

Merkezi Pay Ölçer Isı Sistemi Hakkında Bilgilendirme

Merkezi pay ölçer ısı sistemi, merkezi kazan sistemiyle ısıtılan binalarda ısıtma ve sıcak su giderlerinin daha adil, ölçülebilir ve şeffaf şekilde paylaşılmasını sağlayan bir sistemdir.

Bu sistemde her dairenin tüketimi ölçülür; ancak sistem, bireysel kombi sistemi gibi tamamen bağımsız değildir. Çünkü merkezi ısıtma sistemi bir bütün olarak çalışır. Kazanlar, pompalar, eşanjörler, tesisat hatları, ortak alanlar, sistem kayıpları ve asgari ısınma ihtiyacı tüm bağımsız bölümleri ilgilendirir.

Bu nedenle pay ölçerli sistemde bir dairenin faturası yalnızca kendi tüketiminden oluşmaz. Hem dairenin ölçülen tüketimi hem de merkezi sistemin ortak gider payı birlikte değerlendirilir.

Temel Hesaplama Mantığı

Merkezi ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma gideri genel olarak iki ana bölümde değerlendirilir:

%70 Tüketim Payı	%30 Ortak Sistem Payı
Dairenin pay ölçer veya kalorimetre cihazlarında ölçülen tüketimine göre hesaplanır. Daha fazla ısı kullanan daire, bu kısımdan daha fazla pay alır.	Ortak kullanım alanları, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderleri için ayrılan bölümdür. Bu kısım bağımsız bölümlerin kapalı kullanım alanına, yani m ² büyüklüğüne göre paylaşılır.

Bu sebeple “Ben petekleri hiç açmadım, hiç ödeme yapmam” veya “Ben az yaktım, ortak gider beni ilgilendirmez” anlayışı doğru değildir. Merkezi sistemin çalışması, tüm bağımsız bölümlerin ortak faydasına hizmet eder.

Ortak Alan Elektrik ve Su Giderleri ile Kazan Sistemi Giderleri Ayrıdır

Sitemizde ortak alan elektrik ve su faturaları aidatlar kapsamında değerlendirilir.

Ancak merkezi sistem kazanlarının çalışabilmesi için ayrıca kazan dairesine ait elektrik ve su tüketimleri bulunmaktadır. Kazanlar, pompalar, sirkülasyon motorları, otomasyon panoları ve ısıtma sistemi ekipmanları elektrik kullanır. Sistem dolumu, eksilen suyun tamamlanması ve tesisat ihtiyacı için de su tüketimi oluşabilir.

Bu nedenle merkezi ısıtma kazanlarının çalışması için kullanılan, ayrıca ölçülebilen elektrik ve su giderleri genel aidat gideri değil, ısıtma sistemi işletme gideri olarak değerlendirilir ve ısı gider hesabına dahil edilir.

Isı Gider Hesabına Dahil Edilebilecek Kalemler

Merkezi pay ölçerli ısı sistemi hesaplamasına her gider dahil edilmez. Sadece ısıtma veya merkezi sıcak su üretimiyle doğrudan ilgili, belgeli ve ölçülebilir giderler dikkate alınır.

Isı gider hesabına genel olarak şu kalemler dahil edilebilir:

Kalem	Açıklama
Yakıt / Enerji Gideri	Doğalgaz veya merkezi sistemin ısı üretmek için kullandığı ana enerji gideridir.
Kazan ve Isıtma Sistemi Bakım Giderleri	Kazan, brülör, pompa, eşanjör, kolektör, vana, filtre, genişleme tankı gibi ısıtma sistemine ait düzenli bakım giderleri bu kapsamda değerlendirilebilir.
Küçük Çaplı Onarım Giderleri	Filtre temizliği, küçük vana değişimi, pompa bakımı, kaçak tamiri, sistem havasının alınması, basınç ayarı ve eşanjör temizliği gibi doğrudan sistemin çalışmasına yönelik küçük teknik işlemler dahil edilebilir.

Kazan Dairesi Elektrik Gideri	Kazan dairesindeki pompalar, brülörler, otomasyon panoları ve sirkülasyon motorları için kullanılan elektrik, ayrı ölçülebiliyorsa ısıtma sistemi gideri olarak hesaplanabilir.
Kazan Dairesi Su Gideri	Sisteme basılan su, eksilen suyun tamamlanması veya sistem dolum/boşaltım işlemleri için kullanılan su, ayrıca ölçülebiliyorsa ısıtma sistemi gideri olarak değerlendirilebilir.
Pay Ölçer / Kalorimetre Okuma ve Ölçüm Giderleri	Pay ölçer okuma, kalorimetre okuma, gider paylaşım belgesi düzenleme, cihaz ölçüm ve ayar işlemleri, varsa yetkili ölçüm firmasının hizmet bedeli bu kapsama girebilir.
Kalibrasyon ve Muayene Giderleri	Isı sayaçları, sıcak su sayaçları ve ölçüm ekipmanlarıyla ilgili zorunlu muayene, ayar ve kalibrasyon giderleri de doğrudan ölçüm sistemiyle ilgili olduğu için değerlendirmeye alınabilir.
Merkezi Sıcak Su Giderleri	Sitede merkezi sıcak su sistemi varsa, sıcak su üretimi için kullanılan enerji ayrıca hesaplanır. Sıcak su sayaçları üzerinden kullanıcıların ölçülen sıcak su tüketimlerine göre paylaşım yapılır.

Isı Gider Hesabına Dahil Edilmemesi Gereken Kalemler

Pay ölçer hesabı, genel aidat hesabı değildir. Bu nedenle ısıtma sistemiyle doğrudan ilgisi olmayan giderlerin aylık ısı tüketim hesabına eklenmesi doğru değildir.

Kalem	Açıklama
Büyük Yatırım ve Yenileme Giderleri	Kazan değişimi, büyük çaplı tesisat yenilemesi, ana pompa komple değişimi, otomasyon sisteminin tamamen yenilenmesi gibi yatırım niteliğindeki giderler aylık pay ölçer hesabına işletme gideri gibi eklenmemelidir.
Personel Giderleri	Yönetim personeli, güvenlik, temizlik, teknik personel, muhasebe veya kapıcı maaşları ısı gider hesabına dahil edilmez. Bunlar genel aidat ve ortak gider kalemidir.
Genel Aidat Kalemleri	Güvenlik, temizlik, peyzaj, asansör bakımı, havuz, sosyal tesis, ofis giderleri, genel ortak alan elektrik ve su giderleri ısıtma sistemiyle doğrudan ilgili değilse pay ölçer hesabına eklenmez.
Demirbaş ve Modernizasyon Giderleri	Yeni cihaz alımı, sistem kurulumu, büyük revizyon ve modernizasyon giderleri ayrıca değerlendirilmesi gereken yatırım giderleridir.

Bakanlık açıklamalarında da ısıtma sisteminin bakımı, küçük çaplı onarımlar, ayrı ölçülebilen ısıtma sistemi su/elektrik bedelleri ile cihazların ölçüm ve ayar giderlerinin işletme gideri kapsamında değerlendirilebileceği; kazan değişimi, büyük çaplı onarımlar, personel ve aidat türü giderlerin ise bu kapsamda değerlendirilmesinin doğru olmayacağı belirtilmektedir.

Dairelerin Birbirinden Etkilenmesi

Merkezi sistemde her daire kendi tüketiminden sorumludur; ancak blok veya sistem toplam gideri tüm sakinleri belli oranda etkiler.

Bir daire az yakıyorsa, %70'lik tüketim kısmında daha düşük pay öder. Fakat sistemin ortak giderlerinden ve %30'luk kullanım alanı payından tamamen muaf olmaz.

Bir daire çok yakıyorsa, kendi ölçülen tüketimi yüksek olacağı için %70'lik tüketim kısmından daha fazla pay alır. Ancak blok genelinde tüketim düşükse, ortak sistem gideri de daha düşük olabilir.

Kısaca; pay ölçerli sistemde herkesin tüketimi kendi faturasını etkiler, fakat merkezi sistemin ortak yapısı sebebiyle site sakinleri birbirinden tamamen bağımsız değildir.

Boş Daireler ve Kapalı Petekler

Merkezi sistemde boş dairelerin tamamen soğuk bırakılması doğru değildir. Daire uzun süre kullanılsa bile, sistem dengesi, tesisat güvenliği ve komşu dairelerin ısı kaybının artmaması için asgari ısı korunmalıdır.

Boş daireler de ortak sistem giderlerinden pay alır. Çünkü merkezi sistemin çalışması, boru hatları, sistem kayıpları ve asgari ısınma giderleri tüm bağımsız bölümleri ilgilendirir.

Yaz ve Kış Dönemi Faturaları

Kış aylarında ısıtma sistemi aktif çalıştığı için doğalgaz, kazan, pompa, sıcak su ve sistem kayıpları daha belirgin şekilde faturaya yansır.

Yaz aylarında kalorifer sistemi kapalı olsa bile merkezi sıcak su sistemi devam ediyorsa, sıcak su üretimi için doğalgaz, elektrik, su ve sistem işletme giderleri oluşabilir. Bu nedenle yaz döneminde de merkezi sıcak suya bağlı giderler çıkabilir.

Kontrollü Sistem ile Pay Ölçerli Faturalı Sistem Arasındaki Fark

Kontrollü ön ödemeli sistemde kullanıcı önce ödeme yapar, sonra tüketir. Bu sistemde tüketim kontrolü daha görünür olabilir; ancak kontör yükleme, kart arızası, bakiye uyumsuzluğu ve “kontör bitti, sıcak su/ısı kesildi” gibi sorunlar yaşanabilir.

Pay ölçerli faturalı sistemde ise tüketimler dönemsel olarak okunur, gider paylaşım belgesi düzenlenir ve fatura sonradan oluşturulur. Bu sistemde kontör yükleme yoğunluğu azalır, tüketim raporları daha düzenli takip edilebilir. Ancak tahsilat sonradan yapıldığı için ödeme disiplini ve bilgilendirme önemlidir.

Sonuç

Merkezi pay ölçer ısı sistemi; tüketimi ölçen, ortak sistem giderlerini dikkate alan ve giderleri daha şeffaf şekilde dağıtmayı amaçlayan bir sistemdir.

Bu sistemde temel prensip şudur:

Dairenin kendi tüketimi önemlidir; ancak merkezi sistemin çalışması için oluşan ortak giderler de tüm bağımsız bölümlerin ortak sorumluluğundadır.

Site yönetimi olarak amacımız; merkezi ısıtma ve sıcak su giderlerinin mevzuata, teknik gerekliliklere ve hakkaniyet esasına uygun şekilde, belgeli ve şeffaf biçimde paylaştırılmasıdır.

Bilgilendirme Notu

Bu metin genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Uygulamada ilgili yönetmelik hükümleri, yönetim planı, kat malikleri kurulu kararları, teknik ölçüm altyapısı ve yetkili ölçüm firmasının gider paylaşım raporları esas alınmalıdır.