

---

# **Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik**

**Mine YEŞİLATA  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Enerji Verimliliği Daire Başkanlığı  
Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü**

# İçerik

---

## 1. Giriş

Amaç, kanuni çerçeve, kapsam, düzenleme

## 2. Gider paylaşımı uygulaması ve hesabı

Isı ve sıcaklık kontrol ekipmanları, görev, yetki ve sorumluluklar, uygulama ilkeleri, gider paylaşımı hesabı, özel durumlar

## 3. Yetkilendirme ve özel hükümler

Yetkilendirme başvurusu ve aşamaları, bina ve yönetmelikle ilgili özel hükümler

## 4. Sonuç

---

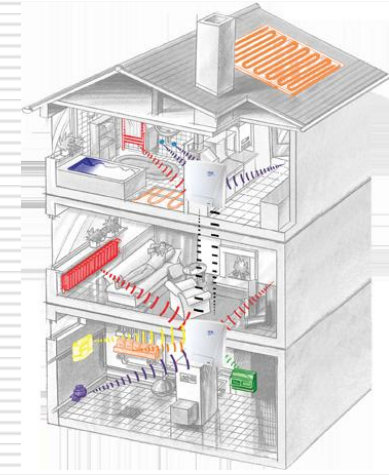
# 1. Giriş

# Amaç

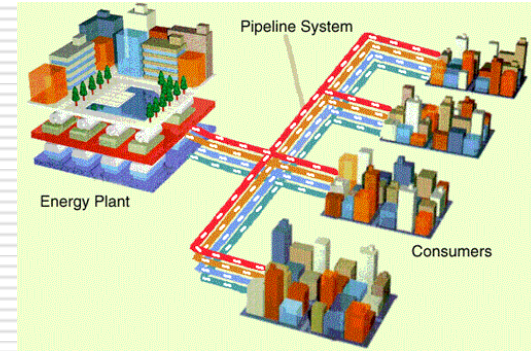
mevcut ya da yeni,  
birden fazla bağımsız bölüme sahip,  
merkezî ya da bölgesel ısıtma ve  
sıhî sıcak su sistemli,

**binalarda;**  
ısıtma ve sıhî sıcak su  
**giderlerinin,**  
bağımsız bölüm kullanıcılarına  
**paylaştırılmasına,**

ilişkin **usûl ve esasları** belirlemektir.



**merkezi**



**bölgesel**

# Kanuni çerçeve

## Yürürlük:

14 Nisan 2008 Tarih ve 26847  
(Mükerrer) Sayılı Resmi Gazete

## Madde 7(c)

**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.**

## Gerekeç:

18.04.2007 tarih ve 5627  
sayılı Enerji Verimliliği  
Kanunu  
Madde 7(c) ve 16

## Dayanak:

23/6/1965 tarihli ve 634  
sayılı Kat Mülkiyeti  
Kanunu  
Madde 42 (4)

## Madde 16

**.....Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usûl ve esaslar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.**

# Kapsam

---

## Yönetmelikte;

- ❑ Uygulama, işletim ve denetim sırasında; kullanıcıya ve işletmeciye rehberlik edecek hükümlere,
- ❑ Gider paylaşım hesaplamalarının nasıl yapılacağına ilişkin denklemlere,
- ❑ Yetkilendirilmiş ölçüm, dağıtım ve satış şirketlerinin özellikleri ile yetkilendirilmeleri ile ilgili hususlara,
- ❑ Mevcut binalar hakkında uygulanacak hükümlere,

yer verilmiştir.

# Düzenleme

5 bölüm:  
16 madde + 2 geçici madde

## Merkezî Isıtma ve Sıhî Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik

<b>BİRİNCİ BÖLÜM</b> Amaç ve Kapsam, Dayanak, Tanımlar	<b>Maddeler</b> <b>1,2,3</b>
<b>İKİNCİ BÖLÜM</b> Görev, Yetki, Sorumluluk ve Uygulamalar	<b>Maddeler</b> <b>4,5</b>
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</b> Ölçüm Ekipmanları ve Gider Paylaşımı	<b>Maddeler</b> <b>6,7,8,9</b>
<b>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM</b> Yetkilendirilmiş Kuruluşların Özellikleri	<b>Madde</b> <b>10</b>
<b>BEŞİNCİ BÖLÜM</b> Çeşitli ve Son Hükümler, Özel durumlar	<b>Maddeler</b> <b>11,12,13,14,15,16</b> <b>Geçici Maddeler</b> <b>1,2</b>

---

## 2. Gider paylaşımı uygulaması ve hesabı



# Temel yaklaşım

---

**Enerji Verimliliği Kanunu (EVK) doğrultusunda hazırlanan MISSSY ile öncelikle ısıma verimliliği ve adaleti ön plana çıkarılmaktadır.**

**Kullanımı zorunlu hale getirilen 'Isı Kontrol ve Ölçüm Ekipmanları' sayesinde; merkezi sistemle ısıtılan binalarda her bağımsız bölüm daha kontrollü ısı ve sıcak su tüketecek; ayrıca kullandığı kadar enerji ücreti ödeyecektir.**

# Isı kontrol ve ölçüm ekipmanları

1. Tüketilen enerjiyi sınırlandırabilmek için merkezî ısıtma sistemi kullanılan binalarda TS EN 215'e uygun termostatik radyatör vanası kullanılır.

2. Isıtma ve sıhhi sıcak su tüketimlerini ölçmek için mahaller ölçüm ekipmanları ile donatılır. Bağımsız bölüm kullanıcıları bu maksatla yapılacak iş ve işlemlere izin vermek mecburiyetindedir. Arıza ve bakım halleri hariç olmak üzere bağımsız bölüm kullanıcıları ölçüm ekipmanlarına müdahale edemez.

**NOT: Binalarda kullanılan merkezi sistemin türü kullanılacak ölçüm ekipmanının türünü belirlemektedir.**

Radyatör suyunun bağımsız bölüme birden fazla kolondan gönderildiği durumda **ısı payölçer,**

Radyatör suyunun tek bir noktadan gönderildiği (kollektörlü - mobil sistem) bağımsız bölümlerde **ısı sayacı,**

Merkezi sıcak su sistemi kullanılması durumunda, ayrıca bir **sıcak su sayacı,**

# 1. Termostatik vana

Radyatörlerin üzerinde bulunan ve sıcaklığı ayarlayabilen bu özel vana sayesinde istenilen sıcaklık seviyesi sabitlenebiliyor.

Termostatın içindeki sıvı dolgu algılama elemanı, sıcaklığa hassastır. Sıcaklık arttığında genişir ve gövde milini iterek vananın kapanmasını sağlar. Sıcaklık düştüğünde ise büzülür, gövde içinde bulunan ve sıkışmış olan yay milini geri iter.

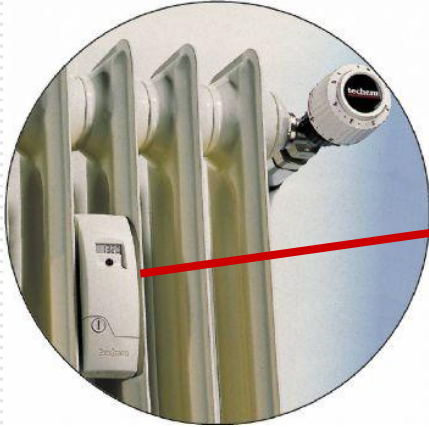
Böylece, sadece ayarlanan oda sıcaklığını korumak için gereken su miktarının radyatöre girmesi sağlanmış olur. Bu özelliği sayesinde istenmeyen ısı kaybı ortadan kalkmış olur.



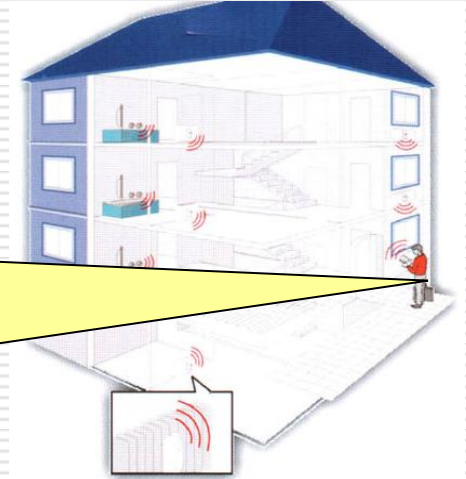
## 2. Isı (pay) ölçer

Merkezi sistem ile ısıtılan konutlarda her radyatöre monte edilerek bireysel bazda tüketim değerlerini kaydeden ısı pay ölçerler, bağımsız bölümlerin gerçek tüketim göre değerlerine gider paylaşımı yapılabilmesini sağlar.

Isı payölçerlerin ölçüm değeri, ölçülen radyatörün karakteristik sıcaklığının ve radyatör ile oda sıcaklığı arasındaki farkın yaklaşık değeridir. Bu ölçüm değeri kullanılarak, radyatörün anma ısı güç katsayısı ve yüzey duyar elemanları arasındaki ısıl temas katsayısı aracılığıyla gerçek tüketim değeri hesaplanır



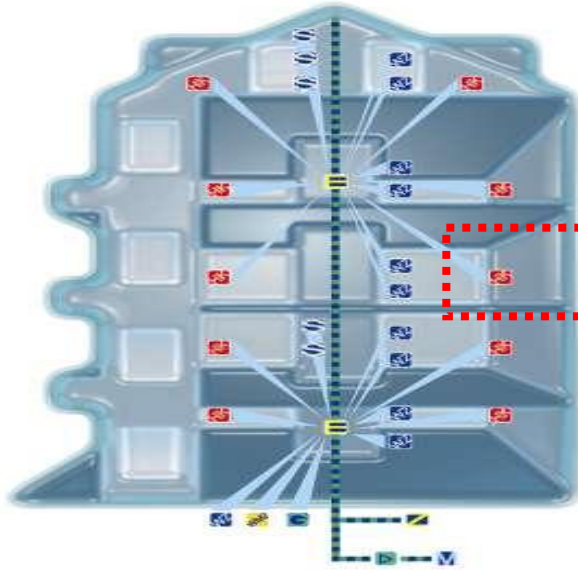
**Payölçerler radyatörün harcadığı ısı enerjisini hesaplar ve telsiz modülü sayesinde tüketim bilgilerini ayda bir siteye gelen okuyucu elemanlarının el bilgisayarına aktarır.**



# 3. Isı sayacı (kalorimetre)

Radıyatör suyunun bağımsız bölümlere tek bir kolondan gönderildiği yapılarda kullanılır. Üzerine yerleştirildiği ısıtma hattından geçen ısı enerjisi miktarını debi ve sıcaklık farkına göre ölçer.

Her türlü montaj çapına ve şekline uygun üretimleri vardır. Kartlı ve faturalı tipleri bulunmaktadır. Faturalı sayaçlar Radyo-Frekans (RF) sistemiyle uzaktan okumaya ve otomasyona elverişlidir.



Kartlı



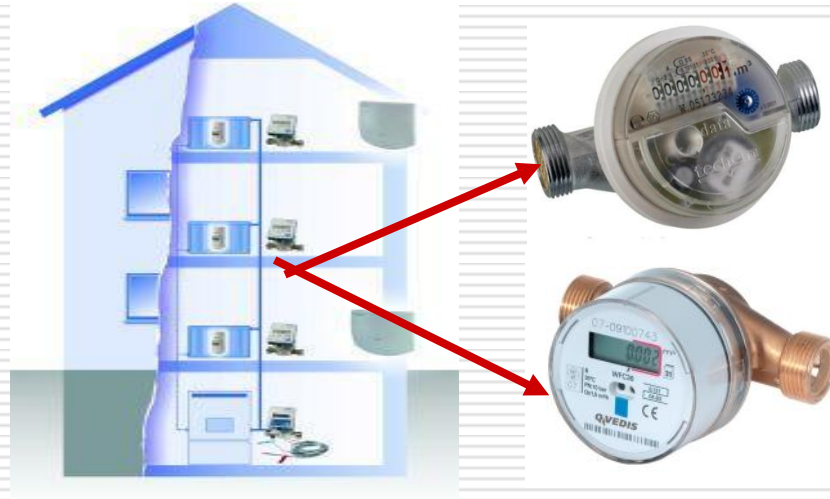
Faturalı



## 4. Sıcak su sayacı

Üzerine yerleştirildiği sıhî sıcak su giriş hattından geçen sıcak su miktarını ölçer.

Yüksek teknoloji ürünü, dayanıklı ve hassas ölçüm yapabilen bu sayaçların mekanik ve elektronik tipleri mevcuttur. Bu sayaçların üzerine RF modülü monte edilerek, uzaktan okuma yapmak mümkündür.



# İlgili kiři ve kurumlar



# Görev, yetki ve sorumluluklar

## Proje müellifleri

Yönetmelik hükümlerine göre inşaa edilmemiş binalardan; projenin eksik veya hatalı olması veyahut Standardlara uygun olmaması durumundan sorumludur

## Yapı denetim kuruluşu ve müteahhit firma

Yapımın eksik veya hatalı olması, Standardlara uygun olmaması durumundan sorumludur

## Bina sahibi, bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, yetkilendirilmiş ölçüm şirketleri ve bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketleri

İşletmeden kaynaklanan bir sebepten dolayı sistemin uygun çalışmamasından sorumludur

## Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareler

Projelerin ve uygulamaların bu Yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığını denetler.

## Bayındırlık ve İskan Bakanlığı

Ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek şirketlere yetki belgesi verir ve bu yetkilendirilmiş şirketleri (yürürlükteki tebliğ doğrultusunda) denetler.



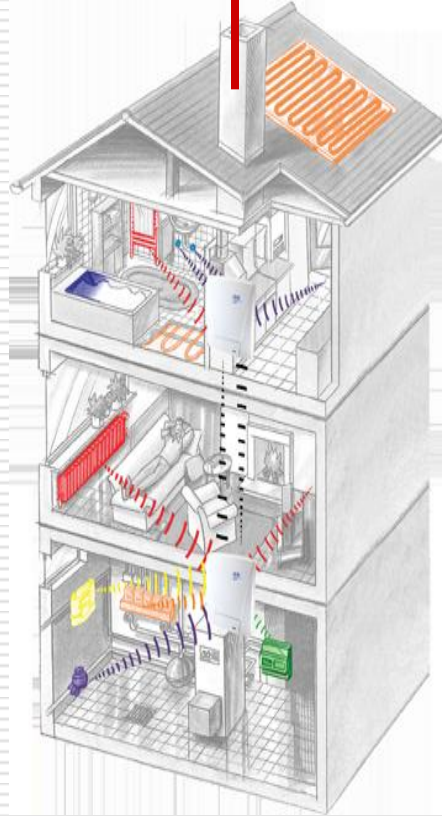
# Uygulama ilkeleri

## Teknik

Merkezî sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarını, **asgari 15 C olacak şekilde ayarlanır.**

Merdiven sahanlığı, giriş holü, ısıtma merkezleri ve benzeri ortak kullanım mahallerinde, **tüketim ölçülmez.**

Kullanıma bağlı ısı veya sıhî sıcak su tüketimi çok olan yüzme havuzu, sauna, kapıcı dairesi ve benzeri mahaller için ise **tüketimin ölçülmesi mecburidir.**



## İdari

İlgili taraflar; ısı veya sıhî sıcak suya ilişkin tüketimleri aylık veya belirli dönemlerde ölçer ve bağımsız bölüm kullanıcılarına ait **gider paylaşım belgelerini düzenler.**

Paylaşım bildirimlerinde **Yönetmelik uyarınca belirlenmiş** kapsamlı bilgilere yer verilir.

Paylaşım bildirimleri, bina girişindeki ilan panosundan **asgari üç gün süre ile** liste halinde ilan edilir.

# Merkezi ısıtma gider paylaşım oranları

**BİNA TOPLAM ISI GİDERİ**  
**(%100)**

**%30**

Ortak ısı kullanım ve işletme gideri olarak **kullanım alanları oranında**, bağımsız bölümlere, paylaşılır.

**%70**

Bireysel ısı kullanım gideri olarak, **ısı tüketimleri oranında**, bağımsız bölümlere, paylaşılır

**Bölgesel ısıtma sistemlerinde** bu oran **% 20** olarak belirlenmiştir.

# Isıtma gider paylaşım hesabı

**% 70 oran:**

ölçülen ısı tüketimlerine göre; bağımsız bölüm ısı kullanım gideri olarak

**% 30 oran:**

kullanım alanlarına göre; ortak ısıtma giderleri olarak

$$P = P_1 + P_2$$

$$P_1 = 0,70M (S / S_t)$$

$$P_2 = 0,30M (A / A_t)$$

**a) Isı ölçerlerin kullanılması durumunda;**

**b) Isı sayaçlarının kullanılması durumunda;**

**S:** Bağımsız bölümde bulunan her bir ısı ölçerden okunan değerlerin toplamı

**S:** Bağımsız bölümde bulunan ısı sayacında okunan değer

**P:** Bağımsız bölümün toplam tüketim tutarı (TL)  
**M :** Binanın toplam ısı tüketim tutarı (TL)  
**P<sub>1</sub>:** Bağımsız bölümün toplam ısı ölçer tüketim tutarı (TL)  
**P<sub>2</sub>:** Bağımsız bölümün ortak tüketim tutarı (TL)  
**S:** Bağımsız bölümün toplam ısı tüketim değeri  
**S<sub>t</sub>:** Binada bulunan bütün ısı ölçerlerde okunan değerlerin toplamı  
**A:** Bağımsız bölümün kapalı kullanım alanı (m<sup>2</sup>),  
**A<sub>t</sub>:** Binadaki bağımsız bölümlerin kapalı kullanım alanları toplamı (m<sup>2</sup>).

# Sıcak su gideri paylaşım hesabı

Bağımsız bölümün toplam tüketim tutarı (TL)

Bağımsız bölümde bulunan sıcak su sayacında okunan değer (litre)

$$P = M (S / S_t)$$

Binada bulunan bütün bağımsız bölümlerdeki sıcak su sayaçlarından okunan değerlerin toplamı (litre)

a) merkezi ısıtma sisteminden bağımsız ve sıcak su sayaçlarının kullanılması durumunda;

M: Binanın toplam sıcak su tüketim tutarı (TL)

b) merkezi ısıtma sistemine bağımlı olduğu durumda

$$M = B_y \cdot F = \{1,20 V \left( \frac{1}{t_w} - \frac{1}{t_u} \right) H_U\} \cdot F$$

**By:** Merkezî sıcak su yakıt tüketim miktarı (litre); **F:** Yakıt birim fiyatı (TL/litre)

**V:** Tüketilen sıcak su hacmi (litre); **t<sub>w</sub>:** Sıcak su sıcaklığı ( C)

**H<sub>U</sub>:** Tüketilen yakıtın alt ısıl değeri (kcal/litre)

# Paylaşımın farklı hesaplandığı durumlar

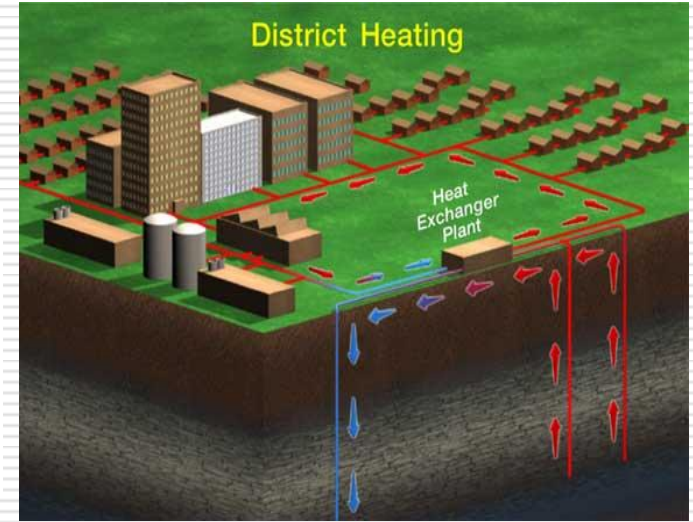
## A) Ön ödemeli (kartlı) ısı sayacı kullanılması durumu:

Kullanıcılar belirlenen birim fiyat üzerinden ihtiyaçları kadar ısıyı satın alır ve kullanırlar. Bu nedenle; belirtilen hesaplama yöntemi kullanılmayabilir



## B) Jeotermal kaynaklı ısıtma sistemine dahil binalarda; bina ana ısı sayacı ile bağımsız bölümlerde süzme ısı sayaçları kullanılması durumu:

- 1) bina ısıtma ortak gider tutarı; ana ısı sayacı ile bağımsız bölüm ısı sayaçları toplamı arasındaki fark alınarak bulunur,
- 2) bağımsız bölümlere düşen tutar; bina toplam ısınma gideri, bağımsız bölüm kapalı kullanım alanları oranında, paylaşılırak belirlenir



# Belgenin farklı düzenlendiği durumlar

## A) Bir ekipmanın arızalanması veya benzer bir sebepten dolayı doğru bir şekilde ölçüm yapılamaması durumu

Daha önceki benzer gider paylaşım belgesi düzenlenen dönemlerdeki tüketimleri veya o gider paylaşım belgesi düzenlenmesi dönemindeki diğer benzer bağımsız bölümlerin tüketimleri esas alınarak ilgili taraflarca belirlenir



## B) Gider paylaşım belgesi düzenleme dönemi içerisinde bağımsız bölüm kullanıcısının değişmesi durumu

- 1) İlgili taraflarca değişim tarihinde ara okumada bulunularak, dönem sonunda iki ayrı gider paylaşım belgesi düzenlenir.
- 2) Ara okuma mümkün değilse yada yapılamamış ise, bağımsız bölümün kullanım gün sayısına göre dönem sonunda iki ayrı gider paylaşım belgesi düzenlenir.



---

# 3. Yetkilendirme ve özel hükümler

# Yetkilendirme Başvurusu

Ölçüm ve gider paylaşım belgesi düzenleyecek kadar eğitimli personele ve yeterli teknik donanımına sahip olduğuna dair beyan belgesi

Ticaret veya Sanayi Odası sicil kaydı

En az 1000 kullanıcıya ait ısı gider paylaşım bilgilerini, en fazla 5 iş günü içinde teslim edebilir olduğuna dair beyan belgesi

**Yetki Belgesine  
Başvuru Koşulları**

İlgili konularda faaliyette bulunduğunu gösteren Türk Ticaret Sicili Gazetesi

Ölçülen verileri en az 5 yıl süre ile dijital ortamda kayıpsız saklayacak şartları gösterir beyan belgesi

Bünyesinde en az bir adedi makine mühendisi olmak üzere, üniversitelerin mühendislik fakültelerinden mezun olan en az üç adet teknik personel bulunduğuna dair beyan belgesi

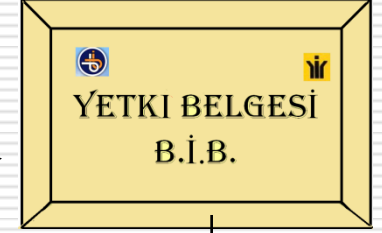


# Yetkilendirme aşamaları

Şirket tarafından yetki belgesi müracaatı

Bakanlığın görevlendireceği heyet tarafından, kuruluşun faaliyet göstereceği ofis ve kuruluşun asgari şartları taşıyıp taşımadığının belirlenmesi ve raporlanması

Olumlu rapor



belirtilen belgelerin gerçeğe aykırı düzenlendiğinin anlaşılması halinde

en geç 18 ay içerisinde ISO 9001: 2000 Kalite Yönetim Sistemi'ne sahip olduğunu gösteren belgenin Bakanlığa sunulmaması halinde



a) yetkilendirildikleri il sınırları içerisinde ticarî faaliyetlerini sürdürebilir

b) Yetkilendirilmiş şirket bulunmayan illerde, herhangi bir şirket yetkilendirilinceye kadar, aynı yetki belgesi ile şube açarak ticarî faaliyetlerini sürdürebilir.

# Özel hükümler

## 1) Merkezî ısıtma veya sıhî sıcak su sistemine sahip MEVCUT BİNALARDA,

İnşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalarda ve proje değişikliği gerektiren esaslı onarımlar ile mekanik tesisat değişikliği gerektiren binalarda dahil olmak üzere;

**YÖNETMELİK UYARINCA YAPILMASI GEREKEN İŞ VE İŞLEMLER, İLGİLİ TARAFLARCA, 02/05/2007 TARİHİ İTİBARI İLE BEŞ YIL İÇİNDE YERİNE GETİRİLİR.**

## 2) Yönetmelikte hüküm bulunmayan ve hakkında TEREDDÜDE DÜŞÜLEN hususların uygulanması

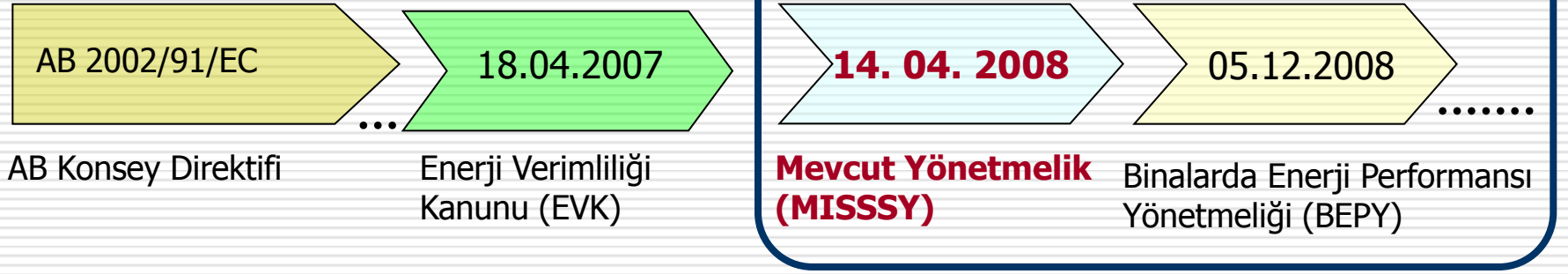
Hüküm bulunmayan hususlar hakkında Türk Standardları; Türk Standardının olmaması halinde, Avrupa Standardları, yeterli olmazsa milletlerarası geçerliliği kabul edilen standartlar kullanılır.

**TEREDDÜDE DÜŞÜLEN HUSUSLAR HAKKINDA, BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NDAN YAZILI GÖRÜŞ ALINARAK BU GÖRÜŞE GÖRE İŞLEM YAPILIR.**

---

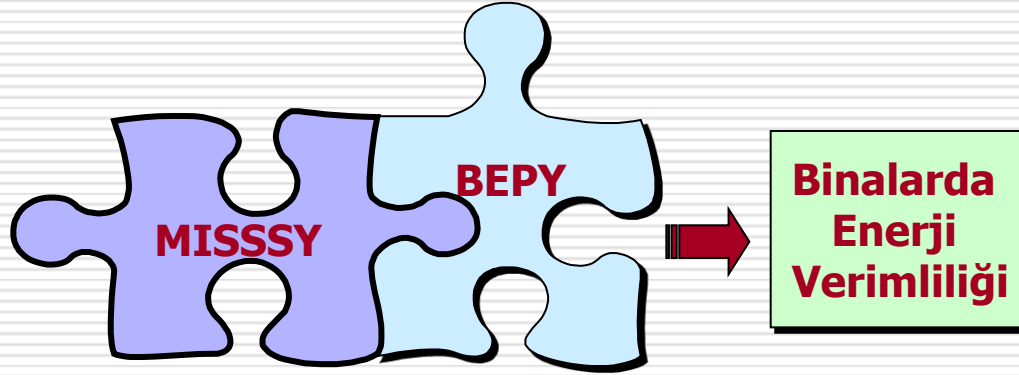
# 4. Sonuç

# Sonuç



Ülkemizde EVK ile başlayan enerji verimliliği çalışmalarını takiben Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 2008 yılı içerisinde, iki temel yönetmelik yürürlüğe konulmuştur.

# Sonuç



Mevcut yönetmeliğin (MISSSY) uygulamasıyla;

- a) binalarda bulunan merkezi ısıtma ve sıcak su sistemlerinde enerji kullanma veriminin %20 iyileştirilebileceği öngörülmektedir.
- b) merkezi ısıtma sistemli binalarda ortaya çıkan bazı bağımsız bölümlerin ısınmaması, bazı bağımsız bölümlerin ise aşırı ısınması gibi sorunların da çözümüne katkıda bulunabilecektir.

# İlginize teşekkür ederim!

---

**YÖNETMELİK İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ SORU VE GÖRÜŞ İÇİN:**  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü  
Enerji Verimliliği Daire Başkanlığı  
E-mail: [bep@yigm.gov.tr](mailto:bep@yigm.gov.tr)