

MERKEZİ ISITMA VE SİHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SİHHİ 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 merkezi veya bölgesel ısıtma sistemli ve sıhhi sıcak su sistemli binalarda, ısıtma ve sıhhi sıcak su giderlerinin, bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaşılmasına ilişkin usul 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.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Bayındırlık ve İskân Bakanlığını,
- b) Bağımsız bölüm: Tamamlanmış bir binanın kat, daire, büro, dükkân, mağaza, mahzen, depo ve benzeri bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan birimlerini,
- c) Bina: Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü, insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapıyı,
- ç) Bina sahibi: Binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edeni,
- d) Bina yöneticisi: Kat Mülkiyeti Kanununa göre atanmış olan ve bina yönetimini sağlayan kişiyi,
- e) Bina yönetim kurulu: Kat Mülkiyeti Kanununa göre atamış olan ve bina yönetimini sağlayan kurulu,
- f) Bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri: Bir merkezde elde ettikleri ısı enerjisinin ısıtma veya sıhhi sıcak su elde etmek amacıyla bölge içindeki binalara dağıtımını, ölçüm ve satış işlemlerini yapan şirketleri,
- g) Bölgesel ısıtma sistemi: Bir merkezden elde edilen ısıtma enerjisinin bölge içerisindeki binalara dağıtılmasını ve bağımsız bölümlerin ısıtılmasını sağlayan sistemi,
- ğ) Bölgesel sıhhi sıcak su sistemi: Bir merkezden elde edilen sıhhi sıcak suyun bölge içerisindeki binalara ve bağımsız bölümlere dağıtılması ve kullanılmasını sağlayan sistemi,
- h) Enerji yöneticisi: Binalarda enerji yönetimi ile ilgili faaliyetleri yerine getirmekle sorumlu ve enerji yöneticisi sertifikasına sahip kişiyi,
- ı) Gider paylaşım belgesi: Bu Yönetmelik kapsamındaki binaların ısı veya sıhhi sıcak su kullanım enerjisi için ödeyeceği toplam tutarın kullanım miktarlarına göre bağımsız bölümlere paylaştırıldığı belgeyi,
- i) Isı ölçer: Üzerine yerleştirildiği radyatör ve benzeri ısıtıcı cihazların harcadığı enerjiyi ölçerek hafızasına kaydeden cihazı,
- j) Isı sayacı: Üzerine yerleştirildiği ısıtma hattından geçen ısı enerjisi miktarını debi ve sıcaklık farkına göre ölçen cihazı,
- k) Muayene ve kalibrasyon: 21/1/1989 tarihli ve 3516 sayılı Ölçüler ve Ayar Kanununa göre yapılan muayene ve kalibrasyonu,
- l) Merkezi ısıtma sistemi: Bir merkezden elde edilen ısıtma enerjisinin binalara dağıtılmasını ve bağımsız bölümlerin ısıtılmasını sağlayan sistemi,
- m) Merkezi sıhhi sıcak su sistemi: Bir merkezden elde edilen sıhhi sıcak suyun binalara ve bağımsız bölümlere dağıtılması ve kullanılmasını sağlayan sistemi,
- n) Ölçüm ekipmanları: Isı ve sıcak su sayacı, ısı ölçer, ölçüm okuma ve faturalandırma cihazlarını,
- o) Ön ödemeli ısı sayacı sistemi: Üzerine yerleştirildiği ısıtma giriş hattından geçen ısı enerjisi miktarını debi ve sıcaklık farkına göre ölçerek bedelinin önceden ödenmesi prensibine göre çalışan sistemi,
- ö) Sıcak su sayacı: Üzerine yerleştirildiği sıhhi sıcak su giriş hattından geçen sıcak su miktarını ölçen cihazı,
- p) Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri: Bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu veya enerji yöneticisinin ölçümleri yapabilecek yeterli personel ve donanımına sahip olmadığı durumlarda ölçüm yapmak üzere Bakanlık tarafından yetki belgesi verilmiş tüzel kişileri, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Görev, Yetki, Sorumluluk ve Uygulamalar

Görev, yetki ve sorumluluklar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanması hususunda;

- a) Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idareler,
 - b) Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri,
 - c) Bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri,
 - ç) Bina sahipleri,
 - d) Bina yöneticileri veya bina yönetim kurulları,
 - e) Enerji yöneticileri,
 - f) Tasarım ve uygulamada görevli mimar ve mühendisler ile uygulayıcı yükleniciler ve imalatçılar,
 - g) Binanın yapılmasında ve kullanımında görev alan müşavir, danışman, proje kontrol ve işletme yetkilileri, görevli, yetkili ve sorumludur.
- (2) Yönetmelik hükümlerine göre inşaa edilmiş binalardan; projenin eksik veya hatalı olması veyahut Standartlara uygun olmaması hâlinde proje müellifleri; yapının eksik veya hatalı olması veya Standartlara uygun olmaması hâlinde ise varsa yapı denetim kuruluşu ve müteahhit firma sorumludur. Sistemin uygun çalışmaması işletmeden kaynaklanıyor ise, bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri doğrudan sorumlu olur.
- (3) Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler, projelerin ve uygulamaların bu Yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığını denetler.
- (4) Bakanlık, ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek şirketlere yetki belgesi verir ve bu yetkilendirilmiş şirketleri denetler.
- (5) Ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek şirketlere yetki belgesi verilmesi ve yetkilendirilen ölçüm şirketlerinin denetlenmesine ait usul ve esaslar Bakanlık tarafından yürürlüğe konulacak tebliğ ile düzenlenir.

Uygulamalar

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

- a) Merkezi ısıtma sistemlerinin işletme giderleri,
 - b) Isının ve sıhhi sıcak suyun bağımsız bölümlerde kullanım giderleri.
- (2) Isıtma ve sıhhi 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