XƏTAİ-7
MMMC

“Xətai-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyəti
Ünvan:AZ1121, Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ceyhun Həsənov küçəsi ev 4A, Giriş V, mənzil 19
VÖEN: 2004805761, Qeydiyyat Nömrəsi: 1117-MM4-0065
Tel: +994 55 209 70 90
E-mail: admin@xatai7.org.az
www.xatai7.org.az

“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-ə

ƏLAVƏ № 4

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

29 noyabr 2025

"XƏTAİ-7" MMMC-də kommunal xidmət haqlarının ödənilməsində gecikmə və ya ödənişdən imtina hallarında inzibati və texniki məhdudlaşdırıcı tədbirlərin tətbiqi QAYDALARI

1. Məqsəd və hüquqi əsas

1.1. Bu Qaydalar çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakın saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi, həmçinin isti su təsərrüfatına aid xərclər üzrə əlavə kommunal xidmət haqlarının "Xətai-7" MMMC-yə ödənilməsində davamlı gecikmə və ya bilərəkdən müxtəlif bəhanələrlə ödənişdən imtina hallarında tətbiq olunacaq inzibati və texniki məhdudlaşdırıcı tədbirləri tənzimləyir.

1.2. Qaydalar aşağıdakı normativ əsaslara uyğun hazırlanır:

- Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi;
- "Xətai-7" MMMC-nin Nizamnaməsi;
- Cəmiyyətin İdarə Heyətinin 20.10.2025-ci il tarixli iclasında qəbul edilmiş qərarların 8-ci bölməsi.

1.3. Bu Qaydalar Cəmiyyətin idarəetməsində olan binanın bütün sahə mülkiyyətçilərinə şamil edilir.

2. Əsas anlayışlar

2.1. Kommunal xidmət haqqı - çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının idarə olunması, saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi, eləcə də isti su təsərrüfatına aid sistemlərin saxlanması və enerji xərclərinin ödənilməsi məqsədilə, hər bir mənzilin Dövlət Reyestrindən çıxarışında göstərilən ümumi sahəsinə uyğun olaraq "Xətai-7" MMMC tərəfindən hər bir mənzil üçün hesablanmış aylıq sabit xidmət haqqıdır.

2.2. Gecikdirilmiş borc - aid olduğu aydan sonra gələn ayın 15-dək ödənilməmiş kommunal xidmət haqqı üzrə yaranmış borcdur.

2.3. Məhdudlaşdırıcı tədbirlər - borcun uzun müddət ödənilməməsi nəticəsində, yalnız ümumi əmlaka aid xidmət və resurslardan istifadə imkanının bu Qaydalarda nəzərdə tutulmuş ardıcıllıqla və müvəqqəti məhdudlaşdırılmasıdır.

2.4. Sosial həssas qrup - bu Qaydalarda nəzərdə tutulmuş, həyatı və sağlamlığı üçün fasiləsiz su və elektrik təminatı zəruri olan, tibbi əsaslarla xüsusi statusa malik şəxs və ya şəxslərdir.

3. Ümumi prinsiplər

3.1. Qaydaların tətbiqi zamanı aşağıdakı prinsiplər əsas götürülür:

- Maliyyə sabitliyi - Cəmiyyətin xərclərinin tarazlı və davamlı maliyyələşməsi;
- Ədalətli bölüşdürmə - ümumi əmlakın saxlanması və təmiri xərclərinə bütün mülkiyyətçilərin öz payları nisbətində iştirak etməsi;
- Şəffaflıq və hesabatlılıq - borcların uçotu və tədbirlərin tətbiqinə dair bütün proseslərin sənədləşdirilməsi;
- Mütənasiblik - tədbirlər yalnız zəruri həddə və mərhələli şəkildə tətbiq edilir;
- Həyat və sağlamlığın üstünlüyü - məhdudiyyətlər heç bir halda insanların həyat və sağlamlığı üçün birbaşa təhlükə yaratmamalıdır.

4. Gecikdirilmiş borcun müəyyən edilməsi və uçotu

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.

4.2. Gecikdirilmiş borclar Cəmiyyətin mühasibat sistemində və elektron borc izləmə sistemində ayrıca uçota alınır.

4.3. Borcun məbləği, aid olduğu dövr, bildirişlərin verilmə tarixi və tətbiq olunan tədbirlər üzrə bütün məlumatlar elektron və kağız daşıyıcılarda saxlanılmalıdır.

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 məhdudiyyətlər barədə məlumat.

5.3. Borclu mənzil mülkiyyətçisinə təqdim olunacaq rəsmi xəbərdarlıq aşağıdakı qaydalarla göndərilir, təqdim olunur və uçota alınır:

- Şəxsən əlbəl təhvil verməklə;
- Rəsmi xəbərnaməli poçt göndərişi ilə;
- Cəmiyyətin müəyyən etdiyi elektron vasitə (e-mail, şəxsi kabinet, messencer, SMS, WhatsApp) ilə;
- Göndərilən və təqdim olunan xəbərdarlıqlar daxili qeydiyyat jurnalında uçota alınır.

6. Texniki məhdudiyyət tədbirləri və ardıcıllıq

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 məhdudiyyət 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 məhdudiyyət 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 məhdudiyyət 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 məhdudiyyət 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.

7. Hüquqi tədbirlər - icra orqanı və məhkəmə.
7.1. Borcun ödənişi 60 (altmış) gündən artıq gecikdikdə, borclu barədə məlumat müvafiq icra hakimiyyəti orqanına təqdim edilməklə, cərimə tədbirlərinin tətbiqi üçün rəsmi prosedura başlanılır.

7.2. Borcun ödənişi 180 (yüz səksən) gündən artıq gecikdikdə, Cəmiyyət tərəfindən borcun məhkəmə qaydasında tutulması üçün iddia ərizəsi hazırlanır və məhkəməyə təqdim edilir.

8. Məhdudiyyətlərin qüvvədə qalması və ləğvi.
8.1. Hər bir mərhələdə tətbiq edilmiş texniki və inzibati tədbirlər növbəti mərhələlər tətbiq edildikdən sonra da qüvvədə saxlanılır.

8.2. Bütün məhdudiyyətlər yalnız bütün gecikdirilmiş borcun tam ödənilməsindən və tələb olunduğu halda texniki bərpa işlərinin dəyərinin qarşılanmasından sonra eyni vaxtda ləğv edilir.

8.3. Məhdudiyyətlərin aradan qaldırılması da texniki aktla rəsmiləşdirilir.

9. Bu qaydaların qüvvəyə minməsindən əvvəl yaranmış borclar
9.1. Bu Qaydaların tətbiqinə başlandığı tarixədək yaranmış və Qaydalarda nəzərdə tutulan müddətlərdən (15, 30, 45, 60 və 180 gün) artıq gecikdirilmiş borclar üzrə məhdudlaşdırıcı tədbirlər birbaşa I mərhələdən - liftlərin məhdudlaşdırılması ilə başlanılır.

9.2. Daha sonra bu Qaydalarda nəzərdə tutulmuş ardıcıllıq və müddətlərə uyğun olaraq növbəti mərhələlər tətbiq edilir.

9.3. Əgər belə borclar üzrə Cəmiyyət və mülkiyyətçi arasında "Gecikdirilmiş kommunal xidmət haqqı üzrə borcun ödənilməsi haqqında razılaşma protokolu" imzalanmışdırsa və həmin protokola əsasən götürülən öhdəliklər tam və vaxtında icra olunursa, həmin mənzil mülkiyyətçisinə qarşı bu Qaydalarda nəzərdə tutulmuş məhdudlaşdırıcı inzibati və texniki tədbirlər tətbiq edilmir.

10. Sosial həssas qruplar və istisna halları
10.1. Məhdudlaşdırıcı tədbirlər heç bir halda mənzildə yaşayan şəxslərin həyatı və sağlamlığı üçün birbaşa təhlükə yaratmamalıdır.

10.2. Əgər mənzildə yaşayan şəxslərdən hər hansı biri aşağıdakı kateqoriyalardan birinə aid olarsa, həmin mənzil üzrə su və elektrik enerjisi təchizatına dair məhdudiyyət tətbiq edilmir:
- Elektrik və ya su təchizatından asılı tibbi avadanlıqdan istifadə edən şəxslər;
- Həyatı və sağlamlığı üçün fasiləsiz elektrik və ya su təminatı tələb edən xroniki xəstəliyi olan şəxslər;
- Ev şəraitində aparılan müalicə və ya reabilitasiya səbəbindən elektrik enerjisi və su təchizatına xüsusi ehtiyacı olan şəxslər.

10.3. Bu istisnaların tanınması üçün mənzil mülkiyyətçisi və ya mənzildə faktiki yaşayan şəxs ən geci bildiriş tarixindən etibarən 10 (on) iş günü müddətində aşağıdakı sənədləri təqdim etməlidir:
- Dövlət tibb müəssisəsinin və ya səlahiyyətli həkimin müvafiq tibbi arayışı / rəyi;
- Həmin şəxsin mənzildə faktiki yaşadığını təsdiq edən sənəd (yaşayış qeydiyyatı arayışı və s.).

10.4. Göstərilən sənədlər təqdim edildikdə:
- Soyuq su və elektrik enerjisi üzrə məhdudiyyətlər tətbiq edilmir və ya artıq tətbiq olunubsa dərhal ləğv edilir;
- Digər tədbirlər (liftin dayandırılması, isti suyun kəsilməsi) hüquqi qaydada tətbiq oluna bilər.

10.5. Tibbi arayışın təqdim edilməməsi, gec təqdim edilməsi və ya təqdim edilən sənədlərin saxta, etibarsız və ya əsassız olduğunun müəyyən edilməsi halında Cəmiyyət məhdudiyyət tədbirlərini tam həcmdə tətbiq etməkdə sərbəstdir.

11. Məhdudiyyətlərin tətbiqinin hüdudları
11.1. Məhdudlaşdırıcı tədbirlər yalnız ümumi əmlaka aid resursların (lift, ümumi su, ümumi elektrik, ümumi isti su sistemi və s.) istifadəsinə şamil edilir.

11.2. Məhdudlaşdırıcı tədbirlər heç bir halda aşağıdakılara tətbiq edilə bilməz:

- Mülkiyyətçinin şəxsi mülkiyyət hüququna;
- Mənzil daxilindəki fərdi sistem və avadanlıqlarına;
- Ümumi işıqlandırma, yanğından mühafizə və yanğınsöndürmə sistemlərinə;
- Pilləkən qəfəslərinə və təxliyə yollarına.

11.3. Məhdudiyyət tədbirləri cəza mexanizmi kimi deyil, Cəmiyyətin maliyyə intizamını və xidmətlərin dayanıqlığını təmin edən idarəetmə aləti kimi nəzərdə tutulur.

12. Elektron borc izləmə və xəbərdarlıq sistemi.
12.1. Cəmiyyət borcların idarə olunmasında şəffaflığın artırılması və resursların səmərəli istifadəsi məqsədilə elektron borc izləmə və xəbərdarlıq sistemi yaradır.

12.2. Bu sistem vasitəsilə:

- Mənzil mülkiyyətçilərinə borc barədə avtomatik xəbərdarlıqlar göndərilir;
- Borcun yaranma tarixi, artımı və ödənilməsi elektron baza üzrə uçota alınır;
- İnzibati və texniki tədbirlərin tətbiq mərhələləri rəqəmsal nəzarətdə saxlanılır.

13. Yekun müddəalar
13.1. Qaydalar Cəmiyyətin Növbəti Ümumi Yığıncağı tərəfindən təsdiq olunduğu tarixdən qüvvəyə minir və Cəmiyyətin daxili normativ sənədi statusunu alır.

13.2. Qaydaların müddəaları "Xətai-7" MMMC ilə hüquqi münasibətdə olan bütün mənzil mülkiyyətçiləri üçün məcburidir.

SƏNƏDİN TƏSDİQİ BARƏDƏ MƏLUMAT:

Bu sənəd "XƏTAİ-7" MMMC 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 "Cəmiyyətdə kommunal xidmət haqlarının ödənilməsində gecikmə və ya ödənişdən imtina hallarında inzibati və texniki məhdudlaşdırıcı tədbirlərin tətbiqi qaydalarının 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: ____________________ M.Y.

Azərbaycan Respublikası * Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyəti XƏTAİ-7

Tarix: **26 noyabr 2025-ci il.**