YÖNETMELİK

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından:

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.

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 atanmış olan ve bina yönetimini sağlayan kurulu,

f) Bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri: Bir merkezde elde ettikleri ısı enerjisinin ısıtma veya sıhhî 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 sıhhî sıcak su sistemi: Bir merkezden elde edilen sıhhî 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 sıhhî sıcak su kullanım enerjisi için ödeyeceği toplam tutarın kullanım miktarlarına göre bağımsız bölümlere paylaştırıldığı belgeyi,

i) Isı ölçer: Üzerine veya giriş hattına 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) Merkezî ısıtma sistemi: Bir merkezden elde edilen ısıtma enerjisinin binalara dağıtılmasını ve bağımsız bölümlerin ısıtılmasını sağlayan sistemi,

m) Merkezî sıhhî sıcak su sistemi: Bir merkezden elde edilen sıhhî 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 sıhhî 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 donanıma 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 edilmemiş binalardan; projenin eksik veya hatalı olması veyahut Standardlara uygun olmaması hâlinde proje müellifleri; yapımın eksik veya hatalı olması veya Standardlara 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 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:

a) Bağımsız bölüm kullanıcısının adı-soyadı ve adres bilgileri,

b) Bağımsız bölüm mahalleri ve alanları ile ilgili bilgiler,

c) Paylaşım bildirimi dönemi bilgileri,

ç) Ölçüm okuma tarih bilgileri,

d) Paylaşım bildirimi düzenleme tarihi bilgileri,

e) Son ödeme tarih bilgileri,

f) Isı ölçerlerdeki veya ısı sayaçlarındaki önceki ölçüm değerleri ve son tüketim ölçüm değerleri ile fark tüketim değerleri,

g) Isıtma sistemi gider hesaplama çizelgesi,

ğ) Sıhhî sıcak su sistemi gider hesaplama çizelgesi,

h) Toplam gider hesaplama çizelgesi,

ı) Bina ısıtma sistemi aylık toplam gideri tutarı,

i) Bina ısıtma sistemi aylık toplam gideri tutarının ısıtma ve sıhhî sıcak su hazırlama olarak paylaştırılmış tutarları,

j) Bina ısıtma giderinin sarfiyat ve sabit paylaşım oranları ile bu oranlara karşılık gelen tutarları, bu tutarlar üzerinden ilgili bağımsız bölüm kullanıcısına düşen tutarlar,

k) Gerekli durumlar için açıklayıcı bilgi satırı.

(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:

$$P_1 = 0{,}70 x M x \left(\frac{S_1}{S_t} + \frac{S_2}{S_t} + ... + \frac{S_n}{S_t} \right)$$

$$P_2 = 0{,}30 x M x \left(\frac{A}{A_t} \right)$$

$$P = P_1 + P_2$$

M : Binanın toplam ısı tüketim tutarı (TL)
P : Bağımsız bölümün toplam tüketim tutarı (TL)
P_1 : Bağımsız bölümün toplam ısı ölçer tüketim tutarı (TL)
P_2 : Bağımsız bölümün ortak tüketim tutarı (TL)
$S_{1,2,...n}$: Bağımsız bölümde bulunan her bir ısı ölçerde okunan değer
S_t : Binada bulunan bütün ısı ölçerlerde okunan değerlerin toplamı
A : Bağımsız bölümün kapalı kullanım alanı (m^2)
A_t : Binadaki bağımsız bölümlerin kapalı kullanım alanları toplamı (m^2).

b) Isı sayaçlarının kullanılması durumunda hesaplama:

$$P_1 = 0{,}70 x M x \left(\frac{S}{S_t} \right)$$

$$P_2 = 0{,}30 x M x \left(\frac{A}{A_t} \right)$$

$$P = P_1 + P_2$$

M : Binanın toplam ısı tüketim tutarı (TL)
P : Bağımsız bölümün toplam tüketim tutarı (TL)
P_1 : Bağımsız bölümün ısı sayacına göre tüketim tutarı (TL)
P_2 : Bağımsız bölümün ortak tüketim tutarı (TL)
S : Bağımsız bölümde bulunan ısı sayacında okunan değer
S_t : Binada bulunan bütün bağımsız bölümlerdeki ısı sayaçlarından okunan değerlerin toplamı
A : Bağımsız bölümün kapalı kullanım alanı (m^2)
A_t : Binadaki bağımsız bölümlerin kapalı kullanım alanları toplamı (m^2).

(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:

$$P = M\ x \left(\frac{S}{S_t} \right)$$

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)
S_t : 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 (B_y);

$$B_y = \frac{1{,}20\, x\, V\, x(t_w - 10)}{H_U}$$

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

$M = B_y \text{ x } F$ (TL)

şeklinde hesaplanır.

Burada;
F : Yakıt birim fiyatı (TL)
B_y : Merkezî sıcak su yakıt tüketim miktarı (katı ve sıvı yakıtlar için kg, gaz yakıtlar için m^3 olarak alınır.)
M : Binanın toplam sıcak su tüketim tutarı (TL)
V : Tüketilen sıcak su hacmi (litre)
t_w : Sıcak su sıcaklığı (°C)
H_U : Tüketilen yakıtın alt ısıl değeri (katı ve sıvı yakıtlar için kcal/kg, gaz yakıtlar için kcal/m^3 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) Ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek şirketin yetkilendirilmesinde müracaatta bulunan şirketten merkezinin bulunduğu ili belirten dilekçeye ekli olarak aşağıdaki belgeler istenir.

a) Şirketin Ticaret veya Sanayi Odası sicil kaydı,

b) 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 tüketimlerini aylık veya belirli dönemlerde ölçülmesi ve ısıtma ve sıhhî sıcak su giderlerinin kullanıcılara paylaştırılması konularının bulunduğunu gösteren Türk Ticaret Sicili Gazetesi,

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 olduğuna dair beyan belgesi,

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 olduğuna dair beyan belgesi,

d) **(Değişik:R.G.31/7/2009-27305)** 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 diğer personellerinin eğitim durumunu gösteren diploma veya yerine geçen belgelerinin asılları veya ibraz edilen asıllarının idare tarafından tasdikli sureti ve T.C. kimlik numaraları ile yeterli teknik donanıma sahip olduğuna dair beyan belgesi.

(2) Şirket tarafından yetki belgesi müracaatı yapılmasını müteakip, Bakanlığın görevlendireceği heyet tarafından, kuruluşun faaliyet göstereceği ofis ve kuruluşun asgari şartları taşıyıp taşımadığı hakkında bir rapor düzenlenir. Yetki belgesi verilmesi safhasında bu rapor dikkate alınır. Rapor hazırlanırken, çalışanlara ait uygun çalışma ortamlarının, düzenli arşiv bölümünün ve proje bölümünün bulunup bulunmadığı göz önüne alınır.

(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. Bu süre sonunda Bakanlığın yazılı talebine rağmen, Kalite Yönetim Sistemi ile ilgili belgenin onaylı örneğini Bakanlığa sunulmaması halinde, yetki belgesi iptal edilir.

(4) Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri, yetkilendirildikleri il sınırları içerisinde ticarî faaliyetlerini sürdürürler. Yetkilendirilmiş şirket bulunmayan illerde, herhangi bir şirket yetkilendirilinceye kadar, başka bir ilde yetkilendirilmiş şirket, aynı yetki belgesi ile şube açarak ticari faaliyetlerini sürdürebilir. Yetkilendirilmiş şirket bulunmayan illerde açılan şubeler ile ilgili bilgiler faaliyete başlanılan tarihten itibaren bir ay içerisinde Bakanlığa bildirilir.

(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 hususlar

MADDE 13 – (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hususlar hakkında Türk Standardları; Türk Standardının olmaması halinde, Avrupa Standardları esas alınır. Türk Standardlarında veya Avrupa Standardlarında düzenlenmeyen hususlar hakkında, milletlerarası geçerliliği kabul edilen standardlar da kullanılır.

(2) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlar hakkında Bakanlıktan yazılı görüş alınarak bu görüşe göre işlem yapılır.

Yönetim planının ve sözleşmelerin Yönetmeliğe aykırı hükümlerinin değiştirilmesi

MADDE 14 – (1) 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.

Mevcut binalarda alınacak tedbirlerin yapım süresi

GEÇİCİ 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.

Para birimi

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) 28/1/2004 tarihli ve 5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun hükümleri gereğince tedavülde bulunan paranın YTL (Yeni Türk Lirası) olarak adlandırıldığı sürece, bu Yönetmelikte geçen TL ibareleri YTL olarak anlaşılır.

Yürürlük

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

Yürütme

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

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	**Sayısı**
	14/4/2008	26847 (mükerrer)
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Mevzuatın Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	**Sayısı**
1.	31/7/2009	27305
2.		