

✓ **18.04.2007 tarih ve 5627 sayılı resmi gazete ile yayınlanan Enerji verimliliği kanunu ile ilgili sorular iki başlık altında ele alınmıştır.**

1- 05.12.2008 tarih ve 27075 sayılı resmi gazete ile yayınlanan BEP(binalarda enerji performansı) yönetmeliği ile ilgili sorular.

2-14.08.2008 tarih ve 26847 sayılı resmi gazete ile yayınlanan MİSGPY (merkezi ısıtma sistemi ve gider paylaşımı)yönetmeliği ile ilgili sorular

✓ **Binalarda enerji performansı yönetmeliği ile ilgili sorular**



❖ **SORU: Binalara mantolama yaptırmak zorunlu mudur?**

•Binalarda mantolama zorunlu değildir. Zorunlu olan husus mantolama yaptırmak değil 02.05.2017 tarihi itibarıyla mevcut-yeni tüm binaların enerji kimlik belgelerini almış olmalarıdır.

❖ **Binalara ısı ölçer, ısı sayacı taktırmak zorunlu mudur?**

5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu “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.” Bu nedenle zorunludur.



❖ **Binaların Enerji Kimlik Belgesini ne zaman ve kimlerden alınmalıdır?**

•Mevcut binalar 5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu’nun” Geçici 6ncı maddesinin ikinci fıkrası gereğince 02.05.2017 tarihine kadar, yeni binalar için 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 ise “ yetkilendirilmesi Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’na bağlı Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü tarafından yapılan Enerji Verimliliği Danışmanlık şirketlerinin sorumluluğundadır.”



❖ **Binamızın enerji performansını artırmak için Bakanlığımızca 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.



❖ **SORU: Birçok bina yönetimi hiçbir prosedürü uygulamadan piyasada bu işi yapan taşeronlar marifetiyle binalarına mantolama yaptırmaktadır. Bu işlemler için proje hazırlatmadan mantolama yaptırmakta olup; çoğu mantolama malzemelerinin yanıcı özellikli olduğu da bilinmektedir. Binamızdaki ısı yalıtımı işlemleri için uygulanması gereken yol nedir?**



•“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 onaylanarak uygulanması sağlanır.” denmektedir.

•Bu tarz işlemler proje ve ilgili idarenin (Belediye) onayı dâhilinde yapılması gereken işlemlerdir.

•Bina yönetimlerinin uygulayacağı aykırı tutumlar hukuki açıdan kendilerini sıkıntıya düşürebilir.



❖ **SORU: Binamız yapı kullanma izin belgesinde sobalı olarak görünüyor, ancak; gerçekte merkezi ısıtma sistemine sahip yakıt ve ısıtma sisteminin değişimi için nasıl bir yol izlenmelidir?**



•Bu tipte bir yapı, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi esas alınarak ısıtma sistemi sobalı bina olarak değerlendirilmektedir. 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.

## ✓ Merkezi Isıtma Sistemi Yönetmeliği ile ilgili Sorular

❖ **SORU:** Binamız katı yakıtla ısınmıyor. 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.

❖ **SORU:** Kamuya ait lojmanda oturuyoruz ve hiçbirimiz kat maliki değiliz. Kamu lojmanında ikamet edenler olarak biz de ısı ölçüm ekipmanları taktırmak zorunlu mudur?



•5627 sayılı “Enerji Verimliliği Kanunu” binalar için sınıflandırma veya muafiyet getirmemiştir. Dolayısıyla ısı ölçüm ekipmanları tesis edilmeli ve ilgili yönetmelik gereğince de paylaşım yapılmalıdır. İlgili kamu idaresine başvurmak gerekmektedir.



❖ **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.

❖ **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.



❖ **SORU:** Yöneticimiz bütün ısrarlarımıza rağmen ısı ölçüm ekipmanlarını binamızda tesis etmiyor. Şikâyetimizi Bakanlığa 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 olduğunı 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.

•Ruhsata aykırı her işlem gibi ısıtma sistem değişiklikleri ilgili idaresine (Belediye) şikâyet edilebilir.



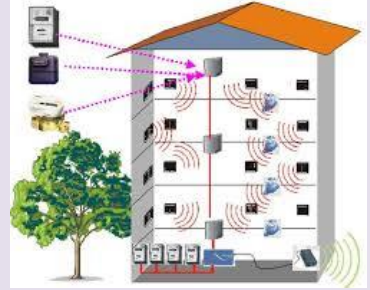
❖ **Bina yönetimi olarak bir firma ile anlaştık. Isı ölçüm ekipmanları takılırken bağımsız bölüm kullanıcılarından bazıları kesinlikle bağımsız bölümlerine girilmesine izin vermeyeceğini söylüyor. Ne yapmamız gerekir?**

•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.



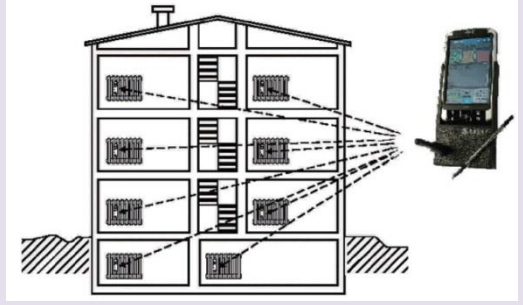


❖ **Kat maliklerimizden bazıları kasıtlı olarak ısı ölçüm ekipmanlarına müdahale ederek bozuyor. Ne yapmamız gerekir?**

Konu “Türk Ceza Kanunu’nun” 141inci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiş olan enerji hırsızlığı kapsamına girmektedir.

•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.”





**İLETİŞİM BİLGİLERİ:**

**Adres:** Anadolu Caddesi No:41 /5 35010 Bayraklı/İZMİR

**E-Posta**  [izmir@csb.gov.tr](mailto:izmir@csb.gov.tr)

**Telefon :** 2323416800

**Faks :** 2323416536