması faaliyetinin bir yan faaliyeti niteliğinde olan ve hâlihazırda jeotermal konut ısıtması faaliyetini yürüten teşebbüsler tarafından sürdürülmekte olan kalorimetre satışı, bağlanması, bakımı gibi yan faaliyetler ise belli düzenlemeler çerçevesinde rekabete açılacak nitelikte faaliyetlerdir.

880 Jeotermal ısıtma sisteminde kullanılan kalorimetreleri, yine doğal tekel niteliğindeki elektrik, doğalgaz ve suyun ücretlendirilmesi için kullanılan sayaçlara benzetmek mümkündür. Ancak, anılan doğal tekel niteliğindeki bu pazarlar düzenlemeye tabi olup, ilgili ikincil düzenlemelerde sayaçlara ve sayaç bedellerine ilişkin hükümler de yer bulmaktadır. Nitekim bu husus ASKİ'nin ve EGO'nun tüketicilerin kullanacağı sayaçları belirlediği ve tüketiciye bu konuda alternatif sunmadığı, belirli bir ürünü almak konusunda zorladığı iddiasının değerlendirildiği 16.10.2008 tarihli ve 08-58/921-368 sayılı Rekabet Kurulu kararı ile de tespit edilmiştir:

890 *“Doğal gaz piyasası 18.4.2001 tarih ve 4646 sayılı Doğal gaz Piyasası Kanunu ve buna ilişkin ikincil mevzuat çerçevesinde düzenlenmektedir. Söz konusu mevzuat*

*kapsamında ön ödemeli sayaçlar ve abonelerin sayaçlar için ödeyecekleri bedeller de ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir.”*

[...]

*Su piyasası yapısı ve buna dair mevzuat itibarıyla gaz piyasasından önemli farklılık taşımaktadır. Mevcut durumda su ve atık su hizmetleri yerel kamusal tekel niteliğindeki belediyeler tarafından sunulmakta ve büyükşehir belediyeleri açısından bu hizmetlerin sunumuna ilişkin düzenlemeler ilgili belediyenin su ve kanalizasyon idaresi tarafından çıkarılan yönetmeliklerle sınırlı kalmaktadır. Bu kapsamda, Tarifeler Yönetmeliği'nin 9. maddesinden sayaçların sadece bakım ve onarım işinin ASKİ'ye ait olduğu anlaşılmaktadır. Yine aynı Yönetmeliğin "Sayaçlar" başlıklı 12. maddesi uyarınca, ASKİ, sayaçları satın alıp abonelere satacağı gibi, aboneler de standartlara uygun olmak koşuluyla ASKİ'nin belirleyeceği tipte sayacı satın alabilirler.”*

900

Anılan Kurul kararından da anlaşılacağı üzere, doğal tekel niteliğinde faaliyette bulunan teşebbüslerin ana faaliyetlerinin düzenlemeye konu olmasının yanı sıra yan faaliyetleri de belirli ölçülerde düzenlemeye konu olmaktadır. Doğal tekel niteliği taşıyan jeotermal konut ısıtmasına ilişkin olarak tespit edilen düzenleme boşluğu jeotermal konut ısıtması faaliyetinde bulunan teşebbüslerin ana faaliyetlerini tamamlayıcı nitelikteki yan faaliyetleri bakımından da aşırı fiyatlama riski doğurmaktadır. Dolayısıyla jeotermal konut ısıtması faaliyetine ilişkin olarak yapılacak bir düzenleme çerçevesinde yan hizmetlerin esaslarını belirleyen düzenlemelerin de yer almasının isabetli olacağı değerlendirilmektedir.

910

Bu çerçevede, gerek jeotermal konut ısıtması faaliyeti gerekse de jeotermal konut ısıtması ile ilgili yan faaliyetler bakımından bir düzenleme boşluğu olduğu, bu boşluktan kaynaklanan aşırı fiyatlama riskinin ancak sektöre özgü düzenlemeler yapılarak bertaraf edilebileceği kanaatine ulaşılmıştır. Bu noktada Rekabet Kurumuna düşenin rekabet savunuculuğu çerçevesinde Başbakanlığa, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına ve EPDK'ya sektörün düzenlenmesi gerektiği yönünde görüş gönderilmesi olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

920

## **J. SONUÇ**

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

1- İzmir Jeotermal Enerji San. ve Tic. A.Ş.'nin,

a) Abonelerine kalorimetre cihazı takma zorunluluğu getirdiği, bu zorunluluğu yerine getirmeyen abonelerinin sözleşmelerini iptal ettiği ve enerjilerini kestiği iddiasının 4054 sayılı Kanun kapsamında bulunmadığına,

930

b) Kalori birim fiyatlarını keyfi olarak belirlediği ve kalorimetre cihazlarını tüketicilere fahiş fiyatlarla sattığı iddiası ile ilgili olarak 4054 sayılı Kanun'un 41. maddesi uyarınca soruşturma açılmasına gerek bulunmadığına,

c) şikayetin reddine,

2- Bununla birlikte, adı geçen teşebbüsün doğal tekel niteliği taşıyan ve düzenlemeye tabi olmayan bir pazarda faaliyet göstermesi nedeniyle aşırı fiyatlama riski taşıdığı, bu riskin ancak jeotermal konut ısıtması pazarının düzenlenmesi yoluyla ortadan kaldırılabileceği hususlarını içeren bir görüş yazısının Başbakanlığa, Enerji ve Tabii

940

**09-33/739-176**

Kaynaklar Bakanlığı ile Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna gönderilmesi konusunda Bakanlığa yetki verilmesine,

OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.