

Rekabet Kurumu Başkanlığından,

REKABET KURULU KARARI

Dosya Sayısı : 2007-1-127 (Önaraştırma)
Karar Sayısı : 08-15/146-49
Karar Tarihi : 14.2.2008

A. TOPLANTIYA KATILAN ÜYELER

10

Başkan : Prof. Dr. Nurettin KALDIRIMCI
Üyeler : Tuncay SONGÖR, M. Sıraç ASLAN, Süreyya ÇAKIN,
Mehmet Akif ERSİN, İsmail Hakkı KARAKELLE

B. RAPORTÖRLER: Bülent GÖKDEMİR, Çiğdem ÜNAL

C. ŞİKAYET EDEN : İlknur AĞAOĞLU

Menderes Textile A.Ş. İzmir Asfaltı Üzeri
Köprü Başı Mevkii No: 146 Sarayköy Denizli

20

D. HAKKINDA ÖNARAŞTIRMA

YAPILAN : Bereket Jeotermal Enerji Üretim A.Ş.

Atatürk Bulvarı 75. Yıl Esnaf Sarayı No:171 Kat:2 Denizli

E. DOSYA KONUSU: 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 iddası.

30

F. İDDİALARIN ÖZETİ: Şikayet dilekçesinde özetle; Denizli'nin Sarayköy ilçesinde jeotermal enerji ile ısınma hizmetinin münhasıran Bereket Jeotermal Enerji Üretim A.Ş. (Bereket Jeotermal) tarafından sağlandığı, Bereket Jeotermalin tekel gücünü kullanarak fiyatları istediği gibi arttırabildiği ve 2007/2008 dönemi tarifeleriyle aboneler üzerinde ağır bir mali yük yarattığı iddia edilmektedir.

40

G. DOSYA EVRELERİ: Kurum kayıtlarına 21.9.2007 tarih ve 6323 sayı ile intikal eden şikayet başvurusu ile ilgili olarak düzenlenen 22.11.2007 tarih ve 2007-1-127/İİ-07-BG sayılı İlk İnceleme Raporu, 23.11.2007 tarih ve REK.0.05.00.00-110/207 sayılı Başkanlık Önergesi ile 29.11.2007 tarihli Kurul toplantısında görüşülmüş ve 07-88/1116-M sayı ile dosya konusu iddialara yönelik önaraştırma yapılmasına karar verilmiştir. Önaraştırma sonucunda hazırlanan 5.2.2008 tarih ve 2007-1-127/ÖA-08-BG sayılı Önaraştırma Raporu, 8.2.2008 tarih ve REK.0.05.00.00-110/21 sayılı Başkanlık Önergesi ile 08-15 sayılı Kurul toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır.

H. RAPORTÖRLERİN GÖRÜŞÜ: İlgili raporda;

- Bereket Jeotermalin Sarayköy'de jeotermal ısınma hizmetinin sunumunda bu aşamada sömürücü nitelikte aşırı fiyatlandırma yaparak ilgili pazarda hâkim durumunu kötüye kullandığı iddiasını destekleyecek bulgulara rastlanılmadığı, bu nedenle anılan teşebbüs hakkında bir soruşturma açılmasına yer olmadığı,

50

- Sarayköy'ün özgül koşulları, jeotermal ısınma hizmetinin iktisadi regülasyona tâbi kılınmamış olması, Bereket Jeotermalin önümüzdeki yıllarda maliyet kalemlerinde önemli bir artış gerçekleştirmesinin toplam gelir ve kâr rakamlarında ciddi oranlı artışlar elde etme ihtimali göz önüne alınarak, aşırı fiyatlamayı ortaya çıkarabilecek davranışların kontrolü ve bu bağlamda teşebbüs tarafından sunulan taahhüdün takibi amacıyla pazarın 2009 yılından itibaren beş yıl süreyle 1. Daire Başkanlığı tarafından izlenmesinin yerinde olacağı,

ifade edilmektedir.

60 I. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

I.1. Şikayetin Konusu

Başvuru dilekçesinde ve önaraştırma sürecinde raportörlerce yapılan görüşmelerde şikayetçi özetle; ikamet edilmekte olunan Denizli İline bağlı Sarayköy ilçesinin yaklaşık 3 yıldır jeotermal enerji ile ısındığını, ısınma hizmetinin anılan bölgede münhasıran faaliyet gösteren Bereket Jeotermal tarafından sağlandığını, Bereket Jeotermalin tekel gücünü kullanarak fiyatları istediği gibi arttırabildiğini, 2007/2008 dönemi için tarife değişikliğine gidilerek sistem kullanım bedelinin ve eşanjör bedelinin ısınma bedellerine dahil edildiğini, böylece eski abonelikler ile yeni abonelikler için farklı aylık 70 ısınma bedelleri uygulandığını ve bu uygulamanın yeni aboneler üzerinde ağır bir mali yük yarattığını ifade etmiştir.

I.2. Sektör Hakkında Genel Bilgi

I.2.1. Jeotermal Enerji

Jeotermal kaynak; yerkabuğunun çeşitli derinliklerinde birikmiş ısının oluşturduğu, sıcaklıkları sürekli olarak bölgesel atmosferik ortalama sıcaklığın üzerinde olan ve çevresindeki normal yer altı ve yerüstü sularına göre daha fazla erimiş mineral, çeşitli tuzlar ve gazlar içerebilen sıcak su ve buhar olarak tanımlanmaktadır. Jeotermal enerji 80 ise jeotermal kaynaklardan doğrudan veya dolaylı her türlü faydalanmaya işaret etmektedir.

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

- 20-70 °C düşük sıcaklıklı sahalar
- 70-150 °C orta sıcaklıklı sahalar
- 150 °C ve üstü yüksek sıcaklıklı sahalar

Bugün mevcut olan teknolojik ve ekonomik koşullar altında, düşük ve orta sıcaklıklı 90 sahalar sera, bina vs. unsurların ısıtılması, yiyecek kurutulması, kerestecilik, kağıt ve dokuma sanayi, dericilik ve soğutma tesisleri gibi endüstri kollarında, lityum, borik asit, amonyum bikarbonat, ağır su, kurubuz gibi kimyasal madde üretiminde kullanılabilir. Ayrıca son zamanlarda yeni geliştirilen teknolojiler ile orta sıcaklıklı sahalardaki akışkanlardan da elektrik üretimi mümkün hale gelmiştir. Yüksek sıcaklıktaki sahalardan elde edilen akışkanlar ise elektrik üretiminin yanı sıra entegre olarak diğer alanlarda da kullanılabilir.

Jeotermal enerji yenilenebilir ve çevre dostu bir enerji türü olduğundan, artan çevre kirliliği ve fosil yakıtların giderek azalan rezervleri nedeniyle son yıllarda daha çok tercih edilmektedir. 2007 yılı itibarıyla dünyadaki jeotermal elektrik kurulu gücü 8912

100 MW olup, 27.824,8 MW karşılığında jeotermal akışkan ise doğrudan kullanımda değerlendirilmektedir.

I.2.2. Türkiye’de Jeotermal Enerji Kullanımı

110 Elektrik Üretim A.Ş (EÜAŞ)’nin verilerine göre, Türkiye’de 35 °C’nin üzerinde jeotermal akışkan içeren 170 adet jeotermal saha bulunmaktadır. Bu sahalardan 200-242 °C sıcaklığa sahip Denizli - Kızıldere, 200-232 °C sıcaklığa sahip Aydın - Germencik, 182 °C sıcaklığa sahip Manisa - Salihli - Göbekli, 173 °C sıcaklığa sahip Çanakkale -Tuzla, 171 °C sıcaklığa sahip Aydın - Salavatlı, 162 °C sıcaklığa sahip Kütahya - Simav, 155 °C sıcaklığa sahip Manisa-Salihli, 153 °C sıcaklığa sahip İzmir - Seferhisar ve 142 °C sıcaklığa sahip Aydın - Yılmazköy sahaları elektrik üretimine, diğer sahalara ise merkezi ısıtma ve diğer kullanımlara uygundur.

I.2.2.1. Jeotermal Enerji İle Elektrik Üretimi

120 Türkiye’de elektrik üretimine elverişli ilk jeotermal alan 1968 yılında Denizli-Kızıldere’de keşfedilmiştir. Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) tarafından yaptırılan ve 1984 yılında devreye giren 20 MW gücündeki Denizli-Kızıldere Jeotermal Santrali Türkiye’nin ilk ticari jeotermal santralidir.¹ 24.1.2008 tarihi itibarıyla Enerji Piyasası Düzenleme Kurulundan (EPDK) jeotermal elektrik santrali (JES) kurmak üzere alınmış, toplam kurulu gücü 91,801 MW olan 6 adet üretim lisansı bulunmaktadır.

Yukarıda bahsedilen 9 sahada açılan kuyularda belirlenen üretim verilerine göre Türkiye’nin jeotermal üretim potansiyeli 765 MW’dir.

I.2.2.2. Jeotermal Enerjinin Isıl Uygulamalarda Kullanılması

130 Türkiye’de Maden Tetkik ve Arama Enstitüsü (MTA) tarafından keşfedilmiş olan 170 sahanın %95’ini oluşturan 161 sahadaki düşük ve orta sıcaklığa sahip jeotermal akışkan ısı amaçlı (doğrudan) kullanıma uygundur. Doğrudan kullanıma uygun 161 adet sahanın 90’ı, 50 °C alt sınırına göre konut ısıtmacılığına, geriye kalan 50°C’nin altındaki jeotermal alanlarda bulunan sıcak sular ise tedavi amaçlı kaplıcalar, sera ısıtmacılığı ve diğer kullanımlara uygundur.

140 Türkiye’nin MTA tarafından görünür hale getirilen jeotermal ısı enerji potansiyeli 3.140 MW, tahmin edilen ısı potansiyeli ise 31.500 MW’dir. Türkiye sahip olduğu jeotermal enerji bakımından Dünya’da 7. sırada bulunmaktadır. Ancak, bu potansiyelden ısıtma amaçlı 493 MW (52.800 konut eşdeğeri) ve 194 adet sağlık amaçlı kaplıca kullanımı için 327 MW olmak üzere toplam 820 MW’lık kısmı değerlendirilmektedir. Anılan fiili kullanım kapasitesi dikkate alındığında Türkiye’nin dünyada 5. sırada yer aldığı görülmektedir.

I.2.3. Jeotermal Enerji ile Konut Isıtılması

Jeotermal enerjinin en önemli doğrudan kullanım alanı konut ısıtılmasıdır. 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

¹ Kızıldere alanında elektrik üretiminin yanı sıra buhar içinde kondense olmayan gazlardan sıvı karbondioksit (CO₂) ve kuru buz üretimi amacıyla yıllık kapasitesi 120000 ton olan bir tesis kurulmuş olup, tesis 1986 yılından beri üretimini sürdürmektedir.

150 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 sağlanır. Ancak akışkan kimyasal özelliğine bağlı olarak kabuklaşma, korozyon gibi problemler yaratacak nitelikte ise, ısıyı ısı eşanjörleri aracılığıyla düşük kimyasal konsantrasyonlu suya (şehir şebeke suyu) aktarılmakta ve bu su ısıtılacak alanda dolaştırılarak ısınma hizmeti sunulmaktadır.

160 Yine 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 ile kullanılarak akışkanın sıcaklığı ısıtmaya uygun hale getirilmektedir. Isı pompası sisteminin kullanılması için kompresörü çalıştıracak bir enerji kaynağına ihtiyaç duyulmaktadır. Elektrik bu konuda en yaygın olarak kullanılan enerji kaynağıdır.

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

180 Yukarıda yer verilen tüm unsurlar aynı zamanda sistem için yapılacak yatırım miktarını ve sistemin işletim maliyetini de büyük ölçüde farklılaştırmaktadır. Bununla birlikte DPT 9. Kalkınma Planı (2007-2013) Madencilik Özel İhtisas Komisyonu Enerji Maddeleri Alt Komisyonu Jeotermal Çalışma Grubu Raporu'nda yer alan bilgilere göre, genel olarak, 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 etmektedir.

180 Türkiye'de ilk jeotermal konut ısıtması sistemi 1983 yılında Gönen'de faaliyete geçmiş olup, halen 14 ilçe jeotermal enerji ile ısınmaktadır.

1.3. Hukuki Çerçeve

190 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. Bu Kanun daha çok 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.

Denizli-Kızıldere Jeotermal sahasından elde edilen akışkanlar, kimyasal ve fiziksel özellikleri itibarıyla 927 sayılı Kanun kapsamında bulunmakla birlikte, aynı zamanda enerji elde edilen yüksek sıcaklıklı endüstriyel su niteliği taşımaktadır. 1.3.1985 tarih ve 18681 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3154 sayılı "Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının Görevleri Hakkında Kanun"a göre enerji üretilen bu tür akışkanların üretim, dağıtım, tüketim ve pazarlama hakkı gibi konularda yetki, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına aittir. Nitekim Denizli Bölge İdare Mahkemesinin 2006/1396 sayılı Kararında da, söz konusu jeotermal atık suyun 3154 sayılı Kanun

200 kapsamında bir enerji kaynağı olduğu, dolayısıyla 3154 sayılı Kanun ve EÜAŞ'ın ana sözleşmesinde yer alan hükümler uyarınca suyun Sarayköy Belediyesine tahsisinde EÜAŞ'ın yetkili bulunduğu sonucuna varılmıştır.

210 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. 5686 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra bu uygulama da sona ermiştir.

3.6.2007 tarihinde kabul edilen ve 13.6.2007 tarih ve 26551 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu'nun 1. maddesi ile Kanun'un 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 usul ve esasları düzenlemek*" şeklinde ortaya konmuştur.

220 5686 sayılı Kanun'un genel çerçevesine bakılacak olursa, tüm ruhsat müracaatları il özel idarelerine yapılacak, başvuruya ilişkin kayıtlar Maden İşleri Genel Müdürlüğü tarafından tutulacak, ihtiyaç duyulması halinde teknik konularda MTA Genel Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulacaktır. Faaliyetlerin denetimi ise il özel idarelerinin sorumluluğuna verilmiştir. Bu kapsamda, elektrik üretimine yönelik olarak işletme ruhsatı alan tüzel kişiler, EPDK'ya elektrik üretim lisansı için başvurabileceklerdir.

230 Jeotermal kaynağa dayalı elektrik üretimi ise 10.5.2005 tarihinde kabul edilen ve 18.5.2005 tarih ve 25819 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5346 sayılı "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun" ve ilgili yönetmelikleri ile 4628 sayılı "Elektrik Piyasası Kanunu" ve "Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği" ile düzenlenmiştir. Bu çerçevede; jeotermal kaynağa dayalı elektrik üretmek isteyen tüzel kişiler de EPDK'dan üretim lisansı almak zorundadır. Bu başvurularda talep edilen belgelerin en önemlisi; söz konusu jeotermal sahanın, elektrik üretimi amacıyla, lisans başvurusunda bulunan tüzel kişiye tahsis edildiğine ilişkin belgedir. 5686 sayılı Kanun öncesinde saha ve akışkan üzerinde hak sahibi olan yetkili kurum ve kuruluşlar ile imzalanmış ve sahanın elektrik üretimi amacıyla lisans başvurusunda bulunan tüzel kişiye tahsis edildiğine ilişkin "kaynak kullanım anlaşması" istenmekte idi. 5686 sayılı Kanun'un uygulanması ile elektrik üretimine yönelik olarak işletme ruhsatı alan tüzel kişiler, EPDK'ya üretim lisansı için başvurabileceklerdir.²

240 Anılan mevzuatta jeotermal enerji ile konut ısıtılmasına yönelik doğrudan bir düzenleme olmamakla birlikte, 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.

² DURAK S., Jeotermal Kaynağa Dayalı Elektrik Üretimine İlişkin Yasal Düzenleme ve Destekler, TMMOB Türkiye Jeotermal Kongresi, 21-23 Kasım 2007, Ankara

250 Ancak mevzuatta var olan boşluk nedeniyle, jeotermal konut ısıtıcılığına ilişkin faaliyetlerin düzenlenmesi ve denetlenmesi yükümlülüğü herhangi bir kuruma verilmemiş, konu bu faaliyeti yürüten şirketlerin ya da yerel yönetimlerin inisiyatifine bırakılmıştır.

I.4. Kızıldere Jeotermal Kaynağının Kullanımına İlişkin Süreç

I.4.1. Denizli-Kızıldere Jeotermal Santrali

260 Denizli - Kızıldere jeotermal sahasından elde edilmekte olan jeotermal akışkan aynı zamanda enerji elde edilen yüksek sıcaklıklı endüstriyel su niteliğindedir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının bağlı kuruluşu olan MTA, kaynağın aranıp bulunmasını ve projelendirmesini gerçekleştirdikten sonra, kaynak enerji üretimine yönlendirmek üzere, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının 24.10.1979 tarih ve 12413 sayılı onayı doğrultusunda, 1981 yılında yine aynı Bakanlık bünyesindeki TEK'e devredilmiştir. TEK 1984 yılında bu sahada 20 MW kurulu güce sahip bir elektrik santrali kurmuş ve faaliyete başlatmıştır. Bu santralde doğal buhar kullanılarak elektrik üretimi yapılmakta ve santrale 200-242 °C ile giren jeotermal akışkan 145°C ile atılmakta idi. Bu santral 1993 yılında TEK'in Türkiye Elektrik Üretim İletim A.Ş. (TEAŞ) ve Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) olarak bölünmesiyle TEAŞ bünyesinde, 2001 yılında ise TEAŞ'ın Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ), Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) ve Türkiye Elektrik Taahhüt ve Ticaret A.Ş. (TETAŞ) olarak üç ayrı tüzel kişilik haline getirildikten sonra ise EÜAŞ bünyesinde faaliyet göstermeye devam etmiştir. Santral halihazırda 15 MW güce sahiptir. Özelleştirme Yüksek Kurulunun 27.12.2006 tarih ve 2006/100 sayılı kararı ile özelleştirme programına alınan santral 30.6.2007 tarihinden itibaren sermayesinin tamamı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na ait Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş. (ADÜAŞ) bünyesinde faaliyet göstermektedir.

I.4.2. Sarayköy Belediyesine Jeotermal Atık Suyun Kullanım Hakkı Verilmesi

280 Sarayköy Belediyesinin, jeotermal kaynağın TEK tarafından değerlendirilmeyen kısmından Sarayköy ilçesinde konut ısıtılması ve seracılık, turizm gibi yöreye ekonomik katkı sağlayacak alanlarda kullanılmak üzere talep etmesini müteakip 19.7.2001 tarihinde TEAŞ ile Sarayköy Belediye Başkanlığı arasında bir protokol imzalanmıştır. Bu protokol ile TEAŞ Genel Müdürlüğü'nün Denizli/Sarayköy/Kızıldere mevkiinde elektrik enerjisi üretmek amacıyla açtığı kuyulardan çıkan jeotermal kaynağın enerji üretiminde kullandığı kısım dışında kalan yüksek sıcaklıktaki atık suyun ısısından, Sarayköy Belediyesinin konut ısıtılması ve yöreye ekonomik katkı sağlayıcı faaliyetlerde bulunmak amacıyla istifade edebilmesini sağlamak üzere kullanımı amacıyla düzenlenmiştir. 20.7.2001 tarih ve 15303 sayılı TEAŞ Yönetim Kurulu Kararıyla onaylanan protokol ile TEAŞ, 460 m³/saat debide jeotermal atık sudan Sarayköy Belediyesinin, Sarayköy İlçesinin ısıtılması, seracılık, termal turizm gibi amaçlarla faydalanmasına müsaade etmekte, ancak jeotermal atık suyun sıcaklığı ve debisi konusunda bir garanti vermemektedir.

290 Bununla birlikte Protokolün 6. maddesi ile TEAŞ'ın yeni üretim kuyuları açması ve jeotermal atık su miktarının artması neticesinde, Sarayköy Belediyesinin de protokolden belirtilen miktardan fazla jeotermal atık su talebi olması halinde, TEAŞ ile yeni bir protokol yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Protokolde yer alan bir başka önemli hüküm ise, 7. maddede yer alan “Jeotermal Santralin özelleşmesi söz konusu olduğunda, Sarayköy Belediyesinin bu protokol ile sağladığı aynen devir sözleşmesine aktarılacaktır.” hükmüdür.

Anılan protokolün imzalanmasını müteakip Sarayköy Belediyesinin %96 oranında pay sahibi olduğu Sarayköy Jeotermal Isıtma Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Sarayköy Jeotermal) vasıtası ile sıcak atık su ile Sarayköy ilçe merkezindeki konutların ısıtılması işi, yüklenici Nimka İnşaat Turizm Jeotermal Taah. ve Tic. Ltd. Şti. (Nimka)’ya ihale edilmiştir. Nimka sıcak suyu Sarayköy’e getirecek boru hattını döşemiş ve sıcak su Sarayköy ısı dağıtım merkezine kadar getirilmiştir. Ancak Sarayköy Jeotermalin, Nimka’ya olan borcunu ödeyememesi nedeniyle Sarayköy Belediye Meclisi 25.4.2002 tarih ve 16 sayılı ile;

“TEAŞ tarafından Sarayköy Belediyesine 19.07.2001 ve B15.2-TEAŞ 0.12.00.03-24771/2969 sayılı sözleşme ile verilmiş bulunan Kızıldere Jeotermal suyunun kullanım hakkının aynı şartlar dairesinde Sarayköy Jeotermal Isıtma Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye devrine veya Sarayköy Jeotermal Isıtma Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. mevcut mali imkan ve sermaye yapısı ile ilçe konutlarının ısıtılması, seracılık, jeotermal turizm ve diğer ekonomik faydaları kapsayan projeyi gerçekleştirecek durumda olmamasından, hem şimdiye kadar yapılanların ekonomik değerini yitirmemesi, hem de halkın genel ve ortak ısınma ihtiyacının karşılanması ancak mali imkansızlık nedeni ile işin tamamlanamaması ve yapılanların ekonomik değerini yitirme tehlikesi karşısında ortada kalan projenin hayata geçirilmesi, halkın ve kamu kurumlarının genel ve ortak ihtiyacının bir an önce giderilmesi için TEAŞ ile Sarayköy Belediyesi arasında 19.07.2001 günü yapılan 20.7.2001 tarih ve 15303 sayılı TEAŞ Yönetim Kurulu kararıyla onaylanan protokolle Sarayköy Belediyesine sağlanan hak ve yükümlülüklerin aynı koşullarda özel hukuk tüzel kişilerine (şirketlere) devri için Belediye Başkanı Ahmet Çelikak’a yetki verilmesine” karar vermiştir.

I.4.3. Su Kullanım Hakkının Belediye Tarafından Bereket Jeotermale Devri

Belediye Meclisinin, Belediyenin jeotermal su ile ilgili hak ve yükümlülüklerinin özel hukuk tüzel kişilerine devrine ilişkin 25.4.2002 tarih ve 16 sayılı Kararı’ndan sonra, Sarayköy ve Denizli’nin ileri gelenleri tarafından işi üstlenmesi için Bereket Enerjiye teklif götürülmüş, ancak Bereket Enerji tarafından yapılan fizibilite çalışması neticesinde konut ısıtması işinin tek başına ekonomik açıdan uygun olmadığı ve ancak elektrik üretimi ile birlikte entegre bir iş olarak yapıldığı halde uygun olacağı sonucuna varılmıştır. Raportörlerce gerçekleştirilen görüşmede Bereket Enerjinin ve aynı zamanda Bereket Jeotermalin Yönetim Kurulu Başkanı tarafından konuyla ilgili olarak aşağıdaki hususlar ifade edilmiştir:

“Belediye suyu ısıtma başta olmak üzere yöreye faydalı faaliyetlerde kullanmak istedi. Ancak kriz dönemi olduğu için belediye gerekli yatırımı yapacak kaynak bulamadı ve bu yatırımı yaparak bu işi üstlenmesi için Bereket Enerji’ye başvurdu. Biz önce Şirket olarak kayıtsız kaldık çünkü konut ısıtması bizim faaliyet alanımızda değildi. Ancak ısrarlar sonucu bir fizibilite çalışması yaptık ve konut ısıtması işinin tek başına feasible olmadığını gördük. İş ancak entegre halde yapılırsa feasible olacaktı.

O sırada önümüze konan proje 460 ton/saat su ile 5000 konutun ısıtılmasına yönelikti. Ancak bu miktarda su yeterli değil idi. Tahsis edilmesi gereken su miktarı 700 ton/saat

olmalıydı. Biz bu hususları değerlendirdik ve bu işe teklif vermek üzere 3 şart öne sürdük. Bu şartlar;

- 350
- *Suyun 700 ton/saate çıkarılması*
 - *Elektrik üretiminin mümkün kılınması*
 - *İşin özel sektöre yaptırılmasının uygun olduğuna dair EÜAŞ'ın onayının alınmasıdır.*

Belediye başkanı ve yerel yöneticiler bu üç şartın sağlanacağını taahhüt ettiler ve biz tüm finansmanı üstlenmeyi ve kârdan Belediye'ye %20 oranında pay vermeyi teklif ettik. Verilen diğer tekliflerde tüm finansman karşılanmıyordu. Aslında bu işe girmenin temel sebebi sosyal sorumluluktur."

360 Belediye Meclisi Kararı ile verilen yetkiye istinaden 26.5.2002 tarihinde Sarayköy Belediye Başkanı ile Bereket Jeotermal arasında bir protokol imzalanmıştır. Bu protokolün 2. maddesi ile Bereket Jeotermalin konut ısıtma ve soğutma, seracılık, termal turizm ve teknik imkanlar elverdiği takdirde elektrik üretimi gibi jeotermal akışkanın değerlendirilmesine yönelik amaçlarla yöreye faydalı ekonomik faaliyetlerde bulunacağı; 5. maddesi ile Sarayköy konut ısıtılması işinden elde edilecek net karın %20'sini Sarayköy Belediyesine ödeyeceği; 10. maddesi ile şimdiye kadar ödenen katılım payları sonucu hak sahipliğinin Sarayköy Jeotermal ile Bereket Jeotermal arasında varılacak mutabakat ile Bereket Jeotermal bünyesinde devam edeceği; 12. maddesi ile protokolün feshi halinde, şirketin jeotermal akışkana dayalı olarak yaptığı her türlü yatırımın tüm masrafları dâhil edilerek ve ABD tüketici fiyatlarındaki yıllık artış oranında eskale edilerek ABD Doları bazındaki tutarı ile faizleri ve kar mahrumiyetinin defaten Sarayköy Belediyesi tarafından ödeneceği hükme bağlanmıştır.

370 Yürürlüğe girmesi EÜAŞ'ın onayına tâbi kılınan protokolde, ısınma hizmet bedeli ile ilgili olarak *"Şirket ısıtma için abonelik bedelini ekonomik gereklere göre saptar. Ayrıca ayda bir alınacak konut ısıtma bedelinin belirlenmesinde şirketin ekonomik durumu ile birlikte Simav, Balçova, Sandıklı, Gönen ve Afyon gibi jeotermalle ısınan bölgelerdeki uygulanan tarifeler dikkate alınacaktır."* hükmü yer almaktadır.

380 EÜAŞ Yönetim Kurulunun 22.5.2002 tarih ve 14-101 sayılı toplantısında; Sarayköy Belediyesi ile 19.7.2001 tarihinde yapılmış olan protokolün ilgili hükümleri çerçevesinde, Sarayköy Belediyesine verilmesi gereken 460 ton/saat jeotermal akışkanın yaklaşık 700 ton/saat miktara yükseltilerek Sarayköy Belediyesine tahsisine ve Belediyece yapılacak işlerin başka bir firma aracılığı ile yaptırılması ve bu hususun da EÜAŞ tarafından onaylanmasına engel bir hüküm olmadığına karar verilmiştir. EÜAŞ Genel Müdürlüğünün Sarayköy Belediye Başkanlığına hitaben yazdığı 28.5.2002 tarih ve 2817 sayılı yazısı ile anılan protokoller gereğince Sarayköy Belediyesince yapılması öngörülen işlerin, Bereket Jeotermal aracılığı ile yaptırılmasının uygun görüldüğü Belediyeye bildirilmiştir.

390 EÜAŞ'ın onayının ardından Sarayköy Belediye Meclisinin 25.6.2002 tarih ve 38 sayılı kararı ile Kızıldere jeotermal akışkanının Sarayköy Belediyesi uhdesinde bulunan kullanma hakkının 26.5.2002 tarihli protokol ve 18.6.2002 tarihli ek protokolde yazılı şartlar dairesinde Bereket Jeotermale devri konusu kabul edilmiştir.

EÜAŞ'ın ve Belediye Meclisinin onaylarından sonra Protokolün yürürlüğe girmesi ile birlikte Sarayköy Belediyesi 6.1.2003 tarih ve 24/5-243 sayılı yazısı ile EÜAŞ'a Bereket Enerji tarafından öncelikle konut ısıtmasında harcanacak elektrik enerjisinin üretilmesi amacıyla teknik imkanlar elverdiği takdirde aynı atık suyun kullanılması suretiyle küçük

400 bir elektrik santralının kurulmasının ve üretilecek olan enerjinin ısıtma projesinden arta kalan bölümünün yöre tüketicilerine arzının planlandığı bildirilmiş ve bu durumun EÜAŞ bakımından bir sakınca yaratıp yaratmayacağı sorulmuştur.

EÜAŞ'ın 10.1.2003 tarih ve 187 sayılı cevabi yazısında Belediyeye tahsis edilmiş olan atık jeotermal akışkanın elektrik enerjisi üretiminde de kullanılmasının EPDK'nın lisansına bağlı olduğu, EDPK tarafından uygun bulunması halinde durumun EÜAŞ bakımından bir sakınca doğurmayacağı belirtilmiştir.

410 Bereket Jeotermalin EPDK'ya yapmış olduğu lisans başvurusu neticesinde EPDK'nın 17.7.2003 tarih ve 163-3 sayılı kararı ile 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Bereket Jeotermale Denizli İli, Sarayköy İlçesi sınırları içerisinde kurulacak jeotermal üretim tesisinde 17.7.2003 tarihinden itibaren 20 yıl süre ile üretim faaliyeti göstermek üzere EÜ/163-3/311 sayılı üretim lisansı verilmiştir. Lisansla tesis toplam kurulu gücü 5,5 MW, tesis tamamlanma süresi 24 ay olarak belirtilmiş olmakla birlikte, EPDK'nın 23.6.2005 tarih ve 500-11 sayılı kararı ile lisansla yapılan tadil ile tesis toplam kurulu gücü 6,85 MW'a, tesis tamamlanma süresi ise 38 aya yükseltilmiştir. Tesis 2007 yılı sonlarında deneme üretimlerini gerçekleştirmeye başlamıştır.

420 Ayrıca, Bereket Jeotermalin EPDK'dan almış olduğu 17.7.2003 tarih ve EÜ/163-3/311 sayılı Üretim Lisansında, 23.3.2004 tarih ve 308-8 sayılı EPDK kararı ile tadilat yapılmış ve lisansa *"lisans sahibi, lisans başvurusu kapsamındaki piyasa faaliyetlerini tamamlayan ve faaliyetin gereği olan; Sarayköy İlçesinde jeotermal atık su ile konut, işyeri vs. ısıtılması faaliyetini, ayrı hesap tutma kaydı ile yürütebilir."* ibaresi eklenmiştir.

430 Yukarıda açıklanan bürokratik süreçlerin tamamlanması ve gerekli izinlerin alınmasıyla birlikte, Denizli-Kızıldere Jeotermal Santralinden çıkan atık su Bereket Jeotermal tarafından şu şekilde kullanılmaktadır: Jeotermal sahada açılan kuyulardan çıkan 202 °C sıcaklıktaki akışkan ADÜAŞ'ın jeotermal santraline gelmekte ve bu santralde akışkanın buharı ile elektrik üretilmekte ve akışkan 145 °C ile santralden çıkmaktadır. Bu sıcaklıktaki atık su Bereket Jeotermalin santraline gelmektedir. Bu santralde yeni bir teknoloji ile elektrik üretilmektedir. 145 °C sıcaklığındaki suda elektrik üretimi için gerekli buhar bulunmamaktadır. Bu üretim yönteminde suyun ısıyla organik bir akışkan ısıtılmakta, buharlaştırılmakta ve bu akışkanın buharıyla elektrik üretilmektedir. Bu elektrik üretim sürecinden sonra suyun sıcaklığı konut ısıtması için uygun olan 90 °C'ye düşürülmektedir. 90 °C sıcaklığındaki bu jeotermal akışkanın ısı kaynağına bulunan büyük bir eşanjör yardımıyla şebeke suyuna aktarılmakta, bu su da Sarayköy konut ısıtmasına verilmektedir. Ancak, Sarayköy'de bu sistem ile ısınan her binada bir eşanjör daha bulunmakta, sular arasında gerçekleştirilen yeni bir ısı transferi ile bina içi tesisatta dolaşan su ısıtılmakta ve böylece binanın ısıtılması gerçekleştirilmektedir. 440 Dolayısıyla ADÜAŞ'ın santralinden alınan suyun tamamı üretim basamağından geçirilip, ısıtmaya verilmektedir. Bir başka deyişle, atık suyun elektrik üretimi ve ısıtma arasında tahsisi söz konusu değildir.

I.5. Bereket Jeotermal

Bereket Jeotermal, Bereket Enerji Üretim A.Ş. (Bereket Enerji)'nin bir iştirakidir. Bereket Enerji, 1995 yılında ortaklarının enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla, Türkiye'de hidroelektrik santral yatırımı yapan ilk otoprodüktör şirketi olarak Denizli'de kurulmuştur. Türkiye'de jeotermal enerjinin konut ısıtması ve sanayide elektrik enerjisi

450 olarak kullanılması konusu gündeme gelince jeotermal enerjinin ekonomiye kazandırılması amacıyla 2002 yılında Bereket Enerjinin ortakları tarafından Bereket Jeotermal kurulmuştur. Bereket Enerji Grubu (Bereket Enerji ve Bereket Jeotermal)'nin EPDK'dan üretim lisansı almış tesislerinin kurulu gücü toplam 464,89 MW'dır.

I.6. İlgili Pazar

I.6.1.İlgili Ürün Pazarı

460 Ürün pazarının tanımlanması noktasında, ilk aşamada, analize belirli bir üründen ya da ürün grubundan başlanmaktadır. Uygulamada pazar, başlangıç noktası olan üründen/hizmetten daha geniş bir ürün/hizmet yelpazesini kapsayabilmektedir. Önaraştırma konusu sektör bakımından ilgili ürün pazarının tespitinde başlangıç noktası merkezi jeotermal sistemi ile ısınma hizmeti olarak belirlenebilir. Söz konusu hizmet ile ikame edilme potansiyeli taşıyan diğer hizmetlerin; doğalgaz sistemi ile ısınma, fuel-oil sistemi ile ısınma, elektrikli ısıtıcılar ile ısınma, merkezi kömür kazanı sistemi ile ısınma ve merkezi sistemlerden bağımsız olarak kömür sobası ile ısınma olarak sıralanması mümkündür.

470 İkinci aşamada söz konusu hizmetlerin tüketici algısında birbirleriyle ikame ürün/hizmet olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği tahlil edilmelidir. Sarayköy İlçesi bakımından değerlendirildiğinde, doğalgaz şebekesinin bulunmaması nedeniyle doğal gaz sistemi ile ısınma seçeneğinin mevcut olmadığı anlaşılmaktadır. Diğer yandan merkezi fuel-oil sistemi ile ısınma seçeneği, söz konusu sistemin, görece pahalı olduğundan hiçbir tarihte kullanılmamış olması nedeniyle analiz kapsamına alınmayacaktır. Netice itibarıyla jeotermal ısınma hizmeti ile ikame edilebilecek hizmetler; merkezi kömür kazanı sistemi ile ısınma, elektrikli ısıtıcılar ile ısınma ve merkezi sistemlerden bağımsız olarak kömür sobası ile ısınma seçenekleridir.

480 İkame analizi noktasında dikkate alınması gereken öncelikli değişken, ilgili ürün/hizmetin özellikleri ve kullanım amacıdır. Ancak, ürünlerin birbirinin yerine kullanılabilme imkânları ve benzer özelliklere sahip olmaları, tüketicilerin anılan mallara yönelik tutumlarının başka etmenlerce belirlenmesi nedeniyle ilgili ürün pazarı tanımı bakımından tek başına belirleyici olmayabilmektedir.

490 Bu noktadan hareketle daha üstün refah koşulları sunan jeotermal ısınma hizmeti, kömür sobasıyla ısınmadan daha farklı bir pazara işaret etmektedir. Zira jeotermal ısınma, merkezi bir sistemle gerçekleştirilmekte ve sistemle bütünleşen hanenin tüm bölümlerinin ısınmasını temin etmektedir. Kömür sobası seçeneğinde ise, genellikle, sadece evlerin oturma odaları ısıtılmaktadır. Ayrıca jeotermal ısınma seçeneği, kömür sobasına nispeten, tüketicileri, kömürün taşınması, sobanın yakılması, yanan kömür kalıntılarının atılması ve benzeri işlem maliyetlerinden kurtarmaktadır. Benzer bir durum elektrikli ısıtıcılar ile ısınma seçeneği için de geçerlidir. Bu seçeneğin, kömür sobasından farklı olarak yukarıda sıralanan işlem maliyetleri ve zahmete yol açmamakla birlikte, konutları sadece bir bölümünün ısıtılması amacıyla kullanılabilmesi, ayrıca yüksek enerji maliyetlerine yol açması nedeniyle jeotermal ısınma hizmetine tercih edilebilmesi olası değildir.

500 Diğer yandan, tüketiciye sağlanan rahatlık ve konfor bakımından merkezi jeotermal ısınma hizmeti ile merkezi kömür kazanı arasında ikame olanağının varlığından söz edilebilir. Şöyle ki, kömür sobasından farklı olarak, merkezi kömür kazanı sisteminde

tüketiciler yukarıda sıralanan birçok zahmete katlanmamakta, ancak kazanın yakılması ve atık işlemleri için bir görevli istihdam edilmesi gerekmekte, bu da ek maliyet unsuru olarak ortaya çıkmaktadır.

Diğer yandan gerek merkezi jeotermal ısınması, gerek merkezi kömür kazanı ısınması için gerekli bina tesisatı, ana kazan dışında birbirinin yerine kullanılabilir. Bir diğer ifadeyle jeotermal sistemine bütünleşik bir bina, eşanjör yerine sadece bir kömür kazanı satın almak suretiyle merkezi kömür kazanı sistemine geçebilmektedir. Dosyada yer alan konu ile ilgili bir çalışmaya göre, söz konusu geçiş için gerekli kazan maliyeti dört dairelik bir bina için 1351 \$ olarak hesaplanmaktadır. Söz konusu rakam bina için gerekli toplam sabit yatırımın yaklaşık %20'sine tekabül etmektedir. Bununla birlikte kazan bedelinin yanı sıra jeotermal ısınma hizmeti sağlayıcısına ödenmiş abonelik ücreti ile eşanjör bedeli de birer geçiş maliyeti olarak dikkate alınmalıdır.

Sarayköy bakımından söz konusu rakamlar çeşitli tarihlerde tarife değişikliklerine koşut olarak farklılık arz etmektedir. Örneğin aboneliğin başlangıcından köklü tarife değişikliğine gidilen 2006 yılının sonuna kadar geçen dönemde, zaman zaman miktarlar ve ödeme koşulları küçük değişikliklere maruz kalmakla birlikte ortalama 1500 \$ rakamı abonelik (katılım) artı eşanjör bedeli olarak tespit edilmiştir. 2006 yılının 10. ayından itibaren söz konusu rakam 2500 \$ seviyesine yükseltilmiş, ancak önceki uygulamalardan farklı olarak bu rakam ısınma bedeline dâhil edilerek tahsil edilmeye başlanmıştır. Anılan değişiklikle birlikte 10 yıldan önce abonelikten ayrılan bir tüketici, 500 \$ tutarındaki eşanjör bedelinin amortisman miktarı düşüldükten sonra kalan bakiyesini geri alabilmek olanağına kavuşmuştur. Ayrıca yeni tarife düzeneği ile abonelik bedeli de sisteme dâhil olunan süre için ödenmektedir. Böylece sistemden çıkış maliyetinin bir ölçüde azaldığı ileri sürülebilecektir. Sonuçta hâlihazırda bu yönlü bir sistem değişikliğinin maliyeti, kömür kazanı ile sistemle bütünleşik süre dikkate alınarak hesaplanan abonelik ve eşanjör bedelidir.

Tersi halde, yani kömür kazanı sisteminden jeotermal ısınma sistemine geçiş aşamasında ise kazan yerine bir adet eşanjör alınması gerekmektedir. Sarayköy uygulamasında dışarıdan eşanjör alımına birtakım teknik gerekçelerle izin verilmemektedir. Bu nedenle geçiş maliyeti abonelik ve eşanjör bedeli olarak ortaya çıkmaktadır.

İkamenin olanaklılığı konusunda sabit giderlerin yanı sıra ısınma bedelleri de belirleyici rol oynamaktadır. Öneri araştırma sürecinde raportörlerce, bölgede ikamet eden tüketiciler, yerel yöneticiler ve konu ile ilgili uzmanlar ile yapılan görüşmelerde ortalama büyüklükte bir binada 100 m² alana sahip bir konut için yıllık ortalama 2-3 ton kömür tüketildiği ifade edilmiştir. Söz konusu rakam, kış dönemi ortalama sıcaklıklarına, incelenen binanın yalıtımına ve benzeri bazı değişkenlere bağlı olarak değişebilecektir. Aşağıdaki tabloda 100 m² konut için yıllık ortalama 3 ton kömür kullanıldığı varsayımı altında, Sarayköy Belediyesi yetkililerinden elde edilen kömür fiyatları baz alınarak 2003-2007 yılları arasında kömür kazanı ile jeotermal ısınma birim fiyatları karşılaştırılmaktadır:

Tablo 1: Kömür Kazanı-Jeotermal Isınma Birim Fiyatları (YTL)

	Kömür Kazanı Birim Fiyatı (m ² /ay)	Jeotermal Yıllık Gider (Konut) (m ² /ay)
2003	0,410	0,533
2004	0,350	0,533
2005	0,500	0,564
2006	0,540	0,724
2007	0,590	0,765

Burada vurgulanması gereken nokta jeotermal ısınma için hesaplanan giderlere abonelik ve eşanjör bedellerinin de dâhil edilmiş olduğudur. Daha önce ifade edildiği üzere, 2006 yılının 10. ayından itibaren sisteme giren aboneler 100 m² büyüklüğünde bir konut için 2500 \$ tutarındaki abonelik ve eşanjör bedelini 10 yıllık bir kullanım ömrü dikkate alınarak ısınma bedeli ile birlikte ödemektedir. Bu tarihten önce sisteme giren abonelerin ise, çeşitli tarihlerde değiştirilmekle birlikte, ortalama 1500 \$ tutarında bir bedel ödedikleri varsayılmaktadır. Söz konusu bedeller metrekaare/ay bazında hesaplandığında 2006 yılı sonuna kadar 0,16 YTL m²/ay, bu tarihten sonra ise 0,24 YTL m²/ay rakamına ulaşılmaktadır.

Tablo 1'den görüldüğü üzere, birim jeotermal ısınma gideri birim kömür kazanı ile ısınma giderine oranla yaklaşık %30-50 daha yüksektir. Diğer yandan Tablo 1'de kömür kazanı ile ısınma giderleri, yukarıda sıralanan ek işlem maliyetlerini (taşıma, istihdam vs.) ihtiva etmemektedir. Anılan giderlerin kömür maliyetlerini bir miktar yukarı çekmesi beklenebilir. Dahası, jeotermal ısınma bedelleri, sıcaklık ne kadar düşerse düşün sabit kalmakta, buna karşın kömür kazanı seçeneğinde maliyetler sıcaklık düşüşleri ile ters oranda yükselmektedir. Bu noktadan hareketle anılan seçenekler arasındaki birim fiyat farkının bir miktar azalması beklenebilir.

Yukarıda yer verilen bilgilerin ışığında anılan seçenekler arasında geçiş için gerekli sabit giderlerin görece düşük olması, ısınma bedelleri arasında çok yüksek farklılıklar bulunmaması ve bazı dışsal etmenlere bağlı olarak bu farkın azalması olasılığının varlığı dikkate alındığında, jeotermal ısınma hizmeti ile kömür kazanı ile ısınma hizmeti seçeneklerinin ikame edilebilir olduğu kabul edilebilecektir. Bir diğer ifadeyle, kömür kazanı seçeneği jeotermal ısınma hizmeti sunan teşebbüs üzerinde rekabetçi baskı yaratabilecektir. Sonuç olarak ilgili ürün pazarı, "*merkezi jeotermal sistemi ve merkezi kömür sistemi ile ısınma hizmetleri pazarı*" olarak tanımlanmıştır.

I.6.2. İlgili Coğrafi Pazar

Jeotermal ısınma hizmetinin Sarayköy bölgesinde yerleşik konut ve resmi dairelere yönelik olması ve gerek arz gerekse talep yönünden bu bölgenin dışındaki unsurların ilgili ürün pazarında rekabet üzerinde belirleyici bir rol üstlenmesinin ihtimal dâhilinde bulunmaması nedenleriyle ilgili coğrafi pazar "*Denizli İli Sarayköy İlçesi sınırları*" olarak tanımlanmıştır.

I.7. Değerlendirme

I.7.1. Hâkim Durum Analizi

Sarayköy'de yaklaşık 6800 adet konut, işyeri ve resmi bina bulunmakta, bunların 1686 adedi jeotermal sistem ile ısınmaktadır. Merkezi kömür kazanı ile ısınan hane sayısı ise toplam hane sayısının tahmini %5'i olan 340 haneye karşılık gelmektedir. Bu halde, toplam 2026 haneyi kapsayan ilgili ürün pazarında Bereket Jeotermalin pazar payı tahmini %83 olarak hesaplanmıştır.

Anılan yüksek pazar payı rakamı, jeotermal ısınma hizmetinin doğal tekel niteliği taşıması nedeniyle aynı alanda başka bir teşebbüsün faaliyet göstermesinin olanaklı olmaması, kömür kazanının ikame edilme olanağının bulunmasına karşın bunun bir miktar finansal ve işlem maliyetine yol açacak olması hususları dikkate alındığında, Bereket Jeotermalin ilgili pazarda hâkim durumda olduğu tespit edilmiştir.

I.7.2. Aşırı Fiyat Değerlendirmesi

600 Aşırı fiyat uygulamaları ABD’de nadiren rekabet hukuku kapsamında incelenmekte, seyrek görülen müdahaleler ise dışlayıcı aşırı fiyat uygulamaları ile sınırlı kalmaktadır. AB’de ise, aksine, sömürücü aşırı fiyat davaları da rekabet hukuku kapsamında değerlendirilmektedir.

AB uygulamasında sömürücü aşırı fiyata ilişkin en şöhretli karar United Brands Davası³’dir. Anılan Kararda, hâkim durumda bulunan teşebbüsün, rekabetçi pazarlarda ortaya çıkan fiyatların anlamlı ölçüde üzerinde fiyat uygulaması adil olmayan bir yaklaşım olarak görülmüş ve bu türden eylemler hâkim durumun kötüye kullanılması olarak değerlendirilmiştir.

610 Literatürde, sömürücü aşırı fiyat uygulamalarına rekabet müdahalesinin hem olumlu hem de olumsuz etkiler doğurduğu ileri sürülmektedir. Buna göre olumsuz etkiler; pazara yeni girişlerin caydırılması; hâkim durumda bulunan teşebbüsün yatırım güdüsünün bozulması; uygulamada aşırı fiyatın varlığını anıştıran eşğin tespitinin güçlüğü ve rekabet otoritelerinin politikacılar tarafından fiyatların düşürülmesi amacıyla baskı altına alınması riski olarak sıralanmaktadır.

620 Bunlara ilaveten üzerinde en çok durulan nokta, rekabet otoritelerinin fiyat regülasyonu yetkisinin bulunmaması nedeniyle rekabet hukuku araçlarıyla soruna kalıcı bir çözüm üretmenin mümkün olmadığı savıdır. Bu sorun rekabet otoriteleri tarafından aşırı fiyat riskinin var olduğu hallerde ilgili teşebbüsün gözlem altına alınması ile aşılabilecek gibi görünse de, bu uygulama da de-facto regülasyon olarak değerlendirilebilecektir. Üstelik bu tür bir uygulamada ortaya çıkması muhtemel bir diğer sorun, her fiyat artışı döneminde maliyetler ve diğer parametrelerde gözlenen değişikliklere koşut olarak aşırı fiyat analizi yapmak gerekliliğinin ortaya çıkmasıdır.

630 Sömürücü aşırı fiyat uygulamalarına müdahale edilmesi gerektiğini savunanlar tarafından ileri sürülen temel görüş, rekabeti bozan diğer teşebbüs davranışları gibi aşırı fiyat uygulamasının da tüketicilerden tekeliye doğru bir refah aktarımı sonucu doğurması ve bu davranışın regülasyon rejiminin var olmadığı durumlarda rekabet hukuku araçlarıyla çözülebileceğidir. Bir diğer ifadeyle, sömürücü aşırı fiyat uygulamalarında bizatihi rekabet düzeni bozuluyor olmasa da, dağılım etkinliği bozulmakta, bu da toplumsal refah ençoklanmasının önünde engel teşkil etmektedir. Diğer yandan sömürücü aşırı fiyat uygulamasının rekabet düzenini bozması zaten beklenmemelidir. Zira bu tür bir davranış genellikle doğal tekel veya hukuki tekellerin var olduğu piyasalarda gözlenmektedir.

640 Literatürde sömürücü aşırı fiyat uygulamalarının tespitine yönelik çok sayıda test önerilmektedir. Bunların bazıları aşırı fiyatın varlığını daha sıkı kurallara bağlarken, bazıları da, bir takım genellemelere dayanarak, görece hafif kurallara bağlamaktadır. Anılan testler bakımından ortak payda olarak tespit edilebilecek koşullar: (1) yüksek giriş engellerden kaynaklanan güçlü bir hâkim durumun varlığı (2) sektöre özgü fiyat regülasyonunun bulunmaması ve (3) ilgili mal/hizmetin piyasa değerinin üzerinde fiyatlamının tespit edilmesi olarak sıralanabilir.

Fiyatın, “aşırı” olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceğinin tespitine yönelik bazı yöntemler mevcuttur. Bunlardan birincisi mal/hizmetin maliyet ile fiyatlarının

³ United Brands 27/76 (1978), ECR 207

650 kıyaslanmasıdır. Burada yöntemin amacı maliyet ile fiyat arasında aşırı bir fark olup olmadığını belirlemesidir. Söz konusu farkın çok büyük olması aşırı fiyatın varlığına işaret etmektedir. İkinci yöntem söz konusu teşebbüsün aynı ya da benzer bir başka ürün için farklı bir pazarda uyguladığı fiyatların dikkate alınmasıdır. Şayet ikincisinde teşebbüs kâr elde edebiliyor ise ilk pazarda uyguladığı görece yüksek fiyat aşırı fiyatlamamanın göstergesi olarak kabul edilebilmektedir. Üçüncü yöntem ise, incelenen bölgelerdeki fiyatlar ile aynı pazarda ya da farklı bir pazarda farklı teşebbüsler tarafından uygulanan fiyatların mukayese edilmesidir. Dördüncü yöntem kapsamında, incelenen teşebbüsün kâr oranı rekabetçi pazarlarda elde edilen kâr oranlarıyla ya da diğer teşebbüslerin kâr oranları ile karşılaştırılmaktadır.

660 Yukarıda yer verilen bilgi ve değerlendirmelerin ışığında önaraştırma çerçevesinde incelenen iddianın; Bereket Jeotermalin ilgili pazarda hâkim durumda bulunması; söz konusu hâkim durumun Kızıldere jeotermal akışkanının Sarayköy Belediyesine ait olan kullanma hakkının 26.05.2002 tarihli Protokol ve 18.06.2002 tarihli Ek Protokol de yer verilen şartlar uyarınca Bereket Jeotermal'e devrinden kaynaklanması, bir diğer ifadeyle hukuki bir giriş engelinin var olması; daha önce ifade edildiği üzere, söz konusu hizmete yönelik herhangi bir iktisadi regülasyonun yanı sıra anılan Protokollerde fiyat regülasyonuna ya da aşırı fiyat uygulamasına sınırlandırma getiren herhangi bir hükmün mevcut olmaması nedenleriyle aşırı fiyat analizine konu edilmiştir.

670 I.7.3. Bereket Jeotermale Yönelik Aşırı Fiyat İddiasının Değerlendirilmesi

Gerek ilgili yazında gerek konu ile ilgili Kurul kararlarında, uygulanan fiyatın aşırı olup olmadığını tespiti için fiyat-maliyet karşılaştırması ile ilgili pazarda veya komşu pazarlarda aynı veya benzer ürün/hizmetlerin fiyatlarının karşılaştırılması yöntemleri ön plana çıkmaktadır. Bu noktadan hareketle ilk aşamada Bereket Jeotermal'e ilişkin fiyat ve maliyet verileri analiz edilecek, ikinci aşamada ise Sarayköy'de sunulan jeotermal ısınma hizmetinin fiyatları farklı bölgelerde sunulan jeotermal ısınma hizmeti fiyatları ile karşılaştırılacaktır.

680 I.7.3.1. Bereket Jeotermale İlişkin Fiyat-Maliyet Analizi⁴

Sarayköy'de 2001 yılından itibaren abonelik kabulüne başlanmış, farklı tarihlerde farklı abonelik bedelleri talep edilmiştir. Birim ısınma bedelleri ise, hizmetin sunumuna başlanılan 2003 yılından itibaren Bereket Jeotermal tarafından yıllık olarak belirlenmiş, 2004 yılı dışında günümüze kadar her yıl değişen oranlarda arttırılmıştır.

690 Abonelik kabul tarihi olan 2001 yılının sonundan, hizmetin sunumunun yapılan Protokol dairesinde Bereket Jeotermal tarafından üstlenilen 2002 yılının Mayıs ayına kadar geçen sürede abonelik başvuruları Sarayköy Belediyesi tarafından kabul edilmiş, bu çerçevede farklı tarihler için farklı abonelik bedelleri talep edilmiştir. Bu dönem içinde genel hatları ile erken abonelik başvurusunda bulunan tüketicilere görece avantajlı koşullar sağlama ilkesi gözetilerek, 300 milyon TL+1000 \$ ile 1500\$ arasında değişen abonelik bedelleri öngörülmüştür.

Hizmet sunum imtiyazının Bereket Jeotermale devredildiği Mayıs 2002 tarihi ile Ekim 2006 tarihi arasında abonelik başvurusunda bulunan tüketicilerden 1000\$ abonelik ve

⁴ Bu başlık altında toplam aboneliklerin çok büyük bir kısmını teşkil eden konut verileri dikkate alınmış, 2005 yılından itibaren ısınma hizmeti verilen ve toplam abonelikler içinde küçük bir paya sahip olan işyeri verileri dikkate alınmamıştır.

500\$ eşanjör bedeli talep edilmiş, ısınma bedelleri ayrıca belirlenmiştir. Ekim 2006 tarihinde, yukarıda dile getirildiği üzere, tarife sisteminde değişikliğe gidilmiş, 2500 \$ tutarında abonelik ve eşanjör bedeli ısınma bedeli ile birlikte tahsil olunmaya başlanmıştır. Aşağıdaki tabloda 2003-2007 yılları arasında tüketicilere (konut) uygulanan m²/ay bazında KDV hariç çıplak ve giydirilmiş (abonelik+eşanjör) ısınma bedelleri gösterilmektedir:

Tablo 2: Sarayköy Konut Isınma Bedelleri

	Çıplak Isınma Bedelleri (m ² /ay)	Giydirilmiş Isınma Bedelleri (m ² /ay)
2003	0,350	0,530
2004	0,350	0,530
2005	0,400	0,560
2006	0,470	0,720
2007	0,510	0,770

Sunulan hizmet maliyetlerinin tespiti noktasında vurgulanması gereken konu, hizmetin niteliği gereği değişken maliyetlerin küçük bir orana sahip olması, buna karşın yüksek yatırım maliyetlerinin gereği olarak toplam maliyetler içinde finansman giderleri ve amortisman giderlerinin çok yüksek bir pay almış olmasıdır. Aşağıdaki tabloda 2003-2007 yılları arasında yıllık bazda toplam maliyetler⁵ ve amortisman ve finansman gideri⁶ kalemlerine yer verilmektedir:

Tablo 3: Bereket Jeotermal Ana Giderler

	Toplam Maliyet (YTL)	Satılan Hizmet Maliyeti (YTL)	Amortisman (makine ve tesis) Giderleri (YTL)	Finansman Giderleri (YTL)
2003	667.559.000	132.007.840	(.....)	(.....)
2004	1.831.093.630	49.902.610	(.....)	(.....)
2005	985.416.100	263.502.110	(.....)	(.....)
2006	1.518.645.650	744.502.330	(.....)	(.....)
2007	826.183.920	541.709.890	(.....)	(.....)

Hâlihazırda Sarayköy'de abone sayısı 1686 olarak tespit edilmiştir. Raportörlerce teşebbüs yetkililerinden alınan bilgilere göre toplam ısınma hizmeti sunulan alan 180.000 m² seviyesindedir. Bu bilgilerden hareketle hesaplanan 2003-2007 yılları itibarıyla m²/ay bazında maliyetler ve KDV hariç giydirilmiş ısınma bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Tablo 4: Birim Fiyat-Maliyet Karşılaştırması⁷

	Isınma Maliyetleri (m ² /ay)	Giydirilmiş Isınma Bedelleri (m ² /ay)	Birim kâr/zarar (m ² /ay)	Birim kâr/zarar oranı
2003	0,309	0,530	0,224	%72
2004	0,840	0,530	(-)0,307	(-)%36
2005	0,456	0,560	0,108	%23
2006	0,703	0,720	0,021	%3
2007	0,380	0,770	0,385	%101

⁵ Toplam maliyetler, satış maliyetleri, faaliyet giderleri ve finansman giderleri kalemlerinden oluşmaktadır.

⁶ Finansman giderleri, yatırımlar için gereken finansman ihtiyacını karşılamak üzere bankalardan alınan krediler ve grubun diğer şirketlerinden alınan borçlar için ödenen faiz giderlerinden oluşmaktadır. Teşebbüs yetkililerince grubun diğer şirketlerinden alınan borçlara uygulanacak faiz oranının tespitinde Merkez Bankası faiz oranının esas alındığı ifade edilmiştir.

⁷ Bu tabloda fiyat verileri bakımından toplam abonelik içinde görece küçük pay alan konut ve kamu kurumu bedelleri dikkate alınmamıştır. Bununla birlikte söz konusu abone gruplarına uygulanan bedellerin konutlara oranla yüksek olduğu ifade edilmelidir. Bu guruplara uygulanan fiyatların dikkate alınması halinde birim ısınma bedellerinin ihmal edilebilecek bir oranda yükseleceği hususu vurgulanmalıdır.

720 Tablo 4'ten görüldüğü üzere, Bereket Jeotermalin yıllık birim kâr oranı dalgalanma sergilemektedir. Hal böyleyken 2003 ve 2007 yıllarına ilişkin rakamların bir hayli yüksek olduğu dikkat çekmektedir. 2007 yılı verileri bakımından yüksek kâr oranının ısınma bedellerindeki artıştan çok abonelik bedellerindeki yüksek oranlı artıştan kaynaklanmış olması muhtemeldir. Diğer yandan 2004 yılında %36 oranında birim zarar söz konusudur.

730 Yukarıdaki tablodan hareketle, özellikle yüksek kâr oranı gözlenen 2003 ve 2007 yıllarında teşebbüsün dönem kârının net satışlara oranının yüksek olması beklenebilecektir. Ancak teşebbüse ait yıllık bilançolar ve gelir tabloları incelendiğinde beklenen kârların elde edilemediği görülmektedir. Aşağıdaki tabloda yıllık net satışlar ve dönem kârı rakamlarına yer verilmektedir:

Tablo 5: Yıllık Net Satışlar ve Dönem Kâr/Zararı

	Net Satışlar (YTL)	Dönem Kâr/Zararı (YTL)	Kâr/Zarar Oranı
2003	150.519.030	343.885.660	%220
2004	213.793.920	56.699.370	%26
2005	720.114.300	(-)147.051.890	(-)%20
2006	985.925.110	30.772.670	%3
2007	634.889.460	134.609.560	%21

740 Tablolardan görüldüğü üzere rakamlar arasında izahata muhtaç bazı uyumsuzluklar mevcuttur. 2003 yılı itibarıyla, beklentilere uygun olarak birim satış kârlarına koşut yüksek bir kâr oranı elde edilmekle birlikte, söz konusu rakamın birim kâr oranının çok üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Bu orantısızlığın temel nedeni bu yılda çok yüksek kambiyo kârı elde edilmiş olmasıdır. Nitekim 2003 yılı kambiyo kârı aynı yıla ait net satışların yaklaşık 5,5 katı seviyesinde gerçekleşmiştir. 2004 yılında, negatif birim kâra karşın net dönem kârı elde edilmesinin nedeni de, aynı şekilde, anılan yılın net satışlarının 5 katı rakama ulaşan kambiyo kârı kalemidir.

2005 yılı dönem zararının ise, makul bir birim kâr oranına karşın, kambiyo kârında bir önceki döneme göre %900'e yakın düşüşün ortaya çıkmasından ve yüksek finansman giderlerinden kaynaklandığı görülmektedir. 2006 yılına ait dönem kârının, birim kâr oranı ile aynı orana sahip olduğu anlaşılmaktadır. Anılan döneme ilişkin yüksek finansman gideri rakamının, 2005 yılına göre %500 dolayında artan kambiyo kârı ile ödülendiği gözlenmektedir. 2007 yılı dönem kârı oranının ise, birim kâr oranı dikkate alındığında, ciddi oranda düşük bir seviyede gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Bu durumu, görece düşük kambiyo kârı ve finansman gideri rakamlarıyla açıklamak mümkündür.

750 Bu verilerin ışığında bazı yıllara ait çok yüksek birim kâr oranlarına karşın dönem kârının, söz konusu yıllara ilişkin reel faiz oranları dikkate alındığında, "aşırı" olarak nitelendirilebilecek seviyelerde gerçekleşmediği görülmektedir. Bu noktada üzerinde durulması gereken bir başka konu da, birim maliyetler üzerinde doğrudan etkisi bulunan amortisman rakamlarının henüz yarısının aktifleştirilmiş olmasıdır.

760 Teşebbüs yetkililerinden alınan bilgiler çerçevesinde, 2007 yılına kadar yapılan toplam 16,6 milyon YTL tutarında yatırımın (.....) YTL tutarında bölümünün aktifleştirildiği anlaşılmıştır. Raportörlerce yapılan görüşmelerde teşebbüs yetkilileri tarafından, 5000 konutluk proje için gerekli olan toplam yatırımın yaklaşık %90'ının tamamlandığı, söz konusu yatırımların bir kısmının halen sürmekte olduğu, bu nedenle henüz amortismanlarının aktifleştirilmediği, bir kısmının ise, (.....TİCARİ SIR.....). Ayrılan toplam amortismanlar yıllık bazda incelendiğinde; 2003, 2004 ve 2005 yıllarında görece çok düşük miktarlarda aktifleştirme yapıldığı, esas olarak 2006

yılından itibaren gelir tablosunda yer alan maliyet kalemlerini ciddi oranda etkileyecek miktarda amortisman tutarının ayrıldığı görülmektedir.

770 Netice itibarıyla gelir tablolarında yer alan maliyet rakamlarının, aktifleştirilmiş amortismanların düşük olması nedeniyle olması gerekenden daha düşük bir seviyede gerçekleştiği, buna bağlı olarak birim kâr oranının olması gerekenden daha yüksek görüldüğü ileri sürülebilir. Önümüzdeki dönemde, abone sayısının sabit kalması durumunda, (.....) henüz ayrılmamış olan amortisman giderleri ile tamamlanan yatırımlara koşul olarak ayrılacak amortisman giderleri aktifleştirildikçe birim kâr oranının düşmesi beklenmektedir. Bununla birlikte 5000 konutluk proje için yapılan yatırımların büyük ölçüde tamamlanmış olması ve hâlihazırda 1686 abonenin sisteme dâhil olması dikkate alındığında, gelecek yıllarda abone sayısı artışına koşul olarak birim maliyetlerin düşmesi, birim kar oranının ise yükselmesi beklenmektedir.

780 I.7.3.2. Diğer Bölgelerde Uygulanan Fiyatların Sarayköy Fiyatları ile Mukayesesi

Türkiye’de Sarayköy dışında birçok bölgede jeotermal ısınma hizmet verildiği bilinmektedir. Aşırı fiyat analizinde dikkate alınan ölçütlerden biri de farklı ilgili coğrafi pazarlarda uygulanan fiyatların incelenen bölge fiyatları ile mukayeseye tâbi tutulmasıdır. Ancak incelenen dosya bakımından diğer bölgelerde hizmet sunumunu gerçekleştiren teşebbüslerin, daha önce vurgulandığı gibi, belediye ya da il özel idaresi tarafından kontrol edildiği hususu göz ardı edilmemelidir. Zira söz konusu bölgelerde fiyat tespiti noktasında ekonomik yaklaşımdan çok bazı sosyal güdülerle hareket edildiği, bu nedenle fiyatların tüm maliyet unsurlarını yansıtmadığı ileri sürülebilecektir. Nitekim söz konusu teşebbüslerden birinin yetkilisi ile Raportörlerce yapılan görüşmede bu sav desteklenmiş, fiyatların sübvansede edildiği ifade edilmiştir. Aşağıdaki tabloda bazı bölgelerde uygulanan fiyatlara ilişkin bilgiler sunulmaktadır:

Tablo 6: Bazı Bölgelerde Giydirilmiş Jeotermal Isınma Bedelleri (m²/ay) (KDV Hariç YTL)

	2004	2005	2006	2007
Gönen (Balıkesir)	0,62	0,70	0,82	0,82
Simav (Kütahya)	0,43	0,53	0,53	0,56
Diyadin (Ağrı)	0,65	0,72	0,74	0,75
Sandıklı (Afyon)	0,70	0,85	8,88	0,93
Merkez (Afyon)	0,71	0,84	0,89	0,99
Salihli (Manisa)	0,40	0,44	0,46	0,50
Sarayköy (Denizli)	0,53	0,56	0,72	0,77

800 Görüldüğü üzere Sarayköy jeotermal ısınma birim hizmet bedelleri, bazı bölgelerde uygulanan fiyatların üzerindeyken, bazı bölgelerin altında kalmaktadır. Üstelik bazı bölgelerde eşanjör kullanılmamakta, bu da giydirilmiş birim fiyatları aşağıya çekmektedir. Genel olarak anılan bölgede uygulanan fiyatların yaklaşık olarak karşılaştırma yapılan bölgelerin ortalamasına tekabül ettiği anlaşılmaktadır. Ancak fiyat karşılaştırması analizinin daha sağlıklı bir zemine oturması için karşılaştırılan bölgeler bakımından birim maliyetleri etkileyen temel unsurların da dikkate alınması gerekmektedir.

Bu unsurlardan biri ortalama su sıcaklığıdır. Jeotermal suyun kaynak çıkış sıcaklığı arttıkça maliyetlerin azaldığı bilinmektedir. Bu çerçevede, Türkiye Jeotermal Derneğinden alınan bilgilere göre Sarayköy’de jeotermal su sıcaklığı (140 °C) karşılaştırma yapılan diğer tüm bölgelerden daha yüksektir. Bu bakımdan aynı teknolojinin kullanıldığı varsayımı altında Sarayköy’de hizmet maliyetlerinin daha düşük olması beklenmelidir.

- 810 Birim maliyetleri etkileyen diğer bir önemli unsur kaynağın ısıtılan bölgeye olan uzaklığıdır. Özellikle altyapı yatırımlarının toplam maliyetlerin önemli bir kısmını teşkil ettiği dikkate alındığında, anılan unsurun yatırımlar üzerinde görece yüksek bir ağırlık taşıdığı ileri sürülebilecektir. Sarayköy'de ısıtılan bölge jeotermal kaynağına 9 kilometre uzaklıkta bulunmaktadır. Karşılaştırma yapılan diğer bölgeler arasında sadece Afyon Merkez (14 kilometre) için bu mesafenin daha fazla olduğu tespit edilmiştir. Bunun dışındaki tüm bölgelerde kaynağa olan uzaklık 5 kilometreyi geçmemektedir. Bu bakımdan Sarayköy'de, Afyon Merkez müstesna olmak üzere, diğer bölgelere nispeten bir maliyet dezavantajı bulunmaktadır.
- 820 Dikkate alınması gereken üçüncü önemli unsur mevcut abone sayısının toplam kapasiteye oranıdır. Bu unsur özellikle öngörülen kapasite için gerekli yatırımın büyük ölçüde tamamlandığı, ancak abone sayısının sınırlı kaldığı bölgelerde birim fiyatları önemli oranda etkilemektedir. Daha önce vurgulandığı gibi Sarayköy'de 5000 konutluk yatırım önemli ölçüde tamamlanmış olmasına karşın abone sayısı hâlihazırda 1686 ile sınırlı kalmıştır. Bu durumda yatırımlar olması gerekenden daha az sayıda aboneye yansıtılmakta, böylece ortalama birim fiyatlar yükselmektedir. Karşılaştırma yapılan diğer bölgelerin tümünde abone sayısı/proje büyüklüğü oranının Sarayköy'den daha yüksek olduğu görülmektedir.⁸
- 830 Sonuç olarak toplam maliyetleri belirleyen temel unsurlardan her birinin toplam maliyet rakamları üzerindeki net etkisini tespit etmek mümkün olmamakla birlikte, genel olarak bu unsurlar bakımından Sarayköy'ün diğer bölgelerden herhangi bir üstünlüğünün bulunmadığı, aksine toplamda dezavantajlı konumda bulunduğu ileri sürülebilecektir. Bu çerçevede fiyat verileri bakımından aşırı fiyatın varlığına işaret eden bir tablonun ortaya çıkmadığı anlaşılmaktadır.

I.8.Genel Değerlendirme

- 840 Yukarıda yer verilen bilgi ve değerlendirmelerden hareketle ortaya çıkan tablonun Bereket Jeotermal'in jeotermal ısınma hizmetinin sunumunda sömürücü nitelikte aşırı fiyatlandırma yoluna gitmek suretiyle ilgili pazarda hâkim durumunu kötüye kullandığı iddiasını desteklememektedir. Bu kanaat esas olarak iki temel tespite dayanmaktadır. Bunlardan birincisi incelenen beş yıllık zaman dilimi içinde, bazı yıllarda birim kâr oranının oldukça yüksek olmasına karşın bazı yıllarda düşük olması, 2004 yılında ise yüksek bir negatif değere karşılık gelmesidir. İlaveten birim kâr oranının yüksek olduğu yıllarda elde edilen kârların, yukarıda ayrıntılandırılan nedenlerle yıllık net kâr oranlarına aynı ölçüde yansımaması ve ortalama reel faiz oranları dikkate alındığında, net kârların makul seviyelerde gerçekleşmiş olması da önemli bir etmen olarak ortaya çıkmaktadır.
- 850 İkinci tespit ise, anılan bölgede uygulanan giydirilmiş fiyat düzeyinin, il özel idaresi veya belediyeler ya da her ikisinin kontrol ettiği teşebbüsler tarafından jeotermal ısınma hizmeti sunulan diğer bölgelerde gözlenen giydirilmiş fiyatlara yakın olması, söz konusu fiyat düzeyinin bazı bölgelerden yüksek iken bazı bölgelere nispeten düşük seviyelerde gerçekleşmiş olmasıdır. Oluşan kanaati anılan tespit ile ilişkili olarak kuvvetlendiren bir diğer olgu da, Sarayköy'de jeotermal ısınma hizmeti sunmak için

⁸ Söz konusu oranlar; Gönen, Simav ve Diyardin için %100; Sandıklı için %72 seviyesindedir. Salihli'de bu oranın 5000/24000 olduğu tespit edilmiştir. Ancak hizmeti sunan teşebbüs yetkilileri ile yapılan görüşmede toplam yatırım tutarının %50-60'ının gerçekleştiği ifade edilmiştir. Bu durumda söz konusu oranın, esasen 5000/12000-14000 olduğu, bu oranın da, diğer bölgeler gibi Sarayköy'den yüksek olduğu görülmektedir.

gerek duyulan yatırımların yapılması noktasında, diğer bölgelerle karşılaştırıldığında, birim maliyetleri aşağıya çekecek bir maliyet üstünlüğünün var olmaması, aksine maliyet dezavantajına yol açabilecek unsurların tespit edilmiş bulunmasıdır.

860 Yapılan inceleme kapsamında ele alınması gereken önemli bir hususun daha var olduğu düşünülmektedir. Bilindiği gibi jeotermal ısınma hizmeti sadece Sarayköy'de özel teşebbüs eliyle sunulmaktadır. Bununla birlikte söz konusu hizmet doğal tekel niteliği taşımakta, Bereket Jeotermal ilgili pazarda çok yüksek bir pazar payına sahip bulunmakta, jeotermal ısınma hizmetini düzenleyen mevzuatta iktisadi regülasyon rejimi öngörülmemektedir. Bu nedenle söz konusu hizmetin sunulduğu bölgelerde ilgili teşebbüslerin sömürücü aşırı fiyatlandırma yapma olanağına sahip olduğu düşünülmektedir.

870 Diğer yandan hâlihazırda Sarayköy'de Bereket Jeotermal'den ısınma hizmeti satın alan 1686 abone bulunduğu, oysa projede 5000 abonenin öngörüldüğü ve bu rakama yönelik altyapı yatırımlarının büyük ölçüde tamamlandığı dikkate alındığında, önümüzdeki yıllarda abone sayısındaki muhtemel artışa ve dolayısıyla net satışlar kalemindeki artışa koşut olarak söz konusu teşebbüsün kârının yükseleceği beklenmektedir. Ayrıca kısa bir zaman içinde elektrik üretimine başlaması öngörülen elektrik santralının de devreye girmesiyle Bereket Jeotermal'in net satışlarının daha da artması muhtemeldir.

880 Net satışlardaki artış sonucunda birim fiyatların aşağıya çekilmemesi durumunda, birim fiyatlar jeotermal ısınma hizmetinin sunulduğu diğer bölgelerde uygulanan fiyatların üzerinde olmasa dahi, sömürücü aşırı fiyatlandırma davranışının varlığından söz edilebilecektir. Bu seçenek dikkate değer görünmektedir. Zira Bereket Jeotermal bu tür bir davranışa zorlayacak herhangi bir mekanizma mevcut değildir. Nitekim 2007 yılı verileri dikkate alındığında Bereket Jeotermal tarafından elde edilen birim kâr oranının %101 gibi aşırı yüksek bir orana karşılık geldiği tespit edilmiştir. Her ne kadar incelenen dönem itibarıyla yıllık dalgalanmaların etkisiyle toplamda aşırı fiyatı anıştıran bir göstergenin bulunmadığı düşünülmekte ise de, 2008 yılından itibaren anılan yüksek birim kâr seviyesinin sürdürülmeyeceğinin bir garantisi bulunmamaktadır.

890 Bu noktada, birçok Kurul kararında yer verildiği şekliyle, yapılan inceleme neticesinde ilgili kamu kurumlarına, söz konusu hizmetin iktisadi regülasyona tâbi kılınmasının gerekliliğine işaret eden bir "Kurul Görüşü" gönderilmesi seçeneği akla gelmektedir. Ancak Sarayköy'e özgü bazı koşulların varlığı anılan seçeneği işlevsiz kılabilir. İlgili bölümde ifade edildiği üzere, Sarayköy'de ısıtma amaçlı kullanılan jeotermal su EÜAŞ tarafından elektrik üretimi amaçlı kullanılan santralden çıkan ve atık niteliği taşıyan akışkandır. Söz konusu akışkanın kullanım hakkı Sarayköy Belediyesi'ne verilmiş, Belediye, yapılan bir protokol dairesinde, EÜAŞ'nin de onayını almak suretiyle söz konusu kullanma hakkını Bereket Jeotermal'e devretmiştir.⁹ Anılan protokolde fiyat tespit yetkisi herhangi bir sınırlandırma öngörülmesizin Bereket Jeotermal'e tanınmıştır. Dolayısıyla sektöre yönelik bir iktisadi regülasyon öngören bir mevzuat değişikliğine karşın Bereket Jeotermal'in, anılan sözleşmeye dayanarak, söz konusu düzenlemeye tâbi olmadığı ileri sürülebilecektir. Bu halde yukarıda yer verilen aşırı fiyatlandırma riskinin kontrol altında tutulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

⁹ Belediye ile Bereket Jeotermal arasında akdedilen protokolün, niteliği dikkate alındığında bir kamu imtiyaz sözleşmesi olarak adlandırılıp adlandırılmayacağı, şayet imtiyaz sözleşmesi olarak kabul edildiği takdirde, akdedildiği tarihte yürürlükte olan mevzuata uygun olup olmadığı, bir başka ifadeyle hukuken geçerlik taşıyıp taşımadığı ayrı bir hukuki tartışma konusudur.

910 Nitekim Bereket Jeotermal Üretim A.Ş. Vekili imzasıyla Kurumumuza gönderilen yazıda: *“Halen uygulanan fiyat tarifeleri yatırımların geri ödenmesinde yeterli değildir. Sonuçta bölgemizde, yöremiz halkına hizmeti sunarken; kredilerin geri ödenmesi tamamlandığında ve mevcut abone sayısının artması halinde, ekonomik gerekler dikkate alınarak fiyatlarımızın aşağıya çekilmesi doğal ve bizim de en içten arzumuzdur. Bu dileğimizin yürütülmekte olan soruşturmada aynı zamanda bir taahhüt olarak dikkate alınmasını vekaleten saygı ile arz ve talep ederiz.”* demek suretiyle, kredilerin geri ödenme sürecinin tamamlanması ve mevcut abone sayısının artmasına koşul olarak ortaya çıkacak maliyet azalışlarının (gelir artışı) fiyatlara yansıtılacağı taahhüt edilmektedir. Bu itibarla, yukarıda yer verilen değerlendirmelere istinaden ortaya çıkabilecek aşırı fiyatlamanın kontrol altında tutulması ve teşebbüs tarafından sunulan taahhüdün yerine getirilip getirilmediğinin takibi amacıyla 1. Daire Başkanlığı tarafından ilgili pazarın beş yıl süresince izlenmesi yerinde olacaktır.

J. SONUÇ

920 Düzenlenen rapora ve incelenen dosya kapsamına göre;

- 1- Şikayet konusu iddia ile ilgili olarak bu aşamada 4054 sayılı Kanun çerçevesinde soruşturma açılmasına gerek olmadığına, şikayetin reddine;
- 2- Pazarın 2009 yılından itibaren beş yıl süreyle 1. Daire Başkanlığı tarafından izlenmesine

OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir.