

**Rekabet Kurumu Başkanlığından,  
REKABET KURULU KARARI**

**Dosya Sayısı** : 2005-4-104 (Özelleştirme Nihai Bildirim)  
**Karar Sayısı** : **05-40/569-142**  
**Karar Tarihi** : 17.6.2005

**A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER**

10 **Başkan** : Mustafa PARLAK  
**Üyeler** : Tuncay SONGÖR, Prof. Dr. Zühtü AYTAÇ,  
Rıfki ÜNAL, Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI,  
M. Sıraç ASLAN, Süreyya ÇAKIN, Mehmet Akif ERSİN

**B.RAPORTÖRLER** : Mehmet YANIK, Hatice AKKAYA KARAYOL,  
Esin ÇERÇİOĞLU, Evren SESLİ

**C. BİLDİRİMDE  
BULUNAN**

20 : T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

**D. TARAFLAR**

20 : - T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı  
Hüseyin Rahmi Sk. No:12 Çankaya/Ankara  
- Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.-  
Boğaziçi Yatırım Holding A.Ş. Ortak Girişim Grubu  
Rıhtım Cad. No:57, Karaköy/İstanbul  
- Serhat Feribot İşletmeciliği ve Turizm A.Ş.  
Fahrettin Kerim Gökay Cd. Okul Sk. Altunizade Sitesi  
A Blok No:19 Üsküdar/İstanbul  
30 - Diana Grubu  
Atatürk Blv. No:80/1 Kuşadası/Aydın

**E.DOSYA KONUSU: Emekli Sandığı Kuşadası Tatil Köyü'nün özelleştirme yolu ile devredilmesi işlemine izin verilmesi talebi.**

40 **F.DOSYA EVRELERİ:** Bildirme konu tesisin devir işlemi için, ihale düzenlenmeden önce 1998/4 sayılı "Özelleştirme Yoluyla Devralmaların Hukuki Geçerlilik Kazanabilmeleri İçin Rekabet Kurumu'na yapılacak Ön Bildirimlerde ve İzin Başvurularında Takip Edilecek Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ" in 3. maddesi uyarınca Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (ÖİB) tarafından ön bildirim yapılmamış, ancak ihale düzenlenip teklifler alındıktan sonra ilgili Tebliğ'in 5. maddesi uyarınca Kuruma başvurulmuştur.

Kurum kayıtlarına en son 3.6.2005 tarih ve 3833 sayı ile giren ÖİB'nin izin başvurusu üzerine, 4054 sayılı "Rekabetin Korunması Hakkında Kanun" un 7. maddesi ile 1997/1 sayılı "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ" ve 1998/4 sayılı Tebliğ'in ilgili hükümleri uyarınca yapılan inceleme sonucunda düzenlenen 15.6.2005 tarih, 2005-4-104/Öİ-05-MY sayılı Özelleştirme Nihai Bildirim Raporu, 15.6.2005

tarikh ve REK.0.08.00.00-120/175 sayılı Başkanlık önergesi ile 05-40 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

50 **G. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ:** İlgili raporda; satış usulüyle özelleştirilmesi öngörülen Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü'ne ait Kuşadası Tatil Köyü'nün;

- son üç yıldır faaliyet göstermemesi sebebiyle ilgili pazarda faaliyetten doğan bir cirosunun bulunmadığı,

- sahip olunan konaklama kapasitesi itibarıyla da 1998/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinde belirtilen %25 pazar payı eşliğini aşmadığı,

60 - satış ihalesinde en yüksek teklifi veren (Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş. - Boğaziçi Yatırım Holding A.Ş. Ortak Girişim Grubu (Global-Boğaziçi Ortak Girişimi); ikinci en yüksek teklifi veren Serhat Feribot İşletmeciliği ve Turizm A.Ş. (SFİT) ve üçüncü en yüksek teklifi veren Diana Grubu'nun ilgili pazarda bulunan herhangi bir işletme veya tesis ile ortaklık, idare ve denetim ilişkilerinin olmaması sebebiyle devralmanın pazar payı veya ciro itibarıyla bir yoğunlaşma doğurmadığı,

dolayısıyla devrin anılan bu üç teşebbüsten birine yapılması durumunda ilgili işlemin izin için gerekli ciro ve pazar payı alt sınırlarını geçmemesi sebebiyle izne tabi bir işlem olmadığı,

ifadelerine yer verilmiştir.

## H. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

### H.1. ÖZELLEŞTİRİLECEK TEŞEBBÜSE İLİŞKİN BİLGİLER

70 ÖİB tarafından satışa konu varlık olan Kuşadası Tatil Köyü, 325.981,89 m2 yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmaz üzerinde bulunan tesis, bina, müstemilat, demirbaş ve sair malzemelerden oluşmaktadır.

Tesis, 1966-67 yıllarında kurulmuştur. Zeytin ağaçları ile çevrili bungalov tipi evlerden oluşan tatil köyü, denize sıfır konumdadır. 165 adet yığma kargir bungalov evde bulunan 420 adet eski tip 2 yataklı, 100 adet yeni tip 4 yataklı (toplam 1240 yatak kapasiteli) odaya sahip tesis, 17.6.1982 yılında yapılan sözleşme ile 23 yıllığına Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş.'ye kiralanmış olup, kira sözleşmesi 1.11. 2005 tarihinde sona ermektedir.

80 Tesiste ayrıca, 3 adet dükkan, 3 adet mutfak, 1000 ve 150 kişilik 2 restoran, 3 adet bar, 11 adet tenis kortu, 2 adet voleybol sahası, 1 adet basketbol sahası, 1 adet futbol sahası, 1000 kişilik anfi tiyatro, 1 adet okçuluk sahası, 25X60 m. ebatlarında 1 adet yüzme havuzu, 3 adet iskele, havuz-oyun-uyku odaları-duş-wc ve mini futbol alanı içeren mini kulüp bulunmaktadır.

Kuşadası Kadınlar Denizi mahallesi Arslanburnu mevkiinde 700 dönümlük arazi üzerine kurulan Kuşadası Tatil Köyü, Türkiye'nin ilk turistik tesisleri arasında yer almaktadır. Tesis 35 yıldır "Fransız Tatil Köyü" adıyla işleten ve tatil köyünün işletmesi konusunda Emekli Sandığı ile sorunlar yaşayan Akdeniz Turistik Tesisler A.Ş., yeniden kiralamak için talip olmamış ve 3 yıl önce faaliyetini durdurmuştur.

## H.2. İLGİLİ PAZAR

### H.2.1. İlgili Ürün Pazarı

Özelleştirmeye konu tesis tatil köyü hizmeti sunmaktadır. 6.7.2000 tarih ve 24101 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm Tesisleri Yönetmeliği’nin 21. maddesinde tatil köyleri; “doğal güzellikler içerisinde, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor, eğlence ve satış hizmetlerinin de sağlandığı yaygın yerleşim düzenindeki en fazla iki katlı yapılardan oluşan, en az 60 odalı konaklama tesisleri” olarak tanımlanmaktadır. Sahip oldukları özelliklere göre dört ve beş yıldızlı tatil köyü olarak sınıflandırılan tesislerin giriş ve park üniteleri, yönetim tesisleri, geceleme birimleri, spor, eğlence, yeme-içme, dinlenme tesisleri ve çevre düzenlemesi, servis ve bakım hizmetleri gibi sahip olması gereken diğer nitelikler de ilgili Yönetmelikte düzenlenmektedir.

Diğer taraftan oteller ise Turizm Tesisleri Yönetmeliği’nin 19. maddesinde, “asıl fonksiyonları müşterilerin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesisler” olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu tanımlardan, verdikleri çeşitli hizmetlere rağmen otel ve tatil köylerinin asıl fonksiyonlarının konaklama hizmeti sunmak olduğu anlaşılmaktadır.

Tatil köylerinde olduğu gibi oteller de, sunulan hizmetlerin kalitesi ve çeşidi esas alınmak suretiyle yıldız sayısına göre sınıflandırılmaktadır. Özellikle sundukları hizmetin kalitesi ile diğer otellerden farklılaşan dört ve beş yıldızlı otellerin sahip olması gereken nitelikler ilgili mevzuatta ayrıca belirtilmektedir.

Dört, beş yıldızlı oteller ve tatil köyleri genellikle gelir düzeyi yüksek tüketiciler tarafından tercih edilmekle beraber, özellikle son yıllarda yaygınlaşan “her şey dahil” tatil anlayışı ile orta-üst düzey gelir grubundaki tüketicilerin tercihlerinde de dört, beş yıldızlı oteller ve tatil köylerinin ön plana çıkmaya başladığı görülmektedir. Ayrıca tüketicilerin tatil programlarını yaparken diğer belirleyici faktörlerin yanı sıra belli bir hizmet standardını aradığı; önemli bir tüketici grubu için dört, beş yıldızlı oteller ile tatil köyleri arasında bu açıdan belirgin bir farklılığın olmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu çerçevede ilgili ürün pazarının “dört ve beş yıldızlı konaklama hizmetleri pazarı” olarak belirlenmiştir.

### H.2.2. İlgili Coğrafi Pazar

Dört ve beş yıldızlı konaklama hizmetleri pazarında, ulaşım maliyet ve süresinin önemi ile tüketici tercihlerinin coğrafi konuma olan duyarlılığı dikkate alınarak coğrafi pazar, “Aydın İli” olarak tespit edilmiştir.

## H.3. ÖZELLEŞTİRİLECEK ŞİRKETLER İÇİN EN YÜKSEK TEKLİFLERİ VEREN TEŞEBBÜSLER

### H.3.1. Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.-Boğaziçi Yatırım Holding A.Ş. Ortak Girişim Grubu

Global-Boğaziçi Ortak Girişim Grubu, Kuşadası Tatil Köyü’nün satın alınması amacıyla kurulmuş olup, ihalenin kazanılması durumunda sermayesinin en az

%51'ine sahip olduğu bir anonim Şirket kurarak, söz konusu varlığı bu Şirket aracılığıyla devralacaktır.

140 Ortak girişim grubunun taraflarından Global Altyapı Hizmetleri ve İŞletmecilik A.Ő. (GAHİ), finans, enerji ve altyapı sektörlerinde faaliyette bulunan Global Yatırım Holding A.Ő. (GYH)'nin iŐtirakidir. GYH, Global Menkul Değerler A.Ő. unvanlı Őirketin faaliyet alanı ve unvanı deđiŐtirilerek yeniden yapılandırılması neticesinde 1.10.2004 tarihinde holding olarak faaliyete geçmiŐtir. Mezkur Şirket, İMKB'de işlem gören halka aŐık bir Şirket olup, çıkarılmıŐ sermayesi 250.000.000 YTL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 75.000.000 YTL'dir. Söz konusu Holding'in baŐlıca iŐtirakleri; finans alanında Global Menkul Değerler A.Ő., Hedef Menkul Değerler A.Ő., Global Portföy Yönetimi A.Ő., Global Hayat Sigorta A.Ő.; enerji alanında Enerji Yatırım Holding A.Ő., Gaznet Őehir Doğalgaz Dağıtım A.Ő. (Konya doğalgaz lisansına sahip), orum Gaz A.Ő. (Çorum doğalgaz lisansına sahip), DodaŐ Doğalgaz Dağıtım A.Ő.; alt yapı alanında ise GAHİ'dir.

150 GAHİ, yılda 350.000 yolcu ağırlayan "Kuşadası Krvazr Limanı"nı işletme hakkına sahip olan Ege Liman İŐletmeleri A.Ő.'nin sermayesini temsil eden hisselerin (...)’ini devralmak yönünde gerekli hukuki iŐlemleri yürütmektedir. Kuşadası Tatil Köyü'nün, gelen yabancı turistlerin konaklamasında önemli bir durak olması hedeflenmektedir.

GAHİ'nin yönetim ve denetim kurulu yeleri, Gregory Michael KIEZ, Mehmet KUTMAN, Erol GÖKER, Hüseyin Kadri SAMSUNLU, AyŐegül BENSEL (Global Menkul Değerler A.Ő.yi temsilen) ve Őahin UÇAR (Denetçi)'dan oluşmaktadır.

160 Kuşadası Tatil Köyü'nün satın alınması amacıyla kurulmuş ortak girişim grubunda yer alan Boğaziçi Yatırım Holding A.Ő. (BYH) ise, hakim hissedarı GYH'nin 2004 yılında yeniden yapılandırılması neticesinde faal hale gelmiŐ, baŐta turizm olmak üzere ulaŐtırma ve altyapı alanlarında faaliyet göstermeyi planlayan bir Őirkettir.

BYH'nin ortaklık yapısı aŐađıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı	Pay Tutarı	Toplam Pay Tutarı (TL)
GYH	99.999.920	99.999.920.000
Mehmet KUTMAN	20	20.000
Erol GÖKER	20	20.000
AyŐegül BENSEL	20	20.000
YaŐar Mete SAYICI	20	20.000
<b>TOPLAM</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

BYH'nin yönetim kurulu yeleri ise; Mehmet KUTMAN, Erol GÖKER, AyŐegül BENSEL, Hüseyin Kadri SAMSUNLU ve Gamze POLAT'tır.

### H.3.2. Serhat Feribot İŞletmeciliği ve Turizm A.Ő.

170 Deniz Ticaret Odası'ndan elde edilen "Oda Sicil Kayıt Sureti"ne göre, Őirketin amaç ve konusu, "Her türlü Türk ve yabancı Bayraklı ticaret gemisinin kira ve işletme sözleŐmesine dayanarak, iŐletilmesini sağlamak, Türk ve Yabancı Őirketlerin acenteliğini ve temsilciliğini yapmak, her türlü ve her tonajda gemi inŐa ettirmek, tamir ve bakımını yapmak, satın almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, her türlü gemi teçhizatı makineleri ile her türlü motorlu taŐıtları

ve bunların yedek parçalarının alım satımını yapmak, ve statüsünde yazılı olan diğer işlerle iştigal etmek” olarak belirlenmiştir.

180 SFİT, 2005 yılında kurulmuş olup, piyasa değeri (.....) ABD Doları olan 1.300 yolcu ve 430 araç kapasiteli Sancak S feribotunu satın almıştır. Feribot halihazırda Türk bayraklı en büyük araç ve yolcu kapasitesine sahiptir. Sancak S İtalya-Türkiye arasında yolcu ve araç taşımacılığı yapmak amacıyla, Santour GmbH-Frankfurt firması ile genel acentelik anlaşması yapmıştır. Haziran-Eylül ayları arasında yolcu taşımacılığı için çalışan feribot, diğer zamanlarda Karadeniz ve Akdeniz limanları arasında TIR ve araç taşımacılığı yapmaktadır. Sancak S feribotunu alarak yolcu taşımacılığına başlayan firma, otel ve benzeri turizm tesisi sahibi olmayı da hedeflemektedir.

SFİT'in otel ve tatil köyü işletmeciliği alanında bir faaliyeti bulunmadığından ilgili pazarda cirosu ve pazar payı yoktur. Şirket, Kuşadası Tatil Köyü'ne ilişkin olarak, 1.500-2.000 yatak kapasiteli, mevcut olana benzer bir tesis yapılmasını ve 400 personelin istihdam edilmesini planlamaktadır.

### H.3.3. Diana Grubu

190 Dosya mevcudu bilgilerden, Türkiye'de 6 oteli bulunan (ciroları toplamı .....YTL.) teşebbüsün Kuşadası'nda faaliyet gösteren Rina Otel'in (Kuşadası toplam yatak kapasitesine göre, pazar payı %...'tür.) sahibi olduğu belirlenmekle birlikte, bu otelin "özel tesis" niteliğinde olduğu ve ilgili pazarda yer almadığı anlaşılmıştır.

200 Diana Grubu'nun otel işletmeciliği yapan bağlı şirketleri, Diana Otel Yatırımları A.Ş., Diana Otel İşletmeciliği Ltd. Şti., Diana Turizm Yatırımları A.Ş., Beltaş Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş.'dir. Grubun ayrıca, turizm seyahat acenteliği ve turizm işletmeciliği alanında faaliyet gösteren Diana Turizm Otelcilik Ticaret ve Sanayi A.Ş., uluslararası transit yolcu taşımacılığı ve turizm acente hizmetleri alanında çalışan Diana Deniz Taşımacılığı A.Ş. ve organik tarım, hayvancılık ve günübirlik tesis işletmeciliği yapan Değirmen İnşaat Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti. unvanlı şirketleri bulunmaktadır.

Söz konusu Grubun yönetim kurulu üyeleri Hasan TONBUL, Burak TONBUL, Gürsel TONBUL, Ahmet Yılmaz FIRTINA ve Mustafa YAKAR'dır. Grubun hisse dağılımına ilişkin bilgilere ise aşağıda yer verilmiştir:

<i>Hisse Dağılımı</i>	<i>Oran</i>
Hasan TONBUL	%51
Gürsel TONBUL	%20
Burak TONBUL	%12.5
Ece TONBUL	%12.5
Ali Fuat TONBUL	%2.5
Ahmet Yılmaz FIRTINA	%0.75
Mustafa YAKAR	%0.75
<i>TOPLAM</i>	<i>%100</i>

### H.4. YAPILAN TESPİTLER VE HUKUKİ DEĞERLENDİRME

Dosya konusu özelleştirme işlemi ile, Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü'ne ait Kuşadası Tatil Köyü, "satış" yöntemiyle özelleştirilecektir.

210 Bilindiği üzere, 1998/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesi uyarınca, özelleştirme yoluyla devralma işlemlerinde, taraflarının ilgili ürün piyasasındaki toplam

pazar paylarının %25'i veya cirolarının 25.000.000.000.000 TL.'yi aşması halinde; işlemlerin hukuki geçerlilik kazanabilmeleri için Rekabet Kurulundan izin alınması zorunludur.

Devre konu Kuşadası Tatil Köyü'nün, son üç yıldır faaliyette olmaması sebebiyle, ilgili pazar olarak tespit edilen Aydın ili dört ve beş yıldızlı konaklama hizmetleri pazarında cirosu bulunmamaktadır. Öte yandan, Aydın ili coğrafi pazarındaki işletme belgeli<sup>1</sup> dört, beş yıldızlı oteller ve tatil köylerinin yatak sayısı dikkate alındığında, Kuşadası Tatil Köyü'nün potansiyel pazar payı %(...) olarak ortaya çıkmaktadır.<sup>2</sup>

220 Kuşadası Tatil Köyü ihalesinde en yüksek teklifi veren Global-Boğaziçi Ortak Girişim Grubu'nun ortaklarının ve yönetim kurulu üyelerinin ilgili pazarda faaliyet gösteren diğer otel ya da tatil köyleri ile gerek ortaklık, gerekse de yönetim kurulu bağlamında herhangi bir ilişkisinin olmaması sebebiyle, olası işlem neticesinde bir yoğunlaşma meydana gelmeyecektir. Dolayısıyla, mezkur Tebliğ'in 5. maddesinde belirlenen eşiklerin aşılmaması sebebiyle, tesisin Global-Boğaziçi Ortak Girişimine devri izne tabi değildir.

İhalede en yüksek ikinci teklif SFİT tarafından yapılmıştır. SFİT'in ortaklarının ve yönetim kurulu üyelerinin ilgili pazarda faaliyet gösteren otel ve tatil köyleri ile gerek ortaklık gerekse de yönetim kurulu bakımından herhangi bir ilişkisinin olmaması ve ilgili birimin de yukarıda değinilen izin için gerekli ciro ve pazar payı alt sınırlarını aşmaması nedeniyle, devrin SFİT'e yapılması halinde bu işlem için de izin alınmasına gerek bulunmamaktadır.

230 Satım ihalesinde üçüncü en yüksek teklifi Diana Grubu vermiştir. Bu Grubun, Kuşadası'nda içinde bir müzeyi de barındıran özel tesis niteliğinde bir otel işletmesi bulunmakla birlikte, grup ortaklarının ve yönetim kurulu üyelerinin ilgili pazarda faaliyet gösteren bir teşebbüsle ortaklık ya da idare-denetim ilişkisinin olmaması da dikkate alındığında, devrin Diana Grubuna yapılması halinde ilgili işlemin Tebliğ'in 5. maddesi kapsamında belirtilen ciro ve pazar payı eşiklerini aşmayacağı; dolayısıyla izne tabi olmadığı anlaşılmıştır.

## 240 I. SONUÇ

Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

- satış usulüyle özelleştirilmesi öngörülen Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü'ne ait Kuşadası Tatil Köyü'nün son üç yıldır faaliyet göstermemesi sebebiyle ilgili pazarda cirosunun bulunmadığına ve sahip olunan konaklama kapasitesi itibarıyla pazar payınının 1998/4 sayılı "Özelleştirme Yoluyla Devralmaların Hukuki Geçerlilik Kazanabilmeleri için Rekabet Kurumuna Yapılacak Ön Bildirimlerde ve İzin Başvurularında Takip Edilecek Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ" in 5. maddesinde belirtilen % 25 pazar payı eşiklerini aşmadığına,
- satış ihalesinde en yüksek teklifi veren Global Altyapı Hizmetleri ve İşletmecilik A.Ş.-Boğaziçi Yatırım Holding A.Ş. Ortak Girişimi; ikinci en yüksek teklifi veren Serhat Feribot İşletmeciliği ve Turizm A.Ş. ve üçüncü en yüksek

<sup>1</sup> Turizm sektöründe, 6.7. 2000 tarih ve 24101 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen nitelikleri taşıyan turizm işletmelerine verilen belge.

<sup>2</sup> 31.12.2003 tarihi itibarıyla Aydın ilinde faaliyet gösteren 6 adet 5 Yıldızlı, 15 adet 4 Yıldızlı ve 8 adet tatil köyünde toplam yatak sayısı 12911'dir. (Yatak sayısı; 5 Yıldızlı Otel:4011, 4 Yıldızlı Otel:4464, Tatil Köyü:4436).

teklifi veren Diana Grubu'nun ilgili pazarda faaliyet gösteren herhangi bir işletme veya tesis ile ortaklık, idare ve denetim ilişkilerinin bulunmadığına,

- dolayısıyla Kuşadası Tatil Köyü'nün anılan bu üç teşebbüsten herhangi birine devredilmesi işleminin 1998/4 sayılı Tebliğ'in 5. maddesinde belirtilen ciro ve pazar payı eşiklerinin aşılmaması sebebiyle izne tabi olmadığına OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.

**05-40/569-142**