**MERKEZİ ISITMA VE SIHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SIHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç ve Kapsam, Dayanak, Tanımlar**

**Amaç ve kapsam**

**MADDE 1 –** (1) Bu Yönetmeliğin amacı; mevcut ve yeni yapılacak birden fazla bağımsız bölüme sahip merkezî veya bölgesel ısıtma sistemli ve sıhhî sıcak su sistemli binalarda, ısıtma ve sıhhî sıcak su giderlerinin, bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.

**Dayanak**

**MADDE 2 –**(1)  Bu Yönetmelik, 23/6/1963 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesinin dördüncü fıkrasına  dayanılarak hazırlanmıştır.

**Uygulamalar**

**MADDE 5 –** (1) Bu Yönetmelik aşağıdaki giderlerin ısı veya sıhhî sıcak su sağlanmış bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılmasında uygulanır.

a) Merkezî ısıtma sistemlerinin işletme giderleri,

b) Isının ve sıhhî sıcak suyun bağımsız bölümlerce kullanım giderleri.

(2) Isıtma ve sıhhî sıcak su tüketimlerini ölçmek için mahaller ölçüm ekipmanları ile donatılır. Bağımsız bölüm kullanıcıları bu maksatla yapılacak iş ve işlemlere izin vermek mecburiyetindedir. Arıza ve bakım halleri hariç olmak üzere bağımsız bölüm kullanıcıları ölçüm ekipmanlarına müdahale edemez.

(3) Bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri, ısı veya sıhhî sıcak suya ilişkin tüketimleri aylık veya belirli dönemlerde ölçer ve bağımsız bölüm kullanıcılarına ait gider paylaşım belgelerini düzenler.

(4) Merdiven sahanlığı, giriş holü, ısıtma merkezleri ve benzeri ortak kullanım mahallerinde, tüketim ölçülmez. Kullanıma bağlı ısı veya sıhhî sıcak su tüketimi çok olan yüzme havuzu, sauna, kapıcı dairesi ve benzeri mahaller için ise tüketimin ölçülmesi mecburidir.

(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.

(7) Bağımsız bölüm ısıtma veya sıhhî sıcak su gider paylaşım bildirimlerinde aşağıdaki bilgilere yer verilir:

(8) Aylık veya belirli dönemlerde hazırlanan ısıtma veya sıhhî sıcak su giderlerine ait bağımsız bölüm paylaşım bildirimleri icmali, bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi veya yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri tarafından bina girişindeki ilan panosundan asgari üç gün süre ile liste halinde ilan edilir.

**ÜÇÜNCÜ  BÖLÜM**

**Ölçüm Ekipmanları ve Gider Paylaşımı**

**Tüketimi ölçmek için kullanılacak ekipmanlar**

**MADDE 6 –**(1) Isı tüketimini ölçmek için ilgili standardları sağlayan ısı sayaçları veya ısı ölçerler kullanır. Bu ekipmanların, Ölçüler ve Ayar Kanununa uygun olması gerekir.

(2) Sıhhî sıcak su tüketimini ölçmek üzere, ilgili standardlara ve  Ölçüler ve Ayar Kanununa uygun, sıcak su sayaçları veya diğer ekipmanlar kullanır.

(3) Isı ve sıhhî sıcak su tüketiminin ölçülmesinde kullanılacak ekipmanların muayene ve kalibrasyonları,  Ölçüler ve Ayar Kanunu hükümlerine göre yetkili kurum veya kuruluşlarca yapılır. Ölçüm ekipmanının muayene ve kalibrasyonlarının düzenli bir şekilde yapılmasının kontrolünden bina sahibi, bina yöneticisi veya bina yönetim kurulu veya enerji yöneticisi sorumludur.

(4) Ölçüm ekipmanının ısıtma sistemi için uygun olması ve teknik bakımdan doğru çalışabilecek şekilde kurulması gerekir. Ölçümler,  Ölçüler ve Ayar Kanununa uygun olarak yapılır.

**Tüketime bağlı gider paylaşımı**

**MADDE 7 –**(1) Bina sahibi veya bina yöneticisi veya bina yönetim kurulu, ısı ve sıhhî sıcak su giderlerinin tüketim ölçümlerine ve 8 inci maddeye uygun olarak  bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılmasını sağlar.

 (2) Ortak kullanım mahallerinden, sistem kayıplarından ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri, bağımsız bölüm kullanıcılarına kapalı kullanım alanları oranında paylaştırılır.

 (3) Tüketim ölçümlerinde ısı ölçerlerin kullanılması halinde; bağımsız bölümlerde kullanılan her bir radyatör grubuna ısı ölçer takılması ve ölçümlerin bütün ısı ölçerlerden yapılarak bağımsız bölümlerin tüketimleri  bulunur.

 (4) Tüketim ölçümlerinde ısı sayacı kullanılması halinde; bağımsız bölümlerde ölçümlerin ısı sayaçlarından yapılarak bağımsız bölümlerin tüketimleri bulunur.

 (5) Bina veya site kullanıcılarının tüketim ölçümlerinde farklı ölçüm ekipmanlarının kullanılması  halinde; önce bütün tüketimi ölçmek suretiyle, tüketimleri aynı ekipman ile ölçülmüş kullanıcı gruplarının payları ölçülür.

**Isıtma ve sıhhî sıcak su gider paylaşımı hesaplaması**

**MADDE 8 –**(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.

(2) Bölgesel ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 20’si asgari ısınma, ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaştırılır.

(3) Merkezî ısıtma sistemlerinin ısı giderleri aşağıdaki hesaplamalara göre paylaştırılır.

a) Isı ölçerlerin kullanılması durumunda hesaplama:







                 M : Binanın toplam ısı tüketim tutarı (TL)

                 P : Bağımsız bölümün toplam tüketim tutarı (TL)

                 P1 : Bağımsız bölümün toplam ısı ölçer tüketim tutarı (TL)

                 P2 : Bağımsız bölümün ortak tüketim tutarı (TL)

                 S1,2,…n : Bağımsız bölümde bulunan her bir ısı ölçerde okunan değer

                 St : Binada bulunan bütün ısı ölçerlerde okunan değerlerin toplamı

                 A : Bağımsız bölümün kapalı kullanım alanı (m2)

                 At : Binadaki bağımsız bölümlerin kapalı kullanım alanları toplamı (m2).

b) Isı sayaçlarının kullanılması durumunda hesaplama:







                 M : Binanın toplam ısı tüketim tutarı (TL)

                 P : Bağımsız bölümün toplam tüketim tutarı (TL)

                 P1 : Bağımsız bölümün ısı sayacına göre tüketim tutarı (TL)

                 P2 : Bağımsız bölümün ortak tüketim tutarı (TL)

                 S : Bağımsız bölümde bulunan ısı sayacında okunan değer

                 St : Binada bulunan bütün bağımsız bölümlerdeki ısı sayaçlarından okunan

değerlerin toplamı

                 A : Bağımsız bölümün kapalı kullanım alanı (m2)

                 At : Binadaki bağımsız bölümlerin kapalı kullanım alanları toplamı (m2).

(4) Merkezî sıhhî sıcak su sistemlerinde toplam sıhhî sıcak su giderleri, kullanıcıların ölçülen sıcak su tüketimlerine göre paylaştırılır.

(5) Merkezî sıhhî sıcak su sistemlerinin sıhhî sıcak su giderleri, aşağıdaki şekilde paylaştırılır.

a) Sıhhî sıcak su üretimini sağlayan ısıtma sisteminin, merkezî ısıtma sisteminden bağımsız olması ve sıcak su sayaçlarının kullanılması halinde hesaplama:



                M : Binanın toplam sıcak su tüketim tutarı (TL)

                P : Bağımsız bölümün toplam tüketim tutarı (TL)

                S : Bağımsız bölümde bulunan sıcak su sayacında okunan değer (litre)

                St : Binada bulunan bütün bağımsız bölümlerdeki sıcak su sayaçlarından okunan  değerlerin toplamı (litre).

b) Binanın toplam sıhhî sıcak su tüketim maliyetinin (M) hesaplanmasında, sıhhî sıcak su üretimini sağlayan ısıtma sistemi, merkezî ısıtma sistemine bağımlı olduğu durumda; merkezî ısıtma sisteminin payı merkezî sıhhî sıcak su sisteminin tüketimi çıkartıldıktan sonra kalan bütün  tüketim miktarıdır. Merkezî sıhhî sıcak su sisteminin yakıt tüketim miktarı (By);



şeklinde hesaplanır. Bu durumda binanın toplam sıhhî sıcak su tüketim tutarı (M);

M = By x F     (TL)

şeklinde hesaplanır.

  Burada;

                 F : Yakıt birim fiyatı (TL)

                 By : Merkezî sıcak su yakıt tüketim miktarı (katı ve sıvı yakıtlar için kg, gaz yakıtlar için m3 olarak alınır.)

                 M : Binanın toplam sıcak su tüketim tutarı (TL)

                 V : Tüketilen sıcak su hacmi (litre)

                 tw : Sıcak su sıcaklığı (°C)

                 HU : Tüketilen yakıtın alt ısıl değeri (katı ve sıvı yakıtlar için kcal/kg, gaz yakıtlar için kcal/m3 olarak Hu değerleri yakıtı sağlayan kuruluşlardan alınır.)

**Gider paylaşımının farklı hesaplandığı haller**

**MADDE 9 –** (1) Ön ödemeli ısı sayacı sistemi kullanılması hallerinde; 5 inci maddenin yedinci fıkrası ile 8 inci madde uygulanmayabilir.

(2) Jeotermal kaynaklı ısıtma sistemine dahil binalarda, bina ana ısı sayacı ile bağımsız bölüm süzme ısı sayaçları kullanılması halinde, bina ısıtma ortak gider tutarı; ana ısı sayacı ile bağımsız bölüm ısı sayaçları toplamı arasındaki farkın bağımsız bölüm kapalı kullanım alanları oranında bağımsız bölümlere paylaştırılması suretiyle hesaplanır.

**DÖRDÜNCÜ  BÖLÜM**

**Yetkilendirilmiş Kuruluşların Özellikleri**

**Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri**

**MADDE 10 –**(1) **(Değişik:RG-8/7/2019-30825 Mükerrer)** Ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek şirketin aşağıdaki şartları taşıması gerekmektedir:

a) Şirketin Ticaret veya Sanayi Odası sicil kaydı olması.

b) Türk Ticaret Sicili Gazetesinde, şirketin faaliyet konuları arasında ısı veya sıhhî sıcak suya ilişkin cihaz ve ekipmanlarının satışı, projelendirilmesi, kurulumu ve uygulaması ile ısıtma enerjisi ve sıhhî sıcak su tüketimlerinin aylık veya belirli dönemlerde ölçülmesi ve ısıtma ve sıhhî sıcak su giderlerinin kullanıcılara paylaştırılması konularının yer alması.

c) Şirketin, en az 1000 bağımsız bölüm kullanıcısına ait ısı gider paylaşım cihazlarının bir aylık tüketim değerlerini en fazla 5 iş günü içinde okuyup, ısı gider paylaşım bilgilerini bina yöneticisi, bina sahibi veya enerji yöneticisine teslim edebilir kabiliyette olması.

ç) Şirketin, bina ısıtma gider paylaşımı hizmeti kapsamında bağımsız bölüm kullanıcılarına yönelik tespit edilen, ölçülen verileri en az 5 yıl süre ile dijital ortamda veri kaybına imkan vermeyecek şekilde saklayacak imkana sahip olması.

d) Şirketin, bünyesinde en az bir adedi makine mühendisi olmak üzere, üniversitelerin mühendislik fakültelerinden mezun olan en az üç adet teknik personel ile ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek kadar eğitimli bir personel bulunması.

(3) Şirket, yetki belgesini aldıktan sonra, ISO 9001: 2000 Kalite Yönetim Sistemi’ne sahip olduğunu gösteren belgeyi en geç 18 ay içerisinde alarak onaylı örneğini Bakanlığa sunar.

(4) Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri, yetkilendirildikleri il sınırları içerisinde  ticarî faaliyetlerini sürdürürler. (5) Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri; şirkete ait hisse devrinin gerçekleşmesi ve  tebligat adresinde ve yukarıdaki fıkralarda belirtilen bilgi ve belgelerden herhangi birinde değişiklik olması  halinde, durumu  en geç bir ay içerisinde Bakanlığa bildirir.

(6) Bu maddede belirtilen belgelerin gerçeğe aykırı düzenlendiğinin anlaşılması halinde, düzenleyenler veya bu tür belgeleri kullananlar hakkında suç duyurusunda bulunulur ve yetki belgesi verilmiş ise iptal edilir.

**BEŞİNCİ BÖLÜM**

**Çeşitli ve Son Hükümler**

**Özel durumlar**

**Isı ve sıcak su payları belirlenemeyen ve gider paylaşım belgesi düzenlenemeyen haller**

**MADDE 11 –**(1) Bağımsız bölümlerin ısı veya sıhhî sıcak su payları, gider paylaşım belgesi düzenlenmesi döneminde bir ekipmanın arızalanması veya benzer bir sebepten dolayı  doğru bir şekilde ölçüm yapamaması yüzünden belirlenemiyor ise paylar,  söz konusu  bağımsız bölümlerin daha önceki benzer gider paylaşım belgesi düzenlenen dönemlerindeki tüketimleri veya o gider paylaşım belgesi düzenlenmesi dönemindeki diğer benzer bağımsız bölümlerin tüketimleri esas  alınarak bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketlerince veya yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerince  belirlenir.

(2) Gider paylaşım belgesi düzenleme dönemi içerisinde bağımsız bölüm kullanıcısının değişmesi halinde;

a) Bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri veya yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerince  değişim tarihinde ara okumada bulunularak,  dönem sonunda iki ayrı gider paylaşım belgesi düzenlenir.

b) Ara okuma mümkün değilse veya bağımsız bölüm kullanıcısının değişim zamanından  kaynaklanan veya teknik sebeplerden dolayı ara okuma yapılamamış ise, bağımsız bölümün kullanım gün sayısına göre dönem sonunda iki ayrı gider paylaşım belgesi düzenlenir.

**Bina ile ilgili iş ve işlemlerde Yönetmeliğe uygunluk**

**MADDE 12 –** (1) Yeni bina tasarımında, mevcut binaların proje değişikliği gerektiren esaslı onarım ve tadilat projelerinde, ısıtma veya sıhhi sıcak su sistemlerine ait mekanik tesisat değişikliklerinde binanın özelliklerine göre bu Yönetmelikte öngörülen esaslar göz önüne alınır.

(2) Binanın;

a) Merkezi ısıtma ve sıhhi sıcak su tesisat projeleri konu ile alakalı olarak diğer kanunlarda yer alan hükümlere ve bu Yönetmelikte öngörülen şartlara uygun değil ise, yapı ruhsatı verilmez.

b) Bu Yönetmelikte öngörülen esaslara uygun projesine göre, imalat yapılmadığının tespit edilmesi halinde, bu eksiklikler giderilinceye kadar binaya yapı kullanma izin belgesi veya çalışma ruhsatı verilmez.

**Yönetmelikte hüküm bulunmayan ve hakkında tereddüde düşülen hususlarMADDE 13**

**Yönetim planının ve sözleşmelerin Yönetmeliğe aykırı hükümlerinin değiştirilmesiMADDE 14**

**Mevcut binalarda alınacak tedbirlerin yapım süresiGEÇİCİ MADDE 1 –** (1) 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.

**MADDE 15 –** (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 16 –** (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.