

**"Xətai-7" MMMC-nin 2026-cı il üzrə proqnozlaşdırılan
GƏLİRLƏR VƏ XƏRCLƏR
SMETASININ ƏSASLANDIRILMASI**

1. SƏNƏDİN MƏQSƏDİ VƏ HÜQUQİ ƏSASLAR.

Bu əsaslandırma sənədi "XƏTAİ-7" Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin (bundan sonra Cəmiyyət) 2026-cı il üçün gəlirlər və xərclər smetasının hazırlanması zamanı nəzərdə tutulan bütün maddələrin iqtisadi, hüquqi və təşkilati əsaslarını izah etmək məqsədilə tərtib edilmişdir.

Sənəd Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi, "Mühasibat uçotu haqqında" Qanun, "Əmək Məcəlləsi", "Sosial sığorta haqqında", "İcbari tibbi sığorta haqqında", "İşsizlikdən sığorta haqqında" qanunları, eləcə də Cəmiyyətin Nizamnaməsinin müvafiq müddəalarına əsaslanır.

2. GƏLİRLƏR ÜZRƏ ƏSASLANDIRMA.

2.1. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi üçün mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən ödənilən kommunal xidmət haqları.

Cəmiyyətin əsas maliyyə mənbəyidir. Toplanan vəsaitlər binanın ümumi əmlakının saxlanması, təmiri, işçi heyətinin əməkhaqları və xidmət təminatı üçün yönəldilir. Ödənişlərin vaxtında və tam toplanması büdcə kəsinin qarşısını alır və xidmətlərin dayanıqlılığını təmin edir.

2.2. İsti su təsərrüfatına aid ümumi əmlakının saxlanması, təmiri, xidmətlərin göstərilməsi və isti su təchizti üçün sərf olunan təbii qaz və elektrik enerjisinin haqqının ödənilməsi üçün isti su təchizatı olan mənzillərin mülkiyyətçiləri tərəfindən ödənilən əlavə kommunal xidmət haqqı.

Qazanxananın tərkibinə daxil olan qazanlar, esenjorlar, isti su nasosları, boru xətləri, armaturlar, klapanlar və digər mühəndis avadanlıqlarının profilaktik texniki baxışının, planlı texniki xidmətinin və cari təmir işlərinin maliyyələşdirilməsi, eləcə də qazanların təbii qaz sərfiyyatı və qazanxana avadanlıqlarının işlədiyi müddətdə sərf olunan elektrik enerjisi üzrə ödənişlərin həyata keçirilməsi üçün nəzərdə tutulur.

2.3. Binada telekommunikasiya xidmətləri təqdim edən şəxslər tərəfindən ödənilən xidmət haqqı.

Cəmiyyətin balansında olan ümumi istifadə sahələrində telekommunikasiya operatorlarının (internet, kabel TV və s.) avadanlıqlarının yerləşdirilməsinə görə alınan icarə və xidmət haqlarından formalaşır. Bu maddə üzrə gəlir məbləği son 12 ay ərzində əldə edilmiş faktiki gəlir göstəriciləri əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gəlirin həcmi, binada telekommunikasiya xidmətləri göstərən tərəflərlə bağlanmış müqavilələrin yenilənməsi zamanı komissiya haqlarında baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq dəyişə bilər.

2.4. Binanın zirzəmisində yerləşən və digər şəxslərə məxsus qeyri-yaşayış sahələrində avtomobillər üçün dayanacaq (qaraj) kimi fəaliyyət göstərən şəxs/şəxslər tərəfindən ödənilən xidmət haqqı.

Bu maddə üzrə gəlir, binanın zirzəmi hissəsində yerləşən və mülkiyyət hüququ ilə digər şəxslərə məxsus olan qeyri-yaşayış sahələrində avtomobil dayanacağı (qaraj) kimi istifadə edilən sahələrdə sərf olunan elektrik enerjisinə görə Cəmiyyətə edilən ödənişlərdən formalaşır.

Bu maddə üzrə gəlir son 12 ay ərzində əldə edilmiş faktiki gəlir göstəriciləri əsas götürülməklə hesablanmışdır.

2.5. Binanın həyətyanı sahəsinin xüsusi ayrılmış hissəsində kənar şəxslərə məxsus avtomobillər üçün parklanma yerini təqdim olunmasında daxil olan gəlir.

Bu maddə üzrə gəlir, binanın həyətyanı sahəsinin Cəmiyyət tərəfindən xüsusi olaraq ayrılmış hissəsində kənar şəxslərə (yəni binada mənzil və ya qeyri-yaşayış sahəsi mülkiyyətçisi olmayan şəxslərə) müvəqqəti və ya daimi parklanma yeri təqdim edilməsi nəticəsində əldə olunan xidmət haqlarından formalaşır.

Bu maddə üzrə gəlir son 12 ay ərzində əldə edilmiş faktiki gəlir göstəriciləri əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gəlirin həcmi, parklanma yerlərindən faktiki istifadə edən avtomobillərin sayında baş verə biləcək azalma və ya artımdan asılı olaraq dəyişə bilər.

2.6. 31.12.2025-ci il tarixinə qədər yaranmış debitor borclar üzrə daxilolmalar.

Bu maddə üzrə gəlir, əvvəlki illərdə mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən tam və ya qismən ödənilməmiş kommunal xidmət haqları üzrə yığılmış debitor borcların mərhələli şəkildə ödənilməsi nəticəsində Cəmiyyətin büdcəsinə daxil olan vəsaitlərdən formalaşır.

Debitor borcların bərpası və toplanması məqsədilə Cəmiyyət tərəfindən aparılan inzibati və hüquqi tədbirlər, o cümlədən yazılı bildirişlərin göndərilməsi, telefon zəngi ilə məlumatlandırma və borcun ödənilməsinin tələb edilməsi, eləcə də zəruri hallarda məhkəmə və icra orqanları vasitəsilə borcların tələb olunması, bu gəlir maddəsinin icra səviyyəsinə birbaşa təsir edir.

Bu maddə üzrə daxilolmal 14.10.2025-ci il tarixli Bakı Apellyasiya Məhkəməsinin qətnaməsi ilə təmin edilmiş borc məbləğləri və digər borcluların yazılı öhdəlikləri əsasında hesablanmışdır.

Bu maddə üzrə daxilolmaların həcmi borclu mənzil mülkiyyətçilərinin sayından, yığım işlərinin intensivliyindən və ödəniş intizamından asılı olaraq dövr ərzində dəyişə bilər.

Bu maddə Cəmiyyətin maliyyə intizamını və büdcə sabitliyini gücləndirir.

3. XƏRCLƏR ÜZRƏ ƏSASLANDIRMA

3.1. Əmək və sosial təminat xərcləri

Əməkhaqqı fondu üzrə ödənişlər Cəmiyyətin işçi heyətinin aylıq əməkhaqlarının və əməkhaqqı fondu ilə bağlı icbari ödənişlərin maliyyələşdirilməsindən ibarətdir.

Bu maddə üzrə xərclərin artırılması 2026-cı ildə ştatın genişləndirilməsi və əməkhaqlarının real iqtisadi şərtlərə uyğunlaşdırılması ilə əlaqədardır.

2026-cı ildən etibarən Cəmiyyətin fəaliyyəti üçün ştat cədvəli və əməkhaqqı fondunda aşağıdakı dəyişikliklər nəzərdə tutulur:

- **İdarəetmədə səlahiyyət və funksiyaların dəqiq bölüşdürülməsi.**
İdarə Heyətinin icra funksiyalarından azad edilməsi və bu vəzifələrin daimi işçi heyətə ötürülməsi idarəetmədə şəffaflığı, cavabdehliyi və hesabatlılığı artıracaq.
- **Əməkhaqqı sisteminin yenilənməsi.**
Minimum əməkhaqqı məbləğinin 400 manat səviyyəsinə yüksəldilməsi, gəlir vergisinin tətbiqi (3%), sosial sığorta və tibbi sığorta haqlarının artımı nəzərə alınmaqla, əməkhaqqı fondu real iqtisadi göstəricilərə uyğunlaşdırılmışdır.
- **İş yükünün balanslaşdırılması və yeni vəzifələrin təsis edilməsi.**
Maliyyə uçotu, borcların idarə olunması, sənəd dövriyyəsi, texniki nəzarət və xidmətlərin dayanıqlı təşkili məqsədilə bəzi funksiyalar birləşdirilmiş, kompleks vəzifələr yaradılmışdır. Bu yanaşma həm inzibati yükü azaldır, həm də məsuliyyətin şəffaf paylanmasına imkan yaradır.
- **Texniki və təsərrüfat xidmətlərinin gücləndirilməsi.**
Lift, qazanxana, su və elektrik sistemlərinin dayanıqlı işləməsi üçün texniki heyətin sayı və əməkhaqqısı artırılmış, iş qrafikləri optimallaşdırılmışdır.
- **Hüquqi dəstəyin təmin edilməsi.**

Hüquqi məsələlərin çoxluğu nəzərə alınaraq, daimi ştat yaratmadan, xidmət müqaviləsi əsasında hüquqşünasın cəlb olunması nəzərdə tutulur. Bu model xərclərin səmərəli idarə edilməsinə və hüquqi risklərin azaldılmasına xidmət edir. Cəmiyyətin hüquqi maraqlarının qorunması, müqavilə və sənədlərin ekspertizası, məhkəmə və inzibati orqanlarda təmsilçilik xidmətlərini hüquqşünas tərəfindən icra olunması nəzərdə tutulur.

- **Xidmət müqaviləsi üzrə hüquqşünasın xidmət haqqı**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin hüquqi məsələlərinin peşəkar səviyyədə həlli, hüquqi rəy və məsləhətlərin verilməsi, müqavilə və digər sənədlərin ekspertizası, həmçinin məhkəmə və digər dövlət orqanlarında Cəmiyyətin maraqlarının təmsil olunması məqsədilə xidmət müqaviləsi əsasında cəlb edilən hüquqşünasın (və ya vəkili) xidmətlərinə görə ödənişləri əhatə edir.

Xidmət haqqının məbləği bazar qiymətləri nəzərə alınmaqla, vəkil büroları və fərdi vəkillər arasında aparılmış sorğuların nəticələrinə əsasən müəyyən edilib.

Bu xərclər Cəmiyyətin hüquqi təhlükəsizliyinin, qərar və müqavilələrinin qanunvericiliyə uyğunluğunun, eləcə də məhkəmə çəkişmələri və borc tələbləri üzrə hüquqi müdafiəsinin təmin edilməsi məqsədini daşıyır.

Ümumilikdə bu dəyişikliklər Cəmiyyətin idarəedilməsini institusional əsaslara keçirməyə, mülkiyyətçilərlə münasibətləri şəffaflaşdırmağa və xidmət keyfiyyətini yüksəltməyə yönəlmişdir.

Qanunvericiliyə əsasən əməkhaqqı fondunun müəyyən faizi həcmində hesablanan və işəgötürən tərəfindən ödənilən məcburi ayırmalar:

- **Məcburi dövlət sosial sığorta haqları;**
- **İşsizlikdən sığorta haqları;**
- **İcbari tibbi sığorta haqları;**
- **İşçilərin peşə fəaliyyətində bədbəxt hadisələrdən icbari sığorta haqqı.**

3.2. Əlavə işlərə görə işçilərin mükafatlandırma xərcləri

Bu maddə üzrə vəsait, Cəmiyyətin işçilərinin müvafiq dövr ərzində əsas vəzifə öhdəliklərindən kənar əlavə işlərin, artırılmış iş yükünün və xüsusi tapşırıqların icrası zamanı göstərdikləri səmərə, məsuliyyət və iş keyfiyyətinə görə, həmçinin rəsmi bayram günlərində maddi dəstək üçün stimullaşdırma və mükafatlandırma məqsədilə nəzərdə tutulur.

Mükafatlandırma, əmək intizamına riayət, işin vaxtında və keyfiyyətlə yerinə yetirilməsi, fəvqəladə hallarda və ya təxirəsalınmaz işlərin icrasında fəallıq və məsuliyyətlik meyarları əsasında müəyyən edilir.

Bu xərclər, işçilərin əməyinin ədalətli qiymətləndirilməsi, motivasiya və iş keyfiyyətinin artırılması, eləcə də kadr sabitliyinin qorunması məqsədi daşıyır.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində ödənilmiş faktiki mükafat məbləğləri əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi iş yükünün artması, əlavə işlərin və xüsusi tapşırıqların sayının çoxalması, həmçinin əməkhaqqı fondunun ümumi dəyişməsi kimi amillərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

3.3. İnzibati xidmətlər və vergilər

- **Məhkəmə və inzibati işlər üzrə dövlət rüsumları və ödənişlər**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin hüquqi mübahisələrdə, məhkəmə işlərində və inzibati icraatlarda iştirak etdiyi hallarda dövlət orqanlarına və məhkəmələrə qanunvericiliklə müəyyən edilmiş dövlət rüsumlarının və digər ödənişlərin ödənilməsi üçün nəzərdə tutulur.

Bu xərclər əsasən kommunal xidmət haqlarının ödənilməsindən imtina edən və ya uzunmüddətli borcu olan mənzil mülkiyyətçilərinin borclarının məhkəmə qaydasında tələb olunması, qətnamələrin icraya yönəldilməsi, icra sənədlərinin rəsmiləşdirilməsi və digər hüquqi prosedurlar üzrə ödənişləri əhatə edir.

Məbləğlər Azərbaycan Respublikasının Məhkəmə və inzibati icraat haqqında qanunvericiliyində müəyyən edilmiş tariflərə uyğun hesablanıb və Cəmiyyətin hüquqi müdafiə və maliyyə intizamının təmin olunması məqsədilə xərclənir.

Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi dövlət rüsumları və məhkəmə xərcləri üzrə tarif dərəcələrinin dəyişməsi, yeni inzibati tələblərin tətbiqi və məhkəmə icraatlarının sayının artması kimi amillərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Bank xidmət haqları**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin maliyyə əməliyyatlarının həyata keçirilməsi ilə bağlı bank hesablarının saxlanması, köçürmələr, əməkhaqqı və digər ödənişlərinin icrası, elektron ödəniş sistemlərindən istifadə, həmçinin bu əməliyyatlar üzrə bank tərəfindən tutulan xidmət haqları və komissiyaların ödənilməsi üçün nəzərdə tutulur. Bu xərclər, Cəmiyyətin maliyyə dövriyyəsinin şəffaf və təhlükəsiz aparılmasını, ödəniş intizamının və uçot sisteminin davamlılığını təmin edir. Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində bank hesablarının saxlanması, köçürmə əməliyyatları və elektron ödəniş xidmətləri üzrə ödənilmiş faktiki xərclər əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi bank komissiya tariflərində və xidmət haqlarında baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Əlavə gəlirlərdən hesablanmış mənfəət vergisi**

Kommersiya xarakterli icarə, xidmət və digər gəlirlərdən qanunla müəyyən olunmuş vergi öhdəliyidir. Cəmiyyətin əldə etdiyi əlavə gəlirlərə görə hesablanır və dövlət büdcəsinə ödənilir.

3.4. Təsərrüfat və idarəetmə təminatı üzrə xərclər

- **Təmizlik vasitələri və təsərrüfat ləvazimatlarının təminatı xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, binanın daxili və ətraf sahəsinin təmizliyi, sanitariya-gigiyena vəziyyətinin qorunması, dezinfeksiya və ümumi abadlıq işlərinin aparılması üçün tələb olunan təmizlik vasitələri və təsərrüfat ləvazimatlarının alınması və yenilənməsi məqsədilə nəzərdə tutulur. Bu xərclərə süpürgə, vedrə, əlcəklər, dezinfeksiyaedici və yuyucu vasitələr, məişət təmizliyi üçün kimyəvi maddələr daxildir. Təmizlik və təsərrüfat təchizatı üzrə bu xərclərin qarşılınması, binada və ətraf sahədə sanitar-gigiyenik şəraitin, vizual səliqənin və qorunması, həmçinin sakinlərin sağlamlığı üçün optimal yaşayış mühitinin təmin edilməsi məqsədini daşıyır. Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində faktiki aparılmış xərclər əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi təmizlik və təsərrüfat materiallarının bazar qiymətlərində, inflyasiya səviyyəsində, logistik və təchizat xərclərində baş verə biləcək dəyişikliklərdən, eləcə də binada görülən təmizlik və abadlıq işlərinin intensivliyindən asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Rabitə xərcləri**

Bu maddə üzrə vəsait, Cəmiyyətin əməkdaşlarının xidməti fəaliyyətlərinin fasiləsiz əlaqə və operativ idarəetmə imkanları ilə təmin edilməsi məqsədilə, işçilərə təhkim olunmuş və yalnız xidməti istifadə üçün nəzərdə tutulmuş mobil (GSM) nömrələrə aid aylıq abunə, danışıq, internet və digər istifadə haqlarının ödənilməsi üçün nəzərdə tutulur. Bu xərclər, Cəmiyyətin idarəetmə, nəzarət, texniki xidmət və operativ məlumat mübadiləsi proseslərinin fasiləsizliyini təmin edir, həmçinin işçilərin əmək funksiyalarını vaxtında və səmərəli şəkildə icra etməsinə şərait yaradır. Eyni zamanda, işçilərə təhkim edilmiş korporativ (Cəmiyyət adına rəsmiləşdirilmiş) nömrələr sayəsində işçi heyətində dəyişiklik baş verdiyi hallarda belə, hər bir vəzifəyə aid rabitə nömrəsinin dəyişməz qalması təmin olunur və bu da öz növbəsində mənzil mülkiyyətçiləri üçün müvafiq vəzifəli şəxslərlə daimi əlaqə və əlçatanlıq imkanlarını qoruyur.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində faktiki aparılmış rabitə və telekommunikasiya ödənişləri əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi mobil operatorların tarif dərəcələrində, abunə haqlarında və rabitə xidmətlərinin bazar qiymətlərində baş verə biləcək dəyişikliklərdən, həmçinin xidmət nömrələrinin sayında və istifadə intensivliyində mümkün artımlardan asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Nəqliyyat və daşınma xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin gündəlik təsərrüfat işləri, texniki xidmət, təmir-təchizat və digər inzibati fəaliyyətlərin həyata keçirilməsi zamanı taksi xidmətləri və yükdaşıma məqsədilə cəlb edilən ödənişli nəqliyyat vasitələrindən istifadə ilə bağlı ödənişlər üçün nəzərdə tutulur. Bu xərclər, avadanlıqların, təsərrüfat materiallarının və ehtiyat hissələrinin daşınması, işçilərin hərəkətinin təmin edilməsi, həmçinin təcili texniki müdaxilə və təmir işlərinin operativ icrası üçün zəruri nəqliyyat təminatını əhatə edir.

Bu xərclərin qarşılınması, Cəmiyyətin texniki və təsərrüfat fəaliyyətinin fasiləsiz, operativ və təhlükəsiz şəkildə həyata keçirilməsini təmin edir.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində faktiki aparılmış nəqliyyat və daşınma xidmətləri üzrə ödənişlər əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi nəqliyyat xidmətlərinin bazar qiymətlərində, yanacaq və sürtgü yağlarının dəyərində, həmçinin daşınma ehtiyaclarının həcmi və intensivliyində baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Poçt xərcləri**

Bildirişlərin, məktubların və sənədlərin mənzil mülkiyyətçilərinə, dövlət orqanlarına və üçüncü şəxslərə çatdırılması xərcləri.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində faktiki aparılmış poçt və kuryer xidmətləri üzrə ödənişlər, həmçinin Cəmiyyətin sənəd dövriyyəsinin yenidən qurulması nəticəsində poçt göndərişlərinin sayında gözlənilən artım nəzərə alınmaqla hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi poçt və kuryer xidmətlərinin tariflərində, göndərişlərin sayında və çatdırılma məsafəsində baş verə biləcək dəyişikliklərdən, eləcə də rəsmi sənədləşmə və bildirişlərin həcmində artmasından asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Ofis ləvazimatları və dəftərxana materiallarının təminatı xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin kargüzarlıq, sənəd dövriyyəsi, arxivləşdirmə, hesabat və idarəetmə sistemlərinin fasiləsiz fəaliyyətini təmin etmək məqsədilə tələb olunan dəftərxana materialları, ofis ləvazimatları və avadanlıqların alınması üçün nəzərdə tutulur.

Bu xərclərə kağız, printer kartricləri, qovluqlar, sənəd qutuları, qələmlər, qeydiyyat jurnalları, çap materialları, poçt zərfləri, məlumat daşıyıcıları və digər kargüzarlıq vasitələri daxildir.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində faktiki aparılmış xərclər əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi dəftərxana və çap materiallarının bazar qiymətlərində, inflyasiya səviyyəsində və sənəd dövriyyəsinin intensivliyində baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

3.5. Texniki xidmət və istismar xərcləri

- **Əsas vəsaitlərin alınması və yenilənməsi xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, binanın ümumi təsərrüfat və texniki infrastrukturunun işlək vəziyyətdə saxlanılması, təhlükəsiz və dayanıqlı fəaliyyətinin təmin edilməsi məqsədilə su nasoslari, su anbarı və su təchizatı sistemi, elektrik yarımstansiyası, elektrik təchizatı və işıqlandırma sistemi, qaz təchizatı sistemi, video müşahidə avadanlıqları və digər mühüm infrastruktur elementlərinin yenilənməsi, bərpa və zəruri hallarda yenidən alınması üçün nəzərdə tutulur.

Bu xərclər, mövcud avadanlıqların istismar müddətini tamamlaması, texniki cəhətdən köhnəlməsi və ya təmirin səmərəsiz hesab olunduğu hallarda onların müasir və istismar baxımından daha etibarlı avadanlıqlarla əvəzlənməsi üçün istifadə olunur.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində aparılmış faktiki xərclər və cari infrastruktur ehtiyacları (hər blok üçün 1 ədəd olmaqla cəmi 4 ədəd elektrik təchizatı paneli, video müşahidə sisteminə aid sıradan çıxmış video kameralar və digər elementlər, əlavə video kameralar) nəzərə alınmaqla hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi avadanlıqların bazar qiymətlərində, texniki tələblərdə və yenilənmə zərurətində baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Azqiymətli və tez köhnələn inventarların alınması xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin gündəlik təsərrüfat, texniki xidmət və idarəetmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün tələb olunan alət, ləvazimat və köməkçi avadanlıqların alınması və yenilənməsi məqsədilə nəzərdə tutulur.

Bu inventarlara əl alətləri, kiçik cihazları, texniki baxış üçün köməkçi vasitələr, qoruyucu geyim və fərdi mühafizə vasitələri, elektrik və santexnika təchizatına aid xırda detallar, təmizlik və təsərrüfat avadanlıqları və digər gündəlik istifadə olunan istehlak vasitələri daxildir.

Belə inventarlar tez sıradan çıxan və ya istismar müddəti qısa olan, lakin Cəmiyyətin daimi fəaliyyətinin təmin edilməsi üçün zəruri olan əşyaları əhatə edir.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində aparılmış faktiki xərclər əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi təchizat materiallarının bazar qiymətlərində, inflyasiya səviyyəsində və istehlak intensivliyində baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Lift avadanlıqlarına texniki xidmət və cari təmir xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, binada quraşdırılmış lift sistemlərinin təhlükəsiz, dayanıqlı və texniki norma və standartlara uyğun istismarını təmin etmək məqsədilə nəzərdə tutulur.

Bu xərclərə aylıq texniki baxış və xidmət, mexaniki və elektrik hissələrinin profilaktik təmiri, kiçik ehtiyat hissələrinin dəyişdirilməsi, texniki sazlama və nasazlıqların aradan qaldırılması işləri daxildir.

Xidmətlər, ixtisaslaşmış texniki xidmət təşkilatı ilə bağlanmış müqavilə əsasında həyata keçirilir və liftlərin istismarına dair qanunvericiliyin tələblərinə, texniki təhlükəsizlik normalarına və istehsalçı göstərişlərinə tam uyğun şəkildə yerinə yetirilir.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində aparılmış faktiki xərclər və texniki xidmət müqaviləsində nəzərdə tutulan aylıq xidmət haqqını əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi ehtiyat hissələrinin bazar qiymətlərində, texniki xidmət haqlarında və lift sistemlərinin istismar intensivliyində baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Məişət tullantılarının daşınması xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, binada və həyətə sahədə yaranan və Cəmiyyətin işçiləri tərəfindən toplanaraq bu məqsədlə ayrılmış konteynerlərə atılan məişət tullantılarının, eləcə də bina sakinləri tərəfindən həmin konteynerlərə atılan tullantıların ixtisaslaşmış xidmət təşkilatı tərəfindən vaxtında daşınması və sanitariya norma və qaydalarına uyğun şəkildə utilizasiyasının təmin edilməsi məqsədilə nəzərdə tutulur.

Bu xidmət, müvafiq lisenziyaya malik ixtisaslaşmış tullantı daşınma təşkilatı ilə bağlanmış müqavilə əsasında həyata keçirilir və tullantıların təhlükəsiz daşınması, konteynerlərin təmizliyinin qorunması kimi mərhələləri və tullantıların yığılması üçün konteynerlərin təmin edilməsini əhatə edir.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində faktiki aparılmış ödənişlər və xidmət müqaviləsində nəzərdə tutulan tariflər əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi daşınma xidmətlərinin tariflərində baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Texniki xidmət, cari təmir və bərpa işləri üzrə xərclər**

Bu maddə üzrə xərclər, binanın və onun ümumi istifadə sahələrinin, texniki avadanlıqlarının və infrastruktur sistemlərinin daimi işlək vəziyyətdə saxlanılması, profilaktik baxışların aparılması, profilaktik və dövrü texniki xidmətin göstərilməsi, ehtiyat hissələrinin və istehlak materiallarının təmini və dəyişdirilməsi, cari nasazlıqların aradan qaldırılması və zərurət yarandıqda kiçik həcmli təmir və bərpa işlərinin aparılması məqsədilə nəzərdə tutulur.

Bu işlər bina və qurğuların təhlükəsiz, dayanıqlı və uzunmüddətli istismarını təmin etmək, avadanlıqların sıradan çıxmasının və əsaslı təmir ehtiyacının qarşısını almaq, həmçinin mənzil mülkiyyətçiləri üçün komfortlu və təhlükəsiz yaşayış mühitini qorumaq məqsədini daşıyır.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində faktiki aparılmış texniki xidmət və cari təmir xərcləri və cari infrastruktur ehtiyacları (elektrik generatoruna dövrü texniki xidmət, elektrik transformatoruna dövrü texniki xidmət, elektrik təchizatı və işıqlandırma sistemində təmir işləri, su təchizatı sistemində təmir işləri) əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi texniki xidmət tariflərində, material və ehtiyat hissələrinin bazar qiymətlərində, həmçinin bina və qurğularda təmirə olan tələbatda baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

3.6. Enerji və su təminatı üzrə xərclər

- **Elektrik enerjisi təchizatı xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, ümumi istifadədə olan bina və qurğuların, infrastruktur avadanlıqlarının, liftlərin, nasosların fəaliyyəti üçün, həyətyanı və binadaxili ümumi sahələrin işıqlandırılması üçün tələb olunan elektrik enerjisinin dəyərinin ödənilməsinə yönəlib.

Elektrik enerjisi, binanın təhlükəsizliyinin, sakinlərin rahatlığının və mühüm mühəndis sistemlərinin dayanıqlı fəaliyyətinin təmin olunmasında əsas rol oynayır.

Bu maddə üzrə xərclər, son 12 ay ərzində ödənilmiş faktiki enerji sərfiyyatı və tarif dərəcələri əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi elektrik enerjisi üzrə tariflərdə, sərfiyyat səviyyəsində və texniki avadanlıqların enerji tələbatında baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

- **Su təchizatı xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, sanitariya-texniki avadanlıqların istismarı, həyətyanı sahədə yaşıllıqların sulanması və digər texniki məqsədlərlə istifadə olunan suyun dəyərinin ödənilməsinə yönəlib.

Məbləğlər son 12 ay ərzində ödənilmiş faktiki su sərfiyyatı və qüvvədə olan tariflər əsas götürülməklə hesablanmışdır. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi su təchizatı tariflərində, su sərfiyyat səviyyəsində və texniki sistemlərin istismar tələblərində baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

3.7. Əsaslı təmir xərcləri

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin balansında və idarəçiliyində olan ümumi əmlaka aid bina və qurğuların planlı və zəruri əsaslı təmir və bərpa işlərinin maliyyələşdirilməsi üçün nəzərdə tutulur.

Əsaslı təmir işləri, binanın və ona aid ayrı-ayrı elementlərin istismar müddətinin uzadılması, təhlükəsizliyin təmin edilməsi, enerji və resurs sərfiyyatında səmərəliliyinin artırılması, həmçinin, qəza və nasazlıq risklərinin qarşısının alınması məqsədi daşıyır. Bu işlərə köhnəlmiş və istismar müddətini bitirmiş avadanlıqların yenilənməsi, dəyişdirilməsi və ya bərpası daxildir.

Əsaslı təmir xərclərinin hesablanmasında, son illər ərzində Cəmiyyətin fəaliyyət təcrübəsi, texniki baxışlar və müayinələr nəticəsində əsaslı təmirə ehtiyacı müəyyən edilmiş avadanlıq və konstruktiv elementlər, həmçinin növbəti illər üçün hazırlanmış əsaslı təmir planı əsas götürülmüşdür. Hesablamalar zamanı, son illərdə görülmüş faktiki təmir işlərinin dəyəri, tikinti-quraşdırma materiallarının və xidmətlərin mövcud bazar qiymətləri, eləcə də təmir işlərinin inflyasiya və texniki risklər baxımından proqnoz göstəriciləri nəzərə alınmışdır.

Bu yanaşma, əsaslı təmir xərclərinin real, əsaslandırılmış və uzunmüddətli maliyyə sabitliyini təmin edən səviyyədə müəyyən edilməsinə xidmət edir.

Bu xərclər həmçinin təhlükəsizlik tələblərinə uyğunluğun təmin edilməsi və fəvqəladə hallarda təcili bərpa tədbirlərinin həyata keçirilməsi üçün ehtiyat vəsaitlərin ayrılmasını da nəzərdə tutur.

Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi infrastruktur avadanlıqlarının faktiki texniki vəziyyəti, təmirə olan tələbatın artması, tikinti materiallarının və xidmətlərin bazar qiymətlərində, həmçinin inflyasiya səviyyəsində baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər. Cəmiyyətin balansında və idarəçiliyində olan ümumi əmlaka aid bina və qurğularda hər hansı texniki qüsurlar yaranacağı və ya belə qüsurlar/qəza ehtimalının aradan qaldırılması üçün əsaslı təmir tələb olunduğu hallarda, smetada bir illik əsaslı təmir üçün nəzərdə tutulan məbləğ tələb olunan xərcləri tam həcmdə qarşılamadığı təqdirdə, əsaslı təmir işləri üçün çatışmayan məbləğ tam şəkildə mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən ayrıca ödənilməlidir.

Əsaslı təmir xərclərinin vaxtında və planlı şəkildə ödənilməsi, Cəmiyyətin fəaliyyətinin davamlılığını, binanın texniki etibarlılığını və bina sakinlərinin təhlükəsizliyini təmin etmək üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

3.8. İsti su təchizatı üçün əlavə xərclər

Bu bölmə, Cəmiyyətin idarəçiliyində olan binada isti su təchizatından istifadə edən mənzillərə tətbiq edilən əlavə xərcləri müəyyən edir.

Bu xərclərə isti suyun hazırlanması üçün istifadə olunan enerjidaşıyıcıların (təbii qaz və elektrik enerjisi) dəyəri, həmçinin suyun qızdırılması prosesində iştirak edən qazanxana avadanlıqlarının, nasosların, esenjorların, boru xətlərinin, armaturların və digər mühəndis qurğuların saxlanması, texniki xidməti və təmiri ilə bağlı xərclər daxildir.

Əlavə xərclərin hesablanması, isti suyun hazırlanması və ötürülməsi sisteminin istismarına dair enerji sərfiyyat göstəriciləri, avadanlıqların texniki vəziyyəti və son illər üzrə faktiki xərc dinamikası əsas götürülməklə həyata keçirilir.

Bu bölmənin tətbiqi ədalətli və proporsional maliyyə yükünün bölüşdürülməsi prinsipinə əsaslanır, yəni, yalnız isti sudan istifadə edən mənzillər, isti suyun hazırlanması və ötürülməsi ilə bağlı faktiki texniki və enerji xərclərinin ödənilməsində iştirak edir.

Bu mexanizm, ümumi kommunal xidmət haqqından ayrı olaraq, ədalətli və faktiki istehlaka əsaslanan ödəniş bölgüsünü təmin edir.

Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi enerjidaşıyıcıların (təbii qaz və elektrik enerjisi) tariflərində, texniki xidmət haqlarında və avadanlıqların istismar xərclərində baş verə biləcək dəyişikliklərdən, eləcə də isti su istehlakçılarının sayındakı dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

Bu bölmə, Cəmiyyətin qazanxana təsərrüfatının davamlı və təhlükəsiz işləməsini, eyni zamanda xidmətlərin faktiki istifadəyə əsaslanan maliyyələşdirilməsini təmin edir.

İsti su təchizatı üçün əlavə xərclər aşağıdakılardan ibarətdir:

- **Təbii qaz təchizatı xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin idarəçiliyində olan qazanxananın dayanıqlı fəaliyyəti və isti su təchizatının təmin edilməsi məqsədilə tələb olunan təbii qazın haqqının ödənişi üçün nəzərdə tutulur.

Bu maddə üzrə məbləğ son 12 ayın faktiki qaz sərfiyyatı və tarifləri əsas götürülməklə müəyyən edilmişdir. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi təbii qaz tariflərində, hava şəraitində, qazanxana və nasos avadanlıqlarının texniki vəziyyətində və su sərfiyyatında baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

Təbii qaz təchizatı xərclərinin vaxtında ödənilməsi isti su təchizatının dayanıqlılığını, qazanxananın təhlükəsiz istismarını və mühəndis sistemlərinin dayanıqlı fəaliyyətini təmin etmək üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

- **Elektrik enerjisi təchizatı xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin balansında olan qazanxananın dayanıqlı və təhlükəsiz fəaliyyətini təmin etmək məqsədilə tələb olunan elektrik enerjisi haqqının ödənişi üçün nəzərdə tutulur.

Elektrik enerjisi qazanxanada qazanların, dövriyyə nasoslarının, idarəetmə və avtomatika avadanlıqlarının işləməsi üçün zəruri enerjidaşıyıcıdır. Bu sistemlərin dayanıqlı fəaliyyəti binanın isti su təchizatı və isti su təchizatı sisteminə aid mühəndis sistemlərinin dayanıqlı işləməsini təmin edir.

Bu maddə üzrə məbləğ son 12 ay ərzində qazanxanada isti suyun hazırlanması üçün elektrik enerjisinin sərfiyyatı və qüvvədə olan enerji tarifləri əsas götürülməklə hesablanmışdır.

Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi elektrik enerjisi tariflərində, qazanxana avadanlıqlarının texniki vəziyyətində, nasosların və digər avadanlıqların iş rejimində, həmçinin enerji sərfiyyatında baş verə biləcək dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

Qazanxananın elektrik enerjisi xərclərinin vaxtında ödənilməsi isti suyun dayanıqlı verilişini, avadanlıqların təhlükəsiz istismarını və qazanxananın mühəndis infrastrukturunun sabit fəaliyyətini təmin etmək üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

- **Qazanxanaya aid texniki xidmət, cari təmir və bərpa işləri üzrə xərclər**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin balansında olan qazanxana avadanlıqlarının təhlükəsiz, dayanıqlı və səmərəli istismarının təmin olunması məqsədilə tələb olunan texniki xidmət, cari təmir və bərpa işlərinə çəkilən xərcləri əhatə edir.

Bu xərclər qazanların, nasosların, istilik mübadilə sistemlərinin, boru xətlərinin, klapanların, armaturların, təzyiqliq tənzimləyicilərin və digər mühəndis qurğularının mütəmadi texniki baxışının, planlı profilaktik xidmətinin, nasazlıqların aradan qaldırılmasının və istismar təhlükəsizliyinin təmin edilməsini əhatə edir.

Hesablamalar zamanı son 12 ay ərzində aparılmış faktiki texniki xidmət və cari təmir işlərinin dəyəri, müvafiq xidmət təşkilatlarının təqdim etdiyi bazar qiymətləri və avadanlıqların faktiki texniki vəziyyəti nəzərə alınmışdır.

Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi qazanxana avadanlıqlarının istismar intensivliyində, texniki nasazlıqların yaranma tezliyində, ehtiyat hissələrinin və texniki xidmətin bazar qiymətlərində, həmçinin isti su tələbatındakı dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər.

Bu xərclərin vaxtında qarşılınması qazanxananın dayanıqlı fəaliyyəti, isti su təchizatının davamlılığı və avadanlıqların qəzasız istismarının təmin edilməsi üçün mühüm əhəmiyyət daşıyır.

- **Qazanxanaya aid əsaslı təmir xərcləri**

Bu maddə üzrə xərclər, Cəmiyyətin balansında və istismarında olan qazanxana avadanlıqlarının uzunmüddətli dayanıqlılığının, təhlükəsizliyinin və səmərəli fəaliyyətinin təmin edilməsi məqsədilə həyata keçirilən əsaslı təmir və bərpa işlərinin maliyyələşdirilməsinə yönəldilir.

Əsaslı təmir xərcləri qazanların, istilik mübadilə aparatlarının, dövriyyə nasoslarının, boru xətlərinin, klapanların, armaturların, elektrik və idarəetmə sistemlərinin, həmçinin qazanxananın avtomatika sistemlərinin yenilənməsi, dəyişdirilməsi və bərpasını əhatə edir. Bu işlər qazanxana avadanlıqlarının təhlükəsiz və uzunömürlü istismarını təmin etmək məqsədi daşıyır.

Bu maddə üzrə məbləğ qazanxana avadanlıqlarının texniki vəziyyəti nəzərə alınmaqla hesablanmışdır. Hesablamalar zamanı həmçinin material və xidmətlərin mövcud bazar qiymətləri, inflyasiya göstəriciləri və texniki resursların amortizasiya səviyyəsi əsas götürülmüşdür. Gələcək dövrlərdə bu xərclərin həcmi qazanxana avadanlıqlarının istismar müddətindən, texniki nasazlıqların növündən və miqyasından, bazar qiymətlərindəki dəyişikliklərdən asılı olaraq fərqlənə bilər. Qazanxana avadanlıqlarında hər hansı texniki qüsurlar yarıdığı və ya belə qüsurlar/qəza ehtimalının aradan qaldırılması üçün əsaslı təmir tələb olunduğu hallarda, smetada bir illik əsaslı təmir üçün nəzərdə tutulan məbləğ tələb olunan xərcləri tam həcmdə qarşılamadığı təqdirdə, əsaslı təmir işləri üçün çatışmayan məbləğ tam şəkildə isti su təchizatından istifadə edən mənzillərin mülkiyyətçiləri tərəfindən ayrıca ödənilməlidir.

Bu xərclərin vaxtında qarşılınması qazanxananın təhlükəsiz və dayanıqlı fəaliyyətini, isti su təchizatının davamlılığını, həmçinin qazanxana avadanlıqlarının qorunması baxımından əhəmiyyət kəsb edir.

4. XƏRCLƏRİN ARTMASININ ÜMUMİ İQTİSADİ VƏ TƏŞKİLATİ ƏSASLARI

2026-cı il üzrə Cəmiyyətin gəlirlər və xərclər smetasında nəzərdə tutulan ümumi artım, Cəmiyyətin fasiləsiz və səmərəli fəaliyyətinin təmin edilməsi, xidmətlərin keyfiyyətinin qorunması, həmçinin ümumi əmlakın təhlükəsiz, davamlı və dəyərini qoruyan istismarının həyata keçirilməsi məqsədilə hazırlanmışdır.

Bu artım obyektiv iqtisadi göstəricilərə və real tələblərə əsaslanır.

Aşağıda göstərilən əsas amillər xərclərin artımını zəruri edən əsas səbəbləri təşkil edir:

4.1. Ümumi iqtisadi şərait və inflyasiya təsiri

2018–2025-ci illər üzrə ölkədə müşahidə olunan ümumi inflyasiya və bazar qiymətlərinin artımı, xüsusilə enerji daşıyıcılarının, yanacaq-sürkü materiallarının, tikinti materialların, avadanlıqların, təmir-tikinti xidmətlərinin və əmək resurslarının dəyərinin yüksəlməsinə səbəb olmuşdur.

Bu hal, təchizat, təmir, rabitə, nəqliyyat və digər xidmətlərin maya dəyərinə birbaşa təsir göstərərək, Cəmiyyətin bütün əsas xərclərində artım zərurəti yaratmışdır.

4.2. Mal-material və xidmət bazarlarında bahalaşma

Təmizlik vasitələri, texniki materiallar, təsərrüfat ləvazimatları, rabitə və poçt xidmətləri, nəqliyyat və texniki servis işləri üzrə bazar qiymətləri əhəmiyyətli dərəcədə artmışdır.

Bu artım, həmçinin xidmət müqavilələri ilə çalışan podratçı və servis təşkilatlarının təqdim etdiyi yeni tariflərdə özünü göstərmiş və smetaya birbaşa təsir etmişdir.

4.3. Elektrik enerjisi və yanacaq tariflərinin yüksəlməsi

Elektrik enerjisi və təbii qaz tariflərindəki artım, liftlərin, qazanxananın, nasosların və digər mühəndis sistemlərinin istismar xərclərinin yüksəlməsinə səbəb olmuşdur.

Bu resurslar Cəmiyyətin ümumi fəaliyyətində əsas enerji daşıyıcıları olduğundan, onların dəyərindəki dəyişikliklər smetanın ümumi xərc strukturunda mühüm paya malikdir.

4.4. Ştat cədvəlinin yenilənməsi və idarəetmənin təkmilləşdirilməsi

İdarə Heyətinin üzvləri tərəfindən icra olunan, lakin faktiki olaraq daimi işçi heyətinə aid funksiyaların yeni vəzifələrə ötürülməsi idarəetmədə şəffaflığı və məsuliyyət bölgüsünü gücləndirmək məqsədilə zəruri hesab edilmişdir.

Yeni yaradılan Kargüzar-Kassir-Operator və Kuryer-Bağban-Fəhlə vəzifələri, həm maliyyə-intizam, həm də əməli idarəetmə baxımından sistemli iş bölgüsünü təmin edir və bu dəyişikliklər səmərəliliyi artırmaq və idarə heyətini əməli işlərdən azad etmək məqsədi daşıyır.

4.5. Əməkhaqqı xərclərinin artırılması və sosial təminat tələbləri

Əmək bazarında son illərdə əməkhaqqı səviyyəsinin artmasına baxmayaraq, Cəmiyyətin işçilərinə ödənilən faktiki əməkhaqqı məbləği 2022-ci ildən etibarən artırılmamışdır. Bu səbəbdən, işçilərin sosial müdafiəsinin və motivasiyasının qorunması, həmçinin əməyin ədalətli və bazar şəraitinə uyğun qiymətləndirilməsini təmin etmək məqsədilə əməkhaqqı fondunun artırılması zəruri hesab edilmişdir. Əməkhaqqı artımı eyni zamanda əməyin ədalətli qiymətləndirilməsini, iş keyfiyyətinin yüksəldilməsini və peşəkar işçi qüvvəsinin cəlb edilməsi və saxlanılmasını təmin etmək məqsədi daşıyır.

4.6. Gəlir vergisinin tətbiqi (3%) və indeksasiya zərurəti

2026-cı ildən qüvvəyə minən 3% dərəcə ilə gəlir vergisinin tətbiqi nəticəsində əməkhaqqından tutulan məbləğlərin artması, işçilərə ödənilən xalis əməkhaqqının azalması ilə nəticələnə bilər.

Bu səbəbdən, əməkhaqqı məbləğləri indeksləşdirilərək tənzimlənmiş, işçilərin real gəlir səviyyəsinin qorunması və sosial ədalətin təmin edilməsi məqsədi ilə müvafiq düzəlişlər edilmişdir.

4.7. Hüquqi xidmətlər üzrə xərclərin zəruriliyi

Cəmiyyətin məhkəmə, icra və inzibati orqanlarda yaranan hüquqi məsələlərinin operativ və peşəkar həlli üçün xidmət müqaviləsi əsasında hüquqşünasın cəlb edilməsi zəruri hesab edilmişdir.

Bu xərclər Cəmiyyətin hüquqi maraqlarının müdafiəsi, sənədlərin ekspertizası və kommunal xidməti haqqı borclarının məhkəmə qaydasında tələb olunması üçün vacibdir və davamlı hüquqi təminatın yaradılmasına xidmət edir.

4.8. Məişət tullantılarının daşınması xidmətlərinin bahalaşması

Məişət tullantılarının daşınması üzrə xidmət göstərən ixtisaslaşmış təşkilatın tariflərində baş vermiş artım, bu istiqamət üzrə xərclərin yüksəlməsinə səbəb olmuşdur.

Xidmət təminatçısı tərəfindən daşınma və utilizasiya xidmətlərinin yeni tariflərə uyğunlaşdırılması nəticəsində, bu xərclərin səviyyəsi artmış və Cəmiyyətin ərazisində sanitariya və gigiyena tələblərinə əməl edilməsinin davamlı təminatı üçün əlavə büdcə ehtiyacı yaranmışdır.

4.9. Əsaslı təmir işləri üçün vəsaitin ayrılması zərurəti

Ümumi əmlaka aid bina və qurğuların, xüsusilə qazanxana, lift avadanlıqları, elektrik, su və təbii qaz təchizatı və kanalizasiya sistemləri, binanın fasadı və dam örtüyü kimi mühüm infrastruktur elementlərinin istismar müddəti ərzində heç vaxt əsaslı təmir işlərinin aparılmaması, həmçinin 2023-cü ilə qədər texniki normalar və normativ tələblərə uyğun planlı texniki xidmət və cari təmir işlərinin həyata keçirilməməsi, bu obyektlərin texniki vəziyyətinə mənfi təsir göstərmişdir.

Nəticədə, bir sıra qurğuların, avadanlıqların və konstruktiv elementlərin istismar müddəti başa çatmış, bu da ümumi əmlaka aid bina və qurğularda əsaslı təmirə olan ehtiyacın əhəmiyyətli dərəcədə artmasına səbəb olmuşdur.

Bu şəraitdə, ümumi əmlakın təhlükəsiz və dayanıqlı istismarının təmin olunması, qəza risklərinin azaldılması və infrastrukturun dəyərinin qorunması məqsədilə, əsaslı təmir istiqaməti üzrə xüsusi maliyyə vəsaitinin ayrılması və planlı əsasda uzunmüddətli bərpa proqramının formalaşdırılması zəruri hesab edilmişdir.

Əsaslı təmir xərcləri, binanın ümumi konstruktiv dayanıqlığının, mühəndis sistemlərinin təhlükəsiz və etibarlı işləməsinin, istismar müddətinin uzadılmasının təmin olunması baxımından xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

Bu xərclər, Ümumi əmlaka aid bina və qurğularda vaxt keçdikcə meydana çıxan aşınmaların, texniki nasazlıqların və resurs tükənməsinin aradan qaldırılmasını təmin edir.

Əsaslı təmirin məqsədi yalnız mövcud nasazlıqları bərpa etmək deyil, həm də binanın enerji səmərəliliyinin artırılması, qəza risklərinin azaldılması, mühəndis infrastrukturalarının müasirləşdirilməsi və uzunmüddətli istismar təhlükəsizliyinin qorunmasıdır.

Bu tədbirlərin vaxtında icra olunması, gələcəkdə daha iri həcmli təmir və bərpa xərclərinin yaranmasının qarşısını almağa, həmçinin ümumi əmlakın dəyərinin qorunmasına və artırılmasına şərait yaradır.

Son illərdə aparılmış texniki baxışlar zamanı aşkar edilmiş konstruktiv aşınmalar və köhnəlmə əlamətləri və bir sıra avadanlıqların istismar müddətinin başa çatması nəzərə alınmaqla, əsaslı təmir üzrə maliyyə təminatının formalaşdırılması uzunmüddətli və davamlı proses kimi müəyyən edilmişdir.

Əsaslı təmir xərcləri üçün büdcənin formalaşdırılması yalnız 2026-cı ili deyil, növbəti illəri də əhatə edən mərhələli maliyyə planlaması çərçivəsində həyata keçirilir. Bu, Cəmiyyətin ümumi əmlakının təhlükəsizliyinin və istismar dayanıqlığının uzunmüddətli qorunmasına yönəlmiş strateji tədbirdir.

Əsaslı təmir işlərinin icrası isə toplanan vəsaitin həcmi, işlərin prioritetlik və təxirəsalınmazlıq dərəcəsi nəzərə alınmaqla ardıcillıq prinsipi əsasında mərhələli şəkildə həyata keçiriləcəkdir.

Beləliklə, bu vəsait qəza risklərinin azaldılması, təxirəsalınmaz texniki problemlərin vaxtında aradan qaldırılması və gələcəkdə daha iri həcmli, maliyyə baxımından ağır təmir-bərpa xərclərinin yaranmasının qarşısının alınması məqsədi daşıyır.

Eyni zamanda, əsaslı təmir xərcləri üçün büdcənin mərhələli şəkildə formalaşdırılması, əsaslı təmirin maliyyələşdirilməsi üçün mənzil mülkiyyətçilərindən qısa müddət ərzində iri həcmdə vəsaitlərin toplanması ehtimalını minimuma endirir və belə vəsaitlər toplanana qədər təcili əsaslı təmirə ehtiyacı olan mühəndis qurğularının və sistemlərin istismarının məcburi dayandırılması riskini minimuma endirir.

Nəticə:

2026-cı il üzrə xərclərin artımı, Cəmiyyətin idarəetməsinin institusional gücləndirilməsi, mühəndis və texniki infrastrukturun dayanıqlığının təmin edilməsi, xidmət keyfiyyətinin yüksəldilməsi, əməkhaqqı sisteminin bazar tələblərinə uyğunlaşdırılması və hüquqi-maliyyə sabitliyinin qorunması məqsədilə həyata keçirilmişdir.

Eyni zamanda, ümumi əmlaka aid bina və qurğuların uzun illər əsaslı təmir olunmaması, bir çox avadanlıqların və konstruktiv elementlərin istismar müddətinin bitməsi nəzərə alınaraq, əsaslı təmir xərcləri üçün daimi və mərhələli büdcə formalaşdırılması da prioritet istiqamət kimi müəyyən edilmişdir.

Bu yanaşma, qəza və texniki nasazlıq risklərinin azaldılmasını, təcili bərpa ehtiyaclarının vaxtında qarşılınmasını, eləcə də mənzil mülkiyyətçilərindən qısa müddətdə iri həcmdə vəsait toplanması ehtimalını minimuma endirərək maliyyə yükünün ədalətli və idarəolunan şəkildə bölüşdürülməsini təmin edir.

Beləliklə, 2026-cı il üzrə xərclərin yenidən tənzimlənməsi obyektiv iqtisadi göstəricilərə, texniki reallıqlara və qüvvədə olan normativ-hüquqi tələblərə əsaslanmaqla, Cəmiyyətin davamlı, şəffaf və maliyyə cəhətdən sabit idarəetmə modelinin formalaşdırılmasına, həmçinin ümumi əmlakın təhlükəsiz, davamlı və uzunmüddətli istismarının təmin edilməsinə və dəyərinin qorunmasına yönəlmişdir.

5. SMETA ÜZRƏ XÜSUSİ QEYDLƏR

- 5.1. Gəlir smetası bütün mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən müvafiq dövr üzrə kommunal xidmət haqqı ödənişlərinin tam və vaxtında ödəniləcəyi əsas götürülməklə tərtib edilmişdir.
- 5.2. Mənzil mülkiyyətçilərindən hər hansı birinin ödənişi tam və ya müəyyən edilmiş müddətdə yerinə yetirməməsi halında, smeta üzrə planlaşdırılmış gəlirlərlə faktiki daxilolmalar arasında kəsir (çatışmazlıq) yarana bilər.
- 5.3. Digər mənbələrdən olan gəlirlərin hər hansı biri üzrə daxilolmanı tam və ya vaxtında təmin etmək mümkün olmadığı hallarda, smeta üzrə planlaşdırılmış gəlirlərlə faktiki daxilolmalar arasında kəsir (çatışmazlıq) yarana bilər.
- 5.4. Gəlir smetası üzrə nəzərdə tutulan gəlirlərdən hər hansı biri üzrə kəsir (çatışmazlıq) yarandığı halda, smetanın xərclər bölməsində nəzərdə tutulan öhdəliklərin həmin dövr üçün büdcədəki kəsir (çatışmazlıq) həcmində tam maliyyələşdirilməsi mümkün olmayacaqdır. Nəticədə Cəmiyyət, nəzərdə tutulan xidmətləri və mənzil mülkiyyətçiləri qarşısında öhdəliklərin icrasını tam həcmdə və ya vaxtında yerinə yetirə bilməyəcəkdir.
- 5.5. Dövlət orqanlarının qərarları nəticəsində elektrik enerjisi, qaz, su və digər kommunal xidmətlərin tarifləri, eləcə də minimum əməkhaqqının, vergi, sığorta haqları və s. məcburi haqlarının məbləği dəyişdirildiyi halda, bu smetada nəzərdə tutulmuş müvafiq xərclər həmin dəyişikliklərlə eyni nisbətdə yenidən hesablanır. Yenidən hesablanan xərclər smetasına əsasən, bütün mənzillər üçün mənzilin ümumi sahəsinin bir kvadrat metrinə düşən aylıq kommunal xidmət haqqının dərəcəsi də yenidən hesablanır. Ümumi Yığıncağın ayrıca təsdiqinə ehtiyac olmadan, İdarə Heyətinin qərarı ilə, kommunal xidmət haqqının yeni dərəcəsi təsdiq edilir və müvafiq dövrün sonunadək tətbiq olunur.

6. GƏLİRLƏR VƏ XƏRCLƏR ARASINDA BALANS VƏ ASILILIQ MEXANİZMİ

Cəmiyyətin gəlirlər və xərclər strukturu qarşılıqlı asılı və balanslaşdırılmış iqtisadi model əsasında qurulmuşdur.

6.1. Gəlirlər üzrə asılılıq prinsipi

Cəmiyyətin fəaliyyətini maliyyələşdirən əsas mənbə mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən ödənilən kommunal xidmət haqları və əlavə gəlir mənbələri (telekommunikasiya müqavilələri, qaraj və parklanma yerləri, debitor borcların bərpası) təşkil edir.

Bu gəlirlər smetada nəzərdə tutulan bütün xərclərin ödənilməsi üçün yeganə mənbədir.

Beləliklə, gəlirlərdə hər hansı azalma və ya ödənişlərin gecikməsi, Cəmiyyətin xərcləri vaxtında qarşılamaşına və xidmətlərin dayanıqlılığına birbaşa təsir göstərir.

6.2. Xərclər üzrə asılılıq prinsipi

Xərclər hissəsində yer alan hər bir maddə, istər əməkhaqqı, istər texniki xidmət, istər enerji resursları və ya təmir-təchizat xərcləri olsun, bu xərc maddələri üçün xidmətlər gəlirlərin toplanma səviyyəsi ilə proporsional şəkildə icra olunur.

Əgər gəlir planı üzrə daxilolmalar az olarsa, büdcə kəsiri yaranır və bu halda Cəmiyyət müvafiq dövr üçün planlaşdırılmış xərcləri tam şəkildə maliyyələşdirmək mümkün olmur.

Nəticədə, bu hal əməkhaqlarının ödənilməsində gecikmələrə, xidmət müqavilələrinin icrasının təxirə salınmasına, təmir və texniki xidmətlərin dayandırılmasına səbəb ola bilər.

6.3. Balansın qorunması mexanizmi

Gəlirlər və xərclər arasında maliyyə balansının qorunması Cəmiyyətin sabit və fasiləsiz fəaliyyətinin əsas təminat mexanizmidir. Gəlir və xərclərin nisbəti “maliyyə sabitliyi və xidmət dayanıqlılığı” prinsipləri əsasında qorunur. Beləliklə, gəlirlərin və xərclərin hər iki istiqamətdə (artım və azalma) dəyişməsi halında Cəmiyyətin fəaliyyətinin dayanıqlığı, şəffaflığı və hesabatlılığı təmin olunur.

Bu məqsədlə aşağıdakı prinsiplər tətbiq olunur:

- **Gəlirlər planlaşdırılan səviyyədən aşağı olduqda:**

Gəlir proqnozlarının yerinə yetirilməməsi və ya ödənişlərin gecikməsi hallarında xərclərin icrası prioritetlik və zərurilik prinsipləri əsasında tənzimlənir.

Belə hallarda Cəmiyyət yalnız dayanıqlı xidmətlər üçün zəruri öhdəliklərə (enerji, lift, təhlükəsizlik, əməkhaqqı və s.) üstünlük verir, digər istiqamətlər üzrə xərcləri isə təxirə sala və ya məhdudlaşdırma bilər.

- **Gəlirlər planlaşdırılan səviyyədən yüksək və/və ya xərclər planlaşdırılan səviyyədən az olduqda:**

Əgər faktiki gəlirlər smetada nəzərdə tutulan məbləğdən çox olarsa və/və ya faktiki xərclər planlaşdırılmış məbləğdən az olarsa, bu halda yaranan artım (və ya qənaət edilmiş vəsait) Cəmiyyətin maliyyə sabitliyinin möhkəmləndirilməsinə, büdcə kəsirlərinin qarşılamaşına və əsaslı təmir ehtiyat fondunun formalaşdırılmasına yönəldilir. Bu mexanizm, həm gəlir artımının məqsədyönlü istifadəsini, həm də xərclərin optimallaşdırılması nəticəsində əldə olunan qənaətin səmərəli yönləndirilməsini təmin edir.

Artıq gəlirlər hesabına planlaşdırılmamış xərclər aparılmır, vəsait yalnız ümumi yığıncanın qərarı və növbəti dövrlər üçün təsdiqlənmiş büdcə çərçivəsində istifadə oluna bilər.

6.4. Uzunmüddətli maliyyə sabitliyinin təminatı

Cəmiyyətin maliyyə modelinin əsas məqsədi dayanıqlı xidmət təminatı ilə yanaşı, uzunmüddətli təmir və yenilənmə ehtiyaclarının mərhələli maliyyələşdirilməsini təmin etməkdir.

Bu yanaşma, birdəfəlik yüksək ödəniş tələblərindən qaçaraq, əsaslı təmir və infrastruktur bərpası üçün davamlı və planlı maliyyə yığım sisteminin formalaşdırılmasına xidmət edir.

Nəticə:

Beləliklə, "XƏTAİ-7" MMC-nin gəlirlər və xərclər sistemi maliyyə intizamı, şəffaflıq və real icra prinsipləri üzərində qurulmuşdur.

Gəlirlər və xərclər arasındakı balansın qorunması Cəmiyyətin dayanıqlı idarəetməsinin, xidmətlərin dayanıqlılığının və ümumi əmlakın təhlükəsiz saxlanması üçün əsas təminat mexanizmi hesab olunur.

Smetanın təsdiq edilməməsi Cəmiyyətin maliyyə və inzibati fəaliyyətinin davamlılığına birbaşa təsir göstərəcək və xidmətlərin fasiləsizliyini risk altına alacaqdır.

Smeta Növbəti Ümumi Yığıncaqda təsdiq olunduqdan sonra qüvvəyə minəcəkdir.

SƏNƏDİN TƏSDİQİ BARƏDƏ MƏLUMAT:

Bu sənəd "XƏTAİ-7" MMC İdarə Heyətinin 20 oktyabr 2025-ci il tarixli qərarına əsasən, Cəmiyyətin İştirakçılarının qiyabi səsvermə formasında 10.12.2025-29.12.2025 tarixləri arasında keçiriləcək Növbəti Ümumi Yığıncağın gündəliyinə daxil edilmiş "01.01.2026-31.12.2026 dövrü üçün çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı Cəmiyyətin proqnozlaşdırılan gəlirlər və xərclər smetasının, Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı bütün mənzillər üzrə (cəmi 408 mənzil) hər bir mənzilin Dövlət Reyestrindən çıxarışında göstərilən ümumi sahəsinə uyğun olaraq bir kvadrat metrə düşən aylıq kommunal xidmət haqqı dərəcəsinin və İsti su təsərrüfatına aid ümumi əmlakın saxlanması, təmiri, xidmətlərin göstərilməsi və isti su təchizəti üçün sərf olunan təbii qaz və elektrik enerjisinin haqqının ödənilməsi ilə bağlı isti su təchizatı olan mənzillər üzrə hər bir mənzilin Dövlət Reyestrindən çıxarışında göstərilən ümumi sahəsinə uyğun olaraq bir kvadrat metrə düşən əlavə aylıq kommunal xidmət haqqı dərəcəsinin təsdiqi" məsələsi üzrə iştirakçıların qərarının (səsvermə bülletenlərinin) tərkibinə qoşma sənəd kimi əlavə olunmaq və həmin məsələ üzrə səsvermənin hüquqi əsasını təşkil etmək məqsədilə, Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin 25 noyabr 2025-ci il tarixli iclasının qərarına əsasən təsdiq olunmuşdur.

Təsdiq etdi: İdarə Heyətinin adından, İdarə Heyətinin sədri Quliyev Araz Nurəddin oğlu.

İmza:



Tarix: 26 noyabr 2025-ci il.