**MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE**

**SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA**

**İLİŞKİN YÖNETMELİK İLE İLGİLİ SORULAR VE CEVAPLARI**

**SORU:**

Tüm toplu ısınma olan konutlarda bu yönetmelik zorunlu mudur?

**CEVAP:**

Yeni yapılacak merkezi sistemli binalarda Ekte bilgilerinize sunulan 627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununu gereğince ısı ve sıcaklık kontrol ekipmanlarının kullanımı ve dolayısı ile bu sistemlerin kullanıldığı binalarda da gider paylaşımı için bu yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

Mevcut merkezi sistemli binalarda ise yine 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununu gereğince 2/5/2012 tarihine kadar bu sisteme geçmeleri zorunludur. Dolayısıyla da gider paylaşımı konusunda da bu yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

**SORU:**

Satın almış olduğunuz Merkezi sistemli inşaatı yapılmakta olan konutunuzda Isı Payölçer kullanımının zorunlu olup olmadığını ya da hangi konutlarda bu yönetmeliğin geçerli olduğu, yönetmeliğin geçerli olabilmesi için konut sayısı, adedi, a lanı, vs. gibi konularda bu yönetmeliğin uygulaması için bir kriter var mıdır? diye sorulmaktadır.

**CEVAP:**

* SATIN ALMIŞ OLDUĞUNUZ YENİ KONUT, YASAL OLARAK ZORUNLU OLAN Enerji Verimliliği Kanunu ve ekli Isı Yönetmeliği Çerçevesinde ISI PAY ÖLÇER sistemli olarak yapılmış olup. Yönetmelik çıkmadan önce yapılmış olan binalar için de 5 yıl süre verilerek bu sisteme geçmeleri yasal olarak zorunlu kılınmıştır. Bu sebeple her daire kendi KOMBİ sistemi ve doğalgaz aboneliği gibi bir sisteme geçmek yasal olarak mümkün değildir.
* EKLİ YÖNETMELİK GEREĞİNCE BİNAYA GELEN DOĞALGAZ FATURA TUTARI, YETKİLİ SAYAÇ OKUMA FİRMASI TARAFINDAN OKUNARAK, YİNE YÖNETMELİKLE BELİRLENMİŞ ESASLAR DOĞRULTUSUNDA KAT MALİKLERİNE DAĞILIM YAPILMAKTADIR.
* DAİRELERİN YASAL OLARAK 15 DERECE OLARAK AÇILMASI ZORUNLUDUR, DAİRE BOŞ DAHİ OLSA PETEKLER BU YAZIMIZDAKİ AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA AÇILMAK ZORUNDADIR. DAİRE BOŞ VE VANA AÇILMAMIŞ OLSA DAHİ, YİNE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HESAPLANACAK DOĞALGAZ BEDELİ KATILIMI DAİRE SAHİBİ TARAFINDAN ÖDENMEK ZORUNDADIR.
* Satın almış olduğunuz bina mevzuatlar gereğince henüz yapı kullanım izin belgesi almamış ise OKUYUNUZ, AKSİ TAKTİRDE SONRAKİ MADDEYE GEÇEBİLİRSİNİZ : yönetmeliğin Mevcut binalarda alınacak tedbirlerin yapım süresi başlıklı GEÇİCİ BİRİNCİ MADDESİNDE de belirtildiği gibi "Bu Yönetmelik hükümlerinin merkezî ısıtma veya sıhhî sıcak su sistemine sahip mevcut binalar, inşaatı devam edip henüz yapı kullanım  izni almamış binalar ve proje değişikliği gerektiren esaslı onarımlar ile mekanik tesisat değişikliği gerektiren binalar için uygulanabilir olan maddeleri uyarınca yapılması gereken iş ve işlemler, bina sahibi veya yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi ile işletmecisi tarafından, 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c)  bendi ve geçici 6 ncı maddesi gereğince 2/5/2007 tarihi itibari ile beş  yıl içinde yerine getirilir." hükmü gereğince, Almış olduğunuz konut 2/5/2007 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve projeleri de bu tarihten önce ısı ve sıcaklık kontrol ekipmanlarının kullanılacağı şekilde tasarlanmamış ise 2/5/2012 tarihine kadar bu sisteme geçmeleri zorunludur. Fakat inşaat ruhsatı 2/5/2007 tarihinden sonra alınmış ve projeleri bu tarihten sonra hazırlanmış ise bu sisteme göre yapılmaları 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununu gereğince gerekmektedir.

**SORU:**

Boş olan dairede ki ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilgili olan  ‘’Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik’de bu sorun nasıl değerlendirilmiştir?

**CEVAP:**

14 Nisan 2008 tarih ve 26847(Mükerrer)sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren ‘’Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik’’de Uygulamalar başlıklı Madde (5) 6nci paragrafında; ‘’(6)Merkezî sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15 °C olacak şekilde ayarlanır’’.     Bu madde gereğince boş olan dairenizi en az 15 C de ısıtmanız gerekmektedir. Bu sistemde hesaplama yöntemi iki şekildedir. Bu da Yönetmeliğin Isıtma ve Sıhhi sıcak su ve gider paylaşımı hesaplaması başlıklı Madde (8) 1nci paragrafında Isı ölçerlerin ya da ısı sayaçlarının kullanılması durumunda nasıl bir hesaplama yapılacağı belirtilmiştir.

**SORU:**

Belli Bir sayıda konut malikinin onayı gerekli midir?

**CEVAP:**

Yönetmeliğin, Yönetim planının ve sözleşmelerin Yönetmeliğe aykırı hükümlerinin değiştirilmesi başlıklı ON DÖRDÜNCÜ MADDESİNE GÖRE "Merkezi ısıtma veya sıhhi sıcak su sistemine sahip binaların yönetim planının ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketlerinin bağımsız bölüm kullanıcıları ile yaptıkları sözleşmelerin, bu Yönetmeliğe aykırı olan hükümleri  üç ay içinde bu Yönetmeliğe uygun hale getirilir." yönetim planında bu yönde bir karar yoksa bile yönetim planının yönetmelik hükümlerine göre değiştirilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla yönetim planında yapılacak bir değişiklik için verilen sürede 3 ay olup buna göre yönetimin gereğini yapması gerekmektedir. Mevcut merkezi sisteme sahip binalarda bu sisteme geçilmesi için gerekli plan değişikliği yapılamaması halinde yasal anlamda yönetim bu noktada sorumlu olacaktır.

**SORU:**

Örnek olarak apartmanınızda bulunan merkezi sistemle ve her daire girişinde bulunan ısı sayaçları ile ilgili olarak;

1- Her dairenin ısındığı oranda ısınma giderine ortak olduğu, hiç kullanmayanın hiç ödemediği ifade edilmekte olup, 14 Nisan 2008 tarih ve 26847 (Mükerrer)sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürülüğe giren MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK'in hükümlerine göre her dairenin ısınma kullanıp kullanmamasına bakmaksizin belli oranlarda gidere ortak olması ifadesinin doğru olup olmadığı sorulmaktadır.

2- Isıtma sistemini kullanmadığınız halde yönetimin dediği üzere aylık SABİT GİDER ödemek zorunluluğunuzun doğru olup olmadığı,

3- Yönetime nasıl cevap vermeniz gerektiği konusundaki sorularınız ile ilgili olarak;  
**CEVAP:**

1- 14 Nisan 2008 tarih ve 26847 (Mükerrer)sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürülüğe giren MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK'in Uygulamalar başlıklı Madde 5'in 5 ve 6 ncı paragraflarında; "(5) Tüketilen enerjiyi sınırlandırabilmek için merkezî ısıtma sistemi kullanılan binalarda TS EN 215’e uygun termostatik radyatör vanası kullanılır. (6) Merkezî sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15 °C olacak şekilde ayarlanır." ifadeleri yer almakta olup, yönetmelik, bir binada özellikle ara dairelerde yaşayan komşuların yaktığımız kadar ödeyeceğiz diye komple sistemlerini kapatarak komşularından enerji çalmalarını engellemek üzere sistemin komple kapatılmasına izin vermemektedir. Ancak, yine yönetmelik kullanılmayan dairelerde de aşırı gider israfını engellememek için daire iç mekan sıcaklıklarının ısıtılmayan iç mekan sıcaklığı olarak kabul edilen 15°C olacak şekilde termostatik vanalar yada ısı ve sıcaklık kontrol ekipmanları ile (ki bu ısı ve sıcaklık kontrol ekipmanlarının merkezi ısıtma sistemli binalarda kullanımı 02 Mayıs 2007 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren Enerji verimliliği Kanununda zorunlu hale getirilmiştir.) sağlanmasını istemektedir. Dolayısı ile hiç kullanmayan hiç ısıtma giderine katılmayacak olması doğru değil zaten hem komşulardan enerji çalınmasının önüne geçilmesi hemde yine yönetmelik hükümleri doğrultusunda ortak mahal ve ısının kullanım mahallerine gelene kadar ki kayıplarının ve işletme masraflarının da (ki yönetmeliğe göre giderin %30'unu kapsamaktadır ve kullanım alanı oranında tüm kullanıcılara paylaştırılmak zorundadır.) kullanıcılara paylaştırılması gerekmektedir.

Konu ile ilgili tüm açıklamalar ve uygulama esasları 14 Nisan 2008 tarih ve 26847 (Mükerrer)sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürülüğe giren MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK'inde bulunmakta olup, YAZIMIZ EKİNDE DE PAYLAŞILMIŞTIR.

2- Isıtma sistemini kullanmadığınız halde aylık 30 YTL'lik sabit gider istenilmesi durumu ile ilgili olarakta, 14 Nisan 2008 tarih ve 26847 (Mükerrer)sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürülüğe giren MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK'in Isıtma ve sıhhî sıcak su gider paylaşımı hesaplaması başlıklı 8 nci maddesi 1 nci paragrafında; "(1) **Merkezî ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 70’i bağımsız bölümlerin ölçülen ısı tüketimlerine göre paylaştırılır. Toplam ısıtma giderlerinin % 30’u ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaştırılır**." ifadesi yer almakta olup, buna göre her ay sabit gider tutarı toplam tüketimler üzerinden gider paylaşımları hesaplanması gerekmekte olup, bu hesaplama sonucu çıkan gider paylaşımı kullanıcılara bildirilmesi gerekmektedir.

3- Yönetime vermeyi düşündüğünüz cevap için yukarı da da nasıl ulaşabileceğinizi ifade ettiğimiz 14 Nisan 2008 tarih ve 26847 (Mükerrer)sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürülüğe giren MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK'ine ulaşarak incelemeniz ve sizinle ilgili konular için yönetmeliğin açıklamalarını okumanız gerekir ki uygulamada yönetmelik açısından bir aykırılık var mı yok mu daha net olarak görebilir ona göre itirazınızı yapabilirsiniz.

**SORU:**

Boş olan dairede ki ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilgili olan  ‘’Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik’de bu sorun nasıl değerlendirilmiştir?

**CEVAP:**

14 Nisan 2008 tarih ve 26847(Mükerrer)sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren ‘’Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik’’de Uygulamalar başlıklı Madde (5) 6nci paragrafında; ‘’(6)Merkezî sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15 °C olacak şekilde ayarlanır’’.     Bu madde gereğince boş olan dairenizi en az 15 C de ısıtmanız gerekmektedir. Bu sistemde hesaplama yöntemi iki şekildedir. Bu da Yönetmeliğin Isıtma ve Sıhhi sıcak su ve gider paylaşımı hesaplaması başlıklı Madde (8) 1nci paragrafında Isı ölçerlerin ya da ısı sayaçlarının kullanılması durumunda nasıl bir hesaplama yapılacağı belirtilmiştir.