

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI ARXITEKTURA VA
QURILISH VAZIRLIGI**

TOSHKENT ARXITEKTURA-QURILISH INSTITUTI

BERDIYEVA DILFUZA AXATOVNA

**«UY-JOY KOMMUNAL XO‘JALIGI VA SERVIS
ASOSLARI» (XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI
SHIRKATLARINI TASHKIL ETISH VA MOLIYAVIY
BOSHQARISH)**

o‘quv qo‘llanma

O‘zbekiston Respublikasi Oliy va o‘rta maxsus ta’lim vazirligi tomonidan oliy o‘quv yurtlarining xizmat ko‘rsatish ta’lim sohasi 5340300-“Shahar qurilishi va xo‘jaligi”, 5111000-Kasb ta’limi(5340300-“Shahar qurilishi va xo‘jaligi”), 5610100-Xizmatlar sohasi (uy-joy, kommunal va maishiy xizmatlar), 5111000-Kasb ta’limi (5610100-Xizmatlar sohasi (uy-joy, kommunal va maishiy xizmatlar)) ta’lim yo‘nalishlari ta’lim olayotgan talabalari uchun o‘quv qo‘llanma sifatida tavsiya etilgan.

TOSHKENT - 2019

UDK: 648.04.318

Muallif: D.A. Berdiyeva.

“Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini tashkil etish va moliyaviy boshqarish” o‘quv qo‘llanma.

Mazkur o‘quv qo‘llanmada uy-joy sohasida boshqaruv ob‘yektlari va mulkni boshqarish maqsadlari, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini tashkil etish va moliyaviy boshqarishning mazmun-mohiyati, maqsad va vazifalari, boshqaruv tashkilotlarining roli, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatlarini boshqarish tizimi, shirkatlar faoliyatini tashkil etishning huquqiy-me‘yoriy asoslari, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining asosiy vazifalari va ularni amalga oshirishni tashkil etish, turar-joy binolari va ularning asosiy konstruktiv tuzilishi, turar-joy binolarini mavsumiy foydalanishga tayyorlash, O‘zbekiston respublikasida xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari moliyaviy xo‘jalik faoliyatini tashkil etish, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining moliyaviy xarajatlari smetasi va moliyaviy mablag‘laridan samarali foydalanish yo‘llari, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarida moliyaviy boshqaruvi hisobi va shirkatlarni moddiy rivojlantirish yo‘llari kabi mavzu va tushunchalar chuqur yoritilgan bo‘lib, zamonaviy xorijiy adabiyotlardan foydalanilgan.

O‘quv qo‘llanma ta‘lim sohasi 5340300-“Shahar qurilishi va xo‘jaligi”, 5111000-Kasb ta‘limi (5340300-“Shahar qurilishi va xo‘jaligi”), 5610100-Xizmatlar sohasi (uy-joy, kommunal va maishiy xizmatlar), 5111000-Kasb ta‘limi (5610100-Xizmatlar sohasi (uy-joy, kommunal va maishiy xizmatlar)) (3.11) fani o‘quv dasturiga asosan tayyorlangan bo‘lib, undan magistrantlar hamda malaka oshirish kurslari tinglovchilari va ilmiy tadqiqotchi-izlanuvchilar ham foydalanishlari mumkin.

Taqrizchilar: Toshkent arxitektura – qurilish institute “Menejment” kafedrasi mudiri, iqtisod fanlari nomzodi, dotsent **I.X. Davletov.**
Toshkent Davlat iqtisodiyot universiteti “Sanoat iqtisodiyoti” kafedrasi dotsenti, iqtisod fanlari nomzodi **D.I.Ro‘ziyev.**

O‘zbekiston Respublikasi Oliy va o‘rta maxsus ta‘lim vazirligining 2019 yil, 9-fevraldagi 133-sonli buyrug‘iga asosan o‘quv qo‘llanma sifatida nashr etishga ruxsat berildi.

©TAQI-2019

KIRISH

Aholi farovonligini ta'minlash, ularning o'z hayotidan mamnun bo'lib yashashlarini kafolatlash mamlakatimizda olib borilayotgan islohotlarning pirovard maqsadidir. Bunda xususiy uy-joy mulkdorlari faoliyatini samarali faoliyat ko'rsatishi muhim ahamiyatga ega bo'lib, uning yangi mexanizmlarini joriy etish fuqarolar turmush darajasini yaxshilashga xizmat qiladi. Aytish joizki, mamlakatimizda uy-joy fondiga xizmat ko'rsatish bo'yicha zamonaviy bozorni shakllantirish yo'lida izchil sa'i-harakatlar ro'yobga chiqarilmoqda. O'tgan davrda qabul qilingan bir qator qonunlar sohani taraqqiy toptirishning huquqiy asosi hisoblanadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini tashkil etish asosida uy-joy fondidan samarali foydalanish, uni saqlash va boshqarish tizimini yanada takomillashtirish, hamda ularning belgilangan tartib-qoidalarga rioya etilishini texnik nazorat qilish bo'yicha samarali tizimni shakllantirish, aholiga sifatli uy-joy kommunal xizmatlari ko'rsatishni tubdan yaxshilash, shuningdek XUJMSHning samarali faoliyat yuritishini ta'minlash O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 18 - apreldagi "Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish tizimini boshqarishni yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-5017-sonli Farmoni va "O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi faoliyatini tashkil etish to'g'risida"gi PQ-2900-sonli Qarorining vazifaviy yo'nalishlaridan biri hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 24-apreldagi Respublikaning barcha hududlarida ko'p qavatli uy-joylarni tartibga keltirish bo'yicha "2017-2021 yillarda ko'p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-2922-sonli Qarori qabul qilingan. Qarorga muvofiq aholining barcha qatlamlari turmush darajasi va jamiyatimizdagi ijtimoiy ahamiyatga ega bo'lgan xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining samarali faoliyat ko'rsatishi bilan bog'liq va boshqa shu kabi muhim vazifalar belgilangan bo'lib, mazkur ishlarning amalga

oshirilishini uy-joylarga xizmat ko'rsatish sohasida malakali kadrlarsiz tasavvur etib bo'lmaydi.

Shu boisdan ham taqdim etilgan "Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini tashkil etish va moliyaviy boshqarish" nomli o'quv qo'llanmada sohasida uy-joy fondiga xizmatlar ko'rsatish bo'yicha zamonaviy bozorni shakllantirishga qaratilgan keng ko'lamli islohotlarni amalga oshirish, xususan yaratilgan mustahkam me'yoriy-huquqiy bazaga muvofiq tarkibiy islohotlarning izchil amalga oshirilishi uy-joy fondini boshqarish va undan foydalanishning mutlaqo yangi tizimini shakllantirish, ko'p qavatli uy-joy fondini saqlash va ulardan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish, uy-joyda majburiy badallarni shakllantirish va kommunal xizmatlardan foydalanish me'yorlari, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati uy - joy fondiga xizmat ko'rsatishning mukammal shakli, uy-joy kommunal xizmat ko'rsatishda "Yagona buyurtmachi xizmati" va professional boshqaruv kompaniyasi kabi mavzular keltirilgan bo'lib, ular mantiqan bir-biri bilan bog'liq holda aks ettirilgan.

Ta'kidlash joizki, respublika aholisining uy-joy fondlarini tubdan ta'mirlash va xizmat ko'rsatish sohasida barcha tashkilotlarning o'zaro hamkorligi uyg'unlashgan texnologik zanjirini shakllantirish asosida, ulardan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish, ko'p xonadonli uylarning saqlanishi talablariga rioya etilishi ustidan texnik nazoratning samarali tizimini yaratish, shuningdek, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining ish sifatini oshirish va moliyaviy-iqtisodiy barqarorligini ta'minlash, belgilangan tartib-qoidalarga amal qilgan holda tashkil etish masalalarining yoritilganligi muhim ahamiyat kasb etadi.

Bugungi kunda xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini rivojlantirish, aholiga sifatli kommunal xizmat ko'rsatish tarkibiy qismlarini zamonaviy talablarga muvofiq kelishini ta'minlash maqsadida malakali kadrlarga katta e'tibor qaratilmoqda. Shu bilan birgalikda sohada oliy ma'lumotli malakali kadrlar yetishmasligi, shuningdek ularni sifatli tayyorlash borasida ilg'or xorijiy

tajribalarni o'rganish, professor-o'qituvchi va talabalarni stajirovkalarga yuborish, malakalarini oshirish va ularni qayta tayyorlash vazifalari muhim ahamiyat kasb etadi. Hozirgi kunda bu borada bir qancha ishlar amalga oshirilmoqda. Shu o'rinda aytish lozimki, bizning tayyorlayotgan kadrlarimiz ham mamlakatimiz hududlarida kommunal xizmat ko'rsatish tizimini rivojlantirishda o'z hissalarini qo'shishmoqda va turli kasbiy faoliyat olib bormoqda.

“Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini tashkil etish va moliyaviy boshqarish” nomli o'quv qo'llanma talabalarda o'z tanlagan mutaxassisliklari bo'yicha bilim va ko'nikmalarni shakllantirishga xizmat qiladi. Mazkur o'quv qo'llanmada xususiy uy-joy mulkdorlari faoliyati tizimining predmeti, nazariy va amaliy masalalari, respublikamiz uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyati sohasining tashkiliy tuzilmasi hamda faoliyatining iqtisodiy mexanizmi o'rganilgan. Shuningdek, mazkur o'quv qo'llanmada bozor iqtisodiyoti sharoitida respublikamizda uy-joy mulkdorlar shirkatlari faoliyati sohasida olib borilayotgan islohotlarning va tarkibiy o'zgarishlarning pirovard maqsadlarini ochib berishga harakat qilingan.

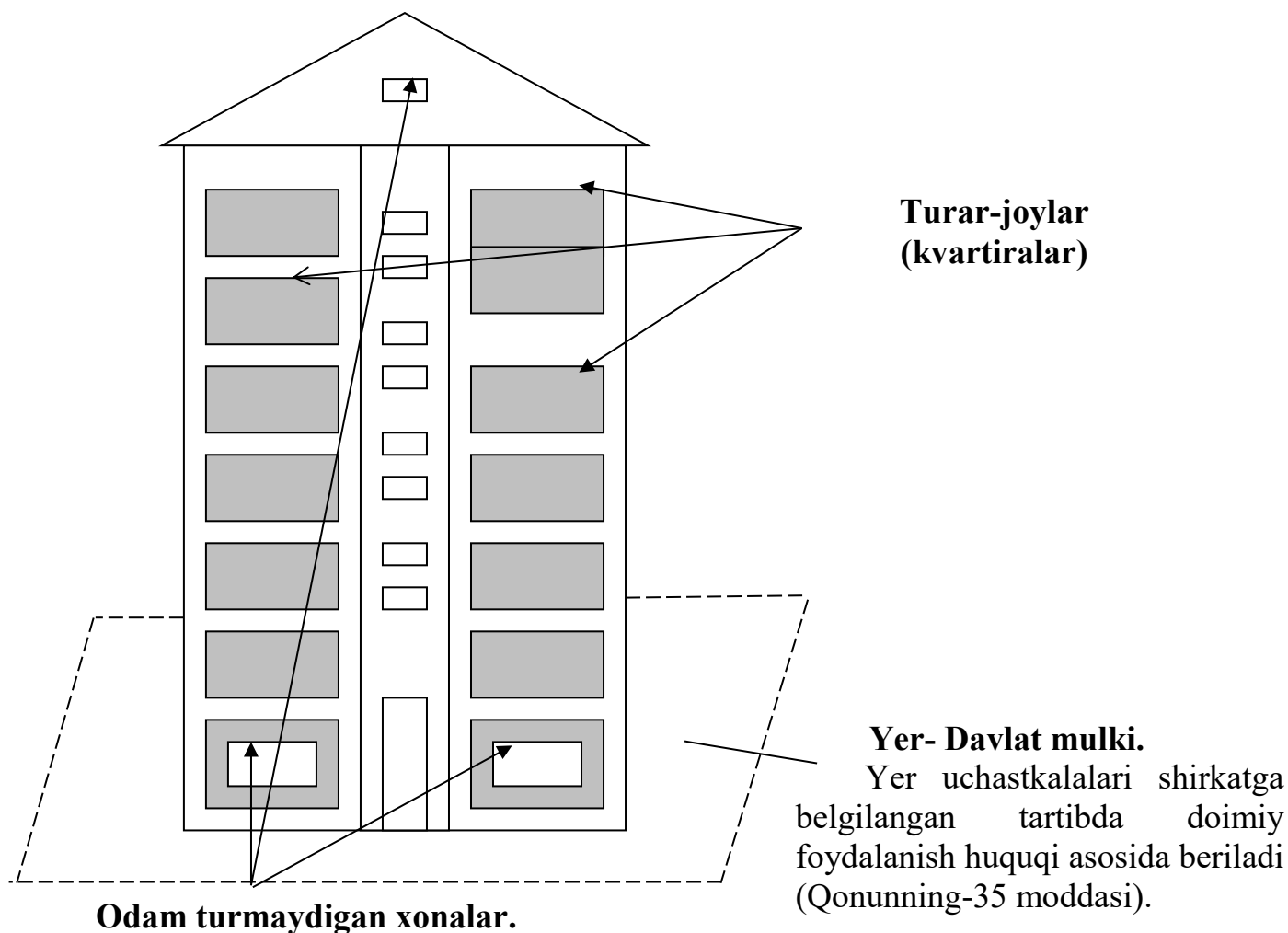
I BOB. XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARINING RIVOJLANISH TARIXI, MAQSADI VA VAZIFALARI.

1.1. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining rivojlanish tarixi.

Respublikamiz mustaqilligining dastlabki kunlaridan boshlab davlat uy-joy fondining xususiylashtirilishi ko'p xonadonli turar-joylarda mulkchilik huquqining o'zgarishiga olib keldi. Bozor iqtisodiyotiga o'tish jarayonida davlatga tegishli bo'lgan uy-joy fondlari xususiylashtirildi, ya'ni uyning yagona egasi - davlat - o'z huquqlarini sobiq xonadon ijarachilariga berdi va ular nafaqat o'z xonadonlarining egasiga, ayni paytda uydagi umumiy mulk egasiga aylandi.

Xususiylashtirish jarayonini tashkil etish va mulk egalarining ortiqcha ovoragarchiliklarsiz o'zlari ijarada turgan uy-joylarini xususiylashtirishlariga shart-sharoitlar yaratish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1993 yil 1- martdagi 114-sonli Qarori bilan "O'zbekiston Respublikasidagi davlat uy-joy fondini xususiylashtirish, uni saqlash va undan foydalanish to'g'risidagi Nizom" ishlab chiqildi va amaliyotga joriy etildi. 1993 yil 7-mayda "O'zbekiston Respublikasida davlat uy-joy fondini xususiylashtirish to'g'risida"gi Qonun qabul qilindi. Mazkur Qonunga muvofiq davlat uy-joy fondini xususiylashtirish 1994 yilning may oyiga qadar deyarli to'liq yakunlandi. Shu davrda respublikadagi davlat ko'p xonadonli uy-joy fondining deyarli 98% i xususiylashtirildi.

To'qsoninchi yillarning oxiriga qadar uy-joy fondini boshqarishda turli boshqaruv mexanizmiga va mulkchilik shakllariga ega bo'lgan korxona va tashkilotlar tashkil etildi va uy-joy fondini boshqarishda ular faoliyati samaradorligi sinovdan o'tkazildi. Tajriba va sinovlar natijasi respublikada ko'p kvartirali uy-joydan foydalanish va uni saqlashning samarali va maqbul shakli xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati (XUJMSH) ekanligini ko'rsatdi. Hozirgi kunda ularning faoliyati O'zbekistonda har to'rtinchi kishi hamda shahar aholisining 70% dan ortig'iga xizmat ko'rsatmoqda.



Ko'p xonadonli uy-joy – bir mulkchilik shaklidagi davlat mulki hisoblanuvchi ob'yektidir.

1.1-rasm. Xususiylashtirishgacha ko'p xonadonli uy-joylarda egalik huquqi.

Uy-joy mulkdorlari shirkatlarining salmoqli ma'muriy resurslarni jalb qilgan holda o'sishi uy-joy fondlarining xususiylashtirilishi bilan bog'liq holda o'sib bormoqda:

- huquqiy asosga ega bo'lgan dastlabki uy-joy mulkdorlar shirkati 1999 yilning aprel oyida O'zbekiston Respublikasining "Uy-joy mulkdorlari shirkati to'g'risida"gi Qonun qabul qilinganidan so'ng paydo bo'ldi;

- 2000 yilning iyuniga kelib 360 ta uy-joy mulkdorlari shirkati tashkil etildi va ularga ko'p qavatli uy-joylarning 19,4 foizini boshqarish vazifasi topshirildi;

- 2002 yilning oxirida - 1388 ta uy-joy mulkdorlari shirkatlari paydo bo'ldi va ularga ko'p qavatli uy-joylarning 98,5 foizini boshqarish topshirildi;

▪2004 yilning 1-yanvar holatiga ko‘ra 1342 ta uy-joy mulkdorlari shirkati ro‘yxatga olingan bo‘lib, ularga 24630 ta ko‘p qavatli uylar boshqaruvi topshirildi;

▪2006 yilning 12 aprelda “Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari to‘g‘risida”gi Qonuni qabul qilindi. 2006 yilning 1-yanvar holatiga ko‘ra Respublikada xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari soni 2188 tani tashkil etdi.

▪2007 yil 1–may holatiga ko‘ra, uy-joy mulkdorlari shirkatlariga uyushgan ko‘p qavatli uylarning umumiy soni 28792 tani tashkil etdi;

▪2009 yil 1-yanvar holatiga ularning soni 4751 tani tashkil etdi. Uy-joy mulkdorlari shirkatlariga uyushgan ko‘p qavatli uylarning soni 27801 tani tashkil etgan.

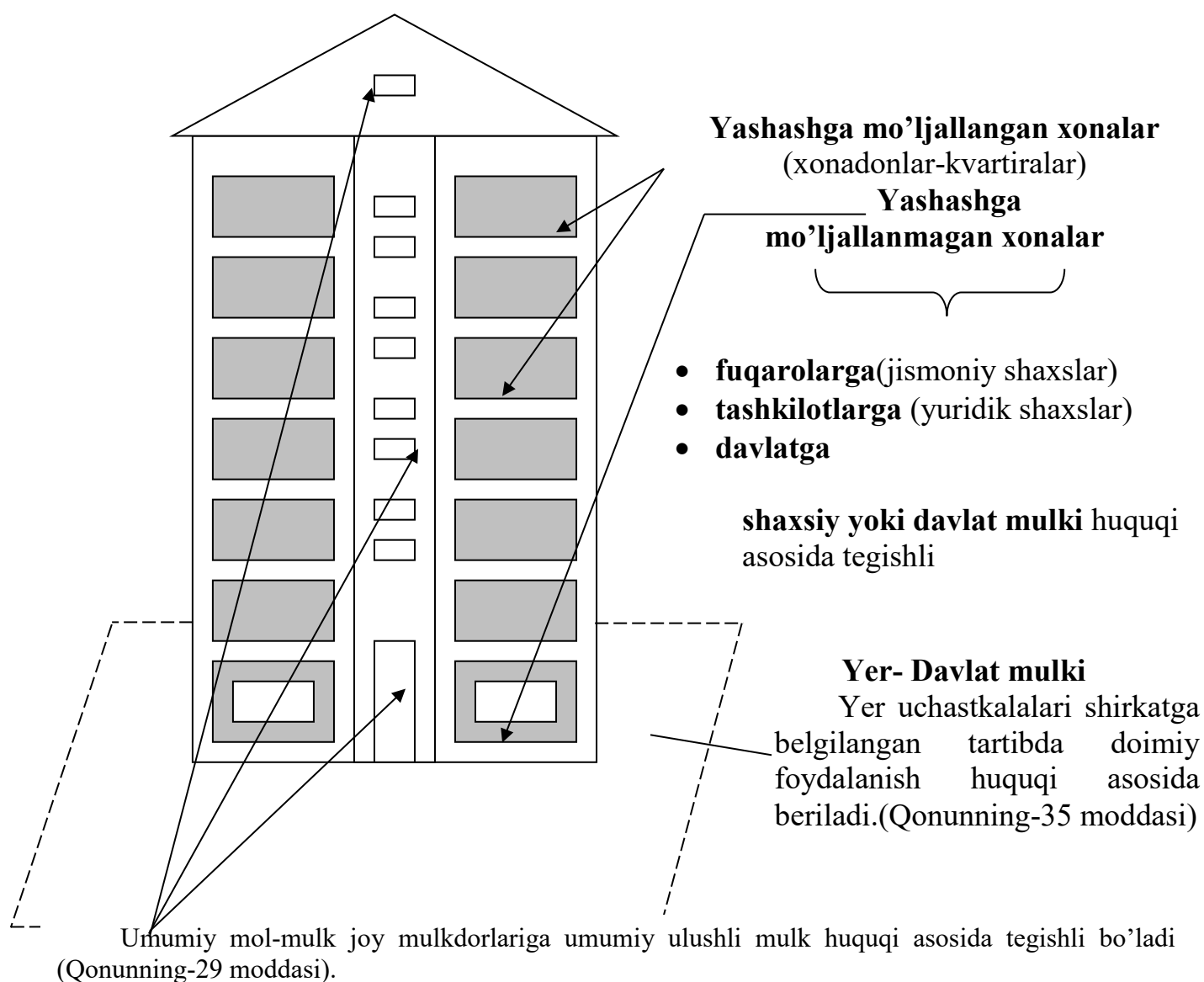
Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati-bu yangi uy-joy mulkdorlarining ixtiyoriy birlashmasi bo‘lib, amaliyotda uy-joy fondini boshqarishning eng maqbul shakli ekanligi isbotlandi. O‘zbekistonda ko‘p xonadonli uy-joy fondini kapital va joriy ta‘mirlash bo‘yicha qabul qilingan qarorlar asosida ko‘p xonadonli uylarning tomi, podval inshootlari, fasad, pod‘yezd, lift va irrigatsiya tarmoqlari, shuningdek, yo‘laklarni betonlashtirish hamda uy-joylar atrofidagi hududlarni obodonlashtirish va ko‘kalamzorlashtirish masalalarini o‘z ichiga olgan shirkatlarlarning tashkil etilish jarayoni tez sur‘atlar bilan o‘sib quyidagi natijaga erishildi:

▪2017 yilda 4 mingdan ziyod xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati tomonidan 32,4 mingdan ortiq ko‘p xonadonli uyga xizmat ko‘rsatdi;

▪2018 yilga kelib esa, Respublikamizda 4799 xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati faoliyat ko‘rsatmoqda, har bir shirkat o‘rtacha 6 ta ko‘p qavatli uylarga xizmat ko‘rsatmoqda. Masalan, Toshkent shahri hamda Farg‘ona va Namangan viloyatlarida bitta shirkatning boshqaruvida o‘rtacha 4 ta ko‘p qavatli uy va o‘rtacha 138-186 ta xonadon bo‘lsa, Andijon, Toshkent va Samarqand viloyatlarida 7-8 ta uy va 238-244 ta xonadon, Qaraqolpog‘iston Respublikasi va

Xorazm viloyatida 9 ta uy va 209-215 ta xonadon, Buxoro viloyatida 10 ta uy va 323 ta xonadon, Sirdaryo viloyatida 15 ta uy va 329 ta xonadon to'g'ri kelmoqda.

Hozirgi kunda, Respublika bo'yicha 372 ta boshqaruv kompaniyalari, 254 ta xizmat ko'satuvchi (uy-joyini ta'mirlash va ekspluatatsiya bo'yicha xizmatlar) tashkilotlar hamda 216 ta avariya-dispatcherlik xizmati faoliyat ko'rsatmoda. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining faoliyatini muvofiqlashtirish va amaliy yordam ko'rsatish maqsadida joylarda 57 ta xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari uyushmalari tashkil etildi.



Ko'p xonadonli uy-joy- alohida qismlari turli mulkchilik shakliga tegishli bo'lgan ko'chmas mulk ob'yektidir.

1.2-rasm. Ko'p xonadonli turar-joylarda mulk huquqining xususiylashtirilgandan keyingi holati.

2017 yilda 8 mingdan ziyod uylarning tomi, 18 mingdan ortiq kirish yo‘laklari, 8 mingdan ziyod yerto‘la ta‘mirlandi, 14 mingdan ortiq noqonuniy qurilmalar buzildi. Hozirda 500 dan ortiq uy-joylarda ish olib borilmoqda. Joriy yilda o‘tgan yilga nisbatan ikki barobar ko‘p hajmdagi ish qilinadi.

Shuningdek, O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi tomonidan aholi va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari o‘rtasidagi munosabatlarni tartibga solish, xizmat ko‘rsatish tizimini yaxshilash maqsadida “Yagona hisob-kitob markazi”, “Tamirlash-tiklash xizmati” davlat unitar korxonalari tashkil etildi. 800 ga yaqin shirkat boshqaruvi raislari “Kommunal o‘quv” o‘quv-uslubiy markazida o‘qitildi.

Ma‘lumki, 2018 yil "Faol tadbirkorlik, innovatsion g‘oyalar va texnologiyalarni qo‘llab-quvvatlash yili” deb e‘lon qilindi va Davlat dasturi ishlab chiqildi. Unga muvofiq, 2018 yilning 1 dekabriga qadar “Uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to‘g‘risida”gi O‘zbekiston Respublikasi qonuni loyihasini ishlab chiqish belgilangan. Bugungi kunda vazirlik tomonidan loyihani ishlab chiqish yuzasidan o‘ndan ortiq vazirlik va tashkilotlardan 20 dan ziyod mutaxassis ishtirokida ishchi guruhi tuzildi va ular tomonidan tegishli takliflar ishlab chiqilmoqda.

1.2. Uy-joy sohasida boshqaruv ob‘yektlari va mol-mulkni boshqarish maqsadlari

Ko‘p kvartirali uy-joy fondi xususiylashtirilishiga qadar bu sohadagi boshqaruv ob‘yektiga shahar (tuman)ning davlat uy-joy fondi ko‘p kvartirali uylardagi turar-joy xonalari va umumiy foydalanish joylari, shuningdek, uy atrofidagi hududlar va ko‘kalamzorlashtirish va obodonlashtirish ob‘yektlari birligi sifatida kirar edi.

Xususiylashtirishdan so‘ng uy-joy sohasidagi boshqaruv ob‘yektiga turli mulkchilik shaklidagi ko‘chmas mulk kiritildi:

- xususiy mulkdorga tegishli individual uy-joy;

- ko‘p kvartirali uydagi jismoniy (yoki yuridik) shaxsning xususiy mulki hisoblangan alohida turar-joy (kvartira);
- ko‘p kvartirali uydagi mulkdorlarning umumiy mulki;
- munisipal, idoraviy va kommunal turar-joy fondining maqsadli (davlat uy-joy fondi) ko‘p kvartirali uyi;
- yuridik shaxs ixtiyorida bo‘lgan (uy-joy, uy-joy qurilish kooperativi, xo‘jalik shirkati yoki jamiyati, jamoatchilik birlashmasi yoki jamg‘armaga oid bo‘lgan) ko‘p kvartirali uy.

Turar-joyga oid alohida boshqaruv ob‘yektiga, shuningdek, belgilangan chegaradagi yer maydoni, unda joylashgan ob‘yektlar, obodonlashtirish va ko‘kalamzorlashtirish elementlari kiradi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatida boshqaruv ob‘yektiga ko‘p kvartirali uydagi xonalar mulkdorlarining umumiy mulki, doimiy foydalanish uchun shirkatga ajratilgan yer maydoni va undagi obodonlashtirish va ko‘kalamzorlashtirish elementlari kiradi.

Uy-joy sohasida mol-mulkni boshqarish maqsadlari - Uy-joy sohasida mulkdorlar o‘z ixtiyoriga ko‘ra va o‘z maqsadlari yo‘lida o‘zlariga tegishli bo‘lgan mulkka egalik qilishi, foydalanishi va uni tasarruf etishi mumkin¹ shu jumladan, uy-joy fondining texnik va sanitariya holati bo‘yicha davlat tomonidan belgilangan qoidalar, me‘yorlar va standartlarga rioya qilinishini majburiy ravishda ta‘minlagan holda mulkni boshqarish maqsadlarini belgilashi mumkin.

Uy-joyni boshqarish maqsadlari mulkdorlar manfaatlari va moliyaviy imkoniyatlaridan kelib chiqqan holda turlicha bo‘lishi mumkin. Bunday maqsadlarga quyidagilar kiradi:

- uydagi (xonadagi) normal yashash shart-sharoitlarini ta‘minlash;
- uydagi (xonadagi) qulay yashash shart-sharoitlarini yaratish;
- mol-mulkning mavjud holatini saqlash;

¹ O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik Kodeksi, 164 –modda.

- mulkning (yoki uning ayrim qismlarining) holatini yaxshilash va uning bozor narxini oshirish;
- mulkni (yoki uning ayrim qismlarini) yangilash, zamonaviylashtirish yoki rekonstruksiya qilish;
- masalan, resurslarni tejash tadbirlari evaziga mulkni saqlash xarajatlarini kamaytirishga va keyingi davr uchun kommunal xizmatlari haqqini qisqartirishga erishish;
- uyda yashash xavfsizligini ta'minlash va boshqalar.

Shu tariqa, ko'p kvartirali uy-joy fondi xususiylashtirishdan so'ng uy-joy fondini boshqarishning yangi - xususiy uy-joy mulkdorlari mulkning bozor narxini oshirish maqsadi paydo bo'ldi.

Turar-joy sohasida mulkning butligi va saqlanishi uchun mulkdorlar mas'ul hisoblanadi. Qonunchilikka muvofiq mulkdor o'ziga tegishli bo'lgan mulkni o'z hisobidan saqlaydi.¹ Ko'p kvartirali uyga nisbatan xonani (uy-joy va noturar-joy) saqlash xarajatlari uning mulkdori zimmasida² bo'lib, xonalar mulkdorlarining umumiy mulkini va uy atrofidagi hududni saqlash xarajatlari xonalarning barcha mulkdorlari tomonidan o'zlariga tegishli bo'lgan xonalarning umumiy maydonining uyning umumiy maydonidagi ulushiga proporsional tarzda taqsimlanadi.³

Ko'p kvartirali uyda umumiy mulkni boshqarish maqsadlarini belgilash uning mulkdorlar vakolatiga kiradi. Umumiy mulkni boshqarish maqsadlarini belgilash to'g'risidagi qaror xususiy uy-joy mulkdorlarining umumiy yig'ilishi tomonidan (yoki shirkatdagi har bir uy xonalari mulkdorlari yig'ilishi tomonidan) qabul qilinadi.

Mulkdorlar tomonidan uy-joy sohasida belgilangan boshqaruv maqsadlariga yerishish turli usullar yordamida amalga oshirilishi mumkin.

² O'zbekiston Respublikasining Uy-joy Kodeksi, 24- modda.

³ O'zbekiston Respublikasining 2006 yil 12 apreldagi «Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari to'g'risida»gi Qonuni, 6 va 30 moddalari.

Turar-joy sohasida mulkni boshqarish usullari- Turar-joy sohasidagi boshqaruv maqsadlariga erishish mulkchilik shakliga ko'ra turli usullarda amalga oshirilishi mumkin (*1-ilova*):

a) xususiy mulk hisoblanuvchi xususiy uy-joylar va xonalar (uy-joy, noturar-joy)ni boshqarish bevosita ushbu mulklar mulkdorlari tomonidan amalga oshiriladi;

b) davlat uy-joy fondining turar-joylari va xonalarini boshqarish vakolatli organ yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan amalga oshiriladi;

v) ko'p kvartirali uyda xonalar mulkdorlarining umumiy mulkini boshqarish quyidagicha amalga oshirilishi mumkin:

- bevosita mulkdorlar tomonidan ular o'rtasidagi bitimga ko'ra⁴, qonunchilikda belgilangan holatlarda (odatda uydagi xonalar-mulkdorlar soni cheklangan hollarda);

- ko'p kvartirali uylarda turar-joy xonalari mulkdorlari tomonidan tuzilgan xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati tomonidan;

- uy-joy fondi mulkdorlari yoki ularning vakolatli organi, yoki xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati bilan tuzilgan shartnoma asosida ish yurituvchi boshqaruvchi tashkilot yoki boshqaruvchi (jismoniy shaxslar yoki xususiy tadbirkorlar) tomonidan.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining tuzilishi uydagi umumiy mulk mulkdorlarini boshqaruvning turli funktsiyalarini amalga oshirish usullarini tanlash imkoniyatidan mahrum qilmaydi, tanlov asosida professional boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki har qanday mulkchilik shaklidagi boshqaruvchi tashkilotni tanlash va qonunchilikka muvofiq ravishda ularga boshqaruv vazifalarining bir qismini berish kabilar shular jumlasidandir.

⁴ O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik Kodeksi me'yorlariga ko'ra, 18-Bob.

1.3. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini tashkil etish maqsadi va vazifalari

Bugungi kunda uy-joy fondining asosiy qismining boshqaruvida ishtirok etayotgan xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining qisqa muddatlarda va asosan davlat hokimiyati organlari tashabbusiga ko'ra joylarda tashkil etilishi, ularning boshqa davlatlardagi uy-joy fondi boshqaruvi tashkilotlaridan farqlanishiga olib keldi.

Shirkatlar tashkil etilishining ma'muriy usuli oldindan tushuntirilmaganligi, uy-joy mulkdorlariga shirkatlar o'zlarining manfaatlari uchun tuzilgan tashkilot emas, balki yangi nom ostidagi sobiq JEK deb hisoblashlariga olib keldi. Buning oqibatida, ularning aksariyat qismi bugunga qadar o'z uylaridagi umumiy mulkka nisbatan o'z huquq va majburiyatlarini yaxshi bilmaydilar, o'zlarining shirkatdagi amaliy rolini hamda uyga xizmat ko'rsatish sifatiga ta'sir ko'rsatish imkoniyatlarini to'liq anglamaydilar.

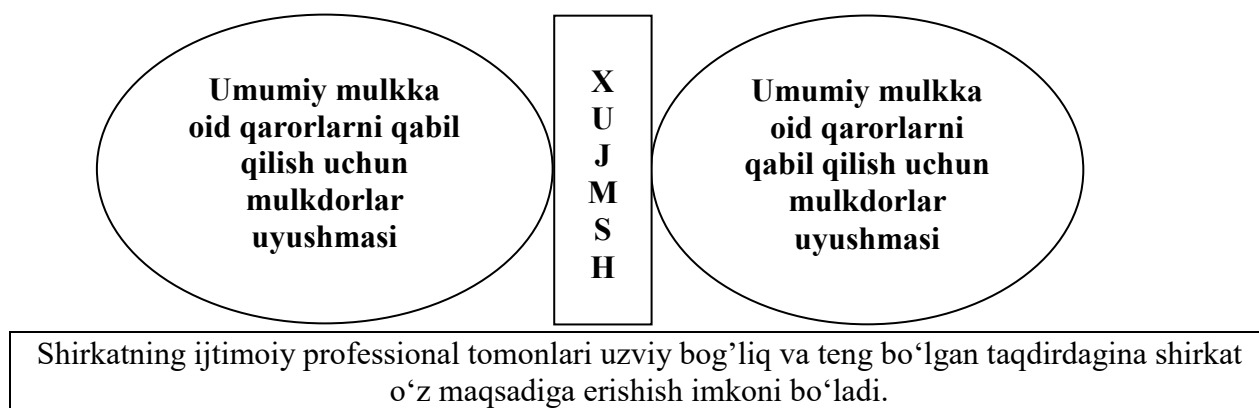
Uy-joy fondini birgalikda boshqarish va uning saqlanishi, butligi va ta'mirlanishini ta'minlash, ko'p kvartirali uydagi mulkdorlarning umumiy mulki (keyingi o'rinlarda umumiy mulk deb ataladi) va yer uchastkasidan foydalanish shirkatni tashkil etishning ko'zlangan maqsadi hisoblanadi.

Maqsad – xonadon mulkdorlarini ko'p xonali turar-joy binosidagi umumiy mulkka nisbatan manfaatlarini muvofiqlashtirib, birgalikda qaror qilish uchun birlashtirishdan iborat.

Qo'yidagi masalalarni hal etishga qaratilgan:

✓ ko'p xonadonli uydagi mulkdorlarning umumiy mulkini saqlashni ta'minlash;

✓ mulkdorlarning umumiy mulklariga egalik qilish, foydalanish va qonuniy ravishda belgilangan me'yorda tasarruf etish borasidagi manfaatlarini muvofiqlashtirishni ta'minlash.



1.3- rasm. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining tashkil etilishi maqsadi.

Shirkat uy-joy mulkdorlarining, uy-joy mulkdorlari uchun ishlaydigan tashkilotdir. Shirkatning ijtimoiy va professional tomonlari uzviy bog'liq va teng bo'lgan taqdirdagina shirkat o'z maqsadiga muvofiq hisoblanadi.

Quyidagilar **shirkat faoliyatining predmeti** hisoblanadi:

- ✓ mulkdorlar tomonidan ko'p kvartirali uydagi umumiy mulkni boshqarish bo'yicha birgalikda qarorlar qabul qilinishini ta'minlash;
- ✓ mulkdorlarning ko'p kvartirali uyning va yer uchastkasining texnik, sanitariya, yong'inga qarshi va ekologik holati zarur darajada saqlanishini belgilangan qoidalar, me'yorlar va standartlarga muvofiq ta'minlash, shuningdek umumiy mulk holatini yaxshilash (mukammal ta'mirlash, rekonstruksiya qilish va modyernizatsiyalash) bo'yicha qarorlarining ijrosini ta'minlash;
- ✓ mulkdorlar o'rtasida umumiy mulkni va yer uchastkasini saqlash bilan bog'liq umumiy xarajatlarni, shuningdek shirkatdagi boshqa xarajatlarni taqsimlash, majburiy badallar va to'lovlarning o'z vaqtida kelib tushishini ta'minlash;
- ✓ mulkdorlarning umumiy mulk, yer uchastkasi va obodonlashtirish elementlaridan foydalanishga doir, shuningdek qonun hujjatlari va ushbu Ustavda belgilangan doirada manfaatlarini muvofiqlashtirish;
- ✓ shirkatning umumiy mulki, yer uchastkasi va mulkidan foydalanish qoidalariga rioya qilinishini ta'minlash;

✓ mulkdorlarning umumiy mulkiga va kommunal xizmatlar ko'rsatish bilan bog'liq bo'lgan, shuningdek uchinchi shaxslar bilan munosabatlarda ularning manfaatlarini ifodalash va himoyalash;

✓ ko'p kvartirali uydagi iste'molchilarni kommunal xizmatlar bilan ta'minlashda ishtirok etish, mulkdorlar qaroriga ko'ra kommunal xizmatlar buyurtmachisi funktsiyalarini bajarish;

✓ qonun hujjatlariga va mazkur Ustavga muvofiq boshqa faoliyatni amalga oshirish.

Shirkatning asosiy vazifasi– uy-joy mulkdorlarining umumiy mulkini saqlashdan iborat. Shirkatning ko'p xonadonli uyda umumiy mulkni saqlash – mulkdan foydalanish uchun zarur shart-sharoitlarni ta'minlashga qaratilgan umumiy mulkni tegishli texnik va sanitariya holatini ta'minlash (saqlash), shu jumladan, boshqarish, texnik va sanitariya holatini saqlash borasidagi faoliyat, ta'mirlash va boshqa ishlar hisoblanadi.

Qo'yidagilar uy-joy mulkdorlari shirkatlarining **asosiy vazifalari** hisoblanadi:

-uy-joylar hamda hamda uylar yaqin atrofidagi hududlarni texnikaviy va sanitariya jihatdan yaxshi holatda saqlash, uy-joy fondini kuz-qish fasliga tayyorlash va undan foydalanish masalalarida UMSHning mahalliy davlat hokimiyati organlari bilan o'zaro hamkorligini ta'minlash;

-uy-joy fondining texnikaviy holatini saqlash, uy-joylarni kapital va joriy ta'mirlash, shuningdek avariya-qayta tiklash ishlarini o'tkazish masalalari bo'yicha UMSHning ekspluatatsiya, avariya-ta'mirlash va xizmat ko'rsatish korxonalari bilan o'zaro munosabatlarini takomillashtirish;

-UMSHning moddiy-texnika resurslari va sifatli uy-joy kommunal xizmatlariga bo'lgan talab-ehtiyojlarini qondiradigan to'laqonli bozor infratuzilmasini tashkil qilishga ko'maklashish;

-UMSHning qonuniy huquq va manfaatlarini himoya qilishga yordam ko'rsatish;

-uy-joy mulkdorlari shirkatlarining kadrlari hamda rahbarlarini tayyorlash va qayta tayyorlashni tashkil etish;

- shuni qayd etish zarurki, uy-joy fondi boshqaruvi sohasida sodir bo'lgan o'zgarishlar ko'lamiga qaramay xonadon egalari hanuzgacha ko'p qavatli uylardagi umumiy mulkka nisbatan o'z huquq va majburiyatlarini yaxshi bilmaydilar, o'zlarining shirkatdagi amaliy rolini hamda uyga xizmat ko'rsatish sifatiga ta'sir ko'rsatish imkoniyatlarini to'liq anglamaydilar.

Agar shirkat a'zolari shirkatga tegishli umumiy mol-mulkiga o'zlarini birdek javobgar va ma'suliyatli deb hisoblamasa, ular uning holati uchun ma'suliyatini anglamaydi, undan foydalanish xarajatlari bo'yicha majburiyatlarni to'liq tushunmaydi va qaror qabul qilish, hamda ularning ijrosini nazorat qilish bo'yicha o'z huquq va vakolatlaridan foydalanmaydi.

1.4. Uy-joy fondini asrashda xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining ahamiyati

Mamlakatimizda JEKlar davlatga tegishli ko'p kvartirali uy-joy fondi xususiylashtirilguncha amal qildi. Uylarni qanday va qachon ta'mirlashni, ularga joriy xizmat ko'rsatishni JEKlar hal qilgan. Xususiylashtirishdan keyin aholi turar-joylar mulkdoriga aylantirildi, umumiy mulkni saqlash uchun XUJMSH tashkil etildi. Turar-joylar fuqarolarga xususiy mulk huquqida tegishli ekan, JEKlar uy-joy sohasiga qayta olmaydi.

Ko'p kvartirali uy-joy fondini boshqarishda XUJMSHni tashkil etish afzal hisoblanadi. Biroq yuridik shaxsni tashkil etmasdan mulkdorlar jamoasi tomonidan bevosita boshqarish varianti qonun hujjatlarida nazarda tutilgan. Uy-joy mulkdorlari qaysi biri – XUJMSH yoki shirkat tashkil etmasdan bevosita boshqarish ma'qulligini tanlashga haqlidirlar.

O'zbekiston Respublikasining 2006 yil 12 -aprelda qabul qilingan "Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to'g'risida"gi 32-sonli Qonunning

28-moddasiga binoan, ko'p kvartirali uyning umumiy joylari, tayanch va to'siq konstruksiyalar, kvartiralar oralig'idagi ihotalangan (o'ralma) pillapoyalar, zinapoyalar, liftlar, liftning shaxtalari va boshqa shaxtalar, daxlizlar, texnik qavatlar, yerto'lalar, chordoqlar va tomlar, uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari, joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunolari va qurilmalari hamda boshqa uskunalar va qurilmalar umumiy mol-mulk hisoblanadi. Shuning uchun Qonunning maqsadi 1-moddasida ko'p kvartirali uylarda uy-joy fondini birgalikda boshqarish hamda uni saqlash, asrash va ta'mirlashni ta'minlash uchun ixtiyoriy birlashma sifatida xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining tashkil etilishi va faoliyati sohasidagi munosabatlarni tartibga solish orqali **shirkatlarni tashkil etishning ahamiyati zarurligini** ta'kidlash mumkin.

“Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari” to'g'risidagi Qonunning 3-moddasida xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkati (bundan buyon matnda shirkat deb yuritiladi) ko'p kvartirali bitta yoki yaqin, zich joylashgan, obodonlashtirish elementlari bo'lgan umumiy yer uchastkasi bilan qamrab olingan bir nechta uydagi xususiy turar-joylar mulkdorlarining birlashmasidir.

Shirkat xususiy turar-joylar mulkdorlarining tashabbusi bilan tashkil etiladi, u notijorat tashkiloti bo'lib, o'z ustaviga muvofiq o'z-o'zini boshqarish asosida faoliyat ko'rsatadi.

Shirkat o'z majburiyatlari bo'yicha o'ziga qarashli barcha mol-mulk bilan javob beradi va o'z a'zolarining majburiyatlari bo'yicha javob bermaydi. Shirkat a'zosi shirkatning majburiyatlari bo'yicha javob bermaydi.

II BOB. O‘ZBEKISTONDA XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARI FAOLIYATLARINI BOSHQARISH TIZIMI

2.1. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining boshqaruv faoliyati vazifalari va majburiyatlari

Maqsadlar:

- mulkni saqlashda boshqaruvning ahamiyatini ko‘rsatish;
- boshqaruv maqsadlarini kim tomonidan aniqlashini ko‘rsatish.

Vazifalar:

- boshqaruvga oid vazifalarni ko‘rib chiqish;
- boshqaruv vazifalari o‘rtasidagi o‘zaro aloqalarni ko‘rsatish;
- uy-joy mulkdorlarining moliyaviy imkoniyatlaridan kelib chiqqan holda turar-joyni saqlash borasidagi ishlarni rejalashtirishga yondashuvlarni muhokama etish.

Shirkatning majburiyatlari quyidagilardan iborat:

1.Qonuniy va me’yoriy hujjatlar.

2.shirkat Nizomi:

- ✓ umumiy mulkning tegishli texnik va sanitariya holatini ta’minlash;
- ✓ aholini kommunal xizmatlari bilan ta’minlash;
- ✓ mulkning butligini va mulk bilan foydalanish uchun zarur sharoitlarni ta’minlash.

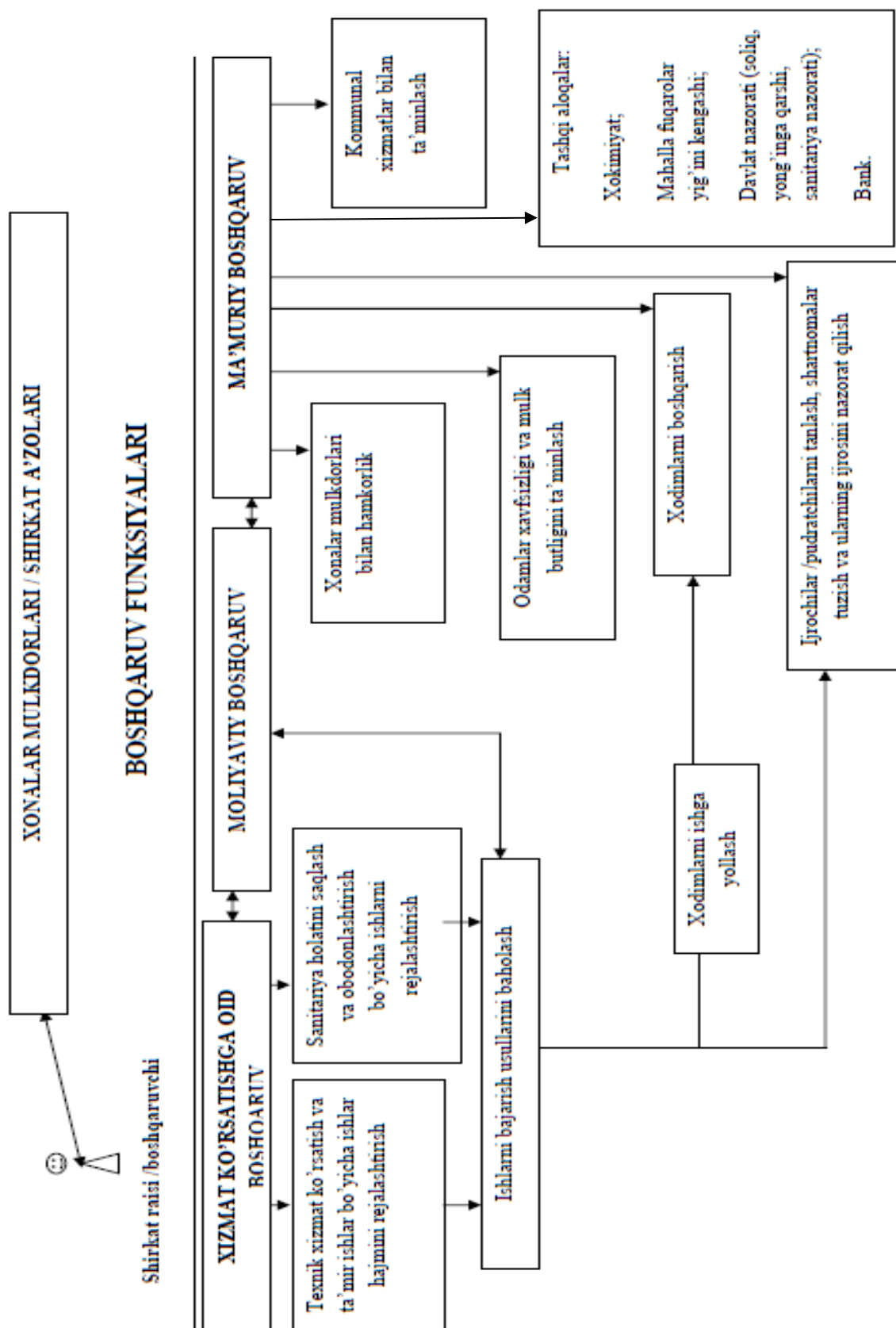
3.Uy-joy mulkdorlari ehtiyoj va istaklaridan kelib chiqqan holda belgilanadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati -bu ko‘p kvartirali bitta yoki yaqin, zich joylashgan, obodonlashtirish elementlari bo‘lgan umumiy yer uchastkasi bilan qamrab olingan bir nechta uydagi xususiy turar-joylar mulkdorlarining birlashmasidir. Qonuning 3-moddasiga asosan shirkat xususiy turar-joylar mulkdorlarining tashabbusi bilan tashkil etiladi, u notijorat tashkiloti bo‘lib, o‘z ustaviga muvofiq o‘zini-o‘zi boshqarish asosida faoliyat ko‘rsatadi. Shirkat uy-joy fondini birgalikda boshqarish va uni saqlash, asrash va ta’mirlashni, ko‘p

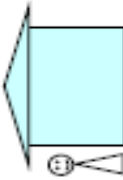
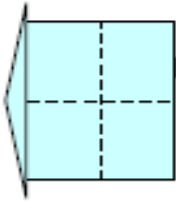
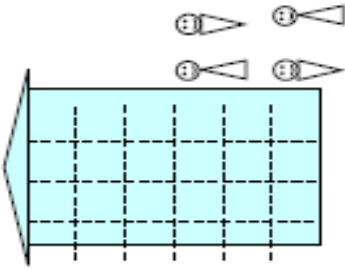
kvartirali uydagi turar-joylar mulkdorlarining umumiy mol-mulkidan foydalanishni ta'minlash uchun tashkil etiladi.

2.1.-jadval. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati umumiy mol-mulkini saqlash

Umumiy mol-mulkni saqlash				
Boshqaruv – Qarorlarni tayyorlab, qabul qilish va ularni ijrosini tashkil qilish	Texnik xizmat		Ta'mirlash	
	Zarur texnik va sanitariya holatini saqlash.		Mulkning holatini tiklash va yaxshilashga, xavfsizlikni ta'minlashga qaratilgan ishlar.	Hududni obodonlashtirish - uy atrofidagi hududning qulayligi va shamoliga oshirishga qaratilgan ishlar:
	Sanitariya holatini saqlash – umumiy umumiy mulk va umumiy foydalanish joylarini kerakli sanitariya holatini saqlash:	Texnik xizmat ko'rsatish- bino, muhandislik tarmoqlari va jihozlarning me'yoriy rejim va me'yorlarini saqlash:	Joriy ta'mirlar – texnik holatining zarur darajasini saqlab, nosozliklarni bartaraf etish:	Kapital ta'mirlash – bajarilmasligi hayotga, mulkka xavf soladigan yoki qo'shimcha moliyaviy yuqotishlarga olib keladigan binoning alohida konstruktiv elementlari va kommunikatsiyalarni almashtirish bo'yicha ishlarni bajarish.
	• uydagi umumiy foydalanish joylarini tozalash; • umumiy xonalarni tozalash; • uy atrofidagi hududni tozalash; • qattiq maishiy chiqindilarni va axlatni to'plash, olib chiqish; • sanitariya-epidemiologik chora va tadbirlar.	• texnik nazorat /ko'zdan kechirish; • mavsumiy foydalanishga tayyorlash; • muhandislik asbob-uskunalarini sozlash/tartibga solish.	• profilaktik ishlr – avariya holatlar oldini olish va muddatini uzaytirish maqsadida; • qisman almashtirish (20 % gacha); • aholining arizalari bo'yicha ta'mirlash ishlarni olib borish; • odamlar hayoti, sog'ligi yoki xavfsizligi yoxud mulkka tahdid tug'diradigan avariya holatlarni bartaraf etish.	• yo'llar, o'tish yo'llari, to'xtash joylari; • ko'kalamzorlashtirish va o'simliklarni parvarish qilish; • bolalar va sport maydonlarini qurish; • dam olish joylarini jihozlash.



2.2-rasm. Uy-joy fondini boshqarish va unga xizmat ko'rsatish usullari.

TURAR-JOY FONDI / BOSHQARUV OB'YEKTI	BOSHQARUV USULI	XIZMAT KO'RSATISH VA TA'MIRLASH USULI
	Xususiy uy-joy ➤ bevosita mulkdor tomonidan	• Bevosita mulkdor tomonidan; • ijrochilar/pudratchilar tomonidan mulkdor bilan tuzilgan shartnoma asosida.
Ko'p kvartirali uydagi turar-joy 	➤ bevosita mulkdor tomonidan ➤ mulkdor bilan tuzilgan shartnoma asosida vakolatli organ yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan (davlat uy-joy fondi uchun)	• Bevosita mulkdor tomonidan; • pudratchilar tomonidan mulkdor bilan tuzilgan shartnoma asosida; • pudratchilar tomonidan boshqaruvchi tashkilot bilan tuzilgan shartnoma asosida.
Ko'p kvartirali uydagi mulkdorlarning umumiy mulki 	➤ xususiy uy-joy mulkdorlari Shirkati tomonidan: ○ boshqaruv kuchi bilan; ○ professional boshqaruvchi (yollangan) tomonidan; ○ boshqaruvchi tashkilot tomonidan (XUMSH bilan shartnoma asosida).	• Bevosita mulkdorlar tomonidan; • Shirkat tomonidan (yollanma xodimlar); • pudratchilar tomonidan XUMSH yoki boshqaruvchi tashkilot bilan tuzilgan shartnoma asosida.
	➤ boshqaruvchi tashkilot tomonidan mulkdorlar bilan tuzilgan shartnoma asosida ➤ bevosita mulkdorlar tomonidan (ular o'rtasidagi bitim asosida)	• Boshqaruvchi tashkilotning ta'mirlash-xizmat ko'rsatish bo'linmasi tomonidan; • boshqaruvchi tashkilot bilan tuzilgan shartnoma asosida pudratchilar. • Bevosita mulkdorlar tomonidan; • mulkdorlar bilan tuzilgan shartnoma asosida ijrochilar /pudratchilar tomonidan.

2.3-rasm. Uy-joy fondini boshqarish bo'yicha faoliyat yo'nalishlari.

“Xususiy uy-joy mulkdorlari Shirkatlari to‘g‘risida”gi Qonunning 4-moddasida shirkatning faoliyatining quyidagi asosiy **prinsiplari** keltirilgan:

- ixtiyoriylik;
- tashkiliy va moliyaviy jihatdan mustaqillik;
- o‘zini-o‘zi boshqarish;
- ochiqlik va oshkoralik;
- o‘z ishini bozor mexanizmlariga muvofiq shartnoma asosida tashkil etish;
- kommunal xizmatlar va ta‘mirlash xizmatlari bozoridagi raqobat;
- uy-joy mulkdorlari oldida muntazam hisobot byerish.



2.4-rasm. Turar-joy binosining umumiy mol-mulklari elementlari.

Umumiy mulk- ko‘p kvartirali uyning umumiy joylari, tayanch va to‘siq konstruksiyalar, kvartiralar oralig‘idagi ihotalangan (o‘ralma) pillapoyalar, zinapoyalar, liftlar, liftning shaxtalari va boshqa shaxtalar, daxlizlar, texnik qavatlar, yerto‘lalar, chordoqlar va tomlar, uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari, joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko‘rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunalari va qurilmalari hamda boshqa uskunalar va qurilmalar umumiy mol-mulk hisoblanadi (“Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari to‘g‘risida”gi O‘zbekiston Respublikasi Qonuni. 2006 yil 12-apreldagi O‘RQ-32-sonli. 28-modda).

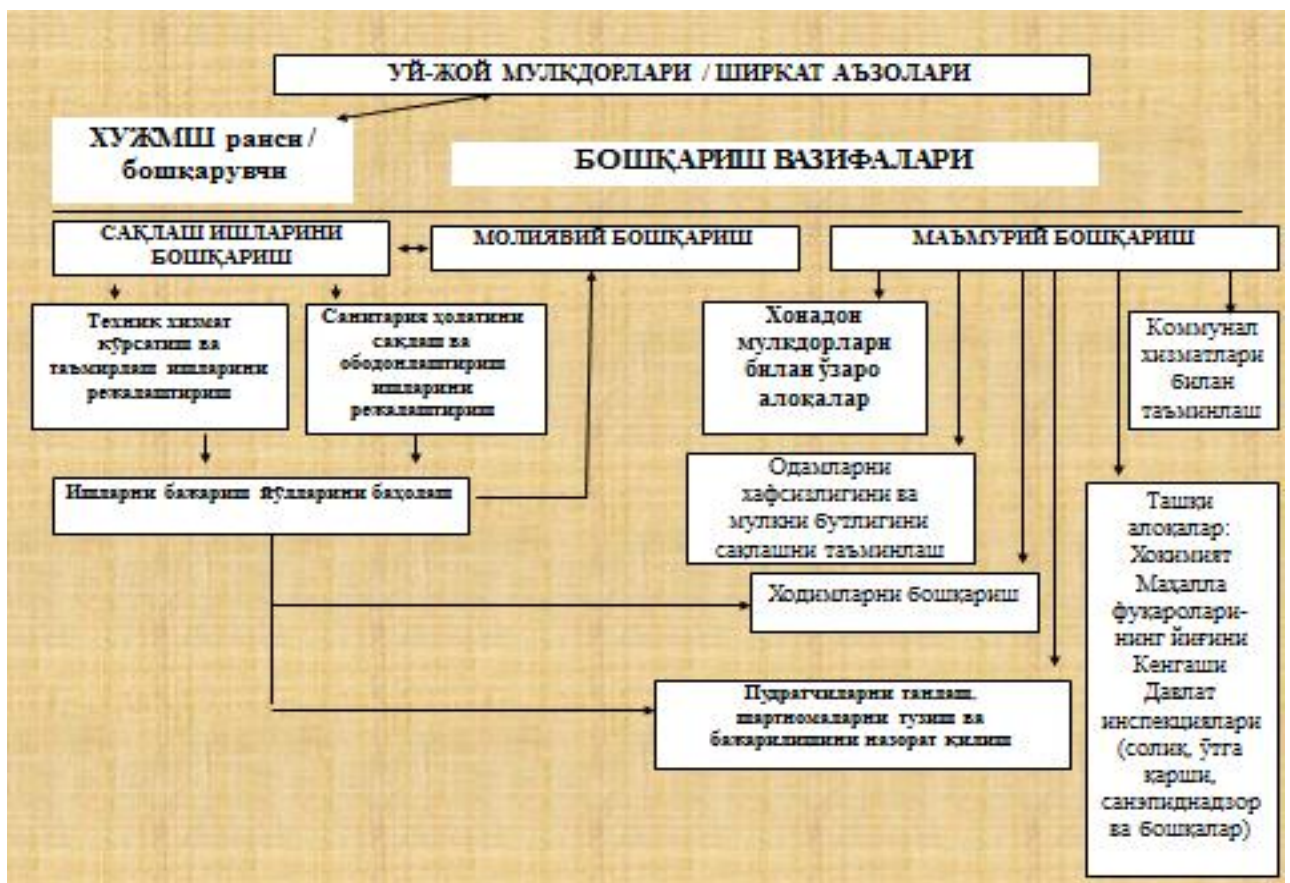
2.2. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining uy-joy fondini boshqarishning mukammal shakli

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatida boshqarish maqsadlari quyidagicha:

- turar-joy fondini texnik va sanitariya holatiga nisbatan belgilangan talablarni;
- uyning haqiqiy holati bilan bog‘liq bo‘lgan ob‘yektiv zaruratni;
- mulkdorlarning manfaatlari va moliyaviy imkoniyatlarini inobatga olishlari shart.

Uy-joy fondini boshqarish quyidagi yo‘nalishlar bo‘yicha amalga oshiriladi:

- uy-joyga xizmat ko‘rsatish va ta‘mirlash bilan shug‘illanish;
- moliyaviy boshqaruv;
- ma‘muriy boshqaruv.



2.5-rasm. Uy-joy fondini boshqarish bo‘yicha faoliyat yo‘nalishlari.

Faoliyatning har bir yo‘nalishi mulk egalari tomonidan belgilangan maqsadlarga yerishish uchun muayyan vazifalarning amalga oshirilishi tala etadi.

Uy-joy mulkdorlari manfaatlari:

- turar-joy va uy atrofidagi hududning holati;
- yashash qulayligi va xavfsizligi;
- umumiy mulkni saqlash xarajatlari;
- mulkning narh-navosini oshishi (saqlanishi);
- mulkni saqlashga qaratilgan xarajatlarni pasayishi.

2.3. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatlarini boshqarish tizimi

Boshqarish maqsadlari quyidagicha bo‘lishi mumkin:

- uyda yashash xavfsizligini ta‘minlash;
- yashash uchun normal shart-sharoitlarini ta‘minlash;
- yuqori darajadagi qulay yashash sharoitlarini ta‘minlash;
- mulkdorlarga tegishli mulkni bahosini saqlash;
- mulkdorlarga tegishli mulkni bahosini oshirish;
- mulkdorlarning umumiy mulkni saqlashga va kommunal xizmatga qaratilgan xarajatlarini kamaytirish.

Shirkat boshqaruvi qonun hujjatlariga va shirkat ustaviga muvofiq boshqa vakolatlarga ham ega bo‘lishi mumkin. Shirkat a‘zolari umumiy yig‘ilishining qaroriga ko‘ra shirkat boshqaruvining ayrim vakolatlari shartnomaga binoan boshqaruvchiga (ijrochi direktorga) yoki boshqaruvchi tashkilotga o‘tkazilishi mumkin.

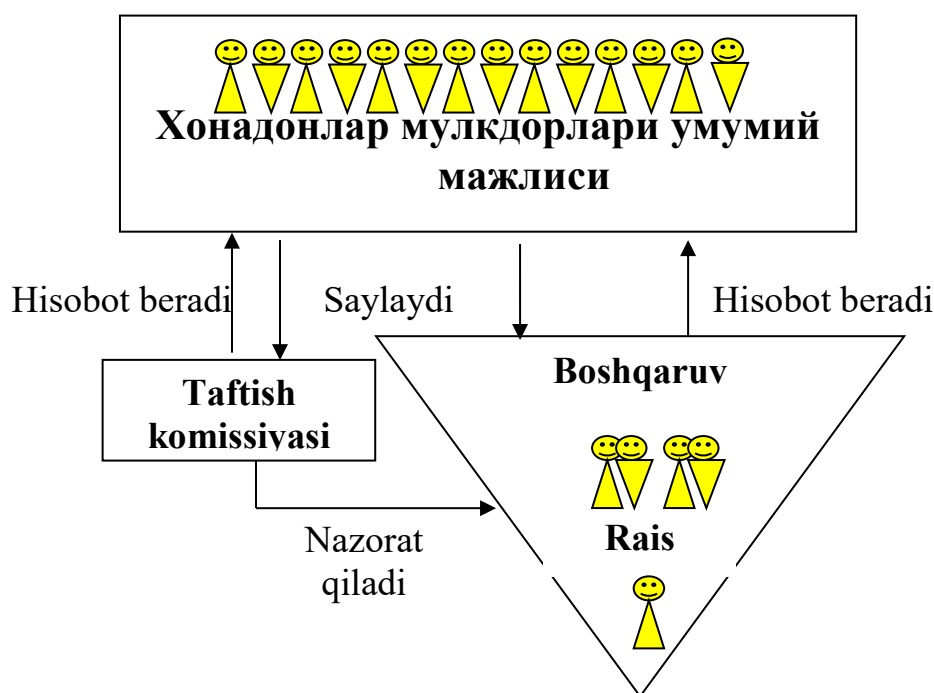
Shirkat boshqaruvi:

- uy-joy fondiga xizmat ko‘rsatish va uni ta‘mirlash ishlari tanlov asosida tuzilgan shartnomalarga muvofiq tashkil etilishi;
- muhandislik tarmoqlari va boshqa umumiy mol-mulkka talab darajasida xizmat ko‘rsatilishi ta‘minlanishi;

- ta'mirlash ishlarining belgilangan normalar va talablarga muvofiq sifatli bo'lishi hamda o'z vaqtida bajarilishi;

- shirkatning mablag'laridan uy-joy fondini saqlash va ta'mirlash uchun maqsadli foydalanilishi.

- yer uchastkasining sanitariya holati talab darajasida bo'lishi, obodonlashtirilishi va sug'orish tarmog'ining saqlanishi uchun Shirkat a'zolari oldida javobgardir.

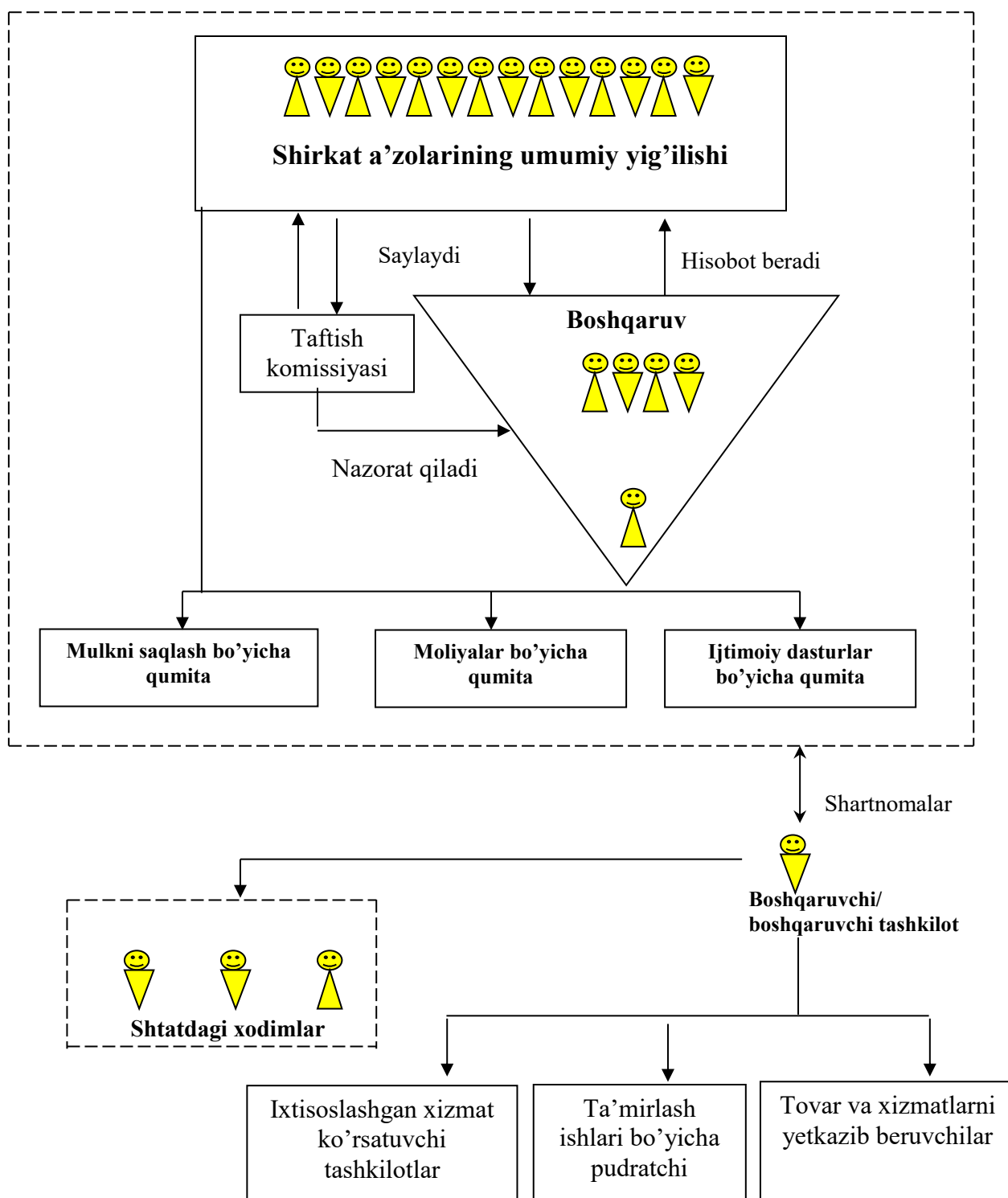


• Boshqaruv tizimi	- O'z-o'zini boshqarish
• Umumiy mulkka oid qarorlarni qabul qilish	-Shirkat a'zolarining umumiy majlisi Turar-joy mulkdorlari
• Qarorlarni bajarish	- Boshqaruv tomonidan
• Nazorat	- Taftish komissiyasi; - Xonadon mulkdorlari tomonidan.
• Xarajatlarni moliyalash	- Asosan xonalar mulkdorlarining mablag'lari hisobidan (Turar va noturar-joy mulkdorlari)

2.6-rasm. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari tomonidan o'z-o'zini boshqarish tizimi.

Shirkat boshqaruvi umumiy mol-mulkni saqlash ishlari rejalarining bajarilishi, amalga oshirilgan hamda rejalashtirilayotgan xarajatlar, majburiy

badallar va to'lovlarning yig'imi, tadbirkorlik faoliyatidan olingan daromadlar (foyda) haqida shirkat a'zolari oldida muntazam ravishda, uch oyda kamida bir marta hisobot beradi.



2.7-rasm. Boshqaruvchining uy-joy mulkdorlari shirkatini boshqarish tizimidagi o'rni.

Hisobot taqdim etish shakli shirkatning barcha a'zolari uchun hisobotdan foydalanish erkinligini ta'minlashi kerak va u shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qarori bilan belgilanadi. Shirkat boshqaruvi raisi umumiy yig'ilish tomonidan shirkat a'zolari orasidan shirkat Ustavida belgilangan muddatga saylanadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining boshqaruvi raisi:

- shirkat boshqaruvi faoliyatiga rahbarlik qiladi;
- shirkatning manfaatlarini ifodalaydi;
- shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining va shirkat boshqaruvining qarorlari bajarilishini ta'minlaydi;
- shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining yoki shirkat boshqaruvining qarorlariga muvofiq moliyaviy hujjatlarni, shartnomalarni imzolaydi;
- umumiy mol-mulkni va shirkatning mol-mulkini boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish hamda ularni ta'mirlash usullari bo'yicha, boshqaruvchilikka (ijrochi direktorlikka) nomzod yoki boshqaruvchi tashkilot bo'yicha boshqaruv tomonidan tayyorlangan takliflarni shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi muhokamasiga kiritadi;
- shirkat xodimlarining ish haqi miqdori va ularni taqdirlash to'g'risidagi nizom, shirkatning boshqa nizomlari va qoidalari yuzasidan takliflarni shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi muhokamasiga kiritadi;
- qonun hujjatlariga va ichki mehnat tartibi qoidalariga muvofiq shirkat xodimlari bilan mehnat shartnomalari tuzadi hamda ularni bekor qiladi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati faoliyatini nazorat qilish taftish komissiyasi orqali amalga oshiriladi.

Shirkat taftish komissiyasi vakolatlari quyidagicha:

- shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi tomonidan shirkat a'zolari orasidan kamida uch kishidan iborat tarkibda ko'pi bilan ikki yil muddatga saylanadi;
- a'zolari bir vaqtning o'zida shirkat boshqaruvining a'zolari bo'lishi mumkin emas;
- shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishiga hisobdordir;

- shirkatning moliyaviy-xo‘jalik faoliyatini yiliga kamida bir marta tekshiradi;
- shirkat a‘zolarining umumiy yig‘ilishiga shirkatning moliya-xo‘jalik faoliyatini tekshirish natijalari to‘g‘risida har yili hisobot taqdim etishi shart;
- shirkatning moliya-xo‘jalik faoliyatini tekshirish natijalari to‘g‘risidagi hisoboti shirkat a‘zolarining umumiy yig‘ilishida ko‘rib chiqilguniga qadar uchinchi shaxslarga berilishi mumkin emas;
- shirkat a‘zolarining umumiy yig‘ilishi shirkatning moliya-xo‘jalik faoliyatini tekshirish uchun belgilangan tartibda tashqaridan auditorlik tashkilotini jalb etishi mumkin.



2.8.-rasm. Bir necha uylardan tashkil topgan xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarida boshqaruv tizimi.

Shirkat a‘zolarining umumiy yig‘ilishi va shirkat boshqaruvi shirkatning boshqarish organlaridir. Shirkat a‘zolarining umumiy yig‘ilishi shirkatning oliy organidir. Boshqaruv shirkatning ijro etuvchi organi bo‘lib, shirkat a‘zolarining

umumiy yig'ilishiga hisobot berishi shart. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati umumiy majlisi (yig'ilishi)ning vakolatlari:

- shirkat ustavini tasdiqlash hamda unga o'zgartish va qo'shimchalar kiritish;
- shirkatning boshqaruvini, boshqaruv raisini va taftish komissiyasini saylash hamda ularning vakolatlarini muddatidan ilgari tugatish;
- shirkat boshqaruv organini, boshqaruv raisini taftish komissiyasini saylaydi;
- umumiy mol-mulkni va shirkat mol-mulkini boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash usulini tanlash;
- umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini saqlash ishlarining yillik rejasini hamda uning ijrosi to'g'risidagi hisobotni tasdiqlash;
- shirkatning yillik daromadlar va xarajatlar smetasini hamda uning ijrosi to'g'risidagi hisobotni tasdiqlash;
- shirkat a'zolari majburiy badallarining miqdorini tasdiqlash;
- boshqaruvchilikka (ijrochi direktorlikka) nomzodni yoki boshqaruvchi tashkilotni tasdiqlash;
- shirkat boshqaruvi raisiga, a'zolariga va taftish komissiyasi a'zolariga to'lanadigan haq miqdorini belgilash;
- shirkat xodimlarining, shu jumladan, boshqaruvchining (ijrochi direktorning) ish haqi miqdorini va ularni taqdirlash to'g'risidagi Nizomni tasdiqlash;
- shirkatning maxsus fondlarini tuzish va ulardan mablag'lar sarflash tartibini belgilash;
- umumiy mol-mulkdan, shirkatning yer uchastkasidan va mol-mulkidan foydalanish qoidalarini belgilash;
- shirkat a'zolarining shirkat boshqaruvi raisi, a'zolari hamda taftish komissiyasi faoliyatiga taalluqli ariza va shikoyatlarini ko'rib chiqish;
- ko'p kvartirali uydagi joylarni qayta qurish, o'zgartirish va qayta jihozlashni kelishib olish tartibini belgilash;

- umumiy mol-mulkni ijaraga berish to'g'risida qarorlar qabul qilish;
- xo'jalik binolari va boshqa binolarni qurish to'g'risida qarorlar qabul qilish;
- qarz mablag'lari olish, shu jumladan, bank kreditlari olish, shuningdek bitta uyda joy mulkdorlarining mablag'larini shirkatdagi boshqa uyning ehtiyojlari uchun olib turish (qayta taqsimlash) to'g'risida qaror qabul qilish;
- shirkatning tadbirkorlik faoliyatidan olingan daromaddan (foydadan) foydalanish yo'nalishlarini belgilash;
- shirkatlarning uyushmalariga (ittifoqlariga) va boshqa birlashmalarga kirish hamda ulardan chiqish to'g'risida qarorlar qabul qilish;
- shirkatni qayta tashkil etish va tugatish to'g'risida qarorlar qabul qilish;
- boshqaruv raisi va boshqaruvchi (ijrochi direktor) shirkat a'zolarining huquqlari va qonuniy manfaatlariga rioya etmagan taqdirda, mahalliy davlat xokimiyati organining boshqaruv raisini chaqirib olish hamda boshqaruvchini (ijrochi direktori) lavozimidan ozod qilish to'g'risidagi takliflarini, shuningdek bu lavozimlarga nomzodlar bo'yicha tavsiyalarini ko'rib chiqish;
- shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi vakolatiga qonun hujjatlariga va shirkat ustaviga muvofiq boshqa masalalar ham kiritilishi mumkin.

Shirkat boshqaruvinin vakolatlariga quyidagilar kiradi:

- shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishini hamda joy mulkdorlari yig'ilishini chaqirish va ularning o'tkazilishini tashkil etish;
- umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini saqlash ishlari rejasining loyihasini hamda uning ijrosi to'g'risidagi hisobotni tuzish;
- shirkatning yillik daromadlar va xarajatlar smetasi loyihasini hamda uning ijrosi to'g'risidagi hisobotni tuzish;
- shirkat ustavi talablarining va shirkat a'zolari umumiy yig'ilishi qarorlarining bajarilishini ta'minlash;
- boshqaruvchilikka (ijrochi direktorlikka) nomzodlarning yoki boshqaruvchi tashkilotning tanlov asosida tanlab olinishini tashkil etish;

- pudratchilarni tanlov asosida tanlagan holda umumiy mol-mulkka, shirkatning mol-mulkiga xizmat ko'rsatish hamda ularni ta'mirlash uchun buyurtmachi vazifalarini bajarish;

- tanlov g'olibi bilan umumiy mol-mulkni va shirkat mol-mulkini boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish hamda ularni ta'mirlash uchun shartnomalar tuzish;

- umumiy mol-mulk, shirkatning yer uchastkasi va mol-mulki asralishi va saqlanishi ustidan nazorat qilish;

- uskunalar, asbob-anjomlar va boshqa moddiy boyliklarni qonun hujjatlarida belgilangan tartibda olish, ularni sotish, topshirish, ayirboshlash, ijaraga berish, shuningdek ularni shirkatning balansidan chegirib tashlash to'g'risida qarorlar qabul qilish;

- ichki mehnat tartibi qoidalarini tasdiqlash;

- shirkat a'zolarining ariza va shikoyatlarini ko'rib chiqish;

- ish yuritish, buhgaltyeriya hisobi va hisobotini, mablag'lar tushumi hamda ularni sarflash hisobini shirkatdagi ko'p kvartirali har bir uy bo'yicha alohida-alohida yuritish;

- shirkat a'zolari belgilangan majburiy badallar va to'lovlarni o'z vaqtida to'lashlari ustidan nazorat qilish hamda qarzdorlikni tugatish choralarini ko'rish;

- shirkatning mablag'larini shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi tasdiqlagan shirkat daromadlari va xarajatlari smetasiga muvofiq tasarruf etish.

2.4. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati faoliyatida boshqaruv tashkilotlarining roli

Boshqaruvchi tashkilot uy-joy sohasida mulkni boshqarish xizmatlarini ko'rsatish maqsadida tuziladi.

Bozor sharoitida boshqaruvchi tashkilot tijorat tashkiloti bo'lib, mohiyatan ko'rsatilayotgan xizmatlarning rentabelligi tamoyili (tijorat tashkilotlarining asosiy maqsadi foyda olish hisoblanadi) asosida ishlaydi.

O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga muvofiq tijorat tashkiloti yuridik shaxs sifatida xo'jalik tashkiloti va jamiyati, ishlab chiqarish kooperativi, qonunchilikda ko'zda tutilgan hollarda boshqa shakldagi unitar korxona shaklida tuzilishi mumkin)⁵.

Boshqaruvchi tashkilot muassislari – yuridik va jismoniy shaxslar - uni yuridik shaxsning istalgan tashkiliy-huquqiy shaklida tuzish haqida qaror qabul qilishi mumkin:

1. Xo'jalik shirkati:

- to'liq shirkat;
- kommandit shirkat.

2. Xo'jalik jamiyati:

- mas'uliyati cheklangan jamiyat;
- qo'shimcha mas'uliyatli jamiyat;
- aksiyanerlik jamiyati (ochiq turdagi aksiyanerlik jamiyati, yopiq turdagi aksiyanerlik jamiyati);
- qaram xo'jalik jamiyati.

3. Ishlab chiqarish kooperativi.

4. Unitar korxona.

5. Xususiy korxona.

Boshqaruvchi tashkilot tomonidan ko'rsatiladigan xizmatlar

Boshqaruvchi tashkilot muassislari (ishtirokchilari) ta'sis hujjatlarida (ustavda) tashkilot faoliyati maqsadi va predmetini mustaqil belgilaydi.

Turar-joy fondiini boshqarish sohasida ixtisoslashgan tashkilot ustavida ushbu tashkilot ko'rsatishni rejalashtirayotgan xizmatlar ro'yxatini keltrish tavsiya qilinadi (*1-ilovada*).

Boshqaruvchi tashkilot har bir xizmatni alohida yoki kompleks tarzda (xizmatlar to'plamini) taklif etishi mumkin.

Davlat uy-joy fondi mulkdori boshqaruv bo'yicha oddiy xizmatlardan tashqari boshqaruvchi tashkilotga shartnoma asosida xonalar ijarasi shartnomasini

⁵ O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi, 40-modda.

tuzish va shartnoma shartlarini bajarilishi ustidan nazorat qilish, xonalar uchun haq to'lash bo'yicha to'lovnomalar taqdim etish va mablag'larning kelib tushishini nazorat qilish, davlat uy-joy fondi xonalariga (uylari) xizmat ko'rsatish va ta'mirlash bo'yicha tanlovlar o'tkazish, davlat mulki hisoblangan, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari ixtiyorida bo'lgan xonalar mulkdorlari manfaatlarini ifodalash, qo'shimcha daromad olish uchun mulkdan foydalanish kabi xizmatlarni ko'rsatadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatida umumiy mulk mulkdorlari shirkat a'zolari umumiy yig'ilishi qaroriga ko'ra boshqaruv va raisning mol-mulkni boshqarishga doir ayrim vakolatlarini shartnoma asosida boshqaruvchi tashkilotga berishi mumkin.⁶

Qonunchilikka ko'ra boshqaruvchi tashkilotga boshqaruv va raisning quyidagi vakolatlari boshqaruvchi tashkilotga berilishi mumkin emas:⁷

- shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishini va shirkatdagi har bir uy mulkdorlari yig'ilishini chaqirish va tashkillashtirish;
- shirkat boshqaruvi faoliyatiga rahbarlik qilish;
- tanlov asosida boshqaruvchi (ijrochi direktor) nomzodi tanlanishini tashkillashtirish;
- shirkatning umumiy mulki va mulkini boshqarish, xizmat ko'rsatish va ta'mirlash bo'yicha shartnomalarni tuzish (imzolash);
- shirkatning umumiy mulki, yer maydoni va mol-mulki saqlanishi va xizmat ko'rsatilishi ustidan nazorat o'rnatish;
- shirkatning jihozlari, inventar va boshqa moddiy boyliklarini xarid qilish va sotish, birovga berish, almashtirish. Ijaraga berish to'g'risida qaror qabul qilish;
- shirkat mablag'larini tasarruf etish, moliyaviy hujjatlarni imzolash.

Boshqaruvchi tashkilot mulkdor (mulkdorlar) yoki ular tomonidan vakolat

⁶ O'zbekiston Respublikasining 12.04.2006 yildagi «Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati to'risida»gi O'RK-32 Qonunning 19,25,26 – moddalari.

⁷ O'zbekiston Respublikasining 12.04.2006 yildagi «Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati to'risida»gi O'RK-32 Qonunning 25,26 – moddalari.

berilgan organ yoki tashkilot (xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati) topshirig'iga ko'ra turar-joy fondida iste'molchilarga kommunal xizmatlar ko'rsatish bo'yicha buyurtmachi vazifasini bajarishi mumkin.

Uy-joy fondini boshqarishning eng muhim vazifalaridan biri unga xizmat ko'rsatish va ta'mirlash bo'yicha ishlarni bajarishdan iborat.

Uy-joy fondiga xizmat ko'rsatish va ta'mirlash bo'yicha ishlarni quyidagilarni qamrab oladi:

- ko'p kvartirali uydagi xonalar va umumiy foydalanish joylari va uy atrofidagi hududning sanitariya holatin saqlash;
- muhandislik kommunikatsiyalari va jihozlariga profilaktik xizmat ko'rsatish;
- muhandislik tarmoqlarini mavsumiy foydalanish sharoitlariga tayyorlash;
- joriy ta'mirlashlar, avariya holatlarini bartaraf etish;
- konstruksiyalar va tarmoqlarni kapital ta'mirlash, muhandislik tarmoqlarini almashtirish;
- uy atrofidagi hududni obodonlashtirish va boshqa ishlar.

Bu ishlar quyidagilar tomonidan bajarilishi mumkin:

- ✓ ixtisoslashtirilgan xizmat ko'rsatuvchi yoki ta'mirlovchi tashkilotlar (pudratchilar);
- ✓ uy-joy mulkdori yoki uning vakolatli organi yoki tashkiloti (xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati, boshqaruvchi tashkilot) tomonidan yollanadigan xodimlar (ishlab chiqarish personali);
- ✓ bevosita uy-joy mulkdorlari.

Boshqaruv kompaniyasi quyidagi majburiyatlarga ega:

- uy-joy sohasida ko'chmas mulkni boshqarishga oid xizmatlarni ko'rsatishda belgilangan me'yorlar, qoidalar va standartlar, amaldagi moliyaviy va xo'jalik qonunchiligi talabalariga rioya qilish;
- O'zbekiston Respublikasining amaldagi qonunchiligiga muvofiq ravishda soliqlar va boshqa majburiy to'lovlarni o'z vaqtida to'lash.

Boshqaruv kompaniyasi mulkini shakllantirish manbalari quyidagicha bo'lishi mumkin:

- ishtirokchilarning pul va moddiy mablag'lari;
- ko'rsatilayotgan xizmatlar va bajarilayotgan ishlar, shuningdek boshqa turdagi xo'jalik faoliyati va boshqa ishlardan olingan daromalar;
- qimmatli qog'ozlardan olingan daromadlar;
- beg'araz va hayriya badallari, yuridik va jismoniy shaxslar hayriyalari.

Boshqaruv kompaniyasi qonunchilikka va ushbu ustavga muvofiq ravishda o'ziga tegishli mulkka egalik qiladi, foydalanadi va tasarruf etadi.

Boshqaruv kompaniyasi O'zbekiston Respublikasida amal qiladigan me'yorlar va qoidalarga muvofiq ravishda asosiy jamg'armalarni to'liq tiklash ishlariga amortizasiya chegirmalarini amalga oshiradi.

Bo'lajak zararlarni qoplash, muddatli to'lovlarni amalga oshirish, ishtirokchilar ulushini xarid qilish maqsadida Boshqaruv kompaniyasi ustav jamg'armasining 15%dan kam bo'lmagan miqdorda zaxira jamg'armasi tuzilishi mumkin. Zaxira jamg'armasi boshqaruv kompaniyasi sof foydasi hisobidan yillik chegirmalardan zaxira jamg'armasining belgilangan hajmiga yetguncha shakllantiriladi. Yillik chegirmalar miqdori sof foydaning 5 foizdan kam bo'lmagan qismini tashkil etadi.

Boshqaruv kompaniyasi faoliyati natijasida yuzaga keladigan zararlar zaxira jamg'armasi hisobidan qoplanadi. Ushbu mablag'lar yetarli bo'lmagan taqdirda zararlarni qoplash uchun boshqaruv kompaniyasining boshqa mulkidan foydalanish mumkin.

Boshqaruv kompaniyasi oliy organi qaroriga ko'ra boshqa jamg'armalar ham tashkil etilishi mumkin. Ularni shakllantirish tartibi boshqaruv kompaniyasining oliy organi tomonidan belgilanadi Jamg'armalar mablag'lari boshqaruv kompaniyasi to'liq ixtiyorida bo'lib, kompaniya ulardan foydalanish yo'nalishlarini mustaqil belgilaydi.

Soliqlar va boshqa majburiy yig'imlar va to'lovlar to'langanidan so'ng boshqaruv kompaniyasi ixtiyorida qoladigan foyda (sof foyda) jamg'armalarni

tuzish va to'ldirishga yo'naltirilgan mablag'lar chegirib tashlangandan so'ng boshqaruv kompaniyasi ixtiyoriga to'liq o'tib, u mustaqil ravishda o'zining oliy organi orqali undan foydalanish yo'nalishini belgilaydi. Sof foyda boshqaruv kompaniyasi oliy organi qaroriga ko'ra ishtirokchilar o'rtasida ularning ustav jamg'armasidagi ulushlariga mutanosib tarzda taqsimlanishi yoki boshqa maqsadlarga yo'naltirilishi mumkin.

Boshqaruv kompaniyasi ishtirokchilari quyidagi faoliyalarni amalga oshiradi:

- qonunchilikda va kompaniya ustavida belgilangan tartibda boshqaruv kompaniyasini boshqarishda ishtirok etishi;
- ishtirokchilar umumiy yig'ilishi kun tartibiga masalalarni kiritish bo'yicha takliflarni ilgari surish;
- boshqaruv kompaniyasi faoliyati to'g'risida to'liq axborot olish, qonunchilikda va boshqaruv kompaniyasining ta'sis hujjatlarida belgilangan tartibda uning buhgalteriya kitoblari va boshqa hujjatlari bilan tanishish;
- boshqaruv kompaniyasi moliyaviy-xo'jalik faoliyatining navbatdan tashqari tekshirilishini talab qilish;
- moliyaviy yil yakunlariga ko'ra boshqaruv kompaniyasi foydasidan o'zlarining ustav jamg'armasidagi ulushiga mutanosib bo'lgan qismini pul shaklida, yoki natural shaklda olish;
- istalgan paytda qonunchilikda va boshqaruv kompaniyasining ta'sis hujjatlarida ko'zda tutilgan tartibda uning boshqa ishtirokchilari xohishidan qat'iy nazar boshqaruv kompaniyasi ishtirokchilari tarkibidan chiqish.

Ishtirokchilardan har biri boshqaruv kompaniyasi tugatilayotgan paytda yoki uning tarkibidan chiqish vaqtida boshqaruv kompaniyasi ustav jamg'armasidagi o'z ulushini boshqaruv kompaniyasi va kreditorlar qolgan ishtirokchilar oldidagi o'z majburiyatlarini qoplaganidan-keyin, qoldiq qiymati bo'yicha pul yoki natural shaklda qaytarib olish huquqiga ega.

Ulushlari birgalikda boshqaruv kompaniyasi ustav jamg'armasining 10 foizidan kam bo'lmagan qismini tashkil etuvchi ishtirokchilar, ishtirokchilarning

navbatdan tashqari yig'ilishini chaqirishga, shuningdek sud orqali o'z majburiyatlarini qo'pol ravishda buzayotgan yoki o'zining harakatlari (harakatsizligi) bilan boshqaruv kompaniyasi faoliyatiga yo'l bermayotgan yoki jiddiy ravishda qiyinlashtirayotgan, yoxud boshqaruv kompaniyasi obro'siga putur yetkazayotgan ishtirokchining chiqarib yuborilishini talab qilishga haqli.

Boshqaruv kompaniyasi ishtirokchilari majburiyatlari quyidagilardan iborat:

- ❖ boshqaruv kompaniyasi ta'sis hujjatlari va amaldagi qonunchilikda ko'zda tutilgan tartibda, miqdorda va usullarda uzulushlarini kiritish;
- ❖ qonunchilik, ta'sis shartnomasi va ustav talablariga rioya etish;
- ❖ boshqaruv kompaniyasiga nisbatan o'z zimmasiga olgan majburiyatlarini bajarish;
- ❖ boshqaruv kompaniyasiga faoliyat yuritishda ko'maklashish;
- ❖ boshqaruv kompaniyasi faoliyatiga oid mahfiy tusga ega axborotni oshkor qilmaslik.

1.

III BOB. XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARI FAOLIYATINI TASHKIL ETISHNING HUQUQIY-ME'YORIY ASOSLARI

3.1.Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining tashkiliy asoslari

Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkati ko'p kvartirali bitta yoki yaqin, zich joylashgan, obodonlashtirish elementlari bo'lgan umumiy yer uchastkasi bilan qamrab olingan bir nechta uydagi xususiy turar-joylar mulkdorlarining birlashmasidir. Shirkat xususiy turar-joylar mulkdorlarining tashabbusi bilan tashkil etiladi, u notijorat tashkilot bo'lib, o'z ustaviga muvofiq o'zini-o'zi boshqarish asosida faoliyat ko'rsatadi.

Shirkat o'z majburiyatlari bo'yicha o'ziga qarashli barcha mol-mulk bilan javob beradi va o'z a'zolarining majburiyatlari bo'yicha javob bermaydi. Shirkat a'zosi shirkatning majburiyatlari bo'yicha javob bermaydi.

Ko'p kvartirali uydagi turar-joyga nisbatan mulk huquqiga ega bo'lgan yuridik yoki jismoniy shaxs ko'p kvartirali uydagi turar - joy mulkdoridir.

Joy mulkdori umumiy mol-mulkka nisbatan ulushli mulk ishtirokchisidir. Ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joyga nisbatan mulk huquqiga ega bo'lgan yuridik yoki jismoniy shaxs ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdoridir. Yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdori umumiy mol-mulkka nisbatan ulushli mulk ishtirokchisidir.

Ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdori umumiy mol-mulkni saqlash va ta'mirlash bo'yicha umumiy xarajatlarni birgalikda zimmasiga olishi shart. Yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdorining umumiy xarajatlardagi ishtiroki ulushi uyning umumiy maydonidagi mulkdorga qarashli yashash uchun mo'ljallanmagan joy maydoniga mutanosib ravishda belgilanadi.

Shirkatning ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdori bilan munosabatlari ular o'rtasida majburiy tartibda tuziladigan shartnoma bilan tartibga solinadi. Ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdori shartnoma tuzishdan bo'yin tovlagan taqdirda,

shirkat shartnoma tuzishga majburlash to'g'risidagi talab bilan sudga murojaat etishga haqli.

Mahalliy davlat hokimiyati organlarining shirkatlar bilan o'zaro munosabatlari shirkatning o'z faoliyatini mustaqil amalga oshiruvchi, uy-joy mulkdorlari o'zini-o'zi boshqarishining haqiqiy instituti sifatidagi maqomidan kelib chiqib, ortiqcha yo'l-yo'riqlar ko'rsatmagan holda tashkil etiladi. Shirkatlar hududlarni obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish ishlarining tashkil etilishi, ko'p kvartirali uylarda yashovchilarning uy-joy fondida yashash qoidalariga rioya etishi masalalari hamda birgalikda hal etishni talab qiladigan boshqa masalalarda fuqarolarning o'zini-o'zi boshqarish organlari bilan hamkorlik qiladi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlar o'z faoliyatini muvofiqlashtirib borish, tajriba almashish, umumiy manfaatlarini ifodalash va himoya qilish, shirkatlarning davlat hokimiyati organlari bilan o'zaro hamkorligini ta'minlash hamda faoliyatining boshqa umumiy masalalarini hal etish maqsadida uyushmalarga (ittifoqlarga) birlashishga haqlidir. Ko'p kvartirali uylarni boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash bilan shug'ullanuvchi tashkilotlar ham shirkatlarning uyushmalariga (ittifoqlariga) kirishi mumkin.

Shirkatni tashkil etish to'g'risidagi qaror ko'p kvartirali bitta yoki yaqin, zich joylashgan bir nechta uydagi joylar mulkdorlarining ko'p kvartirali har bir uydagi barcha joy mulkdorlarining yoki ular vakillarining ellik foizidan ko'pi hozir bo'lgan umumiy yig'ilishida qabul qilinadi. Joy mulkdorlarining umumiy yig'ilishi istalgan joy mulkdorining tashabbusi bilan chaqiriladi.

Shirkatni tashkil etish to'g'risidagi qaror, agar barcha joy mulkdorlarining ellik foizidan ko'pi uni yoqlab ovoz bergan bo'lsa, qabul qilingan hisoblanadi. Ko'p kvartirali yaqin, zich joylashgan bir nechta uydagi joy mulkdorlarini birlashtiradigan shirkat tashkil etilayotganda ana shu uylarning har biridagi joy mulkdorlarining ellik foizidan ko'pining roziligi olingan bo'lishi kerak. Joy mulkdorlarining umumiy yig'ilishga yozma shaklda berilgan ovozlari, agar unda Shirkatni tashkil etish masalasi bo'yicha mulkdorning qarori va unga qarashli joy manzili ko'rsatilgan bo'lsa, hisobga olinishiga yo'l qo'yiladi.

Shirkatni tashkil etish to'g'risidagi qaror ko'p kvartirali uydagi barcha joy mulkdorlari uchun majburiydir. Joy mulkdorlarining tashkiliy umumiy yig'ilishi, qoida tariqasida, quyidagi kun tartibi bilan o'tkaziladi:

- Shirkatni tashkil etish to'g'risida;
- Shirkatning ustavini tasdiqlash to'g'risida;
- Shirkat boshqaruvi raisi va a'zolarini saylash to'g'risida;
- Shirkatning taftish komissiyasini saylash to'g'risida.

Joy mulkdorlarining tashkiliy umumiy yig'ilishida shirkatni tashkil etish bilan bog'liq boshqa masalalar ham ko'rib chiqilishi mumkin. Joy mulkdorlari tashkiliy umumiy yig'ilishining ovoz berish natijalari hamda yozma shaklda berilgan ovozlar soni ko'rsatilgan bayonnomasini yig'ilish raisi va kotibi imzolaydi.

Xususiyy uy-joy mulkdorlari shirkatining ustavida quyidagilar bo'lishi kerak:

- Shirkatning to'liq nomi, faoliyatining sohasi va maqsadi, joylashgan yeri (pochta manzili);
- joy mulkdorlari shirkatga birlashgan ko'p kvartirali uylarning manzili;
- shirkatning huquq va majburiyatlari;
- shirkat a'zolarining huquq va majburiyatlari;
- majburiy badallarning miqdorlarini belgilash va shirkat a'zolari tomonidan ularni to'lash tartibi;
- umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini hamda boshqa faoliyatini boshqarish tartibi;
- shirkatning boshqarish organlari va taftish komissiyasining miqdor tarkibi hamda saylanish muddati to'g'risidagi ma'lumotlar, ularning vakolatlari, qarorlar qabul qilish tartibi.

Shirkat ustavida shirkat faoliyati bilan bog'liq bo'lgan, qonun hujjatlariga zid bo'lmagan boshqa qoidalar ham bo'lishi mumkin. Shirkatning namunaviy ustavi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadi. Shirkat davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan boshlab yuridik shaxs maqomiga ega bo'ladi.

Joy mulkdorlari - yuridik va jismoniy shaxslar shirkat a'zolari bo'ladi. Joy boshqa shaxsga berilgan taqdirda, uning mulkdori - shirkat a'zosi yangi mulkdorni o'zining shirkat a'zosi ekanligi hamda shirkat ustavida belgilangan huquq va majburiyatlarga egaligi, bu huquq va majburiyatlar yangi mulkdorga o'tishi haqida xabardor qilib qo'yishi shart.

Shirkat tashkil etilgan uydan joy olgan shaxslar o'zlarida shu joyga nisbatan mulk huquqi vujudga kelgan paytdan e'tiboran shirkat a'zosi bo'ladi. Shirkatga a'zolik quyidagi hollarda tugatiladi:

- joyga bo'lgan mulk huquqi bekor qilinganda;
- ayrim ko'p kvartirali uydagi joy mulkdorlarining ko'pchiligi tomonidan shirkatdan chiqish to'g'risida qaror qabul qilinganda;
- shirkat tugatilganda.

3.2. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatining huquqiy asoslari

Shirkat quyidagi huquqlarga ega:

- umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini saqlash usulini belgilash;
- shirkatning yillik daromadlar va xarajatlar smetasini belgilash;
- shirkat a'zolarining majburiy badallari miqdorlarini belgilash;
- umumiy mol-mulkni va shirkatning mol-mulkini boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish hamda ularni ta'mirlash, shuningdek kommunal va boshqa xizmatlar ko'rsatish uchun yuridik hamda jismoniy shaxslar bilan tanlov asosida qonun hujjatlariga muvofiq shartnomalar tuzish;
- umumiy mol-mulkdan, shirkatning yer uchastkasidan va mol-mulkidan foydalanish qoidalarini ustavda nazarda tutilgan tartibda belgilash;
- banklarning kreditlaridan qonun hujjatlarida nazarda tutilgan tartibda va shartlarda foydalanish;

- o'z mol-mulkini, shu jumladan aylanma mablag'larini qonun hujjatlariga muvofiq mustaqil tasarruf etish;

- yer uchastkalarini doimiy foydalanish uchun belgilangan tartibda olish;

- yer uchastkasida shaharsozlik normalari va qoidalariga muvofiq xo'jalik binolari va boshqa imoratlar qurish;

- mulkdorning joyi ichidagi umumiy mol-mulkning holatini nazorat qilish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash maqsadida mulkdorni oldindan xabardor qilgach, mulkdorning joyiga uning borligida kirish yoki avariya yuz bergan taqdirda belgilangan tartibda darhol kirish;

- qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mol-mulk olish, shirkatning mol-mulkini sotish, topshirish, ayirboshlash, ijaraga berish, balansdan chegirib tashlash;

- shirkat a'zolariga ishlarni bajarish va xizmatlar ko'rsatish;

- qonun hujjatlariga muvofiq o'z ustav maqsadlariga mos keladigan doiralarda tadbirkorlik faoliyati bilan shug'ullanish;

- mablag'lari shirkat ustavida nazarda tutilgan maqsadlarga sarflanadigan maxsus fondlarni tashkil etish.

Shirkat umumiy mol-mulkni asrashni ta'minlash maqsadida mulkdorlarning joylarini belgilangan tartibda qayta qurish, o'zgartirish, qayta jihozlashni kelishib olishni amalga oshiradi.

Shirkat qonun hujjatlariga va shirkatning ustaviga muvofiq boshqa **huquqlarga ham ega bo'lishi mumkin.** Shirkat:

- umumiy mol-mulk, shirkatning yer uchastkasi va mol-mulki belgilangan qoidalar, me'yorlar hamda standartlarga muvofiq asralishi va saqlanishini ta'minlashi;

- shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining va joy mulkdorlari yig'ilishlarining qarorlari bajarilishini ta'minlashi;

- majburiy badallar va to'lovlar o'z vaqtida kelib tushishini ta'minlashi;

- har yili umumiy mol-mulkni saqlash ishlari rejasini, shu jumladan ko'p kvartirali har bir uy uchun shunday rejani belgilashi va uning ijrosiga doir hisobot tuzishi;

▪ har yili shirkatning daromadlar va xarajatlar smetasi hamda uning ijrosiga doir hisobot tuzishi, shu jumladan ko'p kvartirali har bir uy bo'yicha shunday smeta va hisobot tuzishi;

▪ umumiy mol-mulkdan foydalanish shartlari va tartibi belgilanayotganda barcha shirkat a'zolarining huquqlari hamda qonuniy manfaatlariga rioya etilishini ta'minlashi;

▪ qonun hujjatlarida va shirkat ustavida nazarda tutilgan hollarda, uchinchi shaxslar bilan umumiy mol-mulkni saqlash, unga egalik qilish hamda undan foydalanish, kommunal xizmatlar ko'rsatish bilan bog'liq munosabatlarda shirkat a'zolarining manfaatlarini ifodalashi shart.

Shirkatni qayta tashkil etish qo'shib yuborish, qo'shib olish, bo'lish va ajratib chiqarish shaklida amalga oshirilishi mumkin. Shirkatni qayta tashkil etish shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining shirkat a'zolarining ellik foizidan ko'p ovozi bilan qabul qilgan qaroriga binoan amalga oshiriladi. Qayta tashkil etilayotgan shirkatning mol-mulkini ajratib yoki bo'lib berish shirkat a'zolarining shirkat mol-mulkini shakllantirishdagi ishtirokiga mutanosib tarzda amalga oshiriladi. Shirkat qayta tashkil etilayotganda umumiy mol-mulkka taalluqli texnik va boshqa hujjatlarni qabul qilib olish-topshirish amalga oshiriladi. Shirkatni tugatish qonun hujjatlarida belgilangan hollarda va tartibda amalga oshiriladi.

Shirkat tugatilayotganda shirkatning kreditorlar talablari qanoatlantirilganidan keyin qolgan mol-mulki shirkat a'zolari o'rtasida shirkat a'zolarining shirkat mol-mulkini shakllantirishdagi ishtirokiga mutanosib tarzda taqsimlanadi.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi yiliga kamida bir marta shirkat ustavida belgilangan tartibda chaqiriladi. Shirkat a'zolarining har yilgi umumiy yig'ilishi moliya yili tugaganidan keyin oltmish kundan kechiktirmay chaqiriladi. Shirkat a'zolarining navbatdan tashqari umumiy yig'ilishi boshqaruvning, shirkatda kamida o'n foiz ovozga ega bo'lgan shirkat a'zolarining tashabbusiga, shuningdek taftish komissiyasining talabiga binoan chaqirilishi mumkin. Shirkat qonun hujjatlarining buzilishiga yo'l qo'ygan taqdirda shirkat a'zolarining

navbatdan tashqari umumiy yig'ilishi mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan chaqirilishi mumkin.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi o'tkaziladigan joy, sana, vaqt, yig'ilish kun tartibi haqida shirkat a'zolarini xabardor qilish shirkat ustavida belgilangan tartibda amalga oshiriladi. Agar, shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi kun tartibiga umumiy mol-mulkni saqlash ishlarining rejalarini, daromadlar va xarajatlar smetalarini, ularning ijrosi to'g'risidagi hisobotlarni, majburiy badallar miqdorlarini ko'rib chiqish hamda tasdiqlash kiritilgan bo'lsa, shirkat boshqaruvi umumiy yig'ilish o'tkazilguniga qadar shirkat a'zolariga mazkur hujjatlarning loyihalari bilan tanishib chiqish imkoniyatini ta'minlashi shart. Bunday tanishish tartibi shirkatning ustavida belgilanadi.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi, agar yig'ilishda shirkat a'zolarining yoki ular vakillarining ellik foizidan ko'prog'i hozir bo'lsa, vakolatli hisoblanadi. Bittadan ortiq uydagi joy mulkdorlarini birlashtirgan shirkatlardagi yig'ilishda ko'p kvartirali har bir uydagi joy mulkdorlarining yoki ular vakillarining kamida ellik foizi hozir bo'lishi kerak. Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishini oddiy ko'pchilik ovoz bilan saylanadigan yig'ilish raisi olib boradi.

Shirkatning har bir a'zosi umumiy yig'ilishda bir ovozga ega bo'ladi. Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi bayonnoma bilan rasmiylashtiriladi. Bayonnoma yig'ilish raisi va kotibi tomonidan imzolanadi. Shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining vakolatiga kiritilgan masalalar bo'yicha qaror, agar shirkat a'zolarining ellik foizidan ko'pi uni yoqlab ovoz bergan bo'lsa, qabul qilingan hisoblanadi. Qaror qabul qilinayotganda yig'ilish kun tartibidagi masalalar bo'yicha shirkat a'zosining qarori ko'rsatilgan va imzosi qo'yilgan holda yig'ilishga yozma shaklda berilgan shirkat a'zolarining ovozlari hisobga olinishi shirkat ustavida belgilab qo'yilishi mumkin.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishida qabul qilingan qaror shirkatning barcha a'zolari uchun majburiydir. Shirkat boshqaruvi shirkatning joriy faoliyatiga rahbarlikni amalga oshiradi. Shirkat boshqaruvi shirkat a'zolari orasidan shirkat ustavida belgilangan tarkibda va muddatga umumiy yig'ilish tomonidan saylanadi.

Shirkat boshqaruvi shirkat boshqaruvi raisi tomonidan shirkat ustavida belgilangan muddatlarda, lekin oyiga kamida bir marta chaqiriladi. Shirkat boshqaruvining majlisi unda boshqaruv a'zolarining kamida uchdan ikki qismi ishtirok etgan taqdirda vakolatli deb topiladi. Shirkat boshqaruvining a'zosi boshqaruv majlisida bir ovozga ega bo'ladi va uning qarorlari boshqaruv a'zolarining ko'pchilik ovozi bilan qabul qilinadi.

Shirkat boshqaruvi shirkat faoliyatining barcha masalalari yuzasidan qarorlar qabul qilishga haqli, shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi vakolatiga kiritilgan masalalar bundan mustasno.

Ko'p kvartirali uyning umumiy joylari, tayanch va to'siq konstruksiyalar, kvartiralar oralig'idagi ihotalangan (o'ralma) pillapoyalar, zinapoyalar, liftlar, liftning shaxtalari va boshqa shaxtalar, daxlizlar, texnik qavatlar, yerto'lalar, chordaqlar va tomlar, uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari, joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunolari va qurilmalari hamda boshqa uskunalar va qurilmalar umumiy mol-mulk hisoblanadi.

Umumiy mol-mulk joy mulkdorlariga umumiy ulushli mulk huquqi asosida tegishli bo'ladi. Umumiy mol-mulkdan foydalanish huquqi joy mulkdorining umumiy mol-mulkka bo'lgan mulk huquqidagi ulushiga bog'liq emas. Umumiy mol-mulkning ayrim qismlari shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi belgilagan tartibda shirkat a'zolariga yoki boshqa shaxslarga foydalanishga berilishi mumkin. Umumiy mol-mulkning ayrim qismlaridan faqat o'z manfaatlari uchun foydalanuvchi shirkat a'zosi shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi belgilagan miqdorda shirkatga haq to'lashi shart. Joy mulkdorining umumiy mol-mulkdagi ulushi asl holida ajratib berilishi mumkin emas.

Joy mulkdorlari umumiy mol-mulkni saqlash bo'yicha umumiy xarajatlarni birgalikda zimmalariga olishlari shart. Umumiy xarajatlar shirkat a'zolarining umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini saqlash bilan bog'liq xarajatlaridir.

Joy mulkdorining umumiy xarajatlardagi ishtiroki ulushi uyning umumiy maydonidagi mulkdorga qarashli joy maydoniga mutanosib ravishda belgilanadi. Shirkat a'zolari umumiy xarajatlarni qoplash uchun har oyda, qoida tariqasida, pul shaklida majburiy badallar to'laydilar. Shirkat a'zolarining majburiy badallari miqdori shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qarori bilan belgilanadi. Ayrim hollarda shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi joy mulkdori tomonidan majburiy badallarning bir qismini to'lashning pul shaklini uning umumiy xarajatlardagi ishtirokining boshqa turlariga almashtirish to'g'risida qaror qabul qilishi mumkin. Mulkdorning o'ziga qarashli joydan foydalanmasligi yoxud umumiy mol-mulkdan foydalanishdan voz kechishi uni umumiy xarajatlarda to'liq yoki qisman ishtirok etishdan ozod qilmaydi.

Joy mulkdori o'zining umumiy xarajatlardagi ishtiroki bo'yicha majburiyatini ijara (arenda) shartnomasi asosida joyni ijaraga (arendaga) oluvchiga o'tkazishi mumkin. Joy mulkdori majburiy badallar va to'lovlarni to'lash bo'yicha majburiyatlar ijara (arenda)ga oluvchiga o'tkazilganligi to'g'risida shirkatni xabardor qilishi shart.

Shirkat a'zolari o'zlariga ko'rsatilayotgan kommunal xizmatlar uchun to'laydigan har oylik to'lovlar majburiy to'lovlar hisoblanadi. Majburiy to'lovlarni to'lash muddati va ularning miqdori belgilangan tartib qoidaga asosan hamda kommunal xizmatlar ko'rsatuvchi korxonalari (ijrochilar) bilan tuzilgan shartnomalar asosida belgilanadi.

Umumiy mol-mulkni saqlash umumiy mol-mulkning lozim darajadagi texnik va sanitariya holatini ta'minlashga qaratilgandir. Umumiy mol-mulkni saqlash uni boshqarishni, texnik va sanitariya holatini saqlab turishni (xizmat ko'rsatishni), ta'mirlashni hamda bu mol-mulkni asrashga va undan foydalanish bo'yicha zarur sharoitlar yaratishga qaratilgan boshqa faoliyatni qamrab oladi.

Umumiy mol-mulkni boshqarish- shirkatning boshqarish organlari; boshqaruvchi (ijrochi direktor) - jismoniy shaxs, shu jumladan yakka tartibdagi tadbirkor; boshqaruvchi tashkilot - har qanday tashkiliy-huquqiy shakldagi yuridik shaxs tomonidan amalga oshirilishi mumkin. Boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki

boshqaruvchi tashkilot umumiy mol-mulkni shirkat bilan tuzilgan shartnoma asosida berilgan vakolatlar doirasida boshqaradi.

Umumiy mol-mulkka xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash bo'yicha faoliyat shirkat, joy mulkdorlari va pudratchilar (yuridik yoki jismoniy shaxslar) tomonidan amalga oshirilishi mumkin. Pudratchilar umumiy mol-mulkka xizmat ko'rsatishni va uni ta'mirlashni shirkat, boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot bilan tuzilgan shartnomalar asosida amalga oshiradi.

Yer uchastkalari shirkatga belgilangan tartibda doimiy foydalanish huquqi asosida beriladi. Shirkatlar qayta tashkil etilganda, shuningdek joy mulkdorlari shirkat a'zolidan chiqqanda (shirkatga a'zo bo'lib kirganda), shirkatlarning yer uchastkalari chegaralari (o'lchamlari) belgilangan tartibda o'zgaradi.

Shirkat tarkibidan uning a'zolari - joy mulkdorlarining bir qismi chiqishi bilan bog'liq bo'lmagan holda yer uchastkasining bir qismi olib qo'yilishi shirkatga yetkazilgan zararning o'zni tegishli ravishda qoplangan holda mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan shirkatning roziligi bilan amalga oshiriladi. Shirkatga taalluqli bo'lmagan ob'yektlarni shirkatning yer uchastkasida joylashtirish shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining roziligi bilan mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan amalga oshiriladi.

Shirkatning yangi quriladigan ob'yektlari uchun ajratiladigan yer uchastkalarining o'lchamlari mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan shaharsozlik normalari qoidalari talablariga muvofiq belgilanadi. Shirkatning shirkat yer uchastkalarida joylashgan, alohida turgan ob'yektlar mulkdorlari bilan munosabatlar qonun hujjatlari asosida va mazkur mulkdorlar o'rtasidagi kelishuv bilan tartibga solinadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining mol-mulki pul mablag'lari, binolar, inshootlar, uskunalari, asbob-anjomlar, transport vositalari hamda shirkat mablag'lari hisobiga va qonun hujjatlarida taqiqlanmagan boshqa usullarda olingan o'zga mol-mulkdan shuningdek shirkatning yer uchastkasidagi ko'klamzorlashtirish va obodonlashtirish elementlaridan iborat bo'ladi.

3.3. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini yanada rivojlantirish va turar-joylarga xizmatlar ko'rsatish bozori

Iqtisodiy siyosatning asosiy masalasi bo'lib halqning moddiy va ma'naviy turmush darajasining o'sishini ta'minlash hisoblanadi. Bu o'z navbatida uy-joy kommunal xo'jaligi korxonalari, jumladan xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyati bilan bog'liq. Ma'lumki, uy xo'jaligi insonlarning uy bilan bog'liq yashash sharoitlarini yaxshilash, uylarning qulayligini va turmush darajasini oshirish, uy fondining ekspluatatsiyasini yaxshilash hamda saqlab qolish bo'yicha choralarni amalga oshirish, aholiga xizmat ko'rsatishni rivojlantirish, shahar va boshqa aholi punktlarini markazlashgan suv hamda gaz, elektr ta'minoti bilan ta'minlash va boshqalardan iboratdir. Shirkatlar faoliyati samarasi o'laroq, maishiy sharoitlarni ketma-ketlik bilan yaxshilab, aholining moddiy va ma'naviy darajasini ta'minlab turish bilan birga, milliy iqtisodiyotning boshqa tarmoqlarida mehnat samaradorligining o'sishiga va nihoyat butun ishlab-chiqarish samaradorligining o'sishiga ko'maklashadi.

Respublikada uy-joy xo'jalagi sohasida amalga oshirilayotgan aniq chora-tadbirlar pirovard maqsadi, aholi turmush darajasini yaxshilashdir. Jumladan, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006 yil 12-apreldagi "Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlarini yanada rivojlantirish va turar-joylarga xizmatlar ko'rsatishning aniq bozorini shakllantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qarori ko'p qavvatli uylarni boshqarish va ularga xizmat ko'rsatish, hamda ta'mirlash bo'yicha xizmatlar ko'rsatishning aniq bozorini shakllantirishni tubdan yaxshilash, aholining ko'p kvartirali uylarni saqlash va mukammal ta'mirlashdan manfaatdorligini oshirish, uy-joy mulkdorlari shirkatlarining tashkiliy va moliyaviy mustaqilligini va faoliyatining samaradorligini oshirish uchun tadbirlarni amalga oshirishga asos bo'lib xizmat qilmoqda.

Ushbu qarorga asosan "Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlarini rivojlantirish hamda uy-joylarga xizmatlar ko'rsatishning aniq bozorini shakllantirish chora-tadbirlari" Dasturi ishlab chiqildi.

Dastur quyidagi yo‘nalishlarni qamrab oladi:

-xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlarini uy-joy mulkdorlarining haqiqiy o‘zini o‘zi boshqarish institutlari sifatida rivojlantirish;

-ko‘p kvartirali uylarni boshqarish va ularga xizmatlar ko‘rsatish sifatini yaxshilash, XUJMSH ishlari samaradorligini oshirish;

- uy-joylarga xizmatlar ko‘rsatishda raqobat muhitini shakllantirish.

Shuningdek, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlash quyidagi yo‘llar bilan amalga oshiriladi:

•uy-joy sohasida meyoriy huquqiy hujjatlar, shu jumladan standartlar qabul qilish;

•kommunal xizmatlarga haq to‘lash tizimini takomillashtirish;

•uy-joy-kommunal sohasida xizmatlar ko‘rsatishda raqobatni rivojlantirish uchun sharoitlar yaratish;

•imtiyozlar va kreditlar berish;

•ta‘mirlash-tiklash ishlari uchun byudjet ssudalari berish;

•ko‘p kvartirali uylarni saqlash va kommunal xizmatlarga haq to‘lashda kam ta‘minlangan oilalarga yordam ko‘rsatish;

•doimiy foydalanish huquqi asosida yer uchastkalari berish;

•alohida dasturlar qabul qilish va qonun hujjatlariga muvofiq boshqa chora-tadbirlar ko‘rish.

Uy-joy fondini boshqarishning eng muhim vazifalaridan biri unga xizmat ko‘rsatish va ta‘mirlash bo‘yicha ishlarni bajarishdan iborat. Uy-joy fondiga xizmat ko‘rsatish va ta‘mirlash bo‘yicha ishlarni quyidagilarni qamrab oladi:

•ko‘p kvartirali uydagi xonalar va umumiy foydalanish joylari va uy atrofidagi hududning sanitariya holatin saqlash;

•muhandislik kommunikatsiyalari va jihozlariga profilaktik xizmat ko‘rsatish;

•muhandislik tarmoqlarini mavsumiy foydalanish sharoitlariga tayyorlash;

•joriy ta‘mirlashlar, avariya holatlarini bartaraf etish;

•konstruksiyalar va tarmoqlarni kapital ta‘mirlash, muhandislik tarmoqlarini almashtirish;

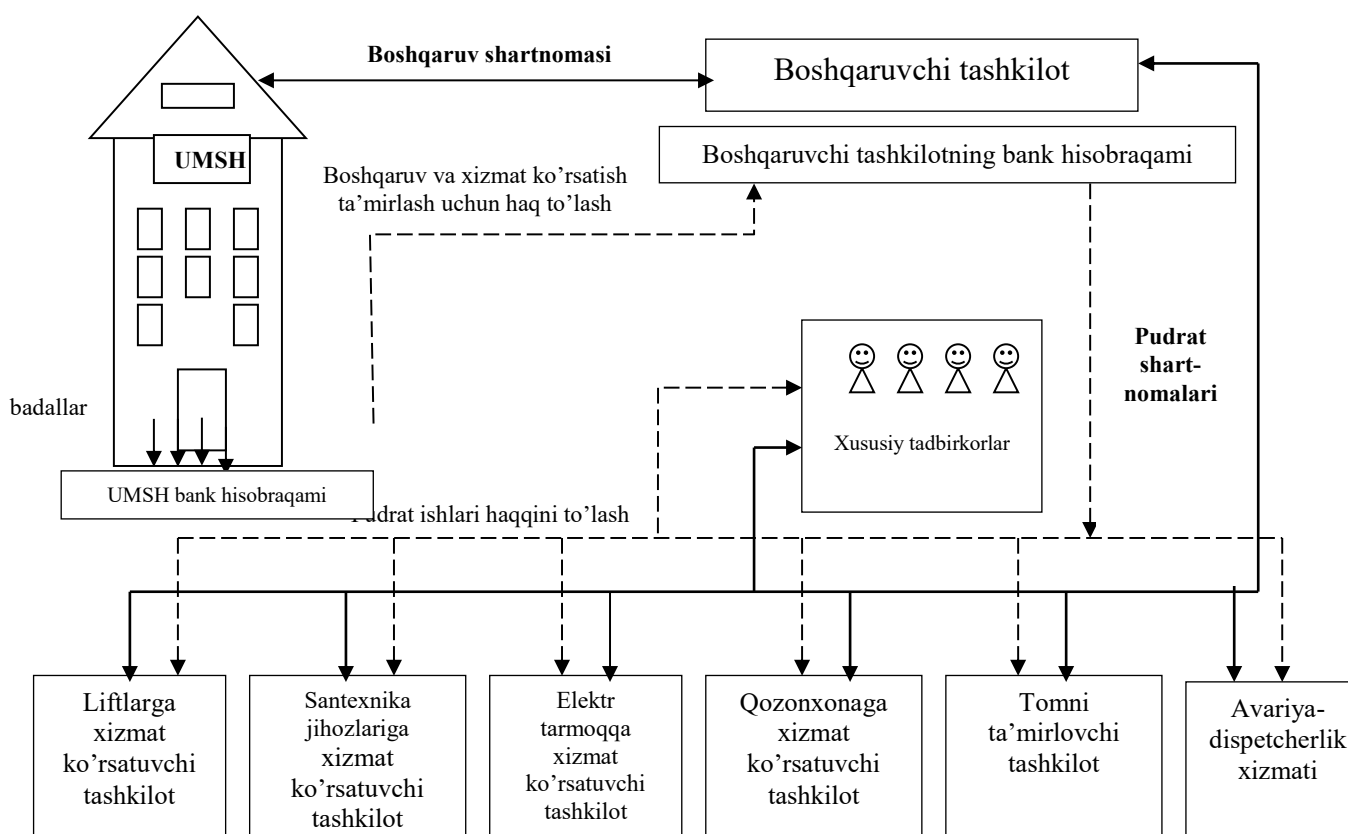
•uy atrofidagi hududni obodonlashtirish va boshqalar.

Bu ishlar quyidagilar tomonidan bajarilishi mumkin:

- ✓ ixtisoslashtirilgan xizmat ko'rsatuvchi yoki ta'mirlovchi tashkilotlar (pudratchilar);
- ✓ uy-joy mulkdori yoki uning vakolatli organi yoki tashkiloti (xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati, boshqaruvchi tashkilot) tomonidan yollanadigan xodimlar (ishlab chiqarish personali);
- ✓ bevosita uy-joy mulkdorlari.

Uy-joy xizmatlari bozori rivojlangan sharoitda uy-joy mulkdori (mulkdorlari), xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlarini bajarish uchun ixtisoslashtirilgan pudrat tashkilotlarini jalb etadi. Mulkdor yoki uning vakolatli organi yoki tashkiloti qaroriga ko'ra boshqaruvchi tashkilotga boshqaruv shartnomasi asosida quyidagilar topshirilishi mumkin:

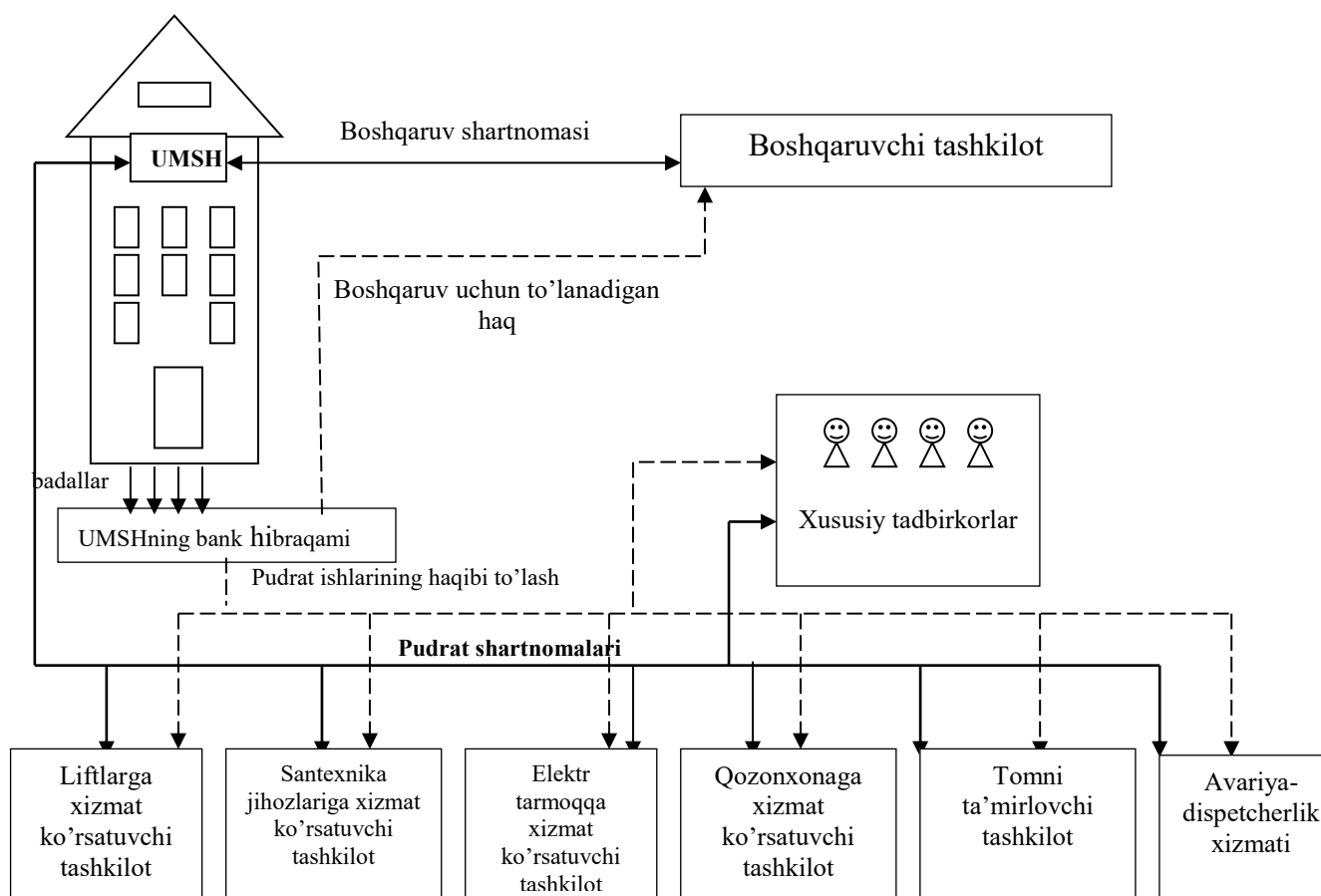
- 1) Mulkka xizmat ko'rsatish yoki ta'mirlash ishlari buyurtmachi vazifasini bajarishi mumkin (3.1-rasm).



3.1-rasm. Boshqaruvchi tashkilot – xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlari buyurtmasi.

2) Uy-joy fondi mulkdori yoki xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatiga pudratchilarni tanlov asosida jalb qilishda yordam ko'rsatish.

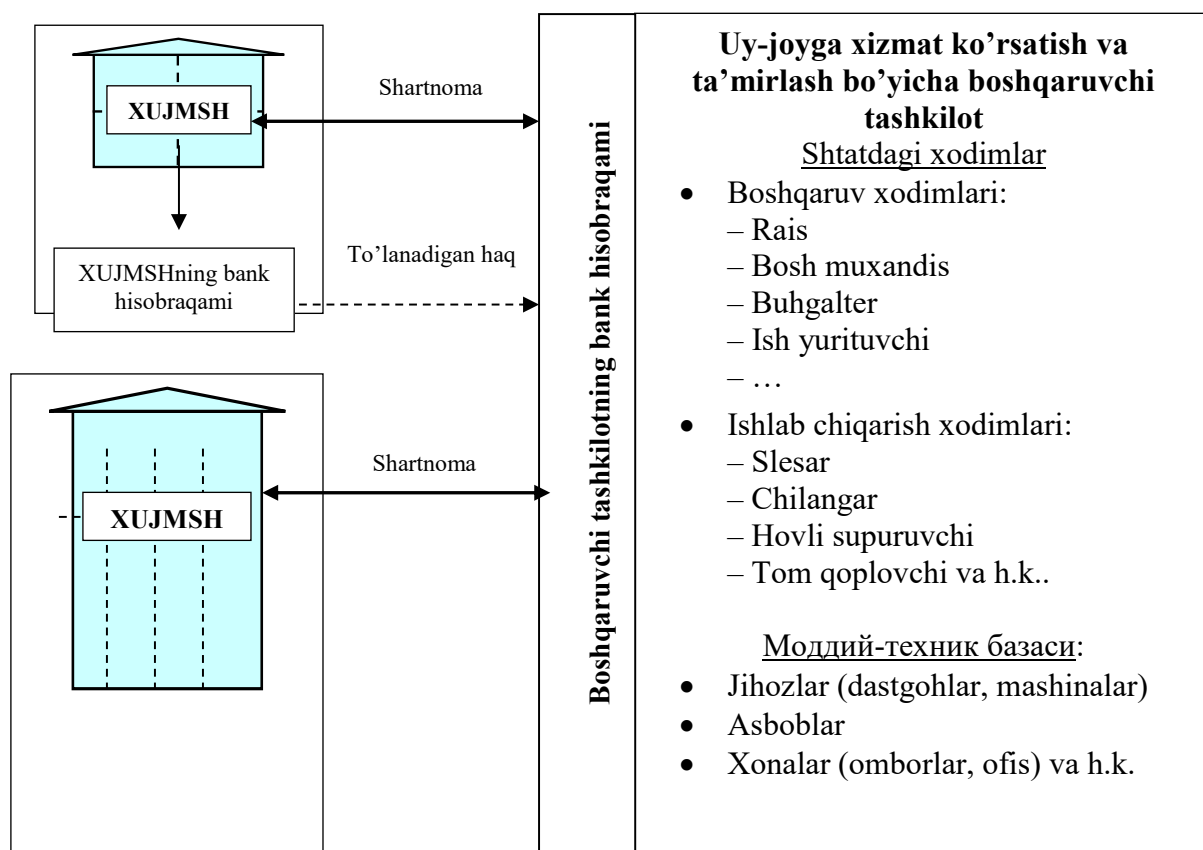
Birinchi holatda (3.1-rasm) boshqaruvchi tashkilot takliflarni tanlash va pudratchini tanlash ishlarini mustaqil amalga oshiradi, o'z nomidan pudrat shartnomalarini tuzadi va bajaradigina ishlar hajmi va sifatini nazorat qiladi, o'z hisobraqamida bajarilgan ishlar haqqini to'laydi. Ikkinchi holatda (3.2-rasm) boshqaruvchi tashkilot mulk egalari, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati uchun pudratchini tanlash bo'yicha tavsiyalarni tayyorlaydi, mulkdor yoki shirkat tomonidan pudratchi tanlovini o'tkazishga yordam beradi, uy-joy fondi mulkdori (yoki shirkat) bilan pudratchi o'rtasida shartnoma tuzilishiga ko'maklashadi, pudratchi bajargan ishlar sifatini nazorat qiladi. Bajargan ishlar haqqini mulkdorlar yoki shirkat to'laydi.



3.2-rasm. Shirkat – xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlar buyurtmachisi.

Uy-joy xizmatlari bozorini rivojlantirish, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlarini o'z xodimlari kuchi bilan bajarish yoki qisqa muddatli shartnomalar asosida ijrochilar – jismoniy shaxslarni – jalb etish yo'li bilan bajarishdan manfaatdor bo'lishi mumkin. Bunday holda boshqaruvchi tashkilotga shirkat, tashkilot bilan shartnomalar tuzish uchun ishchilar (ijrochilar) nomzodlarini tanlash, ularning ishini tashkil etish va nazorat qilish vazifalari topshirilishi mumkin.

Boshqaruv xizmatlariga talablar shakllanmagan, uy-joy fondiga xizmat ko'rsatuvchi ixtisoslashtirilgan tashkilotlar cheklangan, ularning ish turlari bo'yicha etarli darajada ixtisoslashmagan bir sharoitda, boshqaruvchi tashkilot uy-joy mulkdorlari va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatiga boshqarish, xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlari bo'yicha xizmatlar to'plamini taklif etishi mumkin.



3.3-rasm. Boshqaruvchi tashkiloti tomonidan bajariladigan ishlar.

Agarda tuzilayotgan boshqaruvchi tashkilot uy-joy fondiga xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlarini mustaqil bajarish istagida bo'lib, tegishli imkoniyatlarga ega bo'lsa (moddiy-texnik baza, malakali xodimlar va h.k.), tashkilot ustavida faoliyatning ushbu turlari ko'rsatilgan bo'lishi kerak.

Uy-joy sohasidagi davlat siyosati ko'p kvartirali uylarning texnik jihatdan saqlanishiga professional yondashuvni ta'minlash, bozor munosabatlarini yanada rivojlantirish, xizmatlar sifatini oshirishga qaratilgan, **“Ta'mirlash-tiklash xizmatlari” DUKlar** ham faoliyat olib boradi. Ular joriy va avariya xizmat ko'rsatish, ko'p kvartirali uylarni ta'mirlash xizmatlarini taklif etadilar. Boshqaruvchi kompaniyalar timsolidagi tijorat tuzilmalari bozorda ishlaydilar va o'z xizmatlarini taklif etadilar.

Uy-joy sohasidagi islohot buhgalteriya yuritishga professional yondashuvni belgilaydi. Ko'pgina shirkatlar ish rejasi, daromadlar va xarajatlar smetasini to'g'ri tuzib, majburiy badal miqdorini to'g'ri hisoblab chiqara olmasliklari sababli samarali ishlay olmaydilar. Bular XUJMSH faoliyatiga tayanch bo'ladigan boshling'ich hujjatdir. Ularning barchasi ham majburiy badallar bo'yicha qarzdorlikni undirish ishini yo'lga sola olmaydi, balans, soliq va statistika hisobotlarini to'g'ri tuza olmaydi. Bu xizmatlarni shartnomaviy asosda DUKga taqdim etadi. Buhgalteriya bilan mustaqil shug'ullanish yoki xizmatlarni DUKga buyurtirishni tanlash huquqi XUJMSHda qoladi. Umumiy yig'ilishida shirkat a'zolari ko'pchilik ovoz bilan bu haqda qaror qabul qiladilar. XUJMSHda bilimli buhgalter ishlashda davom etsa, yagona billing tizimiga ma'lumotlarni billing tizimiga kiritish uchun DUKga hisobot taqdim etishiga to'g'ri keladi.

3.4. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini huquqiy asoslovchi me'yoriy hujjatlar

Uy-joy fondi va kommunal xizmat ko'rsatish tizimini boshqarishga oid asosiy me'yoriy-huquqiy hujjatlar quyidagilar:

- O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi- 1995 yil 21 dekabr;

- O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy Kodeksi- 1998 yil 24 dekabr;
- O‘zbekiston Respublikasi 2006 yil 12 aprelda «Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari to‘g‘risida»gi 32-son Qonuni;
- O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006 yil 30 mayda “Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining Namunaviy ustavi” 100-son qaroriga 1-ilova;
- O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 18 aprelda “Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish tizimini boshqarishni yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-5017-sonli Farmoni;
- O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 18 aprelda “O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi faoliyatini tashkil etish to‘g‘risida”gi PQ-2900-sonli Qarori;
- O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 24 aprelda “2017-2021 yillarda ko‘p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PQ-2922-sonli Qarori.

O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligining **asosiy vazifalari va faoliyat yo‘nalishlari:**

- uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish sohasida yagona davlat siyosatini yuritish va tarmoqlararo muvofiqlashtirishni amalga oshirish;
- ko‘p honadonli arzon uylar qurilishi bo‘yicha davlat dasturlari amalga oshirilishini ta‘minlash, ko‘p honadonli arzon uylar, suv ta‘minoti, kanalizatsiya, issiqlik ta‘minoti ob‘yektlari qurilishi bo‘yicha buyurtmachi funktsiyalarini amalga oshirish, eski va avariya holatidagi uy-joylar buzilishini tashkillashtirish;
- ko‘p honadonli uylarning texnik holatini monitoring qilish, shu jumladan, ko‘p honadonli uy-joy fondini mukammal va joriy ta‘mirlash ishlarini tashkil qilish;
- xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini muvofiqlashtirish, ko‘p xonadonli uy-joy fondini saqlash, ulardan foydalanish va ekspluatatsiya xarajatlarini aniqlash bo‘yicha talablarga, ko‘p xonadonli uylarni texnik ekspluatatsiya qilish qoidalari va me‘yorlariga, ko‘p xonadonli uylarga tutash

hududlarning sanitariya me'yorlari, qoidalari va gigiena me'yorlariga muvofiq holda saqlanishiga rioya etilishi ustidan nazoratni amalga oshirish;

- suv ta'minoti va kanalizatsiya ob'yektlarini, issiqlik ta'minoti tizimlarini aholi punktlarini rivojlantirish sxemalari va bosh rejalari bilan bog'lagan holda rivojlantirish, modernizatsiya va rekonstruksiya qilish dasturlarini ishlab chiqish hamda ularning sifatli bajarilishini tashkillashtirish, mazkur soha tashkilotlari faoliyatini muvofiqlashtirish va boshqaruvini ta'minlash;

- uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish tizimiga resurs va energiya tejaydigan texnologiyalar hamda uskunalarni tadbiq etish, jumladan, uy-joy kommunal xo'jaligi ob'yektlarini zamonaviy hisoblash o'lchov asboblari bilan jihozlash, qurilish-montaj ishlari tannarxining pasayishini ta'minlaydigan mahalliy zamonaviy va sifatli qurilish materiallari hamda buyumlarini keng qo'llash;

- uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasida me'yoriy-huquqiy bazani takomillashtirish bo'yicha takliflar tayyorlash, rivojlangan horijiy mamlakatlarning ilg'or tajribasini inobatga olgan holda uy-joy kommunal xizmat ko'rsatishning zamonaviy shakl va usullarini ishlab chiqish hamda joriy etish;

- O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi bilan kelishilgan holda suv ta'minoti, kanalizatsiya, issiqlik ta'minoti bo'yicha ko'rsatiladigan xizmatlarga tarif siyosatini shakllantirish, uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasi tashkilotlarining iqtisodiy barqarorligini mustahkamlash yuzasidan kompleks chora-tadbirlarni amalga oshirish;

- uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasi uchun kadrlar tayyorlash bo'yicha takliflar kiritish, o'quv stajirovkalarini chet ellarda o'tkazishni nazarda tutgan holda kadrlarni qayta tayyorlash va malakasini oshirishni tashkil etish, zamonaviy axborot-kommunikatsiya texnologiyalari, dasturiy mahsulotlar, idoraviy axborot tizimlari va ma'lumotlar bazasi joriy etilishini nazarda tutish.

3.5. Ko‘p kvartirali uy-joy fondidan foydalanishni nazorat qiluvchi tashkilotlar maqsadi va vazifalari

O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligining shirkatlar faoliyatiga taalluqli asosiy vazifalari quyidagilardan iborat:

- uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish sohasida yagona davlat siyosatini yuritish va tarmoqlararo muvofiqlashtirishni amalga oshirish;
- ko‘p kvartirali arzon uylar qurilishi bo‘yicha davlat dasturlari amalga oshirilishini ta‘minlash, ko‘p kvartirali arzon uylarni qurilishi bo‘yicha buyurtmachi funktsiyalarini amalga oshirish, eski va avariya holatidagi uy-joylar buzilishini tashkillashtirish;
- ko‘p kvartirali uylarning texnik holatini monitoring qilish;
- xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini muvofiqlashtirish;
- ko‘p kvartirali uy-joy fondini mukammal va joriy ta‘mirlash ishlarini tashkil qilish;
- ko‘p kvartirali uy-joy fondini saqlash, ulardan foydalanish va ekspluatatsiya xarajatlarini aniqlash bo‘yicha talablarga, ko‘p kvartirali uylarni texnik ekspluatatsiya qilish qoidalari va me‘yorlariga, ko‘p kvartirali uylarga tutash hududlarning sanitariya me‘yorlari, qoidalari va gigiena me‘yorlariga muvofiq holda saqlanishiga rioya etilishi ustidan nazoratni amalga oshirish.

Quyidagilar belgilandi:

- O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligining o‘z vakolatlari doirasida qabul qilgan qarorlari vazirliklar, idoralar, mahalliy ijro etuvchi hokimiyat organlari, shuningdek, xo‘jalik yurituvchi sub’yektlar va fuqarolar tomonidan bajarilishi majburiydir;
- Qoraqalpog‘iston Respublikasi uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vaziri, viloyatlar uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish boshqarmalarining va Toshkent shahri uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish bosh boshqarmasining boshliqlari o‘z maqomiga ko‘ra tegishli ravishda Qoraqalpog‘iston Respublikasi Vazirlar

Kengashi raisining o‘rinbosariga, viloyatlar va Toshkent shahri hokimlarining o‘rinbosarlariga tenglashtiriladilar.

Vazirlik huzurida 2017 yil 18-aprelda **“Ko‘p kvartirali uy-joy fondidan foydalanishni nazorat qilish inspeksiyasi”** tashkil qilindi. Asosiy nazorat vazifalari qo‘yidagicha:

- ko‘p kvartirali uy-joy fondini, uning atrof hududini saqlash va undan foydalanish qoidalariga rioya qilish;
- ko‘chmas mulk egalari tomonidan joylarni o‘zboshimchalik bilan o‘zgartirish va qayta qurishga yo‘l qo‘ymaslik;
- umumiy foydalaniladigan joylar, fasadlar, uy ichidagi muhandislik kommunikatsiyalaridan foydalanish qoidalariga rioya qilinishi hamda ularni ta‘mirlash-tiklash ishlari tizimli amalga oshirilishini;
- uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish sohasi tashkilotlari tomonidan tegishli kommunal xizmatlar ko‘rsatishda texnik tartibga solish sohasidagi me‘yoriy hujjatlar talablariga rioya etilishini;
- ko‘p kvartirali uylarni mukammal ta‘mirlash uchun jamlanadigan ko‘chmas mulk egalarining mablag‘laridan maqsadli foydalanilishini nazorat qilish.

Ko‘p kvartirali uy-joy fondidan foydalanishni nazorat qilish inspeksiyasiga:

- ko‘p kvartirali uylarni saqlash va ulardan foydalanishning mavjud qoida buzilishlarini bartaraf etish bo‘yicha — xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlariga va ko‘chmas mulk egalariga;
- tegishli kommunal xizmatlar ko‘rsatishda texnik tartibga solish sohasidagi me‘yoriy hujjatlar talablariga rioya etish bo‘yicha — uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish sohasi tashkilotlariga bajarishi majburiy bo‘lgan ko‘rsatmalar taqdim etish huquqi berildi.

Taqdim etilgan ko‘rsatmalar bajarilmagan taqdirda Inspeksiya, qonun hujjatlariga muvofiq, qonunchilikda o‘rnatilgan tartibda tegishli mansabdor shaxslarga jarima solish huquqiga ega.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 18 apreldagi «O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi faoliyatini tashkil etish to‘g‘risida»gi 2900-sonli qarorida O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi tizimining tashkiliy tuzilmasi va unga kiruvchi tashkilotlar ro‘yxati tasdiqlangan.

Vazirlikning hududiy bo‘linmalari tarkibida **«Ta’mirlash-tiklash xizmati»** davlat unitar korxonalari hamda ularning shahar va tuman filiallari tashkil etildi.

- xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari yoki joy mulkdorlari bilan shartnoma asosida ko‘p kvartirali uy-joy fondini hamda uning atrofidagi hududlarni saqlash va foydalanish borasidagi tizimli ishlarni samarali tashkil qilish;
- ko‘p kvartirali uy-joy fondini mavsumiy foydalanishga o‘z vaqtida va sifatli tayyorlash;
- ko‘p kvartirali uy-joy fondini mukammal va joriy ta’mirlash hamda ko‘p kvartirali uy-joy fondi tevarak-atrofidagi hududni obodonlashtirish.

3.6. Uy-joy xo‘jaligini boshqarishda professional kompaniyalarning roli

Yagona buyurtmachi xizmati va uning vazifalari- O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000 yil 24 yanvarda “Yagona xizmatchi buyurtmachisi xizmati to‘g‘risida”gi muvaqqat Nizom 22-son bilan ro‘yxatga olingan. Ushbu nizom uy-joy-kommunal xizmat ko‘rsatish bo‘yicha Yagona buyurtmachi xizmatining asosiy vazifalari hamda funktsiyalarini, uning huquqiy maqomini, tashkil etilishini, faoliyat ko‘rsatishi va tugatilishini belgilab beradi.

Quyidagilar uy-joy fondini boshqarish xizmatlari buyurtmachisi bo'lishi mumkin:

- shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining ko'p xonadonli uyda boshqaruv usulini tanlash to'g'risidagi qarori asosida ish yurituvchi xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati⁸;

- uy-joy sohasida mulkdor (mulkdorlar), shu jumladan, xususiy uy-joy mulkdorlari Shirkati tashkil etilgan ko'p xonadonli uy mulkdorlari, ular bilan tuzilgan bitim asosida;

- davlat uy-joy fondi mulkdori yoki uning vakolatli organi;

- uy-joy fondiga qarashli bo'lgan yoki ular tomonidan operativ tarzda boshqariladigan korxonalar (tashkilotlar).

Uy-joy sohasida mulkni boshqarish bo'yicha xizmatlar buyurtmachisi maqbul narxlarda sifatli xizmatlar ko'rsatishni taklif qilgan har qanday boshqaruv tashkiloti bilan shartnoma tuzish huquqiga ega.

Boshqaruv tashkiloti xizmatlar buyurtmachisi tomonidan ko'pincha tanlov asosida tanlanadi. Ko'p kvartirali uy-joy fondidan foydalanish va rivojlantirish boshqarmasi Vazirlikning makaziy apparatida tashkil qilindi.

Yagona buyurtmachi xizmati uy-joy fondini, turar-joy bo'lmagan binolar va imoratlarni, muhandislik asbob-uskunalarini, uylarga yondosh hududlarni zarur darajada saqlash va tuzatishni, barcha to'lovlarni hisob-kitob qilish va yig'ishni, pudrat tashkilotlari va xizmat ko'rsatuvchilar bilan hisob-kitob qilishni hamda fuqarolarning yashashi uchun shart-sharoitlar yaratishga yo'naltirilgan uy-joy fondini boshqarishni amalga oshirishga vakolatli tashkilot hisoblanadi.

Yagona buyurtmachi xizmati tegishli shahar (tuman) hokimi qarori asosida davlat unitar korxonasi shaklida tashkil etiladi, hokim, shuningdek, Yagona buyurtmachi xizmatining ushbu Nizomga muvofiqishlab chiqilgan Ustavini ham tasdiqdaydi.

⁸ O'zbekiston Respublikasining 12.04.2006 yilda «Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati to'g'risida»gi O'RQ-32 sonli Qonun 15-moddasi.

Mulkdorlar, shuningdek, uy-joy ijarachilari va arendachilari uy-joyfondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash hamda kommunal xizmatlar ko'rsatish yuzasidan pudratchilar bilan o'z munosabatlarini ham Yagona buyurtmachi xizmati orqali, ham bevosita yo'lga qo'yishlari mumkin.

Yagona buyurtmachi xizmati faoliyatini mablag' bilan ta'minlash mahalliy byudjet mablag'lari, aholi va korxonalarining uy-joy-kommunal xizmatlar uchun to'lovlari, shuningdek, markazlashtirilgan davlat subsidiyalari hisobiga amalga oshiriladi.

Quyidagilar Yagona buyurtmachi xizmatining asosiy vazifalari hisoblanadi:

- uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash hamda kommunal xizmatlar ko'rsatish yuzasidan pudratchilar oldida uy-joy va uy-joy bo'lmagan binolar mulkdorlari (ijarachilar va arendachilar) manfaatlarini ifodalash;

- uy-joy mulkdorlari (ijarachilari va arendachilari)ning uy-joy-kommunal xizmatlar ko'rsatishni hamda ta'mirlash ishlarini pudratchilar bilan tanlov asosida o'tkazishni tashkil etish yuzasidan buyurtmachilarni shakllantirish va umumlashtirish;

- aholidan tushadigan moliyaviy mablag'larni, shuningdek, pudratchi tomonidan bajarilgan ishlarga va ko'rsatilgan xizmatlarga, ularning sifatiga qarab hamda shartnomaga muvofiq, to'lash uchun davlat tomonidan markazlashtirilgan tartibda va mahalliy darajada ajratiladigan subsidiyalarni jamlash va tasarruf etish.

Uy-joylar mulkdorlari, ijarachilari va arendachilarining ixtiyoriy birlashmalari, shu jumladan, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari ham uy-joylarni saqlash bo'yicha davlat tomonidan ajratiladigan subsidiyalarning mustaqil oluvchilari bo'lishi mumkin.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari umumiy mulkni boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash, shuningdek, kommunal va boshqa xizmatlar ko'rsatish yuzasidan yuridik va jismoniy shaxslar bilan mustaqil ravishda shartnomalar tuzishlari mumkin.

Yagona buyurtmachi xizmati foydalanuvchilarga markazlashtirilgan tartibda issiklik, gaz, elektr energiyasi etkazib berish bo'yicha tuman va shahar kommunikatsiyalarini boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash yuzasidan, shuningdek, jamoat hududlari va kommunikatsiyalarida kommunal xizmatlar ko'rsatish va ta'mirlash ishlari yuzasidan pudratchilar bilan ustuvor tartibda shartnomalar tuzadi.

Shahar (tuman) hokimligi davlat uy-joy fondini (uy-joylarni ularga yondosh hududlar, ichki muhandislik kommunikatsiyalari suv, issiqlik, kanalizatsiya, gaz, elektr energiyasi bilan birga, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati boshqaruviga berilgan davlat uy-joy fondi bundan mustasno) joylardagi ijro etuvchi hokimiyat organlaridan xo'jalik yuritish va boshqarish uchun Yagona buyurtmachi xizmati balansiga beradi. Yagona buyurtmachi xizmatiga, shuningdek, ijro etuvchi hokimiyat organlarining davlat uy-joy fondini boshqarish bo'yicha funktsiyalari ham beriladi.

Xususiy mulk bo'lgan ko'p kvartirali uy-joylar, ularga yondosh hududlar va ichki muhandislik kommunikatsiyalari (suv, issiqlik, kanalizatsiya, gaz, elektr energiyasi) ko'chmas mulk butun kompleksidan shartnoma bo'yicha foydalanishni ta'minlash uchun mulkdorlar tomonidan Yagona buyurtmachi xizmati boshqaruviga berilishi mumkin.

Yagona buyurtmachi xizmatiga uy-joy mulkdorlari bilan shartnomaviy shartlarda quyidagi asosiy funktsiyalarni bajarish yuklanadi:

- uy-joy fondini va muhandislik infratuzilmasi ob'yektlarini (suv oqizish-kanalizatsiya xo'jaligi, issiklik, elektr energiyasi, gaz ta'minoti, tashqi obodonlashtirish ob'yektlari hamda foydalanuvchilarga kommunal xizmatlar ko'rsatishni bevosita amalga oshiruvchi boshqa ob'yektlarni) saqlash va ta'mirlash yuzasidan pudrat korxonalari bilan tanlov asosida shartnomalar tuzish;

- aholi va boshqa foydalanuvchilarning uy-joyini saqlash va ta'mirlash hamda uy-joy-kommunal xizmatlar uchun to'lov sifatida tushadigan mablag'larini, shuningdek, mahalliy byudjetdan ajratilgan mablag'larni to'plash;

- uy-joy fondi mulkdorlari bilan birgalikda ishlar pudratchisini, uy-joy-kommunal xizmatlar ko'rsatuvchini tanlash, shu jumladan, to'liq ta'mirlash va rekonstruksiya qilishni amalga oshirish yuzasidan tanlovlar o'tkazishni tashkil etish, ular tugallangach, ishlarni qabul qilib olishda qatnashish;
- bajarilayotgan ishlar va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati va puxtaligini nazorat qilish hamda tuzilgan shartnomalarga muvofiq amalga oshirilgan ishlar va xizmatlar uchun haq to'lash;
- kvartiralar ichidagi asbob-uskunalarni ta'mirlash va almashtirish, muhandislik tarmog'laridagi halokatli holatlarni va ularning oqibatlarini bartaraf etish yuzasidan uy-joyfondi mulkdorlaridan, shu jumladan, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlaridan tushadigan buyurtmanomalarning bajarilishi to'g'risidagi axborotlarni yig'ish va tahlil qilish;
- pudrat tashkilotlari tomonidan yagona buyurtmachi xizmati mijozlarining tezkor buyurtmalari bo'yicha xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlari, shuningdek kommunal xizmatlarning o'z vaqtida amalga oshirilishini, shu jumladan, tushayotgan shikoyatlarni ro'yxatdan o'tkazish va paydo bo'layotgan muammolarni hal etish yo'li bilan, doimiy nazorat qilish;
- shartnoma shartlarini bajarishmagan taqdirda uy-joy fondini saqlash va ta'mirlash, kommunal xizmatlar ko'rsatish bo'yicha pudrat korxonalarini almashtirish, tanlov asosida yangi korxonalarni tanlash;
- uy-joy fondining, muhandislik infratuzilmasi va tashqi obodonlashtirish ob'yektlarining texnik holatini rejali nazorat qilish hamda aniqlangan kamchiliklarni bartaraf etish uchun tavsiyalar va texnik yechimlar ishlab chiqish;
- yagona buyurtmachi xizmatiga qarashli hududda foydalanuvchilarga uy-joy-kommunal xizmatlar ko'rsatishni yaxshilash uchun zarur bo'lgan yangi pudrat korxonalari tashkil etishda qatnashish;
- yangi ishga tushirilgan uy-joy-kommunal xo'jaligi ob'yektlarini qabul qilib olish bo'yicha takliflar tayyorlash;
- pudratchining uy-joyni, yer to'lalarda, shaxtalarda joylashgan muhandislik tarmoqlarini, bittadan ko'p kvartirani birlashtiruvchi tarmoqlarni, texnika asbob-

uskunalarini, yondosh hududni zarur darajada saqlash hamda unda yashovchi aholiga shartnomada nazarda tutilgan haq to'lanadigan ish va xizmatlar turlari ro'yxatiga muvofiq xizmat ko'rsatish bo'yicha faoliyatini nazorat qilish, shuningdek, tushayotgan buyurtmanomalar bo'yicha aholiga xizmat ko'rsatish ishlarini tezkorlik bilan tashkil etish.

Yagona buyurtmachi xizmati:

- pudrat korxonalari tomonidan xizmat ko'rsatish yuzasidan shartnomalar shartlari buzilgan taqdirda ulardan nazarda tutilgan iqtisodiy jarimalar tarzidagi mablag'larni undirish maqsadida sud organlariga murojaat qilish;

- ko'rsatilgan uy-joy-kommunal xizmatlar uchun mablag'lar to'lanmagan taqdirda ularni o'z mijozlaridan undirish maqsadida sud organlariga murojaat qilish.

Yagona buyurtmachi xizmati uy-joy-kommunal xizmatlar ko'rsatish yuzasidan buyurtmani shakllantirish uchun:

- ✓ ta'mirlash-qurish ishlari va uy-joy-kommunal xo'jaligi xizmatlari ko'rsatish bo'yicha bozorlar konyunkturasini;

- ✓ uy-joy-kommunal xizmatlar hajmlari hamda xizmatlar qiymatining mumkin bo'lgan o'zgarishlar prognozini va pudrat shartnomalari tuzishda inflyatsiya omillarini hisobga olishni;

- ✓ shartnoma asosida uy-joy-kommunal xizmatlar ko'rsatish huquqiga tanlovlar tashkil etishni o'rganish bo'yicha ishlarni amalga oshiradi.

Ustavga ko'ra yagona buyurtmachi xizmatiga uninga sosiy vazifalarini bajarish bilan bog'liq bo'lgan boshqa funktsiyalar va huquqlarni amalga oshirish yuklanishi mumkin.

Davlat uy-joy-fondini yagona buyurtmachi xizmatiga berish tartibi.

Shahar (tuman) hokimligi qabul qilish-berish maxsus dalolatnomasida sanab o'tilgan va berishning haqiqiy sanasidagi holatiga ko'ra mulkdor balansida aks ettirilgan ko'char va ko'chmas mulkni (asosiy va aylanma mablag'lar hamda ularning manbaalarini) to'liq xo'jalik yuritish huquqi bilan yagona buyurtmachi xizmatiga biriktirib qo'yadi.

Yagona buyurtmachi xizmati O'zbekiston Respublikasi Qonun hujjatlariga muvofiq unga to'liq xo'jalik yuritish huquqi bilan birlashtirilgan davlat mulkiga ega bo'ladi va undan foydalanadi.

Yagona buyurtmachi xizmatini boshqarish va xo'jalik-moliyaviy faoliyatini tashkil etish. Yagona buyurtmachi xizmatiga viloyat va shahar hokimliklari bilan kelishilgan holda shahar (tuman) hokimi tomonidan lavozimga tayinlanadigan boshliq rahbarlik qiladi. Yagona buyurtmachi xizmati boshlig'i:

- ✓ yagona buyurtmachi xizmati faoliyatiga rahbarlik qiladi va unga yuklangan funktsiyalarning bajarilishi uchun shaxsan javob beradi;

- ✓ yagona buyurtmachi xizmatining shtat jadvali yuzasidan shahar (tuman) hokimligiga takliflar kiritadi;

- ✓ barcha korxonalar, muassasalar va tashkilotlarda yagona buyurtmachi xizmati manfaatlarini ifodalaydi;

- ✓ pudrat tashkilotlari, elektr energiyasi va suv bilan ta'minlovchi hamda ixtisoslashtirilgan boshqa tashkilotlar bilan shartnomalar tuzadi, komissiyalar tarkibini tasdiqlaydi, bank muassasalarida hisob-kitob va boshqa hisob raqamlari ochadi;

- ✓ xodimlar o'rtasida vazifalarni taqsimlaydi, xizmat xodimlarini lavozimga tayinlaydi va lavozimdan bo'shatadi;

- ✓ o'z vakolati doirasida bo'yruqlar va farmoyishlar chiqaradi. Yagona buyurtmachi xizmati faoliyatini nazorat qilish, Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan amalga oshiriladi.

Yagona buyurtmachi xizmati belgilangan tartibda statistika va buhgalteriya hisobotini yuritadi, belgilangan muddatlarda tegishli organlarga balans hisobotlari topshiradi, soliq solish uchun zarur bo'lgan axborotlarni hamda iqtisodiy axborotlarni to'plash va ishlab chiqish umumdavlat tizimi ma'lumotlarini davlat statistika organlariga taqdim etadi.

Mulkdorlar, ya'ni xonadon (kvartira) egasi va ijrochi-yagona buyurtmachi xizmati o'rtasidagi moliyaviy-xo'jalik munosabtlarini uy-joy (kvartira)ni

boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash hamda unga kommunal xizmatlar ko'rsatish bo'yicha shartnoma asosida tartibga solinadi.

Uy-joy mulkdori uy (kvartira)ga texnik xizmat ko'rsatish bo'yicha yagona buyurtmachi tomonidan kommunal xizmatlar va uy-joyi ta'mirlash xizmatlari uchun belgilangan tariflarga muvofiq har oyning 10-kunidan kechiktirmay o'z vaqtida haq to'laydi.

Tariflar "1 kv.m. umumiy maydondagi turar-joylarni ta'minlash va ishlatish uchun to'lov tariflarini shakllantirishda xarajatlar tarkibini aniqlash hamda rentabellikning cheklangan darajasini joriy etish bo'yicha Nizomni tasdiqlash to'g'risida"gi Qaror va "Kommunal xizmatlarga tariflarni shakllantirishda xarajatlar tarkibini aniqlash va rentabellikning cheklangan darajasini joriy etish bo'yicha Nizomni tasdiqlash to'g'risida"gi Qarorga asosan belgilanadi.

Uy-joy (kvartira)ni saqlaganlik, xizmat ko'rsatganlik va ta'mirlaganlik, kommunal xizmatlar ko'rsatganlik uchun uy (xonodon) tomonidan har oyda hisob-kitob qilinadi. To'lovlar o'tgan oydan keyingi oyning 10 kunigacha to'lanadi. Kommunal xizmatlar haqi belgilangan shakldagi to'lov hujjati bo'yicha ijrochi-yagona buyurtmachi xizmati orqali to'lanadi.

Uy-joy (kvartira)ni boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash hamda unga kommunal xizmatlar ko'rsatish bo'yicha haq amaldagi Qonun hujjatlariga muvofiq, mahalliy hokimiyat organlari (Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar, shahar, tuman va Toshkent shahar hokimliklari) tomonidan tasdiqlangan tariflar bo'yicha to'lanadi.

Uy-joy-kommunal xizmatlar haqi o'z vaqtida to'lanmagan taqtda "Mulkdor", "Ijrochiga" muddati o'tkazib yuborilgan har bir kun uchun 0,1 foiz miqdorida penya to'laydi, muddati o'tkazib yuborilgan to'lov summasining 50 foizidan ortiq bo'lmagan miqdorda.

Professional boshqaruv kompaniyasi belgilari, funktsiyalari va vazifalari. Professional boshqaruv kompaniyasi mas'uliyati cheklangan jamiyati ta'sis shartnomasi va Ustav asosida hamda Boshqaruv kompaniyasi

ishtirokchilarining mablag'larini birlashtirish asosida ishlab chiqarish, tadbirkorlik, tijorat va boshqa turdagi xo'jalik faoliyatini yuritish maqsadida tashkil etildi.

Moliyaviy boshqaruv bo'yicha:

- mulkni saqlash rejalarini amalga oshirish uchun moliyaviy resurslarga bo'lgan ehtiyojni baholash;

- ayrim ish turlari, ta'mirlash bo'yicha smetalarni ishlab chiqish;

- daromadlar va xarajatlar smetalari loyihasini ishlab chiqish;

- uy-joy mulkdorlarining (uy-joy mulkdorlari shirkati a'zolarining) mulkni saqlash xarajatlarini qoplash bo'yicha to'lovlari (badallari) miqdorini hisoblab chiqish;

- daromadlar smetasi moddalariga mos holda to'lovlar (badallar) tushumi hisobini yuritish va nazorat qilish;

- uy-joy mulkdorlari shirkatlari, mulkdorlar va ular tomonidan vakolat berilgan organlar, tashkilotlar va shaxslar uchun daromadlar va xarajatlar smetasining ijrosi bo'yicha hisobotlarni tayyorlash;

- xizmat ko'rsatish va ta'mirlash bo'yicha bajarilgan ishlar uchun to'lovlarni tasdiqlash bo'yicha chiqim hujjatlarini tekshirish;

- uy-joy mulkdorlari shirkatlarining buhgalteriya hisobini va hisobotini yuritish;

- uy-joy mulkdorlari va uy-joy mulkdorlari shirkatlari uchun soliqlar, yig'imlar va majburiy to'lovlarni hisob-kitob qilish;

- auditorlik tekshiruvlarini tashkil etish.

Ma'muriy boshqaruv bo'yicha:

- ✓ davlat organlariva boshqa organlarda mulkdorlar, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari nomidan ish yuritish;

- ✓ xizmat ko'rsatish va ta'mirlash bo'yicha malakali ijrochilar, pudratchilarni izlash;

- ✓ mulkdorlar yoki ular tomonidan vakolat berilgan organlar, tashkilotlar yoki shaxslarga ishlarni bajarish (xizmat ko'rsatish) bo'yicha tanlovlar (tenderlar)

o'tkazish uchun tanlov hujjatlari to'plamini ishlab chiqish yoki bu borada yordam berish;

- ✓ uy –joy mulkdorlari shirkatlari va boshqa mijozlar uchun lavozim yo'riqnomalarini va ishlarni bajarish bo'yicha topshiriqlarni ishlab chiqish;

- ✓ mulkdorlar yoki ular tomonidan vakolat berilgan organlar, tashkilotlar yoki shaxslar uchun ishlarni bajarish (xizmat ko'rsatish) bo'yicha shartnomalar loyihalarini ishlab chiqish;

- ✓ ijrochilar, pudratchilar tomonidan shartnomalarning bajarilishini nazorat qilish, bajarilgan ishlar hajmi va sifatini baholash;

- ✓ uy-joy mulkdorlari shirkatida mulkdorlarning to'lovi (badallari) yig'imini tashkil etish;

- ✓ muddati o'tgan to'lovlar va qarzar tushumini ta'minlash;

- ✓ uy-joy mulkdorlari shirkatlari va har bir mulkdor uchun mulkni saqlash hamda daromadlar va xarajatlar smetasi ijrosi to'g'risidagi hisobotni tayyorlash;

- ✓ aholi va tashkilotlardan avariya holatlarini bartaraf etish va ta'mirlashtirish ishlarni bajarish bo'yicha buyurtmalar olinishini ta'minlash.

Maxsus xizmatlar ko'rsatish:

- ❖ mulkni rekonstruksiya va modernizatsiya qilish bo'yicha, xususan, resurslarni tejash va mulkni saqlash xarajatlarini kamaytirish yuzasidan takliflarni tayyorlash;

- ❖ ko'p kvartirali uylarda xonalarni qayta rejalashtirish, qayta jihozlash va rekonstruksiya qilish bo'yicha ekspert xulosalarini tayyorlash;

- ❖ mulkdan foydalanishda qo'shimcha daromad olish uchun takliflar ishlab chiqish;

- ❖ mulkdorlar yoki ular tomonidan vakolat berilgan organlar, tashkilotlar yoki shaxslar topshirig'iga ko'ra ijarachilarni (arendatorlar) izlash, ijara (arenda) shartnomalarini tayyorlash va ularning ijrosi ustidan nazorat o'rnatish;

- ❖ moliyaviy mablag'larni saqlash va qo'shimcha daromad olish uchun bank depozitlarida joylashtirish bo'yicha takliflarni ishlab chiqish;

❖ xonalar mulkdorlari va XUJMSHga kapital ta'mirlash, rekonstruksiya va modernizatsiya ishlari uchun banklardan va boshqa kredit tashkilotlaridan kreditlar olish uchun hujjatlarni rasmiylashtirishga ko'maklashish;

❖ sudlarda xonalar mulkdorlari, ijarachilar, yollovchilarga nisbatan uy-joy mulkdorlari shirkati nomidan ish yuritish.

3.7. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatida iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirishning yangi bosqichi

Aholi farovonligini ta'minlash, ularning o'z hayotidan mamnun bo'lib yashashlarini kafolatlash mamlakatimizda olib borilayotgan islohotlarning pirovard maqsadidir. Bunda uy-joy kommunal sohasining samarali faoliyat ko'rsatishi muhim ahamiyatga ega bo'lib, uning yangi mexanizmlarini joriy etish fuqarolar turmush darajasini yaxshilashga xizmat qiladi. Aytish joizki, mamlakatimizda kommunal xizmat ko'rsatish bo'yicha zamonaviy bozorni shakllantirish yo'lida izchil sa'y-harakatlar ro'yobga chiqarilmoqda. O'tgan davrda qabul qilingan bir qator qonunlar sohani taraqqiy toptirishning huquqiy asosi bo'layapti.

Biroq shiddat bilan o'tib borayotgan davr uy-joy kommunal sohasini yanada takomillashtirish va rivojlantirishni taqozo etmoqda. Prezidentimiz Shavkat Mirziyoyev tomonidan 2017 yil 18 aprel kuni imzolangan "Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish tizimini boshqarishni yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmon sohada olib borilayotgan ishlarni tubdan yaxshilashga qaratilgani bilan ahamiyatlidir. Unga muvofiq, O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi hamda uning tarkibida Qoraqalpog'iston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi, viloyatlar uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish boshqarmalari va Toshkent shahar uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish bosh boshqarmasi hamda ularning tumanlar (shaharlar)dagi bo'limlari tashkil etildi. Yangi vazirlik huzurida "Ko'p xonadonli uy-joy fondidan foydalanishni nazorat qilish inspeksiyasi" va ikkita davlat unitar korxonasi —

“Ko‘p xonadonli uylar, issiqlik ta‘minoti ob‘yektlari qurilishi bo‘yicha injiniring kompaniyasi” va “Suv ta‘minoti va kanalizatsiya ob‘yektlari qurilishi bo‘yicha injiniring kompaniyasi” tashkil qilinadi. Shuni ta‘kidlash lozimki, ikkinchi davlat unitar korxonasi bevosita Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligiga bo‘ysunadi.

Yuqorida ko‘rsatib o‘tilgan tashkilotlarning hududiy boshqarmalari, inspeksiyalari va mintaqalararo filiallarining faoliyati yo‘lga qo‘yiladi. Bunday yondashuv sohadagi ishlarni nafaqat respublika, balki hududlarda ham tizimli olib borish imkonini beradi. Bu esa jabhada faoliyat yuritayotgan har bir mutaxassisdan o‘z ishini tanqidiy tahlil qilish, qat‘iy tartib-intizom hamda shaxsiy javobgarlikni talab qiladi. Amalga oshirilayotgan islohotlar, avvalambor, amaldagi qonunchilikni takomillashtirishni taqozo etadi. Shu bois O‘zbekiston Respublikasining Ma‘muriy-javobgarlik to‘g‘risidagi kodeksi, Uy-joy kodeksi va “Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to‘g‘risida”gi Qonunga o‘zgartishlar hamda qo‘shimchalar kiritiladi.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “2017 - 2021 yillarda O‘zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo‘nalishi bo‘yicha harakatlar strategiyasini «Faol tadbirkorlik, innovatsion g‘oyalar va texnologiyalarni qo‘llab-quvvatlash yili»da amalga oshirishga oid davlat dasturi to‘g‘risida”gi 2018 yil 22 yanvardagi PF-5308-sonli Farmoniga muvofiq 2018 yilning 1-dekabriga qadar “Uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to‘g‘risida”gi O‘zbekiston Respublikasi Qonuni loyihasini ishlab chiqish belgilangan.

Loyihada quyidagilar amalga oshirilishi belgilangan:

- ❖ uy-joy mulkdorlari shirkatlari sohasidagi davlat boshqaruvini qayta ko‘rib chiqish;
- ❖ uy-joy mulkdorlari shirkatlarining faoliyatini tartibga solishning samarali mexanizmlarini joriy etish;
- ❖ uy-joy mulkdorlari shirkatlarining uy-joydan foydalanishda qonunchilik va me‘yoriy hujjatlarga rioya etilishidagi mas‘uliyatini oshirish choralari;

❖ uy-joy mulkdorlari shirkatlari moliyaviy-xo‘jalik faoliyati va buhgaltyeriya hisobini yuritishning soddalashtirilgan mexanizmlari;

❖ umumiy mulk ob‘yektlarini tadbirkorlik faoliyatiga keng jalb qilishni rag‘batlantiruvchi mexanizmlar nazarda tutiladi.

Bugungi kunda loyihani ishlab chiqish yuzasidan vazirlik tomonidan ish rejalar tasdiqlandi va 10 dan ortiq vazirlik idoralar va nodavlat tashkilotlardan 20 dan ziyod mutaxassislar ishtirokida ishchi guruhi tuzildi.

Shuningdek, O‘zbekiston Respublikasi Oliy Sudi tomonidan uy-joy Kodeksini yangi taxrirda qabul qilish rejalashtirilgan bo‘lib, tegishli vazirlik idoralar tomonidan ishchi guruhi shakllantirilmoqda.

Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatishning sifati nafaqat mas‘ul tashkilotlar faoliyatiga, balki fuqarolarning o‘zlariga ham bog‘liqligini hayotiy misollar orqali ko‘rmoqdamiz. Bu, o‘z navbatida, deputatlardan parlamentda tegishli Qonun loyihalarini ko‘rib chiqish jarayonida uy-joy kommunal sohasidagi mavjud muammolarni bartaraf qilishga alohida e‘tibor qaratish lozimligini ko‘rsatadi. Fuqarolar o‘rtasida targ‘ibot-tashviqot ishlarining olib borilishi ham hech shubhasiz, bu borada dolzarb ahamiyatga ega. Binobarin, odamlarning qonunlar mazmun-mohiyatidan-xabardorligi, huquqiy madaniyatining yuksakligi sohadagi muammolarga o‘z vaqtida va samarali yechim topishga ko‘maklashadi.

Masalan, deputatlar joylarda haqiqiy ahvolni o‘rganish chog‘ida aholi tomonidan ko‘p xonadonli uylardan foydalanish jarayonida belgilangan texnik tartibga rioya etmay, tegishli organlar bilan kelishmasdan o‘zboshimchalik bilan qaytadan rejalashtirib olganliklari kabi holatlarga ham guvoh bo‘lishmoqda. Fuqarolar bunday harakatlar qanday oqibatlarga olib kelishini, nafaqat o‘z oilasi, balki atrofdagilarga ham jiddiy zarar keltirishi mumkinligini ko‘p hollarda tasavvur ham qilmaydilar. Farmonda belgilanganidek, ko‘p xonadonli uylarni saqlash va ulardan foydalanish qoidalariga rioya etilishini nazorat qilish juda o‘rinli bo‘lib, bu fuqarolarning xavfsiz muhitda yashashiga zarur shart-sharoit yaratadi. Umuman aytganda, ushbu Farmonning ijrosi uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish sifatini tubdan yaxshilashga imkon beradi.

IV BOB. XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARINING ASOSIY VAZIFALARI VA ULARNI AMALGA OSHIRISHNI TASHKIL ETISH

4.1. Kommunal-maishiy xizmatlarni tashkil etishda shirkatlarning roli

Mamlakatimizda Prezidentimiz Shavkat Mirziyoyev rahnamoligida amalga oshirilayotgan barcha islohotlar zahirida inson manfaatlarini ta'minlashdek ezgu maqsad turadi. Kommunal-maishiy sohadaagi kommunal xizmatlar esa har bir fuqaroga dahldor bo'lgan muhim masalalarni o'z ichiga oladi. Bu borada hayotga tadbiq etilayotgan tub o'zgarishlar, birinchi navbatda, ko'rsatilayotgan xizmatlar sifatini va xalqimiz turmush farovonligini oshirishga qaratilgan. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari (XUMSH) faoliyatida esa sohada amalga oshirilayotgan ishlar yaqqol aks etib turadi.

Mamlakatimizda ko'p xonadonli uylarni boshqarish tizimida o'lgan o'zgarishlar ro'y bermoqda: ko'p uyli shirkatlar kichiklashtirilib, ko'proq bir uyli xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari, ular bilan bir vaqtda professional boshqaruv kompaniyalari tashkil etilmoqda. Bugungi kunda amalga oshirilayotgan islohotlarni yanada chuqurlashtirish uchun yangicha yondashuvlar kerak. Mamlakatimiz rahbariyati tomonidan sohani rivojlantirish maqsadida o'z vaqtida ko'rilgan choralar tufayli ijobiy natijalarga erishilmoqda. Istiqlool yillarida kommunal xo'jaligini isloh qilish, uy-joy fondidan foydalanish va unga xizmat ko'rsatish tizimiga bozor mexanizmlarini joriy etish bo'yicha yuzdan ortiq me'yoriy-huquqiy hujjatlar qabul qilindi. Soha oldida aholiga sifatli kommunal xizmatlar ko'rsatish, professional boshqaruv kompaniyalari va kommunal xizmatlarning moddiy-texnika bazasini mustahkamlash, XUMSH rahbarlarining malakasini oshirish kabi ko'plab dolzarb muammolar turibdi. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining Toshkent shahrida aholiga kommunal xizmatlar ko'rsatish uchun yanada qulay shart-sharoitlar yaratish maqsadida professional boshqaruv kompaniyalarini jadal tashkil etishga bag'ishlangan majlisida ushbu masalalarni hal etish yo'llari amalga oshirilmoqda.

Uy-joy-kommunal xo‘jaligini rivojlantirishning muhim yo‘nalishlarini amalga oshirish uchun zarur moliya, soliq imtiyozlari va preferentsiyalar berildi.⁹

Mamlakatimizda kommunal xizmat ko‘rsatish tizimini modernizatsiya qilish va texnik qayta jihozlash, uy-joy fondini zamonaviy hisobga olish priborlari bilan ta‘minlash bo‘yicha izchil ishlar amalga oshirilmoqda. Ushbu muhim ishlarning muvaffaqiyatli bajarilishi faqat mahalliy davlat boshqaruvi organlari yoki tajribali raisga emas, balki uy egalarining tashabbuskorligi, faolligi, yashayotgan uyining obod, toza hamda issiq bo‘lishi uchun nechog‘li harakat qilishiga ham bog‘liq. Eng muhimi, har bir odam qilinayotgan va bajarilishi ko‘zda tutilayotgan barcha ishlar u va oilasi uchun, turmush darajasi hamda sifatini yanada oshirish maqsadida amalga oshirilayotganini anglab etishi darkor. Buning uchun esa fuqarolarning huquqiy madaniyati va faolligini oshirishga doir ishlarni izchil davom ettirish kerak. Uy-joy-kommunal sohani zamonaviy uskunalar va texnologiyalar bilan ta‘minlash, ushbu sohada mehnat qilayotgan xodimlar malakasini oshirish, XUJMSH rahbarlarining ishchanlik qobiliyatini kuchaytirish belgilangan maqsadlarga erishish imkonini beradi. Bu borada ishlab chiqilgan chora-tadbirlar esa aholiga kommunal xizmat ko‘rsatish sifatini oshirish, ko‘p xonadonli uy-joylarning texnik holatini yaxshilashga va samarali faoliyat yuritishiga xizmat qiladi. Respublika aholisining sifatli uy-joy kommunal xizmatlari bilan qamrab olinishini tubdan yaxshilash, uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish sohasida barcha tashkilotlarning o‘zaro hamkorligi uyg‘unlashgan texnologik zanjirini shakllantirish asosida uy-joy fondidan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish, ko‘p xonadonli uylarning saqlanishi talablariga rioya etilishi ustidan texnik nazoratning samarali tizimini yaratish, shuningdek, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining ish sifatini oshirish va moliyaviy-iqtisodiy barqarorligini ta‘minlash maqsadida: O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi va uning tarkibida Qoraqalpog‘iston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi, viloyatlar uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish boshqarmalari va Toshkent shahar uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish

⁹Sifatli va o‘z vaqtida xizmat ko‘rsatish davr talabi- O‘zbekiston Milliy Axborot Agentligi. 2018 yil.

bosh boshqarmasi hamda uning tuman (shahar) bo'limlari tashkil etildi. Quyidagilar davlat boshqaruv organi sifatida mazkur **vazirlikning asosiy vazifalari va faoliyat yo'nalishlari** etib belgilandi:

- ❖ uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasida yagona davlat siyosati yuritish va idoralararo muvofiqlashtirishni amalga oshirish;

- ❖ ko'p xonadonli arzon uy-joylar qurish davlat dasturlarining hayotga tatbiq etilishini ta'minlash, bunday uy-joylarni, suv ta'minoti, kanalizatsiya, issiqlik ta'minoti ob'yektlarini barpo etish bo'yicha buyurtmachi vazifasini bajarish, eski va avariya holatidagi uylarni buzishni tashkil etish;

- ❖ uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini muvofiqlashtirish, ko'p xonadonli uy-joy fondini saqlash, undan foydalanish va ekspluatatsiya xarajatlarini belgilash talablariga, ko'p xonadonli uylardan texnik foydalanish qoidalari va me'yorlariga rioya etilishini nazorat qilish, ko'p xonadonli uylarga tutash hududlarni sanitariya me'yorlari, qoidalari va gigiena normativlariga muvofiq holatda saqlash;

- ❖ aholi punktlarini rivojlantirish sxemalari va bosh rejalari bilan bog'liq holda, suv ta'minoti hamda kanalizatsiya ob'yektlarini rivojlantirish, modernizatsiya va rekonstruksiya qilish dasturlarini ishlab chiqish, hamda ularning sifatli amalga oshirilishini tashkil etish, soha tashkilotlari faoliyatini muvofiqlashtirish va boshqarishni ta'minlash;

- ❖ uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish tizimiga resurs va energiya tejaydigan texnologiya hamda uskunalarni joriy etish, jumladan, uy-joy kommunal xo'jalik ob'yektlarini zamonaviy hisobga olish-o'lchash priborlari bilan ta'minlash, qurilish-montaj ishlari tannarxini kamaytirish imkonini beradigan mamlakatimizda ishlab chiqarilgan zamonaviy, sifatli qurilish materiallari va buyumlaridan keng foydalanish;

- ❖ uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasiga oid me'yoriy-huquqiy bazani takomillashtirish bo'yicha takliflar ishlab chiqish, rivojlangan xorijiy davlatlarning ilg'or tajribasi hisobga olingan holda, uy-joy kommunal xizmat ko'rsatishning zamonaviy shakl va usullarini ishlab chiqish hamda joriy etish.

4.2. Ko‘p kvartirali uylarda umumiy mulkni boshqarish va qo‘shimcha xizmatlar

Kommunal xo‘jalik va uy-joy fondining e-kommunal.uz. portali 2012 yil 21 martda qabul qilingan “Zamonaviy axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini yanada joriy etish va rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi qaror ijrosini ta‘minlash doirasida yaratildi. Portalning asosiy vazifasi hokimiyatlarning o‘zaro, aholining uy-joy-kommunal soha va kommunal xizmat vakillari, shuningdek, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining sohaning yuqori tashkilotlari bilan hamkorligini yanada takomillashtirishdir. Maqsad – interfaol va axborot xizmati ko‘rsatish orqali kommunal xizmatning aholi, tadbirkorlik sub’yektlari bilan o‘zaro hamkorlik qilishi uchun yagona axborot makonini tashkil etish, kommunal xizmatlar faoliyatida oshkoralikni ta‘minlashdan iborat. Portal yordamida iste‘molchilarga interfaol xizmatlar ko‘rsatish maqsadida kommunal xizmat va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyati avtomatlashtirildi.

Portal kommunal sohaga oid ko‘plab axborot xizmatlarini taqdim etadi. Bu yerda yangiliklar, bajarilayotgan ta‘mirlash ishlari haqida axborot, kommunal xizmat ko‘rsatish jadvali, sohaga doir masalalarni tartibga soladigan me‘yoriy-huquqiy hujjatlar bilan tanishish, kommunal xizmat telefon raqamlarini olish mumkin. Portal yordamida iste‘molchilar o‘zining joriy hisob raqami haqida bilishi, "SMS-to‘lov" elektron tizimi orqali ko‘rsatilgan xizmatlar uchun pul to‘lashi, tegishli davlat organlariga murojaat qilishi mumkin.

Uy-joy xo‘jaligi sohasida faoliyat ko‘rsatayotgan davlat organlari faoliyatini avtomatlashtirish borasida ulkan ishlar amalga oshirilmoqda, turli loyihalar, xususan, “Yordam” mobil ilova loyihasi hayotga tadbqiq etildi. Uning yordamida foydalanuvchi o‘z murojaatini mobil telefon orqali davlat organiga yuborishi mumkin. Amaliyot mazkur loyiha samarali ekanini isbotladi.

Shuningdek, markaz hokimliklar bilan ham yaqin hamkorlik o‘rnatgan. Ular uchun uy-joy xo‘jaligi sohasini monitoring va tahlil qilish bo‘yicha axborot tizimlari ishlab chiqilmoqda. Kommunal xizmatlar bilan **billing** tizimlar ishlab

chiqish va joriy qilish ishlari yo‘lga qo‘yilgan, kommunal xizmatlar haqini to‘lash uchun elektron to‘lovlar tizimi integratsiyalashtirilmoqda. Loyihalar ko‘p, ammo bitta portal yordamida hamma narsani avtomatlashtirib bo‘lmaydi. Shu bois uy-joy-kommunal xo‘jaligini rivojlantirish va avtomatlashtirish sohasida tegishli barcha xizmatlar bilan birgalikda ishlanmoqda.¹⁰

“Billing” so‘zi ingliz tilidan olingan bo‘lib **“Bill”** o‘zbek tilida **“Hisob”** degan ma‘noni anglatadi. Ya‘ni **“Billing”** tizimi ko‘rsatilgan xizmatlar uchun hisob-kitobni yurutuvchi yarim avtomatlashtirilgan axborot tizimi. Billing tizimi:

- ✓ Aholidan kommunal va boshqa to‘lovlarni qabul qilish;
- ✓ Nazoratchi-yollanma kassirlarni to‘lov pattalari va terminallari bilan ta‘minlash;
- ✓ Nazoratchi-yollanma kassirlar tomonidan undirilgan pul mablag‘larini qabul qilish;
- ✓ To‘lovlarni billing tizimi orqali iste‘molchining shaxsiy hisob raqamlariga kiritish;
- ✓ Kunlik pul tushimi to‘g‘risida tezkor ma‘lumotni shakllantirish;

Real vaqt rejimida to‘lov bankomatlari orqali va mobil aloqa vositalari yordamida ko‘rsatilgan xizmatlar uchun iste‘molchilardan to‘lovlarni qabul qilish.

Operator:

- Taqdim etilgan ma‘lumotlarni tahlil etish va billing tizimiga kiritish;
- Suv hajmi iste‘molini tahlil qilish;
- Debitor va kreditor qarzdorlikni kamaytirish;
- Hisoblagichlarni davlat qiyoslashidan o‘tkazish bo‘yicha ma‘lumotlar taqdim etish.
- Ishchi xodimlarni billing tizimdagi ma‘lumotlar bilan ta‘minlash;

Ishlab chiqarilgan va yetkazib berilgan suv xajmi nazorati:

- * Ishlab chiqarilgan va sotilayotgan suv hajmi orasidagi yuqotishlarni kamaytirish hamada to‘g‘ri hisob-kitob tizimini nazorat qilish;
- * Suv bosimini me‘yoriy ta‘minlab berish;

¹⁰E-kommunal.uz: qulay va ishonchli. O‘zbekiston Milliy Axborot Agentligi.

- * Tarmoqdagi avariya holatlarni o‘z vaqtida aniqlash;
- * Suv uzatib beruchi nasoslar faoliyatini nazorat qilish;
- * Elektr energiyasiga bo‘ladigan sarf xarajatlarni qisqartirish;

Erishiladigan natijalar:

- * Ichimlik suvini to‘g‘ri nazorat qilish orqali uning tejamkorligiga erishish;
- * Ko‘rsatilayotgan xizmatlar hisob-kitobida inson omilini kamaytirish bilan suv hisoblash aniqliligiga erishish;
- * Sotilgan suv xajmi va to‘lovlarni avtomatik ravishda nazorat qilish;
- * Hujjatlar shakillantirishda ma’lumotlar tezligini va sifatini tubdan yaxshilash;
- * Iste’molchilar kesimida manzilli ro‘yxat shakillantirish orqali debitor va kreditor qarzdorliklarni kamaytirish.

4.3. O‘zbekistondagi uy-joy mulkdorlari shirkatlarining o‘ziga xos xususiyatlari

O‘zbekiston Respublikasida shirkatlar qisqa muddatda va asosan kvartiralar mulkdorlarining emas, aksincha xokimiyat organlarining tashabbusi bilan tashkil etilishi hamda shirkat tashkil etilishining ma’muriy usuli va bundan aholi o‘rtasida oldindan tushuntirish ishlari olib borilmaganligi shunga olib keldiki, kvartiralar mulkdorlari shirkatlarni o‘zlarining manfaatlari uchun yaratilgan deb bilmadilar. Mulkdorlar shirkatlarni hanuzgacha yangi nom ostidagi sobiq JEKlar deb hisoblashadilar. Oqibatda ko‘p kvartirali uylardagi umumiy mulkka nisbatan o‘z huquq va majburiyatlarini yaxshi bilmasligi, o‘zlarining shirkatdagi amaliy rolini hamda uyga xizmat ko‘rsatish sifatiga ta’sir ko‘rsatish imkoniyatlarini to‘liq angalamasligida namoyon bo‘ladi.

Agarda ko‘p kvartirali uylardagi mulkdorlar o‘zlarini mulk-uy egasi deb hisoblamas ekan ular uyning holati uchun mas’uliyatni anglamaydilar, moliyaviy va energiya resurslaridan, uy-joy fondidan foydalanish xarajatlari bo‘yicha

majburiyatlarni to'liq tushunmaydilar. O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kodeksiga muvofiq turar-joy fondini boshqarish quyidagilar tomonidan amalga oshirilishi mumkin:

- uy-joy mulkdori tomonidan;
 - ko'p xonadonli uy xonadoni mulkdorlari tomonidan;
 - boshqaruv tashkiloti yoki boshqaruvchi tomonidan;
 - boshqaruvchi (ijrochi direktor) – jismoniy shaxs, shu jumladan xususiy tadbirkor tomonidan (shirkat bilan tuzilgan shartnomaga muvofiq);
- respublikamizda shirkatlarning qisqa muddatda tashkil etilishi mamlakatimizdagi uy-joy mulkdorlarning boshqa mamlakatlardagi uy-joy egalari birlashmalaridan jiddiy farqlanishiga olib keldi:

Shirkatlarning yirik hajmi - ko'pchilik mamlakatlarda xonadonlar egalari alohida olingan uy asosida birlashadilar. Respublikamizda o'rtacha UMSHlarning shakllanish jarayonida 20 tadan 40 tagacha ko'p qavatli uylar birlashtirilgan. Ulardagi xonadonlar 1000-2500 mulkdorlarga tegishli bo'lib, ba'zan UMSH tarkibidagi uylar soni 50 tadan 70 tagacha yetgan.

Uy-joylar boshqaruvining ma'muriy tamoyillari ustivorligi - yirik shirkatlarda demokratik boshqaruvni ta'minlash imkonining yo'qligi yoki bu masalani amalga oshirish juda mushkul. Har bir uy egasi – shirkat a'zosining shaxsan qatnashuvini ko'zda tutuvchi umumiy yig'ilishlar o'rniga uylar vakillari – “uy qo'mitalari” yig'ilishi uyushtiriladi. Ko'p hollarda shirkatga ko'p kvartirali uylardan uydagi kvartiralar egalari tomonidan saylanmagan, balki mahalla qo'mitasi yoki shirkat boshqaruvi raisi tomonidan tayinlangan bitta odam vakil sifatida yo'llanadi.

Shu tarzda yirik shirkatlarda barcha mulkdorlar ishtirokida qaror qabul qilish o'ringa tor doiradagi kishilar tomonidan qaror qabul qilish hollari kuzatiladi.

Agar shirkat mohiyatan demokratik tamoyillar asosida ish ko'rsa, biroq mulkni boshqarish va xizmat ko'rsatishga yetarli darajada professional yondashmagani oqibatida uyni saqlash darajasi past bo'lsa, bu ham uyda istiqomat qiluvchi kishilar manfaatlariga mos kelmaydi.

Uy-joy mulkdorlari shirkatida demokratik o'zini o'zi boshqarish tizimiga ega bo'lib, Qonunda demokratik o'zini-o'zi boshqarish tizimi batafsil ta'riflangan. Uy-joy mulkdorlari shirkati bitta uy asosida tashkil etilgan holda yaxshi natija beradi. Biroq qonunda O'zbekistonga xos bo'lgan xususiyat – bir necha uylar mulkdorlarini birlashtiruvchi boshqaruv tizimiga ta'rif berilmagan.

Qonunga muvofiq uy-joy mulkdorlari shirkati – o'z nizomi asosida faoliyat yurituvchi mustaqil notijorat tashkilotdir. XUJMSH ko'p kvartirali uylarda umumiy mulkning saqlanishi uchun javob beradi va mustaqil ravishda umumiy yig'ilishda mulkni saqlash bo'yicha ish rejasi va uyning texnik holati va mulkdorlarning moliyaviy imkoniyatlaridan kelib chiqqan holda shu maqsadlarga mo'ljallangan to'lovlar hajmini tasdiqlash huquqiga ega. Davlat hokimiyati organlarining XUJMSHning ichki ishlariga aralashuvi qonunchilikda belgilanmagan. Biroq shirkatlar ko'pgina hollarda belgilangan rejalarni (ta'mirlash ishlari, kuz-qish mavsumiga tayyorgarlik, to'lovlarni yig'ish va h.k.) o'z vaqtida bajara olmaydilar. O'zbekistonda shirkatlar tuzilish jarayoni tez sur'atlar bilan hamda salmoqli ma'muriy resurslarini jalb qilgan holda davom etmoqda.

Shirkatning o'ziga xos xusiyati shundaki- turar-joylar mulkdorlarining tashabbusi bilan tashkil etiladi, **notijorat tashkiloti** bo'lib, o'z ustaviga muvofiq o'zini o'zi boshqarish asosida faoliyat ko'rsatadi (XUJMSHQ 3-modda).

Nodavlat notijorat tashkiloti — jismoniy va yuridik shaxslar tomonidan ixtiyoriylik asosida tashkil etilgan, daromad (foyda) olishni o'z faoliyatining asosiy maqsadi qilib olmagan hamda olingan daromadlarni (foydani) o'z qatnashchilari (a'zolari) o'rtasida taqsimlamaydigan o'zini-o'zi boshqarish tashkilotidir.

Matlubot kooperativi tushunchasi bu - ishtirokchilarning moddiy (mulkiy) ehtiyojlarini qondirish maqsadida fuqarolarning a'zolikka asoslangan ixtiyoriy birlashmasi hisoblanib, bu birlashuv uning a'zolari tomonidan o'z mulkiy (pay) badallarini qo'shish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Matlubot kooperativining nomida uning faoliyatining asosiy maqsadi ko'rsatilishi, shuningdek «kooperativi» so'zi yoki «matlubot uyushmasi» yoxud «matlubot jamiyati» degan so'zlar bo'lishi kerak (F.K. 73-modda).

Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatining xususiyatli tomoni - shirkat uy-joy fondini birgalikda boshqarish va uning saqlash, asrash va ta'mirlashni, ko'p kvartirali uydagi turar-joylar mulkdorlarining umumiy mol-mulkidan foydalanilishini ta'minlash uchun tashkil etiladi (XUMSH.Q. 4-modda).

Shirkat tashkil etilmagan ko'p kvartirali uyni boshqarish boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan ko'p kvartirali uydagi turar-joylar mulkdorlari umumiy yig'ilishining qarori asosida tuziladigan shartnomaga muvofiq amalga oshirilishi mumkin (U.J.K.138-modda).

4.4. O'zbekiston uy-joy mulkdorlari shirkatlarida amalga oshirilayotgan ishlar va rivojlanishi tendensiyasi

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 24 apreldagi Respublikaning barcha shahar va tumanlari bo'yicha ko'p qavatli uy-joylarni tartibga keltirish bo'yicha PQ-2922-son qarori qabul qilingan.

Qarorga muvofiq 2017-2021 yillarda:¹¹

- ko'p xonadonli uylarning 11 mln. 709 ming kv.m. tom qismini, 18 697 ta uylarning ichki muhandislik tarmoqlarini, 66 079 ta kirish yo'laklarini ta'mirlash;

- 33 146 ta ko'p xonadonli uylarga tegishli hududlarni obodonlashtirish, 6 861 ta yangi bolalar maydonchalarini qurish va 7 663 tasini ta'mirlash, 3 mln. 538 ming kv.m. trotuarlarni beton qorishmasi bilan qoplash, 3 017 ta lift uskunalari ta'mirlash va almashtirish belgilangan. Ushbu maqsadlarga jami 1 trln. 281 mlrd. so'm mablag'lar yo'naltirilishi rejalashtirilgan.

2017 yil dasturiga muvofiq 9915 ta uyning 4,3 mln. kv.m tom qismi (100%) va 9300 ta (117%) uyning yerto'la qismi ta'mirlandi, 21,5 (112%) mingta pod'yездlar ta'mirlandi. 11,2 mingta (106%) kirish yo'laklariga temir eshiklar va kodli qulflar o'rnatildi, hamda 123 ming kv.m. (121%) framugalarga oynalar o'rnatildi.

¹¹ Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligining 2018 yil statistik ma'lumotlari.

Natijada, 1,1 mln. nafar aholining turmush tarzi va yashash sharoitlari tubdan yaxshilandi. Ushbu maqsadlarga tijorat banklari tomonidan 3 588 ta xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlariga 586,6 mlrd. so‘m miqdorida (rejaga nisbatan – 521,9 mlrd. so‘m (112,4%)) imtiyozli kredit mablag‘lari ajratildi.

2018 yil hisobot davriga 6944 ta ko‘p qavatli uy-joylarning 3 mln. 474 ming kv.m tom qismi (56%), 5588 ta yerto‘la (85%), 18052 ta kirish yo‘laklari (72%), 96 199 ta framugalarga oynalar solish (52%), 433 ta lift moslamalari (75%), 11 024 ta elektr taqsimlovchi shitlari (86%), hamda 655 mingdan ortiq (78%) tik quvurlari ta‘mirlanmoqda.

Ushbu maqsadlarga XUJMSHlarga tijorat banklari tomonidan 453 mlrd. 638,0 mln. so‘m (78%) imtiyozli bank kreditlari jalb etildi.

Shu bilan birga, ko‘p qavatli uy-joy fondi tutash hududlarni obodonlashtirish maqsadida:

- 12 mlrd. 998 mln.so‘m hajmdagi ishlar bajarildi, ushbu mablag‘lar evaziga 161 dona bolalar maydonchalari qurildi (reja - 324 dona (51%)) va ta‘mirlandi;

- 6 kmdan ziyod (85%) irrigatsiya tarmoqlari ta‘mirlandi, 70,8 ming kv.m. (54%) trotuarlarni beton qorishmasi bilan qoplandi va uy-joy hududlarida 232 ta (67 %) yoritish tizimi o‘rnatildi;

- Buxoro, Jizzax va Sirdaryo viloyatlarida jami 566 dona (72%) tandirxona va 555 dona sanitar uzellar (51 mlrd.so‘m) qurilishi davom etmoqda (81%);

- Toshkent shahridagi uy-joylarda jami 162 dona (22,3 mlrd. so‘m yoki rejaga nisbatan 100%) yangi liftlar o‘rnatilmoqda.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining tashriflari davomida berilgan topshiriqlarga asosan Surxondaryodagi barcha 526 ta ko‘p qavatli uy-joylar va Yangiyo‘l shahridagi mavjud 241 ta ko‘p qavatli uy-joylar 5 yillik dasturida belgilangan ishlar muddatidan avval joriy yilda to‘liqligicha ta‘mirdan chiqarish choralari ko‘rilmoqda.

Bundan tashqari, 2018 yilda **“Obod qishloq”** dasturi doirasida Respublika bo‘yicha 416 ta qishloqlarda joylashgan 1227 ta (58%) ko‘p qavatli uylarni ta‘mirlash ishlari olib borilib, ularning hududida 4685 ta (98,5%) noqonuniy qurilmalar buzilgan.

Tasdiqlangan dasturlar doirasida ko'p qavatli uy-joylarni saqlash va ta'mirlash ishlarini sifatli tashkil qilish maqsadida vazirlik tizimidagi 90 ta "Ta'mirlash-tiklash xizmati" davlat unitar korxonalari tashkil etildi.

Aholiga sifatli kommunal xizmatlarni ko'rsatish maqsadida **dispetcherlik xizmatlari** tashkil etilib, quyidagi ishlarni amalga oshirilmoqda:

- Innovatsion texnologiyalarini (IT) joriy qilish sohasida Yagona hisob-kitob markazi (YAHKM) tizimiga ulanish, to'lovlarni elektron bank to'lovi orqali amalga oshirish ishlari olib borilib, yagona axborot tarmog'iga birlashtirilmoqda (kommunal xizmatlar, to'lovlar bo'yicha ma'lumotlar bazasini yaratish);

- Eksperiment doirasida Olmazor tumanida suv ta'minoti va issiqlik ta'minoti tashkilotlarining aholi bilan ishlash va hisob-kitoblar sohasidagi faoliyatini avtomatlashtirish uchun mo'ljallangan "Suv iste'moli va issiqlik ta'minotini hisobga oluvchi Billing tizimi" axborot tizimi ishlab chiqildi;

- "Suv iste'moli va issiqlik ta'minotini hisobga oluvchi Billing tizimi" bu abonentlarni hisobga olish bo'yicha axborotlarni yig'ish, ishlov berish va saqlash, pul mablag'larining hisoblanishi va tushishi, abonentning shaxsiy hisobiga pul mablag'lari tushganda avtomatlashtirilgan tarzda nazorat qilish nazarda tutilgan;

- Naqd pulsiz to'lov shakllarini boshqarish, avval amalga oshirilgan to'lovlar to'g'risida, qarzdorlik mavjudligi to'g'risida axborot va axborot xarakteriga ega boshqa ma'lumotlarni real vaqt rejimida taqdim qiluvchi tizim ishlab chiqildi;

- Kommunal xizmat ko'rsatishning hamma sohalari (elektr ta'minoti, ichimlik suvi, oqova suv, issiqlik ta'minoti) avariya-dispetcherlik xizmatlarining faoliyatini muvofiqlashtirish bo'yicha tuman yagona dispetcherlik xizmati yaratilmoqda va faoliyatini tashkillashtirish, ularni yagona vertikal tizim bo'yicha boshqarishni ta'minlash ishlari olib borilmoqda. Eksperiment tariqasida Toshkent shahrining Olmazor va Mirzo Ulug'bek tumanlarida amalga oshirildi.

- Kommunal xizmat ko'rsatish sohasida yuz bergan avariyalarni tegishli avariya guruhlari tomonidan tezkor bartaraf qilish, aholidan tushadigan buyurtmalarni hisobga olishni avtomatlashtirilgan tarzda olib borish va ularni bartaraf qilish bo'yicha harakatlarni tashkillashtirish, avariya vaziyatlarini prognozlash imkoniyati paydo bo'ldi.

V BOB. TURAR-JOY BINOLARI VA ULARNING ASOSIY KONSTRUKTIV TUZILISHI

5.1. Foydalanish maqsadlariga ko'ra binolar va inshootlar klassifikatsiyasi

Fuqaro va sanoat binolari hamda inshootlari ko'rinishlari, fazoviy ko'rsatkichlari, vazifalari va ularga qo'yilgan talablar bo'yicha ma'lum ta'rif va tushunchalarga ega. Quyida shu masalani sodda va tushunarli ko'rinishda ifodalash uchun tegishli ta'riflar va tushunchalar keltirilgan.

Bino - kishilarning biror ish faoliyatiga mo'ljallangan va moslashtirilgan, ichki fazoga-bo'shliqqa ega bo'lgan yer usti inshooti bo'lib, insonning doimiy yashash joyi va faoliyati uchun mo'ljallangan bo'ladi. Foydalanish maqsadiga ko'ra bino va inshootlar ikki guruhga, ishlab chiqarish va noishlab chiqarish ob'yektlariga bo'linadi. Binolar turar-joy binolari, maktablar, kinoteatrlar, do'konlar, bolalar bog'chalari, ishlab chiqarish ustaxonalari, teatrlar, shifoxonalar va boshqalarni o'z ichiga oladi.

Inshoot - jamiyatning moddiy hamda ma'naviy ehtiyojlarini qondirish uchun kishilar tomonidan bunyod etilgan barcha qurilmalar. Texnik (maxsus) maqsadlar uchun quriladigan (ko'priklar, kanallar, tunnellar, ustunlar, temir yo'llar, to'g'onlar, suv o'tkazgichlari, siloslar, transport tanklari, hovuzlar, kabel kanallari, gaz tanklari, tutun va ventilyatsiya quvurlari) inshootlar hisoblanadi. Inshootlar funksional maqsadlariga ko'ra qo'yidagilarga bo'linadi:

- ♦ tashish - transportning turli usullari uchun (ko'priklar, yo'l o'tkazgichlar, yo'l o'tkazgichlar, temir yo'llar va magistral yo'llar);
- ♦ ombor - xom ashyo, materiallar, uskunalar, yoqilg'i saqlash uchun;
- ♦ suv xo'jaligi - suv olish, suvni tozalash, aylanma vodoprovod, nasos stantsiyalari;
- ♦ gidravlik muhandislik - to'g'on, suv omborlari, kanallar, suv o'tkazgichlari;
- ♦ aloqa vositalari, elektr uzatish liniyalari, turli turdagi mahsulotlar uchun quvurlarni tashish;

♦ sport va dam olish maskanlari - stadionlar, yo‘llar, sport turlari bo‘yicha yo‘llar.

Muhandislik inshootlari - amaliy ish faoliyatida foydalaniladigan, binolarga aloqasi bo‘lmagan inshootlar: to‘g‘onlar, ko‘priklar, televizion minora, tunellar, metropoliten, turli mahsulotlarni saqlaydigan katta hajmdagi idishlar va boshqalar.

Binolar quyidagi qismlardan tashkil topishi mumkin:

1. Hajmiy elementlar, ya'ni bino hajmining yirik qismlari (alohida xonalar, sanitariya kabinalari va h.k.).

2. Konstruktiv elementlar, ya'ni bino tuzilishini belgilovchi asosiy qismlar (poydevorlar, devorlar, to‘sinlar, qavatlararo yopmalar, yopmalar, tomlar va boshqalar).

3. Qurilish ashyolari, ya'ni konstruktiv elementni tashkil etuvchi, nisbatan kichik qismlar (g'isht, beton, oyna, po‘lat, armatura va boshqalar).

Mohiyatiga ko‘ra binolar qo‘yidagi turlarga bo‘linadi- turar-joy binolari (yotoqxona, mehmonxona, turar-joy binolari va boshqalar), ijtimoiy va sanoat binolari.

Jamoat binolari va inshootlari aholi uchun ijtimoiy, maishiy, madaniy va kommunal xizmatlarni ko‘rsatadigan turli xil muassasalar va korxonalar uchun mo‘ljallangan. Aholiga har qanday xizmat ko‘rsatishni ta'minlaydigan bolalar bog'chalari, kunduzgi maktablar, do‘konlar, umumiy ovqatlanish korxonalari, maishiy xizmat ko‘rsatish korxonalarini qabul qilish markazlari, o‘yin va sport ob'yektlari va boshqalar.

Ma'muriy binolar - bu davlat, xo‘jalik, jamoat tashkilotlari va muassasalari ma'muriy apparatlarining ishi uchun muhitni yaratishning umumiy me'moriy vazifasi bilan birlashtirilgan tuzilmalar.

Binolar quyidagi ko‘rsatkichlariga ko‘ra har xil kategoriyalarga bo‘linadi.

Vazifasiga ko‘ra:

1. Fuqaro (turar-joy va jamoat) - kishilarning maishiy va jamoatchilik ehtiyojlariga mo‘ljallangan binolar.

Turar-joy binolari - doimiy yashash uchun qurilgan hovli, ko'p xonadonli uylar, yotoqxonalar, mehmonxonalar va b.

Jamoat binolari - ma'muriy, o'quv, madaniy-maishiy, savdo, kommunal xo'jalik, sport va boshqa turdagi binolar.

Tijorat binolar - biznesni yuritish uchun foydalaniladigan (sotish va h.k.);

Ishlab chiqarish - ishlab chiqarishni tashkil etishda foydalaniladi;

2. Sanoat binolari - biror sanoat mahsulotini ishlab chiqarishda mehnat jarayonini amalga oshirish uchun mo'ljallangan va ichiga ishlab chiqarish qurollari joylashtirilgan binolar (ustaxonalar, omborxonalar, garajlar, elektrostantsiyalar, tsex binolari va boshqalar).

3. Qishloq xo'jalik binolari - qishloq xo'jaligi ehtiyojlarini qondirish uchun foydalaniladigan binolar (molxona, parrandaxona, issiqxonalar, qishloq xo'jaligi mahsulotlarini saqlaydigan omborxonalar va boshqalar)

Devor materialiga ko'ra:

- 1.G'isht devorli.
- 2.Tosh devorli.
- 3.Paxsa devorli.
- 4.Yog'och devorli va h. k.

Ko'rinishi va o'lchamiga ko'ra:

- 1.Mayda elementlardan tuzilgan - g'isht, sopol blok, mayda blok va h.k.
- 2.Yirik elementlardan tuzilgan - yirik bloklar, panellar, hajmiy blok va h.k.

Binolarning qavatlar soniga ko'ra:

- 1.Kam qavatli - 1-2 qavatli.
- 2.O'rtacha qavatli - 3-5 qavatli.
- 3.Ko'p qavatli - 6-10 qavatli.
- 4.Juda baland- 11-25 qavat.
- 5.Osmono'par - 30 qavatdan baland.

Umrboqiyligi bo'yicha: binoning mustahkamligi va barqarorligini to'liq saqlab turadigan vaqt bilan belgilanadi va qurilish materiallarining

mustahkamligiga bog'liq. Binolarning xizmat muddatiga qarab binoning to'rt darajali mustahkamligi mavjud:

- I. Xizmat davri 100 yildan ortiq.
- II. Xizmat davri 50 yildan 100 yilgacha.
- III. Xizmat davri 20 yildan 50 yilgacha.
- IV. Xizmat davri 5 yildan 20 yilgacha.

Yong'in havfsizligi bo'yicha (qurilish ashyolari va konstruksiyalarning yonish darajasiga qarab):

- I. Yonmaydigan.
- II. Qiyin yonadigan.
- III. Yonuvchi.

Olovbardoshligi bo'yicha (5 ta darajaga bo'linadi): ya'ni materiallar va qurilish inshootlarining yong'in paytida ekspluatatsiya jarayoni buzilishiga qarshi turish qobiliyati, binolar besh guruhga bo'linadi. Birinchi uch guruhga: toshdan qilingan binolar kiradi; to'rtinchi binolar shkaturkali - gipsli; Yonuvchan materiallardan beshinchisi yog'och binolardir.

Yonuvchanlik bo'yicha qurilish materiallari va tuzilmalari uch guruhga bo'linadi: yong'inga chidamsiz (g'isht, metall, beton, temirbeton); qattiq yonish (gips, fibrolit, olovni ushlab turuvchi yog'ochli, yog'och); Yonuvchan (olov retardantlari bilan ishlov berilmagan barcha polimer va organik materiallar).

I, II va III darajali binolar - tosh material yoki pishiq g'ishtlardan qurilgan. I va II darajali binolar devorlari, tayanchlari, orayopmalari, oraliq devorlari yonmaydigan bo'lishi talab qilinadi.

IV darajali binolar - sirti suvalgan yog'ochli.

V darajali binolar - suvalmagan yog'ochli binolar.

IV va V darajali yog'och binolar yong'in talablariga ko'ra ikki qavatdan baland qurilishi ruxsat etilmaydi.

Chidamlilik darajasi, yong'inga qarshilik va boshqa ishlash ko'rsatkichlari binoning kapitalini aniqlaydi.

Bino kapitalining to'rtta klassi bor:

I - har qanday sonli qavatlardagi uylar, asosiy ob'yektlarining birinchi guruhga qaraganda past bo'lmashligi va chidamliligi;

II - 9 qavatdan ortiq bo'lmagan balandlikdagi turar-joy binolari, asosiy ob'yektlarining ikkinchi guruhga qaraganda chidamli va olovga chidamli, shuningdek jamoat binolari (maktablar, shifoxonalar, bolalar muassasalari, ma'muriy binolar);

III - 5 qavatdan yuqori bo'lmagan balandlikdagi binolar, asosiy ob'yektlarining ikkinchi va yong'inga chidamliligi muddati uchinchi guruhdan past bo'lmashligi kerak;

IV - 2 qavatdan yuqori bo'lmagan balandlikdagi binolar, asosiy konstruksiyalarning uchinchi guruhdan past bo'lmashligi. Binoning sinfi loyiha pasportida ko'rsatiladi.

Xalq xo'jaligidagi ahamiyati bo'yicha (4 ta sinfga bo'linadi):

I sinf - yirik sanoat korxonalari binolari, yuqori ekspluatatsion va me'morlik talablari qo'yiladigan 9 qavatli va undan ham baland binolar.

II sinf - balandligi 9 qavatgacha bo'lgan turar-joy va jamoat binolari.

III sinf - o'rtacha ekspluatatsion va me'moriy talablar qo'yiladigan, balandligi 5 qavatdan oshmaydigan turar-joy binolari.

IV sinf - eng kam ekspluatatsion va me'moriy talablar qo'yiladigan muvaqqat (vaqtinchalik) binolar.

Qurilish texnologiyasiga ko'ra: binolar g'isht va keramika toshlaridan tashkil topgan, sanoatning to'liq tarkibiga kiradigan tuzilmalarga va zavod ishlab chiqarish qismlariga bo'linadi.

1. *Tayyor temirbeton konstruksiyalardan yig'ilgan binolar* - karkasli, karkas-panelli, panelli, rama-bog'lovchili binolar.

2. *Zavodda tayyorlangan industrial konstruksiyalardan montaj qilingan binolar* - yirik blokli, hajmiy-blokli binolar.

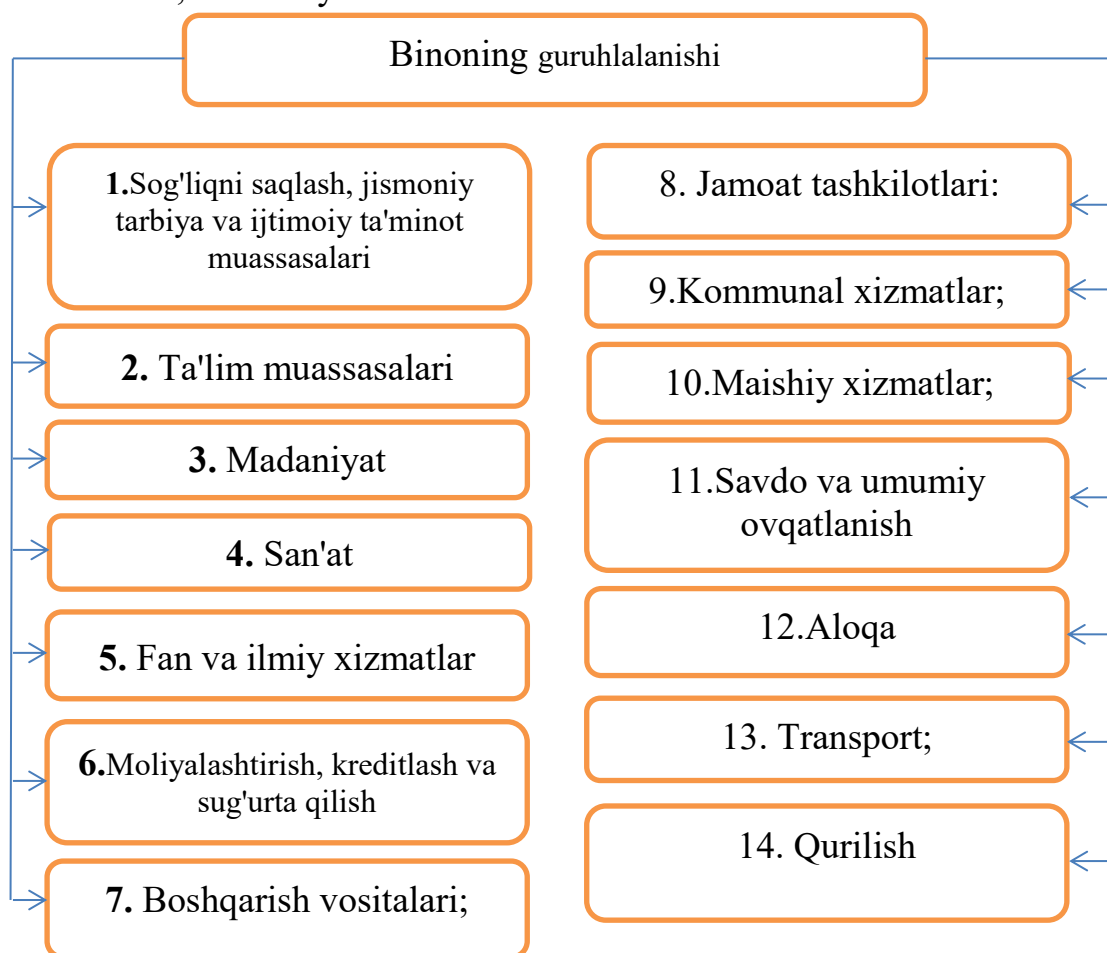
3. *Quyma yaxlit (monolit) temirbeton binolar* - qurilish joyining o'zida maxsus qoliplarga quyish yordamida tiklanadigan binolar.

4. Devorlari g'isht, mayda blok va shu kabi mayda elementlardan tiklangan binolar.

Keng tarqalganligiga ko'ra:

1. *Namunaviy (tipovoy) loyiha asosida quriladigan ommaviy binolar* - turarjoy binolari, maktablar, maktabgacha ta'lim muassasalar, poliklinikalar, kinoteatrlar va h.k.

2. *Alohida loyihalar asosida quriladigan nodir binolar* - teatrlar, muzeylar, sport binolari, ma'muriy binolar va h.k.



5.1-rasm. Funksional xususiyatlarga ko'ra inson faoliyatining muayyan sohalarini amalga oshirish uchun mo'ljallangan binoning guruhlanishi.

Qavatlarining quyidagi turlari mavjud- yer usti qavatlar, mansard, podval, zamin va texnik. Yuqori qavatdagi joylarda binolar zaminlari yerning pog'onasi ustida joylashgan. Mansard qavatlar (mansardlar) qiyshiq yoki singan tomning yuzasi (sirtlari) tomonidan to'liq yoki qisman hosil bo'ladi. Agar xonaning balandligi yerning rejalashtirilgan belgisidan past bo'lsa, xonaning yarmidan

ko'prog'i yer ostida bo'lsa, bu podvalli etaj hisoblanadi. Agar zaminning yarmidan kam bo'lsa, zamin deb ataladi. Texnik qavatda (maydonda)- uy muhandislik uskunolari va kommunikatsiyalar o'rnatiladi; u pastki (texnik yer osti), yuqori (texnik chordoq) yoki binolarning o'rta qismida joylashgan bo'lishi mumkin. Har qanday bino yoki inshootlar quyidagi asosiy talablarga javob berishi kerak:

- funksional (uning maqsadiga muvofiq);
- texnik (atrof-muhitdan muhofaza qilish, yetarli kuch, barqarorlik, chidamlilik va yong'inga qarshilikni ta'minlash);
- me'moriy (qurilish materiallari tanlovi, ularning sifati va atrof-muhit bilan uyg'unlikdagi chiroyli ko'rinish);
- Iqtisodiy (mehnat xarajatlari, materiallarni qisqartirish va qurilish vaqtlarini qisqartirish).

Yuk ko'taruvchi tuzilmalar materiallariga muvofiq quyidagilardan iborat:

- yog'ochdan tayyorlangan buyumlar;
- g'ishtdan tayyorlangan;
- betondan;
- temir betondan;
- metall konstruksiyalardan;
- yengil metall konstruksiyalardan.

5.2. Binoning konstruktiv elementlari asosida qismlari

Binolarning konstruksiyalari, ularning nomi va vazifalari quyida keltirilgan:

1. Poydevorlar - binoning yerosti qismi bo'lib, ular bino og'irligini o'ziga qabul qilib, uni asosga uzatuvchi konstruksiyalardir.

2. Devorlar - o'z vazifasiga va joylashishiga ko'ra ichki va tashqi to'siq, ya'ni xonani tashqi muhit ta'siridan himoyalovchi yoki xonalarni bir-biridan ajratib turuvchi elementlar. Devorlar yuk ko'taruvchi va yuk ko'tarmaydigan turlarga bo'linadi.

Yuk ko'taruvchi devorlar yuqorida joylashgan konstruksiyalar, jihozlar, mebellar va shu kabilardan tushadigan og'irlikni ko'tarib turadi. Yuk ko'taruvchi devorlar ichki va tashqi bo'lishi mumkin. Binolarni kichik-kichik xonalarga ajratuvchi to'siq (parda) devorlar yuk ko'tarmaydigan hisoblanadi. Bunday devorlar odatda, poydevorsiz bo'ladi. To'siq vazifasini o'tovchi devorlar poydevorlarga yoki poydevor to'siniga tayanib, o'zini ko'tarib turuvchi va ustunlarga ilingan osma devorlar tarzida ham bo'lishi mumkin.

3. Alohida tayanchlar - tom yopmasi va oraliq yopmalardan tushayotgan yukni poydevorga uzatuvchi vertikal vaziyatdagi yuk ko'taruvchi elementlardir (ustunlar, tirgaklar).

4. Qavatlararo yopmalar - binoning ichki bo'shlig'ini qavatlarga bo'ladi va ustunlarga maxsus mahkamlangan rigel to'sinlarga yotqiziladi. Ayrim hollarda esa to'g'ridan-to'g'ri ustunga mahkamlanadi. Qavatlararo yopmalar doimiy va vaqtinchalik yuklarni ko'tarish bilan birga devorlarni o'zaro bog'laydi. Ularning ustivorligini ta'minlaydi va butun binoning fazoviy birligini oshiradi. Oraliq yopmalar binoda joylashgan o'rniga qarab quyidagicha bo'ladi:

- qavatlararo yopmalar (binoni qavatlarga ajratadi);
- yerto'la usti orayopmasi (birinchi qavatni yerto'ladan ajratib turadi);
- chordoq yopmasi (tepa qavatni chordoqdan ajratadi).

5. Tom - bino konstruksiyasini va xonalarni atmosfera yog'in-sochinlardan va boshqa xildagi salbiy ta'sirlardan saqlaydigan konstruksiya. U tepa qavat yopmasi, chordoqli va chordoqsiz yopma, hamda tom yopmasidan iborat bo'ladi.

Chordoq - binoning tepa qavatni yopmasi bilan tom yopmasi orasida joylashgan bo'shliq qismidan iborat.

Chordoqsiz tomda binoning tepa qavatni yopmasi bilan tom birlashgan bo'ladi. Tomlar nishabli va tekis bo'lishi mumkin. Tekis tomlardan dam olish maydoni sifatida va boshqa maqsadlarda foydalanish mumkin.

6. Zinalar - bino qavatlarini o'zaro bog'laydi va odamlarni binodan evakuatsiya qilish vazifasini ham bajaradi. U zina marshlari va zina maydonchalaridan iborat bo'ladi.

Balkon, lodjiya va erkerlar binolarning me'moriy-kompozitsion yechimni boyitadigan muhim konstruktiv elementlar hisoblanadi. Ular atrofni o'rab turuvchi tabiat bilan xona ichkarisini bog'lovchi qo'shimcha elementlar vazifasini o'taydi. Ayniqsa, turar-joy binolarida ularning ahamiyati katta.

7. Liftlar - besh va undan ortiq qavatli turar-joy binolarida qo'llaniladi. Ular uch xil bo'ladi:

- odamlarga xizmat qilish uchun;
- yuklar uchun (sanoat binolarida);
- xizmat (meditsina) liftlari.

Liftlarning asosiy elementi mashina bo'linmasiga o'rnatirilgan ko'taruvchi po'lat arqonlar yordamida osilgan kabinadan iborat bo'ladi. Lift shaxtasi butun balandligi bo'yicha to'rt tomonlama o'raladi va uning ostki qisrnida balandligi 1300 mm ga teng bo'lgan chuqurcha bo'lib, u yerga amortizator va tortib turuvchi uskuna joylashtiriladi. Mashina bo'limi shaxtaning yuqori bo'limida yoki ostki qismida joylashgan bo'lishi mumkin.

Hozirgi paytda turar-joy binolarida o'rnatiladigan lift shaxtalari devorlarining qalinligi 120 mm bo'lgan yig'ma temirbeton elementlardan tashkil topadi.

Lift shaxtalarini, odatda, zinapoya oldiga o'rnatish maqsadga muvofiq hisoblanadi.

Yuqorida sanab o'tilgan konstruksiyalar binoning asosiy konstruksiyalari hisoblanadi. Asosiy yuk ko'taruvchi konstruksiyalardan tashqari, binoda ikkinchi darajali konstruktiv elementlar borki, ularsiz bino o'z funktsiyalarini bajara olmaydi yoki binoga ular yordamchi konstruktiv elementlar (balkonlar, lodjiya va erkerlar) sifatida loyihalanadi. Ular quyidagilardan iborat:

1. Balkonlar - yuk ko'taruvchi temirbeton plita, pol va o'rovchi elementlardan iborat bo'lib, u bir tomoni bilan devorga ilintiriladi va devor ichida qoldirilgan ankerlarga hamda qavatlararo yopma panellariga payvandlanadi.

2. Lodjiyalar - binoning old tomoniga joylashgan bir tomoni ochiq, uch tomoni esa yuk ko'taruvchi devor bilan o'ralgan konstruktiv elementdan iborat.

Lodjiyalar xonani quyoshdan saqlash uchungina o'rnatilgan bo'lib, ular faqat janubiy hududlarda quriladigan binolarda uchraydi.

3. Erkerlar - xonaning, binoning old qismidan tashqariga bo'rtib chiqqan, tashqi devor bilan o'ralgan, bir va bir necha derazali ma'lum bir bo'lagi hisoblanadi. Erkerlarni birinchi qavatdan boshlab o'rnatish ko'p qavatli binolar uchun ko'proq ahamiyatga ega. Bu holda erkerni o'rab turuvchi devorlarga alohida poydevor quriladi. Erkerlar xonani yoritilganlik darajasini va quyosh tushishini oshirganligi uchun ular ko'proq shimoliy vohalarda hamda mo'tadil iqlimli joylarda quriladi.

4. Eshiklar - xonalarni bir-biri bilan bog'laydi, shuningdek, xonaga kirish va undan chiqish yo'li hisoblanadi. Ular devordagi yoki parda devordagi eshik o'rni, eshik qutisi (kesakisi) va tabaqasidan iborat bo'ladi. Turar-joy binolarida bulardan tashqari boshqa konstruktiv elementlar, ya'ni daxliz, ayvon, eshik usti soyaboni va boshqalar bo'lishi mumkin.

5. Derazalar - xonalarga yorug'lik, quyosh nuri tushishi hamda xonalarni shamollatish uchun xizmat qiladi. Ular deraza o'rni, deraza kesakisi va deraza tabaqalaridan iborat.

6. Pollar - turli asoslarga, temirbeton yopma paneli ustidan yoki «podval»siz binolarda birinchi qavatning ostiga to'g'ridan-to'g'ri zax o'tkazmaydigan asos ustiga o'rnatiladi. Polning eng yuqori qatlarni **qoplama** yoki **haqiqiy pol** deb ataladi.

Pol materiali oldindan tayyorlangan yuza sathiga o'rnatiladi. Bunda tagiga solingan tekislovchi qatlam betondan, sement-qum qorishmasidan, asfaltdan yoki gipsdan iborat bo'lishi mumkin.

Qavatlararo orayopmada pol asosi bo'lib, orayopma ko'taruvchi konstruksiya hisoblanadi. Bunda tagiga solinadigan beton qatlami bo'lmaydi. Pol konstruksiyasiga tovush o'tkazmaydigan, issiqlik va suv o'tkazmaydigan qatlamlar qo'shimcha bo'lib kirishi mumkin. Binoning vazifasiga va ishlab chiqarish jarayonlari xarakteriga ko'ra pollar pishiq bo'lishi, issiqni kam o'tkazuvchi sirpanmaydigan, ho'llanganda shishmaydigan, ko'rinishi chiroyli, chang

olmaydigan, yurganda tovush chiqarmaydigan, oson tozalanuvchan, industrial va arzon bo'lishi kerak.

Namlik yuqori darajada bo'ladigan xona pollari namlik ta'siriga chidamli va suv o'tkazmaydigan, yong'indan xavfli binolarda esa yonmaydigan bo'lishi kerak.

Pol qurilishiga ko'ra yaxlit, quyma, alohida elementlardan qurilgan va bukiluvchan yumshoq rulon materiallardan iborat bo'lishi mumkin.

Qaysi materialdan qilinishiga ko'ra pollar yog'och taxtali, parketli, linoleumli, keramik plitkali, sementli kabi turlarga bo'linadi. Yaxlit qo'yma pollarga sementli pol, mozaik pol, asfalt pol, mastika pol va tuproq pollar kiradi.

7. Eksploatatsiya va sanitariya-gigiyena shartlarini ta'minlash uchun binolar sanitariya-texnika va muhandislik qurilmalari bilan jihozlanadi. Bularga isitish qurilmalari, issiq va sovuq suv ta'minoti, ventilatsiya, kanalizatsiya, gaz ta'minoti, elektr energiyasi ta'minoti, telefonlashtirish, radio, televideniya va h.k. kiradi.

5.3. Binolarning asosiy muhandislik jihozlari

Hozirgi vaqtda mamlakat shinamlik va qulaylikni ta'minlovchi murakkab muhandislik jihozlari bor turar-joy, jamoat, sanoat binolarining juda katta fondiga ega. Sanitariya texnikasi tizimlari: isitish, sovuq va issiq suv ta'minoti, kanalizatsiya, gaz ta'minoti, shamollatish injenerlik jihozlarining tarkibiy qismi hisoblanadi. Binolarning qulaylik darajasi yangi uylar qurayotganda, shuningdek, bor uylarni qurishda zamonaviy injenerlik jihozlarini o'rnatish hisobiga doim ortib boradi.

Sanitariya texnikasi tizimlari sonining tez oshishi bilan bir vaqtda ularning sifati ham ortib bormoqda: isitish tizimlari (bir quvurli, konvektorli va h.k.) va issiq suv ta'minoti (seksiyasi bor tugunli, bak akkumulyatorli va h.k.) ning yangi sxemalari joriy qilinmoqda, yangi jihozlar o'rnatilmoqda, tizimlarning ishi avtomatlashtirilmoqda.

Bu tizimlardan foydalanish jarayonida mamlakatning energetika, yoqilg'i va suv resurslarining katta qismi sarflanadi. Shuning uchun sanitariya texnikasi tizimlarini ishlatuvchi tashkilotlar issiqlik, elektr energiyasi va suvni eng kam isrof qilgan holda ularni ishga yaroqlilik, buzilishsiz holatini saqlashni ta'minlashlari zarur. Hozirgi vaqtda binolarning unchalik katta bo'lmagan mahalliy isitish va suv ta'minoti tizimlari shaxobchalarga bo'lingan quvur yo'llar tarmog'i, quvur yo'llar armaturasi, qozon, nasos uskunalari va issiqlik almashinadigan jihozlarni o'z ichiga oluvchi murakkab texnika majmuaiga aylangan. Tizimlarni boshqarish uchun elektr, issiqlik energiyasi va suvni tejashga, tizimlardan foydalanish vaqtidagi mehnat xarajatlarini kamaytirishga imkon beruvchi dispetcherlashtirish yanada kengroq foydalanilmoqda.

Texnika jihatdan murakkab bo'lgan bunday tizimlardan foydalanish va ularni tuzatish ichki sanitariya texnikasi tizimlarining montajchilaridan yaxshi texnik hamda nazariy tayyorgarlikni talab etadi. Ular tizimlar va ayrim elementlarning ishlash printsiplari, tizimlarning yomon ishlashiga, isrofgarchilik hamda ularning oqibatlarini tugatishni bilishlari darkor.

Issiqlik ta'minoti – turar-joy, jamoat va sanoat binolarini isitish, shamollatish, issiq suv bilan ta'minlash sistemalarini hamda texnologik iste'molchilarni issiqlik eltkich (qaynoq suv yoki bug') yordamida issiqlik bilan ta'minlash. Markazlashtirilgan issiqlik ta'minoti issiqlik hosil qilinadigan joydan uzoqda joylashgan ko'p iste'molchilarga issiqlik berilishini ta'minlaydi. Bunday holda issiqlik manbai sifatida shahar va sanoat issiqlik elektr markazlari (TES) dan keng foydalaniladi. Markazlashtirilgan issiqlik ta'minotida mahalliy issiqlik ta'minotiga nisbatan issiqlik hosil qilish uchun yoqilg'i ancha tejaladi va mehnat kam sarflanadi. Unga issiqlik manbai (qozonxona yoki TES) va bu manbadan issiqlikni iste'molchiga yetkazadigan quvur yo'llar (issiqlik tarmoqlari) kiradi. Binolarning qaynoq suv bilan ta'minlash sistemalarini issiqlik tarmoqlariga ulash usuliga qarab issiqlik ta'minotining berk va ochiq markazlashtirilgan sistemalariga bo'linadi. Birinchi holda binolarni qaynoq suv bilan ta'minlash sistemasi issiqlik tarmoqlariga suv qizdirgichlar orqali ulanadi va tarmoqdagi hamma suv issiqlik

ta'minoti sistemasidan manbaaga qaytadi, ikkinchi holda esa qaynoq suv bevosita issiqlik tarmog'idan olinadi.

Issiqlik tarmog'i - markazlashtirilgan issiqlik ta'minotining issiqlik izolyatsiyasi bilan qoplangan quvur yo'llar (issiqlik yo'llari) sistemasi; issiqlik ilitkich (qaynoq suv bug'i yoki bug') issiqlikni manbadan iste'molchiga yetkazadi. Issiqlik tarmog'ining yer osti (kanallar orqali o'tkaziladigan yoki yerga ko'miladigan) va yer usti (estakadalar yoki maxsus tayanchlarda o'tkaziladigan) xillari bor. Issiqlik tarmog'i qurish uchun, asosan, diametri 50 mm.dan (alohida binolarga o'tkaziladigan) 1400 mm.gacha (magistral issiqlik tarmog'i) bo'lgan po'lat quvurlar ishlatiladi.

Gaz bilan isitish – yoqilg'i sifatida yonuvchi gazlardan foydalaniladigan, gaz yoqiladigan isitish asboblari esa bevosita isitiladigan bino ichiga o'rnatiladigan isitish sistemasidir. Gaz bilan isitish sistemasiga, isitish asboblari (infraqizil gaz nurlatgichlari, gaz kaminlari va boshqalar) dan tashqari gaz quvurlar, berkitish-rostlash armaturasi, avtomatik ishlaydigan gazdan xavfsiz foydalanish asboblari, gazning yonish mahsulotlarini chiqarib yuborish qurilmalari kiradi.

Suv ta'minoti tizimi - iste'molchilarni kerakli miqdorda va talab qilingan sifatda suv bilan ta'minlovchi bir-biri bilan bog'langan inshootlar majmuasiga aytiladi. Suv ta'minoti tizimini o'zi bir qancha ko'rsatkichlarga qarab har-xil turlarga bo'linadi.

Suv ta'minotini qanday maqsadlar uchun qurilishiga qarab:

Ichki xo'jalik suv ta'minoti, bunda suv aholini ichishi, xo'jalik ehtiyojlarida foydalanishi uchun, ko'cha va maydonlarni obod qilishda suv sepish va ko'katlarni sug'orish uchun ishlatiladi. Bu suvni sifat ichimlik suvga qo'yilgan talablarga javob berishi kerak;

Ishlab chiqarish suv ta'minoti, bunda suv ta'minoti har-xil ishlab chiqarish korxonalari ehtiyoji uchun quriladi. Suv sifati shu korxonalar talabiga muvofiq aniqlanadi.

Yong'inni o'chirish suv ta'minoti, bunda suv yong'inni o'chirish uchun ishlatiladi. Yuqorida keltirilgan suv ta'minoti turlari hammasi alohida qurilishi

mumkin yoki ikkitasi birlashtirgan bo'lishi mumkin. Masalan: shaharlarda ichimlik-xo'jalik suv ta'minoti yong'inni o'chirish suv ta'minoti bilan birlashtiriladi. Ishlab chiqarish suv ta'minoti alohida qurilishi mumkin yoki ichimlik – xo'jalik suv ta'minoti bilan birlashtirilgan bo'lishi mumkin.

Tabiat suv manbalaridan foydalanishiga qarab suv ta'minoti tizimlari yer usti suv manbalaridan suv oluvchi tizimlarga, yer osti suv manbalaridan suv oluvchi tizimlarga, ham yer usti va yer osti suv manbalaridan suv oluvchi aralash tizimlarga bo'linadi. Suvni iste'molchilarga berilishiga qarab suvni: markazlashgan, markazlashmagan va aralash tizimlarga bo'linadi. Suv ta'minoti tizimlari. Suv ta'minoti inshootlarining bir-biriga nisbatan joylashishga, uni qancha suv bera olishiga va suvni sifatiga bog'liq.

Quyida asosiy suv ta'minoti tizimi keltiriladi:

1.Yer usti (ochiq) suv manбайдan foydalaniladigan suv ta'minoti tizimlari-bunda suv oluvchi inshootlar orqali olingan suv birinchi ko'taruv nasos stantsiyasi yordamida suv tozalash stantsiyasiga beriladi. U yerda tozalangan suv toza suv rezervuariga tushadi va u yerdan ikkinchi ko'taruv nasoslar orqali shahargacha o'tkazilgan suv eltuvchi quvurlar orqali shahar suv o'tkazgich tarmoqlariga beriladi. Shahar suv o'tkazgich tarmoqlaridan suv aholi turar-joy uylariga va sanoat korxonalariga beriladi. Shaharga suv berishni bir me'yorda tartibga solib turish uchun bosimli minoralar quriladi.

2.Yer osti suv manbalaridan foydalanilgandagi suv ta'minoti tizimlari-bunda suv birinchi ko'taruvchi nasos bilan olinib, to'g'ridan-to'g'ri suv elituvchi orqali shahar suv o'tkazgich tarmog'iga berilishi mumkin yoki suv sifati yomon bo'lsa uni tozalash uchun birinchi ko'taruvchi nasos stantsiyasi suvni tozalash stantsiyasiga beradi. Shundan so'ng tozalangan suv toza suv rezervuariga beriladi. Shaharga suv berishni bir me'yorda tartibga solib turish uchun bosimli suv minoralari quriladi.

5.4. Bino va inshootlardan foydalanish muddatlari va ularning eskirishi

Har bir bino va inshoot mavjud ekan, o'zida 3 bosqichni namoyon etadi. Ular: moslashuv bosqichi, me'yoriy ekspluatatsiya bosqichi va eskirish bosqichidir. Bunda eng muhim masalalardan biri, bino va inshootlarning me'yoriy ekspluatatsiya davrini uzayishiga imkon to'g'riuvchi tadbirlarni ishlab chiqish hisoblanadi.

Zamonaviy o'lchash texnikalarini qo'llash va inshootlar sinovi uslublarini taraqqiy ettirish binolar ekspluatatsiyasining turli bosqichlaridagi texnik holatiga yetarli darajada to'liq va ob'yektiv baho berish imkonini beradi. Konstruksiyalar holatini aniqlashdagi mavjud usullar ekspluatatsiyaga qabul qilinayotgan inshootlarning sifatini baholash, konstruksiya elementlaridagi buzilish jarayonini oldini olish uchun, ularni ishlash mobaynidagi holatini baholash, avariya holatidagi va nuqsonli konstruksiyalarni ko'rsatib berish sharoitini yaratadi.

Bino va inshootlarni ekspluatatsiyaga qabul qilishdan boshlab, konstruksiyalarda shikastlanish va buzilish holatlari paydo bo'lganda, ularning ekspluatatsion xususiyatlarini qayta tiklash holatlarini nazorat etish tizimini yaratish maqsadga muvofiqdir.

Bino va inshootlar texnik ekspluatatsiyasi xizmatining asosiy masalasi, butun me'yoriy xizmat muddati mobaynida konstruktiv element va tizimlarning me'yoriy ekspluatatsiyasini taminlab beruvchi kompleks tadbirlar bo'lib qoladi. Bu kompleks tadbirlar bino inshootlarga texnik xizmat ko'rsatish va ularni texnik ekspluatatsiyasini o'z ichiga oladi.

Texnik ekspluatatsiya bo'yicha tadbirlar asosini tavsifi va hajmi turlicha ishlar bo'lgan joriy va kapital ta'mirlar tashkil etadi. Joriy ta'mir mobaynida konstruksiyani atrof-muhit ta'siridan va vaqtdan ilgari eskirishidan saqlovchi ishlar bajariladi. Kapital ta'mir mobaynida esa jismoniy eskirish natijasida yo'qotilishi sodir bo'lgan elementlar va muhandislik tizimlarining ekspluatatsion xususiyatlarini tiklash amalga oshiriladi. Shunday qilib bino va inshootlar ularga qo'yiladigan konstruksiyaviy, texnologik, badiiy-estetik va ekspluatatsion talablar

rioya etish bino va inshoot qismlarini va umuman o'zlarini uzoq vaqt, har holda ularning me'yoriy xizmat muddatidan kam bo'lmagan davr mobaynida, ishonarli va to'xtovsiz ishlashini ta'minlaydi.

Bino va inshootlarning asliy xizmat muddati me'yoriy xizmat muddatidan farq qilishi mumkin. Xizmat muddatini kamayishi sababi loyihalash, qurilish va ta'mir qurilish ishlari sifatining pastligi, hamda binoga hizmat ko'rsatilishida ekspluatatsion talablarning buzilishi bilan izohlanishi mumkin. Bino xizmat muddatining oshishi esa unga lozim bo'lgan texnik xizmatlarni yetarli darajada amalga oshirilishi hollarda kuzatiladi. U yoki bu hollarda ham binoning me'yoriy xizmat 6 muddatidagi og'ish uni yetarli darajada ishonchlilik bilan bashorat etish bilan bog'liqligi istisno etilmaydi.

Bino va inshootlarning chidamliligi deganda ularning talab etiladigan foydalanish ko'rsatkichlarini saqlagan holdagi xizmat muddati tushuniladi. Bunday chidamlilik ma'naviy va jismoniy turlarga bo'linadi. Ma'naviy chidamliligi — bino va inshootlarning o'zgaruvchan foydalanish shartlariga yoki xavfsizlik va estetika talablariga javob bermay qolguncha bo'lgan xizmat muddati hisoblanadi. Bu muddatni o'tab bo'lgan bino yoki inshoot (turar-joy binosi yoki ko'prik) mukammal (kapital) ta'mirlashdan chiqariladi yoki buzib tashlanadi. Jismoniy chidamlilik mexanik zo'riqish (nagruzka) va fizik-kimyoviy omillar ta'sirida bo'lgan asosiy yuk tushuvchi konstruksiya yoki elementlar (binoning poydevori, sinch devori, ko'prikning ustuni va boshqalar)ning yemirilishi bilan belgilanadi. Bino va inshootlar bunday ahvolga tushmasligi uchun maxsus izolyatsiya materiallari qo'llanadi, poydevorlarga qora moy surkaladi, binolar vaqti-vaqti bilan tezlab turiladi, ko'priklarning yemirilgan ustunlari almashtiriladi, foydalanishga doir qoidalarga qat'iy rioya qilinadi va boshqa shunday bino va inshootlarning xizmat muddati uzayadi. Davlat standartlashtirish tashkilotlari tomonidan bino va inshootlar uchun qurilish me'yorlari va qoidalari belgilab qo'yilgan. Bu me'yorlar va qoidalarga ko'ra, O'zbekistonda bino va inshootlarning xizmat muddati (vazifasi, qurilgan joyi va boshqalarga ko'ra) kamida 20 yil, 50 yil va 100 yil qilib belgilangan.

VI BOB. TURAR-JOY BINOLARINI MAVSUMIY FOYDALANISHGA TAYYORLASH

6.1. Turar-joy binolarini mavsumga tayyorlashda shirkatlarning vazifalari

Kommunal sohaning nafaqat aholi turmush darajasi, balki jamiyatdagi ijtimoiy muhitga ham ta'siri g'oyat katta. Shu bois mazkur tarmoqning samarali faoliyat yuritishini ta'minlash, bunday xizmatlar ko'rsatish bo'yicha zamonaviy bozor mexanizmini shakllantirishga qaratilgan keng ko'lamli islohotlar amalga oshirilmoqda. Natijada, mamlakatimizda uy-joy fondini boshqarish va undan foydalanishning mutlaqo yangi tizimi shakllandi. Davlatimiz rahbarining tashabbusi bilan 2017 yilda Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi tashkil etilgani bu boradagi muhim qadam bo'ldi.

Mazkur vazirlik ma'lumotlariga ko'ra, 2018 yilda yurtimizda 4799 mingdan ziyod xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyat yuritayotgan bo'lib, ular tomonidan 32,4 mingdan ortiq ko'p xonadonli uylarga xizmat ko'rsatilmoqda. Shirkatlar ishiga kuz-qish mavsumiga ko'rilgan tayyorgarlik, umumiy foydalanish maydonlarining obodligiga qarab haqqoniy baho berish mumkin. Har yili ko'p qavatli uy-joy fondini kuz-qish mavsumiga tayyorlash ishlar yetarli darajada tashkil etish, uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatining talab darajada muvofiqlashtirish zarur.

Shu paytgacha kommunal xizmat ko'rsatish sohasidagi muammolar aholi, ayniqsa, ko'p qavatli uylarda istiqomat qilayotgan odamlarning haqli e'tirozlariga sabab bo'layotgan edi. Ayniqsa, qish faslida oxirgi qavatdagi xonadonlar egasi tomdan chakka o'tishidan aziyat cheksa, pastki qavatdagilar zax va yerto'ladan anqiydigan badbo'y hiddan nolishardi. Bundan tashqari, issiq va sovuq suv tarmoqlaridagi nosozliklar, isitish tizimidagi kamchiliklar oddiy holga aylanib qolgan edi. Kuz-qish mavsumiga tayyorgarlik ko'rish bo'yicha kompleks chora-tadbirlar ishlab chiqilgan bo'lib, bugun barcha ishlar shu asosda olib borilyapti. Bu jarayonda, avvalo, o'tgan mavsumda yo'l qo'yilgan kamchiliklar chuqur tahlil qilindi. Eng asosiysi, aholidan tushgan murojaatlarga binoan, Respublikamizda

mavjud 33 mingga yaqin uy-joy fondlari holati to'liq o'rganildi. Uning natijalariga ko'ra, dalolatnomalar, chora-tadbirlar, manzilli dasturlar hamda tarmoq jadvallari tuzildi. Bundan ko'zlangan maqsad ko'p qavatli uy-joy fondini mavsumga barqaror tayyorlash, ta'mirlash ishlarini sifatli bajarish, shirkatlar faoliyatini jonlantirishdir.

Ta'kidlash kerakki, 2018 yilning 22-sentyabrida Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligida Respublika shtabi tashkil etildi. Tarkibida mutasaddi vazirlik, idora va xo'jalik birlashmalari mas'ul xodimlarini jamlagan mazkur shtab kuz-qish mavsumiga tayyorgarlik ko'rish ishlarini barcha yo'nalish bo'yicha belgilangan muddatda sifatli bajarilishi ustidan doimiy nazorat qilib boradi.

Ko'p qavatli uy-joy fondini mavsumga barqaror tayyorlash, ta'mirlash ishlarini sifatli bajarish, shirkatlar faoliyatini samarali tashkil etish hamda aholini issiqlik energiyasi bilan ta'minlash bo'yicha o'tgan yil kuz-qish mavsumidagi kamchiliklar, aholidan tushgan murojaatlarni inobatga olgan holda, respublikada 33 mingdan ortiq uy-joy fondi holati to'liq o'rganildi. Unga ko'ra, zarur chora-tadbirlar amalga oshirildi. Manzilli dasturlar va tarmoq jadvallari tuzilib, shu bo'yicha ishlar amalga oshirilmoqda.

Ushbu masala yuzasidan Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi tomonidan respublikaning barcha vazirlik, idoralar, xo'jalik birlashmalari, mahalliy hokimlik organlari, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari, MFY rahbarlarni jalb etgan holda ishchi guruhlar tuzilib, kengaytirilgan yig'ilishlar o'tkazildi. Joylarda respublika ishchi guruhi a'zolari hududiy ishchi guruhlari bilan birgalikda aholi bilan uchrashuvlar tashkil etib, yuzaga kelayotgan kamchilik va muammolar, aholining fikr va talablari o'rganildi. Ko'rilgan choralar, tayyorgarlikning sifati va barcha ob'yektlarning kuz-qish mavsumiga tayyorgarligini o'rganish bo'yicha mas'ul xodimlar ishtirokida respublika darajasida, viloyatlar, tuman va shaharlar miqyosida tanqidiy muhokamalar o'tkaziladi. Ko'p xonadonli uy-joylarni kuz-qish mavsumiga barqaror tayyorlashga doir dasturga muvofiq, o'tgan davrda 7 ming 657 ta turar-joyning 5 ming 600 dan

ortig'i joriy va mukammal ta'mirlangan bo'lsa, qolgan 2 ming 157 uyda jadal ishlar olib borilmoqda.¹²

Boshqacha aytganda, mamlakatimizda 2018 yilning 24 sentyabr holatiga ko'ra, ko'p qavatli uy-joylarning 3 million kvadrat metrdan ortiq tom qismi mukammal va joriy, shuningdek, 4038 ta ko'p qavatli uy-joyning ichki muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari, 3455 ta ko'p qavatli uy-joyning fasad qismi, 393 ta lift ta'mirlandi. Bundan tashqari, ko'p xonadonli uylarga tutash hududlarda 758 ta bolalar maydonchasi barpo etildi. Shuningdek, 1,2 mingta shunday maydoncha ta'mirlanib, 85 ming pogon metr irrigatsiya tizimi soz holatga keltirildi, 453 ming kvadrat metr yo'laklar (trotuar) beton qorishmasi bilan qoplandi, ko'p qavatli uylarning 387 ta tashqi yoritish uskunolari ta'mirlandi. Bu kabi yumushlarning o'z vaqtida ado etilishida tijorat banklari tomonidan xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlariga 418,4 milliard so'mlik imtiyozli kreditlar ajratildi. Shu bilan birgalikda, Respublika bo'yicha o'rganilgan 10 mingdan ortiq ko'p qavatli uy-joylarda aniqlangan 9 ming 563 ta noqonuniy barpo etilgan ob'yekt sektorlar ko'magida buzilyapti. Shu paytga qadar hudud qiyofasiga salbiy ta'sir ko'rsatayotgan, xavfsizlik talablariga mutlaqo mos kelmaydigan qurilmalarning 88 foizi olib tashlangan bo'lsa, 8 ming 378 tasi buzdirilgan, 1 ming 185 tasi bo'yicha majburiy tartibda buzdirishga oid da'vo arizalar sudlarga taqdim etilgan.

Bugungi kunda Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi tomonidan mamlakatimizning barcha hududlarida kuz-qish mavsumiga tayyorgarlik ko'rish doirasida ko'lami jihatidan nihoyatda katta bo'lgan ishlar bajarilmoqda. Lekin ularning samarasi, xizmat ko'rsatish sifati yaxshilanishi ko'p jihatdan xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining real ahvoli, moddiy-texnika bazasining mustahkamligiga ham bog'liq. Shu bois vazirlik tomonidan tijorat banklari ishtirokida shirkatlar ish faoliyatini yaxshilashga jiddiy ahamiyat qaratilmoqda. Masalan, Toshkent shahridagi 2 ming 243 shirkatning eng qoloq 28 tasining faolligini oshirish maqsadida alohida moliyaviy va iqtisodiy sog'lomlashtirish dasturlari ishlab chiqildi. Bu ishlar vazirlik va tijorat banklari tomonidan alohida

¹² O'zbekiston Milliy axborot agentligining 20.09.2018 yilgi ma'lumotlari.

e'tiborga olingan. Birinchi navbatda, mazkur shirkatlarning ahvolini o'nglash maqsadida alohida moliyaviy va iqtisodiy sog'lomlashtirish dasturlari ishlab chiqilib, amaliyotga tadbqiq qilinyapti. Buning natijalari joriy mavsumda, albatta, ko'zga tashlanadi.

Bugungi kunda uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish sohasidagi salbiy holatlarning oldini olishga jiddiy ishlar amalga oshirilmoqda. Ya'ni iqtisodiyot tarmoqlari va ijtimoiy soha muassasalaridagi mavjud qozonxona xo'jaligi texnik talablarga mosligi to'liq o'rganib chiqildi. Pirovardida 7 ta markaziy, 3 ta lokal qozonxona hamda 32 ta qozonda mukammal, shuningdek, 70 ta markaziy, 40 ta lokal qozonxona va 831 qozonda joriy ta'mirlash ishlari rejalashtirib olindi. Bu yumushlar qog'ozlarda qolib ketmasligi uchun kunlik monitoring olib borilmoqda.

2018 yil 24 sentyabr holatiga ko'ra, 45,6 kilometr issiqlik tarmoqlari mukammal ta'mirlangan bo'lsa, 45 ta markaziy qozonxona, 36 ta lokal qozonxona, 825 ta qozon kapital va joriy ta'mirlandi. Bundan tashqari, 799 kilometrlik issiqlik tarmoqlari joriy ta'mirlandi, 81,9 kilometrlik issiqlik tarmoqlari izolyatsiya qilindi. Tijorat banklarining 10,5 milliard so'mlik imtiyozli kreditlari hisobiga ko'p qavatli uylardagi 7261 xonadonga ichki isitish qozonlari o'rnatildi.

Turar-joy binolarini mavsumga tayyorlashda shirkatlarning ham vazifalari juda yuqori o'rin tutadi. Chunki aholining uy-joy fondi umumiy mulkini ta'mirlash va ta'minlash bilan bog'liq muammolari albatta ularning yashash sifatiga ta'sir etadi. Quyidagi chora-tadbirlar xususiy uy-joy mulkdorlarining mavsumga tayyorlash vazifalari hisoblanadi:

- tom qismini mukammal ta'mirlash;
- tom qismini joriy ta'mirlash;
- kirish yo'laklarini ta'mirlash;
- kirish yo'laklariga kodli qulflar o'rnatish;
- framugalarga oynalar o'rnatish;
- tarnovlarni ta'mirlash;
- liftlarni ta'mirlash;
- uylarning yon tomon devorlari ulangan qismini ta'mirlash;

- elektr taqsimlovchi shitlarni ta'mirlash;
- issiqlik tik quvurlarini ta'mirlash;
- yerto'la qismini ta'mirlash;
- bolalar maydonchasini qurish;
- bolalar maydonchasini ta'mirlash;
- irrigatsiya tarmog'ini ta'mirlash;
- trubomostlarni ta'mirlash;
- garajlarni tartibga keltirish;
- noqonuniy qurilmalarni buzish;
- uy oldi qismidagi yo'llaklarni ta'mirlash (trotuar);
- ko'p qavatli uylarning fasad qismini ta'mirlash.

6.2. Turar-joy binolarini mavsumiy ekspluatatsiyaga tayyorlash

Bino konstruktiv elementlarining ko'riklari ikki turga bo'linadi:

1. Umumiy ko'riklar.
2. Xususiy ko'riklar.

Umumiy ko'rik- mavsumiy va navbatdan tashqari o'tkaziladigan turlarga bo'linadi. Bunda bino to'liq ravishda, xususan, konstruksiyalar, muhandislik qurilmalari, bino pardozi va tashqi obodonlashtirish elementlarining barchasi ko'rib chiqiladi.

Mavsumiy- bahorgi, kuzgi ko'riklarga bo'linadi.

Navbatdan tashqari – alohida, favqulodda holatlarda o'tkaziladi.

Xususiy ko'rik – konstruksiyalar, qismlar, elementlar yoki muhandislik ta'minotining ma'lum bir qismi uchun o'tkazilishi mumkin.

Ko'riklarni quyidagi tartibda o'tkazish tavsiya etiladi:

- hovli hududi va obodonchilik unsurlari;
- poydevorlar va yerto'la xonalari, shu jumladan o'txonalar;
- tashqi devorlar va fasad unsurlari, ularga balkonlar, karnizlar, suvni bartarf etish qurilmalari ham qo'shiladi.

- tom va uning shamollatish tuzilmasi, chordoq xonalari, chordoq orayopmasining isitgichi;

- qavatlararo xonalar (chordoqdan yerto‘laga qadar tepadan pastga tomon amalga oshiriladi), bunda orayopmalarning ham holati aniqlanadi.

- binoning sanitar-texnik va boshqa muhandislik qurilmalari ko‘zdan kechiriladi.

Bahorgi ko‘rik quyidagicha amalga oshiriladi:

- bahorgi ko‘rik qish mavsumi o‘tgandan so‘ng bajariladi. Ko‘rikda muhandislik qurilmalarining konstruktiv unsurlari va hovli hududining tashqi obodonchilik unsurlari tekshiriladi;

- Bu ko‘rikda yoz mavsumida bajariladigan joriy ta‘miri bo‘yicha ishlar hajmi hamda nosozliklar va shikastlanishlar oydinlashtiriladi.

Kuzgi ko‘riklarda quyidagilar amalga oshirilishi kerak:

- isitish mavsumi boshlanmasdan avval o‘tkazilishi kerak. Xonalarining ko‘rigi qavatlararo chordoq xonalaridan boshlanib yerto‘la xonalarida tugallanishi lozim;

- bu ko‘rikda orayopmalarning, ayniqsa sanitar uzal ostidagi poydevorlar, o‘rta devorlar va balkonlarning holati aniqlab chiqiladi;

- bino elementlarining texnik holatini tashqi ko‘rik yo‘li bilan va ekspluatatsiya jarayonida olingan ma‘lumotlar bo‘yicha aniqlanadi;

- zarur hollarda komissiyaning qarori bo‘yicha konstruksiyalarni olib ashyo sifatini (mustahkamlik, namlik va shu kabilar) aniqlash uchun namunalar olinadi, tekshiruv hisoblashlari amalga oshiriladi;

- konstruksiya va qurilmalarning holatini aniqlashdagi murakkab hollarda ixtisoslashgan tashkilotlar va ekspertlarni jalb etish lozim;

- turar-joy uylarini ko‘rigida yog‘och konstruksiyalarni (yog‘och balkalar, xonalardagi, kanalizatsiya va quvur o‘tkazgichlardagi, yerto‘lalardagi o‘rta devor va pollar) albatta ko‘rib chiqish kerak;

- ko'rik vaqtida binolarning konstruktiv elementlari va qurilmalarida deformatsiya va boshqa buzilishlar qayd etilganida ularning o'lchamlari va shikastlanish darajasi aniqlanadi;

- agar shikastlanish konstruksiyaning yuk ko'tarish qobiliyati va barqarorligini pasaytirsam, bino yoki qurilmaning ekspluatatsion sifatini yomonlashtirsam (yuk ko'taruvchi elementlarni deformatsiyalanish va buzilish, qo'yilma elementlarning zanglashi va boshqalar), u holda aholi havfsizligini ta'minlash bo'yicha chora-tadbirlar qo'llash kerak va deformatsiyaning bundan keyingi o'sishini oldini olish lozim (muvaqqat mahkamlagichlar va boshqa muhofaza ishlari);

- navbatdan tashqari ko'rik tabiiy ofat hodisalarida: sel, kuchli shamol, ko'p qor yog'ishi va shu kabilarda 1-2 kun ichida o'tkaziladi. Bundan deformatsiyalanishi yoki buzilishi mumkin bo'lgan konstruksiya va qurilmalar ko'rib chiqiladi;

- ko'rikning tarkibi va uning ketma-ketligi har bir holat uchun tabiiy ofatning tavsifiga ko'ra belgilanadi;

- binoning ayrim qismlari va unga o'rnatiladigan qurilmalarni qisman ko'rikdan o'tkazish zudlik bilan bartaraf etilishi talab qilinuvchi nuqson va shikastlanishlar ma'lum bo'lganida tegishli mutaxassislikga ega bo'lgan shtatdagi ishchi (tom qoplamasi, slesar-santexik) tomonidan o'tkaziladi;

- bino konstruksiyalarida yoki qismlarida deformatsiyalar borligi holatlarida ularda qisman ko'rik nuqson ma'lum bo'lgan daqiqa-dan bir kundan o'n kungacha bo'lgan muddat ichida o'tqazilishi kerak.

Turar-joy binolarini mavsumiy ekspluatatsiyaga tayyorlash tadbirlari- mavsumiy ekspluatatsiyaga tayyorlash ishlari asosiy ikki guruhdan iborat ishlarni ko'zda tutadi:

1. Binoning funksional - konstruktiv qismlarini tayyorlash (yerto'la, chordoq qismlari, tom qoplamasi, suv tarnovlari, otmostka va h.k.).

2. Binoga xizmat qiluvchi injenerlik tarmoqlari (suv-kanalizatsiya tarmog'i, elektr-gaz ta'minoti, issiqlik ta'minoti va ventilyatsiya, lift va chiqindi shaxtalari va h.k.) ni tayyorlash.

- binolarni qish mavsumiga tayyorlash rejasini tuzishda, birinchi navbatda issiqlik ta'minoti manbalari, issiqlik trassasini ta'mir qilishni, hamda o'tgan isitish mavsumida aniqlangan isitish tizimlaridagi, issiq va sovuq suv ta'minoti va boshqa muhandislik tizimlaridagi kamchilik va nuqsonlarni bartaraf etishni ko'zda tutish lozim;

- turar-joy ekspluatatsiyasi shirkatlarining dispetcherlik xizmatlari va shartnoma asosida bino unsurlarining texnik ekspluatatsiyasini amalga oshiruvchi ixtisoslashgan xizmatlar binoga o'rnatilgan muhandislik-texnik tizimlari va tuzilmalarining aniqlashtirilgan sxemalariga ega bo'lishlari lozim.

- Isitish mavsumi tamom bo'lishi bilan kapital ta'mir talab qilmaydigan mahalliy o'txona va isitish tizimlari konservatsiya qilinishi lozim. Konservatsiya qilishidan avval qozon qurilmalarini yangi isitish mavsumida me'yoriy ekspluatatsiya qilishini ta'minlovchi joriy ta'mir bo'yicha barcha ishlar bajarishi lozim;

- ob'yektlarni qish mavsumiga tayyorlash grafiklarini tuzishda binolarni qish mavsumida ekspluatatsiya qilishga tayyorgarlik ko'rishning birinchi kunlaridanoq kuch va ashyoviy resurslarni ma'suliyatliroq ishlar uchun, tayyorgarlik davrining boshidayoq murakkab ish uchastkalariga ko'proq diqqat markazida bo'lish va og'irroq tadbirlarni bajarilishi ko'zda tutiladi;

- bino barcha ta'mir-qurilish ishlari tugallangan hamda issiqlik, gaz va suv ta'minoti manbaalarini qish sharoitida ekspluatatsiya qilishni tayyorgarligi tugaganligidan so'ng qishga tayyor deb hisoblanadi;

- binoning qish mavsumiga tayyorlashda issiqlikdan omilkorlik bilan foydalanishni ta'minlovchi isitish bo'yicha chora-tadbirlar, hamda issiq va sovuq suv va elektr quvvatini tejamkorlik bilan sarflashni ko'zda tutuvchi tadbirlar katta ahamiyat kasb etadi;

- bino, muhandislik inshootlari va kommunikatsiyalarini qish mavsumida ekspluatatsiya qilishga tayyorlash ishlari tugagandan so'ng ekspluatatsiya tashkilotlari ob'yektlarni bahor-yoz davrida ekspluatatsiya qilishga tayyorlash bo'yicha ishlarni boshlab yuborishlari lozim;

- bu ishlar ham har bir ob'yektni tayyorlashning muayyan muddati ko'rsatilgan va tasdiqlangan grafik asosida bajariladi;

- rejaviy-ogohlantiruv, joriy va kapital ta'mirlash rejasiga kiritilgan binolar hamda nochor ahvolda yoki rekonstruksiya qilinishi munosabati bilan ko'rikdan o'tishi talab etiladigan binolar yuqorida aytilgan grafikdan istisno etiladi.

Binolar, unga qarashli hudud va mazkur hududda joylashgan kommunikatsiyalar quyidagi sharoitlarda bahor-yoz mavsumida ekspluatatsiya qilishga tayyor deb hisoblanadi:

- tom qoplama, chordoq xonalari, tunuka qoplamaning bo'yog'i yoki bitum mastikasi bo'yog'ining (agar bu ishlar qoplamaning ekspluatatsiya muddati yoki uning texnik holati bo'yicha qilinishi talab etilsa) soz holdaligi;

- fasadlarni va ularning me'moriy detallarini, balkonlar, ekranlar va balkonlar to'siqlarini tartibga keltirish;

- kirish eshiklari ta'mirlangan va bo'yalgan bo'lishi; bino sokoli, yerto'la derazalari oldidagi fazolar, nomer belgilari;

- sport va o'yin maydonchalarining qurilmalari, kichik me'moriy shakllar va ko'cha o'rindiqlarini bo'yash bilan tartibga keltirish;

- to'siqlarni ta'mirlash, keraksiz to'siqlar, saroylar va qurilmalarni buzish;

- binolarning umumiy bahorgi ko'rigi jarayonida binoni qish mavsumiga tayyorlash davrida hamda navbatdagi rejaviy-ogohlantiruv ta'mirlarda bajariladigan ishlarining hajmi aniqlanadi, oydinlashtiriladi;

- turar-joyni ekspluatatsiya qilish tashkilotlari tomonidan turar-joy binolarini bahor-yoz mavsumida ekspluatatsiya qilishga tayyorlash davrida bajarilgan umumiy bahorgi ko'rigining natijalari va ish yakunlari ekspluatatsiya xizmati xodimlarning kengashida muhokama qilinadi;

- bahor-yoz mavsumida ekspluatatsiya qilishga tayyorgarlik bo'yicha komissiya tomonidan qabul qilinmagan binolar topshirishga qayta tayyorlanishi va uch haftagacha bo'lgan muddat ichida topshirishi kerak;

Masala: Berilgan: Turar-joy binosining kapitallik guruhi-III. Qurilgan yili - 1970. 2001-yilda kapital, 2012-yilda oxirgi joriy ta'mirlash ishlari o'tkazilgan. Me'yoriy usulda binodagi issiqlik ta'minoti tizimining jismoniy yemirilish darajasini aniqlang va zaruriy chora-tadbirlarni belgilang.

Yechish:

Binoning ekspluatatsiya davri $T_f = 2014 - 1970 = 44$ yil.

Me'yoriy xizmat davri (3-kapital guruhi uchun) $T = 100$ yil.

Issiqlik ta'minoti tizimining xizmat davri 20 yil.

-Issiqlik ta'minoti tizimining jismoniy yemirilishini aniqlaymiz:

$$F_p = (13/20) * 100\% = 65\%$$

Xulosa: Tizimning texnik holati nochor ahvolda bo'lib, uni soz holatda saqlash maqsadida zudlik bilan kapital ta'mirlash ishlarini o'tkazish maqsadga muvofiq deb topildi.

6.3. Turar-joy binolarini mavsumiy foydalanishga tayyorlashda ta'mirlash ishlari

Binolarning rejaviy ogohlantiruvchi ta'mirlari ikki xil bo'ladi:

- Joriy ta'mir.
- Kapital ta'mir.

Joriy ta'mir – bunday ta'mir qurilish ishlari binolarni va ularning konstruktiv elementlarini va muhandislik qurilmalarini vaqtidan avval buzilishdan asrashni, hamda qurilish konstruksiyalari va qurilmalaridagi mayda nosozliklar va shikastlanishlarni bartaraf etishni ko'zda tutadi.

Joriy ta'mir ham o'z navbatida quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- **Profilaktik joriy ta'mir** – hajmi, narxi va bajarilishi vaqti bo'yicha rejalashtiriluvchi hisoblanadi.

- **Kutilmagan joriy ta'mir** - binoni ekspluatatsiya qilish jarayonida favqulotda paydo bo'luvchi va odatda zudlik bilan amalga oshiriluvchi.
- **Rejaviy-ogohlantiruvchi joriy ta'mir** - turar-joy binolari va ularning qurilmalarini me'yoriy texnik ekspluatatsiya qilishni ta'minlovchi asosiy ta'mir turi hisoblanadi. Joriy ta'mirning bu turiga turar-joy binolarini mavsumiy sharoitlarda (bahor-yozgi va kuz-qish mavsumida) ekspluatatsiya qilishga tayyorlash bo'yicha bajariladigan har yillik ishlar ham kiradi.

Joriy ta'mirning davriyligi (turar-joy binolarini samarali ekspluatatsiya qilishning minimal davomiyligi) – turar-joy binosining kapitalligiga bog'liq.

Kapital ta'mirlash va uni tashkil qilish - bino konstruksiyalari injenerlik jihozlaridagi jismoniy va ma'naviy yemirilish, eskirish darajasini kamaytirish maqsadida amalga oshiriladi. U ikki turga bo'linadi.

1.Kompleks ta'mirlash-binoning umumiy xizmat muddatini belgilovchi konstruksiyalardan (poydevorlar, devorlar, kolonnalar, karkaslar) tashqari barcha konstruksiyalar almashtiriladi. Unga quyidagi ishlar ham kiradi: xonalarni qayta rejalashtirish, bino obodonchiligini yaxshilash va boshqalar kiradi.

2.Tanlanma ta'mirlash -holati bundan keyin ekspluatatsiya qilish uchun yaroqsiz bo'lib qolgan binoning ayrim elementlari; tom qoplama, fasad suvog'i, orayopmalar, o'rta devorlar, zinalar almashtiriladi yoki qayta tiklanadi.

Har qanday inshootning ishonchliligi - belgilangan chegaralardan o'zining funksional vazifasini ta'minlovchi ma'lum parametrlar (mustahkamlik, barqarorlik, germetiklik, harorat-namlik rejimi va boshqalar)ni saqlash qobiliyati hisoblanadi.

Binoning ishonchliligi - texnik ekspluatatsiya bo'yicha barcha tadbirlar majmuasi bajarilgan tarzda ta'minlanadi. Bu tadbirlar ichida rejaviy-ogohlantiruv va kapital ta'mir katta ahamiyatga ega. Ishonchlilikning yuqolishi eskirishga olib keladi.

Kafolat muddati:

- qurilish konstruksiyalari uchun 12 oy;
- sanitar-texnik tizimlari uchun – 6 oy;
- markaziy isitish qurilmalari uchun – 1 isitish mavsumi qabul qilingan.

Qurilish konstruksiyalarining ayrim turlari o'zlarigagina xos bo'lgan nuqson va shikastlanishlarga ega bo'lishlari mumkin. Shunga ko'ra umumiy tekshirishda tashxis qo'yish usullari ham alohida xususiyatga ega bo'ladi.

6.4. Turar-joy binolarining ayrim muhandislik tizimlari va qismlarini joriy ta'mirlash

Bino va inshootlarni joriy ta'mirlash ishlari bino va inshootlarning qismlarini va muhandislik inshootlarini vaqtincha taqiqlashdan ehtiyotkorlik choralarini ko'rish va kichik zarar yetkazish va kamchiliklarni bartaraf etish orqali muntazam va o'z vaqtida muhofaza qilish ishlaridan iborat.

Binolarni ta'mirlashni tashkil etish uy-joylarni ta'mirlash va jihozlash bo'yicha va yirik panelli binolarning profilaktik xizmatlarini tashkil etish bo'yicha texnik yo'riqnomalarga muvofiq amalga oshirilishi kerak. Xizmatni pudratchilar tomonidan uy-joy kommunal xizmati amalga oshiradi.

Hozirgi ta'mirlash muddati qurilish va ta'mirlash ishlarining har bir turi bo'yicha me'yorlar bilan belgilanadi.

Joriy ta'mirlash shartlari, uni amalga oshirish sifati va to'lov miqdori xizmat shartnomalarida belgilanadi.

Hozirgi ta'mirlash bilan bog'liq ishlar quyidagi ishlarni o'z ichiga oladi:

1.Markaziy isitish tizimida:

- quvurlari, uchastkalari, isitish moslamalari, vanalar va nazorat vanalarining alohida uchastkalari diagrammasi;
- havo kranlarini o'rnatish (agar kerak bo'lsa);
- quvurlarni, asboblarni, kengaytiruvchi tanklarni, rampalarni izolyatsiyalash;
- qozonxonalar, kanalizatsiya kanallari, qozonxonalar, qozonxonalar, ko'chalarni o'tkazish;
- qo'yima temir qozonlarda, asbob-uskunalarda, panjarada, gidravlik va sinov tizimlarida alohida uchastkalarni o'zgartirish;

- alohida elektr motorlarini yoki past quvvatli nasoslarni almashtirish;
- yo‘q qilingan issiqlik izolyatsiyasini tiklash;
- yuvuvchi radiatorlar (ko‘taruvchi ustidagi) va umuman markaziy isitish tizimi;
- markaziy isitish tizimlarini sozlash va sozlash.

2. Suv ta'minoti va kanalizatsiya tizimlari, issiq suv ta'minoti (ichki tizimlar) bo'yicha:

- bo‘g‘inlarni birlashtirish, sizishni bartaraf qilish, izolyatsiya qilish, quvur bosqichlari mustahkamlash, quvur bosqichlari, armatura, sifonlar, narvonlarni o‘zgartirish, quvurlarning issiqlik izolatsiyasini tiklash, tizimni gidravlik sinovdan o‘tkazish, blokajlarni yo‘q qilish;
- alohida suv moslamalarini, musluklar, dushlar, vannalar, dush qozonlarini o‘zgartirish;
- chodirda suv saqlagichlarida izolyatsiyalash va uning qismlarini almashtirish;
- hovlilar va ko‘chalarni irrigatsiya qilish uchun alohida uchastkalarni almashtirish va tashqi suv muammolarini uzaytirish;
- ichki yong'in gidrantlarini almashtirish;
- nasoslar va elektr motorlarini ta'mirlash, alohida nasoslar va kam quvvatli elektr motorlarini almashtirish;
- suv isitgichlarining alohida birliklarini almashtirish, tutun chiqindi quvurlarini mustahkamlash va almashtirish, suv isitgichlari va kataklarni shkaladagi va cho‘kindi jinslardan tozalash;
- maishiy kanalizatsiya, drenajni tozalash.

3. Elektr qurilmalari bo'yicha:

- binolar elektr tarmoqlari bundan mustasno bo‘lib, binoning elektr tarmog‘idagi noto‘g‘ri qismlarni almashtirish;
- statsionar elektr pechlarning ichki guruh ta'minot tarmog‘ining zararlangan uchastkalarini almashtirish;

- noto'g'ri simli aktsessuarlarini almashtirish (kalitlar, rezervuarlarni);
- chiroqlarni almashtirish;
- kirish-taqsimlash qurilmalari, santexlar, elektr plitalar komplektlarini o'zgartirish;
- umumiy binolarning yoritilishini avtomatik yoki masofaviy boshqarish uchun kalitlarni va boshqa asboblarni almashtirish va o'rnatish;
- binoning muhandislik asbob-uskunolari va elektr inshootlarining alohida birliklarini almashtirish;
- to'xtab turgan burnerlarni, kalitlarni, idishni isitgichlarini va statsionar elektr pishirgichlarning boshqa o'zgarishi mumkin bo'lgan elementlarini almashtirish;
- statsionar elektr plitalarini almashtirish;
- o'lchash asboblarini almashtirish.

4.Tashqi obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish:

- yo'llar, tashqi yo'llar va maydonlar, binoning perimetri atrofidagi qarovsiz maydonlarni tiklash;
- ko'kalamzorlashtirishni amalga oshirish, tiklash va qayta tiklash, daraxt va bo'talarni ekish va almashtirish, o'tlarni ekish;
- bolalar o'yin maydonchalari, sport maydonchalari va uy-joylar uchun mo'ljallangan bog'lar, tozalash joylari, o'yin maydonchalari va axlat konteynerlarni va boshqalarni takomillashtirish.

5.Turli ishlarni bajarish uchun:

- temir qoziqlarni, zirh kirish qobiqlarini mustahkamlash va qurish;
- isitish quvurlari, shamollatish kanallari va shu kabilar orqali shiftga yangi yo'llarni tiklash va o'rnatish;
- uy belgilarini o'rnatish;
- hovlidagi favvoralarni tiklash;
- chiqindilarni qayta mustahkamlash;
- muhandislik uskunolari, dispetcherlik tizimlari, tutun chiqarish va

yong'inga qarshi tizimlar uchun avtomatlashtirilgan boshqarish tizimlarini sozlash va ishga tushirish, yong'inga qarshi gidrotexnik ko'rsatkichlarni belgilash va ta'mirlash.

Muhandislik tizimlari va inshootlari baxtsiz hodisa sodir bo'lgan taqdirda ularni olib tashlash, joriy ta'mirlash hisobiga amalga oshirilishi kerak. Ta'mirlangan uyning favqulodda holatlari tashkilot boshlig'i tomonidan uy-joy fondini saqlash bo'yicha tasdiqlangan akt bilan tasdiqlanishi kerak. Ta'mirlash chastotasi kapital binolar guruhini, jismoniy yomonlashuvni va mahalliy sharoitlarni hisobga olgan holda 3-5 yil ichida amalga oshirilishi kerak. Ixtisoslashgan kommunal xizmatlar tomonidan ta'mirlanayotgan uy-joylarning (muhandislik isitish va shamollatish, issiq va sovuq suv bilan ta'minlash, kanalizatsiya, elektr ta'minoti) muhandislik uskunalarini joriy ta'mirlash ushbu korxonalar tomonidan amalga oshirilishi kerak.

Yillik texnik xizmat ko'rsatish rejasiga kiritilgan har bir bino uchun ta'mirlash ishlari ro'yxati turar-joy ta'minotining egasi yoki uy-joy ta'mirlash tashkilotining rahbari tomonidan vaqtida kelishilishi lozim.

Kelgusi 5 yil mobaynida ishlab chiqarishni tiklash yoki buzilish rejalashtirilayotgan binolarda joriy ta'mirlash ishlari yashash sharoitlarini (bahor-yoz va qish mavsumiga tayyorgarlik, muhandislik uskunalarini ishga tushirish) ta'minlaydigan ish bilan chegaralanishi kerak.

Shaharda (tumanda) uy-joy fondini ta'mirlashning o'rtacha qiymati, odatda, uylarning o'zgarish qiymatining 0,75-1,0% gacha rejalashtirilishi kerak. Turar-joy binolarini ta'mirlash va uning sifati uy-joy fondining egalari va uy-joy mulkdorlari shirkatlaridan tashkil topgan komissiya tomonidan qabul qilinadi.

Binolar va inshootlarni va muhandislik uskunalarini joriy ta'mirlashni amalga oshiradigan ta'mirlash-qurilish ustaxonasida yoki boshqa bo'linmalarda zaruriy materiallarni, ehtiyot qismlarni, avariyanı bartaraf etish uchun sanitariya asbob-uskunalarini (quvurlar, armatura, bug' va gaz plitalari, elektr simlar va boshqalar).

6.5. Turar-joy binolarini mavsumiy ekspluatatsiya qilishda energiya tejamkor texnologiyalar

Uy-joy qurilishi sohasidagi zamonaviy tendensiyalardan biri - rejalashtirish va yondashuvlarning qulayligi atrof-muhitning chiroyligi va energiya samaradorligi bilan uyg'unlashtiriladigan binolarni loyihalash va qurishdir.

Turli ekspertlarning bahosiga ko'ra, dunyodagi asosiy energiya manbalari (neft, gaz va ko'mir) zaxiralari 100 yilgacha saqlanib qolmoqda.

Rivojlangan mamlakatlarda energiya iste'molining deyarli yarmi turar-joy binolarida joylashgan. Shu sababli, resurslarni tejashning asosiy usullaridan biri binolarning energiya samaradorligini oshirishdan iborat. Innovatsion deb atalmish yangi qurilish - bu qurilishda innovatsion yo'nalish bo'lib, ko'p davlatlarda energiyani tejaydigan uylar hali ham keng tarqalmagan.

Energiyani tejaydigan uylar issiqlik energiyasidan past iste'moli bilan tavsiflanadi. Binoning ishlashi davomida moliyaviy xarajatlarni kamaytiradigan noyob me'moriy va qurilish yechimlari amalga oshiriladi. Loyihalar zamonaviy izolyatsiya materiallaridan foydalanishni ta'minlaydi, quyoshning tabiiy energiyasidan foydalanadigan binoning tarkibiy qismini optimallashtirishga imkon beradi. Energiya tejamli uy loyihalari nafaqat chiroyli va qulay, balki zamonaviy va arzon narxlarda xizmat qilishni xohlaganlar uchun ideal tanlovdir. Bu esa o'z ichiga faqat energiyani tejash bilan emas, balki yangilanib turadigan manbalardan - quyosh, yer va suvdan ham faol ravishda ishlab chiqaradigan uylarni o'z ichiga oladi. Energiya tejamkor uylar modernizatsiyaning barcha talablariga javob beradi- kundalik foydalanish qulayligini atrof-muhitga ehtiyotkorlikni ta'minlaydi.

Energiya tejamkor uyni loyihalashning asosiy printsiplari binolarni muhrlanishini va muqobil energiya manbaalarini qo'llash orqali issiqlik va shamollatish tizimlarini ishlatmasdan qulay ichki haroratni saqlashdan iborat. Bunday uylarni tasniflash mezonlari energiya iste'moli hisoblanadi:

Agar yiliga kosmik isitish xarajatlari kamida $90 \text{ kVt} / \text{m}^2$ dan kam bo'lsa, uy energiya jihatidan samarador hisoblanadi; kamida $45 \text{ kVt} / \text{m}^2$ - passiv; kamida $15 \text{ kVt} / \text{m}^2$ - nol energiya iste'moli (isitish uchun hech narsa sarf qilinmaydi, lekin issiq suvni tayyorlash uchun energiya zarur).

Energiya tejovchi birinchi eksperimental bino 1974 yil jahon energetik inqirozdan keyin Manchesterda (AQSh) paydo bo'ldi. Mazkur loyihani amalga oshirish butun dunyodagi energiya tejamkor binolarni qurish boshlanishiga olib keldi. Yevropada energiya samaradorligini oshirish ishlari yaxshi yo'lga qo'yilgan. Turli manbaalarga ko'ra, G'arbiy Yevropa mamlakatlarida 2 mingdan 10 mingga qadar ana shunday uylar qurilgan. Ushbu harakat rahbarlari Daniya, Germaniya va Finlyandiya bo'lib, u yerda maqsadli davlat dasturlari energiya tejash va energiya tejamkor binolarni qurish uchun qabul qilinadi.

Energiya tejamkor va energiyani tejaydigan uylarning asosiy kamchiliklari-havoni ifloslanmagan xonalarda havo sifati bilan bog'liq muammo hisoblanadi. Bu muammo tabiiy bo'lmagan qurilish materiallari: izolyatsiya, pardozlash materiallari, plastmassalar, sintetik rezinlar va boshqalar tufayli yuzaga keladi. Operatsiya jarayonida insonni salbiy ta'sir qiladigan havoga chiqaradi.

Bunday uylarni qurish uchun zarur shart-sharoit yuqori malakali dizaynerlar va ishchilarning mavjudligidir. Buning sababi qurilish texnologiyasiga qat'iy rioya qilish zarurati.

Energiya samaradorligi energiyadan oqilona foydalanish hisoblanadi. Uy-joy qurilishi uchun quyidagi asosiy energiya chiqindilari farqlanishi mumkin:

- me'moriy yechimlar energiya sarfini ko'paytirishga olib keladi;
- muqobil energiya manbaalaridan foydalanish amaliyotining yetishmasligi;
- energiya nazorati va o'lchash asboblari yetishmasligi;
- deraza romlarini past sifatli va savodsiz o'rnatish;
- yomon sifatli devorlar;
- eskirgan shamollatish tizimlari;
- isitish quvvatlarining katta uzunligi.

Yuqorida qayd etilgan asossiz iste'mol etuvchi omillarni bartaraf qilishga imkon beruvchi amaliy yechim energiya tejamliligi uy hisoblanadi. Energiyani tejaydigan uyda odatda kam quvvat iste'moli bilan tavsiflanadigan bino sifatida tushuniladi.

6.1-jadval.

Uy-joylarda energiya tejamlilik texnologiyalarni qo'llash bo'yicha to'siqlar va energiya samarador yechimlar

Mavjud to'siqlar	Yechimlari	
1. Uy-joy mulkdorlari va menejment kompaniyalari energiya samaradorligini oshirish usullari bilan tanish emasligi. 2. Ishlab chiquvchilar va ularning pudratchilari energiya samaradorligini oshirish uchun rag'batlantiradilar. 3. Xonadon egalari energiya tejashga investitsiya kiritish uchun hech qanday rag'batga ega emasliklari. 4. XUJMSH boshqaruv kompaniyalari kvartira egalari uchun cheklangan tashqi moliyalashtirishdan foydalanishga ega ekanliklari	Tez ta'sir choralari	1. energiya samaradorligi bo'yicha axborotni tarqatish; 2. binolarning energiya jihatidan samaradorligi standartidagi majburiy minimal talablar, monitoring uchun energiya pasportlarini saqlash; 3. binolarning hayoti davomida energiya samaradorligi.
	Asosiy chora-tadbirlar	1. energiya samaradorligini oshirishga bo'lgan talabni ta'mirlash uchun davlat tomonidan moliyaviy yordam berilishi zarur; 2. o'lchov asboblari o'rnatishni rag'batlantirish; 3. uy-joy fondini boshqarishda XUJMSH va boshqaruv kompaniyalari uchun standart ishlarni ishlab chiqish; 4. binolarga energiya samaradorligini oshiradigan ta'mirlarni olib borish uchun kreditlar uchun kafolatlar beradigan fondni yaratish; 5. yoritish va elektr jihozlari uchun energiya samarador standartlarni va yorliqlarini kiritish.

Bugungi kunda rivojlangan mamlakatlarda turar- joy va ijtimoiy binolarning energiya samaradorligini oshirishga katta e'tibor qaratilmoqda. Ushbu muammoni hal etishda energiyani tejash uchun muhim salohiyat bino va maishiy texnika

tizimlari hisoblanadi. Muhandislik va maishiy asbob-uskunalar uchun yillik energiya iste'molining asosiy darajasini aniqlash kamroq energiya talab qiladigan namunalarni tanlashda eng muhim qadam bo'lib hisoblanadi.

Energiya samaradorlikni oshiruvchi texnologiyalardan keng foydalanishning asosiy to'siqlaridan biri bu soliqlar hisoblanadi: Uy-joy sohasida energiya samaradorligi va uni bartaraf etishning yechimlari uchun asosiy to'siqlar:

Shuni ta'kidlash kerakki, to'siqlar va yechimlar turli xil turlarga ajratiladi.

Uchta guruhni ajratish mumkin:

- 1) qurilayotgan binolar;
- 2) rekonstruksiya qilish yoki katta ta'mirlash ishlari olib boriladigan binolar;
- 3) ekspluatatsiya qilingan binolar.

Qozon uskunalari -qozon uskunalari (issiqlik generatorlari)ning energiya samaradorligiga nisbatan minimal talablar ko'pgina mamlakatlarda o'rnatiladi va turli xil xususiyatlarga ko'ra belgilanadi: nominal quvvat, qisman yoki mavsumiy yuk. Issiqlik uskunasi tegishli hujjatlarda, odatda, CEN standartlari yoki idoralar belgilariga mos kelish kerak. Bundan tashqari, ayrim qozon turlari va issiqlik nasosining konversiyalash tezligi (COP) uchun talablar ishlab chiqilgan.

Isitish tizimi - radiatorli suv isitgichlari Yevropada eng keng tarqalgan bo'lib, shuning uchun ko'plab mamlakatlarda yetkazib berish va qayta ishlash quvurlari uchun hisoblangan sovutish harorati normallasadi, bu ko'rsatkichlar pasayishi tendentsiyasi mavjud. Ko'pgina mamlakatlar tizimni muvozanatlash va boshqarish uchun talablarni ishlab chiqadi. Ba'zan xona darajasida haroratni tartibga solish qo'llaniladi.

Issiqlik iste'moli hisoboti - odatda, buxgalteriya tizimini o'rnatish natijasida energiya iste'moli shunchaki 15 foizga kamayadi. Markaziy Yevropada ko'p qavatli binolarda issiqlik o'lchash keng tarqalgan. Bunday tizimlar Daniya va Germaniyada majburiydir.

Issiq suv tizimi - issiq suvga sarflangan energiya uy-joyning umumiy energiya iste'molining sezilarli qismidir. Issiq suv uchun energiya iste'molini baholash uchun stol qiymatlari har bir kishi uchun ($kVt \cdot soat/m^2$ yoki $kVt \cdot soat$)

sifatida ifodalanadi. Hech bir mamlakat foydalanmaydigan suv meyo'ri yoki qurilma turiga asosan issiq suv yoki energiya iste'molini taxmin qilmaydi. Issiq suv odatda 45-60°C haroratda suv talab qiladi; ko'p mamlakatlarda, legionella bakteriyasi bilan ifloslanishning oldini olish uchun, talablarga muvofiq, suv harorati haftasiga 65°C ga ko'tariladi.

Shamollatish va havoni tozalash - iqlimlarning kuchayishi va energiya iste'molining oshishi tufayli barcha mamlakatlar energiya jihatidan samarador texnologiyalardan foydalanishga ko'proq e'tibor berishmoqda. Bu janubiy Yevropa mamlakatlarida elektr energiyasining iste'mol qilinadigan hajmining yozda tushishi bilan bog'liq alohida muammodir.

Barcha mamlakatlarda mehnatni muhofaza qilish yoki jamoat salomatligi to'g'risidagi hujjatlar asosida aniqlangan va binolarning energiya iste'moli bilan bog'liq bo'lmagan ichki havo harorati uchun chegara qiymatlari belgilanadi.

Nazorat va muhokama qilish uchun savollar

1. Turar-joy binolarini mavsumga tayyorlashda shirkatlarning asosiy vazifalarini sanang?

2. Ko'p xonadonli uy-joylarni kuz-qish mavsumiga barqaror tayyorlashga doir dastur mohiyatini tushuntirib bering?

3. Bugungi kunda Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi tomonidan mamlakatimizning barcha hududlarida kuz-qish mavsumiga tayyorgarlik ishlari qanday yo'lga qo'yilgan?

4. Aholining uy-joy fondi umumiy mulkini ta'mirlash va ta'minlash bilan bog'liq yuzaga keladigan muammolariga nima sabab bo'lmoqda?

5. Turar-joy binolarini mavsumiy ekspluatatsiyaga tayyorlash qanday parametrlarga javob beradi?

6. Bino konstruktiv elementlarining ko'riklari necha turga bo'linadi?

**VII BOB. O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASIDA XUSUSIY UY-JOY
MULKDORLARI SHIRKATLARI MOLIYAVIY XO‘JALIK
FAOLIYATINI TASHKIL ETISH**

**7.1. Uy-joy xo‘jaligini boshqarish va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlar
faoliyatini tashkil etish**

“Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to‘g‘risida” Qonunning 2-bobida “Shirkatni tashkil etish. Shirkatning huquq va majburiyatlari” to‘g‘risida qayd etilgan. Qonunning 10-moddasida shirkatni tashkil etish tartibi to‘g‘risida batafsil yoritilgan.

Shirkatni tashkil etish to‘g‘risidagi qaror ko‘p kvartirali bitta yoki yaqin, zich joylashgan bir nechta uydagi joylar mulkdorlarining ko‘p kvartirali har bir uydagi barcha joy mulkdorlarining yoki ular vakillarining ellik foizidan ko‘pi hozir bo‘lgan umumiy yig‘ilishida qabul qilinadi.

Joy mulkdorlarining umumiy yig‘ilishi istalgan joy mulkdorining tashabbusi bilan chaqiriladi.

Shirkat faoliyatini tashkil etish to‘g‘risidagi qaror, agar barcha joy mulkdorlarining ellik foizidan ko‘pi uni yoqlab ovoz byergan bo‘lsa, qabul qilingan hisoblanadi. Ko‘p kvartirali yaqin, zich joylashgan bir nechta uydagi joy mulkdorlarini birlashtiradigan shirkat tashkil etilayotganda ana shu uylarning har biridagi joy mulkdorlarining ellik foizidan ko‘pining roziligi olingan bo‘lishi kerak. Joy mulkdorlarining umumiy yig‘ilishga yozma shaklda berilgan ovozlari, agar unda shirkatni tashkil etish masalasi bo‘yicha mulkdorning qarori va unga qarashli joy manzili ko‘rsatilgan bo‘lsa, hisobga olinishiga yo‘l qo‘yiladi.

Joy mulkdorlarining tashkiliy umumiy yig‘ilishi, qoida tariqasida, quyidagi kun tartibi bilan o‘tkaziladi:

- Shirkatni tashkil etish to‘g‘risida;
- Shirkatning ustavini tasdiqlash to‘g‘risida;
- Shirkat boshqaruvi raisi va a‘zolarini saylash to‘g‘risida;

- Shirkatning taftish komissiyasini saylash to'g'risida.

Joy mulkdorlarining tashkiliy umumiy yig'ilishida shirkatni tashkil etish bilan bog'liq boshqa masalalar ham ko'rib chiqilishi mumkin.

Joy mulkdorlari tashkiliy umumiy yig'ilishining ovoz berish natijalari hamda yozma shaklda berilgan ovozlar soni ko'rsatilgan bayonnomasini yig'ilish raisi va kotibi imzolaydi.



7.1-rasm. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini tashkil etish mexanizmi.

XUJMSH faoliyatini tashkil etish jarayoni quyidagicha:

1. Uydagi uy-joy mulkdorlarining umumiy yig'ilishiga muvofiq o'tkaziladi.

2. Yig'ilishda ovozlarning ko'pchiligi XUJMSHni tashkil etish to'g'risida qaror qabul qiladi.

Shunday qilib, xususiy uy joy mulkdorlari shirkatning maqsadlariga mos keladigan va o'z ustavida ko'rsatilgan faoliyatlarni amalga oshirish huquqiga ega. Uy egalari o'zlarining majburiyatlarini bajarmasliklari uchun xususiy uy joy mulkdorlari shirkat qarzni to'lashni qonunbuzarlardan himoya qilish uchun sudga murojaat qilish huquqiga ega. Bir xonadonning har bir uy egasi o'z uy-joy mulkdorlari shirkatiga a'zo bo'lishi mumkin.

7.2-jadval

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining huquq va majburiyatlari

№	XUJMSHning huquqi	XUJMSHning majburiyatlari
1.	Quyidagi turdagi shartnomalar tuzish: • Turar-joy binosini boshqarish; • Davlat xizmatlarini ko'rsatish bo'yicha; • XUJMSHning umumiy mol-mulki va uning a'zolarini saqlash bo'yicha.	O'zbekiston Respublikasining uy-joy qonunchiligi talablari va mamlakatning boshqa me'yoriy-huquqiy hujjatlari, shuningdek, sherikchilik Nizomi.
2.	Joriy yil uchun daromad va xarajatlar smetasini aniqlash, zaxira jamg'armasiga maxsus badallar va zakotlarni, rekonstruksiya qilish va kapital ta'mirlash xarajatlarini, shuningdek, uy va shirkat faoliyati uchun zarur bo'lgan boshqa xarajatlarni belgilash.	Uy-joy mulkdorlari shirkatiga a'zo bo'lmagan uy-joy mulkdorlari bilan uyni saqlash va ularga xizmat ko'rsatish bo'yicha shartnomalar tuzish.
3.	Qabul qilingan daromad va xarajatlar hisob-kitoblariga asosan uy-joy mulkdorlari uchun kommunal to'lovlar miqdorini belgilash.	Tuzilgan shartnomalar bo'yicha majburiyatlarni bajarish.
4.	Uydagi xonadon egalari uchun ishni bajarish va xizmatlar ko'rsatish.	Ishonchli mulkning tegishli sanitariya-texnik holatini ta'minlash.
5.	Hamkorlikka tegishli binolarni sotish, qayta sotish va ijaraga berish.	Uy-joy mulkdorlarini uyni saqlash va kommunal to'lovlarni to'lash bo'yicha o'z majburiyatlarini to'g'ri bajarilishini ta'minlash.
6.	Agar bu uydagi uy egalari manfaatlarini va huquqlarini buzmasa, XUJMSH: • Umumiy mulkning bir qismini chet ellik foydalanish uchun berish, qayta qurish va qayta qurish; • Yer uchastkalari shirkatining mulkini keyinchalik binolar va inshootlarni qurish uchun olish yoki sotib olish; • Hamkorlik maqsadlariga muvofiq bitimlar tuzish va boshqa huquqiy choralar ko'rish	• Uy egalarining huquqlarini, shuningdek, uchinchi shaxslarning tajovuzidan ishonchli mol-mulkni himoya qilish; • Uy-joy mulkdorlarining manfaatlarini ifodalash, hamkorlikni ta'minlash uchun bitimlarga kirish.

7.2. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari moliyaviy xo'jaligi faoliyatini tashkil etish

Kommunal xo'jaligida faoliyat olib borayotgan har qanday korxona o'z faoliyatini amalga oshirishi uchun moliyaviy mablag' zarur bo'ladi. Huddi

shunday xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari ham o'z faoliyatini samarali olib borishi va uy-joy mulkdorlari a'zolariga kommunal va maishiy xizmat ko'rsatishlari uchun ham qisqa, ham uzoq muddatli istiqbol uchun shirkatning moliyaviy rejasini tuzishi kerak bo'ladi. Moliyaviy rejalashtirish shirkatning umumiy yig'ilishida to'g'ri qaror qabul qilish, uy-joy mulkdorlari shirkatlarini rivojlantirish, ko'p qavatli turar-joylarda favqulodda vaziyatlarini bartaraf etish uchun asos bo'lib xizmat qiladi. Byudjetni hisoblashda daromad darajasi shirkatning xarajatlariga teng bo'lishi kerak: byudjet taqchilligiga yo'l qo'yilmaydi, faqat kredit mablag'lari bilan yopilishi mumkin va bu shirkat uchun qo'shimcha foizlardir. Shirkat byudjetini rejalashtirayotganda, XUJMSH o'z faoliyati davomida pul mablag'larini qanday olinishini, qancha mablag' sarflashini va pulni tejash imkoniyatini hisobga olishi kerak. Shirkatning moliyaviy rejasi moslashuvchan bo'lishi uchun, xarajatlarning kutilmaganda hajmining oshishi, sotib olingan xizmatlar narxining oshishini hisobga olgan holda tuzilishi kerak.

Avvalo, XUJMSH byudjetini tuzishda tashkilotning daromadlari va xarajatlari ro'yxatini aniqlash kerak. Daromadlar har qanday XUJMSH ishlarining asosi bo'lib, ular barqaror va kafolatlangan bo'lishi kerak va ideal vaqt davomida ortib ketmasligi kerak.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati yuridik maqomga ega bo'lgan mustaqil tashkilot bo'lib, ularning moliyaviy xo'jalik faoliyati tegishli uy-joy fondini ekspluatatsiya qilish va undan foydalanishni tashkil etishni ta'minlashga yo'naltiriladi. Shirkatning moliyaviy mablag'lari asosan shirkat a'zolarining majburiy badallari, xonadon egalarining ko'rsatilgan xizmatlar uchun to'laydigan maqsadli to'lovlari, noturarjoy maydonlaridan foydalanuvchilarning majburiy badallari mablag'laridan tashkil topadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining moliyaviy mablag'lari uy-joy fondini foydalanishga yaroqli holda saqlash, shirkat ishchi –xodimlari mehnatlariga haq to'lash va binoni kapital ta'mirlash va qayta tiklash uchun zahira fondiga mablag' yig'ish uchun sarflanadi. Shirkat moliyaviy xarajatlari asosan ikki guruhga:

ishlab chiqarish xarajatlariga va ishlab chiqarish bilan bog'liq bo'lmagan xarajatlarga bo'linadi.

Shirkatning moliyaviy faoliyatini tashkil etish boshqa korxona va tashkilotlarning moliyaviy faoliyatidan keskin farq qiladi. Buning asosiy sababi, xususiy mulkdorlari shirkatlari o'z oldiga ikki muhim vazifani qo'yadilar.

Birinchi vazifa- uy-joy fondini talab darajasida ekspluatatsiyaga yaroqli holda saqlash, barcha turdagi bajarilishi lozim bo'lgan joriy ta'mirlash ishlarini sifatli va o'z muddatida bajarilishini ta'minlash;

Ikkinchi vazifa- shirkat a'zolaridan yig'iladigan majburiy badallar (to'lovlar) miqdorini kamaytirishga yo'naltirilgan bo'lishi lozim. Shuning uchun shirkatning moliyaviy faoliyatini rejalashtirish yillik xarajatlar miqdorini o'rganishdan boshlanadi.

Smeta loyihasida shirkatning ishlab chiqarishga oid bo'lmagan xarajatlarini ham ko'zda tutish lozim, shuningdek, kutilmagan xarajatlarga haq to'lash yoki badallarni vaqtida to'lanmasligini qoplovchi zahira fondini ko'zda tutish tavsiya qilinadi.

Ishlar rejasi hamda daromadlar va xarajatlar smetasini tuzishda shirkatning hisobot hujjatlarida foydalanilgan shakllardan foydalanish mumkin. Ishlar rejasining birinchi loyihasi bo'yicha barcha mo'ljallanayotgan xarajatlar summasi aniqlangach, shirkat yillik smetasining daromad qismi tuziladi va kelgusi yilga shirkat a'zolari majburiy to'lovlarining mo'ljallanayotgan hajmi hisoblab chiqiladi (ularga tegishli bo'lgan umumiy maydonning 1kv.metriga xizmat ko'rsatish tannarxidan kelib chiqqan holda).

Xususiy uy-joy mulkdorlarining moliyaviy barqarorligi quyidagilardan iborat:

- debitor, kreditor qarzdorlikni qisqartirish;
- majburiy badal to'lovlarini optimallashtirish;
- hisob raqamlarida mablag' mavjudligi.

Asosiy ko'rsatkich - bu resurslarni jalb qilish va undan foydalanishdan kelib

chiqadigan xarajatlar darajasini yoki barcha xarajatlarning umumiy miqdorini tavsiflaydigan, nodavlat notijorat tashkilotining moliyalashtirish manbaalari bo'yicha o'rtacha bahosi va ikkita ko'rsatkich - bu pullik manbaalarning narxi va notijorat tashkilotlarining aktivlari miqdoridir.

Korxonalarning faoliyatini tahlil qilishda moliyaviy ko'rsatkichlar bilan bir qatorda, korxona faoliyatining yo'nalishini inqirozli vaziyatga olib keladigan sifat ko'rsatkichlari ham hisobga olinishi lozim, bunga muvofiq sog'liqni saqlash qoidalarini ishlab chiqish va amalga oshirilayotgan o'zgarishlarni kuzatib borish zarur.

Shirkatning moliyaviy ahvolini monitoring qilishning muhim maqsadi ularning to'lov qobiliyatligini, moliyaviy barqarorlikni, ish faoliyatini ob'yektiv baholab olish emas, balki shirkat vakillari tomonidan qarorlarni qabul qilish jarayonini oqlashdir. Davlat va xokimiyat organlarining taktik hatti-harakatlari uchun imkoniyatlar vakolatli organlar bo'lishi mumkin:

- moliyaviy yordam;
- qarzni qayta tuzish;
- majburiy to'lovlar va boshqa soliq imtiyozlarini kechiktirish, to'lash.

Tegishli monitoring jarayonlarini joriy etish boshqaruv samaradorligini, uy-joy kommunal xo'jaligi korxonalari faoliyatining barqarorligini sezilarli darajada yaxshilaydi.

Shaharni uy-joy-kommunal xizmatlari moliya-xo'jalik faoliyati shahar byudjeti, byudjetdan tashqari fondlar va davlat mablag'lari hisobiga ta'minlanadi. Qo'shimcha manbaalar uy-joy mulkdorlari shirkatlari, uy-joy qurilishi kooperativlari tomonidan to'plangan mablag' hisoblanib, kreditlar, qarzlar va boshqalar shaklidagi mablag'lar hisobidan ta'minlanadi.

XUJMSH moliyaviy va iqtisodiy ahvoliga va o'zini-o'zi ta'minlash ko'rsatkichlariga ko'ra tasniflanishi mumkin:

- faoliyatining mohiyati va moliyaviy-iqtisodiy holati tufayli zarar keltiradigan korxonalar;
- joriy davrda xarajatlarni qoplashni ta'minlaydi, lekin o'z ichki resurslari

cheklanganligi sabab rivojlanish uchun zarur bo'lgan investitsiyalarni ta'minlay olmaydigan o'z-o'zini ta'minlashga ixtisoslashgan korxonalar;

- mavjud va uzoq muddatli istiqbolda samarali va barqaror ish olib borishga qodir bo'lgan o'z-o'zini moliyalashtirish korxonalari.

Birinchi guruh korxonalaridan ikkinchisiga, so'ngra uchinchi darajaga o'tish katta miqyosdagi byudjet moliyasidan investitsiya dasturlarini amalga oshirish uchun vaziyatni moliyalashtirishga yo'naltirishning asosiy bosqichlariga va to'liq bozor mustaqilligi - o'z-o'zini moliyalashtirishga mos keladi.

XUJMSHning moliyaviy ahvolini tahlil qilish uchun uslubiy yondashuvlar mavjud. Bu yondashuvlar batafsil o'rganish va XUJMSHning moliyaviy natijalari va iqtisodiy ahvoliga o'rtacha baho berish imkonini beradi. XUJMSH o'z-o'zini moliyalashtirishga bosqichma-bosqich o'tish shartlarini aniqlashi uchun XUJMSH salohiyatini tanaffuslarsiz baholash bo'yicha uslubiy tavsiyalar ishlab chiqiladi. Ikkinchidan, shirkat o'z-o'zidan qo'llab-quvvatlashga imkon beradi va shuning uchun byudjetni moliyalashtirishga ehtiyojni kamaytiradi. XUJMSH va ushbu faoliyat sohasining barcha moliyaviy tizimini moliyaviy holatini yaxshilash, byudjet xarajatlarini optimallashtirish va xususiy investitsiyalarni jalb qilish XUJMSH faoliyatini rivojlantirish uchun zarur shart-sharoitlardir.

7.3. Kommunal-maishiy xizmatlar ko'rsatishda kommunal xo'jaligi korxonalari bilan shartnomaviy munosabatlar

Majburiyat — fuqarolik huquqiy munosabati bo'lib, unga asosan bir shaxs (qarzdor) boshqa shaxs (kreditor) foydasiga muayyan harakatni amalga oshirishga (mol-mulkni topshirish, ishni bajarish, xizmatlar ko'rsatish, pul to'lash va hokazo) yoki muayyan harakatdan o'zini saqlashga majbur bo'ladi, kreditor esa — qarzdordan o'zining majburiyatlarini bajarishni talab qilish huquqiga ega bo'ladi.

Majburiyatning kelib chiqishi - majburiyatlar shartnomadan, ziyon yetkazish natijasida hamda Fuqarolik Kodeksda ko'rsatilgan boshqa asoslardan kelib chiqadi. Majburiyat unda taraflar sifatida qatnashmagan shaxslar

(uchinchi shaxslar) uchun burchlar hosil qilmaydi.

Qonun hujjatlarida yoki taraflarning kelishuvida nazarda tutilgan hollarda majburiyat uchinchi shaxslar uchun majburiyatning bir tarafi yoki har ikkala tarafga nisbatan huquq vujudga keltirishi mumkin (F.K. 234-modda).

Majburiyatning bajarilishini ta'minlash – majburiyatning bajarilishi jarima (shartnomadagi biror majburiyatni vaqtida bajarmaganlik uchun ikki tomonning biridan oladigan jarimalari), garov, qarzdorning mol-mulkini ushlab qolish, kafillik, kafolat hamda qonun hujjatlari yoki shartnomada nazarda tutilgan boshqacha usullar bilan ta'minlanishi mumkin.

Majburiyatning bajarilishini ta'minlash to'g'risidagi kelishuvning haqiqiy emasligi ushbu majburiyatning (asosiy majburiyatning) haqiqiy emasligiga olib kelmaydi. Asosiy majburiyatning haqiqiy emasligi uning bajarilishini ta'minlaydigan majburiyatning haqiqiy emasligiga olib keladi (FK. 259-modda).

Uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash shartnomalari- uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash shartnomalari yozma shaklda tuziladi.

Boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot, bir tomondan uy-joy fondi mulkdorlari yoki shirkat, agar shirkat tashkil etilmagan bo'lsa, ko'p kvartirali uydagi turar-joylar mulkdorlari, ikkinchi tomondan, uy-joy fondini boshqarish shartnomasining taraflaridir.

Uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash shartnomalari -uy-joy fondini boshqarish shartnomasining majburiy shartlari quyidagilardan iborat:

- boshqaruv amalga oshiriladigan ko'p kvartirali uydagi joylar mulkdorlarining umumiy mol-mulki tarkibi hamda uyning manzili;
- ko'p kvartirali uydagi joylar mulqdorlarining umumiy mol-mulkini, shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasi saqlanishini ta'minlash bo'yicha boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilotning majburiyatlari;
- boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot xizmatlariga

haq to'lash tartibi va miqdori;

- ko'p kvartirali uyning texnik hujjatlarini topshirish shartlari;
- shartnoma bo'yicha majburiyatlarning boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan bajarilishi ustidan nazoratni amalga oshirish tartibi.

Uy-joy fondini boshqarish shartnomasi shartlari ko'p kvartirali uydagi joylarning barcha mulkdorlari uchun bir xil belgilanadi. Agar uy-joy fondini boshqarish shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilmagan bo'lsa, boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot ko'p kvartirali uydagi joylar mulkdorlariga har yili uy-joy fondini boshqarish shartnomasining o'tgan yilgi bajarilishi to'g'risida joriy yilning birinchi choragi ichida hisobot taqdim etadi.

Uy-joy fondining mulkdori yoki u vakolat bergan organ, shirkat boshqaruvchisi (ijrochi direktor) yoxud boshqaruvchi tashkilot uy-joy fondiga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash uchun tegishli xizmat ko'rsatuvchi va ta'mirlovchi tashkilotlar bilan ishlarni bajarishga (xizmatlar ko'rsatishga) doir shartnomalar tuzishga haqlidir (UJK. 139-modda).

Shartnoma tushunchasi- ikki yoki bir necha shaxsning fuqarolik huquqlari va burchlarini vujudga keltirish, o'zgartirish yoki bekor qilish haqidagi kelishuvi shartnoma deyiladi. Ikkitadan ortiq taraflar tuzadigan shartnomalarga, bunday shartnomalarning ko'p taraflamalik xususiyatiga zid bo'lmasa, shartnoma to'g'risidagi umumiy qoidalar qo'llaniladi (FK. 353-modda).

Shartnoma tuzish erkinligi - fuqarolar va yuridik shaxslar shartnoma tuzishda erkindirlar. Shartnoma tuzishga majbur qilishga yo'l qo'yilmaydi, shartnoma tuzish burchi Qonunda yoki olingan majburiyatda nazarda tutilgan hollar bundan mustasno.

Shartnoma bo'yicha taraf o'z burchlarini bajarganligi uchun haq olishi yoki unga boshqa muqobil to'lov to'lanishi lozim bo'lsa, bunday shartnoma haq evaziga tuzilgan shartnoma bo'ladi.

Shartnoma bo'yicha bir taraf ikkinchi tarafga undan haq yoki boshqa

muqobil to'lov olmasdan biron narsani berish majburiyatini olsa, bunday shartnoma tekinga tuzilgan shartnoma hisoblanadi (FK. 354-355-moddalar).

Ommaviy shartnoma - tashkilot tomonidan tuzilgan hamda uning bunday tashkilot o'z faoliyati xususiyatiga ko'ra o'ziga murojaat qiladigan har bir shaxsga nisbatan amalga oshirishi shart bo'lgan tovarlar sotish, ishlar bajarish yoki xizmatlar ko'rsatish sohasidagi vazifalarini (chakana savdo, umumiy foydalanishdagi transportda yo'lovchi tashish, aloqa xizmati, energiya bilan ta'minlash, tibbiy xizmat, mehmonxona xizmati va sh.k.) belgilab qo'yadigan shartnoma ommaviy shartnoma deyiladi. Bunday tashkilot ommaviy shartnoma tuzishda bir shaxsni boshqa shaxsga nisbatan afzal ko'rishga haqli emas.

Tashkilotning iste'molchiga tegishli tovarlarni byerish, xizmatlar ko'rsatish, uning uchun tegishli ishlarni bajarish imkoniyati bo'la turib ommaviy shartnoma tuzishdan bosh tortishiga yo'l qo'yilmaydi (FK. 358-modda).

Shartnoma tuzish - agar taraflar o'rtasida shartnomaning barcha muhim shartlari yuzasidan shunday hollarda talab qilinadigan shaklda kelishuvga erishilgan bo'lsa, shartnoma tuzilgan hisoblanadi.

Shartnomaning predmeti to'g'risidagi shartlar, qonun hujjatlarida bunday turdagi shartnomalar uchun muhim yoki zarur deb hisoblangan shartlar, shuningdek taraflardan birining arizasiga ko'ra kelishib olinishi zarur bo'lgan hamma shartlar muhim shartlar hisoblanadi.

Shartnoma taraflardan birining oferta (shartnoma tuzish haqida taklif) yo'llashi va ikkinchi taraf uni aktseptlashi (taklifni qabul qilishi) yo'li bilan tuziladi (FK. 364-modda).

Shartnomaning shakli - agar qonunda muayyan turdagi shartnomalar uchun ma'lum bir shakl belgilab qo'yilgan bo'lmasa, shartnoma bitimlar tuzish uchun nazarda tutilgan har qanday shaklda tuzilishi mumkin.

Notarial tasdiqlanishi yoki davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart bo'lgan shartnoma notarial tasdiqlangan yoki ro'yxatdan o'tkazilgan paytdan e'tiboran, notarial tasdiqlanishi va ro'yxatdan o'tkazilishi zarur bo'lganda esa - shartnoma ro'yxatdan o'tkazilgan paytdan e'tiboran shartnoma tuzilgan hisoblanadi. Agar

tarafklar shartnomani muayyan shaklda tuzishga kelishgan bo'lsalar, garchi qonunda bu turdagi shartnomalar uchun bunday shakl talab qilingan bo'lmasa-da, shartnoma belgilangan shaklga keltirilganidan keyin tuzilgan hisoblanadi.

Yozma shartnoma tarafklar imzolagan bitta hujjatni tuzish yo'li bilan, shuningdek pochta, telegraf, teletayp, telefon, elektron aloqa yoki hujjat shartnomadagi tarafdan chiqqanligini ishonchli suratda aniqlash imkonini byeradigan boshqa aloqa yordamida hujjatlar almashish yo'li bilan tuzilishi mumkin (FK. 366-modda).

Shartnomani o'zgartirish va bekor qilish - shartnoma qanday shaklda tuzilgan bo'lsa, uni o'zgartirish yoki bekor qilish to'g'risidagi kelishuv ham shunday shaklda tuziladi. Bir taraf shartnomani o'zgartirish yoki bekor qilish haqidagi taklifga ikkinchi tarafdan rad javobi olganidan keyingina yoki taklifda ko'rsatilgan yoxud qonunda yoinki shartnomada belgilangan muddatda, bunday muddat bo'lmaganida esa — o'ttiz kunlik muddatda javob olmaganidan keyin, shartnomani o'zgartirish yoki bekor qilish haqidagi talabni sudga taqdim etishi mumkin.

Shartnomani o'zgartirish va bekor qilish - agar qonunda yoki tarafklar kelishuvida boshqacha tartib belgilab qo'yilgan bo'lmasa, tarafklar shartnoma o'zgartirilguncha yoki bekor qilinguncha majburiyat bo'yicha o'zlari bajargan narsalarni qaytarib berishni talab qilishga haqli emaslar. Agar shartnomani o'zgartirish yoki bekor qilishga tarafklardan birining shartnomani jiddiy buzishi asos bo'lgan bo'lsa, ikkinchi taraf shartnomani o'zgartirish yoki bekor qilish tufayli yetkazilgan zararni to'lashni talab qilishga haqli (FK. 366-modda).

Xo'jalik shartnomasi - tarafklardan biri shartlashilgan muddatda tadbirkorlik faoliyati sohasida tovarlarni berish, ishlarni bajarish yoki xizmatlar ko'rsatish majburiyatini oladigan, ikkinchi taraf esa tovarlarni, ishlarni, xizmatlarni qabul qilib olish va ularning haqini to'lash majburiyatini oladigan kelishuv xo'jalik shartnomasi deyiladi. Xo'jalik shartnomalarini tuzish, bajarish, o'zgartirish va bekor qilishda yuzaga keladigan munosabatlar O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi, xo'jalik yurituvchi sub'yektlar

faoliyatining shartnomaviy-huquqiy ba'zasi to'g'risidagi Qonuni va boshqa qonun hujjatlari bilan tartibga solinadi.

Xo'jalik shartnomasi taraflari belgilangan tartibda quyidagi huquqlarga ega:

- xo'jalik shartnomalarini tuzish, bajarish, o'zgartirish va bekor qilish munosabati bilan zarur bo'lgan ma'lumotnomalar va boshqa hujjatlarni so'rash va olish;
- xo'jalik shartnomalarini tuzish, bajarish, o'zgartirish va bekor qilish bilan bog'liq masalalar yuzasidan ekspertlarning yozma xulosalarini so'rash va olish, mutaxassislar bilan maslahatlashish;
- davlat organlari va boshqa organlarga, mansabdor shaxslarga iltimosnomalar bilan murojaat etish hamda shikoyatlar berish va ulardan asoslantirilgan yozma javoblar olish;
- boshqa tarafning iqtisodiy ahvoli, nufuzi va ishchanlik jihatlari xususidagi ma'lumotlarni to'plash;
- xo'jalik yurituvchi sub'yektlarning huquqlari va qonuniy manfaatlarini himoya qilishning qonunda nazarda tutilgan vositalari va usullarini qo'llash.

Xo'jalik shartnomasining taraflari qonun hujjatlarida va shartnomada nazarda tutilgan o'zga huquqlarga ham ega bo'lishlari mumkin (XYUSSHBQ. 6-modda).

Xo'jalik shartnomasi taraflarining majburiyatlari:

- xo'jalik shartnomalari to'g'risidagi qonun hujjatlarining talablariga rioya etishlari;
- qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda xo'jalik shartnomalarining o'z vaqtida tuzilishini ta'minlash;
- tuzilgan xo'jalik shartnomalari bo'yicha zimmlariga olingan majburiyatlarni o'z vaqtida va tegishli tartibda bajarishlari shart.

Xo'jalik shartnomasi taraflari qonun hujjatlarida va shartnomada nazarda tutilgan boshqa majburiyatlarga ham ega bo'ladilar.

7.4. XUJMSH va aholi o'rtasidagi shartnomaviy munosabatlar

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari va aholi o'rtasidagi shartnomaviy munosabatlar O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik Kodeksi, O'zbekiston Respublikasining Uy-joy Kodeksi va «Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to'g'risida»gi Qonuni orqali tartibga solinadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari boshqaruvini shirkat a'zolari bilan hamkorligidan maqsadi - shirkat boshqaruvining shirkat a'zolari uy-joy mulkdorlari bilan o'zaro hamkorligi ahamiyatini ko'rsatish hisoblanadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari boshqaruvini shirkat a'zolari bilan hamkorligi vazifalari quyidagilardan iborat:

1. Shirkat ishlariga xonadon mulkdorlarini jalb qilish imkoniyatlarini ko'rib chiqish;

2. Shirkat qoidalarini namunasini muhokama qilishdan iborat.

Shirkat va turar - joy mulkdorlari (shirkatning a'zolari) o'rtasidagi o'zaro munosabatlar Qonun hamda shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining qarorlari bilan tartibga solinadi (Qonunning 30-bobi).

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari a'zolarining va shirkatning huquq va majburiyatlari Qonunda e'tirof etilgan, hamda umumiy majlis (yig'ilish)da tasdiqlangan shirkatning Nizomi bilan belgilanadi (Qonunning 10-bobi).

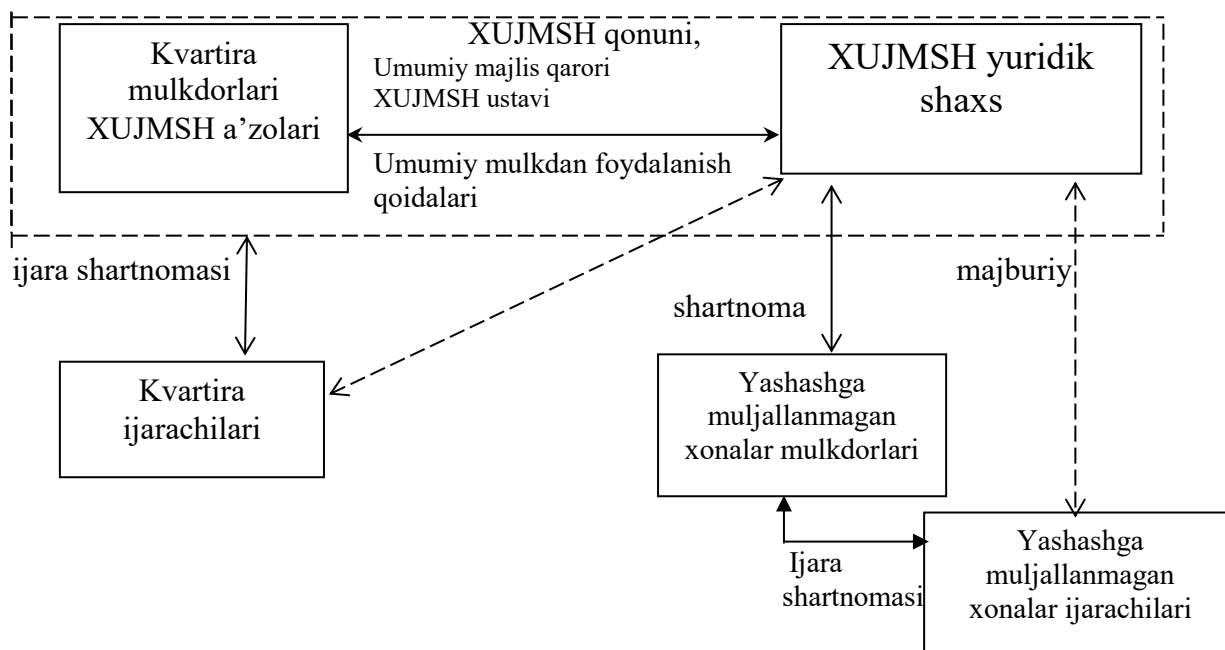
Shirkatning namunaviy ustavi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadi (Qonunning 11-bobi).

Shirkatning ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdorlari bilan munosabatlari ular o'rtasida majburiy tartibda tuzilgan shartnoma bilan tartibga solinadi. (Qonunning 6-bobi).

Shirkat va yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdorlari o'rtasida shartnoma quyidagilar uchun xizmat qiladi:

- Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini umumiy mulkdagi mulkdor ulushini boshqarish vakolati bilan ta'minlaydi;
- Tomonlarning umumiy mulkka nisbatan huquq va majburiyatlarini belgilaydi.

Shirkat bilan yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdorlari o'rtasidagi namunaviy shartnoma Vazirlar Mahkamasining Qarori bilan tasdiqlanadi.



7.3-rasm. Shirkat a'zolari, yollovchilari, ijarachilari bilan o'zaro munosabatlarini muvofiqlashtirish.

Joy mulkdorlari o'zining umumiy xarajatlaridagi ishtiroki bo'yicha majburiyatini ijaraga (arendaga) oluvchiga o'tkazilishi mumkin. Joy mulkdori majburiy badallar va to'lovlarni to'lash bo'yicha majburiyatlar ijaraga (arendaga) oluvchiga o'tkazilganligi to'g'risida shirkatni xabardor qilishi shart. (Qonunning 30-bobi).

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlai boshqaruvining xonadon mulkdorlari bilan o'zaro aloqalari quyidagilardan iborat bo'lishi zarur:

➤ **Xonadon mulkdorlarini axborot burchaklarini tashkil qilish orqali ularni xabardor qilishi:**

- "Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari to'g'risida"gi Qonunni;
- Uy-joy mulkdorlari shirkatining Ustavini;
- Umumiy mulkdan foydalanish qoidalarini;
- Umumiy mulkning texnik holati to'g'risidagi ma'lumotlar;
- Ta'mirlash ishlarining rejasidan;
- Daromad va xarajatlar smetasidan;
- Uy hayvonlarini saqlash qoidalari;

- Avtomabillarni to‘xtash joylariga qo‘yish qoidalar.

➤ **Uy yonidagi hududda, pod‘yezdlardagi e‘lonlar taxtasidagi e‘lonlar:**

- boshqaruv va jamoatchilik Qo‘mitalari tarkibi, aloqalari;
- umumiy yig‘ilish bayonnomalaridan ko‘chirmalar;
- boshqaruv majlislari bayonnomalaridan ko‘chirmalar;
- ish rejalarini bajarish to‘g‘risida ma‘lumot;
- hisob raqamlari, to‘lovlar bo‘yicha qarzlarning to‘g‘risida ma‘lumot;
- shirkat raisi va boshqaruvi a‘zolarining qabul soatlari;
- axborot varaqalari, byulletenlar;
- uy-joy mulkdorlari shirkati gazetasi;
- shirkatning ma‘lumotnomasi.

➤ **Uy-joy mulkdorlarining muammolari va masalalarini quyidagi usullar yordamida hal etishga jalb qilish:**

- so‘rovlar;
- so‘rovnomalar;
- “taklif” qutisi;
- shikoyat va takliflar kitobi;
- shirkat faoliyatida ishtirok etish uchun yozma taklifnoma;
- jamoatchilik mavzu quttilari

➤ **Boshqaruvning mulkdorlar oldidagi hisobdorligi:**

- umumiy yig‘ilishdagi yillik hisoboti;
- mulk egalarining o‘z egaligidagi umumiy mulklarini saqlash va talon tarojliklarga yo‘l qo‘yilmasligi, uy oldi hududlarini tozaligini saqlash bo‘icha uchrashuvlar;

- boshqaruv va Qo‘mita ochiq majlislari;
- har bir shirkat a‘zosining oldida doimiy moliyaviy hisobotlar berish.

➤ **Qarzdorlar hamda ustav va qoidalarni buzuvchilar bilan ishlash:**

- individual suhbatlar olib borish;
- yozma ogohlantirishlar berish;
- boshqaruv majlis (yig‘ilish)lariga taklif;

- sud jarayonlari va h.k.

➤ **Umumiy bayramlar va boshqa jamoatchilik tadbirlarini o'tkazish masalalarini tashkil etish va boshqarish.**

Shirkat umumiy mol-mulkdan, shirkatning yer uchastkasidan va mol-mulkidan foydalanish qoidalarini ustavda nazarda tutilgan tartibda belgilash huquqiga egadir (Qonunning 15-bobi).

Umumiy mol-mulkdan, shirkatning yer uchastkasidan va mol-mulkidan foydalanish qoidalarini belgilash- shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining vakolatiga kiradi (Qonunning 19-bobi).

7.4-jadval

Shirkat va uning a'zolari o'rtasida yangi qoidalarini ishlab chiqish

Yangi qoida quyidagicha bo'lishi kerak:	Yangi qoida quyidagicha bo'lishi kerak emas:
➤ Oqilona.	➤ Mavjud me'yor yoki qonunlarni qaytarilishi.
➤ Bajarilishi mumkin.	➤ Qonun va rasmiylashtirilgan me'yorlarga zid bo'lishi.
➤ Shirkat a'zolarining aksariyati manfaatlariga mos keladi.	➤ Ma'lum muammoning yechilishiga emas, muayyan kishiga yo'naltirilgan bo'lishi.
➤ Kerakli tarzda rasmiylashtirilgan.	➤ Muammoni yechish uchun talab etilgandan ko'ra yanada kengroq bo'lishi.

Qabul qilingan yangi qoida tegishli organ, mansabdor shaxs tomonidan izchil amalga oshirilishi kerak.

Belgilangan qoidalarga rioya etishda o'zaro hamjihatlikka erishish borasida tavsiyalar quyidagilardan iborat:

- Boshqaruv mazkur qoidani tayyorlayotganligi to'g'risida shirkat a'zolarini o'z vaqtida yozma ravishda xabardor qilish lozim.
- Shirkat a'zolari e'tiboriga qoidaning loyihasini taklif etish, yangi qoidani joriy qilishning sababi nimada ekanligini izohlash va u qabul qilinganidan so'ng qanday ijobiy tomonga o'zgarishi mumkin.

- ➡ Shirkat a'zolariga qoidani muhokama qilish imkoniyatini berish.
- ➡ Qoidalarni umumiy yig'ilishda qabul qilish lozim.
- ➡ Barcha xonalar mulkdorlari, yollovchilar va ijarachilarni yangi qoida qabul qilinganidan so'ng xabardor qilish lozim
- ➡ Qabul qilingan qoidalarni shirkatning barcha a'zolari uchun bir xilda va izchillik bilan amalda qo'llanilishi lozim.

Qoidalarni buzish hollarida harakatlarning izchilligi quyidagilardan iborat:

1. Muammoning miqyosini aniqlash lozim:

- kim, nima, qachon, qayerda, qanday, nima uchun savollariga javob beruvchi ma'lumotlarni to'plash kerak.
- shirkat Ustavida mazkur muammoni o'rganish lozim.
- amaldagi fuqarolik qonunchiligi yoki me'yoriy hujjatlarni qo'llash ma'sulligini aniqlash kerak.

2. Harakat dasturini ishlab chiqish lozim. Ular quyidagi bosqichlardan iborat:

- do'stona eslatish;
- rasmiy bildirish;
- jarima sanksiyasi;
- boshqaruv majlisida rasmiy ko'rib chiqish;
- sudga da'vo arizasi bilan murojaat qilish;
- qoida buzuvchiga uni eshitish imkoniyatini berish kerak;
- insoniy va moliyaviy omillarni baholashni hisobga olgan holda muammoni yechishning muqobil yo'llarini izlash kerak;
- tezkor javobni rag'batlantirish (jarima sanksiyalarini qo'llash sanasini belgilash).

3. Rejani bajarish - I – bosqich:

- qoida buzuvchi bilan suhbatlashish, qoidalardan xabardorligi, uning maqsadi nimalardan iboratligi to'g'risida so'ralishi lozim;
- taxminiy muqobil variantlarni taklif etish;

- ko‘maklashishni so‘rash;
- tartibbuzarliklar oqibatlarini ta’riflab berish zarur.

4. Rejaning navbatdagi bosqichlarini tezkor bajarilishi lozim.

Tartibni buzish holatini, uning oqibatlari va ko‘rilgan choralarini hujjatlashtirish orqali bajarish lozim.

Boshqaruv raisi (boshqaruv raisisning) qoidalarini ishlab chiqishi va ularga rioya etish jarayonidagi o‘rni quyidagicha:

- ❖ Birinchi navbatta mavjud qoidalar bilan tartibga solinmaydigan muammolarni hal qilish zaruriyatiga to‘qnashadi.
- ❖ Uy-joy mulkdorlari va shirkat muammolarini hal qiluvchi yangi qoidani ishlab chiqish va joriy etish to‘g‘risida boshqaruvga murojaat qiladi.
- ❖ Uy egalar bilan qoidani qabul qilishdan oldin va qabul qilgandan so‘ng axborot-tushuntirish ishlarini olib borishi lozim.
- ❖ Qoidalarini buzgan shaxslar bilan bevosita uchrashadi va muammoni hal etish yo‘llarini izlaydi.
- ❖ Uning odamlar bilan muomalada bo‘lish layoqati qoidalarini bajarilishini ta’minlash bo‘yicha faoliyat natijalariga ta’sir ko‘rsatadi.

7.5. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining asosiy fondlari

Asosiy fondlar – korxona ishlab chiqarish vositalarini bir qismi bo‘lib, ishlab chiqarish jarayonida uzoq muddat ishtirok etadi, o‘z natural shaklini yo‘qotmay, o‘z qiymatini asta-sekinlik bilan, qisman, foydalanish sari tayyor mahsulotga o‘tkazib boradi. U kapital qo‘yilmalar hisobidan to‘ldirib boriladi.

Noishlab chiqarish asosiy fondlari ham mavjud bo‘lib unga– turar-joylar, bolalar va sport tashkilotlari va boshqa aholiga xizmat ko‘rsatadigan korxona balansida turadigan madaniy-maishiy ob‘yektlar. Bular ishlab chiqarish fondlaridan farqli ularoq, ishlab chiqarish jarayonida qatnashmaydilar va o‘z qiymatlarini mahsulotga o‘tkazmaydilar. Ular qiymati iste’molda yo‘qoladi. Ularni takror ishlab chiqarish milliy daromad hisobida uyushtiriladi.

Asosiy ishlab chiqarish fondlari – jamoa ishlab chiqarishining moddiy

texnikaviy bazasi hisoblanadi. Korxona ishlab chiqarish quvvati va texnika bilan qurollanganlik darajasi uning hajmiga bog'liq. Asosiy fondlar yig'ilishi va mehnatning texnika bilan qurollanishning oshishi ish jarayonini boyitadi, mehnatga ijodiy tus beradi, jamiyatning madaniy-texnik darajasini oshiradi.

Shirkatning asosiy fondlarni rejalash va hisoblash natural ko'rsatkichlari va puldagi ifodasida olib boriladi. Asosiy fondlarni natural shaklida baholashda uy-joy fondlarining soni, ularning unumdorligi, quvvati, shirkatga tegishli maydoni kattaligi, va boshqa son miqdorlari ko'rsatiladi. Bu ma'lumotlar shirkatning uy-joy fondidan samarali foydalanish unumdorligini hisoblashda, ishlab chiqarish dasturini tuzishda, jihozlar balansini tuzishda ishlatiladi. Shu maqsadda jihozlarning inventarizatsiyasi va pasportizatsiyasi olib boriladi va uning ko'payishi hamda kamayishi hisob-kitobi yuritiladi.

Asosiy fondlarning pulda ifodalangan yoki qiymatli baholash, asosiy fondlarni kengaytirilgan takror ishlab chiqarishni rejalashtirish, eskirish darajasini aniqlash va amartizatsion ajratma miqdorini hamda xususiylashtirish hajmini aniqlash uchun kerak.

Asosiy fondlarni baholashning bir necha shakllari mavjud, ular ishlab chiqarishda ishtirok etish muddati va asta-sekin, ishlab chiqarish jarayonida eskirishi, bu davrda takror ishlab chiqarish sharoitlarining o'zgarishiga bog'liq bo'lib, boshlang'ich, tiklangan va qoldiq narxlarda bo'ladi.

Asosiy ishlab chiqarish fondlarning boshlang'ich narxi – bu, uni sotib olish yoki tayyorlash, olib kelish va o'rnatish (montaj) uchun qilingan harajatlar summasidir.

Tiklangan narxi - zamonaviy sharoitda asosiy (uy-joylarni) fondlarni qayta tiklashda qilingan harajatlar summasi; odatda, u fondlarni qayta baholash vaqtida o'rnatiladi.

Qoldiq qiymati - asosiy fondlarning boshlang'ich yoki tiklangan narxi va ularning eskirishi summasi oralaridagi farqni taqozo etadi.

Asosiy fondlarning yuqori qiymatga ega bo'lishi va uzoq muddat xizmat qilishini talab etishi, korxonaning katta miqdordagi pul mablag'larini ushlab

qolishga olib keladi. Bu esa o'z navbatida undan samarali foydalanishni taqazo etadi.

Shirkatda asosiy fondlar qiymat jihatidan uy-joy mulkdorlarining yig'ilgan majburiy pul badallari bo'lsa, moddiy jihatdan bino, inshootlar, mashina-uskuna va boshqalardan iborat. Asosiy fondlarning qiymat ifodasi buhgalteriya balansida asosiy vositalar deb yuritiladi. Asosiy fondlar tutgan o'rniga qarab asosiy ishlab chiqarish va asosiy noishlab chiqarish fondlariga bo'linadi.

Asosiy ishlab chiqarish fondlari ishlab chiqarish jarayonida mahsulotlar yaratishda qatnashadi. Ular tarmoqlararo taqsimlanishi jihatidan sanoat, qurilish, transport, qishloq xo'jaligi fondlaridan iborat bo'ladi, texnologik jihatdan aktiv va passiv fondlarga bo'linadi. Aktiv fondlar mahsulot yaratishda bevosita qatnashuvchi mehnat qurollaridan, passiv fondlar ishlab chiqarishning moddiy sharoiti bo'lgan qurilmalar, binolar, inshootlar, omborlar va boshqalardan iborat. Moddiy-natural tarkibiga ko'ra:

Asosiy fondlar quyidagi guruhlariga ajratiladi: binolar, inshootlar; uzatma qurilmalar; quvvat mashinalari va jihozlari; ish mashinalari va jihozlari; transport vositalari; ishlab chiqarish va xo'jalik inventari; ulov va mahsuldor chorva; mevali bog'lar va daraxtlar; yerlarni yaxshilashga sarflangan kapital harajatlar.

Asosiy noishlab chiqarish fondlariga uy-joy binolari, maktablar, klublar, davolash muassasalari va boshqa kiradi. Qishloq xo'jaligi korxonalarida asosiy fondlar balansida irrigatsiya-melioratsiya fondlari qiymati alohida bandda ko'rsatiladi (ular inshootlar tarkibida hisobga kiritiladi). Xo'jaliklarning asosiy fondlar buhgalteriya hisobida 01 raqamli hisob varaqda qayd etiladi, natural hamda qiymat ko'rsatkichlarida hisobga olinadi. Natural ko'rsatkichlar (donasi, Vt hisobidagi quvvat, m² hisobidagi sathi va boshqalar).

Asosiy fondlarning sifat va miqdori tarkibi, xo'jaliklarning ishlab chiqarish imkoniyatlari, sotib olingan texnika yoki bino, inshootning qurilgan vaqti haqida tasavvur beradi. Asosiy fondlar qiymati joriy narxlarda yoki qiyosiy narxlarda hisoblanadi. Hisobga olish asosiy vositalarning barcha ko'rinishlarini turlar bo'yicha taqqoslashga, ularning jami qiymatini, ulardagi yangi tayyor mahsulot va

xizmatlarga o'tadigan eskirish darajasini aniqlashga imkon beradi. Asosiy fondlarning real miqdori shirkatning iqtisodiy salohiyatini, ishlab chiqarish va xizmat ko'rsatish quvvatini ko'rsatadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari asosiy fondlarini va mulklarini quyidagicha saqlaydi:

1.Boshqaruv – Qarorlarni tayyorlab, qabul qilish va ularni ijrosini tashkil qilish orqali.

2.Texnik xizmat - zarur texnik va sanitariya holatni saqlash hisoblanadi va u ikki xil ko'rinishda bo'ladi:

A) Sanitariya holatini saqlash – umumiy mulk va umumiy foydalanish joylarini kerakli sanitariya holatini saqlash:

- uydagi umumiy foydalanish joylarini tozalash;
- umumiy xonalarni tozalash;
- uy atrofidagi hududni tozalash;
- qattiq maishiy chiqindilarni va ahlatni to'plab, olib chiqish;
- sanitariya-epidemiologik chora va tadbirlar.

B) Texnik xizmat ko'rsatish – bino, muhandislik tarmoqlari va jihozlaning me'yoriy rejim va me'yorlarini saqlash:

- texnik nazorat, ko'zdan kechirish;
- mavsumiy foydalanishga tayyorlash;
- muhandislik asbob-uskunalarini sozlash, tartibga solish.

3.Ta'mirlash- uy-joy fondi va umumiy mulkning holatini tiklash va yaxshilashga, havfsizlikni ta'minlashga qaratilgan ishlar.

A) Joriy ta'mirlar – texnik holatining zarur darajasini saqlab, nosozliklarni bartaraf qilish:

- profilaktik ishlar – avariyaaviy holatlarni oldini olish va ish muddatini uzaytirish maqsadida;
- qisman almashtirish (20 % gacha);
- aholining arizalari bo'yicha ta'mirlash ishlarini bajarish;

- odamlar hayoti, sog‘ligi yoki xavfsizligi yoxud mulkiga tahdid tug‘dirgan avariyaaviy holatlarni bartaraf qilish.

B) Kapital ta‘mirlash – bajarilmasligi hayotga, mulkka xavf soladigan yoki qo‘shimcha moliyaviy yo‘qotishlarga olib keladigan binoning alohida konstruktiv elamentlari va kommunikatsiyalarni almashtirish bo‘yicha ishlarni bajarish:

- foydalanish muddati tamom bo‘lganligi tufayli almashtirish;
- yiyilib ketish natijasida almashtirish;
- modiyernizatsiya;
- rekonstruksiya ishlari.

4. Hududni obodonlashtirish- uy atrofidagi hududni qulayligi va shinamligini oshirishga qaratilgan ishlar:

- yoritish;
- yo‘laklar, o‘tish yo‘llari, to‘xtash joylari;
- ko‘kalamzorlashtirish va o‘simliklarni parvarish qilish;
- bolalar va sport maydonchalarini qurish;
- dam olish joylarini jihozlash.

Ko‘p xonadonli uy-joy fondining texnik holatini tubdan yaxshilash va undan samarali foydalanish, ta‘mirlash-tiklash ishlarini o‘z vaqtida amalga oshirish, shuningdek, ko‘p xonadonli uylarga tutash hududlarda tozalikni saqlash va ularni obodonlashtirish bunday uylarda yashaydigan aholi uchun qulay shart-sharoitlar yaratishda muhim hayotiy omillardan biri sanaladi.

Bugungi kunda mamlakatimizda tarkibiy islohotlarning mustahkam me‘yoriy-huquqiy bazaga tayangan holda izchil amalga oshirilayotgani uy-joy fondini boshqarish va undan foydalanishning mutlaqo yangi tizimini tashkil etish imkonini bermogda. Ko‘p xonadonli uy-joy fondining texnik holatini tubdan yaxshilash va undan tegishli ravishda foydalanish, ta‘mirlash-tiklash ishlarini o‘z vaqtida amalga oshirish uchun zarur sharoitlar yaratish, shuningdek, ko‘p xonadonli uylarga tutash hududlarni obodonlashtirish maqsadida, O‘zbekiston

Respublikasi Prezidentining “2017-2021 yillarda ko‘p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish to‘g‘risida”gi Qarori joriy etildi. Qarorda quyidagilar maqsad qilib quyildi¹³:

Quyidagilar ko‘p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini tashkil etish darajasini yanada oshirishning asosiy yo‘nalishlari etib belgilandi:

❖ aholining uy-joy sharoitlarini yaxshilash, ko‘p xonadonli uy-joy fondining uy ichidagi muhandislik kommunikatsiyalari va umumiy foydalaniladigan joylarni o‘z vaqtida va sifatli ta‘mirlash, shuningdek, ko‘p xonadonli uy-joy fondiga tutash hududlarni bolalar va sport maydonchalari tashkil etgan holda, obodonlashtirishni ta‘minlashga qaratilgan chora-tadbirlarni amalga oshirish;

❖ ko‘p xonadonli uy-joy fondidan foydalanish va unga xizmat ko‘rsatish bozorini rivojlantirish imkonini beradigan uy-joy kommunal xo‘jaligini boshqarishning ta‘sirchan vertikal tizimini yaratish bo‘yicha kompleks chora-tadbirlarni amalga oshirish;

❖ uy-joy kommunal soha tashkilotlari, ayniqsa, ta‘mirlash-tiklash xizmatlarining moddiy-texnik bazasini tashkil etish va mustahkamlash, ularni zamonaviy uskunalar bilan jihozlash va malakali mutaxassislar bilan ta‘minlash.

7.6. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining aylanma mablag‘lari va zaxiralari (jamg‘armalari)

Shirkatning mol-mulki Qonunning 37-moddasi.

Shirkatning mol-mulki pul mablag‘lari, binolar, inshootlar, uskunalar, asbob-anjomlar, transport vositalari hamda shirkat mablag‘lari hisobiga va Qonun hujjatlarida taqiqlanmagan boshqa usullarda olingan o‘zga mol-mulkdan, shuningdek shirkatning yer uchastkasidagi ko‘kalamzorlashtirish va obodonlashtirish elementlaridan iborat bo‘ladi.

¹³ O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “2017-2021 yillarda ko‘p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish to‘g‘risida”gi Qarori, 2017 yil 24 aprel.

Shirkatning pul mablagʻlari quyidagilardan tarkib topadi:

- ❖ shirkat aʼzolarining majburiy badallari;
- ❖ shirkat aʼzolarining ixtiyoriy badallari;
- ❖ yuridik va jismoniy shaxslarning ixtiyoriy hayriyalari;
- ❖ tadbirkorlik faoliyatidan olingan daromadlar (foyda);
- ❖ qonun hujjatlarida taqiqlanmagan boshqa daromadlar va tushumlar.

Alohida koʻp kvartirali uydagi joy mulkdorlari shirkat aʼzoligidan chiqqan taqdirda, bu koʻp kvartirali uyni kapital taʼmirlash uchun joy mulkdorlari tomonidan mablagʻlarni maqsadli jamgʻarish hisobiga toʻplangan shirkat pul mablagʻlarining bir qismi yangi tuzilayotgan shirkatga belgilangan tartibda oʻtkazilishi kerak.

➤ **Jamgʻarish:**

- taʼmirlashni kechiktirish;
- ayni paytdagi oʻtkazmalar miqdorini koʻpaytirish (yoki xarajatlarni kamaytirish);
- olingan mablagʻni inflyatsiya darajasidan ortiq foyda olish maqsadida quyilmalarga yoʻnaltirish.

➤ **Maqsadli toʻlovlar:**

- zarur va kechiktirib boʻlmaydigan taʼmirlashni amalga oshirish uchun maxsus toʻlovlarni belgilash.

➤ **Qarz, kredit:**

- mulkdorlardan qarz mablagʻlaridan oʻz ulushlarini toʻlashlari uchun ularning roziliklari va shaxsiy tilxatlarini olish (kreditni qoplash uchun);
- kredit uchun xokimiyat kafolatini olish;
- kredit olish va taʼmirlash ishlarini bajarish.

➤ **Bir vaqtning oʻzida ulushlarini kelishilgan holda boshqa turdagi variantlardan foydalanib koʻpaytirish.**

Nazorat va muhokama qilish uchun savollar

1. Uy-joy xo'jaligini boshqarish va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlar faoliyati qanday tashkil etiladi?
2. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari moliyaviy xo'jaligi faoliyati qanday tashkil etiladi?
3. Shirkatning moliyaviy rejasi nima va u qanday tuziladi?
4. Shirkatning moliyaviy faoliyatining boshqa korxona va tashkilotlar moliyaviy faoliyatidan farqi nimada?
5. Shirkatning moliyaviy ahvolini monitoring qilishdan maqsad nima?
6. Shirkat kommunal xo'jaligi korxonalari bilan qanday shartnomaviy munosabatlarni olib boradi?
7. Uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash shartnomalari qanday tartibda tuziladi?
8. XUJMSH va aholi o'rtasidagi shartnomaviy munosabatlarni tuzishdan maqsad nima?
9. Uy-joy mulkdorlarining muammolari va masalalarini qanday usullar yordamida hal etish mumkin?

VIII BOB. XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARINING MOLIYAVIY DAROMADLARI

8.1. Shirkatning moliyaviy daromadlarini shakllantirish

Shirkatning odatdagi daromadlari tarkibi quyidagilardan tashkil topadi:

- shirkat a'zolarining umumiy mulkni saqlashga doir xarajatlari bo'yicha har oylik majburiy badallari;
- shirkat a'zolari va noturar joy mulkdorlarining boshqa ixtiyoriy badallari;
- noturar-joy mulkdorlarining har oylik (muntazam) to'lovlari;
- xonadon egalarining bir vaqtda to'laydigan maqsadli to'lovlari (biror turdagi ta'mirlash va obodonlashtirish ishlarini bajarish uchun alohida yig'iladi);
- umumiy mulkning ayrim qismlaridan alohida foydalanilganligi uchun to'lov (foydalanish imkoniyati chegaralangan mulkdan tashqari);
- shirkatning yer uchastkasida joylashgan noturar ob'yektlari mulkdorlarining to'lovlari;
- xo'jalik faoliyatidan olinadigan daromadlar:
 - ✓ umumiy mulk ob'yektlarini ijaraga berish;
 - ✓ turar-joy a'zolariga xizmat ko'rsatish;
 - ✓ shartnoma bo'yicha boshqa shirkatlarga xizmat ko'rsatish.
- kommunal xizmatlar ta'minotchilarining to'lov yig'uvchilarga chegirmalari;
- foiz daromadlari (bank hisobraqamlarida shirkat a'zolari mablag'larining saqlanganligi uchun va h.k.)
- penya va jarimalar.

Xo'jalik faoliyatidan olingan daromadlar va boshqa daromadlar shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi Qaroriga binoan faqat ustav maqsadiga sarflanishi mumkin.

XUJMSH quyidagi maqsadli daromad turlari ham mavjud:

- a'zolik badallari - uy-joy mulkdorlari shirkatlari a'zolarining uy-joy mulkdorlari shirkatlarining umumiy mulkini saqlash, ta'mirlash va ta'mirlash xarajatlarini qoplash mablag'lari;

Kommunal to'lovlar - uy-joy mulkdorlarining shaxsiy xarajatlarini kommunal xizmatlar uchun to'lash uchun joriy to'lovlar;

- maxsus ajratilgan mablag'lar - muayyan maqsadlar uchun qo'shimcha xarajatlarni qoplash uchun birgalikdagi mulkchilik ishtirokchilari tomonidan to'langan pul mablag'lari (takomillashtirish, xavfsizlik va h.k.);

- kirish to'lovlari;

Byudjet daromadlari - byudjetdan uy-joy fondi, umumiy mulkni saqlash, ta'mirlash va ta'mirlash uchun subsidiyalar, kommunal xizmatlar uchun imtiyozlar va boshqa maqsadlar uchun ajratiladigan mablag'lar;

- tadbirkorlik daromadlari.

Shirkatga oylik to'lovlarning miqdorini hisoblash quyidagicha amalga oshiriladi, ya'ni shirkatning xarajatlari daromadlaridan ko'p yoki teng bo'lishi zarur.

$$\Sigma R \text{ q } \Sigma D \quad \text{yoki} \quad \Sigma R \text{ q } (\Sigma D^* + \Sigma V_z) \\ V_z^* \text{ q } (\Sigma R - \Sigma D^*) / (\Sigma Pl_{\text{umum.}} \times 12)$$

Bu yerda:

V_z^* - Shirkat a'zosining butun uydagi umumiy maydoni 1m^2 ga nisbatan to'laydigan oylik majburiy to'lovlari miqdori;

ΣR – Bir yilga rejalashtirilgan xarajatlar summasi;

ΣD^* - Shirkatning boshqa daromadlari summasi (xonadon mulkdorlarining majburiy to'lovlaridan tashqari) – shirkatning tijorat maqsadlaridagi faoliyatidan keladigan daromadlari va boshqa daromadlari summasi;

$\Sigma Pl_{\text{umum.}}$ – Shirkatning turar-joy mulkdorlariga va yashash uchun mo'ljallanmagan xonadonlar umumiy maydonlarining umumiy summasi.

Keyinchalik, kelgusi yil uchun majburiy oylik badallarning hisoblangan miqdori o'tgan yillardagi majburiy badallar kattaligiga (miqoriga) solishtiriladi va shirkat a'zolarining bunday xarajatlarni qoplash qobiliyati baholanadi. Agar shirkat direktorlar kengashi turar-joy binolarining egalari rejalashtirilgan

xarajatlarni qoplay olishiga taxmin qilsa, daromadlar va xarajatlar smetasi loyihasi (tegishli ish rejasi) umumiy yig'ilishga taqdim etilishi mumkin.

8.2. Shirkat a'zolarining majburiy badallari tarkibi

Eng avvalo xususiy uy -joy mulkdorlari shirkati a'zolari umumiy mulk ta'minoti xarajatlari va daromadlari (tushumlar, badallar) o'rtasidagi muvozanatga rioya etishlari lozim. Chunki xarajatlar daromadlardan ko'p bo'lishi mumkin emas. Ular o'rtasida balans bo'lishi kerak. Buning uchun majburiy badal miqdorini aniqlash zarur bo'ladi.

Yil mobaynida rejalashtirilayotgan xarajatlar summasi namunali bo'lishi uchun - **XS**, daromadlar summasi – **DS**, XUJMSH a'zolarining majburiy badallari summasi – **Mbs**, badallar istisno etilgan holda rejalashtirilgan daromadlar summasi – **DS*** deb belgilaymiz. Bunda:

$$\mathbf{XS = DS \text{ yoki } XS < DS \text{ bo'ladi.}}$$

Rejalashtirilayotgan daromadlar summasini quyidagi formula bilan ifodalash mumkin:

$$\mathbf{DS = Mbs + DS* ;}$$

Agar oylik majburiy badallar miqdorini xonadon (kvartira) umumiy maydonning 1 kvadrat metri uchun - **BI*** deb qabul qilingan bo'lsa, uyda barcha turar- joy va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar umumiy maydonining summasini **MS_{umum}** deb hisoblaymiz. Majburiy badal miqdorini quyidagi tartibda hisoblash mumkin:

$$\mathbf{BI* = (XS - DS*) / MS_{umum} \times 12 \text{ oy.}}$$

Bunday yondashuv bir uydan tarkib topgan shirkatlar uchun maqbul hisoblanadi.

Bir shirkat tarkibidagi turli uylarning texnik holati bir xil bo'lishi mumkin emas. Ulardan birida tomni kapital ta'mirlash masalasi keskin holatda bo'lsa, boshqasining isitish bilan bog'liq muammo bo'lib, bu uyning ichki tizimi zudlik bilan almashtirilishi zarur bo'ladi. Boshqa uyda esa elektr

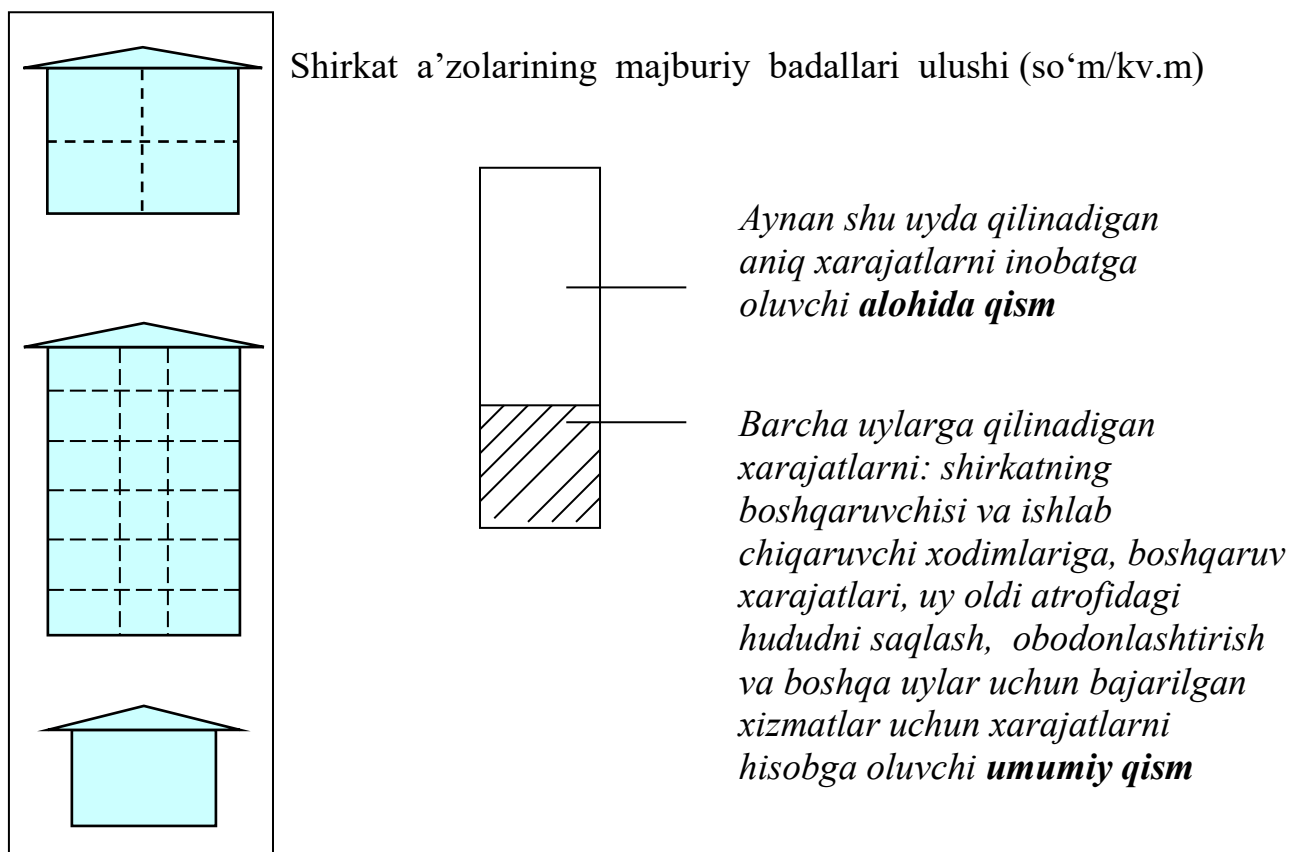
xo'jaligi ishdan chiqqan va yaroqsiz holatda bo'lishi mumkin. Kuchlanish baland -past bo'lib turganligi oqibatida ro'zg'or texnikasi ishdan chiqadi. Shu sabab ko'p qavatli har bir uy uchun ishlarning turlari ham, hajmi ham har xil rejalashtiriladi. Xarajatlar esa ularning ijrosidan kelib chiqib belgilanadi. Badallar ham xarajatlardan kelib chiqib belgilanadi. Bitta XUJMSH tarkibiga kiradigan uylarga yakka tartibda, ya'ni alohida yondashuv Qonunning 23-moddasida nazarda tutilgan.

Amalda shirkatlarning aksariyat qismi Qonunning bu me'yorini bajarmaydi, barcha uylar uchun bir xil miqdorda badal belgilab qo'ya qoladi. Bunga ba'zi shirkatlarning qo'shimcha hujjatlar va hisobotlar ustida bosh qotirishni istamasligi sabab bo'lsa, boshqalari uni to'g'ri hisoblay olmaydi. Shirkat a'zolarida noroziliklar vujudga kelishiga sabab bo'ladi. Mulk egalari badallarning shakllanish mexanizmini tushunmasliklari sabab XUJMSH rahbariyatining badalni oshirib yuborganlikda ayblab, ko'pincha badal to'lamaslikka o'tib oladilar.

Bir shirkat tarkibidagi uylarning texnik holati har xil bo'lsa, badal ikki qismdan iborat bo'ladi. Biri muayyan uy uchun mo'ljallangan ishlarni bajarish bilan bog'liq maxsus xarajatlar qismidir. Ikkinchisi esa barcha uylarga taaluqli xarajatlarni o'z ichiga oladigan umumiy qismidir. Bularga shirkatlarning ma'muriy va ishlab chiqarish xodimlari (xizmat ko'rsatuvchi tashkilot) uchun mo'ljallangan xarajatlar, ma'muriy xarajatlar, hududni obodonlashtirish xarajatlari va shu kabilar kiradi. Shirkatlar orasida hisobni har bir uy bo'yicha alohida olib borayotgan va badallarni ham shu tartibda hisoblayotganlari ham borki, bunday yondashuv albatta o'zini oqlaydi.

Yevropaning ba'zi mamlakatlarida bir uydan tarkib topgan katta shirkatlarda ham alohida badallardan foydalaniladi. Aytaylik, uy ahli yo'laklarni ta'mirlash ishlarini bajarmoqchi, yo'laklardan birida devorlarni oddiy oqlab va moylab qo'yishadi. Boshqa yo'lakda esa devorlarga naqsh, rasm solish uchun maxsus mutaxassisni jalb etishadi. Uchinchi bir yo'lakda esa mozayka bo'lishini hoxlab qolishdi. Shak-shubhasiz, har uchala yo'lakdagi ta'mirlash

xarajatlari har xil bo'ladi. Har bir yo'lak bo'yicha to'lov alohida, biri ikkinchisidan farq qiladigan tarzda bo'ladi. Shirkatdagi har bir uyga individual tarzda yondashuv adolatli ekanligidan dalolat beradi va **o'z-o'zini boshqarish printsiplari (tamoyillari)ga javob beradi**. Shuningdek, taraflarning o'zaro hayrixohligiga, mulk egalarining XUJMSH ishlarida ishtirok etish ishtiyoqi va manfaatdorligiga tayanadi.



8.1-rasm. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarida turar-joylarda xonadon mulkdorlarining to'lov miqdori.

Shirkat a'zolarining majburiy badallari -joy mulkdorining umumiy xarajatlardagi ishtiroki ulushi uyning umumiy maydonidagi mulkdorga qarashli joy maydoniga mutanosib ravishda belgilanadi.

Joy mulkdorining uyning umumiy mulkiga nisbatan ulushi	=	Mulkdorga qarashli joyning umumiy maydoni
		Uydagi barcha turar va noturar-joylarning umumiy maydoni

Масалан:
$$P = \frac{K_{\text{жой}}}{K_{\text{ум}}} = \frac{72 \text{ м}^2}{1800 \text{ м}^2} = 0,04, \text{ ёки } 4 \text{ фоиз}$$

Shirkat a'zolarining majburiy badallari - shirkat a'zolari umumiy xarajatlarni qoplash uchun har oyda, qoida tariqasida, pul shaklida majburiy badallar to'laydilar. Shirkat a'zolarining majburiy badallari miqdori shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qarori bilan belgilanadi.

Ayrim hollarda shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi joy mulkdori tomonidan majburiy badallarning bir qismini to'lashning pul shaklini uning umumiy xarajatlardagi ishtirokining boshqa turlariga almashtirish to'g'risida qaror qabul qilishi mumkin.

Mulkdorning o'ziga qarashli joydan foydalanmasligi yoxud umumiy mol-mulkdan foydalanishdan voz kechishi uni umumiy xarajatlarda to'liq yoki qisman ishtirok etishdan ozod qilmaydi.

Joy mulkdori o'zining umumiy xarajatlardagi ishtiroki bo'yicha majburiyatini ijara shartnomasi asosida joyni ijaraga oluvchiga o'tkazishi mumkin. Joy mulkdori majburiy badallar va to'lovlarni to'lash bo'yicha majburiyatlar ijaraga oluvchiga o'tkazilganligi to'g'risida shirkatni xabardor qilishi shart (XUMSHQ, 30-modda).

Shirkat a'zolarining majburiy to'lovlari - shirkat a'zolari o'zlariga ko'rsatilayotgan kommunal xizmatlar uchun to'laydigan har oylik to'lovlardir.

Majburiy to'lovlarni to'lash muddati va ularning miqdori qonun hujjatlarida hamda kommunal xizmatlar ko'rsatuvchi korxonalar (ijrochilar) bilan tuzilgan shartnomalar asosida belgilanadi.

Turar - joy binolarining foydalanilmayotgan maydonlarini tijorat maqsadida ijaraga byerish orqali xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining qushimcha daromad manbai hosil bo'ladi. Bu mablag'larni esa turli moliyaviy masalalarni hal etish, jumladan, turar-joy binolarining umumiy foydalanish maydonlarini joriy ta'mirlashga, kommunal xizmatlar sifatini oshirishga, bolalar

uchun o‘yin maydonchalari va sport maydonchalarini bunyod etish, bino atrofini ko‘kalamzorlashtirish ishlariga safarbar etish mumkin.

8.3. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining yillik smetasi

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining yillik smetasini shakllantirishdan asosiy ko‘zlangan maqsad – shirkatning daromad va xarajatlarini rejalashtirishga yondashuvlarni muhokama qilish va smeta loyihasini tuzish, shuningdek, umumiy mulkni saqlash bo‘yicha ish rejasini ta‘minlovchi to‘lovlar miqdorini belgilashdan iboratdir.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari yillik moliyaviy faoliyati smetasini tuzish jarayonida quyidagilarni hisobga olish zarur:

1. Umumiy mulk holati va bajarilishi zarur bo‘lgan ishlar to‘g‘risida ma‘lumotlarni yig‘ish:

- ko‘riklar, aylanib chiqishlar;
- xonadon mulkdorlaridan savol-javob orqali ma‘lumot yig‘ish.

2. Texnik xizmat ko‘rsatishga, mulkni sanitariya holatini saqlash, ta‘mirlash va almashtirish ishlari, uy atrofidagi elementlarni, ya‘ni tegishli hududlarini obodonlashtirishga oid ishlarning to‘liq ro‘yxatini tuzish:

- umumiy mulkning holati haqida ma‘lumot;
- ko‘p xonadonli uydagi umumiy mulkning ayrim turlari holatiga majburiy talablar;
- o‘tgan yillarda bajarilishi lozim bo‘lgan kechiktirilgan va bajarilmagan ishlar ro‘yxati;
- xonadon mulkdorlarining ehtiyojlari va istaklari.

3. Ishlarning barcha turlarini bajarilishi zarurligi darajasiga qarab taqsimlash.

4. Texnik xizmat ko‘rsatish, saqlash, obodonlashtirish, ta‘mirlash va almashtirish bilan bog‘liq barcha ishlarni bajarish variantlari bo‘yicha baholash:

- shirkatning shtatdagi xodimlari tomonidan;
- pudratchilar tomonidan (bir nechta pudratchilar va ta'minlovchilardan taklif yig'ish orqali);
- xonadon egalari (joy mulkdorlari) o'zlari tomonidan (ba'zi ishlar) ko'ngilli va ish haqi to'lanadigan mehnat.

5. Barcha turdagi ishlarning to'liq bajarilishi variantlari bo'yicha xarajatlar smetasi loyihasini tuzish.

6. O'tgan davr ma'lumotlari asosida daromadlar smetasini tuzish.

7. Joriy daromadlar va ko'zda tutilgan xarajatlar to'liq summasi o'rtasidagi farqni hisoblash.

8. Joy mulkdorlarining majburiy badallari miqdorining o'zgarishi kerakligi va ularning moliyaviy imkoniyatlarini quyidagi variantlar orqali baholash:

- ✓ mulkdorlar ko'zda tutilgan xarajatlarni ko'tarishga qurbi yetadi – daromad va xarajatlar smetasining loyihasi umumiy majlisga ko'rib chiqish uchun taqdim etiladi;
- ✓ mulkdorlar ko'zda tutilgan xarajatlarni ko'tarishga qurbi yetmaydi – ish rejasi va xarajatlar smetasining ikkinchi loyihasi ishlab chiqiladi.

9. Ba'zi ishlarni bajarilish muddatini keyingi davrga qoldirish to'g'risida qaror qabul qilish, ayrim ishlarning davriyligini, yoki bajarilishi uslubini o'zgartirish va h.k. to'g'risida qaror qabul qilish.

10. Daromad va xarajatlar smetasi loyihasining ikkinchi (ishlar ro'yxati, hajmi kamaytirilgan va h.k.) variantini tayyorlash.

Umumiy majlisga (yig'ilishga) ish rejasi, daromad va xarajatlar smetasini, to'lovlarning miqdori bo'yicha takliflarning bir necha variantlarini taqdim etilishi mumkin.

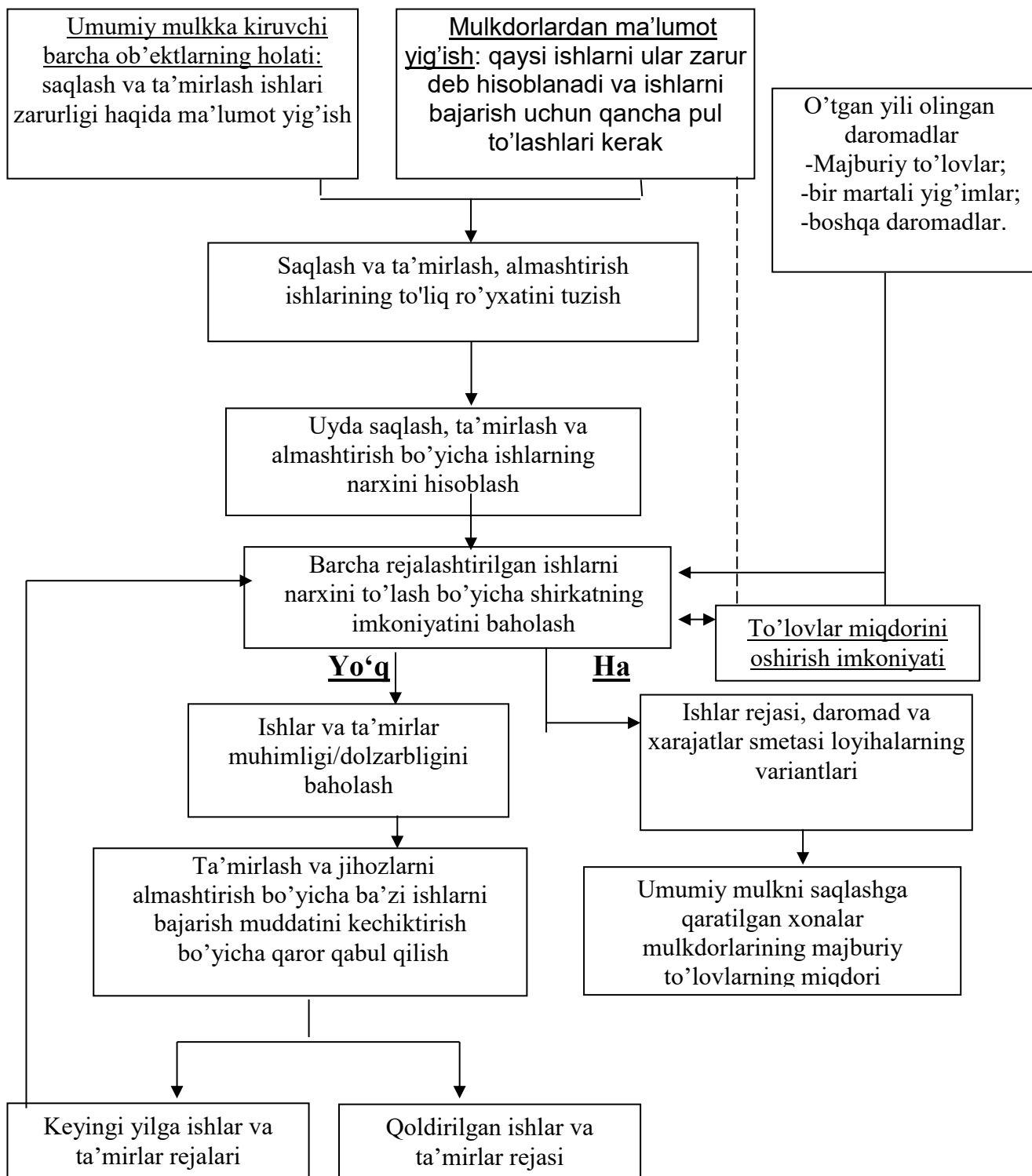
8.4. Shirkatlarning moliyaviy faoliyati smetasi harakat yo'nalishlarini belgilab beruvchi hujjat (yo'l xaritasi)

Shirkatlarning yillik moliyaviy faoliyati smetasini rejalashtirish va tarkibini aniqlash, mulk egalarining kelajakda umumiy mulklarini saqlash va

ta'mirlash bo'yicha bajariladigan ishlarning qiymatini baholashda, ularning yillik badal pullarini shakllantirishga imkon beradi va shirkatning bajariladigan ishlar va xizmatlar tarkibini aniqlashga yordam beradi. Ishlarni rejalashtirish hamda daromadlar va xarajatlar smetasini ishlab chiqish bir-biri bilan chambarchas bog'liq. Joy mulkdorlarining umumiy mol-mulki, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining yer uchastkasi va mol-mulki ta'minotiga doir ishlar rejasi, uning ijrosi xarajatlarini ham ko'zda tutishi kerak. Buning uchun daromadlar va xarajatlar smetasi tuziladi. Smeta rejalashtirilayotgan ishlarni qoplashi lozim bo'lgan moliya mablag'lari hajmini baholaydi. Bular reja bilan birgalikdagi muhim hujjat hisoblanib, ular XUJMSHning yil mobaynidagi harakat yo'nalishlarini aniqlab beradi. Agar ular real tuzilgan bo'lsa, shirkat istiqboldagi ishlaridan cho'chimaydi.

Bugungi kunda, ko'pgina XUJMSHlarning boshqaruvi smetani ishlab chiqishda professionallik nuqtai nazaridan yondashish zarurligiga yetarlicha ahamiyat bermaydilar. Shuning uchun mulkdorlarning bunday jamoalarida hech qachon tartib bo'lmaydi. Ammo moliyaviy smetani aniq o'rganib, ularni ishlab chiqishni xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlarga buyurtma berayotgan XUJMSHlar borki, bunday shirkatlarda mulk egalari smeta bilan tanishtirilayotganda, har bir bajariladigan ishlar to'g'risida ularga izoh beriladi va loyiha umumiy yig'ilishda tasdiqlanadi, ortiqcha savollar yuzaga kelmaydi.

Uy-joy sohasining mutaxassislari daromadlar va xarajatlar smetasi loyihasini ikki xil variantda tuzadilar. Rejani tuzish mobaynida, birinchi variant kelgusi yil uchun zarur ishlarning, shuningdek, ikkinchi varianti, kvartira mulkdorlari tomonidan taklif etilgan ishlarning to'liq ro'yxatini qamrab oladi. Shundan so'ng, mazkur ishlarning ijrochilari xususida bir to'xtamga kelish, ya'ni ishlar shtatidagi xodimlar, professional tashkilot yoki bir martalik shartnoma asosida jalb etiladigan xodimlar yordamida bajarilishini oydinlashtirish zarur. Masalan, tejamkorlikka erishish uchun ba'zi shirkatlarlarda yo'laklarni va uyga tutash hududlarni tazalash-supurish ishlarini shu uyda yashovchi aholining o'zlari bajaradilar.



8.1- rasm. XJMSH ishlarini rejalashtirish va ularni moliyalashtirish.

Ko'pgina shirkatlar Qonunning 30-moddasida nazarda tutilgan qoidaga binoan, ba'zi hollarda joy mulkdorlari tomonidan majburiy badallarning bir qismini to'lashning pul shaklini uning umumiy xarajatlardagi ishtirokining boshqa turlariga almashtirish qoidasidan foydalanadilar. Bunday imkoniyat

shirkat ustavida keltirilgan bo'lishi kerak. Bu xususidagi qaror yillik umumiy yig'ilishida qabul qilinishi shart. Bunda XUJMSH a'zolari yillik majburiy badallarining qanday qismi boshqa turdagi ishlar bilan almashtirilishi mumkinligini aniqlashtirib olish zarur bo'ladi. Shirkat a'zolarining o'z hisoblaridan bajargan pullik ishlari qiymati, daromadlar va xarajatlar smetasi tuzilayotganda, hamda oylik majburiy badallarni hisoblashda inobatga olinishi kerak.

Shirkat ishlarning to'liq ro'yxatini bajarishga doir sarf-xarajatlar hisoblab chiqarishi va shirkat boshqaruvi XUJMSH a'zolari uni o'z badallari bilan qoplay olish imkoniyatlarini aniqlashi zarur. Agar, sarf-xarajatlar yuqori bo'lsa, tabiiyki, majburiy badal miqdori ham yuqori bo'ladi. Shirkat smetani arzonlashtirishi uchun, ishlarning ba'zilarini smetadan chiqarib istiqbolda bajariladigan ishlar rejasiga kiritadi. Shundan so'ng, shirkat a'zolarining fikrlari inobatga olinganligi, lekin ishlar hajmining o'zgarishi oqibatida majburiy badallarining o'zgarishi (kamayishi yoki ortishi) ma'lum bo'ladi. Natijada, mulk egalarining to'layotgan badal pullari qoplay olmaydigan ishlar va xizmatlarni shirkat hozircha amalga oshira olmasligi ayon bo'ladi. Shunday bo'lsada, ishlar **“Yo'l xarita”**ga (ish rejaga) va smetaga kiritiladi, hamda mablag' tushishiga qarab ishlarning zarurligi bo'yicha ketma-ketligi amalda bajariladi. Natijada, shirkat tomonidan bajarishi lozim bo'lgan ishlar joriy va kelgusi yillarda ish rejalari shakllantiriladi va yo'l xaritasi tuziladi.

Shirkat boshqaruvi ishlarni rejalashtirilayotganda umumiy mol-mulk har bir ob'yektini ko'zdan kechirish, texnik holatini o'rganish va baholash natijalariga tayanishi shart. Bunla me'yoriy hujjatlar, shuningdek u yoki bu ishlarni bajarish zarurligi xususida XUJMSH a'zolari bildirgan fikr-mulohazalar, shuningdek bu ishlarning moliyaviy imkoniyatlari inobatga olinishi kerak.

Yuqoridagilarni inobatga olib, yillik ish rejasini tuzishda shirkat boshqaruvi harakatlarining namunaviy ketma-ketligini quyidagicha amalga

oshirish maqsadga muvofiq hisoblanadi:

1. Ishlar rejasining ikkita loyihasini tuzishi kerak.
2. Loyihani tuzish uchun umumiy mol-mulkning barcha ob'yektlari holati to'g'risida, hamda xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlarini bajarish zarurati haqida to'liq axborot to'plashi zarur.
3. Joy mulkdorlari qaysi ishlarni bajarishi zarur deb hisoblayotganliklari va bu ishlar ijrosi uchun qancha to'lay olishlari haqida axborot to'plashi kerak.
4. Uylarga xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlarining imkon qadar to'liq ro'yxatini tuzish va unga boshqaruv fikri, shuningdek XUJMSH a'zolari tavsiya etayotgan ishlarni kiritishi kerak.
5. Har bir ishni ahamiyatli darajasi (birinchi navbatdagi, muhim, muhimroq) bo'yicha baholanishi kerak. Ularning qiymatini ham hisoblab chiqarilishi lozim.
6. Har bir turdagi ishlarni bajarishga ketadigan xarajatlarni va umumiy summani chamalab ko'rish lozim.
7. Shirkat a'zolari rejalashtirayotgan barcha ishlarni moliyaviy jihatdan ta'minlay olish-olmasliklariga baho beriladi.
8. Agar xarajatlar XUJMSH a'zolarining to'lash imkoniyatlaridan yuqori darajada ortib ketsa, ishning texnik nuqtai nazaridan muhim bo'lmaganlari ro'yxatdan chiqarib tashlanadi va ustuvorliklari belgilab olinadi.
9. Ba'zi ishlar va ta'mirlash tadbirlari muddatini keyinroqqa ko'chirish to'g'risida qaror qabul qilishi lozim. Reja loyihasiga o'zgarish va qo'shimchalarni uy ahli fikr-mulohazalarini inobatga olgan holda kiritishi kerak. Shirkat boshqaruvi muhokamaning ochiq-oshkoraligini ta'minlagan taqdirdagina, joy mulkdorlari belgilab olinayotgan ishlarni bajarish, ular tomonidan moliyalashtirish imkoniyatiga bog'liq ekanini anglashadi. Agar mulkdorlar haq to'lashga tayyor bo'lsa, bu ishlarni rejaga kiritish mumkin. Bordiyu, ularni bajarish xarajatlari, uy ahlining imkoniyat darajasidan ortiq bo'lsa va ularga og'irlik qilsa, u holda mo'ljallanayotgan ishlar qiymatini

arzonroqqa tushirish uchun ishlardan qaysi birini keyinroqqa ko'chirish masalasini hal etishlari zarur bo'ladi. Bunday yondashuv aholining xabardorlik doirasini oshiradi. XUJMSH bilan shirkat a'zolari o'rtasida amaliy muloqot yo'lga qo'yilishini ta'minlaydi.

10. Yuqoridagi o'zgartirish va qo'shimchalar asosida joriy yilga mo'ljallangan ishlar rejasining ikkinchi loyihasini, shuningdek kechiktirilgan (istiqbolda bajariladigan) ishlar rejasini, ularning bajarilishi muddatini ko'rsatgan holda tayyorlash lozim.

Nazorat va muhokama qilish uchun savollar

1. Shirkat daromadlari tarkibi nimalardan tashkil topadi?
2. XUJMSH maqsadli daromadlarining qanday turlari mavjud?
3. Shirkatning oylik to'lovlari miqdori qanday hisoblanadi?
4. Shirkat a'zolarining majburiy badallari tarkibini sanab bering?
5. Shirkatning rejadagi daromadlar summasi qanday aniqlanadi?
6. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarida xonadon mulkdorlarining to'lov miqdori qanday qismlardan tashkil topadi?
7. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining yillik smetasini shakllantirishdan asosiy ko'zlangan maqsad nima?
8. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari yillik smetasini tuzish jarayoni qanday amalga oshiriladi?
9. XUJMSH rejalashtirish va moliyalashtirish ishlarini qanday tartibda amalga oshiradi?

IX BOB. XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARINING MOLIYAVIY XARAJATLARI SMETASI VA MOLIYAVIY MABLAG'LARDAN SAMARALI FOYDALANISH YO'LLARI

9.1. Shirkatlarning moliyaviy xarajatlari tarkibi

Smeta ishlab chiqarish va noishlab chiqarish xarajatlarini qamrab oladi. Shuningdek, moliyaviy xarajatlarga zaxira jamg'armalari ham kiritiladi. Shirkat jamg'armalari ko'zda tutilmagan vaziyatlar, masalan, avariya, majburiy badallar tushumi kechiktirilganda kompensatsiyalash va shu kabilarga ishlatiladi.

1. Ishlab chiqarish xarajatlari

- bular uyga va unga tutash hududga xizmat ko'rsatish, joriy va kapital ta'mirlash, asosiy vositalar va nomoddiy aktivlar amortizatsiyasi bilan bog'liq xarajatlar hisoblanadi;
- mulkdorlarning umumiy mulkiga xizmat ko'rsatish va sanitar holatini saqlash, shuningdek, uyning atrofidagi yer uchastkasiga va shirkat mulkini saqlash;
- joriy ta'mirlar;
- tubdan ta'mirlash;
- amortizatsiya ajratmalari.

Shirkatning ishlab chiqarish xarajatlariga qo'yidagilar kiradi:

❖ Umumiy mulkka va yer uchastkasiga xizmat ko'rsatish va sanitar holatini saqlash:

- texnik xodimlarning (hovli tozalovchilar, farroshlar, axlat yig'ish kameralari ishchilarining) oylik maoshi;
- oylik maoshga ijtimoiy sug'urta qo'shimchalari;
- mayda ishlab chiqarish va xo'jalik asbob-uskunalar, jihozlar va ish kiyimiga xarajatlar (chelak, supurgi, belkurak, xaskash, aravachalar, xalatlar, mato, jiletlar, qo'lqoplar va hokazolar);
- umumiy foydalanish joylardagi elektr quvvati uchun xarajatlar (yo'laklar, yerto'lalar, liftlar, suv chiqaruvchi nasoslar va h.k.).

❖ **Boshqa tashkilotlarga to'lovlar:**

- liftlarga xizmat ko'rsatish;
- supurilgan va tozalangan chiqindilarni olib ketish;
- sanitariya-epidimiologiya ishlovi (dezinfektsiya, dezinseksiya, deratizatsiya).

❖ **Umumiy mulkni joriy ta'mirlash va tubdan (mukammal) ta'mirlash:**

- pudrat usulida amalga oshirishi mumkin;
- shirkatning o'z mablag'lari orqali amalga oshirishi mumkin.
 - ✓ ishlab chiqarish xodimlarining ish haqi (chilangarlar, santexniklar, tom yopuvchilar, elektriklar, duradgorlar, bo'yoqchilar va h.k.);
 - ✓ ish haqiga ijtimoiy sug'urtani hisoblash;
 - ✓ materiallarga ketadigan xarajatlar;
 - ✓ boshqa xarajatlar (ish kiyimlari, xavfsizlik texnikasi xarajatlari va h.k.);
 - ✓ transport xarajatlari.

❖ **Amortizatsiya:**

- asosiy vositalar bo'yicha;
- nomoddiy aktivlar bo'yicha.

2.Noishlab chiqarish xarajatlari:

Bularga ma'muriy xarajatlar, ya'ni ma'muriyat xodimlari (boshqaruvchi yoki rais, buxgaltyer, ish yurituvchi) ish haqi xarajatlari, ijtimoiy sug'urtaga ajratmalar, boshqa xarajatlar (idora ashyolari, hujjatlardan nusxa olish, telefon va internet uchun haq to'lash, shirkat ofisining ijara haqi, undagi kommunal xizmatlar to'lovi, bank tomonidan xizmat ko'rsatilishi bilan bog'liq xarajatlar, kreditlar bo'yicha foizlar) kiradi. Noishlab chiqarish xarajatlari tarkibiga muayyan operatsiyalar bilan bog'liq xarajatlar, xususan, byudjetga majburiy to'lovlar (soliqlar va yig'imlar), auditorlik va axborotga oid xizmatlar (gazetalarga obuna, maxsus adabiyotlar sotib olish), XUJMSHlar uyushmasiga a'zolik badallari, kutilmagan ta'mirlash holatlari va sarf-xarajatlarga mo'ljallangan zaxira jamg'armasi kiradi.

Davr xarajatlarning turlari:

- ma'muriy xarajatlar;
- xizmatlarni bajarish xarajatlari;
- moliyaviy faoliyat bo'yicha xarajatlar;
- joriy xarajatlar.

Davr xarajatlariga quyidagilar kiradi:

- **Ma'muriy xarajatlar:**

- ✓ rag'batlantirish xarajatlari – shirkat raisini, boshqaruv a'zolarini va taftish komissiyasi a'zolarini rag'batlantirish;
- ✓ rag'batlantirish summasini hisoblash;
- ✓ ma'muriy xodimlarning maoshi (boshqaruvchi, rais, buxgalter, smetachi - muhandis va h.k.);
- ✓ ish haqiga ijtimoiy sug'urtani hisoblash;
- ✓ boshqa xarajatlar (kantselyariya xarajatlari, nusxa ko'chirish, telefon, kompyuter xarajatlari, ofis uchun xonani ijaraga olish, elektr quvvati xarajatlari va h.k.);
- ✓ shartnoma asosida xizmat ko'rsatuvchi boshqaruvchi korxonalarning xizmat haqlari.

- **Xizmatlarni bajarish xarajatlari:**

- ✓ bank xarajatlari;
- ✓ g'azna xo'jaligi va inkassatsiyani yuritish bilan bog'liq xarajatlar.

- **Moliyaviy faoliyat bo'yicha xarajatlar:**

- ✓ kreditlar bo'yicha hisoblanadigan bank foizlari.

- **Joriy xarajatlar:**

- ✓ davlat byudjetiga majburiy to'lovlar, soliqlar va yig'imlar;
- ✓ kadrlarni tayyorlash va qayta tayyorlash;
- ✓ taftish xizmatlari;
- ✓ infarmatsion-kommunikatsiya xarajatlari (ro'znomalar, maxsus adabiyotlarni sotib olish va h.k.)

- ✓ uy-joy mulkdorlari uyushmasiga a'zolik badallari.
- ✓ kutilmagan xarajatlar va to'lovlarning kechiktirilishi ehtimoliga qarshi rezerv.
- ✓ mablag'larni ta'mirlar fondiga qo'yish.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari o'zining keyingi davrlari va istiqboldagi ta'mirlash ishlari uchun shirkatning rezerv fondlarini tashkil etish zarur.

9.2. Shirkatning ishlab chiqarish harajatlarini hisoblash

“Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari to'g'risida”gi Qonunning 30-moddasida “Shirkat a'zolarining umumiy xarajatlari va majburiy badallari” to'g'risida yoritilgan.

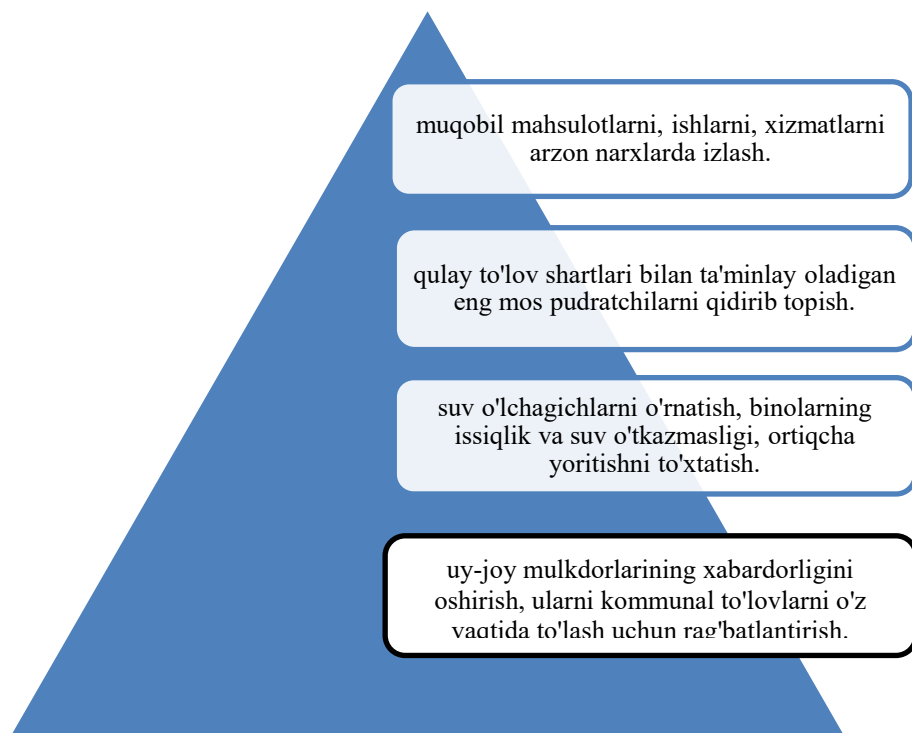
Joy mulkdorlari umumiy mol-mulkni saqlash bo'yicha umumiy xarajatlarni birgalikda zimmalariga olishlari shart.

Umumiy xarajatlar shirkat a'zolarining umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini saqlash bilan bog'liq xarajatlaridir.

Joy mulkdorining umumiy xarajatlardagi ishtiroki ulushi uyning umumiy maydonidagi mulkdorga qarashli joy maydoniga mutanosib ravishda belgilanadi.

Shirkat a'zolari umumiy xarajatlarni qoplash uchun har oyda, qoida tariqasida, pul shaklida majburiy badallar to'laydilar. Shirkat a'zolarining majburiy badallari miqdori shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qarori bilan belgilanadi.

Ayrim hollarda shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi joy mulkdori tomonidan majburiy badallarning bir qismini to'lashning pul shaklini uning umumiy xarajatlardagi ishtirokining boshqa turlariga almashtirish to'g'risida qaror qabul qilishi mumkin.



9.1-rasm. Shirkatlarning moliyaviy harajatlari piramidasi.

Mulkdorning o'ziga qarashli joydan foydalanmasligi yoxud umumiy mol-mulkdan foydalanishdan voz kechishi uni umumiy xarajatlarda to'liq yoki qisman ishtirok etishdan ozod qilmaydi.

Joy mulkdori o'zining umumiy xarajatlardagi ishtiroki bo'yicha majburiyatini ijara (arenda) shartnomasi asosida joyni ijaraga (arendaga) oluvchiga o'tkazishi mumkin. Joy mulkdori majburiy badallar va to'lovlarni to'lash bo'yicha majburiyatlar ijaraga (arendaga) oluvchiga o'tkazilganligi to'g'risida shirkatni xabardor qilishi shart.

Shirkat va uning a'zolari o'rtasidagi umumiy mol-mulkni saqlash bilan bog'liq o'zaro munosabatlar qonun hamda shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining qarorlari bilan tartibga solinadi.

Nazorat va muhokama qilish uchun savollar

1. Shirkatlarning moliyaviy xarajatlarining qanday turlari bor?
2. Qanday xarajatlar ishlab chiqarish xarajatlari hisoblanadi?
3. Qanday xarajatlar noishlab chiqarish xarajatlari hisoblanadi?
4. Shirkatlarning moliyaviy harajatlari piramidasini tushuntirib bering?
5. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining asosiy fondlari nimalardan tashkil topadi?
6. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining xarajatlari qanday xizmatlardan shakllantiriladi?
7. Moliyaviy faoliyat bo'yicha xarajatlarni nima tashkil etadi?
8. Davr xarajatlarining qanday turlari bor?

**X BOB. XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARIDA
MOLIYAVIY BOSHQARUVI HISOBI VA SHIRKATLARNI MODDIY
RIVOJLANTIRISH YO‘LLARI**

**10.1. Shirkatda moliyaviy xo‘jalik jarayonlarini hujjatlashtirish va
moliyaviy boshqaruv hisobi**

Moliyaviy nazorat

- To‘lovnomalar bo‘yicha bajariladigan harakatlar izchilligi:
 - to‘lovnomalarni tasdiqlash;
 - to‘lashga tayyorlash;
 - to‘lashni amalga oshirish.
- Shirkat daromadlarini buhgaltyeriya hisobidan o‘tkazish bo‘yicha harakatlar izchilligi:
 - daromadlar va depozitlar bo‘yicha ;
 - depozitlarni tekshirish;
 - bosh buhgaltyeriya hisoboti (daftari)ni bank hisobotlari bilan solishtirish.
- Cheklarni tasdiqlash yoki fondlarni o‘tkazish uchun ikkita imzo zarur.
- Bank solishtirmalari:
 - depozitlarni tekshirish;
 - cheklar va pul o‘tkazmalarining bekor qilinishini tekshirish;
 - bosh buhgaltyeriya daftari bilan solishtirish.
- Ichki moliyaviy tekshiruvlar:
 - taftish komissiyasi;
 - boshqaruv qumitasi.
- Tashqi auditorlik tekshiruvlari.
- Hisob yuritish va hujjatlashtirish:
 - Hisob -fakturalar va kvitantsiyalarning bosh buxgaltyeriya daftaridagi qaydlar va to‘lovlarning bir-biriga muvofiqligini tekshirish.

Moliyaviy hisobdorlik.

- Shirkat mulkdorlar (shirkat a'zolari) oldida:
 - shirkatning daromadlari va xarajatlari to'g'risida hisobot beradi;
 - xo'jalik (tadbirkorlik) faoliyati natijalari to'g'risida hisobot (foydalar va zararlar to'g'risida hisobot) beradi;
 - band bo'lmagan xonalar to'g'risida hisobot beradi.

Shirkat mulk egalarining oldida hisobdorligi davri va shakli umumiy yig'ilishda tasdiqlanadi. Yillik hisobot majburiy bo'lib, umumiy majlisda tasdiqlanishi shart.

- Soliq inspeksiyalari va fondlar, statistika organlari oldida choraklik va yillik hisobotlar:
 - daromadlar va xarajatlar to'g'risida hisobotlar;
 - mablag'lar manbaalari va ulardan foydalanish;
 - to'lanishi zarur bo'lgan to'lovnomalar to'g'risidagi hisobot;
 - hisobraqamlarning oylik reestri;
 - Hisob-kitoblar bo'yicha debitorlar to'g'risida hisobot.

Moliyaviy masalalar bo'yicha ko'rsatilishi mumkin bo'lgan kasbiy yordam quyidagilardan iborat:

- Professional buhgalter:
 - Buhgalteriya hisobi tizimiga oid bilimlar bo'yicha;
 - Soliq qonunchiligiga oid bilimlar bo'yicha;
 - Hisobdorlik hujjatlarini rasmiylashtirish bo'yicha.
- Mustaqil auditor:
 - Moliya operatsiyalarini to'g'ri bajarilishi va buhgalteriya hisobining to'g'ri yuritilishi bo'yicha.
- Investitsiyalar bo'yicha maslahatlar:
 - Moliya muassasalari takliflari to'g'risida;
 - Investitsiyalarning ishonchliligi (sarmoyalar yo'qolishi ehtimolini kamaytirish) to'g'risida.

Majburiy badallar yig'imini tashkil etish.

- Shirkat a'zolari bilan o'zaro bir-birini tushunishini qo'llab-quvvatlashi:
 - Shirkat a'zolarining to'lovlarni yig'ishi va jarima choralarini qo'llash tartibini ishlab chiqishdagi ishtiroki;
 - To'lovlarni yig'ish tartibi to'g'risida xabardor qilish;
 - Daromadlar va xarajatlar smetasi muhokamasida qatnashish;
 - Kutilmagan xarajatlar to'g'risida xabar berish;
 - Shaxsiy va yozma muloqotlar.
- Barcha shirkat a'zolari uchun yagona bo'lgan to'lovlarni yig'ish va qarzlarni undirish tartibini ishlab chiqish va uni amalda joriy etish.

10.2. Shirkatda kommunal xizmatlar uchun to'lovlar hisobi tizimi

Kommunal xizmat ko'rsatish korxonalari va shirkatning balans mansubligi chegaralari – **issiqlik ta'minoti**

Ko'p kvartirali uyning **pastki qismi** yetkazib beruvchi va ijro etuvchi (bunday uy bevosita boshqariladigan taqdirda iste'molchi) o'rtasidagi balans mansublilik chegarasi hisoblanadi. Issiqlik punkti binoning tashqarisida joylashgan taqdirda issiqlik tarmoqlari tomonidan elevator bog'lamasining kirish qopqoqlari gardishlari ajratish chegarasi hisoblanadi (64-band, 194-sonli VMQ).

Kommunal xizmat ko'rsatish korxonalari va shirkatning balans mansubligi chegaralari – **suv va kanalizatsiya.**

- **suv iste'moli uchun** — kommunal tarmoqqa ulanishini uzib quyuvchi kirish qulfi.
- **kanalizatsiya uchun** — iste'molchi kanalizatsiya tizimining ichki qismi hisoblanuvchi, magistral kanalizatsiya tarmog'iga ulanish nuqtasidagi chiqaruv qudug'i (11-band, 194-sonli VMQ).

Kommunal xizmat ko'rsatish korxonalari va shirkatning balans mansubligi chegaralari – **elektr ta'minoti.**

1000 voltgacha kuchlanishli elektr qurilmalarining holati va ularga xizmat

ko'rsatish uchun iste'molchi va hududiy elektr tarmoqlari korxonasi o'rtasidagi javobgarlik chegarasi:

- **havodagi tarmoqlanishda** — bino yoki quvur tayanchida o'rnatilgan birinchi izolyatorlarda;
- **kabel bilan kiritishda** — binoga kirish joyida ta'minlovchi kabelning ulanish joylarida belgilanadi.

Bunda xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlariga, muassasalarga va boshqa noishlab chiqarish iste'molchilariga tegishli uylardagi elektr tarmog'ining balans bo'yicha mansublik chegarasidagi ulanmalarning holati uchun hududiy elektr tarmoqlari korxonasi javob beradi.

Elektr qurilmalarini ekspluatatsiya qilish xususiyatlariga ko'ra javobgarlikning boshqa asoslangan chegaralari ham belgilanishi mumkin (36-band, 22-sonli VMQ).

Ko'p xonadonli uy-joylarda elektr energiyasi uchun hisob-kitob qilish maqsadida, elektr energiyasini hisobga olish asboblari har bir xonadon uchun maxsus ajratilgan joylarda o'rnatiladi.

Har bir xonadonga o'rnatishdan tashqari, uy-joylarda uyning umumiy ehtiyojlari (zinapoyalarni yoritish, liftlar, nasoslarning ishlashi va hokazolar) uchun sarflanadigan elektr energiyasi bo'yicha hisob-kitob qilish uchun ham umumiy hisobga olish asboblari o'rnatiladi (50-band, 22-sonli VMQ).

Maishiy iste'molchilardagi EHNATga ulanadigan elektr energiyasini hisobga olishning zamonaviy elektron asboblarni, shu jumladan mavjud (shuningdek induksion) asboblarni almashtirish, o'rnatish, ro'yxatdan o'tkazish va plombalash hududiy elektr tarmoqlari korxonasi mablag'lari hisobiga amalga oshiriladi.

Hisobga olish pribori uy-joy yoki xonadon egasining buyurtmasiga binoan bir hafta muddatda, uning ishtirokida hududiy elektr tarmoqlari korxonasining vakili tomonidan o'rnatiladi (52-band, 22-sonli VMQ).

Agar, maishiy iste'molchining elektr energiyasini hisobga olish priborining qiyoslovdan o'tkazish oralig'i tugashi bilan elektr ta'minoti

korxonasi tomonidan belgilangan tartibda qiyoslov tadbirlari o'tkazilmagan bo'lsa, unda ushbu iste'molchi qiyoslovdan o'tkazish muddati tugagan hisobga olish priborining ko'rsatkichlariga ko'ra elektr energiyasi haqini to'laydi.

Maishiy iste'molchi o'z hisoblash asbobini «O'zstandart» agentligida mustaqil qiyoslov o'tkazish huquqiga ega. Bunda elektr ta'minoti korxonasi maishiy iste'molchining birinchi talabiga ko'ra elektr energiyasini hisobga olish priborini bepul yechish, o'rnatish, plombalash va ro'yxatdan o'tkazishga majbur (56-band, 22-sonli VMQ).

Kommunal xizmat ko'rsatish korxonalari va shirkatning balans mansubligi chegaralari – **gaz ta'minoti**.

Agar tabiiy gazni iste'mol qilishni hisobga olish pribori iste'molchiga tegishli bo'lsa, tashqi (uzib qo'yadigan) kran, agar tabiiy gazni iste'mol qilishni hisobga olish pribori gaz ta'minoti (gaz uzatuvchi) tashkilotga tegishli bo'lsa — tabiiy gazni iste'mol qilishni hisobga olish pribori gaz tarmog'ining bo'linish chegarasi hisoblanadi (3-band, 22-sonli VMQ).

Tabiiy gaz iste'molini hisobga olish priborlarini almashtirish, ta'mirlash, xizmat ko'rsatish, davlat qiyoslovidan o'tkazish va sozligini monitoring qilish uchun yechib olish gaz ta'minoti tashkiloti vakillari va Byuro vakillari tomonidan iste'molchi ishtirokida amalga oshiriladi.

Bunday holatda hisobga olish pribori o'rniga tekshirilgan boshqa hisobga olish pribori gaz ta'minoti tashkiloti hisobidan darhol o'rnatiladi (81-band, 22-sonli VMQ).

10.3. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini moliyaviy boshqarish va rivojlantirish yo'llari

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarida ko'p xonadonli uy-joylarni mukammal va joriy ta'mirlash, ularning tutash hududlarini obodonlashtirish dasturini amalga oshirish borasida muayyan ishlar olib borilmoqda. Xususan, dasturga muvofiq ayniqsa bolalar maydonchalari, ko'p xonadonli uylar

oldidagi irrigatsiya tizimlarini yangidan qurish va ta'mirlash, piyodalar uchun mo'ljallangan yo'laklar hamda ko'p xonadonli uylarga tashqi yoritish moslamalari o'rnatishga alohida e'tibor qaratilmoqda. Mazkur yo'nalishdagi ishlar bo'yicha loyiha-smeta hujjatlari tayyorlanib, pudratchi qurilish tashkilotlari o'rtasida tanlov savdolari o'tkazilgan va moliyalashtirish hamda qurilish-ta'mirlash ishlari boshlangan.

Shu bilan birga, Respublika miqyosida o'tkazilgan o'rganishlar hamda fuqarolarning O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Senatiga qilgan murojaatlari tahlili, shuningdek XUJMSH faoliyati borasidagi aholining ijtimoiy tarmoqlardagi fikrlari monitoringi natijasida XUJMSHning samarali faoliyat ko'rsatishiga to'sqinlik qilayotgan va aholining noroziligini keltirib chiqarayotgan ayrim masalalar ham ko'tarildi.

Xususan, joylarda shirkatlar rahbariyati tomonidan qurilish va ta'mirlashdagi nuqsonlar to'g'risida hujjatlar va kelgusi davrga mo'ljallangan smetalar tuzmasdan badallar miqdorlarini o'zboshimchalik bilan belgilash, shirkat a'zolari tomonidan qaror qabul qilish tartibiga rioya qilmagan holda XUJMSHni kreditlash, XUJMSH a'zolari va ayrim uy egalari tomonidan umumiy yig'ilishlar tashkil etishda yo'l qo'yilgan qoidabuzarliklarga yo'l qo'yilmoqda. Shuningdek, soxta bayonnomalar va boshqa hujjatlar tuzilishi, mablag'lar sarflanishi to'g'risida kerakli hisobotlar yo'qligi, olib borilayotgan ishlar sifati ustidan uy-joy egalari tomonidan samarali nazorat o'rnatilmasligi, davlat hokimiyati va boshqaruvi organlarining XUJMSH faoliyatiga asossiz aralashuvi sohadagi muammolar sifatida e'tirof etish mumkin.

Shuningdek, ko'p xonadonli uylar mulkdorlari hanuzgacha boqimandalik kayfiyatida ekanligi, aksariyat fuqarolar shaxsiy mulk qadri va ahamiyatini to'liq anglab yetolmayotganligi shirkat va uning a'zolarining o'rtasida moliyaviy-xo'jaligi bilan bog'liq muammolarni yuzaga keltirmoqda.

Mulkdorlarning bunday munosabati, o'z navbatida, XUJMSH a'zolari tomonidan ko'p xonadonli uylarni va ular atrofini obodonlashtirish hamda

ta'mirlash ishlariga sarflanadigan majburiy to'lovlar kechiktirib kiritilishiga, ayrim hollarda esa majburiy to'lovlar umuman to'lanmasligiga olib kelmoqda.

Ba'zida XUJMSH kadrlarining salohiyati pastligi hamda ularning rahbar va xodimlari lozim darajada huquqiy madaniyati yetishmasligi yuqorida qayd etib o'tilgan boshqaruv va ish yuritish bilan bog'liq kamchilik va nuqsonlarga sabab bo'layotgani ta'kidlab o'tildi.

Bu kamchiliklar o'rganilib va ularni bartaraf etish yo'llari O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi Senatida atroflicha muhokamaga qo'yildi.

Natijada, Oliy Majlis Senati Qonunchilik va sud-huquq masalalari qo'mitasining uy-joy-kommunal xo'jaligini yanada rivojlantirish maqsadida qonunchilikka o'zgartishlar kiritish, sohaga oid qonun hujjatlarini qayta ishlab chiqish va ularda ko'p xonadonli uylarni boshqarishning zamonaviy innovatsion shakllari va usullarini mustahkamlash yuzasidan tegishli qarori qabul qilindi.

Ma'lumki, O'zbekiston Respublikasida xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash quyidagi yo'llar bilan amalga oshiriladi:

- uy-joy sohasida me'yoriy –huquqiy hujjatlar, shu jumladan standartlar qabul qilish;
- kommunal xizmatlarga haq to'lash tizimini takomillashtirish;
- uy-joy-kommunal sohasida xizmatlar ko'rsatishda raqobatni rivojlantirish uchun sharoitlar yaratish;
- imtiyozlar va kreditlar berish;
- ta'mirlash-tiklash ishlari uchun byudjet ssudalari berish;
- ko'p kvartirali uylarni saqlash va kommunal xizmatlarga haq to'lashda kam ta'minlangan oilalarga yordam ko'rsatish;
- doimiy foydalanish huquqi asosida yer uchastkalari berish;
- alohida dasturlar qabul qilish va qonun hujjatlariga muvofiq boshqa chora-tadbirlar ko'rish.

Hozirda shirkatlar samarali faoliyat yuritish uchun ularni «maqbul hajm»ga keltirish lozim bo‘lmoqda. Izlanishlar natijasi shuni ko‘rsatmoqdaki, hududiy uyushmalar hozirgi paytda moliyaviy barqaror tashkilotlar emas va ularning katta qismi ustav faoliyatini kerakli darajada amalga oshirishi uchun moddiy bazasining jiddiy yaxshilanishini talab etadi.

Ta’kidlanganidek, uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish sohasida keng ko‘lamli islohotlar amalga oshirilishi natijasida uy-joy kommunal xizmatlar ko‘rsatish, ko‘p xonadonli uy-joy fondidan foydalanish, shuningdek, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining moliyaviy-iqtisodiy barqarorligini oshirish bo‘yicha samarali va sifatli yangi tizim shakllantirildi.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 24 - apreldagi «2017-2021 yillarda ko‘p kvartirali uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida»gi 2922-sonli Qarori asosida, 2017 — 2021 yillarda ko‘p kvartirali uy-joy fondini ta’mirlash, obodonlashtirish va undan foydalanish sharoitlarini yaxshilash dasturi tasdiqlangan.

❖ 2017-2021 yillarda ko‘p xonadonli uy-joy fondining umumiy foydalaniladigan joylarini mukammal va joriy ta’mirlash parametrlari (**1 280 577 mln.so‘m**);

❖ 2017-2021 yillarda ko‘p xonadonli uy-joy fondiga tutash hududlarni obodonlashtirish parametrlari (**455 639 mln. so‘m**);

❖ 2017-2021 yillarda ko‘p xonadonli uy-joy fondining lift uskunalarini ta’mirlash va almashtirish parametrlari (**72 167,7 mln.so‘m**);

❖ ko‘p xonadonli uy-joy fondini saqlash, undan foydalanish va ta’mirlash tizimini takomillashtirishga doir kompleks tadbirlar.

O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi, Iqtisodiyot vazirligi, Moliya vazirligi, Qoraqalpog‘iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahri hokimliklari rahbarlari tasdiqlangan Dasturning belgilangan muddatlarda qat’iy bajarilishi uchun javobgar hisoblanadi.

Quyidagilar Dasturni moliyalashtirish manbalari hisoblanadi:

- ko'p kvartirali uy-joy fondini mukammal va joriy ta'mirlash tijorat banklari kreditlari, XUMSHlarining maxsus bank hisobvaraqlarida alohida to'planadigan o'z mablag'lari;

- ko'p kvartirali uy-joy fondiga tutash hududlarni obodonlashtirish — mahalliy byudjetlari mablag'lari, shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligining Uy-joy kommunal xo'jaligini rivojlantirish jamg'armasi mablag'lari;

- ko'p kvartirali uy-joy fondining lift uskunalarini ta'mirlash va almashtirish — xususiy uy-joy mulkdorlarining o'z mablag'lari, mahalliy byudjetlar mablag'lari, xalqaro moliya institutlari kreditlari, shuningdek, lizing.

Dasturni amalga oshirish doirasida: O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligining "Ko'p xonadonli uylar, issiqlik ta'minoti ob'yektlari qurilishi bo'yicha injiniring kompaniyasi" davlat unitar korxonasi – buyurtmachi;

«ToshuyjoyLITI» AJ – bosh loyiha tashkiloti;

«O'zsanoatqurilishbank» ATB – uy-joy kommunal soha tashkilotlarini moliyalashtirishni ta'minlaydigan vakolatli bank;

«RILK «Qurilishmashlizing» AJ – uy-joy kommunal xizmatlar ko'rsatadigan tashkilotlarni zarur texnika va ta'mirlash-qurilish uskunalari bilan ta'minlash bo'yicha ixtisoslashtirilgan lizing kompaniyasi hisoblanadi.

Tijorat banklariga «Ta'mirlash-tiklash xizmati» DUK va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlariga mazkur qaror bilan tasdiqlangan Dasturni amalga oshirish doirasida O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining qayta moliyalashtirish stavkasidan ortiq bo'lmagan stavka bo'yicha 5 yil muddatga imtiyozli kreditlar ajratildi.

O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki:

➤ tijorat banklari bilan birgalikda xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlariga ko'p xonadonli uy-joy fondini ta'mirlash-tiklash va unga tutash

hududlarni obodonlashtirish ishlari uchun avval ajratilgan kreditlarini qarz oluvchilarning arizalariga binoan 5 yil muddatga uzaytirildi;

➤ O‘zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi, Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi va Davlat soliq qo‘mitasi bilan birgalikda ikki oy muddatda uy-joy kommunal xo‘jaligi korxona va tashkilotlarining hisobvaraqlarida mablag‘ to‘planishi va ulardan foydalanish tartibini ko‘zda tutadigan nizom loyihasini O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasiga kiritildi.

➤ O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi huzurida xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlariga shartnoma asosida buhgalteriya hisobini yuritish, konsalting xizmatlar ko‘rsatish va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlaridan majburiy badallar yig‘ish xizmatlari ko‘rsatadigan **“Yagona hisob-kitob markazi”** va uning shahar hamda tumanlarda, zarur hollarda, tumanlararo filiallari tashkil etildi.

Bunda “Yagona hisob-kitob markazi” ning talab qilib olguncha depozit hisob varaqlari:

- «O‘zsanoatqurilishbank» ATB filiallarida – bankning shahar va tumanlardagi mavjud filiallarida;
- Boshqa tijorat banklari filiallarida – “O‘zsanoatqurilishbank” ATB filiallari mavjud bo‘lmagan hududlarda ochiladi.

Qoraqalpog‘iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyat, shahar va tumanlar hokimliklari “Yagona hisob-kitob markazlari” tegishli ravishda faoliyat ko‘rsatishi uchun ularni xonalar bilan ta‘minlash bo‘yicha barcha zarur choralarini ko‘radi.

O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi:

ko‘p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish bo‘yicha belgilangan norma va qoidalarini hisobga olgan holda, ko‘p xonadonli uy-joy fondi umumiy mulkini va unga tutash hududlarni saqlash uchun turar-joy hamda noturar joy binolar mulkdorlarining majburiy badallari eng kam miqdorini har yili tasdiqlaydi va ularni xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlariga yetkazadi.

Shunday tartib o‘rnatildiki, unga ko‘ra:

- Majburiy badallari miqdori Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi tomonidan har yili tasdiqlanadigan **eng kam miqdordan kam bo‘lmagan** hajmda belgilanadi;

- XUMSH boshqaruvining raisi «Kommunalo‘quv o‘quv-uslubiy markazi» DUKda o‘qigani to‘g‘risida tegishli **sertifikat mavjud bo‘lganda** va nomzod tuman (shahar) uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish bo‘limi boshlig‘i bilan kelishilgan holda saylanadi, shuningdek, umumiy yig‘ilish qarori asosida tuman (shahar) uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish bo‘limi boshlig‘ining taqdimnomasiga ko‘ra lavozimidan ozod etiladi.

Shu bilan birgalikda, ushbu vazirlik tizimida tashkil etilgan “Ko‘p xonadonli uy-joy fondidan foydalanishni nazorat qilish inspeksiyasi («Uyjoyfondinspeksiyasi)»”, «Ta‘mirlash-tiklash xizmati» davlat unitar korxonasi va ularning hududiy bo‘limlari hamda XUMSH tomonidan ko‘p xonadonli uy-joy fondidan foydalanish va ularni saqlash, jumladan uy-joy fondini mavsumiy foydalanishga o‘z vaqtida va sifatli tayyorlash, kapital va joriy ta‘mirlash, rekonstruksiya hamda uy oldi hududlarini obodonlashtirish kabi ishlarning tizimli ravishda samarali bajarilishini ta‘minlaydi.

Ko‘p xonadonli uy-joy fondini ta‘mirlash, obodonlashtirish va undan foydalanish sharoitlarini yaxshilash dasturi amalga oshirilishini muvofiqlashtirish hamda monitoring qilish bo‘yicha Respublika komissiyasi tashkil etiladi va quyidagilar uning asosiy vazifalari etib belgilandi:

- ✓ dasturning amalga oshirilishini muvofiqlashtirish va monitoring qilish;
- ✓ ko‘p xonadonli uy-joy fondiga xizmat ko‘rsatish va ta‘mirlash ishlari sifatini monitoring qilish;
- ✓ ko‘p xonadonli uy-joylarni mavsumiy foydalanishga tayyorlashni muvofiqlashtirish va monitoring qilish;
- ✓ respublikamizning ko‘p xonadonli uy-joy fondiga xizmat ko‘rsatish tizimini takomillashtirishning zamonaviy uslublarini joriy qilish bo‘yicha tavsiyalar ishlab chiqish;

✓ O‘zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko‘rsatish vazirligi, Qoraqalpog‘iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahri hokimliklari rahbarlarining Dastur amalga oshirilishining borishi to‘g‘risidagi hisobotlarini har chorakda eshitish;

✓ dastur parametrlariga, zarur hollarda, asoslangan o‘zgartish va aniqliklar kiritish.

Nazorat va muhokama qilish uchun savollar

1. Shirkatda moliyaviy xo‘jalik jarayonlari qanday hujjatlashtiriladi ?
2. Shirkatda kommunal xizmatlar uchun to‘lovlar hisobi tizimi qanday yuritiladi ?
3. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarni moliyaviy boshqarish va rivojlantirishning qanday yo‘llari mavjud?
4. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlash uchun qanday ishalar amalga oshiriladi?
5. Yagona hisob-kitob markazini tashkil etishdan asosiy ko‘zlangan maqsad?
6. “Ko‘p xonadonli uy-joy fondini ta‘mirlash, obodonlashtirish va undan foydalanish sharoitlarini yaxshilash” Dasturining asosiy vazifalariga nimalar kiradi?

XULOSA

Yurtimizda amalga oshirilayotgan islohotlar va bunyodkorlik ishlari yurtimiz iqtisodiy salohiyatini yuksaltirish orqali ijtimoiy sohani rivojlantirish va xalqimizning farovon hayot kechirishini ta'minlashga qaratilgan.

Respublikamiz aholisining moddiy ehtiyojlari va yashash sharoitlari to'g'risida gapirilganda avvalo, uy-joy qurilishi va kommunal xizmat ko'rsatish tizimining rivojlanish darajasi asosiy ko'rsatkich sifatida o'rganiladi. Uy-joy fondlariga xizmatlarni ko'rsatishni tashkil etishni o'rganish va chuqur tahlil qilgan holda, ilmiy asoslangan xulosalarga hamda rivojlangan mamlakatlar tajribalariga asoslanib rivojlantirish, aholiga farovon hayot kechirishlari uchun yetarli shart - sharoit yaratib berish imkonini beradi.

Jamiyatimizda ijtimoiy sohaning rivojlanish darajasi aholining uy-joy xo'jaligi, turmush sharoiti va kommunal xizmat ko'rsatish sohasining rivojlanganlik darajasiga bevosita bog'liq. Bu esa xususiy uy-joy mulkdorlari faoliyati tizimining rivojlanish darajasi aholi turmush sharoitining sifatini va hayot tarzini belgilab beradi. Shuning uchun ham respublikamizda aynan "Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyati to'g'risida"gi qonunning isloh qilinishiga alohida e'tibor qaratilmoqda.

Xizmat ko'rsatish tizimi aholi turar joylari, ma'muriy va ishlab chiqarish binolari, noishlabchiqarish va ijtimoiy sohada foydalanilayotgan binolar, inshootlar, hududlar va uzatuvchi magistrallarga xizmat ko'rsatuvchi, foydalanishni tashkil etuvchi, qurilish-ta'mirlash xizmatlarini amalga oshiruvchi korxonalardan tashkil topgan, keng qamrovli faoliyatining pirovard natijasi inson hayot faoliyatini tashkil etuvchi, shahar infratuzilmasini rivojlantiruvchi va ekologik muhitni yaxshilashga xizmat qiluvchi soha hisoblanadi.

Mamlakatimizda kommunal to'lovlar tizimi iste'molchilar imkoniyatiga qarab belgilangani, ayniqsa, e'tiborlidir. Jahon amaliyotiga taqqoslash asnosida buning isbotini ko'rish mumkin. Masalan, xorijiy mamlakatlarda

kommunal xizmatlarga to'lovlar oldindan to'lanishi qat'iy belgilab qo'yilgan. Bizda esa kommunal to'lovlarni oldindan to'lash shart emas. Bu ham aholi uchun qo'shimcha qulaylikdir.

Bundan tashqari Respublika aholisining sifatli uy-joy fondlarini tubdan yaxshilash, XUJMSH sohasiga bogliq barcha tashkilotlarning o'zaro hamkorligi uyg'unlashgan texnologik zanjirini shakllantirish asosida uy-joy fondidan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish, ko'p xonadonli uylarning saqlanishi talablariga rioya etilishi ustidan texnik nazoratning samarali tizimini yaratish, shuningdek, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining ish sifatini oshirish va moliyaviy-iqtisodiy barqarorligini ta'minlash kabi tadbirlar xo'jalik faoliyati samaradorligi oshirishini ta'kidlash mumkin.

Mazkur o'quv qo'llanmada o'rganilgan mavzularga asoslanib hamda olib borilgan tadqiqotlardan kelib chiqib quyidagi taklif va xulosalarni keltirish maqsadga muvofiq:

- xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini sohasidagi islohotlar barqarorligini ta'minlash va sohaning rivojlanishi yuzasidan tayyorlanayotgan tahliliy ishlarni va qo'llanmalarni takomillashtirish;

- Rivojlangan xorijiy mamlakatlarning ilg'or tajribasini inobatga olgan holda xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatining zamonaviy shakl va usullarini ishlab chiqish hamda joriy etish;

- 2017-2021 yillarda ko'p xonadonli uy-joy fondining umumiy foydalaniladigan joylarini mukammal va joriy ta'mirlash parametrlarini ishlab chiqish hamda ularning sifatli bajarilishini tashkillashtirish, boshqaruvini ta'minlash;

- 2017-2021 yillarda ko'p xonadonli uy-joy fondiga tutash hududlarni obodonlashtirish parametrlarini ishlab chiqish hamda ularning sifatli bajarilishini tashkillashtirish, boshqaruvini ta'minlash;

-2017-2021 yillarda ko'p xonadonli uy-joy fondining lift uskunalarini ta'mirlash va almashtirish parametrlarini ishlab chiqish hamda ularning sifatli bajarilishini tashkillashtirish, boshqaruvini ta'minlash;

-ko'p xonadonli uy-joy fondini saqlash, undan foydalanish va ta'mirlash tizimini takomillashtirishga doir kompleks tadbirlarni tashkil qilish;

-uy-joy fondiga xizmat ko'rsatish sohasi uchun o'quv amaliyotlarini chet ellarda o'tkazishni nazarda tutish va malakasini oshirish hamda, zamonaviy axborot-kommunikatsiya texnologiyalari, dasturiy mahsulotlar, va ma'lumotlar bazasini tashkil etish;

-uy-joy fondiga xizmat ko'rsatish tizimiga resurs va energiya tejaydigan texnologiyalar hamda uskunalarni tatbiq etish, jumladan, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari ob'ektlarini zamonaviy moddiy texnik baza bilan jihozlash;

-ushbu sohada iqtisodiy rivojlantirishning prognozlashtirish masalalari, shuningdek, xalq xo'jaligini "Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari" sohasida asosiy funktsiyalar va bozor mehanizmlarini takomillashtirish masalalarini amalga oshirilishida Vazirlik, idora, xo'jalik birlashmalari, boshqarmalari, inspektsiya, korxonalar va hududlardagi mahalliy boshqaruv organlari faoliyatini to'g'ri tashkil etish;

-respublikada uy-joy fondidan samarali foydalanish borasida, xususan ularni ta'mirlash, saqlash va boshqarish, shuningdek aholiga ko'rsatilayotgan kommunal xizmatlar sifatini oshirish, hamda bu borada xarajatlarni kamaytirishga qaratilgan ijtimoiy va davlat-xususiy sheriklik munosabatlarini yanada takomillashtirish;

-uy-joy fondini ta'mirlash, saqlash va boshqarish tizimi korxona va tashkilotlari hamda uy-joy egalari o'rtasidagi o'zaro munosabatlarni yuqori darajada shakllantirish va bu borada aholi o'rtasida sohaga doir qabul qilingan qonun va me'yoriy hujjatlar mazmun-mohiyatini keng targ'ib etish;

-xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlariga tegishli uy-joy fondlarini ta'mirlash ishlarini yanada rivojlantirishda qisqa, o'rta va uzoq muddatli

prognozlar, tahlillar, tajribalar, dasturlar ishlab chiqish bo'yicha amalga oshiriladigan ishlarni tashkillashtirish asosiy masalalardan biri hisoblanishi talab etiladi.

Xususiyy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini samarali tizimni shakllantirish, aholiga sifatli kommunal xizmatlari ko'rsatishni tubdan yaxshilash, shuningdek XUJMSHning samarali faoliyat yuritishini ta'minlash maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 18-apreldagi "Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish tizimini boshqarishni yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-5017-sonli Farmoni va "O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi faoliyatini tashkil etish to'g'risida" gi PQ-2900-sonli qarori qabul qilindi.

Shu bilan birgalikda, ushbu vazirlik tizimida tashkil etilgan "Ko'p xonadonli uy-joy fondidan foydalanishni nazorat qilish inspeksiyasi («Uyjoyfondinspeksiyasi»)", «Ta'mirlash-tiklash xizmati» davlat unitar korxonasi va ularning hududiy bo'limlari hamda XUJMSH tomonidan ko'p xonadonli uy-joy fondidan foydalanish va ularni saqlash, jumladan uy-joy fondini mavsumiy foydalanishga o'z vaqtida va sifatli tayyorlash, kapital va joriy ta'mirlash, rekonstruksiya hamda uy oldi hududlarini obodonlashtirish kabi ishlarning tizimli ravishda samarali bajarilishi ta'minlanadi degan umiddamiz.

Xulosa qilib shuni ta'kidlash mumkinki, bu kabi muhim ishlarning muvaffaqiyatli bajarilishi faqat hukumat boshqaruvi bo'g'inlari yoki tajribali shaxslarga emas, balki uy-joy egalarining tashabbuskorligi, faolligi, yashayotgan uyining obodligi, toza hamda issiq bo'lishi uchun nechog'li harakat qilishiga ham bog'liq. Eng asosiysi, har bir odam bajarilayotgan va bajarilishi ko'zda tutilayotgan barcha ishlar, harakatlar o'zi va oilasi uchun, turmush darajasi hamda yashash sifatini yanada oshirish maqsadida amalga oshirilayotganini anglab yetishi darkor. Buning uchun esa fuqarolarning huquqiy madaniyati, mas'uliyati va faolligini oshirishga doir ishlarni izchil va doimiy ravishda davom ettirish kerak.

ATAMALAR RO'YXATI

Asosiy fondlar –(Fundamental funds) - korxona ishlab chiqarish vositalarini bir qismi bo'lib, ishlab chiqarish jarayonida uzoq muddat ishtirok etadi, o'z natural shaklini yo'qotmay, o'z qiymatini asta-sekinlik bilan, qisman, foydalanish sari tayyor mahsulotga o'tkazib boradi. U kapital qo'yilmalar hisobidan to'ldirib boriladi.

Asosiy ishlab chiqarish fondlari – (Fundamental production funds)– jamoa ishlab chiqarishining moddiy texnikaviy bazasi hisoblanadi. Korxona ishlab chiqarish quvvati va texnika bilan qurollanganlik darajasi uning hajmiga bog'liq. Asosiy fondlar yig'ilishi va mehnatning texnika bilan qurollanishning oshishi ish jarayonini boyitadi, mehnatga ijodiy tus beradi, jamiyatning madaniy-texnik darajasini oshiradi.

Billing – (Billing) - so'zi ingliz tilidan olingan bo'lib **“Bill”** o'zbek tilida **“Hisob”** degan ma'noni anglatadi. Ya'ni **“Billing”** tizimi ko'rsatilgan xizmatlar uchun hisob-kitobni yurutuvchi yarim avtomatlashtirilgan axborot tizimi.

Boshqaruvchi tashkilot-(Managing organization) – yuridik shaxs bo'lib, XUJMSH a'zolarining umumiy yig'ilishi qarorlari va shartnomaga muvofiq, uylarni boshqarish, umumiy mulkni ta'mirlash va texnik holatini saqlash hamda kommunal xizmatlar ko'rsatish vazifalarini bajaradi. Boshqaruvchi tashkilot o'z vazifalarini shirkat bilan tuzilgan shartnoma va ko'p xonadonli uyni boshqarishda o'z kompetentsiyasi doirasida amalga oshiradi.

Binoni joriy ta'mirlash- (Current repair of the dye) – binoning foydalanish ko'rsatkichlarini t'minlab turishga qaratilgan qurilish ta'mirlash ishlari majmuasi.

Binoni mukammal ta'mirlash- (Complete repair of the building) – binoning foydalanish ko'rsatkichlarini yaxshilashga qaratilgan, uning qulay va ishonchliligini ta'minlashga yo'naltirilgan ta'mirlash tiklash ishlari majmuasi.

Binoni rekonstruksiya qilish- (Reconstruction of the building) – asosiy texnik iqtisodiy ko'rsatkichlar (yashash sharoitlarini yaxshilash maqsadida

xonadon soni va maydoni binoning umumiy maydoni hamda qurilish hajmi) ning o'zgarishi bilan bog'liq ishlar majmuasi.

Binoning foydalanish ko'rsatkichlari –(Indicators of building use)– binoning texnik reja – hajm, sanitar – gigienik va estetik xususiyati kabi foydalanish sifatiga taalluqli ko'rsatkichlari yig'indisi.

Binolarga elektr energiyasi- (Electricity in buildings)-ta'minoti markaziy tok taqsimlagich (transformator) orqali amalga oshiriladi. Ko'p qavatli binolarga asosan to'rt yo'lakli kabellar orqali uch fazali, 380/220 volt kuchlanishli elektr energiyasi yetkazib beriladi.

Binoning jismoniy eskirishi- (Physical annihilation of the building)- uning konstruktiv elementlari va muhandislik jihozlarini asta sekinlik bilan dastlabki quvvatini va qiymatini yo'qotib borishi tushuniladi.

Baland qavatli uylar (10 va undan ortiq qavatli uylar) –(High-rise buildings (10 or more storey houses))- binolarning kirishida, pod'ezdida umumiy zinapoyadan tashqari ikki turdagi funktsiyani bajaradi. Ya'ni, aholini va yukni tashiydigan liftlar bo'ladi. Aholini yong'in paytida binodan tez chiqarib yuborish yoki evakuatsiya qilish uchun xonadonlar balkonlar (yozgi xonalar) orqali uzviy bog'langan bo'lishi va vertikal yoki ochiq havo oqimiga ega bo'lgan zinapoyalar orqali bog'langan bo'lishi lozim.

Bino va inshootlarni rekonstruksiya qilish-(Reconstruction of buildings and structures)- jarayonida binoning eskirgan qismlarini to'liq qayta tiklash bilan birga uning konstruktiv ko'rinishiga o'zgartirish kiritiladi va binoning iqtisodiy samaradorligini oshiruvchi ko'rsatkichlarga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritiladi.

Gaz ta'minoti tizimi – (Gas supply system) – ijtimoiy sohadagi binolarda maishiy ehtiyojni qondirish uchun xizmat qiladi. Gaz ta'minoti asosan uy-joy binolarida, mehmonxonalarda, talabalar turar-joylarida, umumiy ovqatlanish uchun xizmat qiluvchi binolarda mavjud. Gaz taqsimlagich (GPP) uskunalaridan binolarga past bosimli (0,5A gacha) gaz yetkazib beriladi. Gaz taqsimlagichdan binoga gaz yetkazib byeruvchi tarmoqda binodan kamida 3-5 m uzoqlikda,

favqulotda holatlarda gazni yopib qo'yadigan kran o'rnatilishi shart.

Devorlar va to'siqlar (pardevorlar)- (Covyers and fences) -binoning asosiy qismini tashkil qiladi. Devorlar bino konstruksiyasida joylashgan o'rniga ko'ra ikki guruhga, ichki va tashqi devorlarga bo'linadi. Tashqi devorlar binoning tashqi ko'rinishini tashkil etadi va fasad (ko'rinish) deb ataladi. Ichki devorlar va to'siqlar binoni xonalarga, bo'limlarga ajratish uchun xizmat qiladi.

Derazalar- (Windows) - xona yorig'ligini ta'minlash va shamollatish uchun xizmat qiladi. Xonani yetarli darajada yoriq bo'lishi va havo almashinishini ta'minlash derazalar yuzasining kattaligi muhim ahamiyatga ega.

Demografik holat- (Demographic status)- aholining zichligi, yashash sharoitiga moslashganligi ya'ni asosan ko'p qavatli uylar yoki mahallalarda yashashga ko'nikkanligi, yoshi va jinsi bo'yicha tabaqalanishi, oilalar soni, oilalarda o'rtacha farzandlar soni.

Yer sathi umumiy bo'lgan turar-joy binolar- (Residential Buildings Genyeral Location)- bu ko'p kvartirali va asosan ko'p qavatli umumiy (kommunal) tipidagi shaharlardagi binolardir. Bunday hududda yer sathidan hamma xonadonlar yoki bir guruh xonadonlar foydalanadilar.

Jismoniy xizmat muddati- (Duration of physical syervice) – bino konstruksiyalarining jismoniy-texnik tasnifiga bog'liq bo'lib, ular jumlasiga binoning tayanch konstruktiv elementlarining baquvvatligi, tebranishga chidamliligi, bog'lovchilarning sifati, issiqlik, namlik va ovoz o'tkazishidan himoyalanganligi kabilar kiradi.

Joriy ta'mirlash ishlari- (Current repair work)- bino va inshootlar hamda ularning konstruktiv elementlari va muhandislik tizimlaridan samarali foydalanishni ta'minlash bilan bog'liq ishlardan tashkil topadi.

Issiq suv ta'minoti- (Hot watyer supply) – yetkazib berish manbasiga ko'ra ikki guruhga, markaziy yoki alohida (lokal) ta'minot tarmog'iga bo'linadi. Markaziy tarmoqqa yirik qozonxonalar, issiqlik elektr stantsiyalari yoki ishab chiqarish jarayonida ortiqcha issiqlik hosil qilinuvchi korxonalardan yetkazib

beriladi.

Isitish tizimi- (Heating system)- binoda inson yashashi va faoliyati uchun zarur haroratni ta'minlashga xizmat qiladi. Isitish tizimi issiqlik manbaalaridan kelib chiqib ikki guruhga bo'linadi. Birinchi guruhga markaziy isitish tarmog'idan issiqlik bilan ta'minlanuvchi tizimlar kiradi.

Iqtisodiy faktorlar-(Economic Factors)- moliyaviy mablag'lar mavjudligi va ularning aylanish tezligi, hududning iqtisodiy mustaqillik darajasi, iqtisodiy boqimandalik ko'rsatkichlari, resurslar va ishlab chiqariladigan mahsulotlarga sarflanadigan o'rtacha mehnat sig'imi va ularning tannarxi, soliqlar va mahalliy yig'imlarning miqdori, aholining o'rtacha daromadi, korxona va shirkatning moliyaviy imkoniyatlari va to'lov qobiliyatlari, aholining to'lov qobiliyati, kommunal xizmatlar qiymatini aholining o'rtacha daromadidagi ulushi va boshqalar.

Ijtimoiy faktorlar-(Social Factors)- hududning ijtimoiy tinchligi, mehnatga layoqatli aholi tarkibida ishsizlik darajasi, aholining ijtimoiy tarkibi, milliy xususiyatlari, an'analari, urf-odatlar va boshqalar.

Iste'moldagi yo'qolishlar- (Losses in the Suspension) - santexnika tizimining nosozligi, tarmoqdagi bosimning haddan tashqari yuqoriligi, suvning zarur haroratga erishish uchun aralashtirgichlarning uzoq vaqt aralashtirishi, issiq suv ta'minoti tizimlaridagi sovib qolgan suvni chiqarib tashlash, jihozlarni sovitish uchun suvdan foydalanish tufayli suvning yo'qolishi.

Iste'mol paytidagi yo'qolishlar- (Loss of consumption) – isitish tizimidan, uy ichidagi isitish va issiq suv ta'minoti tizimlaridan, nosoz sanitariya texnikasi armaturasidan sizish, jo'mraklardan doim issiq suv oqib turishi natijasida issiq suvning yo'qolishi.

Iste'moldagi sarflar-(Consumption costs) – me'yorlar bo'yicha yoki hisoblagich ko'rsatishlariga muvofiq hisoblangan iste'molchilarga issiqlik va issiq suv sotish hajmi.

Kutilmagan joriy ta'mir - (Unexpected current repair)- binoni ekspluatatsiya qilish jarayonida favqulotda paydo bo'luvchi va odatda zudlik bilan amalga oshiriluvchi.

Kapital ta'mirlash- (Capital repairs) – binoning eskirgan qismlarini qayta tiklash, shu jumladan muhandislik konstruksiyalarini va jihozlarini ta'mirlash, yangisiga almashtirish hamda foydalanish ko'rsatkichlarini yaxshilash orqali binodan foydalanish quvvatini uning yangi ishga tushirilgan paytdagi quvvatiga yaqinlashtirishdan iborat.

Kam qavatli uylar (1-2 qavatli) –(Low-rise houses (1-2 floors))- bunday uylarga asosan hovli- joylari shaklida qurilgan uylar kiradi. Bu turdagi uylar yer uchastkasida dehqonchilik qilish, meva yetishtirish, chorva va parranda boqish sharoitiga ega bo'ladi va asosan qishloq joylarda, nafaqat qishloqlarda, balki, kichik shaharlarda ham o'z ahamiyatini yo'qotmagan.

Ko'p qavatli uylar (6-9 qavatli)-(Multi-storeyed houses (6-9 floors))- umumiy foydalaniladigan zinapoyadan tashqari aholining vyertikal harakatlanishi uchun lift bilan ta'minlangan bo'lishi lozim. Bunday uylar qurilishida iqtisodiy nuqtai nazaridan qaralsa, uylar o'rta qavatli uylarga nisbatan qimmatroqqa tushadi, ammo cheklangan yer sathida ko'proq aholini joylashtirish imkonini beradi.

Noishlab chiqarish asosiy fondlari- (Funds of non-material production) - ham mavjud bo'lib unga– turar-joylar, bolalar va sport tashkilotlari va boshqa aholiga xizmat ko'rsatadigan korxona balansida turadigan madaniy-maishiy ob'yektlar. Bular ishlab chiqarish fondlaridan farqli ularoq, ishlab chiqarish jarayonida qatnashmaydilar va o'z qiymatlarini mahsulotga o'tkazmaydilar. Ular qiymati iste'molda yo'qoladi. Ularni takror ishlab chiqarish milliy daromad hisobida uyushtiriladi.

Normativlar-(Normatives) - hayot faoliyatini ta'minlash uchun aholi tomonidan xizmatlardan foydalanishning eng kam darajasi turlicha qulaylikdagi va tipdagi uy-joy fondi uchun ishlab chiqiladi. Bular uy-joyning umumiy maydoni

doirasida aholi uchun zarur bo'lgan kommunal xizmatlardan foydalanishning joriy davrdagi eng kam hajmini tavsiflovchi ko'rsatkichlar guruhi bo'lib hisoblanadi.

Oqava suv tizimi (kanalizatsiya) - (Waste Watyer System (sewyerage))- sovuq suv ta'minoti tizimiga parallel ravishda pastdan tepaga tomon montaj qilinadi. Har bir stoyakning yerto'ladagi markaziy quvurga ulangan joyida chiqindi yig'uvchilar (gruzoviklar) o'rnatiladi va ular vaqti-vaqti bilan tozalab turiladi. Suv qochirish trubalarining tepa qismi bino tomidan chiqib turuvchi shamollatish trubalariga ulanadi. Bino yoki bino bo'limlaridan chiquvchi markaziy quvur hududdagi binolar orasidan o'tuvchi magistralga borib qo'shiladi.

Profilaktik joriy ta'mir -(Maintenance maintenance repair)- hajmi, narxi va bajarilishi vaqti bo'yicha rejalashtiriluvchi hisoblanadi.

Proyom (teshik)lar - (Proem (holes)) – binoning tashqi va ichki devorida deraza va eshiklar o'rnatilgan va o'rnatilmagan teshiklardir. Odatda zinapoyalarga, karidordan xolga, karidordan karidorga o'tish joylarida eshik o'rnatilmagan proyom bo'lishi mumkin.

Poydevor- (Foundation) - bino og'irligini yerga o'tkazib beruvchi tayanch hisoblanib bino mustahkamligini ta'minlashda muhim rol o'ynaydi. Poydevor binoning ostki qismida, asosan yer ostida yotqiziladi hamda binoni ko'tarib turuvchi asos va seysmik himoyalovchi vosita vazifasini bajaradi.

Rejaviy-ogohlantiruvchi joriy ta'mir – (The plan- preventive current repair)- turar-joy binolari va ularning qurilmalarini me'yoriy texnik ekspluatatsiya qilishni ta'minlovchi asosiy ta'mir turi hisoblanadi. Joriy ta'mirning bu turiga turar-joy binolarini mavsumiy sharoitlarda (bahor-yozgi va kuz-qish mavsumida) ekspluatatsiya qilishga tayyorlash bo'yicha bajariladigan har yillik ishlar ham kiradi.

Shirkat a'zolarining majburiy badallari -(Mandatory contributions of members of the company) -joy mulkdorining umumiy xarajatlardagi ishtiroki ulushi uyning umumiy maydonidagi mulkdorga qarashli joy maydoniga mutanosib ravishda belgilanadi.

Shartnoma tuzish- (Contract conclusion)- agar taraflar o'rtasida

shartnomaning barcha muhim shartlari yuzasidan shunday hollarda talab qilinadigan shaklda kelishuvga erishilgan bo'lsa, shartnoma tuzilgan hisoblanadi.

Suvning yo'qolishi- (Loss of water) – suv manbaalaridan olingan suv miqdori bilan unga bo'lgan jami maqbul ehtiyoj miqdori o'rtasidagi farqni tashkil etadi va u ikki guruhga bo'linadi.

Suv ta'minoti tizimi (vodoprovod)- (Water supply system (water supply)) – ijtimoiy sohada foydalanilayotgan binolarda sanitar-gigiyenik holatni ta'minlash, suv iste'moliga bo'lgan ehtiyojni qondirish, yong'in xavfsizligini ta'minlash uchun xizmat qiladi. Binolarda sovuq va issiq suv ta'minoti tarmoqlari va yong'in xavfsizligi suv tarmog'i mavjud bo'ladi.

Shirkatning asosiy vazifasi- (The main task of the company)- uy-joy mulkdorlarining umumiy mulkini saqlashdan iborat. Shirkatning ko'p xonadonli uyda umumiy mulkni saqlash –mulkdan foydalanish uchun zarur shart-sharoitlarni ta'minlashga qaratilgan umumiy mulkni tegishli texnik va sanitariya holatini ta'minlash (saqlash), shu jumladan, boshqarish, texnik va sanitariya holatini saqlash borasidagi faoliyat, ta'mirlash va boshqa ishlar hisoblanadi.

Turar joy binosiga joriy texnik xizmat ko'rsatish- (Current maintenance service of the residential building) – bino elementlarini soz holatda va belgilangan parametrlarda ushlab turilishini, shuningdek, uning texnik qurilmalari ish tartibini saqlashga qaratilgan ishlar majmuasi.

Texnologik suv sarfi - (Technological water consumption) – ichimlik suvini (xom ashyoni) chiqarib olish, ishlab chiqarish va ist'molchilarga yetkazib berish jarayonidagi yo'qolishlar bo'lib, suv olish inshootlarini yuvish hamda dizenfektsiyalashga, suv quvurlari, taqsimlash tarmoqlari va armaturani texnik, oldini olish (profilaktika) maqsadida ta'mirlash, xizmat ko'rsatishga, suv o'tkazuvchi quvurlarni gidravlik bosim ostida sinashga, yangi yotqizilgan quvurlarni ulash va ishga tushurish bilan bog'liq suv sarflaridan iborat.

Texnologik sarflar - (Technological costs) – issiqlik quvurlarini bo'shatish, issiqlik tarmoqlarini qayta o'tkazish va qayta qurish, yangi

quvurlar ulash, armaturani, issiqlik manbalarini rejaga ko'ra to'xtatib qo'yish paytidagi issiqlik sarflari.

Texnologik yo'qolishlar – (Technological losses)– yer ostidan va havoda o'tkazilgan issiqlik quvurlarining izolyatsiyasi orqali, issiqlik tarmoqlari quvurlaridan issiqlik tashuvchi sizishi natijasida, nosozlik tufayli issiqlik manbalari to'xtatib qo'yilganda issiqlik energiyasining yo'qolishi.

To'siqlar- (Barriers) - binoning tayanch devorlari hosil qilgan xonalarni bo'lish, kichik xonalarga ajratish va foydalanish uchun qulay holga keltirish uchun quriladi. To'siq devorlar qalinligi odatda bir g'isht yoki yarim g'isht qalinligida -g'ishtdan va shlakoblokdan tyeriladi.

To'liq kapital ta'mirlash - (Complete capital repairs)- binoning barcha qismlari, konstruksiyalari va muhandislik jihozlari to'liq qamrab olinadi. Binoning jismoniy va ma'naviy eskirishi to'liq qayta tiklanadi.

Umumiy mulk- (Common property) - ko'p kvartirali uyning umumiy joylari, tayanch va to'siq konstruksiyalar, kvartiralar oralig'idagi ihotalangan (o'ralma) pillapoyalar, zinapoyalar, liftlar, liftning shaxtalari va boshqa shaxtalar, daxlizlar, texnik qavatlar, yerto'lalar, chyerdaklar va tomlar, uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari, joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunalari va qurilmalari hamda boshqa uskunalar va qurilmalar umumiy mol-mulk hisoblanadi.

Uy-joy xizmatlari bozorini rivojlantirish –(Development of the housing services market)- xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlarini o'z xodimlari kuchi bilan bajarish yoki qisqa muddatli shartnomalar asosida ijrochilar – jismoniy shaxslarni – jalb etish yo'li bilan bajarishdan manfaatdor bo'lishi mumkin.

Uy-joy sohasida mol-mulkni boshqarish maqsadlari - (Objectives of property management in housing sector)- uy-joy sohasida mulkdorlar o'z ixtiyoriga ko'ra va o'z maqsadlari yo'lida o'zlariga tegishli bo'lgan mulkka egalik qilishi, foydalanishi va uni tasarruf etishi mumkin. Shu jumladan, uy-joy

fondining texnik va sanitariya holati bo'yicha davlat tomonidan belgilangan qoidalar, me'yorlar va standartlarga rioya qilinishini majburiy ravishda ta'minlagan holda mulkni boshqarish maqsadlarini belgilashi mumkin

Uy-joy kommunal xo'jaligi -(Housing and communal services) – bu murakkab ijtimoiy - iqtisodiy tizim bo'lib, u aholi hayotiy ehtiyojlarini qondiradi. Uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida iqtisodiyotning turli tarmoqlariga tegishli bo'lgan korxona va tashkilotlar tomonidan aholi turmushida gaz, suv, issiqlik energiyasi kabi zarur bo'lgan resurslar yetkazib berilishi bilan birga ularda katta miqdordagi mehnatga layoqatli aholini ish o'rinlari bilan ta'minlaydi.

O'rta qavatli uylar (3-5 qavatli)-(Middle floor houses (3-5 storyes))- umumiy zinapoyadan hamma foydalanadigan, liftsiz turar-joydan iborat bo'lib, O'rta Osiyo shaharlarida juda ko'p tarqalgan, ular o'tgan asrning 60-80 yillarida iqtisodiy jihatdan foydali deb hisoblangan.

Funksional xizmat muddati- (Functional service life)- binoning arxitekturaviy tuzilishi, hajmi, umumiy maydoni, obodonlashtirilganlik darajasining binodan foydalanish bo'yicha qo'yilgan funksional talablarga javob beradigan muddat tushuniladi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatida boshqaruv ob'yekti – (Object of management at private homeowners' association) - ko'p kvartirali uydagi xonalar mulkdorlarining umumiy mulki, doimiy foydalanish uchun shirkatga ajratilgan yer maydoni va undagi obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish elementlari kiradi.

Xonadonlarga bo'lingan uy-joylar - (Houses split into houses)- oilalarni binoda to'siq devorlar bilan to'la chegaralangan, alohida kirish eshigiga ega bo'lgan va barcha imkoniyatlarga ega bo'lgan alohida xonadonlarga joylashtirishga mo'ljallangan bo'ladi.

Xonalarga bo'lingan turar-joylar- (Accommodations divided into rooms)- esa yashovchilarni alohida xonalarga joylashtirishga mo'ljallangan bo'ladi. Bu uylarda sanitar-gigienik xonalar, oshxona va maishiy xizmat bo'limlari

umumiy joylashtirilgan bo'ladi. Bunday turar-joylarda yolg'iz ishchilar, talabalar, o'rta-maxsus, kasb-hunar ta'lim muassasalari va maktab-internatlar o'quvchilari yashaydilar.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari –(Private Housing Ownyrs' Associations) – notijorat tashkilot bo'lib, ko'p xonadonli uydagi umumiy mulkni birgalikda boshqarish uchun tuzilgan uydagi xonadon mulkdorlari birlashmasi, ushbu umumiy mulkni ekspluatatsiya qilish, tasarruf etish, foydalanish va qonunchilikda belgilangan tartibda ko'pxonadoli uydagi umumiy mulkdan egalik qilishni amalga oshirish. XUJMSHning joriy yil uchun qabul qilingan ishlar rejasiga muvofiq mulkdorlarning umumiy mulkni saqlashga varatilgan majburiy badallari hisobiga amalga oshiradi.

Hisobga olinmagan yo'qolishlar-(Unrecognized losses) – quvurlar shikastlanganda issiqlik tashuvchining sizishi natijasida issiqlik energiyasining yo'qolishi hamda issiqlik tarmoqlari irrigatsiya, yer osti, suv quvur va oqovaquvur suvlari bilan to'dirilganda issiqlik tashuvchining harorati pasayishi, isitish tizimini bo'shatish va izolyatsiyasining buzilishi oqibatida issiqlik energiyasining yo'qolishi va boshqalar.

Xonadon ichidagi suv sarfining eng kam miqdori-(Minimum amount of water inside the house) – kommunal xo'jaligida foydalaniladigan iqtisodiy kategoriya bo'lib, undan uy-joy xo'jaligida foydalanishning eng ko'p uchraydigan asosiy turlari hisoblanib, u iste'mol qilish, ovqat tayyorlash, yuvinish, kir yuvish va uylarning tozaligini ta'minlash va boshqa xonadondagi ehtiyojlarni qondirish maqsadida sarflanadigan suv miqdori yig'indisidan tashkil topadi.

Hisobga olinmagan suv sarfi-(Unmetified water consumption) – suv quvurlari, taqsimlash tarmoqlari va tarmoq armaturasida nosozlik yuz berganda, xlor xo'jaligida hamda nasos stantsiyalaridagi nosozliklarni bartaraf etishda, o'tkazgich quvurlardan va tarmoq tizimidan yashirin suv sizishi natijasida, yong'inni o'chirish hamda o't o'chirish mashg'ulotlarini o'tkazish uchun suv sarfi va boshqalar kiradi.

Hovlili turar-joy binolari-(Spruce houses)- uy yoki xonadon egasi uy hovlisining ham egasi hisoblanadi, hovlili turar-joylar bir xonali uy xonadon va tutashtirilgan hovlili ikki yoki ko‘proq xonadon tutashtirilgan alohida hovlidir.

Ekologik muhit- (Environmentally friendly)- atmosfera va suv havzalariga chiqarilayotgan kontsentratlarning mumkin bo‘lgan me‘yori, ishlab chiqarish va ishlab chiqarilayotgan mahsulotga qo‘yiladigan ekologik talab, atrof-muhitning ifloslanganlik darajasi, ichimlik suvi zaxirasi hamda sifati va boshqalar.

Eshiklar –(Doors) – binoga va xonalarga kirib chiqishni ta‘minlash va zarur hollarda yetarli darajada izolyatsiya qilish vazifasini bajaradi. Eshiklar kattaligi kirib chiqish tezligi va miqdoriga va xonaning hajmiga bog‘liq bo‘ladi.

Qisman kapital ta‘mirlash- (Partial capital repairs) – binoning ma‘lum qismini yoki ma‘lum bir turkumdagi muhandislik tizimini ta‘mirlash ishlarini o‘z ichiga oladi. Bunda binoning kapital ta‘mirlashga muhtoj qismi tanlanadi.

ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. – T.: O'zbekiston, 2014.
2. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik Kodeksi. 29.08.1996.
3. O'zbekiston Respublikasining Uy-Joy Kodeksi. 1998, 24 dekabrda 713-I-son Qonun bilan tasdiqlangan. 1998, 24 dekabrda 714-I-sonli Qaror bilan amalga kiritilgan. 1999, 1 apreldan amalga kiritilgan.
4. O'zbekiston Respublikasi Soliq Kodeksi. O'zbekiston Respublikasi 24.04.1997, 396-I-sonli Qonuni bilan tasdiqlangan. O'zbekiston Respublikasi OM 24.04.1997, 397-I-sonli Qarori bilan amalga kiritilgan. 1998, 1 yanvardan kuchga kirgan.
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “O'zbekiston Respublikasi Uy-joy Kommunal xizmat ko'rsatish vazirligi faoliyatini tashkil etish to'g'risida”gi Qarori (*O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2017, 17-sonli, 291-modda*).
6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining qarori 2017 — 2021 yillarda ko'p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida (*O'zbekiston Respublikasi Qonun hujjatlari to'plami, 2017, 18-sonli, 319-modda*).
7. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining «2017 — 2021 yillarda ko'p xonadonli uy-joy fondini saqlash va undan foydalanish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida»gi qaroriga sharh Toshkent sh., 2017, 24 aprel, PQ-2922-sonli.
8. O'zbekiston Respublikasi Prezinti Sh.M.Mirziyoevning 2017, 14 yanvardagi Vazirlar Mahkamasining kengaytirilgan majlisidagi ma'ruzasi. Zarafshon, 18 yanvar 2017.
9. O'zbekiston Respublikasining Prezidenti Sh.M.Mirziyoev “2017-2021 yillarda ichimlik suvi ta'minoti va kanalizatsiya tizimlarini kompleks rivojlantirish hamda modyernizatsiya qilish dasturi to'g'risida”gi qarori. O'zbekiston, 24 aprel 2017. 3568.

10. O‘zbekiston Respublikasining Prezidenti Sh.M.Mirziyoev “2018–2022 yillarda issiqlik ta‘minoti tizimini rivojlantirish dasturi to‘g‘risida”gi qarori. O‘zbekiston, 24 aprel 2017. 3568. (*O‘zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to‘plami, 2017, 18-son, 316-modda*).

11. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining «2018 —2022 yillarda issiqlik ta‘minoti tizimini rivojlantirish dasturi to‘g‘risida»gi qaroriga Sharh Toshkent sh., 2017, 20 aprel, PQ-2912-son.

12. 2017-2021 yillarda O‘zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo‘nalishlari bo‘yicha harakatlar strategiyasi. my.gov.uz

13. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000 yil 29 dekabrda 509-sonli Qarori bilan tasdiqlangan “Qurilish ob‘yektlarini ro‘yxatdan o‘tkazish va qurilish montaj ishlarini boshlashga ruxsatnoma berish tartibi to‘g‘risidagi Nizom”.

14. O‘zbekiston Respublikasi Davlat arxitektura va qurilish Qo‘mitasining 2001 yil 15 maydagi “Investitsiya loyixasi uchun boshlangich-ruxsat berish hujjatlarning tarkibi, ularni ishlab chikish, kelishtirish va tasdiqlash to‘g‘risidagi Nizom”.

15. Tanqidiy tahlil, qat’iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik—har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo‘lishi kerak. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziyoevning mamlakatimizni 2016 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning asosiy yakunlari va 2017 yilga mo‘ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo‘nalishlariga bag‘ishlangan Vazirlar Mahkamasining kengaytirilgan majlisidagi ma‘ruzasi. //Xalq so‘zi, 2017, 16 yanvar, №11(6705).

16. Mirziyoyev, Shavkat Miromonovich. Milliy taraqqiyot yo‘limizni qat’iyat bilan davom ettirib, yangi bosqichga ko‘taramiz. / Sh. M. Mirziyoyev. – Toshkent: O‘zbekiston, 2017. -592 b.

17. Uy - joy fondiga xizmat ko‘rsatish uchun tanlov asosida boshqaruv kompaniyalari boshqaruvchilarini aniqlash tartibi bo‘yicha metodik qo‘llanma

va tavsiyalar. «O'zkommunxizmat» agentligi 2014, 6 sentyabr 86 - sonli buyrug'iga ilova.

18. V.Yodgarov, D.Butunov "Uy-joy kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi". Darslik. Toshkent. "Noshir" nashriyoti. 2012.

19. B.X.Raximov, S.T.Qosimova, A.S. Gritsenko. "Qurilish-ta'mirlash ishlari texnologiyasi". T., 2008.

20. R.R. Ortiqova, H.M. Вишневская Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatining asoslari. Toshkent. – 2017, 124 b.

21. M.Miraxmedov, N.Bozorboyev, F.N.Bozorboyev. "Bino va inshootlarni ta'mirlash hamda qayta qurish texnologiyasi". T., 2008.

22. B.X.Raximov, S.T.Qosimova, Sh.Shodjalilov, O.A.Vader. "Bino va inshootlar rekonstruksiya". T., 2008.

23. B.B.Mardonov "Xizmat ko'rsatish sohasi va aholi bandligi" Monografiya. Toshkent."Fan" nashriyoti. 2013.

24. А.Сидякин, А.Чибис. "Азбука для потребителей услуг ЖКХ" Учебник. Москва. 2015.

25. Широков Е.И. Экодом нулевого энергопотребления - реальный шаг к устойчивому развитию / Е.И. Широков// Архитектура и строительство России. - 2009. - № 2. - С.35-39.

26. Кузнецов А. Проектирование энергосберегающих зданий //А.Кузнецов// Проектные и изыскательские работы в строительстве. - 2010. - №1. - С. 15-20

27. Иванова Н. Энергоэффективные дом /Н.Иванова// Загородное обозрение. - 2011. - №11. - С. 10-12.

28. Эффективность энергоэффективного дома в России (видео). Информационно-справочный портал «Проектирование. Изыскания. Строительство».

29. Asatov N.A., Yerboyev Sh.O., Aliyev M.R. Bino va inshootlar konstruksiyasi hisobi asoslari. O'quv qo'llanma. Jizzax-2013.

Internet saytlar

1. www.gov.uz (O‘zbekiston Respublikasi hukumatining rasmiy sayti)
2. www.stat.uz (O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi)
3. www.mf.uz (O‘zbekiston Respublikasi Moliya Vazirligi)
4. www.stroyinfo.uz (Kapital qurilishda iqtisodiy islohotlar va narxlarni shakllantirish Markazi sayti)
5. www.UzA.Uz—O‘zbekiston milliy axborot agentligi rasmiy sayti
6. www.uzkommunxizmat.uz - O‘zkommunxizmat agentligining rasmiy sayti.
7. <https://www.norma.uz/uz/> - qonunchilikda_yangi/humsh_yigimlari.
8. http://www.mensh.ru/solnechnye_doma_v_kanade. Построй Свой Дом. Энергосберегающие загородные дома.
9. moodle@taqi.uz - “Bino va inshootlarni texnik ekspluatatsiyasi» «shahar qurilishi va xo‘jaligi» kafedrasini e—m-mail
10. <http://xs.uz/uzkr/6284>. Xalq so‘zi (onlayn)
11. <http://www.fondgkh.ru/news/44215.htm/>
12. https://stroim.mos.ru/buildyer_science/enyergoeffektivnye-zhilye-doma-mirovaya-i-otchestvennaya-praktika-proektirovaniya-i-stroitelstva?from=cl
13. <https://www.protyerem.ru/avtonomnyj-dom>.

MUNDARIJA

	KIRISH.....	3
I BOB	XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARINING RIVOJLANISH TARIXI, MAQSADI VA VAZIFALARI.....	6
1.1.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining rivojlanish tarixi.....	6
1.2.	Uy-joy sohasida boshqaruv ob'yektlari va mol-mulkni boshqarish maqsadlari.....	10
1.3.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini tashkil etilish maqsadi va vazifalari.....	14
1.4.	Uy-joy fondini asrashda xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining ahamiyati.....	17
II BOB	O'ZBEKISTONDA XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARI FAOLIYATLARINI BOSHQARISH TIZIMI.....	19
2.1.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining boshqaruv faoliyati vazifalari va majburiyatlari.....	19
2.2.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining uy-joy fondini boshqarishning mukammal shakli.....	24
2.3.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatlarini boshqarish tizimi.....	25
2.4.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati faoliyatida boshqaruv tashkilotlarining roli.....	32
III BOB	XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARI FAOLIYATINI TASHKIL ETISHNING HUQUQIY- ME'YORIY ASOSLARI.....	39
3.1.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining tashkiliy asoslari.....	39
3.2.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining huquqiy asoslari.....	42
3.3.	Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlarini yanada rivojlantirish va turar-joylarga xizmatlar ko'rsatish bozori.....	49
3.4.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini huquqiy asoslovchi me'yoriy hujjatlar.....	54
3.5.	Ko'p kvartirali uy-joy fondidan foydalanishni nazorat qiluvchi tashkilotlar maqsadi va vazifalari	57
3.6.	Uy-joy xo'jaligini boshqarishda professional kompaniyalarning roli.....	59
3.7.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatida iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirishning yangi bosqichi.....	69

IV BOB	XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARINING ASOSIY VAZIFALARI VA ULARNI AMALGA OSHIRISHNI TASHKIL ETISH.....	72
4.1.	Kommunal-maishiy xizmatlarni tashkil etishda shirkatlarning roli.....	72
4.2.	Ko'p kvartirali uylarda umumiy mulkni boshqarish va qo'shimcha xizmatlar.....	75
4.3.	O'zbekistondagi uy-joy mulkdorlari shirkatlarining o'ziga xos xususiyatlari.....	77
4.4.	O'zbekiston uy-joy mulkdorlari shirkatlarida amalga oshirilayotgan ishlar va rivojlanish tendentsiyasi.....	80
V BOB	TURARJOY BINOLARI VA ULARNING ASOSIY KONSTRUKTIV TUZILISHI.....	83
5.1.	Foydalanish maqsadlariga ko'ra binolar va inshootlar klassifikatsiyasi.....	83
5.2.	Binoning konstruktiv elementlari asosida qismlari.....	89
5.3.	Binolarning asosiy muhandislik jihozlari.....	93
5.4.	Bino va inshootlardan foydalanish muddatlari va ularning eskirishi.....	97
VI BOB	TURAR-JOY BINOLARINI MAVSUMIY FOYDALANISHGA TAYYORLASH.....	99
6.1.	Turar-joy binolarini mavsumga tayyorlashda shirkatlarning vazifalari.....	99
6.2.	Turar-joy binolarini mavsumiy ekspluatatsiyaga tayyorlash.....	103
6.3.	Turar-joy binolarini mavsumiy foydalanishga tayyorlashda ta'mirlash ishlari.....	108
6.4.	Turar-joy binolarining ayrim muhandislik tizimlari va qismlarini joriy ta'mirlash.....	110
6.5.	Turar-joy binolarini mavsumiy ekspluatatsiya qilishda energiya tejamkor texnologiyalar.....	114
VII BOB	O'ZBEKISTON RESPUBLIKASIDA XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARI MOLIVAVIY XO'JALIK FAOLIYATINI TASHKIL ETISH.....	119
7.1.	Uy-joy xo'jaligini boshqarish va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini tashkil etish.....	119
7.2.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlar moliyaviy xo'jaligi faoliyatini tashkil etish.....	121
7.3.	Kommunal-maishiy xizmatlar ko'rsatishda kommunal xo'jaligi korxonalari bilan shartnomaviy munosabatlar.....	125
7.4.	XUJMSH va aholi o'rtasidagi shartnomaviy munosabatlar.....	131
7.5.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining asosiy fondlari.....	136
7.6.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining aylanma mablag'lari va zaxiralari (jamg'armalari).....	141

VIII BOB	XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARINING MOLIYAVIY DAROMADLARI.....	144
8.1.	Shirkatning moliyaviy daromadlarini shakllantirish.....	144
8.2.	Shirkat a'zolarining majburiy badallari tarkibi.....	146
8.3.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining yillik smetasi.....	150
8.4.	Shirkatlarning moliyaviy faoliyati smetasi harakat yo'nalishlarini belgilab beruvchi hujjat (yo'l xaritasi).....	151
IX BOB	XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARINING MOLIYAVIY XARAJATLARI SMETASI VA MOLIYAVIY MABLAG'LARIDAN SAMARALI FOYDALANISH YO'LLARI.....	157
9.1.	Shirkatlarning moliyaviy harajatlari tarkibi.....	157
9.2.	Shirkatning ishlab chiqarish xarajatlarini hisoblash.....	160
X BOB	XUSUSIY UY-JOY MULKDORLARI SHIRKATLARIDA MOLIYAVIY BOSHQARUVI HISOBI VA SHIRKATLARNI MODDIY RIVOJLANTIRISH YO'LLARI.....	163
10.1.	Shirkatda moliyaviy xo'jalik jarayonlarini hujjatlashtirish va moliyaviy boshqaruv hisobi.....	163
10.2.	Shirkatda kommunal xizmatlar uchun to'lovlar hisobi tizimi.....	165
10.3.	Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarini moliyaviy boshqarish va rivojlantirish yo'llari.....	167
	XULOSA	175
	ATAMALAR RO'YXATI.....	179
	ADABIYOTLAR RO'YXATI.....	190

Тошкент архитектура-қурилиш институти

5111000-Касб таълими (5610100-Хизматлар соҳаси (уй-жой, коммунал ва маиший хизматлар)), 5610100-Хизматлар соҳаси (уй-жой, коммунал ва маиший хизматлар) таълим йўналишлари талабалари учун “Менежмент” кафедраси катта ўқитувчиси Бердиева Дилфуза Ахатовна якка муаллифлигида тайёрланган “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларини ташкил этиш ва молиявий бошқариш” номли ўқув қўлланмага

ТАҚРИЗ

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 18 апрелдаги 2017 йил 18 апрелдаги «Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тизимини бошқаришни янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги ПФ-5017-сонли Фармонини ижро этиш юзасидан ҳамда Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги фаолиятини самарали ташкил этишни таъминлаш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги фаолиятини ташкил этиш тўғрисида”ги ПҚ-2900-сонли қарорида аҳолининг барча қатламлари турмуш даражаси ва жамиятимиздаги ижтимоий муҳит муҳим ижтимоий аҳамиятга эга бўлган уй-жой коммунал соҳасининг самарали фаолият кўрсатиши билан боғлиқ ва бошқа шу каби муҳим вазифалар белгиланган.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 24 апрелдаги Республиканинг барча ҳудудларида кўп қаватли уй-жойларни тартибга келтириш бўйича “2017-2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш ва ундан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-2922-сонли қарори қабул қилинган. Қарорга мувофиқ аҳолининг барча қатламлари турмуш даражаси ва жамиятимиздаги ижтимоий аҳамиятга эга бўлган хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг самарали фаолият кўрсатиши билан боғлиқ ва бошқа шу каби муҳим вазифалар белгиланган бўлиб, мазкур ишларнинг амалга оширилишини коммунал хўжалигида соҳасида малакали кадрларсиз тасаввур этиб бўлмайди.

Шу боисдан ҳам тақдим этилган “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларини ташкил этиш ва молиявий бошқариш” номли ўқув қўлланмада соҳасида коммунал хизматлар кўрсатиш бўйича замонавий бозорни шакллантиришга қаратилган кенг қўламли ислохотлар амалга ошириш, хусусан яратилган мустақкам меъёрий-ҳуқуқий базага мувофиқ таркибий ислохотларнинг изчил амалга оширилиши уй-жой фондини бошқариш ва ундан фойдаланишнинг мутлақо янги тизимини шакллантириш, уй-жой коммунал хўжалиги тизими ва унинг аҳоли турмуш даражасини яхшилашдаги роли, уй-жойда мажбурий бадалларни шакллантириш ва коммунал хизматлардан фойдаланиш меъёрлари, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати уй - жой фондига хизмат кўрсатишнинг мукамал шакли, уй-жой коммунал хизмат кўрсатишда “Ягона буюртмачи хизмати” ва профессионал бошқарув компанияси каби мавзулар келтирилган бўлиб, улар мантиқан бир-бири билан боғлиқ ҳолда акс эттирилган.

Таъкидлаш жоизки, Республика аҳолисининг сифатли уй-жой коммунал хизматлари билан қамраб олинишини тубдан яхшилаш, уй-жой фондларини тубдан таъмирлаш ва хизмат кўрсатиш соҳасида барча ташкилотларнинг ўзаро

хамкорлиги уйғунлашган технологик занжирини шакллантириш асосида уй-жой фондидан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш, кўп хонадонли уйларнинг сақланиши талабларига риоя этилиши устидан техник назоратнинг самарали тизимини яратиш, шунингдек, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг иш сифатини ошириш ва молиявий-иқтисодий барқарорлигини таъминлаш, белгиланган тартиб-қоидаларга амал қилган ҳолда ташкил этиш масалаларининг ёритилганлиги муҳим аҳамият касб этади.

Ўқув қўлланмада келтирилган ҳар бир бобнинг бошланишида таянч иборалар, шунингдек уларнинг якунида эса муҳокама ва ўзини-ўзи назорат қилиш учун саволлар ҳам келтирилган.

Юқорида қайд этилганлар билан биргаликда ушбу ўқув қўлланманинг айрим бобларида имловий ва стилистик характердаги хатоликлар мавжуд бўлиб, уларни таҳрирлаш лозим бўлади. Шу билан биргаликда фойдаланилган адабиётлар рўйхатига расмий равишдаги интернет тармоғи сайтлари ҳамда хорижий адабиётларнинг киритилиши ҳам мақсадга мувофиқдир.

Умуман олганда, Тошкент архитектура-қурилиш институти 5111000-Касб таълими (5610100-Хизматлар соҳаси (уй-жой, коммунал ва маиший хизматлар)), 5610100-Хизматлар соҳаси (уй-жой, коммунал ва маиший хизматлар) бакалавриат таълим йўналиши талабалари учун тайёрланган “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларини ташкил этиш ва молиявий бошқариш” номли ўқув қўлланма унга қўйилган талаблар асосида бажарилган бўлиб, уни Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги томонидан тасдиқланишига тавсия этаман.

Тошкент Давлат иқтисодиёт университети

“Саноат иқтисодиёти” кафедраси

доценти, иқтисод фанлари номзоди:

Д.И.Рўзиева

