



ENERJİ VERİMLİLİĞİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ SIK SORULAN SORULAR

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ENERJİ VERİMLİLİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

Sunum içeriği...

- ❖ **BEP Yönetmeliği ile ilgili sorular**
- ❖ **MISGPY Yönetmeliği ile ilgili sorular**

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ile ilgili Sorular

Mevcut bina ve yeni bina tanımı birçok yerde geçiyor. Hepsi aynı tarihi mi işaret ediyor?

- Yeni bina ve mevcut bina tanımları için milat olarak referans alınabilecek tarihler “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” uygulamaları , “Enerji Kimlik Belgesi” uygulaması ve 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 7.1.c maddesi için farklılıklar göstermektedir.
- “**Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği**” uygulamaları için bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih olan 05.12.2009 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, öncesinde yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilir.
- “**Enerji Kimlik Belgesi**” uygulaması için -Yönetmeliğin Geçici 4üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince- 01.01.2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmelidir.
- **5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun”** 7.1.c maddesi için yani ısı ölçüm ekipmanlarının proje aşamasında tasarlanarak inşaat aşamasında monte edilmesi için bu kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 02.05.2007 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, öncesinde yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmelidir.
- Dolayısıyla her bir kanun ve yönetmelik ve hatta yönetmelik içi uygulamalar için işaret edilen mevcut bina ve yeni bina tanımlarındaki tarihler aynı günü işaret etmemektedir.

Binalarda ısı yalıtımı yapılması ile ilgili ülkemizdeki gelişim süreci nedir? Her binada ısı yalıtımı yapılmış mıdır? Binamızın durumunu nasıl değerlendirebiliriz?

- Binalarda ısı yalıtımı yapılması ile ilgili yönetmelikler sırası ile 08.05.2000 tarih ve 24043 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği”, 09.10.2008 tarih ve 27019 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği” ve son olarak 05.12.2008 tarih ve 27075 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”dir.
- Binalarda ısı yalıtımı yapılmasına dair zorunluluk 08.05.2000 tarihli “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği” ile başlamış olup 14.06.2000 tarihine kadar inşaat ruhsatı alınmış özel binalarda ısı yalıtımı yapılmasına dair bir zorunluluk bulunmamakta idi.
- Binaların inşaat ruhsatı alınma tarihlerinde hangi yönetmeliğin yürürlükte olduğu dikkate alınarak binaların ısı yalıtımı veya enerji performansı yönünden durumu değerlendirilebilir.

Yeni yapılacak olan ve toplam kullanım alanı iki bin metrekarenin üzerinde olan bir binanın alt katları işyeri olarak projelendirilmiş. Bağımsız bölümlerin kullanım saatlerinin ve amaçlarının farklı olması sebebiyle acaba ısıtma sisteminin bireysel olarak projelendirilip inşa edilmesi mümkün müdür?

- “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” kapsamında binanın bazı bağımsız bölümlerinin ticari bazılarınınsa konut amaçlı kullanılacak olması nedeniyle kullanım saatlerinin ve amaçlarının birbiriyle örtüşmemesi durumu öngörülmemiştir.
- İlgili idarelere bu yönde gelen ısıtma sisteminin değişikliği ile ilgili taleplerin olumlu cevaplandırılmaması gerekmektedir.

Toplam kullanım alanı iki bin metrekare üzerinde olan ticari amaçlı binamızın merkezi ısıtma sistemini hem ısıtma hem soğutma yani VRF,VRV olarak projelendirebilir miyiz?

- Yönetmelikte bunu engelleyen bir hüküm bulunmamaktadır.
- Isıtma ve soğutma ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılan VRF ve VRV sistemleri merkezi sistem olarak değerlendirilebilir. Özellikle sıcak iklim bölgesindeki binalarda hem soğutma hem de ısıtma ihtiyacını gidermek için bu sistemler uygulanabilir.

“Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinde depo türü kısımların yönetmelik kapsamında olmadığından bahsediliyor. Projelendirme yaparken binanın alt kısmında bulunan depo kısımları için yönetmelik hükümlerini işletmeyecek miyiz?

- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nin 2nci maddesinin ikinci fıkrasında:
- “Sanayi alanlarında üretim faaliyetleri yürütülen binalar, planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan binalar, toplam kullanım alanı elli metrekarenin altında olan binalar, seralar, atölyeler ve münferit olarak inşa edilen ve ısıtılmasına ve soğutulmasına gerek duyulmayan depo, cephanelik, ardiye, ahır, ağıl gibi binalar bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır.” ifadesinde münferit olarak inşa edilen ibaresinin olması sebebiyle konutlar ile işyerleri arasında yeterli yalıtım koşullarının sağlanmış olsa dahi bahsedilen depo türü bölümlerin yönetmelik dışı kalması mümkün değildir.
- Zaten yönetmeliğin 9uncu maddesinin beşinci fıkrasında “Binanın bağımsız bölümleri arasındaki duvar, taban ve tavan gibi yapı elemanlarında, R direnci en az 0,80 m² K/W olacak şekilde yalıtım uygulanır.” denmekte olup ısı yalıtımı ile ilgili olarak alınması gereken tedbir belirtilmektedir.

Çevre/Endüstri/Maden/Fizik/Kimya mühendisiyim gerekli şartları sağlarsam ben de Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olabilir miyim?

- Yönetmelik gereğince Enerji Kimlik Belgesi uzmanları bina tasarımında görev alan meslek disiplinlerinden (mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi, elektronik mühendisi, elektrik elektronik mühendisi) olmalıdır. Bunun dışındaki mühendislik disiplinine mensup olanlar Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olamazlar.

İki bin metrekare eşik değeri 634 sayılı “Kat mülkiyeti Kanun’unda” toplam inşaat alanı, yönetmelikte toplam kullanım alanı olarak geçiyor. Uygulamada bazen karışıklık yaşanabiliyor. Bu alanlar aynı değeri mi işaret ediyor?

- Toplam kullanım alanı ve toplam inşaat alanı aynı değerler değildir.
- Toplam inşaat alanı 15.08.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan TS 10970 yapı kullanma izin belgesi formunun 66ncı kutucuğunda yer alan değerdir.
- Toplam kullanım alanı ise “Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinde tanımı yapılan ve ayrıca proje üzerinden hesaplanması gereken toplam inşaat alanı değerinden daha düşük bir değerdir.
- Toplam inşaat alanı: bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarından ışıklık boşluklarının çıkarılmasıyla elde edilen alanlar toplamıdır.
- Toplam kullanım alanı: Binanın inşa edilen ve kullanılabilen tüm bölümlerinin; duvarlar, kolonlar, ışıklıklar, giriş holleri, açık çıkmalar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri ve katları, ticari amaçlı olmayan ve binanın kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, tabii zemin terasları, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor dairesi çıktıktan sonraki alanıdır.

Önemli tadilat geçiren binalar “Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinin tüm hükümlerini sağlamak zorunda mıdır? Binamızın toplam kullanım alanı iki bin metrekarenin üzerinde ve bireysel sistemle ısıtılan yönetmelikte tanımlı mevcut bir bina. Önemli tadilat geçirdik. Binamızın ısıtma sistemini merkezi sisteme çevirmek zorunda mıyız?

- Binada cephe, mekanik ve elektrik tesisatı gibi enerji tüketimini etkileyen konularla ilgili toplam tadilat maliyetinin, binanın emlak vergisine esas değerinin %25’ini aştığı tadilatlar yönetmelikte önemli tadilat olarak tanımlanmış olup yönetmeliğin 5inci maddesinin (Değişik: RG-1/4/2010-27539) birinci fıkrasında “Yeni bina tasarımında, mevcut binaların proje değişikliği gerektiren önemli tadilat projelerinde, mekanik ve elektrik tesisat değişikliklerinde binanın özelliklerine göre bu Yönetmelikte öngörülen esaslar göz önüne alınır.” denmektedir.
- Önemli tadilat geçiren binalar özelliklerine göre yönetmelik hükümlerini sağlamalıdır.
- Önemli tadilat geçiren mevcut bina yeni bina özelliği kazanmayacağı için yeni binalar için yönetmelikte öngörülen ısıtma sistemi merkezi olmalıdır şartını sağlaması gerekmemektedir.

Binama mantolama yaptırmak zorunda mıyım?

- Halk arasında mantolama tabir edilen uygulama yönetmeliklerimizde adı geçen bir uygulama olmadığı gibi kamuoyunda sanki enerji performansının bizatihi kendisiymiş gibi bir algılama vardır. Bu yanlış algıya sebep bu işi yapan kesimlerin toplumda oluşturmaya çalıştığı kanı ve bilgi eksikliğidir.
- Binasında enerji performansını iyileştirme yönünde bir faaliyette bulunmak isteyenlerin tercihan yetkilendirilmesi Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü'nce yapılan Enerji Verimliliği Danışmanlık şirketlerinden birisiyle irtibata geçmesi, enerji performansı ile ilgili faaliyetlerin konusunda uzman ve lisans sahibi kişiler marifetiyle yaptırılmaması durumunda enerji performansı ile ilgili olarak hedeflenen ve tatmin edebilecek sonuçlara ulaşamayabileceği ihtimali göz ardı edilmemelidir.
- Zorunlu olan husus mantolama yaptırmak değil 02.05.2017 tarihi itibarıyla mevcut-yeni tüm binaların enerji kimlik belgelerini almış olmalarıdır.

Binamın Enerji Kimlik Belgesini ne zaman ve kimlerden almalıyım?

- Mevcut binalar 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” Geçici 6ncı maddesinin ikinci fıkrası gereğince 02.05.2017 tarihine kadar, yeni binalar ise yönetmeliğin Geçici 4üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince 01.01.2011 tarihinden itibaren Enerji Kimlik Belgesi almak zorundadır.
- Mevcut binalar için Enerji Kimlik Belgesi düzenleme yetkisi yetkilendirilmesi Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’na bağlı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü tarafından yapılan Enerji Verimliliği Danışmanlık şirketlerinin sorumluluğundadır.
- Yeni binalar için bu belge Enerji Kimlik Belgesi Uzmanlarınca hazırlanmakta olup yapı kullanım izin belgesi aşamasında ilgili idarelerce istendiğinden yeni bina sahibi vatandaşlarımızın yapması gereken ekstra bir işlem bulunmamaktadır.

Binamızın enerji performansını artırmak için Bakanlığınızca gerçekleştirilen hibe, teşvik, düşük faizli kredi vb. uygulamaları var mıdır?

- Bakanlığımızca bu yönde gerçekleştirilen iktisadi bir eylem bulunmamaktadır. Ancak İmar Kanunu değişiklik çalışmalarında ele alınacaktır.
- Özel teşebbüs olarak bankaların uyguladıkları düşük faizli kredi gibi uygulamalar vardır.

Yeni bina için Enerji Kimlik Belgesini mutlaka o binanın tasarımında görev alan proje müelliflerinden biri mi gerçekleştirmek durumundadır?

- Yönetmeliğin 4üncü maddesinin birinci fıkrasının j bendinde:
- “ (Değişik: RG-1/4/2010-27539) EKB vermeye yetkili kuruluşlar: Yeni tasarlanan binalar için; binanın tasarımında görev alan yetkili mimar ve mühendisleri, mevcut binalar için enerji verimliliği danışmanlık şirketlerini,” tanımı ile EKB düzenleme yetkisine haiz olan meslek disiplinleri işaret edilmiştir.
- Aynı yönetmeliğin 26/A maddesinin (Ek: RG-1/4/2010-27539) üçüncü fıkrasında (Değişik: RG-19/2/2011-27851) “EKB düzenlemek üzere yetki belgesi almış olan ve meslek odalarından alınmış Serbest Müşavir Mühendis belgesine sahip bulunan mühendisler veya mimarlar veyahut bünyesinde bu vasıflara haiz mühendis veya mimar bulunduran tüzel kişiler, yeni yapılacak olan binalara EKB Vermeye Yetkili Kuruluş sayılır.” denerek yeni yapılacak binalar için kimlerin EKB düzenleyebileceği belirtilmiştir.
- Dördüncü maddeden her ne kadar sanki o projeyi tanzim eden müelliflerden birisinin bu belgeyi düzenlemesi gerektiği anlamı çıkıyor ise de aslında durum böyle değildir.
- SMM veya SİM olarak çalışan projecilerin EKB uzmanı olmak gibi bir zorunlulukları yoktur. Dolayısı ile bir bina projesinin müelliflerinden hiçbirisi EKB uzmanı olmayabilir.
- Bu yüzden o bina için proje müelliflerinden birinin EKB düzenlemesi gibi bir zorunluluk bulunmamakta olup 26/A maddesinde ifade edilen niteliklere haiz kişilerden herhangi biri de bu belgeyi düzenleyebilir.

Binamızın Enerji Kimlik Belgesinde görünen enerji performansı en az hangi değerde olmalıdır?

- Yönetmelik gereğince mevcut ve yeni binalar birbirinden farklı yükümlülöklere sahip olmuşlardır.
- Yönetmeliğın 27nci maddesinin beşinci fıkrası:
- “(Ek:RG-1/4/2010-27539) BEP-TR yöntemine göre enerji kimlik belgesi alacak olan yeni binalar D sınıfı ve daha fazla enerji tüketimine ve CO2 salımına sahip olamaz.” demektedir.
- Yeni binalar minimum C sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahip olması gerekirken mevcut binalar A~G aralığında herhangi bir enerji sınıfına sahip Enerji Kimlik Belgesine sahip olabilirler.

Binamızın enerji performansını bilmemiz ve bunu bina girişine asarak belgelememiz kime ne yarar sağlayacak?

- Yönetmeliğin 25inci maddesinin on beşinci fıkrası:
- “(Ek: RG-1/4/2010-27539) Binalar veya bağımsız bölümlere ilişkin alım, satım ve kiraya verme ile ilgili iş ve işlemlerde enerji kimlik belgesi düzenlenmiş olması şartı aranır. Binanın veya bağımsız bölümün satılması veya kiraya verilmesi safhasında, mal sahibi enerji kimlik belgesinin bir suretini alıcıya veya kiracıya verir.” demektedir.
- Dolayısıyla insanlar artık aldığı veya sattığı bina, bağımsız bölüm için enerji performansını bilebilecek, enerji performansı yüksek binaya sahip olmak daha düşük enerji gideri harcamak anlamını taşıyacağı için teşvik edici olacaktır.

Birçok bina yönetimi hiçbir prosedürü uygulamadan piyasada bu işi yapan taşeronlar marifetiyle binalarına mantolama yaptırıyor. Bu işlemler için proje hazırlamadıklarını duyuyoruz. Yalıtım malzemelerinin çoğu da yanıcı özellikli. Binamızdaki ısı yalıtımı işlemleri için uygulanması gereken yol nedir?

- Yönetmeliğin 5inci maddesinin (Ek: RG-1/4/2010-27539) altıncı fıkrasında:
- “Mevcut binaların, dış cephe duvarlarında ısı yalıtımı, ısıtma sisteminde kazan değişikliği, ferdi ve merkezi ısıtma sistemleri arasında dönüşüm yapılması, merkezi soğutma sistemi kurulması, kojenerasyon sistemi kurulması veya yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretilmesi ile ilgili konularda tadilat yapılması halinde, bu Yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama projesi hazırlanır ve yapı kullanım izni veren ilgili idare tarafından onaylanır ve uygulanması sağlanır.” denmektedir.
- Bu tarz işlemler proje ve ilgili idarenin onayı dâhilinde yapılması gereken işlemlerdir.
- Bina yönetimlerinin uygulayacağı aykırı tutumlar hukuki açıdan kendilerini sıkıntıya düşürebilir.

Yönetmeliğin 25inci maddesinin dokuzuncu fıkrasındaki “Türk Silahlı Kuvvetleri, Milli Savunma Bakanlığı ve bağlı kuruluşları, Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı binaları ile mücavir alan dışında kalan ve toplam inşaat alanı bin metrekareden az olan binalar için Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmesi zorunlu değildir.” İfadesinden toplam inşaat alanı bin metrekarenin altındaki binalar ve mücavir alan dışında kalan binalar ayrı ayrı olarak mı yoksa hem mücavir alan içerisinde kalan hem de toplam inşaat alanı bin metrekarenin altındaki binalar mı kastedilmektedir?

- Yönetmeliğin bu maddedeki kastı “mücavir alan dışında kalan toplam inşaat alanı bin metrekare altındaki” binalardır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü



Belediyemize yapılan başvuruda aynı parselde bulunan dokuz blok için iki bin metrekare sınırı her bir blok için aşılmaktadır. Ruhsat tadilatı talebi ile belediyemize yapılan başvuruda her bloğu iki girişe bölerek her bir bloğun metrekaresini iki bin metrekare altına indirmek ve ısıtma sistemini merkezden bireysel sisteme dönüştürmek istenmektedir. Böyle bir uygulama yapılabilir mi?

- 3194 sayılı “İmar Kanunu’nun” 21inci maddesinde:
- “Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.
- Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.” denmektedir.
- Bir binanın giriş kapısını iki adede çıkarmak ruhsat değişikliği gerektiren bir işlem olmayıp o binanın kullanım alanını da düşürmez.
- Ayrıca 31.07.2006 tarih ve 26245 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Adres ve Numaralandırmaya İlişkin Yönetmelik” gereğince bir parselde birden fazla yapı bloğu var ise her yapıya aynı dış kapı ve no ardışık takip eden harfli birleşik numara verilmektedir. Buna göre tek bir yapı bloğundaki iki farklı girişin bulunması ve dilatasyonla ayrılması o yapıyı iki ayrı bina yapmamaktadır. Bir parselde bulunan tek temele sahip, ortak kolon, giriş, duvar ve çatısı bulunan bir blok yapının ayrı iki girişe sahip olsa dahi iki ayrı veya ikiz nizam gibi değerlendirilmesi uygun değildir.
- Belediyelere yapılan bu tür başvurular uygun değerlendirilmemelidir.

Toplam inşaat alanı iki bin metrekarenin üzerinde olan dolayısıyla projesinde ısıtma sistemi merkezi olarak yapılan, yapı kullanım izin belgesi almamış, tapunun bir veya birkaç kişi üzerine kayıtlı olduğu binalarda ısıtma sisteminin değişimi için oy birliği şartı kolayca sağlanmaktadır. Belediye olarak buna izin vermeli miyiz?

- 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 42nci maddesi gereğince değişim sadece kat maliklerinin oy birliği kararı üzerine yapılabilmektedir. Kat maliki olabilmenin şartı kat mülkiyetinin kurulmuş olması, kat mülkiyetine geçişin şartı da yapı kullanım izin belgesine sahip olmaktır. Yapı kullanım izin belgesine sahip bir bina da projesine göre yapılmış anlamı taşımaktadır. Dolayısıyla proje aşamasında, kat malikliği henüz oluşmadan bu tür değişimleri yapmak mümkün değildir.

Binamız yapı kullanma izin belgesinde sobalı olarak görünüyor ancak gerçekte merkezi ısıtma sistemine sahip. Yakıt ve ısıtma sisteminin değişimi için nasıl bir yol izlemeliyiz?

- Bu tipte bir yapı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi esas alınarak ısıtma sistemi sobalı bina olarak değerlendirilmek durumundadır. Bu nedenle öncelikle yapının idare kayıtlarında yer alan hukuki bilgilerinin tespiti gerekir.
- Isıtma sistemi sobalı olarak ruhsatlandırılan ve yapı kullanma izni alınan yapının merkezi ısıtma sistemine dönüştürülebilmesi için öncelikle tesisat projesinin hazırlanması ve yapı ruhsatında buna yönelik tadilat yapılması zorunludur. Bu nedenle ruhsat alınmadan yapılan mevcut uygulama imar mevzuatına aykırıdır.
- Bu itibarla; mekanik tesisat projesine uygun imalat, denetim, tasdik ve yapı kullanım izin belgesi alınması aşamalarından hangisinde veya hangilerinde problemin oluştuğunun tespiti, bu sorunun hallinden sonra ise 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 42nci maddesi gereğince işlem yapılması mümkündür.

Bir parsel içerisinde yer alan blokların tamamının mı yoksa her birinin ayrı ayrı olarak mı kullanım alanı dikkate alınarak projelendirmede ısıtma sisteminin merkezi olarak yapılıp yapılmayabileceğine karar verilmelidir?

- Eğer bu parsel içerisindeki bloklar ayrı ayrı yapı ruhsatı alacaksa her biri münferit olarak, eğer tek bir yapı ruhsatı alacaksa tamamı bir arada değerlendirilmelidir.
- Yönetmeliğe göre değerlendirmeler yapı ruhsatı üzerinden yapılabilmektedir.

Tek parselde tek ruhsatla projelendirilen ile ancak her birisi bahçeli müstakil villa olan konutların toplam kullanım alanı iki bin metrekarenin üzerindedir. Bu binalar da ısıtma sistemi merkezi olarak mı projelendirilmelidir?

- Bu durumda; bina zarfı, ısı transferi gibi parametrelerin söz konusu olmaması, bir ısı merkezinin inşası ve bununla beraber ısının transferinde de kayıplar olacağından bu tipteki bir yapı grubu için merkezi ısıtma sistemi yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Tek parselde birden fazla bina için tek bir ruhsat oluşturulmuş durumda. Ancak ayrı girişi olan ve binayla ortak kullanım alanı bulunmayan zemin katı işyeri, dükkân, üst katları konut olarak kullanılan binalarda kısmi Yapı Kullanım İzin Belgeleri alınabilmektedir. Kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi alan bölümler kullanım alanları bakımından ayrı ayrı değerlendirilebilir mi?

- “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin” 64üncü maddesinde:
- “(Değişik birinci fıkra: RG-3/4/2012-28253) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten izin alınması zorunludur....” denilmektedir.
- Yapıların kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi almış olması yönünde mevzuat yönünden bir aykırılık bulunmamakla birlikte yapının bitimi sonrasında düzenlenmesi gereken ve tamamının kullanılmasında sakınca bulunmadığını belirleyen Yapı Kullanım İzin Belgesinin düzenlenmesi zorunluluğunu ortadan kaldırmaz.
- Dolayısıyla kısmi Yapı Kullanım İzin Belgesi almış olan bölümlerin kullanım alanlarını ruhsat bütününe oluşturan bölümlerin kullanım alanlarından ayrı değerlendirmek doğru bir yaklaşım olmaz.

Belediyemiz bina sahiplerine ekstra yük getiriyor diye Yapı Kullanım İzin Belgesi verilmesi aşamasında Enerji Kimlik Belgesi istemiyor. Böyle bir keyfi uygulama olabilir mi?

- Yönetmeliğin 25inci maddesinin dördüncü fıkrasında:
- “Enerji Kimlik Belgesi, Enerji Kimlik Belgesi vermeye yetkili kuruluş tarafından hazırlanır. Bu belge, yeni binalar için yapı kullanma izin belgesi alınması aşamasında ilgili idarelere sunulur. Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmeyen binalara ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilmez. Enerji Kimlik Belgesinde yer alan bilgilerden ve bu bilgilerin doğruluğundan Enerji Kimlik Belgesi düzenlemeye yetkili kuruluş sorumludur.” denmektedir.
- Belediyelerin Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesi aşamasında Enerji Kimlik Belgesini talep etmemesi gibi bir keyfi uygulama sergilemesi doğru değildir.

Enerji Kimlik Belgesi yeni düzenleme öncesinde yapı ruhsatı aşamasında isteniyordu. Yeni düzenleme ile bu Yapı Kullanım İzin Belgesi verilmesi aşamasına ötelendi. Projeci olarak ben bu belgeyi bina tasarımı ve inşaatı bittikten sonra hazırlarsam ve enerji sınıfı C değerinin altında çıkarsa ne olacak?

- Esas olarak bu belgenin erken safhada yani yapı ruhsatı aşamasında hazırlanması daha uygun bir yaklaşımdı. Ancak bu belgeyi üreten web tabanlı BEP-TR programının henüz yeni olması ve işletiminde bazı aksaklıkların yaşanması işlerin işleyişini hızlandırmak adına böyle bir uygulamayı gerekli kılmıştır.
- Yürürlükte olan yönetmelik ve standartlara uygun olarak projelendirilen hiçbir binanın Enerji Kimlik Belgesi bugüne kadar C sınıfından daha düşük bir enerji performansına sahip olarak çıkmamıştır.
- Yine de BEP-TR'nin gün geçtikçe daha etkin bir şekilde çalışmasıyla mevzuatta önceki duruma dönüş yakın bir gelecekte mümkün olabilecektir.

Belediyemiz bina sahiplerine ekstra yük getiriyor diye Yapı Kullanım İzin Belgesi verilmesi aşamasında Enerji Kimlik Belgesi istemiyor. Böyle bir keyfi uygulama olabilir mi?

- Yönetmeliğin 25inci maddesinin dördüncü fıkrasında:
- “Enerji Kimlik Belgesi, Enerji Kimlik Belgesi vermeye yetkili kuruluş tarafından hazırlanır. Bu belge, yeni binalar için yapı kullanma izin belgesi alınması aşamasında ilgili idarelere sunulur. Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmeyen binalara ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilmez. Enerji Kimlik Belgesinde yer alan bilgilerden ve bu bilgilerin doğruluğundan Enerji Kimlik Belgesi düzenlemeye yetkili kuruluş sorumludur.” denmektedir.
- Belediyelerin Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmesi aşamasında Enerji Kimlik Belgesini talep etmemesi gibi bir keyfi uygulama sergilemesi doğru değildir.

Kentsel sit alanı içerisinde bulunan binamız için ısı yalıtımı yaptırabilir miyiz?

- Yönetmeliğin 2nci maddesinin birinci fıkrasının d bendinde yönetmeliğin kapsamı:
- “Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen binalarda, enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik önlemler ve uygulamalar ile ilgili, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşünün alınarak bu görüş doğrultusunda yapının özelliğini ve dış görüntüsünü etkilemeyecek biçimde enerji verimliliğini arttırıcı uygulamaların yapılmasına ilişkin iş ve işlemleri kapsar.” olarak belirlenmiştir.
- Bu tipteki bir bina için bu işlemlerin yapılmasından önce binanın bulunduğu bölgeden sorumlu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’na başvurulması gerekmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

“Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 19uncu maddesinde ortak yerlerde yapılacak işlemler için beşte dört çoğunluk şartı aranırken 42nci maddesinde ısı yalıtımı yapılması için oy çokluğu yeterli görünüyor. Isı yalıtımı için oy çokluğunu sağladığımız binada bu işin yapılmasını istemeyenler 19uncu maddenin işletilmesini talep ediyor. Haklı olabilirler mi?

- 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 19uncu maddesinin ikinci (Değişik: 14/11/2007-5711/8 md.) fıkrasında:
- “Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.”
- 42nci maddesinin dördüncü (Değişik fıkra: 18/4/2007-5627/16 md.) fıkrasında ise:
- “Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir. Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.” denilmektedir.
- 42nci maddenin dördüncü fıkrasında eylemin açık bir ifade ile belirtilmiş olması nedeniyle ısı yalıtımı yaptırmak için kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oy çokluğunu sağlaması yeterlidir. Isı yalıtımı yaptırmak için beşte dört çoğunluk aranmaz.

Yönetmeliğe istinaden hazırlanan “Enerji Kimlik Belgesi Uzmanlarına ve Eğitici Kuruluşlara Verilecek Eğitimlere Dair Tebliğ’de” kamuda çalışan gerekli şartlara sahip teknik personele Enerji Kimlik Belgesi uzmanı belgesi verilebileceğinden bahsediliyor. Kamu çalışanı teknik personel SMM veya SİM olamayacağına göre bu belge ne işlerine yarayacak? Enerji Kimlik Belgesi uzmanı eğitici olan kuruluşumuz bu kimselerden SMM ve SİM belgesi isteyemeyeceğine onun yerine bir belge talep etmeli midir?

- Kamuda çalışan ve gerekli niteliklere sahip olduktan sonra Enerji Kimlik Belgesi uzmanı olan teknik elemanlar kamuda üretilen bina projeleri için Enerji Kimlik Belgesi düzenleyebilirler. Bu belgelerini bunun dışındaki bir amaç için kullanamazlar.
- Eğitici kuruluşlar bu tipteki başvurular için başvuru sahibinden çalıştıkları kurumdan alacakları mesleki unvanları ve teknik personel olduklarına dair belgeyi tebliğ eki olan Ek-4’teki kayıt formuna eklemelidirler.

Ülkemiz şartlarına özel bir yeşil bina standardı var mıdır?

- Henüz ülkemiz şartlarına özel olarak kriterleri belirlenmiş bir yeşil bina tanımımız bulunmamaktadır.
- Bunu tesis etmek için bir çalışma yapılmaya başlanmış ise de henüz başlangıç aşamasındadır.
- Ülkemiz için yeşil bina standardının ne olması gerektiği ile ilgili düşüncesi olan tüm paydaşların (ilgili meslek odaları, inşaat malzemesi üreticileri, dernekler, üniversiteler, vb.) bir araya gelebileceği bir proje gerekli bütçenin sağlanabilmesi amacıyla Kalkınma Bakanlığı'na sunulmuş olup cevap beklenmektedir.

Merkezi Isıtma Sistemi Yönetmeliği ile ilgili Sorular

Isı ölçer, ısı sayacı nedir? Kullanılmasına neden ihtiyaç duyulmuştur?

- Isı ölçer, ısı sayacı olarak adlandırılan ısı ölçüm ekipmanları merkezi veya bölgesel sistemle ısıtılan binalarda ısının bağımsız bölümlerce enerji hırsızlığı yapılmadan, tüketildiği kadar paylaştırılmasını sağlayan adil bir sistemdir.
- Bu sistemde bağımsız bölümler takılan ekipmanlar sayesinde ferdi sistemden farklı olarak ortam sıcaklığını 150C'nin altına indiremezler. Bağımsız bölüm kullanıcıları istedikleri ortam sıcaklığını termostatik vana üzerinde ayarlayarak bu sıcaklık değerinde konutlarını ısıtırlar.
- Ülkemizin enerji ihtiyacının büyük bir kısmını ithal etmesi, herkesin arsa payı bazında yakıt tüketimine katıldığı ortamda suiistimallerin çok sık yaşanıyor olması ve etkin bir yalıtımla beraber enerji tüketiminde %35 mertebelerinde tasarrufun sağlanabiliyor olması ısı ölçer sistemlerinin kullanılmasını zorunlu kılmıştır.

Binama ısı ölçer, ısı sayacı taktırmak zorunda mıyım?

- 02.05.2007 tarih ve 26510 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 7nci maddesinin birinci fıkrasının c bendinde “Merkezî ısıtma sistemine sahip binalarda, merkezî veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemler kullanılır. Buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz.” denilmiş olup,
- 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 42nci maddesinin değişik dördüncü fıkrasında da (18/4/2007-5627/16 md.) “....Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usul ve esaslar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.” denilerek mezkur kanunun bu hükmü gereğince mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 14.04.2008 tarih ve 26847 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmelik” yürürlüğe girmiştir.

Binamız katı yakıtla ısıtıyor. Ayrıca toplam inşaat alanımız iki bin metrekarenin üzerinde ve binamız da çok eski. Bizler de ısı ölçüm ekipmanları kullanmak zorunda mıyız?

- 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” ısı sayacı, ısı ölçer uygulamaları için yakıt cinsi, bina yaşı, metrekare sınırlaması getirmemiştir. Dolayısı ile merkezi veya bölgesel sistemle ısıtılan ve birden fazla bağımsız bölüme sahip olan tüm binalar kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabidir.
- İki bin metrekare konusu 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” ve “Binalarda Enerji Performansı” yönetmeliğinde geçmekte olup kanunda merkezi ısıtma sisteminden bireysel ısıtma sistemine geçiş ve yönetmelikte de yeni yapılacak binalarda merkezi ısıtma sistemi olarak projelendirilmesi gereken binalar için eşik değeri işaret etmektedir.

Kamuya ait lojmanda oturuyoruz ve hiçbirimiz kat maliki değiliz. Kamu lojmanında ikamet edenler olarak biz de ısı ölçüm ekipmanları taktırmak zorunda mıyız?

- Isı ölçüm ekipmanlarının tesisi 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” gereğince değil 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” gereğince olmaktadır.
- 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” binalar için sınıflandırma veya muafiyet getirmemiştir. Dolayısıyla ısı ölçüm ekipmanları tesis edilmeli ve ilgili yönetmelik gereğince de paylaşım yapılmalıdır.

Kamuya ait lojmanda oturuyoruz ve hiçbirimiz kat maliki değiliz. Kamu lojmanında ikamet edenler olarak biz de ısı ölçüm ekipmanları taktırmak zorunda mıyız?

- Isı ölçüm ekipmanlarının tesisi 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” gereğince değil 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” gereğince olmaktadır.
- 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” binalar için sınıflandırma veya muafiyet getirmemiştir. Dolayısıyla ısı ölçüm ekipmanları tesis edilmeli ve ilgili yönetmelik gereğince de paylaşım yapılmalıdır.

Koruma altında olan tarihi eser niteliğinde olan ve merkezi sistemle ısıtılan bir binada oturuyoruz. Biz de ısı ölçüm ekipmanı taktırmak zorunda mıyız?

- 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 2nci maddesinin ikinci fıkrasında:
- “Enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik önlemlerin uygulanması ile özellik veya görünümleri kabul edilemez derecede değişecek olan sanayi alanlarında işletme ve üretim faaliyetleri yürütülen, ibadet yeri olarak kullanılan, planlanan kullanım süresi iki yıldan az olan, yılın dört ayından daha az kullanılan, toplam kullanım alanı elli metrekarenin altında olan binalar, koruma altındaki bina veya anıtlar, tarımsal binalar ve atölyeler, bu Kanun kapsamı dışındadır.” denilmiş olması sebebiyle bu tip binalar için kanunun 7nci maddesinin birinci fıkrasının c bendi işletilemez.

Binamız kentsel dönüşüm kapsamına alındı. Biz de ısı ölçüm ekipmanlarını binamızda tesis etmeli miyiz?

- Kentsel dönüşüm kapsamına alınan ve dönüşüm kapsamında binanın yıkımı veya tadilatı gibi bir tasarrufun söz konusu olduğu yapılarda 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı “Belediye Kanunu’nun” 73üncü maddesi gereği kentsel dönüşüm kapsamında gerekli görülen işlem tamamlanıncaya kadar 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” kapsamında herhangi bir işlem tahsis edilemez.
- 5393 sayılı “Belediye Kanunu” madde 73:
- “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.”

Isı ölçer sisteminin insan sağlığına zararı var mıdır?

- Ölçüm ekipmanları RF 868 frekansında çalışmaktadır. İnsan sağlığı ile ilgili olarak kıyas edilebilecek ölçü SAR (Specific Absorption Rate) radyo dalgalarının veya elektromanyetik enerjinin vücut tarafından emilme hızıdır. AB normlarına göre radyo frekansları için belirlenmiş maksimum SAR değeri 4 W/kg sınırının altında olmalıdır. Ölçüm sırasında kullanılan telsiz sistemine ait SAR değerinin genelde 0,000028 W/kg mertebelerinde olduğu bilinmektedir.

Isı ölçer veya ısı sayaçlarından hangisini kullanmamız gerektiğine nasıl karar vermeliyiz?

- Gerek 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nda” gerekse de “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik’te” ısı sayacı veya ısı ölçerlerin hangi şartlarda kullanılacağı ile ilgili bir hüküm bulunmamaktadır.
- Hangi cihazın kullanılacağı ile ilgili karar yeni binalar için mekanik tesisat proje müellifince, mevcut binalar içinse binanın özelliklerine göre montaj yapacak olan ve firma ve bina yönetimince verilmesi gereken bir karardır.

Biz bina kat malikleri yönetim kurulu olarak oy çokluğu ile karar aldık ve ısı ölçüm ekipmanlarını taktırmayacağız. Yönetim olarak oy çokluğu ile aldığımız bu karar geçerli midir? Yoksa bu karar için oybirliği mi gerekmektedir?

- Yönetim kurullarının her ne çoğunlukla olursa olsun alacağı hiçbir karar kanuna muhalefet teşkil edemez. Isı ölçüm ekipmanlarının tesisi yasal bir zorunluluk olduğundan yönetimlerin gerek oy birliği gerekse oy çokluğu ile aldığı bu yöndeki kararlar yok hükmündedir.

Yöneticimiz bütün ısrarlarımıza rağmen ısı ölçüm ekipmanlarını binamızda tesis etmiyor. Şikâyetimizi Bakanlığınıza mı yoksa bağlı bulunduğumuz belediyeye mi yapmalıyız?

- 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” ne Bakanlığımıza ne de ilgili idarelere bu sistemlerin kurulup kurulmadığına dair denetim yapma, idari yaptırım uygulama gibi bir yetki vermemiştir.
- Dolayısı ile bu sistemlerin kurulmamasından dolayı mağdur olduğunu düşünen bir kat maliki veya onun katından kira akdine oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kişiler şikâyetlerini sadece mahkeme kanalını kullanarak yapabilirler.

Isı ölçüm ekipmanlarının kullanımı yasal bir zorunluluk olduğuna göre bu ekipmanları tesis etmeyenler nasıl bir cezai müeyyideye tabi olacaklardır.

- 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” idari yaptırımlardan bahseden 10uncu maddesinde bu durum net bir ifade ile açıklanmamıştır. Ancak aykırı tutumlar kanuna muhalefet kapsamında sayılabileceğinden açılacak olası davalarda mahkemece bir ceza öngörülmesi ihtimali göz ardı edilmemelidir.

Binamızda ısı ölçüm ekipmanlarını tesis ettik veya etmek üzereyiz hangi resmi kuruma bildirimde bulunmalıyız?

- Isı ölçüm ekipmanlarının tesis edildiğine veya edileceğine dair herhangi bir resmi kuruma bildirimde bulunulmamaktadır. Bu konuda resmi kayıt tutulmadığı gibi izleme, değerlendirme, raporlama ve denetleme faaliyeti de yapılmamaktadır.

Isı ölçüm ekipmanlarını binamızda nasıl tesis edeceğiz?

- Isı ölçer, ısı sayacı uygulamaları genel olarak montaj ile okuma ve faturalandırma hizmetleri olarak iki başlık altında toplanabilir. Ülkemiz genelinde her iki hizmeti de ayrı ayrı veya beraber veren birçok firma mevcuttur. Bina yönetimleri önünde üç yol mevcuttur.
- 1. Bakanlığımızdan yetki belgesi almış olan ve “Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketi” olarak tabir edilen ve www.bep.gov.tr adresinde künyeleri bulunan şirketlerden biriyle anlaşılıp montaj ve okuma hizmeti satın alabilirler. Bu şirketlerle ilgili okumalarda şikayet olması durumunda Bakanlığımızca denetim yapılabilmektedir.
- 2. Bina yönetimleri yeterli teknik donanım ve personele sahipse montaj işlemini Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketi veya bu işle iştigal eden herhangi bir firmaya yaptırdıktan sonra okuma ve faturalandırmayı kendi bünyelerinde halledebilirler.
- 3. Bina yönetimleri bu iş kolu ile iştigal eden herhangi bir firma ile anlaşarak hem montaj hem de okuma ve faturalandırma hizmeti satın alabilirler.

Bina yönetimi olarak bir firma ile anlaştık. Isı ölçüm ekipmanları takılırken bağımsız bölüm kullanıcılarından bazıları kesinlikle bağımsız bölümlerine girilmesine izin vermeyeceğini söylüyor. Ne yapmamız gerekir?

- Kimsenin bağımsız bölümüne zor kullanarak girmek mümkün değildir. Bu gibi durumda montaj yapılırken bu kimselerin rıza göstermediğine dair bir tutanak tutularak binanın bağlı bulunduğu Sulh Mahkemesi'ne 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu'nun” 33üncü maddesine muhalefetten hâkim müdahalesini talep etmek gerekir.
- 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” madde 33:
- “.....Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir. Hâkim, ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye tefhim veya tebliğ eder. (Değişik üçüncü fıkra: 14/11/2007-5711/17 md.) Tespit edilen süre içinde hâkimin kararını yerine getirmeyenlere, aynı mahkemece, iki yüz elli Türk Lirasından iki bin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir.”

Binamızda ısı sayacı kullanılıyor. Ancak kolektörler bağımsız bölümlerin içerisinde ve müdahale ile sıcak su girişinin kesildiğini düşünüyoruz. Yönetim olarak ne yapabiliriz?

- Sistemin doğru çalışması için kolektörlere müdahale edilerek radyatörlere giden sıcak suyun kesilmesine engel olunmalıdır. Eğer bu mümkün değilse kolektörler sadece yetkili kişilerin erişimine imkân verebilecek şekilde bir kutu sisteminin içerisinde alınarak mühür, kilit vb. sistemlerle kapatılabilir.

Kat maliklerimizden bazıları kasıtlı olarak ısı ölçüm ekipmanlarına müdahale ederek bozuyor. Ne yapmamız gerekir?

- 02.07.2012 tarihine kadar 5237 sayılı “Türk Ceza Kanunu’nun” 141inci maddesinin ikinci fıkrasına göre herhangi bir bağımsız bölümden kat maliki veya başka bir sıfatla yararlanmakta olanların bu tür hareketleri hırsızlık suçunu oluşturmakta ve bu konu “Türk Ceza Kanunu’nun” 141inci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiş olan enerji hırsızlığı kapsamına girmekte idi.
- Ancak 6352 sayılı “Yargı Hizmetlerinin Etkinleştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması ve Basın Yayın Yoluyla İşlenen Suçlara İlişkin Dava ve Cezaların Ertelenmesi Hakkında Kanun’un” 105inci maddesi gereğince 5237 sayılı “Türk Ceza Kanunu’nun” 141inci maddesinin ikinci fıkrası mülga hale gelmiştir.
- Dolayısı ile bu tutum içerisinde bulunan kat malikleri için yine 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 33üncü maddesi veya 18inci maddesi uyarınca işlem yapılabilir.
- 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” madde 18:
- “Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.”

Binamıza ısı ölçüm ekipmanlarını taktırdık. Ancak bazı kat maliklerimiz payına düşen ödemeyi yapmayacağını söylüyor. Ne yapabiliriz?

- Konu 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 20nci maddesi kapsamında değerlendirilebilir.
- 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu” madde 20:
- “Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir....”

Yönetim olarak karar alsak termostatik vanalarımızda minimum sıcaklık değeri olarak 150C dışında bir değeri set edebilir miyiz?

- Yönetmelik 150C yi minimum değer olarak öngörmüştür. Yönetimlerin 150C üzerinde bir değeri minimum değer olarak kabul etmelerinde bir sakınca yoktur. Burada dikkat edilmesi gereken husus 150C nin bir hak olarak kabul edilmesi gerektiğidir. Dolayısıyla yönetimlerin 150C nin üzerinde bir değeri kabul edebilmesi için oy birliği şartı aranmalıdır. Ayrıca bağımsız bölümlerden birinin satış veya kira yahut başka bir sebeple devri olursa ve yeni kullanıcı 150C şartını isterse termostatik vanalarda yeniden 150C için ayarlama yapılmalıdır.

Radyatörlerimizin hepsi aynı boyutta ve nitelikte değil. Isı ölçerler ne tip bir radyatöre takıldığını nasıl algılıyor?

- Radyatörlerin ebadı projelendirme aşamasında odanın ısı kaybını karşılayacak kapasitede seçilir. Isı ölçerler monte edildikten sonra programlanarak sisteme tanıtılırlar. Programlama sırasında radyatör tip ve ebat bilgileri dikkate alınarak ısı güçleri de girilir. Bu sayede her bir ısı ölçer hangi ısı büyüklükte ve nitelikte bir radyatöre monte edildiğini bilmiş olur.

İşletme giderleri olarak hangi harcamaları alabiliriz hangilerini alamayız?

- Yönetmeliğin 8inci maddesinin birinci fıkrasında:
- “Merkezî ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 70’i bağımsız bölümlerin ölçülen ısı tüketimlerine göre paylaşılır. Toplam ısıtma giderlerinin % 30’u ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaşılır.” denilmekle birlikte yönetmelikte işletme giderlerinin neler olduğu açıklanmamaktadır.
- İşletme giderleri aynı maddenin üçüncü fıkrasında verilen formülasyondaki “M : Binanın toplam ısı tüketim tutarı (TL)” değerine eklenmesi gereken bir bedeldir.
- İşletme giderleri genel olarak ısıtmadan kaynaklı giderleri ifade eden bir terim olarak düşünülmelidir. Bu itibarla; ısıtma sisteminin bakımı ve küçük çaplı onarımları, ayrı olarak ölçülebiliyor ise ısıtma sistemi su ve elektrik bedelleri, cihazların ölçüm, ayar giderleri türünden giderler bu kapsamda değerlendirilebilir.
- Kazan değişimi, büyük çaplı onarımlar, personel giderleri, aidat türünden giderlerin ise işletme gideri olarak değerlendirilmesi doğru bir yaklaşım değildir.

Kapıcımızdan yakıt ücreti almıyoruz. Kapıcı dairesine de ısı ölçüm ekipmanları takmak zorunda mıyız?

- Yönetmelik gereğince kapıcı dairesinde de ölçüm yapmak mecburidir. Ancak bina yönetimi kapıcıdan yakıt ücreti tahsil etmek istemiyorsa bunu kendisine yansıtmayabilir.

Binamıza ısı ölçüm ekipmanı takacak olan firma banyoya takmaya gerek yok dedi. Bu mümkün mü?

- Islak hacimler genelde bağımsız bölümünün çekirdek kısmında ve genelde de tesisatta son nokta olmaları sebebiyle ısıtmaya fazla ihtiyaç duymayabilirler. Ancak yönetmelik gereğince bağımsız bölümün tüm mahallerine ısı ölçer takılmalıdır. Aksi takdirde tam adil bir paylaşımın oluşamayacağı durumlar ortaya çıkabilir.

Isı sayaç, ısı ölçer uygulamasına geçen sene geçtik. Daha fazla enerji bedeli ödemeye başladım. Tasarruf bunun neresinde?

- Isı ölçüm ekipmanları enerji tasarruf cihazları değildir.
- Bazı kattaki, bazı cephedeki bağımsız bölümlerin daha fazla yakıt bedeli ödemeye başlaması zaten beklenen bir sonuçtur.
- 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanun’u” paylaşımın tüketime göre yapılmasını emretmektedir.
- Bugüne kadar paylaşım arsa payı oranı esasına göre yapıldığı için bazı kat ve cephede oturanlar diğer kat ve cephede oturanların yakıt giderlerinin bir kısmını sübvansede ediyordu. 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanun’u” ile bu durum ortadan kalkmıştır.
- Esas itibarıyla tasarruf mikro ölçekte değil büyük fotoğrafa yani ülke geneline bakıldığında ortaya çıkacaktır.
- Sübjektif yorumlar nihai sonuç için rehber oluşturamaz.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü



Ön ödemeli sayaç kullanıyoruz. Biz de “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik” hükümlerine tabi miyiz? Tabiysek gider paylaşımı için formülasyonu nasıl kullanacağız? %30'luk ortak gider payını nasıl hesaplayacağız?

- Ön ödemeli sayaç kullanıyoruz. Biz de “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik” hükümlerine tabi miyiz? Tabiysek gider paylaşımı için formülasyonu nasıl kullanacağız? %30'luk ortak gider payını nasıl hesaplayacağız?
- Yönetmelikte “üzerine yerleştirildiği ısıtma giriş hattından geçen ısı enerjisi miktarını debi ve sıcaklık farkına göre ölçerek bedelinin önceden ödenmesi prensibine göre çalışan sistemler” ön ödemeli ısı sayacı sistemi olarak tanımlanmış olup yine aynı yönetmelik gereğince de konvansiyonel sistemlerden farklı hükümlere tabi olmuşlardır.
- Buna göre ısıtma ve sıhhi sıcak su gider paylaşımının konvansiyonel sistemlerde yönetmeliğin 8inci maddesinde verilen bir formülasyon gereğince hesaplanması gerekirken 9uncu maddenin birinci fıkrasında “ön ödemeli ısı sayacı sistemi kullanılması hallerinde; 5inci maddenin yedinci fıkrası ile 8inci madde uygulanmayabilir. “ denilerek ön ödemeli sayaçlar için fatura dökümünün ve formülasyonun uygulanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.
- Yönetmelikte “üzerine yerleştirildiği ısıtma giriş hattından geçen ısı enerjisi miktarını debi ve sıcaklık farkına göre ölçerek bedelinin önceden ödenmesi prensibine göre çalışan sistemler” ön ödemeli ısı sayacı sistemi olarak tanımlanmış olup yine aynı yönetmelik gereğince de konvansiyonel sistemlerden farklı hükümlere tabi olmuşlardır.
- Buna göre ısıtma ve sıhhi sıcak su gider paylaşımının konvansiyonel sistemlerde yönetmeliğin 8inci maddesinde verilen bir formülasyon gereğince hesaplanması gerekirken 9uncu maddenin birinci fıkrasında “ön ödemeli ısı sayacı sistemi kullanılması hallerinde; 5inci maddenin yedinci fıkrası ile 8inci madde uygulanmayabilir. “ denilerek ön ödemeli sayaçlar için fatura dökümünün ve formülasyonun uygulanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Binamızda yakıt dönüşümü ve ısıtma sistemi dönüşümü için izlenmesi gereken prosedür nedir?

- 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” 16ncı maddesi 23.06.1965 tarih ve 634 sayılı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” 42nci maddesinde değişiklik yapmış olup “(Değişik dördüncü fıkra: 18/4/2007-5627/16 md.) Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Ancak toplam inşaat alanı iki bin metrekare ve üzeri olan binalarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri arsa payı oranına göre ödenir....” denmektedir.
- Burada dikkat edilmesi gereken hususlar değişimin mutlak suretle kat maliklerince yapılabileceği, değişimin niteliği ve bunun için izlenmesi gereken yolun ne olduğudur.

Yetkilendirilmiş Ölçüm Kuruluşu olmak istiyoruz
başvurumuzu nereye yapabiliriz?

- “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmeliğin” 10uncu maddesinde yazılı şartlara sahip olan şirketler bir dilekçe ile Bakanlığımızın Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü’ne başvurabilirler. Yetkilendirilmiş Ölçüm Kuruluşu olmak için taşra teşkilatlarına başvuru yapılamamaktadır.

Yönetmelikte Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketlerinin yetkilendirildikleri il sınırları içerisinde ticarî faaliyetlerini sürdürdüğünden ve yetkilendirilmiş şirket bulunmayan illerde herhangi bir şirket yetkilendirilinceye kadar başka bir ilde yetkilendirilmiş şirketin aynı yetki belgesi ile şube açarak ticari faaliyetini sürdürebileceğinden bahsediliyor. Bu durumdan faydalanarak şube açan bir şirket o ilde faaliyet gösterecek olan yeni bir Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketi devreye girdiğinde şubesini kapatmak zorunda mıdır?

- Yönetmeliğin 10uncu maddesinin dördüncü fıkrasında açıklanan bu durum için o şirketin şubesini kapatması gerektiği anlamını çıkarmamak gerekmektedir. Yönetmelikteki “herhangi bir şirket yetkilendirilinceye kadar” ifadesi durumu açıklayıcı bir söz dizimi olarak değerlendirilmeli, şube açan şirket için ticari faaliyetini sona erdirme tarihi olarak algılanmamalıdır.