



Merkezi Isınma Bülteni

Nisan 2013

MEVZUAT
Sıkça Sorulan Sorular
KİTAPÇIĞI



Gelecek nesiller için tasarruf...



DAF Enerji yarım asırlık tecrübesiyle ısı gider paylaşım sistemlerinin satışı, satış sonrası hizmetleri, okuma / gider paylaşımı hizmetleri sunan konusundaki uzman firmalardan biridir.

Binanızdaki Merkezi Isınma ve Sıcak Su Gideri Paylaşım hizmeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 'Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketi' olarak **DAF Enerji** tarafından verilmektedir.

DAF Enerji bir Doğalgaz veya Su Tedarikçisi olmayıp, Dairenizde gerçekleşen ısınma ve merkezi sıcak su giderlerini tespit eder ve binanıza gelen Merkezi Doğalgaz (İGDAŞ) ve Su (İSKİ) faturalarını pay eder. Pay etme hizmetini "**Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik**"e göre yapar.

Merkezi Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Ölçüm Ekipmanları



Kalorimetre :

Isıtma ve soğutma sistemlerinde tüketilen enerjinin ölçülmesinde kullanılan cihazlardır. Merkezi sistem tesisat yapısı kolektörlü (mobil) sistemlerde kullanılır. Isı sayacı, harici ve dahili (kompakt sayaçlarda gövde üzerindedir) sıcaklık sensörleri ile gidiş sıcaklığını ve dönüş sıcaklığını ölçerek arasındaki farkı hesaplar. Ayrıca debimetre ile tesisattan geçen su miktarını ölçer.

Ölçülen bu değerler ile tüketilen enerjiyi (kWh) hesaplayan ısı sayaçları, ısınma giderinin tüketim değerlerine göre paylaşılmasını sağlar.



Sıcak Su Sayacı :

Su tüketimlerinin ölçülmesi için dizayn edilmiş kompakt sayaçlardır. Mekanik çarklı sayaçlar olup, debi değerleri makara tipi sayısal bir hesaplayıcısı ve miknatıslı bir tarama sistemi olan; çok akışlı tip sıcak su ve soğuk su sayaçlarıdır. Dairelerin girişinde bulunan su sayaçları kuru tip ve türbin yapısı olan sayaçlardır. Kuru tip sayaçlar; hesap ünitesi su ile temas etmediği için daha yüksek hassasiyette ölçümleme ve uzun ömürlü çalışma kalitesi sağlar.



Radyatör Vanası :

Termostatik vanalar, oda sıcaklığını istediğiniz sıcaklıkta tutmanızı sağlayan cihazlardır. Otomatik olarak sıcaklığı kontrol edebildiği için ortam sıcaklığı ayarlandıktan sonra gerektiğinde otomatik olarak açılır ya da kapanır. Bu şekilde radyatörden geçen su miktarı istenilen oda sıcaklığına bağlı olarak ayarlanır. Böylece tasarruf başlamış olur. Termostatik vanaları istemiş olduğunuz sıcaklığa ayarladıktan sonra ek bir işlem yapmanıza gerek kalmaz. Odanın sıcaklığı dış etkenlere rağmen (gece-gündüz farkı, insan değişmesi, vb.) sabit kalacağından konfor sağlanmış olur.

Termostatik Vana Nedir ?

TRV (Termostatik Radyatör Vanası) ortam sıcaklığına bağlı olarak tepki veren, radyatöre gelen sıcak suyu, ortam sıcaklığına ve ayarlandığı değere göre kontrol eden; vana gövdesi ve termostatik kafa olarak iki parçadan oluşan bir ısı kontrol elemanıdır.

Çalışma ve Kullanım Şekli

TRV üzerinde 4 kademeli ayar skalası vardır. Bunlar sırasıyla, 2, 3, 4, 5 'dir. Her bir kademe bir sıcaklık değerini belirtir. Aşağıda her bir kademenin belirttiği değer tablo halinde de sunulmuştur. Buna göre TRV'nin bağlı bulunduğu mekan hangi sıcaklık değerinde tutulmak istenirse, TRV; skalasında o değere denk gelen kademeye ayarlanır.



TRV; RADYATÖR SICAKLIĞINI KISMA - AZALTMA VANASI DEĞİL; ORTAM SICAKLIĞINI BELİRLEME VANASIDIR.

Merkezi ısıtma ve sıcak su gider paylaşımları neye göre yapılmaktadır?

5627 sayılı ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU (Kanun No. 5627), (Kabul Tarihi: 18/4/2007) gereğince; yayınlanan "Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (Resmî Gazete Tarihi: 14/04/2008, Resmî Gazete Sayısı: 26847-Mükerrer) Merkezi Isıtma Ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isıtma Ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik " esaslarına göre blok bazında merkezi sistem ile ısıtılmakta ve sıcak su da bu sistem üzerinden elde edilmektedir.

Sistem (su+elektrik+doğalgaz) enerjileri olarak, sıcak su ve ısı üretmekte, bu üretim daireleri tarafından kullanılmakta, bu kullanım, ilgili kanun ve yönetmelik esaslarına göre üretilip monte edilen özel bir ekipman ve yönetmelik paylaşım formüllerine göre yetkilendirilmiş firma yazılımları üzerinden; her daireye özel monte edilmiş ısı ve sıcak su sayaçları üzerinden ölçülmekte, giderler kullanıcıların hesabına tahakkuk edilmekte, sonrasında yapılan tahsilatla bloğa gelen GAZ ve SICAK SU faturaları ödenmektedir.

Merkezi sistem giderlerinin içeriği nelerden oluşmaktadır?

Standart olarak merkezi ısıtma ve sıhhi sıcak su sistemi; ana şebekeden aldığı suyu; doğalgaz enerjisini kullanarak belli bir ısıya getirmekte, ısınan suyun sistem içinde dolaşması içinde elektrik enerjisi kullanılmaktadır. Böylece sistemin içeriği, blok bazlı olarak, şebeke su, doğalgaz ve elektrik enerjisi giderlerinden oluşmaktadır.

Merkezi sistemde ısınma ve sıcak su enerji tasarrufu sağlanmakta mıdır?

5627 sayılı ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU ile uygulamaya sokulan merkezi ısınma ve sıhhi sıcak su sistemleri ülke bazında fark edilir bir enerji tasarrufu sağlamaktadır. Blok bazlı sistem uygulamasında ise doğalgaz başta olmak üzere su ve elektrik birim fiyatlarına gelen zamlar, blokların coğrafi konumu, dairelerin doluluk ve kullanım oranları ile daire içinde ısınmanın/sıcak suyun kullanılma miktarına göre harcamalar ve bu harcamaların para karşılığı farklılık gösterebilmektedir.

Neden kombili sisteme göre merkezi sistemin sıcak su gideri daha fazla gerçekleşiyor?

Kombili sistem ile merkezi ısınma sistemi çalışma prensipleri farklıdır. 5627 sayılı ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU ile ülke genelinde enerji verimliliği ve tasarrufu belli m² alanın üzerinde kapalı alanlarda merkezi ısınma ve sıcak su ekip ve ekipmanları kurulması mecburi tutulmuştur ve bununla ilgili yönetmelik çıkarılmıştır.

İlgili yönetmelik madde 8,(5)-b) " Binanın toplam sıhhi sıcak su tüketim maliyetinin (M) hesaplanmasında, sıhhi sıcak su üretimini sağlayan ısıtma sistemi, merkezi ısıtma sistemine bağımlı olduğu durumda; merkezi ısıtma sisteminin payı merkezi sıhhi sıcak su sisteminin tüketimi çıktııldıktan sonra kalan bütün tüketim miktarıdır. , ... " konu açıklanmaktadır.

Blokta bulunan sıcak su üretim elamanları, 24 saat sıcak suyu belli bir ısıda tutmak durumunda olduğundan, merkezi ısınmanın başlamadığı, havanın ılıman olduğu aylarda, kazanların tüm performansı ve enerji gideri sıcak su birim fiyatına yansımakta olduğundan, özellikle bu aylarda sıcak su ısı gideri birim fiyatı fazla olmaktadır.

Kullanmadığım dairem için neden ısınma gideri ödüyorum?

Bu tip ödemenin hukuki gerekçesi ilgili yönetmelikteki maddelerdir. " Isıtma ve sıhhi sıcak su gider paylaşımı hesaplaması: Madde 8 - (1) Merkezi ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 70'i bağımsız bölümlerin ölçülen ısınma tüketimlerine göre paylaşılır. Toplam ısıtma giderlerinin % 30'u ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısınma giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaşılır."

Teknik gerekçe ise; konu merkezi ısınmadır, kullanılmayan dairede 15C derecenin altına inen bir ortam sıcaklığı, aynı binada bulunan diğer bir bağımsız bölümün ısınma ihtiyacını artıracığından (Yönetmelik madde 5/ (6) Merkezi sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15 C olacak şekilde ayarlanır.), o bağımsız bölümün daha fazla giderde bulunmasına sebebiyet vermemesi için, boş olan daire de ortam sıcaklığı 15 C olacak şekilde kalorimetresinde okunan gideri ödemek durumundadır.

Ortak gider nedir ?

Yönetmelikteki paylaşım oranlarına göre, merkezi ısınma faturasının ısınmaya harcanan kısmının direkt olarak %30 u alınıp, dairelerin metrekaresine göre pay edilir. Bu ortak alanlardaki kullanılan ısınma enerjisi, sistem kayıpları, asgari ısınma vs. gibi faktörleri içerir. Tamamen ortak alanlardaki harcanan ısının bedeli değildir. Ortak alanlarda ısınma enerjisi tüketilirse dahi yönetmelik gereği merkezi ısınma faturasının ısınmaya harcanan kısmının %30 u m² üzerinden pay edilir.

Neden kalorifer peteklerimi tamamen kapatamıyorum?

Merkezi ısınma sisteminde tüketilen enerjiyi sınırlandırabilmek için merkezî ısıtma sistemi kullanılan binalarda TS EN 215'e uygun termostatik radyatör vanası kullanıldığından petekleri tamamen kapatmak mümkün değildir.

“Yönetmelik madde 5...

(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.

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

6) Merkezî sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15 C olacak şekilde ayarlanır.),

Sıcak su giderlerinde, merkezi ısınmada olduğu gibi bir ortak kullanım gideri var mıdır?

Hayır, merkezi ısınmada ortak kullanım gideri bulunmakta, ancak sıhhi sıcak su da böyle bir ortak kullanım gideri söz konusu değildir, her bağımsız bölüme ait bir sıcak su sayacı bulunmaktadır ve bu sıcak su sayacında yapılan ölçüm , toplam sıcak su ısı tüketimine göre o bağımsız bölümün harcamasının hesaplanmasında esas olarak alınır.

ilgili yönetmelik madde 8,(5)-b)” Binanın toplam sıhhi sıcak su tüketim maliyetinin (M) hesaplanmasında, sıhhi sıcak su üretimini sağlayan ısıtma sistemi, merkezî ısıtma sistemine bağımlı olduğu durumda; merkezî ısıtma sisteminin payı merkezî sıhhi sıcak su sisteminin tüketimi çıkartıldıktan sonra kalan bütün tüketim miktarıdır. , ...”şeklinde konu açıklanmaktadır.

Sıcak su için neden iki farklı gider hesaplanıyor?

Binanızda sıcak su elde edebilmek için su tedarikçinizden (ISKİ) gelen su soğuk olarak binanıza gelmektedir. Bu suyu ısıtmak için kazanınızın bir miktar gaz harcayarak ısıtır ve sıcak su temin edilmiş olur. Dolayısıyla burada; tedarik edilen su miktarı için su gideri (binaya gelen su faturası) ve bu suyu ısıtmak için harcanan gaz bedeli (binaya gelen gaz faturasının bir kısmı) sıcak su ısı gideri olarak bulunmaktadır.

Su Tedarikçisine su bedeli ödüyorum, sizin yansıttığınız su gideri nedir?

Su tedarikçisine ödemiş olduğunuz bireysel kullanım soğuk su merkezi sistemden bağımsızdır. Dolayısıyla Su tedarikçisi soğuk su için her daireye ayrı bir fatura keserken, sıcak su için binaya toplu bir fatura kesmekte ve bu faturanın paylaşımı DAF Enerji tarafından yapılmaktadır.

Sıcak Su güneş Enerjisi İle Isıtılmıyor mu?

Binalarınızda bulunan güneş panellerinden elde edilen enerji, bina toplam sıcak suyu ısıtmak için yeterli değildir. Temin edilen sıcak suyun bir kısmı buradan karşılanmakta ve geri kalan kısım kazanınızdan karşılanmaktadır.

İlgili yönetmeliğe göre paylaşımına basit bir örnek verebilir misiniz?

Örneğin X bloğa, 10.000 TL doğalgaz, 600 TL su faturası gelmiş olsun. Sıcak su sağlayan boylerlerin kalorimetresinden alınan ölçüme göre, bu kazanlarda harcanan enerji miktarı doğalgaz faturasından düşülerek hesaplamalar elektronik olarak yapılır:

ISINMA PAYLAŞIMI: Örneğin boylerde 2.000 TL lik miktar doğalgaz kullanılmışsa $10.000 - 2.000 = 8.000$ TL, bu tutarın %30 olan 2.400 TL lik miktar tüm dairelere kullanım alanı oranında bölünür: $8.000 - 2.400 = 5.600$ TL ise dairelerin kalorimetrelerindeki sarfiyata göre paylaşılır.

SICAK SU ISI PAYLAŞIMI: Boylerde harcanan ısıtma gideri olan 2.000 TL, dairelerdeki sıcak su sayaçlarındaki su sıcaklık tüketimine göre, tüketim yapan dairelere yansıtılır.

SICAK SU PAYLAŞIMI: Örnekteki 600 TL lik şebeke suyu faturası, dairelerde harcanan sıcak suyun ana maddesidir, daire sayacından okunan değere göre şebeke suyu birim fiyatı üzerinden hesaplanarak daireye yansıtılır.

Gönderdiğiniz gider bildirimini nedir, fatura niteliği var mıdır?

Gönderilen bildirim fatura olmayıp, gider bildirimidir. Binanıza gelen faturayı kesen İSKİ ve İGDAŞ tır. Var olan bir faturanın tekrar fatura edilmesi söz konusu değildir.

GİDER BİLDİRİMLERİ, MERKEZİ ISITMA VE SİHHİ SICAK SU SİSTEMLERİNDE ISINMA VE SİHHİ SICAK SU GİDERLERİNİN PAYLAŞTIRILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK MADDE 5 - 7'YE GÖRE HAZIRLANMIŞTIR.

Birim fiyatlar neden bloktan bloğa farklılık göstermektedir?

DAF Enerji doğalgaz veya su tedarikçisi olmadığından herhangi bir birim fiyat belirlemesi söz konusu olamaz. Gider bildirimini üzerinde belirttiğimiz birim fiyatlar; tedarikçi firmanın binanıza kestiği fatura tutarının ölçümünü yaptığımız toplam tüketime bölünmesiyle hesaplanan, tüketiciyi bilgilendirmek ve hesabın kontrolünü sağlamak için belirtilmiştir.

Birim fiyatlar; mevsim şartları, sistem kayıpları, manipülasyon yapılması vs nedenlerden dolayı farklı ay ve farklı binalarda farklılık göstermektedir.

Her bloğun kapalı alanları, buldukları coğrafi ve baki konumu, Gaz ve Su sayaçları, oturan sayısı, oturanların sıcak su ve ısıtma kullanımları farklıdır. Bu farklılığın yanında, sağlayıcıların sayaç okuma tarihleri de farklılık göstermekte, bazen yeterli tüketim olmadığı ve/veya başka sebeplerden dolayı sayaç okumaları yapılmamakta ve o dönemin faturası başka-bir sonraki dönem gelmektedir. Bu durumda yönetmelikte belirtilen elektronik formülasyonlu paylaşımına dahil edilemeyen faturadan dolayı birim fiyatı düşük, bir sonraki aya ise önceki ayın faturasının da dahil edilmesinden dolayı birim fiyatı yüksek gelebilmektedir.

Binadaki (bloktaki) doluluk oranı ile benim gider bildirimimin ne ilgisi var ?

Merkezi ısınma ve sıhhi sıcak su sistemi blok bazlı olarak kurulmuştur. Sistem aldığı doğalgaz enerjisi ile şebeke suyunu ısıtmakta ve elektrik enerjisi ile sisteme vermektedir. Sıhhi sıcak su paylaşımında; sistemdeki su belli bir ısının altına düştüğünde, sistem tekrar suyun ısısını standart seviyeye çıkarmak için enerji harcamaktadır. Bu esnada bloktaki daire doluluğu dolayısı ile sıcak su kullanım miktarı değişmektedir. Bekleyen sıcak su için harcanan enerji ve bu enerjinin gideri kullanıldığı oranda paylaşılmaktadır. Merkezi ısınma gider paylaşımında ise; dairesinde oturmeyen malik asgari 15 C lık ısıyı koruma zorunluluğu adına termostatik vanaları 2. derecede bulundurabilmektedir. Ortam sıcaklığı 15 C derecenin altına düşmediğinde bu daire sistemden ısı almamakta yalnızca ısınma için harcanan para bazlı giderin % 30 kadarının paylaşımına katılmaktadır. Ne zamanki daire ortam ısısı 15 C derecenin altına düştüğünde boş daire de sistemden ısınma almakta ve aldığı ısı kadar artı bir ödeme paylaşımına katılmaktadır. Dairesinde ikamet eden sakin sayısı arttığında ısınan daire sayısı hem binanın ortak ısısını artırması dolayısı ile diğer dairelerin ısıyı koruması için sistemden çekeceği ısı miktarını düşürecek , hem de ısı çekmesi dolayısı ile para bazlı gidere daha yüksek oranda paydaş olacaktır.

Okuma Hizmet Bedeli nedir?

Gider bildirimleri üzerinde hesaplanarak yazılmış olan tutarlar İGDAŞ ve İSKİ'nin binanıza kesmiş olduğu faturadan payınıza düşen kısımdır. Dolayısıyla bu giderler tedarikçilerinize ödenmektedir. Binaya gelen faturayı daireler arasında paylaşılması hizmetini veren DAF Enerji, hizmetinin karşılığı olarak okuma hizmet bedeli almaktadır.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu belge ile Üçpinarlar Caddesi, Güler Sok. No:2 K:2 Kütükcamlıca
..... Üsküdar/ İSTANBULadresinde
faaliyet gösteren..... DAF Enerji ve Sanayi Ticaret A.Ş.

Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmeliğin 10. maddesine göre Yetkilendirilmiş Ölçüm Şirketi ve Bölgesel Isı Dağıtım ve Satış Şirketi Olarak yetkilidir.

Belge No: 7
Veriliş Tarihi: 07.07.2010

Mehmet Özkan
Yetki Belgesi Komisyonu Başkanı
Mehmet ÖZKAN

Neden ara ara radyatörüm buz gibi oluyor?

Radyatör girişlerinize takılan termostatik vanaların üzerindeki rakamların her biri, oda sıcaklığını belirli derecelerde sabitlemeyi sağlar. Vananın içinde oda sıcaklığını hisseden bir sıvı vardır. Oda sıcaklığınız, ayarladığınız konuma karşılık gelen sıcaklığın üstüne çıkınca, vanalar radyatöre sıcak su girişini keser ve radyatörünüz soğumaya başlar. Oda sıcaklığınız düştüğünde vana tekrar bunu hisseder ve radyatöre sıcak suyu almaya başlar. Yani radyatörünüzün ara ara soğuması aslında karşılaşmanız gereken, doğal bir durumdur.

Radyatörüm hiç ısınmıyor?

Bu durumun nedeni tamamen tesisatla ilgili bir problemdir. Yani sistem kurulurken kazan suyu tamamen boşaltıldığından, su tekrardan basıldığında bu durum tesisatın hava yapmasına neden olur. Bunun yanında radyatörünüzde hava olduğu durumlarda da radyatör ısınmaz. Çözüm olarak yapılması gereken purjörle radyatörün havasını almaktır. Bina görevlinizden yardım alabilirsiniz.

Termostatik vana kullanımında nelere dikkat etmeliyim?

Termostatik vanalar ön yüzündeki sıcaklık hissedicisi sayesinde oda sıcaklığını ölçer. Oda sıcaklığın algılayabilmesi için vananızın önünde perde, koltuk vb. olmaması önemlidir. Aksi takdirde vananız odanızın sıcaklığını yüksek algılayacak ve ısıtmayacaktır.

Neden vanaları 2 konumundan aşağı düşüremiyoruz?

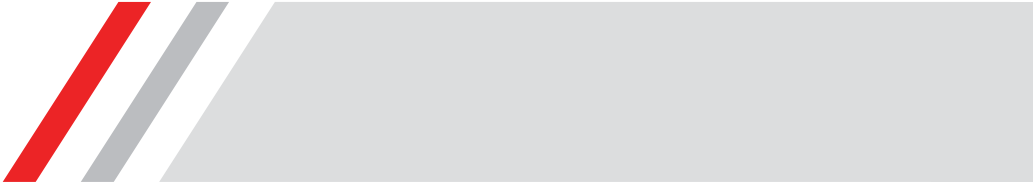
Yönetmeliğe göre, mahal sıcaklıkları 15 derecenin altına düşürülemez. Bunu sağlamak için termostatik vanalarınız oda sıcaklığını minimum 15 derece de tutacak şekilde 2 konumuna setlenir. Bunun amacı, bu sıcaklığın altındaki sıcaklıkta, dairelerin aşırı soğuması ve ısıtılan dairelerden buraya ısı geçişinin olmasıyla birlikte bir adaletsizliğin ortaya çıkmasını engellemektir.

Herkes tükettiği kadar ödeyecek deniyor, fakat evde olmadığım zaman bile bedel ödüyorum, neden?

Yönetmeliğe göre toplam gelen faturanın %30 u dairelerin m2 lerine göre, %70 i tüketimlere göre paylaşımı yapılmalıdır. Bu nedenle siz evde olmasanız bile %30 luk kısımdan kullanım alanınıza göre bir bedel ödeyeceksiniz. Bunun amacı, sistem kayıpları ve ortak alanlardan ödemeniz gereken kısımdır. Bunun dışında yine yönetmelik gereği 2 konumundan aşağı düşüremediğinizden, az da olsa bir tüketim yapmış olmaktadır.

Faturam, sisteme geçmeden önce ödediğim miktarla aynı; Söylendiği gibi tasarruf sağlayamadım, neden?

Bu nadir de olsa gelen sorunlardan biri. Öncelikle bilinmesi gereken nokta, tasarrufu sağlayan cihazın termostatik vanalar olup; pay ölçer cihazlarının sadece bir ölçüm cihazı olduğudur. Yani siz termostatik vanalarla bir oynama yapmadığınız takdirde, tasarruf sağlayamazsınız. Önerilen, evden çıkarken ve kullanmadığınız odalarınızın radyatör vanalarını, en düşük konum olan 2 konumuna getirmektir.



444 5 323
www.dafenerji.com