

“XƏTAİ-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin 20 oktyabr 2025-ci il tarixli qərarına əsasən, Cəmiyyətin İştirakçılarının qiyabi səsvermə formasında 10.12.2025–29.12.2025 tarixləri arasında keçirilən Növbəti Ümumi Yığıncağın gündəliyi üzrə Qərarlar barədə Səsvermə Bülleteni № 1.



Bülletenin təsdiqi üçün möhür yeri

Ümumi Yığıncağın keçirildiyi ünvan:
Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A.

Ümumi yığıncağın gündəliyində olan və bu bülleten ilə səsverməyə qoyulmuş məsələlər:

1. Cəmiyyətin İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayının müəyyən edilməsi qaydalarının təsdiqi.

“XƏTAİ-7” MMMC-də İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayının müəyyən edilməsi qaydalarını QR kod vasitəsilə yükləyə bilərsiniz:



Səsverməyə çıxarılan qərar:

Bu Səsvermə Bülletenin ayrılmaz tərkib hissəsi olan 1 saylı Əlavədə təqdim edilmiş, həmçinin yuxarıda qeyd olunan QR kod vasitəsilə əldə edilə bilən “XƏTAİ-7” MMMC-də İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayının müəyyən edilməsi qaydaları” təsdiq edilsin.

Lehinə	
--------	--

Əleyhinə	
----------	--

Bitərəf	
---------	--

2. Cəmiyyətin yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun təsdiqi

- a) “XƏTAİ-7” MMMC-nin Ştat Cədvəlini,
b) “XƏTAİ-7” MMMC-nin Əməkhaqqı Hesablama cədvəlini,
c) “Ştat cədvəlinə və əməkhaqqı məbləğlərinə dəyişikliklərin təklif edilməsinin səbəbləri və məqsədləri” adlı əsaslandırma sənədini QR kod vasitəsilə yükləyə bilərsiniz:



Səsverməyə çıxarılan qərar:

Cəmiyyətin 01.01.2026 tarixindən tətbiq olunacaq yeni Ştat Cədvəli:

No	Vəzifələrin adı	Ştat vahidlərinin sayı	Aylıq vəzifə maaşı (əmək müqaviləsi üzrə)	İşəgötürən tərəfindən ödəniləcək aylıq əməkhaqqı məbləği	İşçiyə ödəniləcək əməkhaqqı	İşəgötürən tərəfindən ödəniləcək aylıq əməkhaqqı fondu
1	İcraçı direktor	1	1.166,87	1.166,87	1.000,00	1.385,07
2	Baş mühasib	1	693,50	693,50	600,00	828,87
3	Təsərrüfat müdiri	1	811,83	811,83	700,00	967,90
4	Kargüzar-Kassir-Operator	1	930,18	930,18	800,00	1.106,96
5	Liftlər üzrə elektrik mexaniki /Elektromexanik	1/2	575,15	575,15	500,00	689,80
6	Kuryer-Bağban-Fəhlə	1	575,15	575,15	500,00	689,80
7	Çilingər-santexnik	1	575,15	575,15	500,00	689,80
8	Nəzarətçi	4	504,13	2.016,52	440,00	2.425,40
9	Xadimə	1	575,15	575,15	500,00	689,80
10	Xadimə	2	456,80	913,60	400,00	1.101,48
11	Xadimə	1	409,47	409,47	360,00	495,13
Cəmi :		tam ştat: 14 + 1/2 ştat: 1		9.242,57		11.070,01

Bu Səsvermə Bülletenin ayrılmaz tərkib hissəsi olan 2 saylı Əlavədə təqdim edilmiş, həmçinin yuxarıda qeyd olunan QR kod vasitəsilə əldə edilə bilən “Cəmiyyətin yeni Ştat Cədvəli və Əməkhaqqı Fondu” təsdiq edilsin.

Lehinə	
--------	--

Əleyhinə	
----------	--

Bitərəf	
---------	--

3. 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 təchizatı 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.

- a) 01.01.2026-31.12.2026 dövrü üçün Cəmiyyətin Proqnozlaşdırılan Gəlirlər və Xərclər Smetasını,
b) Bütün mənzillər üzrə hər bir mənzilin Dövlət Reyestrindən çıxarışında göstərilən ümumi sahəsinə uyğun olaraq bir kvadrat metrə düşən aylıq kommunal xidmət haqqı dərəcəsinin kalkulyasiyasını (smeta daxilində),
c) İsti 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 kalkulyasiyasını (smeta daxilində);
d) “Gəlirlər və Xərclər Smetasının Əsaslandırılması” sənədini QR kod vasitəsilə yükləyə bilərsiniz:



Səsverməyə çıxarılan qərar:

01.01.2026-31.12.2026 dövrü üçün Cəmiyyətin Proqnozlaşdırılan Gəlirlər və Xərclər Smetasının ümumi göstəriciləri:

- a) Ümumi gəlirlər üzrə göstəricilər:
- Bütün mənzillər üzrə mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən ödənilməli olan ümumi kommunal xidmət haqqı üzrə proqnozlaşdırılan gəlir: **182.958,60 AZN**
 - İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən ödənilməli olan əlavə kommunal xidmət haqqı üzrə proqnozlaşdırılan gəlir: **37.920,00 AZN**
 - Digər mənbələrdən (telekommunikasiya şirkətlərindən, zirzəmidə yerləşən qeyri-yaşayış sahələrindən (qarajlar), həyətəni sahədə avtomobil parklanma edən kənar şəxslərdən və 31.12.2025-dək yaranmış debitor borclar üzrə gözlənilən daxilolmalardan) proqnozlaşdırılan gəlir: **30.420,00 AZN**
 - Cəmi proqnozlaşdırılmış gəlirlər: **251.298,60 AZN**
- b) Ümumi xərclər üzrə göstəricilər:
- Bütün mənzillərə aid ümumi xərclər (əməkhaqqı fondu, sığorta haqları, hüquqi və bank xidmətləri, təsərrüfat və təmizlik ləvazimatları, məişət tullantılarının daşınması, rabitə, poçt, nəqliyyat və ofis xərcləri, su və elektrik təchizatı, əsas vəsaitlərin alınması, ümumi əmlak üzrə texniki xidmət, cari təmir və bərpa işləri və ümumi əmlak üzrə əsaslı təmir fondu üçün ayırmalar): **213.378,60 AZN**
 - İsti su təsərrüfatına aid əlavə xərclər (qaz və elektrik təchizatı, texniki xidmət, cari təmir və bərpa işləri və əsaslı təmir fondu üçün ayırmalar): **37.920,00 AZN**
 - Cəmi proqnozlaşdırılmış xərclər: **251.298,60 AZN**
- c) Kommunal xidmət haqqının kalkulyasiya göstəriciləri:
- Bütün mənzillər üzrə ümumi sahə: **27721 kvadrat metr**
 - İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə ümumi sahə: **12640 kvadrat metr**
 - Orta aylıq xərclər və tələb olunan büdcə həcmi əsasında müəyyən edilmiş xidmət haqqı dərəcələri:
⇒ **Bütün mənzillər üçün ümumi kommunal xidmət haqqı: 0,55 AZN/kvadrat metr**
⇒ **İsti su təchizatı olan mənzillər üçün əlavə kommunal xidmət haqqı: 0,25 AZN/ kvadrat metr**
⇒ **İsti su təchizatı olan mənzillər üçün cəmi kommunal xidmət haqqı: 0,80AZN/ kvadrat metr**

Bu Səsvermə Bülletenin ayrılmaz tərkib hissəsi olan 3 saylı Əlavədə təqdim edilmiş, həmçinin yuxarıda qeyd olunan QR kod vasitəsilə əldə edilə bilən “XƏTAİ-7” MMMC-nin 2026-cı il üzrə Proqnozlaşdırılan Gəlirlər və Xərclər Smetası” təsdiq edilsin.

Lehinə	
--------	--

Əleyhinə	
----------	--

Bitərəf	
---------	--

İştirakçının imzası: _____

4. Cəmiyyətdə kommunal xidmət haqlarının ödənilməsində gecikmə və ya ödənişdən imtina hallarında inzibati və texniki məhdudlaşdırıcı tədbirlərin tətbiqi qaydalarının təsdiqi

“XƏTAİ-7” MMMC-də kommunal xidmət haqlarının ödənilməsində gecikmə və ya ödənişdən imtina hallarında inzibati və texniki məhdudlaşdırıcı tədbirlərin tətbiqi qaydalarını QR kod vasitəsilə yükləyə bilərsiniz:



Səsverməyə çıxarılan qərar:

“XƏTAİ-7” MMMC-də kommunal xidmət haqlarının ödənilməsində gecikmə və ya ödənişdən imtina hallarında inzibati və texniki məhdudlaşdırıcı tədbirlərin tətbiqi qaydalarından çıxarış:

4.1. Hər ay üzrə hesablanmış kommunal xidmət haqqı, aid olduğu aydan sonra gələn ayın 15-dək ödənilmədikdə, həmin tarixdən etibarən borc gecikdirilmiş borc hesab olunur.

5. İnzibati xəbərdarlıq proseduru

5.1. Kommunal xidmət haqqı üzrə gecikdirilmiş borcu olan mənzil mülkiyyətçisinə Cəmiyyət rəsmi yazılı xəbərdarlıq göndərir.

5.2. Borclu mənzil mülkiyyətçisinə təqdim olunacaq rəsmi xəbərdarlıqda ən azı aşağıdakı məlumatlar əks olunmalıdır:

- Borcun məbləği və aid olduğu dövr;
- Borcun gecikdirilmiş borc statusu;
- Əlavə 15 (on beş) günlük ödəniş müddəti;
- Bu Qaydalara uyğun olaraq növbəti mərhələdə tətbiq ediləcək məhdudiyətlər barədə məlumat.

6. Texniki məhdudiyət tədbirləri və ardıcılıq

6.1. Kommunal xidmət haqqı üzrə borcun ödənişi 15 (on beş) gündən artıq gecikdikdə və ya bilə-bilə ödənişdən imtina halları olduqda, borclu mənzil üzrə aşağıda göstərilən mərhələli texniki məhdudiyət tədbirləri həyata keçirilir.

6.2. I Mərhələ - Liftlərdən istifadənin məhdudlaşdırılması.

6.2.1. Borcun ödənişi 15 (on beş) gündən artıq gecikdikdə həmin mənzilə aid giriş kartlarının, kodların və ya digər texniki vasitələrin köməyi ilə liftlərdən istifadə tam məhdudlaşdırılır.

6.2.2. Tətbiq olunan məhdudiyət barədə texniki akt tərtib olunur. Aktda mənzil nömrəsi, borcun məbləği, tədbirin tətbiq tarixi və vaxtı, tədbiri həyata keçirən texniki işçilərin ad, soyad və imzaları əks etdirilir.

6.3. II Mərhələ - Soyuq su və isti su xətlərinin ayrılması.

6.3.1. Borcun ödənişi 30 (otuz) gün və daha artıq gecikdikdə, mənzilə aid soyuq su və isti su xətləri binanın ümumi soyuq su və isti su şəbəkəsindən texniki imkanlar daxilində ayrılır (kəsilir).

6.3.2. Ayrılma (kəsilmə) əməliyyatı yalnız binanın ümumi soyuq su və isti su təsərrüfatına aid avadanlıqlara və borulara müdaxilə etməklə həyata keçirilə bilər, mənzil daxilindəki fərdi sistemlərə müdaxilə edilmir.

6.3.3. Tətbiq olunan məhdudiyət barədə texniki akt tərtib olunur. Aktda mənzil nömrəsi, borcun məbləği, ayrılma (kəsilmə) əməliyyatının tətbiq tarixi və vaxtı, əməliyyatı həyata keçirən texniki işçilərin ad, soyad və imzaları əks etdirilir.

6.4. III Mərhələ - Elektrik təchizatı xətlərinin ayrılması.

6.4.1. Borcun ödənişi 45 (qırx beş) gündən artıq gecikdikdə, mənzilə aid elektrik təchizatı naqilləri binanın ümumi elektrik şəbəkəsindən ayrılır (açılır).

6.4.2. Ayrılma əməliyyatı yalnız ümumi paylayıcı elektrik panellərində və texniki tələblərə uyğun şəkildə aparılır, digər mənzillərin elektrik təchizatına müdaxilə edilmir.

6.4.3. Tətbiq olunan məhdudiyət barədə texniki akt tərtib olunur. Aktda mənzil nömrəsi, borcun məbləği, ayrılma (açılma) əməliyyatının tətbiq tarixi və vaxtı, əməliyyatı həyata keçirən texniki işçilərin ad, soyad və imzaları əks etdirilir.

Bu Səsvermə Bülleteninə ayrılma tərkib hissəsi olan 4 sayılı Əlavədə təqdim edilmiş, həmçinin yuxarıda qeyd olunan QR kod vasitəsilə əldə edilə bilən “XƏTAİ-7” MMMC-də kommunal xidmət haqlarının ödənilməsində gecikmə və ya ödənişdən imtina hallarında inzibati və texniki məhdudlaşdırıcı tədbirlərin tətbiqi qaydaları” təsdiq edilsin.

Lehinə

Əleyhinə

Bitərəf

Ümumi Yığıncağa aid Qaydalar:

- İdarə Heyətinə və Təftiş Komissiyasına üzvlüyə namizədin hər biri üzrə “**lehinə**”, “**əleyhinə**” və ya “**bitərəf**” variantlarından yalnız birinə aid boş kvadratda **X** işarəsi qoymaqla seçiminizi edin. Hər hansı namizəd üzrə birdən çox variant seçildikdə və ya heç bir variant seçilmədikdə, həmin namizəd üzrə belə səs sayılmayacaqdır.
- Səsvermə bülletenində iştirakçının adı, soyadı, ata adı, şəxsiyyət vəsiqəsinin seriya və nömrəsi, mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən sənədin qeydiyyat nömrəsi, mənzilin nömrəsi mütləq göstərməlidir.
- Səsvermə bülleteni iştirakçı şəxs tərəfindən və ya Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə əsasən tərtib edilmiş etibarnaməyə əsasən iştirakçının nümayəndəsi tərəfindən doldurulmalı və imzalanmalıdır.
- Səsvermə bülleteni qeyd olunan qaydada doldurulduqdan və imzalandıqdan sonra, **29 dekabr 2025-ci il, saat 20:00 qədər, Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A-da yerləşən, Cəmiyyətin ofis otağına göndərməlidir və ya əlaqədar şəxs - Seçki Komissiyasının sədri Ramazanov Ramil Musa oğluna (Tel.: +994 50 533 36 59) əlbəəl təhvil verilməlidir.**

Ümumi Yığıncağa dair digər sənədlərin elektron nüsxələrini, həmçinin aşağıdakı QR kodları mobil cihazınızın kamerası və ya istənilən QR skan tətbiqi ilə skan edərək əldə edə bilərsiniz.

İdarə Heyətinin
20 oktyabr 2025-ci il
tarixli iclasına aid İH-
01/10-25 nömrəli
protokolun surəti:



İdarə Heyətinin
25 noyabr 2025-ci il
tarixli iclasına aid İH-
01/11-25 nömrəli
protokolun surəti:



İştirakçıya aid məlumatlar və qərarın təsdiqi bölməsi:

İştirakçının (nümayəndəsinin) A.S.A.:

İştirakçının (nümayəndəsinin) şəxsiyyət vəsiqəsinin seriyası: _____, nömrəsi:

İştirakçının mənzili: Ceyhun Həsənov (Sadıqcan) küçəsi bina 4A, Giriş _____, Mənzil

İştirakçının mülkiyyətində olan mənzilin “Daşınmaz əmlakın Dövlət reyestrindən çıxarış”nın reyestr nömrəsi:

İştirakçının imzası: _____ Tarix: _____ dekabr 2025-ci il

Aşağıdakı sənədlər bülletənə əlavə olunmalıdır:

- İştirakçının şəxsiyyət vəsiqəsinin surəti.
- İştirakçının mülkiyyətində olan mənzilin “Daşınmaz əmlakın Dövlət reyestrindən çıxarış”nın surəti.
- **Bülleteni iştirakçının nümayəndəsi imzalayıbsa aşağıdakı sənədlər də bülletənə əlavə olunmalıdır:**
- İştirakçının nümayəndəsinin şəxsiyyət vəsiqəsinin surəti.
- Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə əsasən tərtib edilmiş etibarnamənin surəti.