

**“XƏTƏİ-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin
İdarə Heyətinin iclasının
PROTOKOLU № İH-01/10-25**

Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ceyhun Həsənov (Sadıqcan) küçəsi ev 4A. 20 oktyabr 2025-ci il.

İdarə Heyətinin üzvlərinin sayı: **10 (on) nəfər.**

İdarə Heyətinin iclasında iştirak edən üzvlərin sayı: _____ (_____) **nəfər.**

Gündəlikdə duran məsələlər:

1. “XƏTƏİ-7” MMMC-nin İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının növbəti iki il müddətinə yeni üzvlərinin seçilməsi məqsədilə Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyəti İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağının çağırılması, həmin Ümumi Yığıncağın keçirilmə forması, vaxtı, yeri və gündəliyinin müəyyənləşdirilməsi.
2. Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyəti İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağında İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının seçilməsi məqsədilə Seçkilərin təşkili və keçirilməsinə məsul Seçki Komissiyasının tərkibinin müəyyənləşdirilməsi və təsdiq edilməsi.
3. İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasına üzvlük üçün namizədlərin irəli sürülməsi qaydalarının, vaxtının, müddətinin və namizədlər sənədlərinin qəbul prosedurunun müəyyənləşdirilməsi və təsdiq edilməsi.

İclasın təyin olunan gündəliyindən kənar, lakin gündəlikdəki məsələlərin asılı olduğu və iclasda müzakirə olunan digər məsələlər:

1. Çağırılması nəzərdə tutulan Mənzil Mülkiyyətçiləri Müştərək Cəmiyyəti İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağının gündəliyinə aşağıdakı əlavə məsələlərin daxil edilməsi təklif edilmişdir:
 - Cəmiyyətin yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun təsdiq edilməsi;
 - 01.01.2026-31.12.2026 dövrü üçün çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı proqnozlaşdırılan gəlirlər və xərclər smetasının təsdiq edilməsi;
 - 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 (bir kvadrat metr üçün, manatla) təsdiq edilməsi;
 - 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 (bir kvadrat metr üçün, manatla) təsdiq edilməsi;
 - Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı bütün mənzillər üzrə ümumi kommunal xidmət haqqının və/və ya isti 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 əlavə kommunal xidmət haqqının Cəmiyyətə ödənilməsinin mənzil mülkiyyətçisi tərəfindən davamlı olaraq gecikdirilməsi və/və ya bilərəkdən müxtəlif bəhanələrlə xidmət haqqının ödənilməsindən imtina edilməsi hallarında Cəmiyyət tərəfindən təqdim olunan xidmətlərə münasibətdə məhdudlaşdırıcı texniki və ya inzibati tədbirlərin həyata keçirilməsi və/və ya ümumi əmlaka aid sahəyə girişin və/və ya ümumi əmlaka aid qurğu və avadanlıqlardan istifadənin texniki vasitələrlə məhdudlaşdırılması qaydalarının hazırlanması və təsdiq edilməsi.

2. Cəmiyyətin idarəetmə və maliyyə fəaliyyətinin davamlılığını təmin etmək məqsədilə çağırılması nəzərdə tutulan Mənzil Mülkiyyətçiləri Müştərək Cəmiyyəti İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağın tamamlanmasına qədərki dövrdə işçi heyətin və xidmətlərin maliyyələşdirilməsinin mövcud smeta və təsdiq edilmiş əməkhaqqı fondları əsasında müvəqqəti qaydada davam etdirilməsi barədə qərar layihəsinin müzakirəsi və təsdiqi;
3. Təsdiq üçün Növbəti Ümumi Yığıncağa təqdim olunan Cəmiyyətin yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun, eləcə də 01.01.2026–31.12.2026 dövrü üçün çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı proqnozlaşdırılmış gəlirlər və xərclər smetasının Ümumi Yığıncaq tərəfindən təsdiq olunmaması, habelə növbəti iki il müddətinə İdarə Heyətinə və Təftiş Komissiyasına üzv olmaq üçün namizədlərin irəli sürülməməsi və/və ya seçilməməsi hallarında, Cəmiyyətin idarəetmə orqanlarının fəaliyyətinin dayandırılması məsələsi;

MÜZAKİRƏLƏR:

1. “Xətai-7” MMMC-nin İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının növbəti iki il müddətinə yeni üzvlərinin seçilməsi məqsədilə Növbəti Ümumi Yığıncağın çağırılması, həmin yığıncağın keçirilmə forması, vaxtı, yeri və gündəliyinin müəyyənləşdirilməsi üzrə müzakirə:

İclas iştirakçıları tərəfindən qeyd olundu ki, “Xətai-7” MMMC-nin idarəetmə orqanlarının (İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasının) səlahiyyət müddəti başa çatmaq üzrədir. Bu səbəbdən Cəmiyyətin idarəetmə fəaliyyətinin fasiləsizliyini təmin etmək üçün Cəmiyyətin idarəetmə orqanlarının yenidən formalaşdırılması üçün qanunvericiliyə uyğun qaydada Növbəti Ümumi Yığıncağın çağırılması zəruridir.

Müzakirə zamanı bildirildi ki, Cəmiyyətin öz balansında və istifadəsində mənzil mülkiyyətçilərinin kütləvi toplanışını həyata keçirmək üçün nəzərdə tutulan ayrıca qapalı məkan (iclas zalı, iclas otağı və s.) və bu məqsədlə istifadə edilə biləcək əlavə maddi-texniki resursları mövcud deyil.

Həmçinin, əvvəlki illərin təcrübəsi göstərmişdir ki, Cəmiyyətin bütün üzvlərinin eyni vaxtda, eyni məkanda və bir neçə saat davam edəcək əyani yığıncaqda iştirakını təmin etmək faktiki olaraq mümkün olmur.

Bununla əlaqədar olaraq, iştirakçılar tərəfindən bildirildi ki, növbəti Ümumi Yığıncağın qiyabi formada (yəni, qərarların səsvermə bülletenləri vasitəsilə təsdiq olunması) keçirilməsi daha məqsəduyğundur. Bu forma həm bütün iştirakçıların bərabər şəkildə iştirak və qərarvermə hüququnu təmin edir, həm də hüquqi baxımdan Cəmiyyətin idarəetmə orqanlarının seçilməsinin legitimliyini qoruyur.

Eyni zamanda, müzakirələr zamanı bildirildi ki, Ümumi Yığıncağın çağırılması, onun forması, vaxtı, keçirilmə yeri və gündəliyi əvvəlcədən müəyyənləşdirilməli və əvvəlki Ümumi Yığıncağın təsdiq etdiyi yerlərdə elanlar və məlumatlar yerləşdirilərək Cəmiyyətin bütün iştirakçıları keçiriləcək Ümumi Yığıncaq barədə məlumatlandırılmalıdır.

2. Seçkilərin təşkili və keçirilməsinə məsul Seçki Komissiyasının tərkibinin müəyyənləşdirilməsi və təsdiq edilməsi üzrə müzakirə:

İclasda qeyd olundu ki, Ümumi Yığıncaqda İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının yeni tərkibinin seçilməsi yalnız şəffaf, obyektiv və hüquqi baxımdan düzgün təşkil edilmiş seçki prosesi vasitəsilə həyata keçirilə bilər.

Bu məqsədlə, seçkilərin təşkili və keçirilməsinə məsul olan Seçki Komissiyasının yaradılması zəruri hesab olundu.

Müzakirə zamanı vurğulandı ki, Seçki Komissiyasının üzvləri Cəmiyyətin müxtəlif mənzil mülkiyyətçiləri arasından seçilməli, müstəqillik və tərəfsizlik prinsiplərinə riayət etməlidirlər. Komissiya üzvlərinin eyni zamanda İdarə Heyəti və ya Təftiş Komissiyasına üzv olmaq üçün namizəd kimi irəli sürülməsi yolverilməzdir, çünki bu hal seçki prosesinin obyektivliyini pozar və maraq toqquşması yaradar.

Seçki Komissiyasının əsas funksiyaları da ətraflı müzakirə olundu.

İclasda həmçinin bildirildi ki, Seçki Komissiyasına könüllü üzv olmaq istəyən mənzil mülkiyyətçilərinin ilkin siyahısı tərtib edilmiş, bu şəxslərlə razılıq əsasında komissiyanın formalaşdırılması təklifi irəli sürülmüşdür.

3. İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasına üzvlük üçün namizədlərin irəli sürülməsi qaydalarının, vaxtının, müddətinin və sənədlərin qəbul prosedurunun müəyyənləşdirilməsi üzrə müzakirə:

İclas iştirakçıları qeyd etdilər ki, İdarə Heyətinə və Təftiş Komissiyasına üzvlük üçün namizədlərin irəli sürülməsi prosesi şəffaf, bərabər imkanlara əsaslanan və hüquqi cəhətdən düzgün qaydada təşkil olunmalıdır.

Bunun üçün namizədliyin irəli sürülməsi, sənədlərin qəbulu və qeydiyyat qaydaları əvvəlcədən yazılı şəkildə müəyyənləşdirilməli və bütün mənzil mülkiyyətçilərinə eyni vaxtda elan edilməlidir.

Müzakirə zamanı vurğulandı ki, namizədlərin irəli sürülməsi müddəti, təqdim edilməli sənədlərin siyahısı (ərizə, şəxsiyyət vəsiqəsinin surəti, müvafiq mənzilə dair çıxarışın surəti və əlaqə məlumatları daxil olmaqla), həmçinin sənədlərin qəbul yeri və qaydası İdarə Heyətinin qərarı ilə müəyyən ediləcəkdir.

Qeyd olundu ki, namizədliklərin qəbulu müddəti ən azı 10 (on) təqvim günü olmalı, bu müddət ərzində bütün mülkiyyətçilərin iştirakı təmin edilməlidir.

Namizədlər haqqında məlumat (ad, soyad, mənzil ünvanı, təhsili, peşə fəaliyyəti və s.) Ümumi Yığıncaqdan ən azı 10 (on) təqvim günü əvvəl iştirakçılara təqdim edilməlidir.

İclasda bu yanaşmanın seçkilərin şəffaflığını, obyektivliyini və nəticələrin hüquqi etibarlılığını təmin edəcəyi, həmçinin Cəmiyyətin daxili idarəetməsində etimad mühitini möhkəmləndirəcəyi vurğulandı.

Müzakirələr zamanı həmçinin qeyd olundu ki, İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayı əvvəlki Növbədənəkar Ümumi Yığıncağın (08–21 oktyabr 2023-cü il tarixlərində keçirilmiş qiyabi səsvermə) qərarı ilə dəqiq müəyyən edilmişdir:

- İdarə Heyətinin üzvlərinin sayı: 11 nəfər;
- Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayı: 5 nəfər.

Bununla belə, iştirakçılar vurğuladılar ki, gələcək Ümumi Yığıncaqlar zamanı İdarə Heyətinə və Təftiş Komissiyasına üzvlük üçün namizədlərin sayı kifayət qədər olmadığı və ya qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq səs çoxluğu toplamış namizəd sayı müəyyən edilmiş tərkibi tam formalaşdırmağa imkan vermədiyi təqdirdə, mövcud vəziyyət hüquqi və idarəetmə baxımından əlavə mexanizmlərin hazırlanmasını tələb edir.

Bu kontekstdə bildirildi ki, belə hallar üçün İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayının müəyyən edilməsi qaydaları hazırlanaraq təsdiq üçün Növbəti Ümumi Yığıncağın gündəliyinə daxil edilməlidir. Bu, Cəmiyyətin idarəetmə və nəzarət orqanlarının gələcəkdə yarana biləcək namizədlik çatışmazlığı səbəbindən fəaliyyətinin dayanmasının qarşısını almaq və idarəetmə ardıcılığını təmin etmək məqsədi daşıyır.

4. Cəmiyyətin yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun təsdiq edilməsi ilə bağlı müzakirə:

İclasda qeyd olundu ki, Cəmiyyətin mövcud ştat strukturu və əməkhaqqı fondu artıq Cəmiyyətin real fəaliyyət yükünü, texniki və inzibati tələbləri tam şəkildə əks etdirmir. Son illərdə həm binanın texniki istismar tələbləri, həm də idarəetmə üzrə iş həcmi və məsuliyyət səviyyəsi əhəmiyyətli dərəcədə artmış, lakin bu artım nə işçi sayında, nə də əməkhaqqı məbləğlərində öz əksini tapmışdır.

İştirakçılar tərəfindən vurğulandı ki, hazırda İdarə Heyətinin üzvləri faktiki olaraq Cəmiyyətin daimi işçilərinə aid olan bir çox inzibati, maliyyə və texniki funksiyaları, o cümlədən kargüzarlıq, kassaya nəzarət, debitor borcların toplanması, video müşahidə və lift sistemlərinə nəzarət kimi işləri könüllü şəkildə yerinə yetirirlər.

Bu vəziyyət idarəetmə prosesində həm səmərəliliyin azalmasına, həm də məsuliyyət bölgüsünün pozulmasına səbəb olur.

Müzakirə zamanı bildirildi ki, Cəmiyyətin idarəetmə strukturunun yenidən təşkil edilməsi, iş bölgüsünün dəqiq müəyyənləşdirilməsi, funksiyaların şəffaf və hesabatlı şəkildə həyata keçirilməsi üçün yeni ştat cədvəlinin işlənilməsinə ehtiyac vardır.

Yeni strukturda hər bir vəzifənin funksional öhdəlikləri, hesabatlılıq mexanizmləri və əmək funksiyaları aydın şəkildə müəyyən edilməli, bu vəzifələr üzrə əməkhaqqı məbləğləri bazar realıqlarına və iş həcminə uyğun şəkildə tənzimlənməlidir.

İclas iştirakçıları tərəfindən təklif olundu ki, idarəetmə və maliyyə əməliyyatlarının optimallaşdırılması məqsədilə mühasibat, kargüzarlıq, kassirlik və texniki operator funksiyalarını birləşdirən yeni vəzifə “Kargüzar-Kassir-Operator” ştat vahidi təsis edilsin.

Bildirildi ki, bu vəzifə Cəmiyyətin maliyyə dövryyəsinin uçotunu, sənədləşməni, üzvlük sənədlərinin idarəsini və mərkəzləşdirilmiş nəzarət sistemlərinin operator nəzarətini birləşdirəcək, nəticədə idarəetmədə şəffaflıq və səmərəlilik artacaqdır.

Bundan başqa, “Kuryer-Bağban-Fəhlə” vəzifəsinin yaradılması da məqsədəuyğun hesab edildi. Qeyd olundu ki, bu vəzifə həm sənədlərin və bildirişlərin çatdırılması, həm də həyətyanı sahənin abad saxlanması və texniki işlərdə yardım funksiyalarını icra etməklə, təsərrüfat işlərinin daha çevik və tam şəkildə görülməsinə imkan verəcəkdir.

Eyni zamanda, Liftlər üzrə elektrik mexaniki/Elektromexanik və Çilingər-santexnik vəzifələrinin iş yükü və məsuliyyət səviyyəsinin artdığı qeyd edilərək, bu vəzifələr üzrə əməkhaqqı səviyyəsinin yenidən baxılmasının zəruriliyi vurğulandı.

Bildirildi ki, bu vəzifələr binanın fasiləsiz və təhlükəsiz istismarını təmin edən əsas texniki işçilərdir və onların motivasiyası və ixtisaslı əməyinin qorunması Cəmiyyətin ümumi təhlükəsizliyi üçün vacibdir.

Həmçinin Baş mühasib vəzifəsinin məsuliyyətinin artdığı, vergi və sosial hesabatlılıq öhdəliklərinin çoxaldığı nəzərə alınaraq, bu vəzifəyə uyğun əməkhaqqı səviyyəsinin müəyyən edilməsinin zəruriliyi vurğulandı.

Müzakirələrdə qeyd olundu ki, hüquqi məsələlərin çoxluğu və məhkəmə çəkişmələrinin artması səbəbindən daimi hüquqşünas ştatının saxlanması iqtisadi cəhətdən məqsədəuyğun deyil.

Lakin hüquqi risklərin qarşısının alınması və sənədlərin qanunvericiliyə uyğun tərtib edilməsi məqsədilə hüquqşünasın xidmət müqaviləsi əsasında (ştatdankənar qaydada) cəlb olunması təklif edildi.

İclasda vurğulandı ki, son 5–6 il ərzində Cəmiyyətin işçilərinin əməkhaqları artırılmayıb və bu, hazırkı əmək bazarının real tələbləri ilə ziddiyyət təşkil edir.

Bununla yanaşı, 2026-cı ildən tətbiq ediləcək gəlir vergisi (3%) dərəcəsi nəticəsində işçilərin xalis gəlirinin azalmasının qarşısını almaq üçün gələcək ştat cədvəlinin hazırlanmasında bu amil də nəzərə alınmalıdır.

Yekunda ümumi razılıqla qərara gəldi ki, Cəmiyyətin faktiki fəaliyyət yükünə, bazar reallıqlarına və sosial ədalət prinsiplərinə uyğun yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun layihəsi hazırlanaraq əsaslandırma sənədi ilə birlikdə Ümumi Yığıncağın müzakirəsinə və təsdiqinə çıxarılmalıdır. Bu addım Cəmiyyətin institusional inkişafı, idarəetmənin şəffaflığı, iş bölgüsünün normallaşdırılması və xidmətlərin dayanıqlı şəkildə davam etdirilməsi məqsədinə xidmət edir.

5. 01.01.2026-31.12.2026 dövrü üçün çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı proqnozlaşdırılan gəlirlər və xərclər smetasının təsdiq edilməsi ilə bağlı müzakirə:

İclasda qeyd olundu ki, Cəmiyyətini 2026-cı il üzrə fəaliyyətinin planlaşdırılması məqsədilə gəlirlər və xərclər smetasının hazırlanması zəruridir.

Hazırda Cəmiyyətin faktiki xərcləri və gəlir mənbələri əvvəlki illərin təsdiq edilmiş smetası əsasında tənzimlənir, lakin bazar qiymətlərində baş verən ciddi artımlar və xidmət xərclərinin çoxalması bu sənədin yenilənməsini labüd etmişdir.

İclas iştirakçıları tərəfindən vurğulandı ki, son illərdə elektrik enerjisi, qaz, su, rabitə və nəqliyyat xidmətlərinin tariflərində, həmçinin material, avadanlıq və təmir işlərinin bazar qiymətlərində ciddi artım müşahidə olunur.

Bu artım birbaşa olaraq Cəmiyyətin fəaliyyət xərclərinə təsir edir və mövcud maliyyə planı ilə qarşılınması artıq mümkün deyil.

Müzakirə zamanı bildirildi ki, gələcək smetanın tərtibində aşağıdakı əsas prinsiplər rəhbər tutulmalıdır:

- Reallığa əsaslanan planlaşdırma: Gəlir və xərc maddələri yalnız faktiki göstəricilərə və bazar qiymətlərinə əsaslanmalı, əvvəlki illərin reallığından uzaq nominal göstəricilərlə deyil, real iqtisadi şərtlərlə formalaşdırılmalıdır.
- Dayanıqlılıq və davamlılıq prinsipi: Smeta yalnız 2026-cı il üçün deyil, həm də növbəti illərdə Cəmiyyətin maliyyə sabitliyini təmin edəcək əsas kimi hazırlanmalıdır.
- Balanslı maliyyələşmə: Gəlir və xərc maddələri arasında tarazlıq təmin olunmalı, xidmətlərin keyfiyyətinin azalmasına yol verilməməlidir.
- Əsaslı təmir ehtiyatı: Binanın uzunmüddətli saxlanması və dəyərinin qorunması üçün illik büdcədə ayrıca əsaslı təmir ehtiyat fondu formalaşdırılmalıdır.

İclasda vurğulandı ki, smetanın əsas məqsədi yalnız gəlir və xərclərin texniki uçotu deyil, həm də Cəmiyyətin fəaliyyətinin maliyyə cəhətdən sabitliyini və xidmətlərin fasiləsizliyini təmin edən idarəetmə mexanizmini yaratmaqdır.

Bu məqsədlə həm gəlir mənbələri, həm də xərclər maddələri funksional bölgü prinsipi ilə hazırlanmalı, hər bir xərcin məzmunu və təyinatı əsaslandırılmalıdır.

İştirakçılar qeyd etdilər ki, gəlirlər hissəsində əsas mənbə mənzil mülkiyyətçilərinin aylıq kommunal xidmət haqları olacaq, lakin bundan əlavə binada telekommunikasiya xidmətləri təqdim edən şəxslər tərəfindən ödənilən xidmət haqqı, binanın zirzəmisində yerləşən və digər şəxslərə məxsus qeyri-yaşayış sahələrində avtomobillər üçün dayanacaq (qaraj) kimi fəaliyyət göstərən şəxs tərəfindən ödənilən xidmət haqqı, binanın həyətyanı sahəsinin xüsusi ayrılmış hissəsində kənar şəxslərə məxsus avtomobillər üçün parklanma yerini təqdim olunmasında daxil olan gəlir və 31.12.2025-ci il tarixinə qədər yaranmış debitor borclar üzrə daxilolmalar əlavə gəlir mənbələri də nəzərə alınmalıdır.

Bu gəlirlərin hər biri hüquqi sənədlərlə dəstəklənməli və şəffaf hesabat sistemi vasitəsilə uçota alınmalıdır.

Müzakirələr zamanı vurğulandı ki, 2026-cı il üzrə xərclər smetasında əməkhaqqı fondunun yenilənməsi, enerji və kommunal xidmət haqlarının real bazar qiymətləri ilə uyğunlaşdırılması,

müxtəlif xidmət müqavilələrinin yenidən nəzərdən keçirilməsi və profilaktik təmir xərclərinin planlaşdırılması əsas istiqamətlər kimi müəyyən edilməlidir.

Həmçinin qeyd olundu ki, hazırkı şəraitdə kommunal xidmət haqqının (bir kvadrat metr üçün xidmət haqqı dərəcəsinin) əvvəlki səviyyədə saxlanması artıq Cəmiyyətin xərclərini qarşılamağa imkan vermir.

Ona görə də, yeni smetada müvafiq iqtisadi əsaslandırma ilə tarif dərəcəsinin artırılması məsələsinə baxılmalıdır.

Lakin bu artım yalnız faktiki zərurət və şəffaf əsaslandırma olduqda, mənzil mülkiyyətçilərinə əvvəlcədən məlumat verilməklə tətbiq edilməlidir.

İştirakçılar həmçinin təklif etdilər ki, smetanın hazırlanması zamanı əvvəlki illərin faktiki maliyyə nəticələri və ödəniş intizamı da təhlil edilsin, xüsusilə ödənilməmiş borclar və gecikmiş ödənişlər nəzərə alınsın.

Bu, gəlirlərin real proqnozlaşdırılması və Cəmiyyətin maliyyə intizamının gücləndirilməsi baxımından vacibdir.

İclasın yekununda ümumi razılıqla qeyd olundu ki, 2026-cı il üçün gəlirlər və xərclər smetasının layihəsi yeni ştat cədvəli və əməkhaqqı fondu ilə uzlaşdırılmaqla hazırlanmalı, əsaslandırma sənədi ilə birlikdə Ümumi Yığıncağın müzakirəsinə və təsdiqinə çıxarılmalıdır.

6. 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 təsdiq edilməsi ilə bağlı müzakirə:

İclasda qeyd olundu ki, Cəmiyyətin hazırda qüvvədə olan aylıq kommunal xidmət haqqı dərəcəsi əvvəlki illərdə formalaşdırılmış smeta göstəricilərinə əsaslanır və bu dərəcə artıq Cəmiyyətin faktiki xərclərini qarşılamır.

Son illərdə baş verən iqtisadi dəyişikliklər, enerji daşıyıcılarının, texniki xidmətlərin və təmir işlərinin bazar qiymətlərindəki artımlar nəticəsində Cəmiyyətin faktiki xərcləri artmış, lakin mənzil mülkiyyətçilərindən toplanan vəsaitlər eyni səviyyədə qalmışdır.

İclas iştirakçıları vurğuladılar ki, kommunal xidmət haqqı dərəcəsi Cəmiyyətin bütün fəaliyyət xərclərinin, əməkhaqqı fondu, təmir və istismar xərcləri, enerji, rabitə, lift, qazanxana, mühafizə və digər xidmətlərin əsas maliyyə mənbəyidir.

Bu səbəbdən, həmin dərəcənin düzgün müəyyənəndirilməsi Cəmiyyətin dayanıqlı fəaliyyəti və xidmətlərin fasiləsiz göstərilməsi üçün əsas şərtidir.

Müzakirələr zamanı qeyd edildi ki, kommunal xidmət haqqı dərəcəsinin müəyyənəndirilməsi mövcud qanunvericiliyə, obyektiv iqtisadi meyarlara və ədalətli bölüşdürmə prinsipinə əsaslanmalıdır.

Yəni mənzil mülkiyyətçiləri ümumi əmlakın idarə və saxlanma xərclərinə öz mənzilinin sahəsi nisbətində iştirak etməlidirlər.

Eyni zamanda bildirildi ki, xidmət haqqı dərəcəsinin müəyyənəndirilməsində aşağıdakı amillər nəzərə alınmalıdır:

- Cəmiyyətin 2025-ci ilə dair faktiki maliyyə göstəriciləri və ödəniş intizamı;
- yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun planlaşdırılan həcmi;
- enerji və kommunal xidmətlərin tariflərində gözlənilən artımlar;
- təmir-bərpa və texniki xidmət xərclərinin proqnozlaşdırılan səviyyəsi;
- və əsaslı təmir üçün illik yığım fondunun formalaşdırılması zərurəti.

İştirakçılar tərəfindən bildirildi ki, hazırkı dərəcə ilə (2025-ci ildə tətbiq olunan məbləğlə) Cəmiyyətin xərclərinin yalnız bir hissəsi qarşılınır və bir çox təmir işləri yalnız təxirə salınmaqla yerinə yetirilir.

Bu hal uzunmüddətli dövrdə binanın ümumi vəziyyətinin pisləşməsi, texniki nasazlıqların yığılması və qəza risklərinin artması ilə nəticələnə bilər.

Müzakirələr zamanı bir sıra iştirakçılar qeyd etdilər ki, mənzil sahiblərinin gəlir səviyyələri fərqli olduğundan, tarif artımına həssas yanaşmaq lazımdır.

Buna cavab olaraq bildirildi ki, təklif olunacaq yeni tarif dərəcələri bazar şərtlərinə və xidmətlərin real maya dəyərinə əsaslanmaqla, lakin sosial baxımdan minimum zəruri hədd çərçivəsində müəyyən edilməlidir.

Tarif artımı yalnız xidmətlərin dayanıqlı maliyyələşməsi və ümumi əmlakın qorunması məqsədi daşıyır və heç bir kommertiya mənfəəti məqsədi güdmür.

İclasda həmçinin qeyd olundu ki, xidmət haqqının artımına paralel olaraq Cəmiyyət tərəfindən hesabatlılıq və şəffaflıq səviyyəsinin artırılması, aylıq və illik maliyyə hesabatlarının dərc edilməsi, xərclərin təyinat üzrə istifadəsinə nəzarət mexanizmlərinin gücləndirilməsi də təmin edilməlidir.

Bu, mənzil mülkiyyətçiləri arasında inamı artıracaq və ödəniş intizamını yaxşılaşdıracaqdır.

Yekun olaraq ümumi razılıqla qeyd olundu ki, Cəmiyyətin faktiki və proqnozlaşdırılan xərcləri nəzərə alınmaqla, 2026-cı il üçün hər bir kvadrat metr üçün yeni xidmət haqqı dərəcəsinin iqtisadi əsaslandırılmış layihəsi hazırlanmalı, gəlirlər-xərclər smetası ilə əlaqələndirilməli və Növbəti Ümumi Yığıncağının gündəliyinə daxil edilərək təsdiq üçün təqdim olunacaqdır.

7. İsti su təsərrüfatına aid ümumi əmlakın saxlanması, təmiri, xidmətlərin göstərilməsi və isti su təchizati üçün sərf olunan təbii qaz və elektrik enerjisinin haqqının ödənilməsi ilə bağlı isti su təchizati olan mənzillər üzrə hər bir mənzilin Dövlət Reyestrindən çıxarışında göstərilən ümumi sahəsinə uyğun olaraq bir kvadrat metrə düşən əlavə aylıq kommunal xidmət haqqı dərəcəsinin təsdiq edilməsi ilə bağlı müzakirə:

İclasda qeyd olundu ki, Cəmiyyətdə binanın isti su təsərrüfatı üzrə mühəndis sistemi, o cümlədən qazanxana avadanlıqları, boru xətləri, nasoslar və dövriyyə sistemləri yalnız müəyyən mənzillərə isti su təminatı göstərir.

Bu səbəbdən, isti su təchizati olan mənzillər üzrə ayrıca əlavə xidmət haqqı dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi həm iqtisadi, həm də hüquqi baxımdan zəruridir.

İclas iştirakçıları tərəfindən vurğulandı ki, isti su təsərrüfatının saxlanması və çalışdırılması üçün enerji daşıyıcıları (təbii qaz və elektrik enerjisi) sərf olunur.

Bu xərclər Cəmiyyətin ümumi xərclərinə daxildir, lakin onların yalnız isti su təchizati sistemindən faktiki yararlanan mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən qarşılınması mövcud qanunvericiliyə ədalət prinsipinə tam uyğun gəlir.

Müzakirələr zamanı qeyd edildi ki, bu məqsədlə müəyyən olunacaq əlavə aylıq xidmət haqqı yalnız aşağıdakı xərcləri əhatə etməlidir:

- isti suyun hazırlanması üçün sərf olunan təbii qazın dəyəri;
- qazanxana və nasos avadanlıqlarının işləməsi üçün sərf olunan elektrik enerjisi;
- isti su sisteminə texniki xidmət, cari və profilaktik təmir xərcləri;
- avadanlıqların təhlükəsiz istismarının təmin edilməsi və texniki baxışların keçirilməsi ilə bağlı məsrəflər;
- avadanlıqların əsaslı təmir xərclərini.

Eyni zamanda bildirildi ki, əlavə xidmət haqqı müəyyən edilərkən yalnız faktiki istifadə edən mənzillər (isti su xəttinə qoşulmuş və faktiki isti su alan mənzillər) nəzərə alınmalıdır.

İsti su xəttinə texniki olaraq qoşulmayan mənzillərə bu əlavə haqq şamil edilməməlidir.

İştirakçılar qeyd etdilər ki, müəyyən olunacaq əlavə aylıq xidmət haqqı, əsas kommunal xidmət haqqından ayrı hesablanmalı və şəffaflıq prinsipi əsasında smetada ayrıca göstərilməlidir.

Bu, həm mühasibat uçotunda, həm də mülkiyyətçilər qarşısında hesabatlılığın artırılmasına imkan verəcək.

İclasda təklif olundu ki, əlavə xidmət haqqı müəyyən edilərkən aşağıdakı amillər nəzərə alınsın:

- 2025-ci ildə qazanxana üzrə faktiki enerji sərfi və xidmət xərcləri;
- 2026-cı ildə təbii qaz və elektrik enerjisi tariflərində gözlənilən artımlar;
- qazanxana avadanlıqlarının texniki vəziyyəti və təmir ehtiyacları;
- sistemin dayanıqlı işləməsi üçün ehtiyat fondunun formalaşdırılması zərurəti.

Müzakirələrdə vurğulandı ki, əlavə xidmət haqqının tətbiqi Cəmiyyətin ümumi kommunal xidmətlər üzrə ədalətli maliyyələşməsinə təmin edəcək, yəni isti su təchizatı olmayan mənzillərin bu xərcləri subsidiya etməsinin qarşısı alınacaq.

Beləliklə, hər bir xidmət növü üzrə məsrəflərin faktiki istifadə prinsipinə əsasən bölüşdürülməsi təmin ediləcəkdir.

İclasın yekununda ümumi razılıqla qərara gəlinmişdir ki, isti su təsərrüfatına aid xərclərin və enerji sərfinin faktiki göstəriciləri əsasında iqtisadi hesablamalar aparılaraq 2026-cı il üçün əlavə xidmət haqqı dərəcəsinin layihəsi hazırlanmalı, gəlirlər-xərclər smetası ilə əlaqələndirilməli və Növbəti Ümumi Yığıncağının gündəliyinə daxil edilərək təsdiq üçün təqdim olunacaqdır.

8. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı bütün mənzillər üzrə ümumi kommunal xidmət haqqının və/və ya isti 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 əlavə kommunal xidmət haqqının Cəmiyyətə ödənilməsinin mənzil mülkiyyətçisi tərəfindən davamlı olaraq gecikdirilməsi və/və ya bilərəkdən müxtəlif bəhanələrlə xidmət haqqının ödənilməsindən imtina edilməsi hallarında Cəmiyyət tərəfindən təqdim olunan xidmətlərə münasibətdə məhdudlaşdırıcı texniki və ya inzibati tədbirlərin həyata keçirilməsi və/və ya ümumi əmlaka aid sahəyə girişin və/və ya ümumi əmlaka aid qurğu və avadanlıqlardan istifadənin texniki vasitələrlə məhdudlaşdırılması qaydalarının hazırlanması və təsdiq edilməsi ilə bağlı müzakirə:

İclasda qeyd olundu ki, Cəmiyyət tərəfindən həyata keçirilən idarəetmə, təmizlik, texniki xidmət, mühəndis sistemlərinin istismarı, ümumi əmlakın saxlanması və təmiri işləri bilavasitə mənzil mülkiyyətçilərinin ödədiyi kommunal xidmət haqları hesabına maliyyələşdirilir.

Lakin son illərdə bir qrup mənzil mülkiyyətçisinin bu ödənişləri davamlı şəkildə gecikdirməsi və ya müxtəlif əsassız bəhanələrlə ümumiyyətlə ödənişdən yayınması, Cəmiyyətin maliyyə sabitliyinə və xidmətlərin dayanıqlığına ciddi təsir göstərməkdədir.

Həmçinin vurğulandı ki, bu cür halların qarşısının alınması üçün Cəmiyyət öz vəsait və resurslarını əhəmiyyətli dərəcədə sərf etməyə məcbur qalır. Xüsusilə, borclu mənzil mülkiyyətçilərindən ödənişlərin davamlı şəkildə tələb olunması üçün Cəmiyyətin kadr potensialı və inzibati resursları, borcların məhkəmə qaydasında tələb edilməsi üçün isə maliyyə və hüquqi resursları xeyli dərəcədə sərf olunur. Bu isə həm əlavə xərclərin yaranmasına, həm də Cəmiyyətin əsas funksiyalarına yönəlmiş insan və maliyyə resurslarının səmərəsiz bölüşdürülməsinə gətirib çıxarır.

Müzakirələr zamanı vurğulandı ki, bu vəziyyətin davam etməsi Cəmiyyətin maliyyə sabitliyini zəiflədir, əməkhaqqı fondunun, enerji daşıyıcılarının və təmir xərclərinin ödənişində gecikmələr yaradır, bu isə həm binanın istismar təhlükəsizliyinə, həm də vicdanlı mülkiyyətçilərin hüquqlarının pozulmasına səbəb olur.

İştirakçılar qeyd etdilər ki, mövcud vəziyyətin yalnız inzibati xəbərdarlıqlar və ya sadə bildirişlərlə tənzimlənməsi kifayət etmir. Buna görə də, Cəmiyyətdə ödəniş intizamının təmin edilməsi üçün sistemli, mərhələli, hüquqi əsaslı və texniki nəzarət mexanizmləri yaradılmalıdır. Təklif olundu ki, kommunal xidmət haqlarını davamlı şəkildə gecikdirən və/və ya bilərəkdən ödənişdən imtina edən mənzil mülkiyyətçilərinə qarşı tətbiq ediləcək məhdudlaşdırıcı tədbirlər və onların tətbiq qaydaları İdarə Heyəti tərəfindən hazırlanaraq təsdiq üçün Növbəti Ümumi Yığıncağa təqdim edilsin.

Hazırlanacaq qaydalarda xidmət haqqını davamlı gecikdirən və ya bilərəkdən ödənişdən imtina edən mənzil mülkiyyətçilərinə qarşı mərhələli tədbirlər müəyyən edilsin.

İştirakçılar qeyd etdilər ki, bu tədbirlər yalnız ümumi əmlakın idarə olunması və istifadəsi ilə bağlı xidmətlərə münasibətdə tətbiq olunmalı, heç bir halda mülkiyyətçinin şəxsi mənzilinə və fərdi mülkiyyət hüquqlarına müdaxilə edilməməlidir.

Həmçinin, bu tədbirlər çoxmənzilli binada yaşayan sakinlərin həyatı, sağlamlığı və təhlükəsizliyi üçün zəruri olan xidmətlərə (ümumi işıqlandırma, yanğından mühafizə və yanğınsöndürmə sistemləri, pilləkənlər və s.) şamil edilməməlidir.

Eyni zamanda, məhdudiyyət tədbirləri tətbiq olunmazdan əvvəl mülkiyyətçiyə rəsmi xəbərdarlıq məktubu təqdim edilməli, borcun məbləği, tədbirin səbəbi və məhdudlaşdırıcı tədbirin/tədbirlərin tətbiq tarixi barədə yazılı məlumat verilməlidir.

Müzakirələrin yekununda vurğulandı ki, belə qaydaların hazırlanması cəza mexanizmi kimi deyil, əksinə Cəmiyyətin maliyyə intizamının təmin edilməsi, xidmətlərin dayanıqlığının qorunması və bütün mülkiyyətçilər arasında bərabər öhdəlik prinsipinin həyata keçirilməsi məqsədilə zəruri addımdır.

Əlavə olaraq təklif olundu ki, Cəmiyyətin inzibati və texniki resurslarının daha səmərəli istifadəsini təmin etmək, borcların izlənməsi, ödəniş intizamının şəffaf şəkildə idarə olunması və elektron ödəniş sistemlərindən istifadə olunması məqsədilə elektron borc izləmə və xəbərdarlıq sistemi yaradılsın.

Bu sistem vasitəsilə mənzil mülkiyyətçilərinə avtomatik bildirişlər göndərilməsi, borc tarixçəsinin elektron uçotu və inzibati tədbirlərin mərhələlərinin rəqəmsal nəzarəti təmin edilsin.

Belə yanaşma həm insan resurslarına olan yükü azaldacaq, həm də Cəmiyyətin müasir idarəetmə standartlarına uyğun fəaliyyətinə şərait yaradacaqdır.

9. Cəmiyyətin idarəetmə və maliyyə fəaliyyətinin davamlılığını təmin etmək məqsədilə çağırılması nəzərdə tutulan Mənzil Mülkiyyətçiləri Müştərək Cəmiyyəti İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağın tamamlanmasına qədərki dövrdə işçi heyətin və xidmətlərin maliyyələşdirilməsinin mövcud smeta və təsdiq edilmiş əməkhaqqı fondları əsasında müvəqqəti qaydada davam etdirilməsi barədə qərar layihəsinin müzakirəsi və təsdiqi ilə bağlı müzakirə:

İclasda qeyd olundu ki, Cəmiyyətin 2026-cı il üzrə gəlirlər və xərclər smetası, yeni ştat cədvəli və əməkhaqqı fondu yalnız Mənzil Mülkiyyətçilərinin Növbəti Ümumi Yığıncağı tərəfindən təsdiq edildikdən sonra qüvvəyə minə bilər.

Lakin bu sənədlərin təsdiqinə qədər olan keçid dövründə Cəmiyyətin idarəetmə, xidmət və texniki heyətinin maliyyələşməsi dayandırılırsa, bu hal binanın istismarında ciddi problemlər və xidmətlərin dayanmasına səbəb ola bilər.

İştirakçılar tərəfindən vurğulandı ki, Cəmiyyətin fəaliyyəti fasiləsiz xarakter daşıyır və onun maliyyələşməsində yaranacaq hər hansı gecikmə ümumi əmlakın qorunmasına, təhlükəsizlik sistemlərinin, liftlərin, qazanxananın, elektrik və su təchizatı sistemlərinin fəaliyyətinə birbaşa təsir göstərəcək.

Bu, həm hüquqi, həm texniki, həm də sosial baxımdan arzuolunmaz vəziyyət yaradar.

Müzakirələr zamanı bildirildi ki, yeni smeta təsdiq olunana qədər Cəmiyyətin maliyyə əməliyyatları və işçi heyətin əməkhaqqı ödənişləri mövcud smeta və təsdiq olunmuş əməkhaqqı fondları çərçivəsində, əvvəlki qaydada həyata keçirilməlidir.

İclas iştirakçıları tərəfindən qeyd olundu ki, belə bir qərar həm hüquqi sabitliyi, həm də iş proseslərinin fasiləsizliyini təmin edəcək.

Əgər yeni ştat cədvəli və smeta Ümumi Yığıncaqda təsdiqlənməsə, Cəmiyyətin maliyyə dövriyyəsinin birdən-birə dayanması nə işçilərin əmək hüquqları, nə də binanın istismarı baxımından doğru deyildir.

Buna görə də, müvəqqəti maliyyələşmə dövründə bütün ödənişlər yalnız aşağıdakı prinsiplər çərçivəsində aparılmalıdır:

- Ödənişlər yalnız zəruri əməliyyatlar və təsdiq edilmiş əməkhaqları ilə məhdudlaşmalıdır;
- Heç bir yeni ştat və ya xərclər maddəsi təsdiq olunmadan tətbiq edilməməlidir;
- Mövcud smeta əsasında xərclərin prioritetliyi müəyyən edilməlidir (enerji, əməkhaqqı, təhlükəsizlik, texniki xidmətlər və s.);
- İdarə Heyəti bu dövrdə aylıq hesabatlılıq təqdim etməli və maliyyə intizamına nəzarəti təmin etməlidir.

Müzakirələr zamanı iştirakçılar həmçinin qeyd etdilər ki, bu müvəqqəti mexanizm Cəmiyyətin fəaliyyətinin tam hüquqi legitimliyini qoruyur və eyni zamanda, Ümumi Yığıncaq tərəfindən yeni smeta təsdiq edilənədək binanın normal idarə edilməsinə şərait yaradır.

Yekunda ümumi razılıqla qeyd olundu ki, yeni smeta və ştat cədvəli təsdiq olunana qədər olan keçid dövrü üçün Cəmiyyətin fəaliyyəti mövcud maliyyə planı və təsdiq edilmiş əməkhaqqı fondları əsasında müvəqqəti qaydada davam etdirilməlidir.

Bununla yanaşı, İdarə Heyəti bu dövrdə xərclərin strukturunu təhlil etməli, mümkün qənaət tədbirlərini müəyyənləşdirməli və yeni smeta qüvvəyə minənədək xərclərin minimum səviyyədə saxlanılmasını təmin etməlidir.

10. Təsdiq üçün Növbəti Ümumi Yığıncağa təqdim olunan Cəmiyyətin yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun, eləcə də 01.01.2026–31.12.2026 dövrü üçün çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı proqnozlaşdırılmış gəlirlər və xərclər smetasının Ümumi Yığıncaq tərəfindən təsdiq olunmaması, habelə növbəti iki il müddətinə İdarə Heyətinə və Təftiş Komissiyasına üzv olmaq üçün namizədlərin irəli sürülməməsi və/və ya seçilməməsi hallarında, Cəmiyyətin idarəetmə orqanlarının fəaliyyətinin dayandırılması məsələsi ilə bağlı müzakirə:

İclasda qeyd olundu ki, Cəmiyyət yalnız Cəmiyyətin idarəetmə orqanları İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyası fəaliyyət göstərdiyi halda hüquqi və faktiki fəaliyyət qabiliyyətinə malik olur.

Bu orqanlar Cəmiyyətin fəaliyyətini tənzimləyən, qərar qəbul edən və ümumi əmlakın idarə olunmasını təmin edən əsas icra və nəzarət strukturudur.

İştirakçılar tərəfindən vurğulandı ki, Cəmiyyətin yeni ştat cədvəli, əməkhaqqı fondu və 2026-cı il üzrə gəlirlər və xərclər smetası idarəetmə və maliyyə fəaliyyətinin davamlılığını təmin edən zəruri sənədlərdir.

Bu sənədlərin Ümumi Yığıncaq tərəfindən təsdiq olunmaması halında, Cəmiyyətin işçi heyətinin maliyyələşməsi, xidmətlərin göstərilməsi və ümumi əmlakın saxlanması üçün hüquqi əsas yaranmayacaq.

Müzakirələr zamanı bildirildi ki, belə bir vəziyyətdə Cəmiyyətin maliyyə dövriyyəsinin, işçi heyətinin əməkhaqqı ödənişlərinin və xidmət müqavilələrinin icrası faktiki olaraq mümkünsüz olacaq.

Bu isə Cəmiyyətin fəaliyyətinin iflic vəziyyətinə düşməsinə, binanın ümumi istismar proseslərinin tam və ya qismən dayanmasına, mühəndis-kommunikasiya sistemlərinin sıradan çıxmasına,

*“XƏTAI-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin iclasının
İH-01/10-25 sayılı 20 oktyabr 2025-ci il tarixli protokolu davamı.*

qazanxananın, liftlərin, su və elektrik təchizatı sistemlərinin fəaliyyətinin pozulmasına, həmçinin ümumi əmlakın texniki vəziyyətinin pisləşməsi və zədələnməsi risklərinin artmasına səbəb ola bilər.

Eyni zamanda qeyd olundu ki, əgər növbəti iki il müddətinə İdarə Heyətinə və Təftiş Komissiyasına üzv olmaq istəyən namizədlər irəli sürülməzsə və ya seçilməzsə, bu halda Cəmiyyətin idarəetmə orqanları qanuni əsasla fəaliyyət göstərə bilməyəcək.

Bu, qanunvericiliyə uyğun olaraq Cəmiyyətin idarə edilməsinin mümkün olmaması halını yaradır. İştirakçılar tərəfindən bildirildi ki, belə bir vəziyyət yaranarsa, Cəmiyyətin fəaliyyətinin məcburi şəkildə dayandırılması labüd ola bilər.

Bu halda binanın ümumi idarəetmə səlahiyyəti və hüquqi məsuliyyəti ya müvəqqəti olaraq Cəmiyyətin İcra orqanının rəhbərinə (İcraçı direktora), ya da mənzil mülkiyyətçilərinin birgə razılığı ilə seçilmiş müvəqqəti idarəçiyə həvalə oluna bilər.

Lakin bu, yalnız keçid dövrü üçün mümkün olacaq və uzunmüddətli həll variantı hesab edilmir.

Müzakirələr zamanı həmçinin vurğulandı ki, belə bir riskin qarşısını almaq üçün:

- Mənzil mülkiyyətçiləri arasında maarifləndirmə aparılmalı;
- Ümumi Yığıncaqda iştirak və səsvermə aktivliyi artırılmalı;
- Cəmiyyətin fəaliyyətinin əhəmiyyəti və idarəetmənin dayandırılmasının mənfi nəticələri barədə məlumatlılıq gücləndirilməlidir.

İclas iştirakçıları yekdilliklə bildirdilər ki, bu məsələnin müzakirəsi yalnız Cəmiyyətin fəaliyyətini qorumaq məqsədi daşıyır və İdarə Heyətinin vəzifəsi hər bir mülkiyyətçini qərar qəbul prosesində fəal iştiraka təşviq etməkdir.

İdarəetmənin dayanması ssenarisi nə arzuolunan, nə də məqbul variant hesab olunur; bu, yalnız bütün alternativlər tükəndiyi halda hüquqi zərurət kimi nəzərdən keçirilə bilər.

Yekun olaraq qeyd olundu ki, Cəmiyyətin dağılmasının və idarəetmə orqanlarının fəaliyyətinin dayanmasının qarşısını almaq üçün ən vacib şərt 2026-cı il üçün yeni ştat cədvəlinin, əməkhaqqı fondunun və gəlir-xərc smetasının təsdiq edilməsi, eləcə də yeni İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasının seçilməsidir.

Bu sənədlərin təsdiqi və seçkilərin keçirilməsi Cəmiyyətin hüquqi statusunu, idarəetmə ardıcılığını və ümumi əmlakın təhlükəsiz istismarını qoruyacaqdır.

İdarə Heyətinin QƏRARLARI:

1. Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyəti İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağının çağırılması, həmin Ümumi Yığıncağın keçirilmə forması, vaxtı, yeri və gündəliyinin müəyyənləşdirilməsi barədə qərarlar.

1.1. “Xətai-7” MMMC İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağı qiyabi səsvermə formasında keçirilsin.

1.2. Ümumi Yığıncağın keçirilmə yeri, başlanma və bitmə tarixi-vaxtı aşağıdakı kimi təsdiq edilsin:

1.2.1. Qiyabi səsvermə Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Ceyhun Həsənov (keçmiş Sadıqcan) küçəsi bina 4A ünvanında keçirilsin.

1.2.2. Qiyabi səsvermə 10 dekabr 2025-ci il saat 09:00-da başlanılsın və 29 dekabr 2025-ci il, saat 20:00-a qədər davam etdirilsin. 10 dekabr 2025-ci il saat 09:00-dan öncə və 29 dekabr 2025-ci il, saat 20:00-dan sonra təqdim edilmiş səsvermə bülletenləri qəbul olunmasın.

1.3. Ümumi Yığıncağın gündəliyinə aşağıdakı məsələlər daxil edilsin:

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

*“XƏTAİ-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin iclasının
İH-01/10-25 sayılı 20 oktyabr 2025-ci il tarixli protokolumun davamı.*

1.3.2. Cəmiyyətin İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının növbəti iki il müddətinə yeni üzvlərinin seçilməsi;

1.3.3. Cəmiyyətin yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun təsdiqi;

1.3.4. 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 təchizti üçün sərf olunan təbii qaz və elektrik enerjisinin haqqının ödənilməsi ilə bağlı isti su təchizati 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;

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

1.4. Ümumi Yığıncağın çağırılması və keçirilməsi ilə bağlı bütün zəruri məlumatları, qaydaları və tarixləri əhatə edən rəsmi bildirişlər 17 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın və aşağıdakı kanallarda eyni vaxtda dərc edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

Bildirişlərdə Yığıncağın forması, müddəti, gündəliyi, səsvermə qaydaları, bülletenlərin əldə olunması və təhvil verilməsi qaydaları tam və dəqiq şəkildə əks etdirilməlidir.

1.5. Cəmiyyətin İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının növbəti iki il müddətinə yeni üzvlərinin seçilməsi üzrə səsvermə üçün ayrı səsvermə bülletenləri, digər məsələlər üzrə vahid səsvermə bülletenləri və təlimatları 30 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın və aşağıdakı kanallarda eyni vaxtda dərc edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

2. Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyəti İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağında Seçkilərin təşkili və keçirilməsinə məsul Seçki Komissiyasının tərkibinin müəyyənləşdirilməsi və təsdiq edilməsi barədə qərarlar.

2.1. İdarə Heyətinin Sədrinin əmri ilə, 3 (üç) və ya 5 (beş) nəfərdən ibarət Seçki Komissiyası yaradılsın;

2.2. Seçki Komissiyasının üzvləri mənzil mülkiyyətçiləri arasından könüllülük prinsipi əsasında, səlahiyyət və nüfuz baxımından tərəfsiz şəxslər arasından seçilsin;

*“XƏTAİ-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin iclasının
İH-01/10-25 sayılı 20 oktyabr 2025-ci il tarixli protokolu davamı.*

2.3. Seçki Komissiyasının üzvlərinin eyni zamanda İdarə Heyətinə və ya Təftiş Komissiyasına namizəd olması qəti şəkildə yolverilməz hesab edilsin. Bu tələb seçki prosesinin obyektivliyini və maraqların toqquşmasının qarşısının alınmasını təmin etmək məqsədi daşıyır;

2.4. Seçki Komissiyasının əsas səlahiyyətləri aşağıdakılardan ibarət olsun:

- Seçki qaydalarının icrası və tətbiqinə nəzarət;
- Səsvermə bülletenlərinin hazırlanması, paylanması və uçuğu;
- Səsvermə bülletenlərinin qəbulu və səsərin sayımının həyata keçirilməsi;
- Yekun protokolu tərtibi və nəticələrin rəsmiləşdirilməsi;
- Nəticələrin Cəmiyyətin elan vasitələri ilə (binanın elan lövhələri, WhatsApp qrupu, Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsi) elan edilməsi.

2.5. Seçki Komissiyasının tərkibi haqqında məlumatlar 17 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın və aşağıdakı kanallarda eyni vaxtda dərc edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

3. İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasına üzvlük üçün namizədlərin irəli sürülməsi qaydalarının, vaxtının, müddətinin və sənədlərin qəbul prosedurunun müəyyənləşdirilməsi barədə qərarlar.

3.1 İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasına üzvlük üçün namizədlərin irəli sürülməsinə dair ərizə və sənədlərin qəbuluna 18 noyabr 2025-ci il saat 09:00-da başlanılsın və 27 noyabr 2025-ci il, saat 20:00-a qədər davam etdirilsin. 18 noyabr 2025-ci il saat 09:00-dan öncə və 27 noyabr 2025-ci il, saat 20:00-dan sonra təqdim edilmiş ərizə və sənədlər qəbul olunmasın.

3.2. İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasına üzvlük üçün namizədlərin irəli sürülməsi barədə namizəd tərəfindən ərizə-öhdəlik təqdim olunmalıdır. Ərizə-öhdəlik namizəd tərəfindən şəxsən imzalanmaqla,

3.3. maddəsində qeyd olunan sənədlərlə birlikdə, 3.1 maddəsində qeyd olunan müddət ərzində Seçki Komissiyasının sədrinə əlbəəl təqdim olunmalıdır və ya Ceyhun Həsənov (keçmiş Sadıqcan) küçəsi bina 4A, Giriş V, Mənzil 19 ünvanına rəsmi poçt ilə göndərilməlidir.

3.3. Ərizə-öhdəliklə birlikdə aşağıdakı sənədlər təqdim olunmalıdır:

- Namizədin şəxsiyyət vəsiqəsinin surəti.
- Namizədin mülkiyyətində olan mənzilin “Daşınmaz əmlakın Dövlət reyestrindən çıxarış”nın surəti.
- Namizədin mülkiyyətində olan mənzilin/mənzillərin 30 sentyabr 2025-ci il tarixinə qədər olan dövr üçün “XƏTAİ-7” MMMC-nə kommunal xidmət haqqı üzrə borcunun olmaması barədə arayışın əsli.

3.4. İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyasına üzvlük üçün qeydiyyatda alınmış namizədlərin siyahısı və məlumatları 30 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın və aşağıdakı kanallarda eyni vaxtda dərc edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

4. Cəmiyyətin yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun təsdiq edilməsi barədə qərarlar.

4.1. Mövcud ştat cədvəlinin Cəmiyyətin artan iş həcmi, inzibati məsuliyyətini, texniki və təşkilati tələbləri tam şəkildə əks etdirmədiyi nəzərə alınaraq, Cəmiyyətin idarəetmə strukturunun optimallaşdırılması və fəaliyyətin səmərəliliyinin artırılması məqsədilə 01.01.2026 tarixindən tətbiq edilməsi nəzərə alınaraq yeni ştat cədvəli hazırlansın;

4.2. Yeni ştat cədvəlinin hazırlanmasında aşağıdakı əsas prinsiplər rəhbər tutulsun:

- İdarəetmədə funksional bölgünün, əmək funksiyalarının, səlahiyyətlərin dəqiq müəyyənləşdirilməsi və məsuliyyətin fərdiləşdirilməsi;
- İdarəetmədə şəffaflıq və hesabatlılıq mexanizmlərinin gücləndirilməsi;
- Əməkhaqqı məbləğlərinin bazar reallıqları və iş yükünə uyğunlaşdırılması;
- İşçilərin sosial müdafiəsinin və motivasiyasının təmin olunması.

4.3. Cəmiyyətin idarəetmə və texniki işlərinin optimallaşdırılması məqsədilə yeni “Kargüzar-Kassir-Operator” və “Kuryer-Bağban-Fəhlə” ştat vahidlərinin təsis olunsun;

4.4. Mövcud texniki işçilər üzrə, xüsusilə “Lift elektrik-mexanik”, “Çilingər-santexnik” və “Baş mühasib” vəzifələrinə aid məsuliyyət və iş həcmi artması nəzərə alınaraq, bu vəzifələr üzrə əməkhaqları yenidən qiymətləndirilsin və bazarda analoji vəzifələrin orta göstəriciləri ilə uyğunlaşdırılaraq əməkhaqqı səviyyəsinin artırılсын;

4.5. Aşağıda göstərilən səbəblərdən və qeyd olunan məqsədlərin təmin olunması üçün əməkhaqqı fondu tələb olunan həcmdə artırılсын:

- Cəmiyyətin işçilərinin əməkhaqqı son 5–6 il ərzində artırılmadığından, əmək bazarında baş vermiş ümumi maaş artımları ilə uyğunluğun təmin edilməsi;
- 2026-cı ildən qüvvəyə minəcək 3% gəlir vergisi tutulması nəticəsində işçilərin xalis gəlirinin azalmasının qarşısının alınması və nominal əməkhaqların indeksləşdirilməsi;
- İşçilərin motivasiya səviyyəsinin və məsuliyyət hissəsinin artırılması, habelə ixtisaslı və təcrübəli kadrların Cəmiyyətdə saxlanması və peşəkar fəaliyyətinin stimullaşdırılması.

4.6. Hüquqi xidmətlərin həcmi artması və məhkəmə-inzibati məsələlərin çoxalması səbəbindən daimi ştatda hüquqşünas saxlamaq iqtisadi cəhətdən məqsədəuyğun hesab edilmədi. Bu səbəbdən hüquqşünas xidmətinin ştatdankənar (xidmət müqaviləsi əsasında) əsasda cəlb edilməsi təmin olunması üçün xərclər smetaya əlavə olunsun;

4.7. Yeni ştat cədvəli və əməkhaqqı fondunun təsdiqindən sonra Cəmiyyətin fəaliyyətində idarəetmə səmərəliliyinin artırılması, məsuliyyət bölgüsünün dəqiqləşdirilməsi və maliyyə şəffaflığının gücləndirilməsi istiqamətində icra nəzarəti İcraçı direktora həvalə olunsun;

4.8. Yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun layihəsi, həmçinin yeni ştat cədvəlinin əsaslandırma sənədi 05 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın, aşağıda qeyd olunan kanallarda eyni vaxtda dərc edilməklə mənzil mülkiyyətçilərinin müzakirəsinə çıxarılsın və fikirlərin/rəylərin/iradların toplanması üçün 10 (on) günlük rəyvermə müddəti müəyyən edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

4.9. Yeni ştat cədvəli və əməkhaqqı fondu barədə rəylər toplandıqdan sonra yeni ştat cədvəli və əməkhaqqı fondunun yekun variantı İdarə Heyəti tərəfindən müzakirə olunaraq müvafiq protokol ilə təsdiq olunsun və Ümumi Yığıncağın təsdiqinə təqdim edilsin.

5. 01.01.2026-31.12.2026 dövrü üçün çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı proqnozlaşdırılan gəlirlər və xərclər smetasının təsdiq edilməsi barədə qərarlar.

5.1. Cəmiyyətin fəaliyyətinin davamlılığını, xidmətlərin fasiləsizliyini və ümumi əmlakın təhlükəsiz istismarını təmin etmək məqsədilə Cəmiyyətin 2026-cı il üzrə gəlirlər və xərclər smetasının bir neçə alternativ variantı hazırlansın və təsdiq üçün Növbəti Ümumi Yığıncağa təqdim edilsin.

5.2. Aşağıdakı iki versiyada smetalər hazırlansın və təqdim edilsin:

5.2.1. **Versiya 1** – tam maliyyələşdirmə modeli (bütün xidmətlərin tam təminatı);

5.2.2 **Versiya 2** – ixtisar edilmiş model (qazanxanaya aid əsaslı təmir xərcləri çıxılmış).

5.3. Smetanın hazırlanması zamanı aşağıdakı əsas prinsiplər rəhbər tutulmaqla gəlir və xərc maddələri formalaşdırılsın:

- Reallığa əsaslanma prinsipi. Bütün göstəricilər son 12 ayın faktiki xərcləri, bazar qiymətləri və real iqtisadi vəziyyət əsasında hesablanmalıdır;
- Maliyyə dayanıqlığı prinsipi. Smeta yalnız 2026-cı il üçün deyil, növbəti illərdə də Cəmiyyətin sabit fəaliyyətini təmin edəcək uzunmüddətli plan kimi hazırlanmalıdır;
- Balanslı maliyyələşmə prinsipi. Gəlir və xərc maddələri arasında tarazlıq qorunmalı, xidmətlərin keyfiyyətinin azalmasına və borclanma hallarına yol verilməməlidir;
- Əsaslı təmir ehtiyatı prinsipi. Ümumi əmlakın dəyərinin və texniki etibarlılığının qorunması üçün smetada ayrıca əsaslı təmir ehtiyat fondu nəzərdə tutulmalıdır.

5.4. Gəlirlər hissəsində əsas gəlir mənbəyi kimi mənzil mülkiyyətçilərinin aylıq kommunal xidmət haqları müəyyən edilsin. Bununla yanaşı, əlavə gəlir mənbələri kimi aşağıdakılar da nəzərə alınsın:

- Binada telekommunikasiya xidmətləri təqdim edən şəxslər tərəfindən ödənilən xidmət haqları;
- Binanın zirzəmisində yerləşən və digər şəxslərə məxsus qeyri-yaşayış sahələrində avtomobillər üçün dayanacaq (qaraj) kimi fəaliyyət göstərən şəxs/şəxslər tərəfindən ödənilən xidmət haqqı;
- Binanın həyətyanı sahəsinin xüsusi ayrılmış hissəsində kənar şəxslərə məxsus avtomobillər üçün parklanma yerini təqdim olunmasında daxil olan gəlirlər;
- 31.12.2025-ci il tarixinə qədər yaranmış debitor borclar üzrə daxilolmalar;
- Digər qanuni əlavə gəlir mənbələri (icarə, reklam və s.).

5.5. Xərclər hissəsi aşağıdakı istiqamətlər üzrə tərtib olunsun:

- Əməkhaqqı və sosial ödənişlər;
- Enerji daşıyıcıları və kommunal xidmətlər (elektrik, su, qaz, rabitə);
- Texniki xidmət, cari təmir və profilaktik baxış işləri;
- Hüquqi xidmət və inzibati xərclər;
- Təsərrüfat və təmizlik təminatı;
- Əsaslı təmir və avadanlıqların yenilənməsi üçün ehtiyat fond (yalnız genişləndirilmiş və optimal variantlarda).

5.6. Smetada əməkhaqqı fondu, enerji daşıyıcıları, texniki xidmət və təmir işləri üzrə xərclərin artımı son dövrlərdə bazar qiymətlərində və xidmət tariflərində baş verən dəyişikliklər nəzərə alınmaqla müəyyən edilsin.

5.7. Smetanın hazırlanması və əsaslandırılması məqsədilə “Gəlirlər və xərclər smetası üzrə əsaslandırma” adlı ayrıca izahat sənədi tərtib edilsin. Həmin sənəddə hər bir xərc maddəsinin məzmunu, hesablanma qaydası və proqnoz göstəriciləri ayrıca əsaslandırılınsın.

5.8. Smetada nəzərdə tutulan xərclərin struktur və məbləğlərinin dəyişmə ehtimalı, enerji tarifləri, bazar qiymətləri və inflyasiya səviyyəsində baş verə biləcək dəyişikliklər nəzərə alınmaqla proqnozlaşdırılınsın.

5.9. Gəlirlər və xərclər smetasının layihəsi, həmçinin onun əsaslandırma sənədi 05 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın, aşağıda qeyd olunan kanallarda eyni vaxtda dərc edilməklə mənzil mülkiyyətçilərinin müzakirəsinə çıxarılsın və fikirlərin/rəylərin/iradların toplanması üçün 10 (on) günlük rəyvermə müddəti müəyyən edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

5.10. Smetalar barədə rəylər toplandıqdan sonra smetaların yekun variantı İdarə Heyəti tərəfindən müzakirə olunaraq müvafiq protokol ilə təsdiq olunsun və Ümumi Yığıncağın təsdiqinə təqdim edilsin.

6. 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 təsdiq edilməsi barədə qərarlar.

6.1. Cəmiyyətin maliyyə sabitliyinin və xidmətlərin dayanıqlığını təmin edilməsi məqsədilə, ümumi əmlakın idarə olunması, saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi üzrə bütün xərclərin ədalətli və şəffaf şəkildə bölüşdürülməsi üçün bütün (cəmi 408) mənzillər üzrə yeni aylıq kommunal xidmət haqqı dərəcəsi müəyyən edilsin.

6.2. Bütün mənzillər üçün aylıq xidmət haqqının hesablanması zamanı mövcud qanunvericiliyi və ədalət prinsipini rəhbər tutulmaqla, hər bir mənzil üçün ödəniş məbləği Dövlət Reyestrindən çıxarışda göstərilən ümumi sahəyə mütənasib qaydada hesablanmalıdır.

6.3. Bütün mənzillər üçün aylıq xidmət haqqının hesablanması 2026-cı il üzrə gəlirlər və xərclər smetasının iki alternativ versiyalarına uyğun hesablanılsın və iki alternativ versiyada təqdim edilsin;

6.4. Bütün mənzillər üçün aylıq xidmət haqqının hesablanması layihəsi 2026-cı il üçün gəlirlər və xərclər smetasının layihəsinin tərkib hissəsi kimi 05 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın, aşağıda qeyd olunan kanallarda eyni vaxtda dərc edilməklə mənzil mülkiyyətçilərinin müzakirəsinə çıxarılsın və fikirlərin/rəylərin/iradların toplanması üçün 10 (on) günlük rəyvermə müddəti müəyyən edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

6.5. Bütün mənzillər üçün aylıq xidmət haqqının dərəcələri barədə rəylər toplandıqdan sonra, müzakirəyə təqdim olunan iki alternativ versiyalarda xidmət haqqı dərəcələrinin yekun variantları İdarə Heyəti tərəfindən müzakirə olunaraq müvafiq protokol ilə təsdiq olunsun və Ümumi Yığıncağın təsdiqinə təqdim edilsin.

7. İsti su təsərrüfatına aid ümumi əmlakın saxlanması, təmiri, xidmətlərin göstərilməsi və isti su təchizati 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 təsdiq edilməsi barədə qərarlar.

7.1. Yaşayış kompleksinə aid qazanxanaya daxil olan isti su təsərrüfatının (qazanlar, dövriyyə nasosları, esenjorlar, paylayıcı və dövriyyə boru xətləri, digər armatur və klapanlar, isti su təsərrüfatına aid elektrik təchizatı və idarəetmə sistemi) saxlanması, təmiri və istismarı üçün tələb olunan xərclərin ayrıca uçotunun aparılmasının və ayrıca maliyyələşdirilməsi təmin edilməsi məqsədilə, isti su təchizatı olan mənzillər üçün əlavə aylıq kommunal xidmət haqqı dərəcəsi müəyyən edilsin;

7.2. İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə əlavə xidmət haqqının hesablanması 2026-cı il üzrə gəlirlər və xərclər smetasının iki alternativ versiyalarına uyğun hesablanılsın və iki alternativ versiyada təqdim edilsin;

7.3. İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə əlavə xidmət haqqının müəyyənləşdirilməsində aşağıdakı prinsip və meyarlar rəhbər tutulsun:

- Ədalətli bölüşdürmə prinsipi. Yalnız faktiki olaraq isti su təchizatına qoşulmuş mənzillər üzrə hesablanma aparılsın;
- Faktiki enerji sərfi əsasında hesablama prinsipi. Təbii qaz və elektrik enerjisinin faktiki aylıq sərfi əsasında proqnozlaşdırma aparılsın.

7.4. İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə əlavə aylıq xidmət haqqı yalnız aşağıdakı xərcləri əhatə etsin:

- Qazanxananın işləməsi üçün sərf olunan təbii qazın dəyəri;
- Nasos və dövriyyə sistemlərinin fəaliyyəti üçün sərf olunan elektrik enerjisinin dəyəri;
- Qazanxana və isti su sisteminə texniki xidmət, cari və profilaktik təmir xərcləri;
- Avadanlıqların təhlükəsiz istismarının təmin edilməsi, texniki baxış və təmir xərcləri;
- İsti su sisteminin nasazlıqlarının aradan qaldırılması və avadanlıqların bərpaı ilə bağlı xərclər.

7.5. İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə əlavə xidmət haqqı yalnız faktiki isti su təchizatı olan mənzillərə şamil edilsin. Texniki səbəblərdən isti su xəttinə qoşulmamış mənzillər bu ödənişdən azad edilsin;

7.6. İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə əlavə xidmət haqqının hesablanması zamanı 2025-ci ildəki faktiki enerji sərfi, 2026-cı il üzrə təbii qaz və elektrik enerjisi tariflərində gözlənilən artımlar, avadanlıqların texniki vəziyyəti və təmir ehtiyacları nəzərə alınsın;

7.7. İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə əlavə xidmət haqqının tətbiqi aşağıdakı məqsədləri təmin etməlidir:

- İsti su təsərrüfatının enerji və texniki xərclərinin tam və ədalətli şəkildə maliyyələşdirilməsi;
- İsti su təchizatı olmayan mənzillərin bu xərcləri subsidiya etməsinin qarşısının alınması;

*“XƏTAİ-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin iclasının
İH-01/10-25 sayılı 20 oktyabr 2025-ci il tarixli protokolu davamı.*

- İsti su sisteminin fasiləsiz və təhlükəsiz işləməsi üçün zəruri maliyyə təminatının yaradılması;
- Avadanlıqların uzunömürlülüğünün qorunması və qəza risklərinin azaldılması.

7.8. İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə əlavə xidmət haqqının hesablanması layihəsi 2026-cı il üçün gəlirlər və xərclər smetasının layihəsinin tərkib hissəsi kimi 05 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın, aşağıda qeyd olunan kanallarda eyni vaxtda dərc edilməklə mənzil mülkiyyətçilərinin müzakirəsinə çıxarılsın və fikirlərin/rəylərin/iradların toplanması üçün 10 (on) günlük rəyvermə müddəti müəyyən edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

7.9. İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə əlavə xidmət haqqının dərəcələri barədə rəylər toplandıqdan sonra, müzakirəyə təqdim olunan iki alternativ versiyalarda xidmət haqqı dərəcələrinin yekun variantları İdarə Heyəti tərəfindən müzakirə olunaraq müvafiq protokol ilə təsdiq olunsun və Ümumi Yığıncağın təsdiqinə təqdim edilsin.

7.10. İsti su təchizatı olan mənzillər üzrə əlavə xidmət haqqının tətbiqi barədə qərar Ümumi Yığıncaqda qəbul olunduqdan sonra, İdarə Heyətinə tapşırılsın ki, isti su istifadə edən mənzillər üzrə əlavə xidmət haqqının hesablanması, ödənilməsi, isti su təsərrüfatına dair xərclər, debitor və kreditor borclar barədə hesabatları aylıq, rüblük və illik əsasda tərtib edib və mənzil mülkiyyətçilərinə təqdim etsin.

8. Çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakın saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı bütün mənzillər üzrə ümumi kommunal xidmət haqqının və/və ya isti 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 əlavə kommunal xidmət haqqının Cəmiyyətə ödənilməsinin mənzil mülkiyyətçiləri tərəfindən davamlı olaraq gecikdirilməsi və/və ya bilərəkdən müxtəlif bəhanələrlə xidmət haqqının ödənilməsindən imtina edilməsi hallarında Cəmiyyət tərəfindən təqdim olunan xidmətlərə münasibətdə məhdudlaşdırıcı texniki və ya inzibati tədbirlərin həyata keçirilməsi və/və ya ümumi əmlaka aid sahəyə girişin və/və ya ümumi əmlaka aid qurğu və avadanlıqlardan istifadənin texniki vasitələrlə məhdudlaşdırılması qaydalarının hazırlanması və təsdiq edilməsi barədə qərarlar:

8.1. Cəmiyyətin maliyyə sabitliyinin və xidmətlərin fasiləsizliyinin təmin edilməsi, ümumi əmlaka aid resurslardan səmərəsiz və ədalətsiz istifadənin qarşısının alınması, bütün mənzil mülkiyyətçiləri arasında bərabər öhdəlik və məsuliyyət prinsipinin qorunması, eləcə də Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsinin 123.0.5-ci maddəsinə uyğun olaraq çoxmənzilli binanın bütün sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən ümumi əmlakın saxlanması və təmiri üzrə vəzifələrinin yerinə yetirilməsinin təmin edilməsi məqsədilə, kommunal xidmət haqlarının ödənişində davamlı gecikmə və ya müxtəlif bəhanələrlə ödənişdən qəsdən imtina hallarının qarşısını almaq üçün inzibati və texniki nəzarət mexanizmləri yaradılsın və onların tətbiqi qaydaları təsdiq edilsin.

Bu mexanizmlər aşağıdakı məqsədləri təmin etməlidir:

- Kommunal xidmət haqlarını ödəməyən mənzil mülkiyyətçilərinə məxsus mənzillərin ümumi əmlaka aid su, isti su, elektrik təchizatı sistemlərindən və liftlərdən istifadə etməsi nəticəsində yaranan artıq elektrik enerjisi və təbii qaz sərfiyyatının qarşısının alınması, habelə bu sistemlərə aid avadanlıqların əsassız yüklənməsi, sürətlə aşınması və texniki resursların səmərəsiz istifadəsinin minimuma endirilməsi;

*“XƏTƏİ-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin iclasının
İH-01/10-25 sayılı 20 oktyabr 2025-ci il tarixli protokolu davamı.*

- Cəmiyyətin ümumi büdcəsinə zərər vuran və xidmətlərin keyfiyyətinə mənfi təsir göstərən ödəniş intizamının pozulması hallarının aradan qaldırılması;
- Ödəniş intizamını qorumaqla ümumi əmlakın təhlükəsiz və dayanıqlı istismarını təmin etmək.

8.2. Kommunal xidmət haqlarının ödənişində davamlı gecikmə və ya müxtəlif bəhanələrlə ödənişdən qəsdən imtina hallarında aşağıdakı inzibati və məhdudlaşdırıcı tədbirlərin həyata keçirilməsi nəzərdə tutulsun:

8.2.1. Kommunal xidmət haqqının ödənişi 20 (iyirmi) gündən artıq müddətdə gecikdirildikdə mənzil mülkiyyətçisinə rəsmi yazılı xəbərdarlıq göndərilməsi və ödəniş üçün əlavə 10 (on) günlük müddətinin verilməsi;

8.2.2. Kommunal xidmət haqqının ödənişi 30 (otuz) gündən artıq müddətdə gecikdirildikdə və ya müxtəlif bəhanələrlə ödənişdən qəsdən imtina və ya ödənişdən təkrar imtina hallarında, mənzil mülkiyyətçisinin binanın ümumi əmlakına aid xidmətlərdən və resurslardan (lift, isti su təchizatı sistemi, su təchizatı sistemi, ümumi elektrik təchizatı sistemi və s.) istifadəsinin mərhələli şəkildə, aşağıdakı ardıcılıqla, texniki vasitələrdən istifadə etməklə müvəqqəti məhdudlaşdırılması həyata keçirilsin:

8.2.2.1. Borcun ödənişi 30 (otuz) gündən artıq müddətdə gecikdirildikdə mənzil mülkiyyətçisinin liftlərdən istifadəsi tam olaraq məhdudlaşdırılsın;

8.2.2.2. Borcun ödənişi 45 (qırx beş) gündən artıq müddətdə gecikdirildikdə mənzilə aid isti su xəttini binanın ümumi əmlakına aid isti su şəbəkəsindən ayırmaqla mənzilin binanın ümumi əmlakına aid isti su təsərrüfatından istifadəsi məhdudlaşdırılsın;

8.2.2.3. Borcun ödənişi 60 (altmış) gündən artıq müddətdə gecikdirildikdə mənzilə aid ümumi (soyuq) su xəttini binanın ümumi əmlakına aid su şəbəkəsindən ayırmaqla mənzilin binanın ümumi əmlakına aid su təchizatı sistemindən istifadəsi məhdudlaşdırılsın;

8.2.2.4. Borcun ödənişi 75 (yetmiş beş) gündən artıq müddətdə gecikdirildikdə mənzilə elektrik təchizatı naqillərini binanın ümumi əmlakına aid elektrik təchizatı şəbəkəsindən ayırmaqla mənzilin binanın ümumi əmlakına aid elektrik təchizatı sistemindən istifadəsi məhdudlaşdırılsın;

8.2.3. Borcun ödənişi 90 (doxsan) gündən artıq müddətdə gecikdirildikdə borclu mülkiyyətçi barədə məlumat müvafiq icra orqanına təqdim edilərək cərimə tədbirinin tətbiqi üçün rəsmi prosedura başlanılsın;

8.2.4. Borcun ödənişi 180 (yüz səksən) gündən artıq müddətdə gecikdirildikdə məhkəmə qaydasında borcun tutulması üçün iddia ərizəsi hazırlansın və məhkəməyə təqdim edilsin;

8.2.5. Borcun ödənişi gecikdirildikdə, növbəti məhdudlaşdırıcı tədbirin həyata keçirilməsindən sonra, əvvəlki mərhələlərdə tətbiq edilmiş məhdudlaşdırıcı tədbir və ya tədbirlər qüvvədə saxlanılsın və yalnız borcun tam ödənilməsindən sonra bütün məhdudlaşdırıcı tədbirlər eyni vaxtda aradan qaldırılsın;

8.2.6. Bu qaydaların tətbiq edilməyə başlandığı tarixədək yaranmış və bu qaydalarda nəzərdə tutulan müddətlərdən (30, 45, 60, 75, 90 və 180 gün) artıq müddətdə gecikdirilmiş borclar üzrə məhdudlaşdırıcı tədbirlər 8.2.2.1-ci maddədə göstərilən mərhələdən (liftlərdən istifadənin məhdudlaşdırılması mərhələsindən) başlayaraq tətbiq olunsun. Eyni zamanda, həmin borclar üzrə

*“XƏTƏİ-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin iclasının
İH-01/10-25 sayılı 20 oktyabr 2025-ci il tarixli protokolunun davamı.*

növbəti mərhələlərdə nəzərdə tutulan tədbirlər bu qaydalarda müəyyən edilmiş ardıcillıq və müddətlərə uyğun şəkildə davam etdirilsin;

8.2.7. Bu qaydaların tətbiq edilməyə başlandığı tarixədək yaranmış borclar üzrə mənzil mülkiyyətçisi ilə Cəmiyyət arasında “Gecikdirilmiş kommunal xidmət haqqı üzrə borcun ödənilməsi haqqında razılaşma protokolu” imzalanmış və həmin protokol üzrə götürülmüş öhdəliklər tam və vaxtında icra olunursa, bu qaydalarda nəzərdə tutulmuş məhdudlaşdırıcı inzibati və texniki tədbirlər həmin mənzil mülkiyyətçisinə münasibətdə tətbiq edilməsin.

8.2.8. Sosial həssas qrupların müdafiəsi, həyat və sağlamlıq üçün zəruri qaydalar.

8.2.8.1. Yuxarıda göstərilən məhdudlaşdırıcı tədbirlər heç bir halda mənzildə yaşayan şəxslərin həyatı və sağlamlığı üçün birbaşa təhlükə yaratmamalıdır;

8.2.8.2. Əgər mənzildə yaşayan şəxslərdən hər hansı biri aşağıdakı kateqoriyalardan birinə aid olarsa, həmin mənzil üzrə su və elektrik enerjisi təchizatına dair məhdudiyətlərin tətbiqinə yol verilməsin:

- Elektrik enerjisi 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.

8.2.8.3. Bu müstəsna hallar yalnız mənzil sahibi və ya mənzildə faktiki yaşayan şəxs tərəfindən rəsmi tibbi arayış, həkim rəyi və ya müvafiq dövlət tibb müəssisəsinin təsdiqlədiyi sənəd təqdim edildiyi halda tanınsın.

8.2.8.4. Məhdudlaşdırıcı tədbirin tətbiq olunacağı barədə rəsmi bildiriş alan mənzil mülkiyyətçisi, bildirişin verildiyi tarixdən etibarən ən geci 5 (beş) iş günü ərzində aşağıdakıları təqdim etməyə borcludur:

- Mənzildə yaşayan həssas qrup nümayəndəsinə dair tibbi arayış və təsdiqedicisi sənədlər;
- Həmin şəxsin mənzildə faktiki yaşadığını təsdiq edən məlumat (yaşayış qeydiyyatı arayışı və ya digər hüquqi əsaslı sübutlar).

8.2.8.5. Göstərilən sənədlər təqdim edildikdə:

- Elektrik və su təchizatı üzrə məhdudiyət tədbirləri tətbiq olunmasın;
- Artıq tətbiq edilibsə, məhdudiyətlər dərhal ləğv edilsin;
- Lakin digər məhdudlaşdırıcı tədbirlər (lift istifadəsinin məhdudlaşdırılması və isti su təchizatı) hüquqi tətbiq oluna bilər.

8.2.8.6. Müvafiq tibbi arayışın təqdim edilməməsi və ya təqdim edilən sənədlərin saxta, etibarsız və ya əsassız olduğu aşkar edildikdə, Cəmiyyət məhdudiyət tədbirlərini tam həcmdə tətbiq etməkdə sərbəstdir və bu barədə müvafiq akt tərtib olunmalıdır.

8.3. Hər ay üzrə hesablanmış kommunal xidmət haqqı, aid olduğu aydan sonra gələn ayın on beşinədək ödənilmədiyi halda, həmin tarixdən etibarən həmin borc gecikdirilmiş borc hesab edilsin;

8.4. Məhdudlaşdırıcı tədbirlər yalnız ümumi əmlakın idarə olunması və istifadəsi ilə bağlı xidmətlərə şamil edilsin və heç bir halda mülkiyyətçinin şəxsi mülkiyyət hüququna, mənzil daxilindəki fərdi sistemlərinə və ya həyatı vacib xidmətlərə (ümumi işıqlandırma, yangından mühafizə və yangınsöndürmə sistemləri, pilləkənlər və s.) tətbiq edilməsin;

8.5. Məhdudlaşdırıcı tədbirlər tətbiq edilməzdən ən azı 10 (on) təqvim günü əvvəl mənzil mülkiyyətçisinə rəsmi yazılı bildiriş təqdim edilsin. Bildirişdə borcun məbləği, tədbirin səbəbi, tətbiq tarixi və ödəniş üçün verilən son müddət aydın şəkildə göstərsin;

8.6. Məhdudlaşdırıcı tədbirlər cəza xarakteri daşıyan tədbirlər kimi deyil, Cəmiyyətin maliyyə intizamını təmin edən və xidmətlərin dayanıqlığını qoruyan tədbirlər mexanizmi kimi nəzərdə tutulsun;

8.7. Cəmiyyətin borcların idarə olunmasında şəffaflığın artırılması və resursların səmərəli istifadəsini təmin etmək məqsədilə elektron borc izləmə və xəbərdarlıq sistemi yaradılsın;

Bu sistem vasitəsilə:

8.7.1. Mənzil mülkiyyətçilərinə borc barədə avtomatik xəbərdarlıqlar göndərilməsi;

8.7.2. Borc tarixçəsinin elektron uçotu və ödənişlərin onlayn izlənməsi;

8.7.3. İnzibati tədbirlərin mərhələlərinin rəqəmsal nəzarət altında saxlanması təmin edilsin.

8.8. Kommunal xidmət haqlarının ödənişində davamlı gecikmə və ya müxtəlif bəhanələrlə ödənişdən qəsdən imtina hallarının qarşısını almaq üçün inzibati və texniki nəzarət mexanizmləri və qaydaları 17 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın, aşağıda qeyd olunan kanallarda eyni vaxtda dərc edilməklə mənzil mülkiyyətçilərinin müzakirəsinə çıxarılsın və fikirlərin/rəylərin/iradların toplanması üçün 5 (beş) günlük rəyvermə müddəti müəyyən edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

8.9. Kommunal xidmət haqlarının ödənişində davamlı gecikmə və ya müxtəlif bəhanələrlə ödənişdən qəsdən imtina hallarının qarşısını almaq üçün inzibati və texniki nəzarət mexanizmləri və qaydaları barədə rəylər toplandıqdan sonra, yekun variant İdarə Heyəti tərəfindən müzakirə olunaraq müvafiq protokol ilə təsdiq olunsun və Ümumi Yığıncağın təsdiqinə təqdim edilsin.

9. Cəmiyyətin İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayının müəyyən edilməsi qaydalarının təsdiqi barədə qərarlar.

9.1. 08–21 oktyabr 2023-cü il tarixlərində qiyabi formada keçirilmiş Növbədənəknar Ümumi Yığıncağın qərarı ilə təsdiq edilmiş tərkib (İdarə Heyəti: 11 üzv, Təftiş Komissiyası: 5 üzv) hazırda qüvvədə olan baza göstəricisi və bu orqanların üzvlərinin sayının yuxarı həddi kimi qəbul edilsin;

9.2. İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının tərkibi həmişə tək sayda üzvdən ibarət olmaqla müəyyən edilsin ki, idarəetmə prosesində səs bərabərliyi və qərarların qəbulunda bloklanma hallarının qarşısı alınsın;

9.3. Gələcək Ümumi Yığıncaqlarda seçkilər zamanı aşağıdakı hallar yarandıqda:

a) Namizədlərin sayı müəyyən edilmiş tərkibi formalaşdırmaq üçün kifayət etmədikdə;

b) Qanunvericiliyin tələblərinə uyğun şəkildə yetərli səs toplamış namizədlərin sayı müəyyən edilmiş tərkibi tam formalaşdırmağa imkan vermədikdə;

c) Tələb olunan səs çoxluğu ilə seçilmiş namizədlərin sayı müəyyən olunmuş yuxarı həddi aşdıqda.

İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayının müəyyən edilməsi qaydaları aşağıdakı çərçivədə tətbiq edilsin:

9.3.1. Üzvlərin sayı üzrə çərçivə

*“XƏTAİ-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin iclasının
İH-01/10-25 sayılı 20 oktyabr 2025-ci il tarixli protokolunun davamı.*

- İdarə Heyəti: minimum 3, maksimum 11 üzv;
- Təftiş Komissiyası: minimum 3, maksimum 5 üzv;
- Hər iki orqanın üzvlərinin sayı yalnız aşağıdakı tək rəqəmlərdən biri ola bilər: 3, 5, 7, 9, 11.

9.3.2. Seçim meyarları

- Yuxarıdakı çərçivə nəzərə alınmaqla ən çox səs toplamış namizədlər müvafiq orqana üzv seçilmiş hesab edilsin;
- Namizədlər arasında səs sayı bərabər olduqda, üstünlük meyarı kimi namizədin yaşı əsas götürülsün, yaşı daha çox olan namizəd üzv seçilmiş hesab edilsin.

9.4. Cəmiyyətin İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayının müəyyən edilməsi qaydaları 17 noyabr 2025-ci il saat 20:00-a qədər hazırlansın, aşağıda qeyd olunan kanallarda eyni vaxtda dərc edilməklə mənzil mülkiyyətçilərinin müzakirəsinə çıxarılsın və fikirlərin/rəylərin/iradların toplanması üçün 5 (beş) günlük rəyvermə müddəti müəyyən edilsin:

- Ceyhun Həsənov küçəsi bina 4A ünvanında yerləşən binanın rəsmi elan lövhələrində;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin WhatsApp qrupunda;
- Cəmiyyətin rəsmi veb-səhifəsində: www.xatai7.org.az.

9.5. Cəmiyyətin İdarə Heyətinin və Təftiş Komissiyasının üzvlərinin sayının müəyyən edilməsi qaydaları barədə rəylər toplandıqdan sonra, yekun variant İdarə Heyəti tərəfindən müzakirə olunaraq müvafiq protokol ilə təsdiq olunsun və Ümumi Yığıncağın təsdiqinə təqdim edilsin.

10. Cəmiyyətin idarəetmə və maliyyə fəaliyyətinin davamlılığını təmin etmək məqsədilə çağırılması nəzərdə tutulan Mənzil Mülkiyyətçiləri Müştərək Cəmiyyəti İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağın tamamlanmasına qədərki dövrdə işçi heyətin və xidmətlərin maliyyələşdirilməsinin mövcud smeta və təsdiq edilmiş əməkhaqqı fondları əsasında müvəqqəti qaydada davam etdirilməsi barədə qərar layihəsinin müzakirəsi və təsdiqi barədə qərarlar.

10.1. Cəmiyyətin idarəetmə, texniki və xidmət fəaliyyətinin fasiləsizliyinin təmin olunması məqsədilə, Növbəti Ümumi Yığıncağın qərarları qüvvəyə minənədək olan keçid dövründə, Cəmiyyətin bütün maliyyə əməliyyatları və işçi heyətinin əməkhaqqı ödənişləri mövcud təsdiq edilmiş smeta və əməkhaqqı fondları əsasında müvəqqəti qaydada davam etdirilsin;

10.2. Müvəqqəti maliyyələşmə dövrü ərzində Cəmiyyətin fəaliyyətinin yalnız zəruri və prioritet istiqamətlər üzrə davam etdirilməsi təmin edilsin. Bu məqsədlə ödənişlər aşağıdakı ardıcılıqla həyata keçirilsin:

- İşçi heyətin əməkhaqqı və sosial ödənişləri;
- Elektrik, qaz, su, rabitə və digər enerji daşıyıcılarının ödənişləri;
- Binanın təhlükəsizlik, lift avadanlıqları, elektrik, su və qaz təchizatı sistemlərinin, kanalizasiya sisteminin saxlanması ilə bağlı texniki xidmətlər;
- Zəruri təmir və profilaktik işlər;
- Digər vacib əməliyyat xərcləri (idarəetmə, mühasibatlıq, vergi və s.).

10.3. Müvəqqəti dövrdə heç bir yeni ştat vahidi, əlavə öhdəlik və ya mövcud smetada nəzərdə tutulmamış xərclər tətbiq edilməsin;

10.4. İdarə Heyəti tərəfindən hər ayın sonunda müvəqqəti maliyyələşmə üzrə qısaldılmış maliyyə hesabatı hazırlanaraq İdarə Heyətinin sədri tərəfindən təsdiqlənsin və audit məqsədilə Təftiş Komissiyasına təqdim olunsun;

10.5. İdarə Heyətinə tapşırılsın ki, müvəqqəti dövrdə Cəmiyyətin maliyyə intizamına ciddi nəzarət etsin, mövcud vəsaitlərin səmərəli istifadəsini təmin etsin və yeni smetanın təsdiqinə qədər xərclərin strukturunu təhlil edərək, mümkün qənaət tədbirlərini müəyyənləşdirsin;

10.6. Əgər yeni ştat cədvəli, 2026-cı il üzrə gəlir-xərc smetası və aylıq kommunal xidmət haqlarının yeni dərəcəsi Növbəti Ümumi Yığıncaq tərəfindən təsdiq edilməzsə, Cəmiyyətin işçi heyətinin maliyyələşməsi və xidmətlərin göstərilməsi bu qərarla müəyyən olunmuş müvəqqəti qaydalar çərçivəsində davam etdirilsin, lakin bu müddət Ümumi Yığıncağın yeni qərar qəbuluna qədər olan dövrü əhatə etsin;

10.7. Müvəqqəti dövrdə bütün ödənişlər və əməliyyatlar Cəmiyyətin adından və bank hesabları vasitəsilə rəsmi şəkildə aparılsın, nağd hesablaşmalara yalnız qanunvericiliyin icazə verdiyi hallarda yol verilsin;

10.8. Cəmiyyəti İştirakçılarının Növbəti Ümumi Yığıncağı tərəfindən yeni smeta və əməkhaqqı fondu təsdiq edildikdən sonra, bu qərar öz qüvvəsini avtomatik olaraq itirsin;

10.9. Təftiş Komissiyasına tapşırılsın ki, müvəqqəti maliyyələşmə dövründə aparılan bütün xərcləri aylıq və yekun audit hesabatı şəklində qiymətləndirsin və növbəti İdarə Heyəti iclasına təqdim etsin;

10.10. Müvəqqəti maliyyələşmə dövrünün əsas məqsədi kimi aşağıdakı prioritetlər müəyyən edilsin:

- Cəmiyyətin fəaliyyətinin tam dayanmamasının təmin edilməsi;
- İşçilərin əmək hüquqlarının və sosial təminatının qorunması;
- Binanın mühəndis sistemlərinin fasiləsiz işləməsinin təmin olunması;
- Mənzil mülkiyyətçilərinə göstərilən xidmətlərin keyfiyyətinin azalmamasına nəzarət edilməsi;
- Hüquqi və maliyyə sabitliyinin qorunması.

10.11. Bu qərar Ümumi Yığıncağın yeni qərarı qəbul edilənədək, lakin maksimum 3 (üç) ay müddətinə qüvvədə qalsın. Əgər bu müddət ərzində yeni ştat cədvəli və smeta təsdiqlənməzsə, mövcud İdarə Heyəti və Təftiş komissiyasının fəaliyyətinə xitam verilir. Bu halda binanın idarə edilməsi ilə bağlı bütün məsuliyyət və səlahiyyətlər Ümumi Yığıncağın üzərində qalır.

11. Təsdiq üçün Növbəti Ümumi Yığıncağa təqdim olunan Cəmiyyətin yeni ştat cədvəlinin və əməkhaqqı fondunun, eləcə də 01.01.2026–31.12.2026 dövrü üçün çoxmənzilli binanın idarə edilməsi, ümumi əmlakının saxlanması, təmiri və xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı proqnozlaşdırılmış gəlirlər və xərclər smetasının Ümumi Yığıncaq tərəfindən təsdiq olunmaması, habelə növbəti iki il müddətinə İdarə Heyətinə və Təftiş Komissiyasına üzv olmaq üçün namizədlərin irəli sürülməməsi və/və ya seçilməməsi hallarında, Cəmiyyətin idarəetmə orqanlarının fəaliyyətinin dayandırılması məsələsi barədə qərarlar.

11.1. Qeyd edilsin ki, Cəmiyyət yalnız onun idarəetmə və nəzarət orqanları olan İdarə Heyəti və Təftiş Komissiyası fəaliyyət göstərdiyi halda hüquqi və faktiki fəaliyyət qabiliyyətinə malikdir. Bu orqanların səlahiyyət müddəti bitdikdən sonra yeni tərkibin seçilməməsi və ya təsdiq edilməməsi halında Cəmiyyətin fəaliyyətinin davam etdirilməsi mümkün deyil;

*“XƏTAI-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin iclasının
İH-01/10-25 sayılı 20 oktyabr 2025-ci il tarixli protokolumun davamı.*

11.2. Cəmiyyətin yeni ştat cədvəli, əməkhaqqı fondu və 2026-cı il üzrə gəlir-xərc smetası Cəmiyyətin idarəetmə və maliyyə fəaliyyətinin hüquqi əsasını təşkil etdiyindən, bu sənədlərin Ümumi Yığıncaq tərəfindən təsdiq olunmaması halında Cəmiyyətin maliyyə dövrüyyəsi və işçi heyətin ödənişləri üçün hüquqi əsas yaranmır;

11.3. Bu protokolun 10.11-ci maddəsində qeyd olunan müddət ərzində yuxarıda qeyd edilən sənədlər təsdiq edilməzsə və növbəti iki il müddətinə İdarə Heyətinə və Təftiş Komissiyasına üzv olmaq üçün namizədlər irəli sürülməzsə və/və ya seçilməzsə, bu halda Cəmiyyətin idarəetmə orqanlarının fəaliyyəti qanunvericiliyə uyğun olaraq, dayandırılmış hesab edilsin.

11.4. Belə bir halın baş verməsi Cəmiyyətin idarəetmə mexanizmini və maliyyə dövrüyyəsinə tam iflic vəziyyətinə sala bilər. Bu, öz növbəsində, aşağıdakı nəticələrə gətirib çıxaracaq:

- Binanın istismarının tam və ya qismən dayanması;
- Qazanxana, lift, nasos və digər mühəndis sistemlərinin işləməməsi;
- Ümumi əmlakın texniki vəziyyətinin pisləşməsi və zədələnməsi;
- Təhlükəsizlik və yanğından mühafizə sistemlərinin fəaliyyətsiz qalması;
- Mənzil mülkiyyətçilərinin hüquq və maraqlarının pozulması.

11.5. Bu risklərin qarşısını almaq məqsədilə, İdarə Heyətinə tapşırılsın ki: Mənzil mülkiyyətçiləri arasında maarifləndirmə aparsın;

- Ümumi Yığıncaqda iştirak və səsvermə aktivliyini artırmaq üçün məlumatlandırma kampaniyası həyata keçirsin;
- İdarəetmə orqanlarının fəaliyyətinin dayandırılmasının mənfi nəticələri barədə bütün iştirakçılara rəsmi şəkildə məlumat versin.

11.6. Bu protokolun 10.11-ci maddəsində qeyd olunan müvəqqəti idarəetmə dövrü bitdikdən sonra, Cəmiyyətin idarəetmə orqanlarının fəaliyyətinin dayandırılması barədə protokol tərtib etməklə, İdarə Heyəti məsələ ilə bağlı Xətai Rayon İcra Hakimiyyəti və ya digər səlahiyyətli dövlət orqanına rəsmi məlumat versin və vəziyyətin tənzimlənməsi üçün hüquqi tədbirlərin görülməsi barədə müraciət etsin.

Səsvermənin nəticəsi:

İdarə Heyətinin sədrinin imzası

*“XƏTAl-7” Mənzil Mülkiyyətçilərinin Müştərək Cəmiyyətinin İdarə Heyətinin iclasının
İH-01/10-25 sayılı 20 oktyabr 2025-ci il tarixli protokolunun davamı.*

İdarə Heyətinin üzvlərinin imzaları