

İVEDİ VE  
GÜNLÜ  
20.09.2017

Sayı :45127171-375.02-E.12966  
Konu :Denetim (ISO 9001 Kalite Yönetim  
Sistemi Belgeleri Hk.)

### DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere, Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketleri 14.04.2008 tarihli ve 26847 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Merkezi Isıtma Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmeliğin 10 uncu maddesi kapsamında ölçüm ve gider paylaşımı belgesi düzenlemek üzere Bakanlığımız tarafından yetkilendirilmektedir.

Yetkilendirilen bu Ölçüm Şirketleri, anılan Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin üçüncü fıkrasındaki amir hüküm uyarınca, yetkilendirilme tarihlerini müteakiben 18 ay içerisinde geçerli durumdaki ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi Belgelerinin aslını veya noter onaylı örneğini Bakanlığımıza sunmakla mükellefidir.

Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketlerinin yetki süreleri, Kalite Yönetim Sistemi belgelerinin geçerlilik süreleri ile sınırlı olup; bu sürenin takibi Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketlerinin sorumluluğu altında bulunmaktadır.

Kalite Yönetim Sistemi Belgesinin geçerlilik süresi dolan veya dolacak olan şirketlere uyarı yazısı yazılmayacak olup; Kalite Yönetim Sistemi Belgelerinin geçerlilik süresinin sona erdiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde güncel ve geçerli durumdaki Kalite Yönetim Sistemi Belgelerini Bakanlığa teslim etmeyen Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketleri hakkında "Yetki Belgesi İptali" işlemi uygulanacaktır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

 e-imzalıdır

Yasin KALEM  
Başkan a.  
Genel Müdür

Ek : Dağıtım Listesi (Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketleri)

İVEDİ VE  
GÜNLÜ  
12.03.2018

Sayı :45127171-375.99-E.44749  
Konu :ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi  
Belgeleri Hk.

### DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 20.09.2017 tarihli ve 12966 sayılı yazı.

Bilindiği üzere, ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenlemek üzere yetkilendirilen ölçüm şirketleri, 14.04.2008 tarihli ve 26847 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin üçüncü fıkrasındaki amir hüküm uyarınca; şirketlerine ait güncel ve geçerli durumdaki TS EN ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi Belgelerinin aslını veya noter onaylı örneğini; ilgede kayıtlı yazımız ile belirtilen süreler dâhilinde Bakanlığımıza sunmakla mükelleftirler.

Bakanlığımıza gönderilen Kalite Yönetim Sistemi Belgelerinin; Türk Akreditasyon Kurumuna (TÜRKAK) akredite olan belgelendirme kuruluşlarından alınmış olması ve belge üzerinde "Belge/sertifika numarası, belgelendirme periyodu, belge-sertifika geçerlilik tarihi, belgelendirme-sertifikasyon tarihi, belgelendirmenin konusu/kapsamı, belgelendirilen şirketin Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmış ve Bakanlığa bildirilmiş adresi, belgenin-sertifikanın geçerlilik durumunun teyit edilebileceği doğrulama adresi/kodu" bilgilerinin bulunması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır  
Yasin KALEM  
Bakan a.  
Genel Müdür

Ek :

- 1 - 20.09.2017 tarihli ve 12966 sayılı yazı (1 sayfa)
- 2 - Dağıtım Listesi (Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketleri, Başvuru Aşamasındaki Şirketler)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 28320554/365.02/  
Konu : Merkezi Isıtma Sistemleri

### DAĞITIMLI

14.04.2008 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren Merkezi Isıtma ve Sıhhi sıcak su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik (MISGP)'e göre uygulama yapılan merkezi sıhhi sıcak su sistemli binalarda ısıtma ve sıhhi sıcak su aynı kazandan beslenmekte ise; bağımsız bölüm kullanıcılarına ait gider belgesinin ısınma tüketimi olmayan aylarda düzenlenmesi esnasında aşağıda belirtilen şekilde uygulama yapılır.

MISGP Yönetmeliği'nin 8'inci maddesi beşinci fıkrası (b) bendine göre hesaplanan binanın toplam sıhhi sıcak su tüketim maliyetinin Yönetmeliğin 8inci maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen esaslara göre merkezî sıhhi sıcak su sisteminin yakıt tüketim miktarı ( $B_y$ ) formülüne göre hesaplanır. Binaya ait yakıt giderinden; ( $B_y$ ) formülüne göre hesaplanan tutar çıkarılarak kalan fark ise Yönetmeliğin 7nci maddesinin ikinci fıkrası gereği bağımsız bölüm kullanıcılarına kapalı kullanım alanları oranında paylaşılır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

DAĞITIM :  
Mısgp Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketleri



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

GÜNLÜDÜR

Sayı : E-45127171-375.99-1457569

09.08.2021

Konu : Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketlerinin  
Yükümlülükleri ile Ölçüm ve Gider  
Paylaşım Faaliyetlerinin Yürütülmesi Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 11.07.2014 tarihli ve 9157 sayılı yazı.  
b) 20.09.2017 tarihli ve 12966 sayılı yazı.  
c) 12.03.2018 tarihli ve 44749 sayılı yazı.

Bilindiği üzere; yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri, 14.04.2008 tarihli ve 26847 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 'Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik' kapsamında, Bakanlığımız tarafından ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenlemek üzere yetkilendirilmekte olup; başvuru şartları ile yetkilendirilen ölçüm şirketleri, Bakanlığımızca [beptr.csb.gov.tr](http://beptr.csb.gov.tr) ve [meslekihizmetler.csb.gov.tr](http://meslekihizmetler.csb.gov.tr) internet sitelerinde tüm vatandaşların erişimine açık olarak yayımlanmaktadır.

**i) Yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerinin mezkûr Yönetmelik kapsamındaki yükümlülükleriyle ilgili olarak;**

Anılan Yönetmeliğin, yetkilendirilmiş kuruluşların özelliklerini düzenleyen 10'uncu maddesinin birinci, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı fıkralarında;

"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."

"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...",

"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 ticarî faaliyetlerini sürdürebilir. Yetkilendirilmiş şirket bulunmayan illerde açılan şubeler ile ilgili bilgiler faaliyete başlanılan tarihten itibaren bir ay içerisinde Bakanlığa bildirilir."

"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."

"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." hükümleri yer almakta olup; yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri, Bakanlığımızca yetkilendirilmelerini müteakiben mevzuat kapsamındaki yükümlülüklerinin yerine getirilmesi noktasında sorumludur.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: CD930CF2-DA07-44DE-9DA3-46B171F6A8E2

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA  
Telefon No :

Belgegeçer No :

03124107980



Bu bağlamda;

- Ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleme faaliyetini olumsuz etkilemeyecek nitelikteki durumları; (Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmesi gereken faaliyet konusuyla ilgili değişiklikler, şirketin ortaklık yapısı, hisse devri, unvan veya tebligat adresinde değişiklik yapılması şeklindeki benzer değişiklikler.) **1 (bir) ay** içerisinde Bakanlığımıza yazılı olarak bildirmeyen yetkilendirilmiş ölçüm şirketi **uyarılır**; hangi sebepten uyarıldığına bakılmaksızın süresi içerisinde bildirim yapılmamasının tekrarı halinde yetki belgesi **İPTAL** edilir.
- Ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleme faaliyetini olumsuz etkileyecek nitelikteki durumlarda; (Şirketin tüzel kişiliğinin yitirilmesi, eksik niceliği veya niteliği haiz teknik personel bulundurma, ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek personellerde meydana gelen değişikliklerin (işten ayrılma/işe giriş vb.) 1 (bir) ay içerisinde Bakanlığımıza bildirilmemesi, geçerlilik süresi dolan KYS Belgesinin yenilenerek güncel ve geçerli durumdaki aslının veya noter onaylı örneğinin 15 (onbeş) gün içerisinde Bakanlığımıza gönderilmemesi, şirketin; Yönetmeliğin 10'uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (ç) bentlerindeki imkân ve kabiliyetleri yitirmesi veya ikinci fıkrasında belirtilen asgari şartları taşıma noktasındaki uygunluğunu kaybetmesi, şirketlerin yetki alınan il dışında Yönetmelik kapsamında faaliyet göstermeleri ile yetki belgesinin usulsüz kullanımı, bu kapsamdaki diğer iş ve işlemler.) yetkilendirilmiş ölçüm şirketine düzenlenen yetki belgesi uyarılmaksızın **İPTAL** edilir.
- Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri bölgesel olarak (il bazında) yetkilendirilmekte olup; Bakanlığımızca yetkilendirilmiş ölçüm şirketi bulunan illerde, Yönetmeliğin 10'uncu maddesi kapsamında faaliyet gösterilmesi istenilen her il için ayrıca yetki belgesi alınması gerekmektedir. Yetkilendirilmiş ölçüm şirketi bulunmayan illerle sınırlı olmak üzere; başka bir ilde yetkilendirilmiş şirket, aynı yetki belgesi ile şube açarak faaliyet sürdürülmesi imkân dâhilindedir. Yetkilendirilen şirketin merkezine bağlı şube açılışını bildiren Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ilanı ile birlikte Yönetmelikte bildirilen süre dâhilinde başvurulması ve Bakanlığımızca uygun bulunması halinde; Bakanlığımızca herhangi bir şirket yetkilendirilinceye kadar yetkilendirilmiş ölçüm şirketi bulunmayan illerde aynı yetki belgesi ile ölçüm ve gider paylaşım faaliyeti yürütülebilir. Ancak; yetkilendirilmiş ölçüm şirketi bulunmayan ilde Bakanlığımızca herhangi bir şirket yetkilendirilmesi halinde, yetki belgesi düzenlenen il haricindeki ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleme yetkisi; Bakanlığımızca uyarılmaksızın re'sen İPTAL edilir. Bakanlığımızca yetki belgesi düzenlenmiş olan mevcut yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri; şirket merkezlerini yetkili olunan il dışına taşıyarak aynı yetki belgesi ile başka bir ilde faaliyet gösteremezler. Yetkilendirilmiş ölçüm şirketi yetki belgesini haiz şirket haricinde aynı yetki belgesiyle ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleme faaliyeti yürütülemez.
- Yetki belgesinin usulsüz kullanımı halinde (*Yetkilendirilen il sınırları haricinde Yönetmelik kapsamında faaliyet gösterilmesi, Yönetmeliğin yetkilendirilmiş ölçüm kuruluşlarının özelliklerini düzenleyen 10'uncu maddesinde belirtilenler ile Yönetmelik kapsamında Bakanlığımıza bildirilen bilgi veya belgelerin gerçeğe aykırı düzenlenmesi şeklindeki benzer haller.*) Bakanlığımızca düzenlenmiş olan yetki belgesi bir daha verilmemek üzere İPTAL edilir. Yetki belgesinin usulsüz kullanılması haricindeki yetki iptali işlemlerinde; Yönetmelik kapsamında yeniden yetkilendirme başvurusunda bulunulabilir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: CD930CF2-DA07-44DE-9DA3-46B171F6A8E2

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA  
Telefon No :

Belgegeçer No :

03124107980



- Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri, anılan Yönetmeliğin 10'uncu maddesinin üçüncü fıkrasındaki amir hüküm, **İlgi (b) ve İlgi (c) yazılar ile belirlenen süreler dâhilinde** Kalite Yönetim Sistemi (KYS) Belgelerinin aslını veya noter onaylı örneğini Bakanlığımıza sunmakla mükelleftir. Bakanlığımıza gönderilen KYS Belgelerinin; **Türk Akreditasyon Kurumu**'na (TÜRKAK) akredite olan belgelendirme kuruluşlarından alınmış olması veya belgeyi veren belgelendirme kuruluşunun şirkete ait KYS Belgesi özelinde, Uluslararası Akreditasyon Forumu (IAF) karşılıklı tanınma antlaşmasında yer alan akreditasyon kurumlarınca akredite edilmiş belgelendirme kuruluşlarınca verildiğine dair TÜRKAK'dan alınmış '**Akredite Belge İnceleme Formu**' ile birlikte Bakanlığımıza gönderilmesi gerekmektedir. Yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerinin yetki süreleri, KYS belgelerinin geçerlilik süreleri ile sınırlıdır. Bu sürenin takibi yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerinin sorumluluğu altında bulunmaktadır. Güncel ve geçerli durumdaki ISO 9001 KYS belgelerini süresi dâhilinde Bakanlığımıza sunmayan şirkete, ayrıca bir uyarı yazısı yazılmayacak olup; yetkilendirilmiş ölçüm şirketi hakkında '**Yetki Belgesi İptali**' işlemi uygulanır.

ii) **Yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri olarak tarafınızca ifa edilen ölçüm ve gider paylaşımı faaliyetleriyle ilgili olarak**, işbu yazı ve eklerinde belirtilen tüm hususların dikkate alınması, eklerde izah edilen konulara ilişkin Bakanlığımıza mükerrer görüş başvurusunda bulunulmaması hususlarında; Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat ORAL  
Bakan a.  
Mesleki Hizmetler Genel Müdürü

Ek:

- 1 - İlgi (a), (b) ile (c) yazılar (3 Sayfa)
- 2 - Ölçüm ve Gider Paylaşım Faaliyetlerine Yönelik Açıklamalar (5 Sayfa)
- 3 - Dağıtım Listesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: CD930CF2-DA07-44DE-9DA3-46B171F6A8E2

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA  
Telefon No :

Belgegeçer No :

03124107980



## ÖLÇÜM VE GİDER PAYLAŞIMI FAALİYETLERİNE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerince yürütülen ölçüm ve gider paylaşımı faaliyetleriyle ilgili olarak aşağıda ifade edilen konu ve hususlar dikkate alınarak uygulama yürütülmesi gerekmektedir.

- Mevcut ve yeni yapılacak birden fazla bağımsız bölüme sahip merkezî veya bölgesel ısıtma ve sıhhi sıcak su sistemli binalarda, ısıtma ve sıhhi sıcak su giderlerinin, bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaşılmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi; 14.04.2008 tarihli ve 26847 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ‘Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmelik’ kapsamında olup; ısıtma sistemlerini işletilmesine veya ölçüm ve gider paylaşım cihazlarında yaşanan sorunlara ilişkin hususlar ile merkezî soğutma sistemleri Yönetmelik kapsamında bulunmamaktadır. Öte yandan; Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 3’üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde geçen, “Bağımsız bölüm: Tamamlanmış bir binanın kat, daire, büro, dükkân, mağaza, mahzen, depo ve benzeri bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan birimlerini ifade eder” amir hükmü uyarınca yapı kullanma izin belgesine sahip olmayan binalar Yönetmelik kapsamında yer almamaktadır.
- Merkezi sistemlerde kullanılan ölçüm ve gider paylaşım ekipmanlarının üretimi, piyasaya arzı, bakımı, muayenesi, garanti kapsamı vb. hususlar Bakanlığımız görev, yetki ve sorumluluk alanı kapsamında bulunmamakta olup; 3516 sayılı ‘Ölçüler ve Ayar Kanunu’, 7223 sayılı ‘Ürün Güvenliği ve Teknik Düzenlemeler Kanunu’, 6502 sayılı ‘Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’, 06.07.2018 tarihli ve 30470 sayılı ‘Isı Sayaçları Muayene Yönetmeliği’, 13.06.2014 tarihli ve 29029 sayılı ‘Satış Sonrası Hizmetler Yönetmeliği’ ile ilgili cihazlara ilişkin diğer mevzuat ve standartlar kapsamında yürütülecek iş ve işlemler Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile Ticaret Bakanlığı’nın uhdesinde bulunmaktadır.
- Binalarda kullanılan ısıtma sistemleri ve bu sistemlerde gerçekleştirilmesi istenen tadilat işlemlerinde plan ve projeye uygunluğun takip, tespit ve gereğinin yerine getirilmesi hususları Bakanlığımızın görev ve sorumluluk alanında bulunmamakta olup; konunun uygunluğunun projelerin onaylandığı ilgili idarelerce değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Isıtma giderlerinin bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaşılmasında, **ısıtma sisteminin nev’inden bağımsız olarak Yönetmeliğin 8’inci maddesi ile belirlenen ısıtma ve sıhhi sıcak su gider paylaşımı hesaplaması ilkeleri** uyarınca işlem tesis edilmesi gerekmekte olup; **bunun dışında herhangi bir hesaplama yöntemi bulunmamaktadır.**
- Sıhhi sıcak su sistemlerindeki sıhhi sıcak su giderleri; sıhhi sıcak su üretimini sağlayan ısıtma sisteminin merkezî ısıtma sisteminden bağımsız olması halinde, Yönetmeliğin 5’inci maddesinin (a) fıkrasında; sıhhi sıcak su üretimini sağlayan ısıtma sisteminin merkezî ısıtma sistemine bağımlı olduğu durumda Yönetmeliğin 5’inci maddesinin (b) fıkrasında yer alan sıhhi sıcak su gider paylaşımı hesaplaması ilkeleri uyarınca belirlenir. Isıtma ve sıhhi sıcak su sisteminin aynı kazandan beslendiği sistemlerde merkezî ısıtma sisteminin payı, merkezî sıhhi sıcak su sisteminin tüketimi çıkartıldıktan sonra kalan bütün tüketim miktarıdır. Daha önce de belirtildiği üzere İlgi (c)’de kayıtlı sayılı yazımız uyarınca ısıtma ve sıhhi sıcak su sistemi aynı kazandan beslenen merkezî sıhhi sıcak su sistemli binalarda, ısınma tüketimi olmayan aylarda yürütülecek gider paylaşımı uygulaması; Bakanlığımızca ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenlemek üzere yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerine bildirilmiştir. Buna göre, bahse konu Yönetmeliğin 8’inci maddesi beşinci fıkrası (b) bendine göre hesaplanan binanın toplam sıhhi sıcak su tüketim maliyetinin Yönetmeliğin 8’inci maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen esaslara göre merkezî sıhhi sıcak su sisteminin yakıt tüketim miktarı (By) formülüne göre hesaplanır. Yakıt tüketim miktarı ile birim yakıt tutarı çarpılarak binanın toplam sıcak su tüketim tutarı (TL) hesaplanır. Binaya ait yakıt giderinden; (By) formülüne göre hesaplanan tutar çıkarılarak kalan fark ise Yönetmeliğin 7’nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca bağımsız bölüm kullanıcılarına kapalı kullanım alanları oranında paylaşılır. Isınma tüketimi olmayan aylarda geçerli olmak üzere ısıtma ve sıhhi sıcak su sisteminin aynı kazandan beslendiği sistemlerde gider paylaşımı, Bakanlığımızın İlgi (c)’de kayıtlı yazısı uyarınca gerçekleştirilir. Bunun dışındaki tüm

- sistemlerde, mezkûr Yönetmeliğin 8'inci maddesi ile belirlenen sıhî sıcak su gider paylaşımı hesaplaması ilkeleri uyarınca işlem tesis edilmesi gerekmektedir.
- Merkezi ısıtma ve sıhî sıcak su sistemlerinin uygun çalışmasını ve işletilmesini sağlamak amacıyla ısıtılan bağımsız bölümlerdeki iç ortam sıcaklığının 15°C'nin altına düşmeyecek şekilde ayarlanmasında (asgari performans kriteri) ve bu yönde gerekli tüm tedbirlerin alınmasında bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerinin sorumluluğu bulunmaktadır. Ayrıca, bağımsız bölüm kullanıcılarının ilgili mevzuat ile belirlenen asgari performans kriterini sağlamakla mükellef olmaları sebebiyle; bağımsız bölümlerdeki tüm mahallerde termostatik vanaların ortam sıcaklığının minimum 15°C olacak şekilde açık konumda tutmaları ve ısı ve sıhî sıcak su ölçüm ve gider paylaşım ekipmanlarına manipülatif müdahalelerde bulunmamaları gerekmektedir. Bina genelindeki bağımsız bölüm kullanıcılarının isteğine veya bağımsız bölümlerin ikamet/doluluk, kullanım amacı vb. durumlarına bakılmaksızın; binanın onaylı plan ve projelerine göre merkezi ısıtma sistemi dâhilindeki tüm bağımsız bölüm kullanıcılarının merkezi ısıtma sistemine ait gider paylaşımlarındaki hem %70'lik hem de %30'luk paylara iştirak etmeleri ilgili mevzuat gereği zaruridir.
  - Isı gider ölçüm ve paylaşım ekipmanından kaynaklanan arıza sebebiyle veri alınamayan bağımsız bölümlere ilişkin olarak, Yönetmeliğin 11'inci maddesinin birinci fıkrasındaki amir hüküm gereğince; bahse konu bağımsız bölümlerin önceki benzer gider paylaşım belgesi düzenlenen dönemlerdeki tüketimlerine göre veya aynı gider paylaşımı döneminde yön, cephe ve kat olarak benzer durumdaki ve arızalı durumda olmayan benzer bağımsız bölümlerin tüketimleri esas alınarak bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketlerince veya yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerince uygulama yürütülür. Ölçüm ve gider paylaşımı ekipmanlarında tespit edilen sorunlar, gider paylaşımında mağduriyetlere sebep olmayacak makul bir süre içerisinde ivedilikle giderilerek; sistemin uygun işletilmesi noktasında gerekli tedbirler alınır. Ancak, Yönetmelik hükmü uyarınca ısı gider ölçüm ekipmanlarında arıza haricindeki manipülasyon vb (bağımsız bölümlerin mahal sıcaklıklarının asgari 15°C olarak sağlanmadığı durumlar) faaliyetlere yönelik işlem tesis edilemez.
  - Gider paylaşımının bina genelindeki ısı gider ölçüm ve paylaşım ekipmanlarında yaşanan genel arıza sebebiyle ifa edilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, genel arıza probleminin gider paylaşımlarında mağduriyetlere sebep olmayacak makul bir süre içerisinde ivedilikle giderilmesine kadar, 634 sayılı 'Kat Mülkiyeti Kanunu'nun genel hükümleri çerçevesinde Kat Malikleri Kurulu tarafından alınacak karar ile geçici ısı gider paylaşımı düzenlemesi tesis edilebileceği; bu kapsamda ilgili kat maliklerinin de Yönetmeliğin 5'inci maddesinin ikinci fıkrasındaki amir hüküm doğrultusunda genel arızanın giderilmesine ilişkin iş ve işlemlere izin vermek mecburiyetinde oldukları değerlendirilmektedir.
  - Binanın aylık/yıllık ısıtma enerjisi ihtiyacı, bina yapı bileşenlerinin yalıtım durumu, binanın/bağımsız bölümün yönlenmesi, sızdırmazlık ve engel durumu, coğrafi konum ve şartlar, konuma göre yıllık ısıtma/soğutma gün sayısı, bina tipolojisi, pencere duvar oranı, işletmeden kaynaklı kayıplar vb. çoklu değişkenlere binaen **her bina ve/veya bağımsız bölüm için 15°C mahal sıcaklığının sağlanabilmesi noktasında ilgili mer'i mevzuatta teknik olarak referans kalori belirleme düzenlemesi bulunmamaktadır.** Gider paylaşımı sisteminde manipülasyon gerçekleştirildiğinin (bağımsız bölümlerin mahal sıcaklığının asgari 15°C olarak sağlanmadığının) teknik olarak tespitinin yapılması halinde; manipülasyon yapan bağımsız bölüm kullanıcılarının ödeyeceği tutara ilişkin olarak, 634 sayılı 'Kat Mülkiyeti Kanunu' kapsamında "Kat Malikleri Kurulu" tarafından alınacak karar veya Kat Malikleri Kurulu'nun işbu hususta yetki kullanılmasına muvafakat verdiği "Yönetim Kurulu" kararı gereği işlem yapılabileceği değerlendirilmektedir. Ancak; bina yönetim kurulları tarafından alınacak kararlar ile, Yönetmelik'in 8'inci maddesinde belirtilen ısıtma ve sıhî sıcak su gider paylaşımı hesaplaması ilkelerine mugayir ve/veya işbu hesaplama yöntemi haricinde gider paylaşım usulü belirlenemez.
  - Yönetmelik kapsamındaki gider paylaşımı işleminin; binanın toplam ısı tüketim tutarının, bağımsız bölümlerin ölçülen ısı tüketimleri ile kullanım alanlarına göre belirlenen oranlarda



paylaştırılmasından ibaret olduğu açıktır. Bir başka ifadeyle; binanın toplam ısı tüketim tutarından (Örneğin; doğal gaz kullanılan yakıcı cihazlarda: Isı merkezine gelen doğalgaz faturası bedeli), bağımsız bölüm kullanıcısının payına düşen toplam tüketim tutarının ilgili formülasyona göre hesap edilmesidir. Buradaki esas; ilgili gider paylaşım döneminde binaya gerekli olan ısı ihtiyacının sağlandığı ısı üreticisinde (yakıcı cihaz) kullanılan yakacak (yakıt) tüketim miktarına ait bedelin tevzi edilmesidir. Yakacak olarak elektrik kullanan elektrikli kazanlar haricinde ısıtma sistemindeki elektrik kullanımı; ısı ve/veya sıhhi sıcak su gider paylaşımı kapsamında değerlendirilmemelidir. Bağımsız bölüm ısıtma veya sıhhi sıcak su gider paylaşım bildirimlerinin muhteviyatında Yönetmeliğin 5'inci maddesinin yedinci fıkrası kapsamındaki bilgilere yer verilir. Buna göre, ısı merkezindeki ısı üretici cihazda binanın ısıtma enerjisi ihtiyacını karşılanırken sarf edilen yakacak bedeli haricinde sabit ya da değişken kalemler belirlenerek; ısı ve/veya sıhhi sıcak su gider paylaşım belgelerine konulamaz.

- Yönetmeliğin 5'inci maddesinin dördüncü fıkrasındaki, “*Merdiven sahanlığı, giriş holü, ısıtma merkezleri ve benzeri ortak kullanım mahallerinde, tüketim ölçülmez. Kullanıma bağlı ısı veya sıhhi sıcak su tüketimi çok olan yüzme havuzu, sauna, kapıcı dairesi ve benzeri mahaller için ise tüketimin ölçülmesi mecburidir.*” hükmü uyarınca merdiven sahanlığı, giriş holü, ısıtma merkezleri, sığınaklar vb. ısıtılan ortak kullanım mahallerinde ölçüm yapılmaz. Kullanıma bağlı ısı veya sıhhi sıcak su tüketimi olan kapıcı / görevli dairesi, bina veya site yönetim odası, güvenlik kulübesi vb. mahaller ile ticari amaç içermeyen ortak alan niteliğindeki sosyal tesis, yüzme havuzu, sauna, jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, çocuk oyun alanları, çocuk bakım üniteleri, spor birimleri benzeri mahaller için ise ölçüm yapılması mecburidir; ancak bu mahallerdeki ısıtma ve sıhhi sıcak su gider paylaşımının 634 sayılı ‘Kat Mülkiyeti Kanunu’ kapsamında ‘Kat malikleri Kurulu’nda alınacak karar ile belirlenebileceği mütalaa edilmektedir. Bununla birlikte; Kat Malikleri Kurulu’nca söz konusu mahallerdeki gider paylaşımına ilişkin alınacak karar ile Yönetmelik kapsamında hazırlanması gereken gider paylaşım belgelerinde, Yönetmeliğin 5'inci maddesi ile belirlenmiş olan kalemler haricinde tanzim yapılmasının uygun olmadığı; bu konuda ısıtma ve sıhhi sıcak su gider paylaşımı haricindeki diğer giderlerde yapılageldiği gibi 634 sayılı ‘Kat Mülkiyeti Kanunu’nun genel hükümleri kapsamında işlem yürütülebileceği değerlendirilmektedir.
- Aylık veya bina yönetim kurullarınca belirlenen dönemlerde hazırlanan ısıtma veya sıhhi sıcak su tüketimlerine ait gider paylaşım bildirimleri icmalı; Yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrasında geçen “*Aylık veya belirli dönemlerde hazırlanan ısıtma veya sıhhi sıcak su giderlerine ait bağımsız bölüm paylaşım bildirimleri icmalı, 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.*” hükmü uyarınca bağımsız bölüm kullanıcılarının takibine imkân verecek şekilde bina girişinde asgari 3 (üç) gün süre ile ilan edilir. Bina yönetim kurulları, ısı gider paylaşım ekipmanlarının tesis edilmesi ile ısı ve sıhhi sıcak su giderlerinin tüketim ölçümlerinin yapılarak; bağımsız bölüm kullanıcılarına paylaştırılması kapsamındaki tüm iş ve işlemlerin sağlanması noktasında yükümlüdür. Bina girişinde yer alan panolara ilan asılması, 634 sayılı ‘Kat Mülkiyeti Kanunu’ kapsamında anagayrimenkulün yönetimiyle ilişkili olması sebebiyle bu konunun yürütülmesinin bina yönetim kurulları vasıtasıyla mümkün olacağı değerlendirilmektedir. Bina yönetim kurullarınca ölçüm yapma ve gider paylaşım belgesi düzenlenmesi işine yönelik hizmet alımı yapıldığı durumlarda, yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri gider paylaşım icmalarını ilgili dönemlerde hazırlayarak bina girişlerinde ilan edilmek üzere bina yönetim kurullarına bildirmekle; bina yönetim kurulları da icmal listelerini ilan etmekle mükelleftirler.
- Tüketim ölçülmesinde ısı ölçer (pay ölçer / ısı pay ölçer) kullanılan binalarda; bağımsız bölüm içerisinde yer alan merkezi ısıtma sistemi dâhilindeki tüm ısıtıcı cihaz gruplarına ısı ölçer takılması ve tüketimlerin ölçülmesi mecburidir. Radyatörlerin ısı tüketiminin belirlenmesinde kullanılan ısı maliyet bölüştürücülerin ölçüm yaklaşımı için gerekli olan değerlendirme faktörleri vb. tüm parametrelerinin teknik bakımdan doğru çalışabilecek şekilde ayarlanması ve işletilmesi gerekmektedir. Isıtıcı cihaz olarak radyatör kullanılan

binalardaki tüm radyatörlerde TS EN 215 standartına uygunluk belgesine sahip termostatik radyatör vanası; yerden ısıtma vb. sistemlerde bağımsız bölümlerdeki tüm mahallerde bağımsız bölümdeki kollektörle bağlantısı olan oda sıcaklığı kontrol ekipmanları; merkezi iklimlendirme ile ısıtılan binalarda bağımsız bölümlerdeki tüm mahallerde bağımsız bölümdeki iklimlendirme sistemi ile bağlantısı olan oda sıcaklığı kontrol ekipmanları kullanılması gerektiği değerlendirilmektedir. Merkezi veya bölgesel ısıtma sistemli binalarda, can ve mal güvenliği açısından ısıtma sistemi ve tesisatında meydana gelebilecek basınç yükselmelerine karşı gerekli emniyet tedbirleri alınarak sistemin güvenli işletilmesi sağlanır.

- Bir merkezden elde edilen ısıtma enerjisi ile bir binada birden fazla bağımsız bölümün ısıtılmasını sağlayan merkezi ısıtma sistemlerinde ısıtma gider paylaşımı hesaplanmasında, Yönetmeliğin **8'inci maddesinin birinci fıkrası**; bir merkezden elde edilen ısıtma enerjisinin birden fazla binaya dağıtılarak bağımsız bölümlerin ısıtılmasını sağlayan bölgesel ısıtma sistemlerinde ısıtma gider paylaşımı hesaplanmasında, Yönetmeliğin **8'inci maddesinin ikinci fıkrası** uyarınca işlem tesis edilir.
- Üzerine yerleştirildiği ısıtma giriş hattından geçen ısı enerjisi miktarını debi ve sıcaklık farkına göre ölçerek bedelinin önceden ödenmesi prensibine göre çalışan ön ödemeli ısıtma sayacı sistemlerine ilişkin olarak; Yönetmeliğin 9'uncu maddesinin birinci fıkrasında geçen; "Ön ödemeli ısı sayacı sistemi kullanılması hallerinde; 5 inci maddenin yedinci fıkrası ile 8 inci madde uygulanmayabilir." hükmü uyarınca iş ve işlem tesis edilir. Buna göre ısıtma ve sıhhi sıcak su gider paylaşımı, konvansiyonel sistemlerde (ısı sayaçları ile ölçüm yapılarak tüketim sonrasında hesaplama yapılan sistemler) Yönetmeliğin 8'inci maddesinde yer alan formülasyon uyarınca hesaplanırken; ön ödemeli sistemlerde (öncesinde ısı satıldığı için tüketim değerleri belirlenemediğinden yönetimlerce belirlenen birim fiyatlar üzerinden satın alınır) gider paylaşım belgesi dökümü ve formülasyonun uygulanmasına ihtiyaç duyulmayabilir.
- Bakanlığımız görev ve çalışma konularıyla ilgili mezkûr mevzuat kapsamında, binalarda kullanılan ısıtma sistemi dâhilindeki kazanların işletme dönemleri veya ısıtma saat aralıklarıyla ilgili bir düzenleme bulunmama ile birlikte; bireysel veya merkezi ısıtma sistemini haiz binalarda ısınmada kullanılan yakma sistemlerinin işletilme esasları ve bu sistemlerde kullanılacak katı, sıvı ve gaz yakıtların kriterleriyle ilgili ilave veya yeni önlem, tedbir, uygulama vb. içeren 'İl Mahalli Çevre Kurulu' kararları ile mahallin sıhhi ahvalinin sürekli gözetilerek kişi ve toplum sağlığının korunması amacıyla İl Mahalli Çevre Kurulu Kararlarını da göz önünde bulundurarak alınan 'İl Umumi Hıfzıssıhha Kurulu' kararları alınabilmektedir. Bu kapsamda, hizmet sunulan bina yönetim kurullarına gerekli bilgilendirme sağlanmalı ve uygulama tesis edilmelidir.
- Kat mülkiyetine konu olan anagayrimenkulün yönetimine ilişkin konuların, anagayrimenkulun kullanılmasından veya yönetiminden çıkan anlaşmazlıkların ve kat maliklerinin bu yöndeki talepleri ile kat mülkiyeti veya kat irtifakıyla ilgili diğer tüm konuların 634 sayılı 'Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında Kat Malikleri Kurulu'nda görüşülerek çözüme kavuşturulması gerektiği; anlaşmazlığın devamı halinde, 634 sayılı 'Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33'üncü maddesinin 5711 sayılı Kanun'la değişik birinci fıkrasındaki, "... 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, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir..." hükmü ile, anılan Kanunun Ek 1'inci maddesindeki, "Bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir." hükümleri çerçevesinde ilgili mahkemelere müracaat edilebileceği mütalaa edilmektedir.
- Ölçüm ve gider paylaşımı hizmeti verilen binalarda; bina yönetim kurulları ile bağımsız bölüm kullanıcılarına yönelik olarak konuya ilişkin mevzuat kapsamında eğitim ve/veya bilgilendirme faaliyetlerine gerekli özenin gösterilmesi noktasında gereken tüm tedbirlerin ivedilikle alınarak; hizmet sunumu yapılan tarafların hatalı veya eksik bilgilendirilmesinin önüne geçilmesi gerekmektedir.

- ‘Yetkilendirilmiş Ölçüm Kuruluşu Yetki Belgesi’ kapsamında yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri tarafından yürütülen ölçüm ve gider paylaşım faaliyetlerine yönelik olarak **Bakanlığımız tarafından gönderilen yazılara süresi dâhilinde cevap verilmesine ehemmiyet gösterilmesi gerekmektedir.**
- Bakanlığımız logo ve isminin herhangi bir mecrada kullanımı ile ilgili Yönetmelik kapsamında hiçbir şirkete izin veya yetki verilmediğinden; **yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerince Bakanlığımıza ait logo, isim vb. bilgilerinin kullanılması uygun görülmemektedir.**