

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС
ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА - ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

ҚУРИЛИШНИ БОШҚАРИШ ФАКУЛЬТЕТИ

“МЕНЕЖМЕНТ” КАФЕДРАСИ

БИТИРУВ МАЛАКАВИЙ ИШИ

**Мавзу: ХУЖМШлари уй олди ҳудудларидан оқилона фойдаланиш
йўллари**

Раҳбар: к.ўқ. Мирғаниева Р.

Талаба: 34-12 Сў гуруҳи талабаси
Жоникулов Сирожиддин

Тошкент -2016

МУНДАРИЖА

	КИРИШ.....	2
I БОБ.	ХУСУСИЙ УЙ-ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИ ШИРКАТЛАРИ ФАОЛИЯТИНИ ТАШКИЛ ЭТИШНИНГ НАЗАРИЙ ҲУҚУҚИЙ АСОСЛАРИ	
1.1.	Ўзбекистонда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ташкил этилиши ва ривожланиш тарихи.....	6
1.2.	Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларини ташкил этишнинг ҳуқуқий асослари ва вазифалари.....	12
1.3.	ХУЖМШлари уй олди бўш ҳудудларидан оқилона фойдаланишни ташкил этиш.....	23
II БОБ.	“FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШНИНГ 2014-2015 ЙИЛЛАРДАГИ АСОСИЙ ТЕХНИК-ИҚТИСОДИЙ КЎРСАТКИЧЛАРИ ТАҲЛИЛИ	
2.1.	“FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШнинг умумий тавсифи ва асосий техник-иқтисодий кўрсаткичлари.....	27
2.2.	Бинонинг жисмоний ҳолати ва муҳандислик жихозлари.....	31
2.3.	“FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШ тураржой бинолари ресурсларидан фойдаланиш кўрсаткичлари таҳлили.....	41
III БОБ	“FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШ УЙ ОЛДИ ҲУДУДЛАРИДАН ОҚИЛОНА ФОЙДАЛАНИШ ЙЎЛЛАРИ	
3.1.	“FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШга тегишли вақтинчалик фойдаланилмаётган бинолардан оқилона фойдаланишни ташкил этиш.....	43
3.2.	“FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШ уй олди ҳудудларидан оқилона фойдаланиш йўллари.....	50
	ХУЛОСА.....	57
	ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР.....	60
	ИЛОВАЛАР.....	62

КИРИШ

Мавзунинг долзарблиги. Бугунги кунда ҳаётимизни коммунал соҳасиз тасаввур этиш қийин. Ҳозирги кунда нафақат тураржой бинолари, балки нотураржой биноларини коммунал тизимидан ажралган ҳолда тасаввур қилиб бўлмайди. Шунингдек, объект фаолиятини тўғри ва самарали ташкил этишда коммунал соҳанинг алоҳида ўз ўрни бор. Коммунал хизматларни самарали тақдим этиш, улар учун тўловларни оптималлаштириш орқали иш унумдорлигини ошириш, пул маблағларини иқтисод қилиш мумкин.

Мамлакатимиз мустақилликка эришганидан сунг утган қисқа вақт мобайнида иқтисодиётнинг барча соҳалари каби, уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида ҳам улкан қайта қуришлар амалга оширилди. Энг аввало уй-жой фонди хусусийлаштирилди. Уй-жой коммунал хўжалиги соҳасида амалга оширилаётган таркибий ўзгаришларнинг қонуний-ҳуқуқий асослари шакллантирилди. Коммунал хўжалигини бошқариш тизими ислох қилинди. Соҳадаги корхона ва ташкилотлар фаолияти эркин бозор тамойиллари асосида ташкил этилди. Истеъмолчи ва хизмат кўрсатувчилар ўртасида шартномавий муносабатлар жорий этилди. Коммунал хизматлар соҳасида бахони шакллантириш ва ёқилғи ресурсларни иқтисод қилиш буйича ижобий натижаларга эришилди.

Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримовнинг мамлакатимизни 2015 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2016 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамаси мажлисидаги маърузасида: “Бош мақсадимиз – мавжуд қийинчиликларга қарамасдан, олиб бораётган ислохотларни, иқтисодиётимизда таркибий ўзгаришларни изчил давом эттириш, хусусий мулкчилик, кичик бизнес ва тадбиркорликка янада кенг йўл очиб бериш ҳисобидан олдинга юришдир. Ўтган йили иқтисодиётимизни таркибий ўзгартириш ва диверсификация қилишни чуқурлаштириш, бандликни таъминлаш, одамларимизнинг даромади ва ҳаёт

сифатини оширишнинг муҳим омил ва йўналишларидан бири тариқасида хизмат кўрсатиш ва сервис соҳасини жадал ривожлантириш борасидаги тизимли ишлар изчил давом эттирилди.

2015 йилда ялпи ички маҳсулот ўсишининг ярмидан кўпи хизмат кўрсатиш соҳаси ҳиссасига тўғри келгани бу тармоқнинг иқтисодийетимиздаги ўрни ва таъсири нақадар катта эканини кўрсатади. Бугунги кунда хизмат кўрсатиш соҳасининг ялпи ички маҳсулотдаги улуши 2010 йилдаги 49 фоиздан 54,5 фоизга этди. Жами банд аҳолининг ярмидан кўпи ушбу соҳада меҳнат қилмоқда.

Банк, суғурта, лизинг, консалтинг ва бошқа турдаги бозор хизматлари барқарор суръатлар билан ривожланмоқда, улар хусусий сектор ва кичик бизнес ривожига хизмат қилмоқда. Хизмат кўрсатиш соҳасида 80 минг 400 та кичик бизнес субъекти фаолият юритмоқда ва бу хизмат кўрсатиш соҳаси корхоналари умумий сонининг 80 фоиздан ортиғини ташкил қилади.

Қишлоқ ва туманларимизда хизмат кўрсатиш соҳасини изчил ривожлантиришга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Қишлоқ жойларда хизмат кўрсатиш ва сервис соҳасини янада жадал ривожлантириш дастури доирасида сўнгги уч йилда 22 минг 800 дан ортиқ лойиҳа амалга оширилди, кўрсатилаётган хизматлар ҳажми 1,6 баробар, қишлоқда бир кишига тўғри келадиган хизматлар ҳажми 1,5 баробар ошди.¹”.

Мамлакатимизда турар жойларни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш буйича хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш ишларини тубдан яхшилаш, аҳолининг кўп квартирали уйларни сақлаш ва мукамал таъмирлашдан манфаатдорлигини ошириш, шунингдек уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ўзини ўзи бошқариш институти сифатида ширкатларнинг нуфузини, ташкилий ва молиявий мустақиллигини ҳамда улар фаолиятининг самарадорлигини ошириш

¹ Каримов И.А. 2016 йилда иқтисодийетимизда туб ўзгаришларни амалга ошириш, модернизация ва диверсификация жараёнларини изчил давом эттириш ҳисобидан хусусий мулк ва хусусий тадбиркорликка кенг йўл очиб бериш – устивор вазифамиздир. 2016 йил 16 январ мамлакатимизни 2015 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2016 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурининг энг муҳим устивор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси.

мақсадида 2006 йил 12 апрелда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини янада ривожлантириш ва турар жойларга хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чора-тадбирлари туғрисида”ги 64-сонли Қарори қабул қилинди. Мазкур қарорга мувофиқ уй-жой коммунал хўжалиги соҳасини ривожлантиришнинг кенг қамровли дастури ишлаб чиқилди ва амалга оширилмоқда.

Турар жой биноларининг фойдаланилмаётган майдонларини тижорат мақсадида ижарага бериш орқали ХУЖМШ ларнинг қушимча даромад манбаи ҳосил бўлади. Бу маблағларни эса турли молиявий масалаларни ҳал этиш, жумладан, турар жой биноларининг умумий фойдаланиш майдонларини жорий таъмирлашга, коммунал хизматлар сифатини оширишга, болалар учун ўйин майдончалари ва спорт майдончаларини бунёд этиш, бино атрофини кўкаламзорлаштириш ишларига сафарбар этиш мумкин.

Мазкур битирув малакавий ишида ХУЖМШлари уй олди ҳудудларидан оқилона фойдаланиш йуллари масалалари ёритилади.

Битирув малакавий ишининг мақсади. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларнинг уй олди ҳудудларидан оқилона фойдаланиш йўлларини тадқиқ қилиш, бу борада янги лойиҳалар ишлаб чиқиш ва уларни тадбиқ қилиш бўйича амалий таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Битирув малакавий ишининг вазифалари. Битирув малакавий ишининг бош мақсадидан келиб чиқиб, қуйидагилар битирув малакавий ишининг вазифалари сифатида белгиланди:

- Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ташкилий-ҳуқуқий ва иқтисодий асосларини ёритиб бериш;
- БМИ учун танланган объект, Тошкент шаҳар, Яшнаобод туманида “Мухтор Ашрафий” маҳалласида жойлашган «FAROVON HAYOT SERVIS» ХУЖМШнинг техник-иқтисодий кўрсаткичлари ҳолатини таҳлил қилиш;
- ХУЖМШнинг ва ҳудуднинг ҳолати (капитал) ҳамда бино ҳудудини ободонлаштириш имкониятлари таҳлили қилиш;

- турар жой биноларини замонавийлаштиришни такомиллаштириш ҳамда ширкат ҳудудини ободонлаштириш ва уй-жой фондидан оқилона фойдаланишни ташкил этиш имкониятлари буйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш.

Битирув малакавий ишининг предмети: Ўзбекистон Республикасида турар жой биноларига хизмат кўрсатиш муносабатлари.

Битирув малакавий ишининг объекти: БМИ учун танланган объект, Тошкент шаҳар, Яшнаобод туманида “Мухтор Ашрафий” маҳалласида жойлашган «FAROVON HAYOT SERVIS» ХУЖМШ олинди.

Битирув малакавий ишининг методологик ва назарий асосини, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримовнинг асарлари ва фармонлари, Ўзбекистон Республикаси Қонунлари, Вазирлар Маҳкамаси Қарорлари, Давлат архитектура ва қурилиш қумитаси қарорлари ва меъёрий ҳужжатлари, ватанимиз ҳамда хорижий олимларнинг илмий ишлари, шунингдек, бино ва иншоотларни қуриш ва улардан фойдаланишга оид бошқа адабиётлар ташкил этади.

БМИнинг амалий аҳамияти. Битирув малакавий ишида келтирилган назарий хулосалар ва амалий тавсиялар ХУЖМШнинг уй олди ҳудудларидан тижорат мақсадида фойдаланиш, аҳоли турар-жойлари ҳудудини ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш билан боғлиқ бўлган муаммолар ечимини топишга қаратилган бўлиб, уй олди ҳудудларидан оқилона фойдаланиш буйича ишларни амалга ошириш мумкин.

Битирув малакавий ишининг таркибий тузилиши. Битирув малакавий иши кириш, уч боб, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган адабиётлар руйхати ҳамда иловадан иборат.

I-БОБ. ХУСУСИЙ УЙ-ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИ ШИРКАТЛАРИ ФАОЛИЯТИНИ ТАШКИЛ ЭТИШНИНГ НАЗАРИЙ ҲУҚУҚИЙ АСОСЛАРИ

1.1. Ўзбекистонда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ташкил этилиши ва ривожланиш тарихи

Мустақиллигимизнинг дастлабки кунларидан бошлаб республикамызда давлат уй-жой фондининг хусусийлаштирилиши кўп хонадонли уй-жойларда мулкчилик ҳуқуқининг ўзгаришига олиб келди. Бозор иқтисодиётига ўтиш жараёнида давлатга тегишли бўлган уй-жой фонди хусусийлаштирилди, яъни уйнинг ягона эгаси - давлат - ўз ҳуқуқларини собиқ хонадон ижарачиларига берди ва улар нафақат ўз хонадонларининг эгасига, айти пайтда уйдаги умумий мулк эгасига айланди.

Хусусийлаштириш жараёнини ташкил этиш ва фуқароларни ортиқча оворагарчиликларсиз ўзлари ижарада турган уй-жойларини хусусийлаштиришларига шарт-шароитлар яратиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1993 йил 1 мартдаги 114-сонли Қарори билан “Ўзбекистон Республикасидаги давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш, уни сақлаш ва ундан фойдаланиш тўғрисида”ги Низом ишлаб чиқилди ва амалиётга жорий етилди. 1993 йил 7 майда “Ўзбекистон Республикасида давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонун қабул қилинди. Мазкур Қонунга мувофиқ давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш 1994 йилнинг май ойига қадар деярли тўлиқ якунланди. Шу даврда республикадаги давлат кўп хонадонли уй-жой фондининг деярли 98%и хусусийлаштирилди.

Мулкчилик муносабатларининг ўзгариши муқаррар равишда уй-жойни бошқариш ва хизмат кўрсатиш тизимини ўзгартириш заруратини келтириб чиқарди. Маъмурий марказлашган давлат тизими ўрнига бошқарувнинг янги шакллари ташкил этиш ва уй-жой фондидан фойдаланиш ҳамда

бошқаришнинг оптимал вариантларини излаб топиш асосий масаллардан бирига айланди.

Уй-жой фонди бошқаруви тизимини ўзгартиришдан асосий мақсад – янги уй-жой мулкдорларига мулкларини сақлаш бўйича ҳуқуқлар, вазифалари ва молиявий масъулиятини уларнинг зиммасига юклашдан иборат.

Хусусийлаштириш ва уй-жой фонди бошқаруви тизимининг хусусийлаштирилиши ва ўзгариши собиқ сотсиалистик лагернинг барча мамлакатларида ҳам содир бўлган. Аммо, Ўзбекистонда ушбу жараён ўзига хос хусусиятларга эга. Собиқ республикалардан фарқли равишда бизнинг республикамизда асосий эътибор аҳолини ижтимоий ҳимоялашга қаратилди. Бунинг мисоли сифатида хусусийлаштириш жараёнида кам таъминланган, ёлғиз қарияларга, чекланган даромадга эга бўлган, давлат бюджети ҳисобидан молиялаштириладиган (таълим, соғлиқни сақлаш, маданият ва санъат соҳасидаги) корхоналарда ишлаётган фуқароларга уй-жойлари ҳеч қандай тўловларсиз амалга оширилганини, коммунал хизматлар ва уй-жой фондини сақлаш учун тўловлар миқдорини тўлиқ қийматини яшовчилар томонидан тўлашга аста секинлик билан ўтилганини ва бу харажатларга бюджет ҳисобидан маблағ ажратиш босқичма-босқич камайтириб борилганини, коммунал тўловлардан аҳолининг маълум қатламлари учун имтиёзлар жорий этилганини келтириш мумкин.

Тўқсонинчи йилларнинг охирига қадар уй-жой фондини бошқаришда турли бошқарув механизмига ва мулкчилик шаклларига эга бўлган корхоналар ташкил этилди ва уй-жой фондини бошқаришда улар фаолияти самарадорлиги синовдан ўтказилди. Тажриба ва синовлар натижаси Республикада кўп хонадонли уй-жойдан фойдаланиш ва уни сақлашнинг самарали ва мақбул шакли Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати (ХУМШ) эканлигини кўрсатди. Ҳозирги кунда уларнинг фаолияти Ўзбекистонда ҳар тўртинчи киши ҳамда шаҳар аҳолисининг 70% дан ортиғига ўз самарасини кўрсатмоқда.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати - бу янги уй-жой мулкдорларининг ихтиёрий бирлашмаси бўлиб, амалиётда уй-жой фондиди бошқаришнинг энг мақбул шакли эканлигини исботлади. Ўзбекистонда ширкатлар яратилиши жараёни тез суръатлар билан ҳамда салмоқли маъмурий ресурсларини жалб қилган ҳолда давом етди:

- ҳуқуқий асосга эга бўлган дастлабки уй-жой мулкдорлар ширкати 1999 йилнинг охирида – апрел ойида Ўзбекистон Республикасининг "Уй-жой мулкдорлари ширкати тўғрисида"ги қонун қабул қилинганидан сўнг пайдо бўлди;

- 2006 йилнинг 22 феввалида янги таҳрирдаги “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги Қонуни қабул қилинди.

Ҳозирги кунда, республика бўйича 372 та бошқарув компаниялари, 254 та хизмат кўсатувчи (уй-жойни таъмирлаш ва эксплуатация бўйича сервис) ташкилотлар ҳамда 216 та авария-диспетчерлик хизмати фаолият кўрсатмода. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг фаолиятини мувофиқлаштириш ва амалий ёрдам кўрсатиш мақсадида жойларда 57 та хусусий уй-жой мулкдорлари уюшмалари ташкил этилди. Уюшмалар таркибига кирган хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари ва бошқа хизмат кўрсатувчи корхоналарнинг умумий сони 4474 та, шундан 4161 та хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларидир. Уюшмаларга зарур хоналар ажратилиб, керакли жиҳозлар ва асбоб-анжомлар билан таъминланган. Уларга ажратилган нотурар жойларнинг умумий майдони 8978,4 м² ташкил этади. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисидаги Қонуннинг янги таҳрири чиққандан сўнг республикада ширкатлар аъзолари иштирокида жами 3871 та умумий йиғилишлар ўтказилган ва қонуннинг янги таҳриридаги ўзгартиришлар, мақбул ширкатларни ташкил этиш борасида тушунтиришлар олиб борилган.

Олиб борилган ишлар натижасида республикада битта уйга битта ширкат бўлган ширкатларнинг сони Республикада 1530 тани, худди шундай иккита уй битта ширкатга уюшганлар 604 та 3 та уйлик ширкатлар 841 тани ташкил этди. Қолган ширкатларда эса 4 та ва ундан кўп уйлар бирлашган.

Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкати кўп хонадонли битта ёки яқин, зич жойлашган, ободонлаштириш элементлари бўлган умумий ер участкаси билан қамраб олинган бир нечта уйдаги хусусий турар жойлар мулкдорларининг бирлашмасидир. Ширкат хусусий турар жойлар мулкдорларининг ташаббуси билан ташкил этилади, у нотижорат ташкилот бўлиб, ўз уставига мувофиқ ўзини-ўзи бошқариш асосида фаолият кўрсатади.

Ширкат ўз мажбуриятлари бўйича ўзига қарашли барча мол-мулк билан жавоб беради ва ўз аъзоларининг мажбуриятлари бўйича жавоб бермайди. Ширкат аъзоси ширкатнинг мажбуриятлари бўйича жавоб бермайди.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкат уй-жой фондини биргаликда бошқариш ва уни сақлаш, асраш ва таъмирлашни, кўп хонадонли уйдаги турар жойлар мулкдорларининг умумий мол-мулкидан фойдаланилишини таъминлаш учун ташкил этилади.

Ширкатнинг фаолияти қуйидаги принципларга асосланади:

- ихтиёрийлик;
- ташкилий ва молиявий жиҳатдан мустақиллик;
- ўзини -ўзи бошқариш;
- очиқлик ва ошкоралик;
- ўз ишини бозор механизмларига мувофиқ шартнома асосида ташкил этиш;
- коммунал хизматлар ва таъмирлаш хизматлари бозоридаги рақобат;
- уй-жой мулкдорлари олдида мунтазам ҳисобот бериш.

Кўп хонадонли уйдаги турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган юридик ёки жисмоний шахс кўп хонадонли уйдаги турар жой мулкдоридир.

Жой мулкдори умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчисидир. Кўп хонадонли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган юридик ёки жисмоний шахс кўп хонадонли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдоридир. Яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчисидир.

Ширкатнинг кўп хонадонли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори билан муносабатлари улар ўртасида мажбурий тартибда тузиладиган шартнома билан тартибга солинади. Кўп хонадонли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори шартнома тузишдан бўйин товланган тақдирда, ширкат шартнома тузишга мажбурлаш тўғрисидаги талаб билан судга мурожаат этишга ҳақли.

Маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг ширкатлар билан ўзаро муносабатлари ширкатнинг ўз фаолиятини мустақил амалга оширувчи, уй-жой мулкдорлари ўзини ўзи бошқаришининг ҳақиқий институти сифатидаги мақомидан келиб чиқиб, ортиқча йўл-йўриқлар кўрсатмаган ҳолда ташкил этилади. Ширкатлар ҳудудларни ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш ишларининг ташкил этилиши, кўп хонадонли уйларда яшовчиларнинг уй-жой фондида яшаш қоидаларига риоя этиши масалалари ҳамда биргаликда ҳал этишни талаб қиладиган бошқа масалаларда фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари билан ҳамкорлик қилади.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлар ўз фаолиятини мувофиқлаштириб бориш, тажриба алмашиш, умумий манфаатларини ифодалаш ва ҳимоя қилиш, ширкатларнинг давлат ҳокимияти органлари билан ўзаро ҳамкорлигини таъминлаш ҳамда фаолиятининг бошқа умумий масалаларини ҳал этиш мақсадида уюшмаларга (иттифоқларга) бирлашишга ҳақлидир. Кўп хонадонли уйларни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш билан шуғулланувчи ташкилотлар ҳам ширкатларнинг уюшмаларига (иттифоқларига) кириши мумкин.

Ширкатни ташкил этиш тўғрисидаги қарор кўп хонадонли битта ёки яқин, зич жойлашган бир нечта уйдаги жойлар мулкдорларининг кўп хонадонли ҳар бир уйдаги барча жой мулкдорларининг ёки улар вакилларининг эллик фоизидан кўпи ҳозир бўлган умумий йиғилишида қабул қилинади. Жой мулкдорларининг умумий йиғилиши исталган жой мулкдорининг ташаббуси билан чақирилади.

Ширкатни ташкил этиш тўғрисидаги қарор, агар барча жой мулкдорларининг эллик фоизидан кўпи уни ёқлаб овоз берган бўлса, қабул

қилинган ҳисобланади. Кўп хонадонли яқин, зич жойлашган бир нечта уйдаги жой мулкдорларини бирлаштирадиган ширкат ташкил этилаётганда ана шу уйларнинг ҳар биридаги жой мулкдорларининг эллик фоизидан кўпининг розилиги олинган бўлиши керак. Жой мулкдорларининг умумий йиғилишга ёзма шаклда берилган овозлари, агар унда ширкатни ташкил этиш масаласи бўйича мулкдорнинг қарори ва унга қарашли жой манзили кўрсатилган бўлса, ҳисобга олинишига йўл қўйилади.

1.2. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларини ташкил этишнинг ҳуқуқий асослари ва вазифалари

Ширкатни ташкил этиш тўғрисидаги қарор кўп хонадонли уйдаги барча жой мулкдорлари учун мажбурийдир. Жой мулкдорларининг ташкилий умумий йиғилиши, қоида тариқасида, қуйидаги кун тартиби билан ўтказилади:

- ширкатни ташкил этиш тўғрисида;
- ширкатнинг уставини тасдиқлаш тўғрисида;
- ширкат бошқаруви раиси ва аъзоларини сайлаш тўғрисида;
- ширкатнинг тафтиш комиссиясини сайлаш тўғрисида.

Жой мулкдорларининг ташкилий умумий йиғилишида ширкатни ташкил этиш билан боғлиқ бошқа масалалар ҳам кўриб чиқилиши мумкин. Жой мулкдорлари ташкилий умумий йиғилишининг овоз бериш натижалари ҳамда ёзма шаклда берилган овозлар сони кўрсатилган баённомасини йиғилиш раиси ва котиби имзолайди.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг уставида қуйидагилар бўлиши керак:

- ширкатнинг тўлиқ номи, фаолиятининг соҳаси ва мақсади, жойлашган ери (почта манзили);
- жой мулкдорлари ширкатга бирлашган кўп хонадонли уйнинг (уйларнинг) манзили;
- ширкатнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;
- ширкат аъзоларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;
- мажбурий бадалларнинг миқдорларини белгилаш ва ширкат аъзолари томонидан уларни тўлаш тартиби;
- умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни ҳамда бошқа фаолиятини бошқариш тартиби;

- ширкатнинг бошқариш органлари ва тафтиш комиссиясининг миқдор таркиби ҳамда сайланиш муддати тўғрисидаги маълумотлар, уларнинг ваколатлари, қарорлар қабул қилиш тартиби.

Ширкат уставида ширкат фаолияти билан боғлиқ бўлган, қонун ҳужжатларига зид бўлмаган бошқа қоидалар ҳам бўлиши мумкин. Ширкатнинг намунавий устави Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади. Ширкат давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб юридик шахс мақомига эга бўлади.

Ширкат қуйидаги ҳуқуқларга эга:

- умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш усулини белгилаш;
- ширкатнинг йиллик даромадлар ва харажатлар сметасини белгилаш;
- ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари миқдорларини белгилаш;
- умумий мол-мулкни ва ширкатнинг мол-мулкни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш, шунингдек коммунал ва бошқа хизматлар кўрсатиш учун юридик ҳамда жисмоний шахслар билан танлов асосида қонун ҳужжатларига мувофиқ шартномалар тузиш;
- умумий мол-мулкдан, ширкатнинг ер участкасидан ва мол-мулкдан фойдаланиш қоидаларини уставда назарда тутилган тартибда белгилаш;
- банкларнинг кредитларидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ва шартларда фойдаланиш;
- ўз мол-мулкни, шу жумладан айланма маблағларини қонун ҳужжатларига мувофиқ мустақил тасарруф этиш;
- ер участкаларини доимий фойдаланиш учун белгиланган тартибда олиш;
- ер участкасида шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларига мувофиқ хўжалик бинолари ва бошқа иморатлар қуриш;
- мулкдорнинг жойи ичидаги умумий мол-мулкнинг ҳолатини назорат қилиш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш мақсадида мулкдори олдиндан хабардор қилгач, мулкдорнинг жойига унинг борлигида кириш ёки авария юз берган тақдирда белгиланган тартибда дарҳол кириш;

- қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мол-мулк олиш, ширкатнинг мол-мулкни сотиш, торшириш, айирбошлаш, ижарага бериш, балансдан чегириб ташлаш;

- ширкат аъзоларига ишларни бажариш ва хизматлар кўрсатиш;

- қонун ҳужжатларига мувофиқ ўз устав мақсадларига мос келадиган доираларда тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш;

- маблағлари ширкат уставида назарда тутилган мақсадларга сарфланадиган махсус фондларни ташкил этиш.

Ширкат умумий мол-мулкни асрашни таъминлаш мақсадида мулкдорларнинг жойларини белгиланган тартибда қайта куриш, ўзгартириш, қайта жиҳозлашни келишиб олишни амалга оширади. Ширкат қонун ҳужжатларига ва ширкатнинг уставига мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин. Ширкат:

- умумий мол-мулк, ширкатнинг ер участкаси ва мол-мулкни белгиланган қоидалар, нормалар ҳамда стандартларга мувофиқ асралиши ва сақланишини таъминлаши;

- ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ва жой мулкдорлари йиғилишларининг қарорлари бажарилишини таъминлаши;

- мажбурий бадаллар ва тўловлар ўз вақтида келиб тушишини таъминлаши;

- ҳар йили умумий мол-мулкни сақлаш ишлари режасини, шу жумладан кўп хонадонли ҳар бир уй учун шундай режани белгилаши ва унинг ижросига доир ҳисобот тузиши;

- ҳар йили ширкатнинг даромадлар ва харажатлар сметаси ҳамда унинг ижросига доир ҳисобот тузиши, шу жумладан кўп хонадонли ҳар бир уй бўйича шундай смета ва ҳисобот тузиши;

- умумий мол-мулкдан фойдаланиш шартлари ва тартиби белгиланаётганда барча ширкат аъзоларининг ҳуқуқлари ҳамда қонуний манфаатларига риоя этилишини таъминлаши;

- қонун ҳужжатларида ва ширкат уставида назарда тутилган ҳолларда, учинчи шахслар билан умумий мол-мулкни сақлаш, унга эгалик қилиш ҳамда

ундан фойдаланиш, коммунал хизматлар кўрсатиш билан боғлиқ муносабатларда ширкат аъзоларининг манфаатларини ифодалаши шарт.

Ширкат тугатилаётганда ширкатнинг кредиторлар талаблари қаноатлантирилганидан кейин қолган мол-мулки ширкат аъзолари ўртасида ширкат аъзоларининг ширкат мол-мулкни шакллантиришдаги иштирокига мутаносиб тарзда тақсимланади.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ва ширкат бошқаруви ширкатнинг бошқариш органларидир.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ширкатнинг олий органидир. Бошқарув ширкатнинг ижро этувчи органи бўлиб, ширкат аъзоларининг умумий йиғилишига ҳисобот бериши шарт. Ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ваколатларига қуйидагилар киради:

- ширкат уставини тасдиқлаш ҳамда унга ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш;
- ширкатнинг бошқарувини, бошқарув раисини ва тафтиш комиссиясини сайлаш ҳамда уларнинг ваколатларини муддатидан илгари тугатиш;
- умумий мол-мулкни ва ширкат мол-мулкни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш усулини танлаш;
- ширкатнинг йиллик даромадлар ва харажатлар сметасини ҳамда унинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботни тасдиқлаш;
- ширкат аъзолари мажбурий бадалларининг миқдорини тасдиқлаш;
- бошқарувчиликка (ижрочи директорликка) номзодни ёки бошқарувчи ташкилотни тасдиқлаш;
- ширкат бошқаруви раисига, аъзоларига ва тафтиш комиссияси аъзоларига тўланадиган ҳақ миқдорини белгилаш;
- ширкатнинг махсус фондларини тузиш ва улардан маблағлар сарфлаш тартибини белгилаш;
- умумий мол-мулкдан, ширкатнинг ер участкасидан ва мол-мулкдан фойдаланиш қоидаларини белгилаш;

- ширкат аъзоларининг ширкат бошқаруви раиси, аъзолари ҳамда тафтиш комиссияси фаолиятига тааллуқли ариза ва шикоятларини кўриб чиқиш;

- кўп хонадонли уйдаги жойларни қайта қуриш, ўзгартириш ва қайта жиҳозлашни келишиб олиш тартибини белгилаш;

- умумий мол-мулкни ижарага бериш тўғрисида қарорлар қабул қилиш;

- ширкатнинг тадбиркорлик фаолиятдан олинган даромаддан (фойдадан) фойдаланиш йўналишларини белгилаш;

- ширкатларнинг уюшмаларига (иттифоқларига) ва бошқа бирлашмаларга кириш ҳамда улардан чиқиш тўғрисида қарорлар қабул қилиш;

- ширкатни қайта ташкил этиш ва тугатиш тўғрисида қарорлар қабул қилиш.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши йилига камида бир марта ширкат уставида белгиланган тартибда чақирилади. Ширкат аъзоларининг ҳар йилги умумий йиғилиши молия йили тугаганидан кейин олтмиш кундан кечиктирмай чақирилади. Ширкат аъзоларининг навбатдан ташқари умумий йиғилиши бошқарувнинг, ширкатда камида ўн фоиз овозга эга бўлган ширкат аъзоларининг ташаббусига, шунингдек тафтиш комиссиясининг талабига биноан чақирилиши мумкин. Ширкат қонун ҳужжатларининг бузилишига йўл қўйган тақдирда ширкат аъзоларининг навбатдан ташқари умумий йиғилиши маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан чақирилиши мумкин.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ўтказиладиган жой, сана, вақт, йиғилиш кун тартиби ҳақида ширкат аъзоларини хабардор қилиш ширкат уставида белгиланган тартибда амалга оширилади. Агар, ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши кун тартибига умумий мол-мулкни сақлаш ишларининг режаларини, даромадлар ва харажатлар сметаларини, уларнинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботларни, мажбурий бадаллар миқдорларини кўриб чиқиш ҳамда тасдиқлаш киритилган бўлса, ширкат бошқаруви умумий йиғилиш ўтказилгунига қадар ширкат аъзоларига мазкур ҳужжатларнинг

лойиҳалари билан танишиб чиқиш имкониятини таъминлаши шарт. Бундай танишиш тартиби ширкатнинг уставида белгиланади.

Ширкатнинг ҳар бир аъзоси умумий йиғилишда бир овозга эга бўлади. Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши баённома билан расмийлаштирилади. Баённома йиғилиш раиси ва котиби томонидан имзоланади. Ширкат аъзоларининг умумий йиғилишида қабул қилинган қарор ширкатнинг барча аъзолари учун мажбурийдир. Ширкат бошқаруви ширкатнинг жорий фаолиятига раҳбарликни амалга оширади. Ширкат бошқаруви ширкат аъзолари орасидан ширкат уставида белгиланган таркибда ва муддатга умумий йиғилиш томонидан сайланади. Ширкат бошқаруви ширкат бошқаруви раиси томонидан ширкат уставида белгиланган муддатларда, лекин ойига камида бир марта чақирилади. Ширкат бошқарувининг мажлиси унда бошқарув аъзоларининг камида учдан икки қисми иштирок етган тақдирда ваколатли деб топилади. Ширкат бошқарувининг аъзоси бошқарув мажлисида бир овозга эга бўлади ва унинг қарорлари бошқарув аъзоларининг кўпчилик овози билан қабул қилинади.

Ширкат бошқаруви ширкат фаолиятининг барча масалалари юзасидан қарорлар қабул қилишга ҳақли, ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ваколатига киритилган масалалар бундан мустасно.

Ширкат бошқарувининг ваколатларига қуйидагилар киради:

- ширкат аъзоларининг умумий йиғилишини ҳамда жой мулкдорлари йиғилишини чақириш ва уларнинг ўтказилишини ташкил этиш;
- умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш ишлари режасининг лойиҳасини ҳамда унинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботни тузиш;
- ширкатнинг йиллик даромадлар ва харажатлар сметаси лойиҳасини ҳамда унинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботни тузиш;
- ширкат устави талабларининг ва ширкат аъзолари умумий йиғилиши қарорларининг бажарилишини таъминлаш;
- бошқарувчиликка (ижрочи директорликка) номзодларнинг ёки бошқарувчи ташкилотнинг танлов асосида танлаб олинишини ташкил этиш;

- Пудратчиларни танлов асосида танлаган ҳолда умумий мол-мулкка, ширкатнинг мол-мулкига хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш учун буюртмачи вазифаларини бажариш;

- танлов ғолиби билан умумий мол-мулкни ва ширкат мол-мулкни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш учун шартномалар тузиш;

- умумий мол-мулк, ширкатнинг ер участкаси ва мол-мулки асралиши ва сақланиши устидан назорат қилиш;

- ускуналар, асбоб-анжомлар ва бошқа моддий бойликларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда олиш, уларни сотиш, торшириш, айирбошлаш, ижарага бериш, шунингдек уларни ширкатнинг балансидан чегириб ташлаш тўғрисида қарорлар қабул қилиш;

- ички меҳнат тартиби қоидаларини тасдиқлаш;

- ширкат аъзоларининг ариза ва шикоятларини кўриб чиқиш;

- иш юритиш, бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботини, маблағлар тушуми ҳамда уларни сарфлаш ҳисобини ширкатдаги кўр хонадонли ҳар бир уй бўйича алоҳида-алоҳида юритиш;

ширкат аъзолари белгиланган мажбурий бадаллар ва тўловларни ўз вақтида тўлашлари устидан назорат қилиш ҳамда қарздорликни тугатиш чораларини кўриш;

ширкатнинг маблағларини ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши тасдиқлаган ширкат даромадлари ва харажатлари сметасига мувофиқ тасарруф этиш.

Ширкат бошқаруви қонун ҳужжатларига ва ширкат уставига мувофиқ бошқа ваколатларга ҳам эга бўлиши мумкин. Ширкат аъзолари умумий йиғилишининг қарорига кўра ширкат бошқарувининг айрим ваколатлари шартномага биноан бошқарувчига (ижрочи директорга) ёки бошқарувчи ташкилотга ўтказилиши мумкин.

Ширкат бошқаруви²:

² Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. Уч. пособие для вузов:М., Владос-пресс. 2003.

- уй-жой фондига хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш ишлари танлов асосида тузилган шартномаларга мувофиқ ташкил этилиши;
- муҳандислик тармоқлари ва бошқа умумий мол-мулкка талаб даражасида хизмат кўрсатилиши таъминланиши;
- таъмирлаш ишларининг белгиланган нормалар ва талабларга мувофиқ сифатли бўлиши ҳамда ўз вақтида бажарилиши;
- ширкатнинг маблағларидан уй-жой фондини сақлаш ва таъмирлаш учун мақсадли фойдаланилиши.

Ер участкасининг санитария ҳолати талаб даражасида бўлиши, ободонлаштирилиши ва суғориш тармоғининг сақланиши учун ширкат аъзолари олдида жавобгардир.

Ширкат бошқаруви умумий мол-мулкни сақлаш ишлари режаларининг бажарилиши, амалга оширилган ҳамда режалаштирилаётган харажатлар, мажбурий бадаллар ва тўловларнинг йиғими, тадбиркорлик фаолиятидан олинган даромадлар (фойда) ҳақида ширкат аъзолари олдида мунтазам равишда, уч ойда камида бир марта ҳисобот беради. Ҳисобот тақдим этиш шакли ширкатнинг барча аъзолари учун ҳисоботдан фойдаланиш эркинлигини таъминлаши керак ва у ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши қарори билан белгиланади. Ширкат бошқаруви раиси умумий йиғилиш томонидан ширкат аъзолари орасидан ширкат Уставида белгиланган муддатга сайланади.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг бошқаруви раиси:

- ширкат бошқаруви фаолиятига раҳбарлик қилади;
- ширкатнинг манфаатларини ифодалайди;
- ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ва ширкат бошқарувининг қарорлари бажарилишини таъминлайди;
- ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ёки ширкат бошқарувининг қарорларига мувофиқ молиявий ҳужжатларни, шартномаларни имзолайди;
- умумий мол-мулкни ва ширкатнинг мол-мулкни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш усуллари бўйича,

бошқарувчиликка (ижрочи директорликка) номзод ёки бошқарувчи ташкилот бўйича бошқарув томонидан тайёрланган таклифларни ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши муҳокамасига киритади;

- ширкат ходимларининг иш ҳақи миқдори ва уларни тақдирлаш тўғрисидаги низом, ширкатнинг бошқа низомлари ва қоидалари юзасидан таклифларни ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши муҳокамасига киритади;

- қонун ҳужжатларига ва ички меҳнат тартиби қоидаларига мувофиқ ширкат ходимлари билан меҳнат шартномалари тузади ҳамда уларни бекор қилади.

Ширкат тафтиш комиссияси ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши томонидан ширкат аъзолари орасидан камида уч кишидан иборат таркибда кўпи билан икки йил муддатга сайланади. Ширкат тафтиш комиссияси аъзолари бир вақтнинг ўзида ширкат бошқарувининг аъзолари бўлиши мумкин эмас. Ширкат тафтиш комиссияси ширкат аъзоларининг умумий йиғилишига ҳисобдордир. Ширкат тафтиш комиссияси ширкатнинг молия-хўжалик фаолиятини текширади. Ширкат тафтиш комиссияси ширкат аъзоларининг умумий йиғилишига ширкатнинг молия-хўжалик фаолиятини текшириш натижалари тўғрисида ҳар йили ҳисобот тақдим этиши шарт.

Ширкат тафтиш комиссиясининг ширкатнинг молия-хўжалик фаолиятини текшириш натижалари тўғрисидаги ҳисоботи ширкат аъзоларининг умумий йиғилишида кўриб чиқилгунига қадар учинчи шахсларга берилиши мумкин эмас. Шунингдек, ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ширкатнинг молия-хўжалик фаолиятини текшириш учун белгиланган тартибда аудиторлик ташкилотини жалб этиши мумкин³.

Жой мулкдорлари умумий мол-мулкни сақлаш бўйича умумий харажатларни биргаликда зиммаларига олишлари шарт. Умумий харажатлар ширкат аъзоларининг умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш билан боғлиқ харажатларидир.

³ Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. Т.: : NOSHIR, 2012 й

Жой мулкдорининг умумий харажатлардаги иштироки улуши уйнинг умумий майдонидаги мулкдорга қарашли жой майдонига мутаносиб равишда белгиланади. Ширкат аъзолари умумий харажатларни қорлаш учун ҳар ойда, қоида тариқасида, пул шаклида мажбурий бадаллар тўлайдилар. Ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари миқдори ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши қарори билан белгиланади. Айрим ҳолларда ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши жой мулкдори томонидан мажбурий бадалларнинг бир қисмини тўлашнинг пул шаклини унинг умумий харажатлардаги иштирокининг бошқа турларига алмаштириш тўғрисида қарор қабул қилиши мумкин. Мулкдорнинг ўзига қарашли жойдан фойдаланмаслиги ёхуд умумий мол-мулкдан фойдаланишдан воз кечиши уни умумий харажатларда тўлиқ ёки қисман иштирок этишдан озод қилмайди.

Жой мулкдори ўзининг умумий харажатлардаги иштироки бўйича мажбуриятини ижара (аренда) шартномаси асосида жойни ижарага (арендага) олувчига ўтказиши мумкин. Жой мулкдори мажбурий бадаллар ва тўловларни тўлаш бўйича мажбуриятлар ижарага (арендага) олувчига ўтказилганлиги тўғрисида ширкатни хабардор қилиши шарт.

Ширкат аъзолари ўзларига кўрсатилаётган коммунал хизматлар учун тўлайдиган ҳар ойлик тўловлар мажбурий тўловлар ҳисобланади. Мажбурий тўловларни тўлаш муддати ва уларнинг миқдори белгиланган тартиб қоидага асосан ҳамда коммунал хизматлар кўрсатувчи корхоналари (ижрочилар) билан тузилган шартномалар асосида белгиланади.

Умумий мол-мулкни бошқариш- ширкатнинг бошқариш органлари; бошқарувчи (ижрочи директор) - жисмоний шахс, шу жумладан яқка тартибдаги тадбиркор; бошқарувчи ташкилот - ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклдаги юридик шахс томонидан амалга оширилиши мумкин. Бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот умумий мол-мулкни ширкат билан тузилган шартнома асосида берилган ваколатлар доирасида бошқаради.

Ширкат таркибидан унинг аъзолари - жой мулкдорларининг бир қисми чиқиши билан боғлиқ бўлмаган ҳолда ер участкасининг бир қисми олиб

қўйилиши ширкатга етказилган зарарнинг ўрни тегишли равишда қопланган ҳолда маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан ширкатнинг розилиги билан амалга оширилади. Ширкатга тааллуқли бўлмаган объектларни ширкатнинг ер участкасида жойлаштириш ширкат аъзолари умумий йиғилишининг розилиги билан маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан амалга оширилади.

Ширкатнинг пул маблағлари қуйидагилардан таркиб топади:

- ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари;
- ширкат аъзоларининг ихтиёрий бадаллари;
- юридик ва жисмоний шахсларнинг ихтиёрий хайриялари;
- тадбиркорлик фаолиятидан олинган даромадлар (фойда);
- бошқа даромадлар ва тушумлар.
- алоҳида кўп хонадонли уйдаги жой мулкдорлар ширкат аъзолигидан чиққан тақдирда, бу кўп хонадонли уйни капитал таъмирлаш учун жой мулкдорлари томонидан маблағларни мақсадли жамғариш ҳисобига тўпланган ширкат пул маблағларининг бир қисми янги тузилаётган ширкатга белгиланган тартибда ўтказилиши керак.

1.3. ХУЖМШлари уй олди бўш ҳудудларидан оқилона фойдаланишни ташкил этиш

Коммунал хужалик тизими корхоналарини фаолият характерида келиб чиқиб асосан учта гуруҳларга ажратиш мумкин. Биринчи гуруҳга уй- жой фонди ва ижтимоий объектларни бошқариш хизматлари кирса, иккинчи гуруҳ муҳандислик қурилмалари, иншоотлар ва коммуникациялар (шу жумладан ишлаб чиқариш корхона ва ташкилотларининг ишлаб чиқариш жараёнига хизмат кўрсатиш) фаолиятини таъминлаш, энергия, газ, сув таъминоти, оковакувур хизматларидан ташкил топади. Учунчи гуруҳ ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш иш ва хизматларидан ташкил

топади. Бу гурух фаолият турлари курлиги ва хилма-хиллиги билан бошқаларидан ажралиб туради.

Ободонлаштириш ишлари ахоли яшаш жойларини ободонлаштириш, кўкаламзорлаштириш ва экологик мусавффолигини таъминлаш билан боғлиқ мураккаб ва турли туман фаолият турларидан ташкил топган жараёнларни бирлаштиради. Ободонлаштириш ишлари шаҳар хўжалиги учун ута муҳим аҳамиятга эга бўлиб улар асосан беш йуналишдаги фаолият турларига бўлинади. Ободонлаштириш ишлари қуйидагича классификацияланади:

1. Курилиш ва таъмирлаш ишлари:

- - йул қурилиши ва таъмирлаш;
- - куррик, тоннэллар ва ер ости утиш йуллар қурилиши ва таъмирлаш;
- -сунъий иншоотлар архитектура элементлари қурилиши ва таъмирлаш;
- - девор, панжара ва чуян тусиқлар қуриш ва таъмирлаш;
- - йуловчи ташиш транспорти бекатларини қуриш ва таъмирлаш;
- -иригация ва табиий сув таъминоти шахобчаларини қуриш ва таъмирлаш;
- -фонтанлар ва сув иншоотларини қуриш, таъмирлаш ва ишлатиш;
- -таъмирлаш ва бошқалар.

2. Худуддан фойдаланиш ва тозалигини таъминлаш ишлари:

- -йуллар ва сунъий корламали худдудларни ювиш, тозалигини таъминлаш ва улардан фойдаланишни ташкил этиш;
- -марказий кучалар ва йулакларни суририш ва тозалигини таъминлаш;
- -маиший чиқиндиларни ташиш ва утилизация килиш;
- -хиёбон ва истирохат боғлари ободонлигини таъминлаш ва жорий таъмирлаш;
- -тарихий обидалар, ёдгорликлар хайкалларни ва ободонлаштириш ва жорий таъмирлаш;

3. Бадиий безаш ва куркамлаштириш ишлари:

- - шаҳар кучаларини ҳамда бино ва иншоотларни ташки безаш;
- - рассомчилик махсулотлари ва архитектуравий лойихаларни тайёрлаш

ва урнатиш;

- - шаҳарда торономик ишларни амалга ошириш;
- - шиорлар, рлакатлар ва раннолар тайёрлаш ва жойлаштириш;
- -шаҳарни байрам ва тадбирларга тайёрлаш ва бошқалар;

4. Ижтимоий соҳа хизматлари:

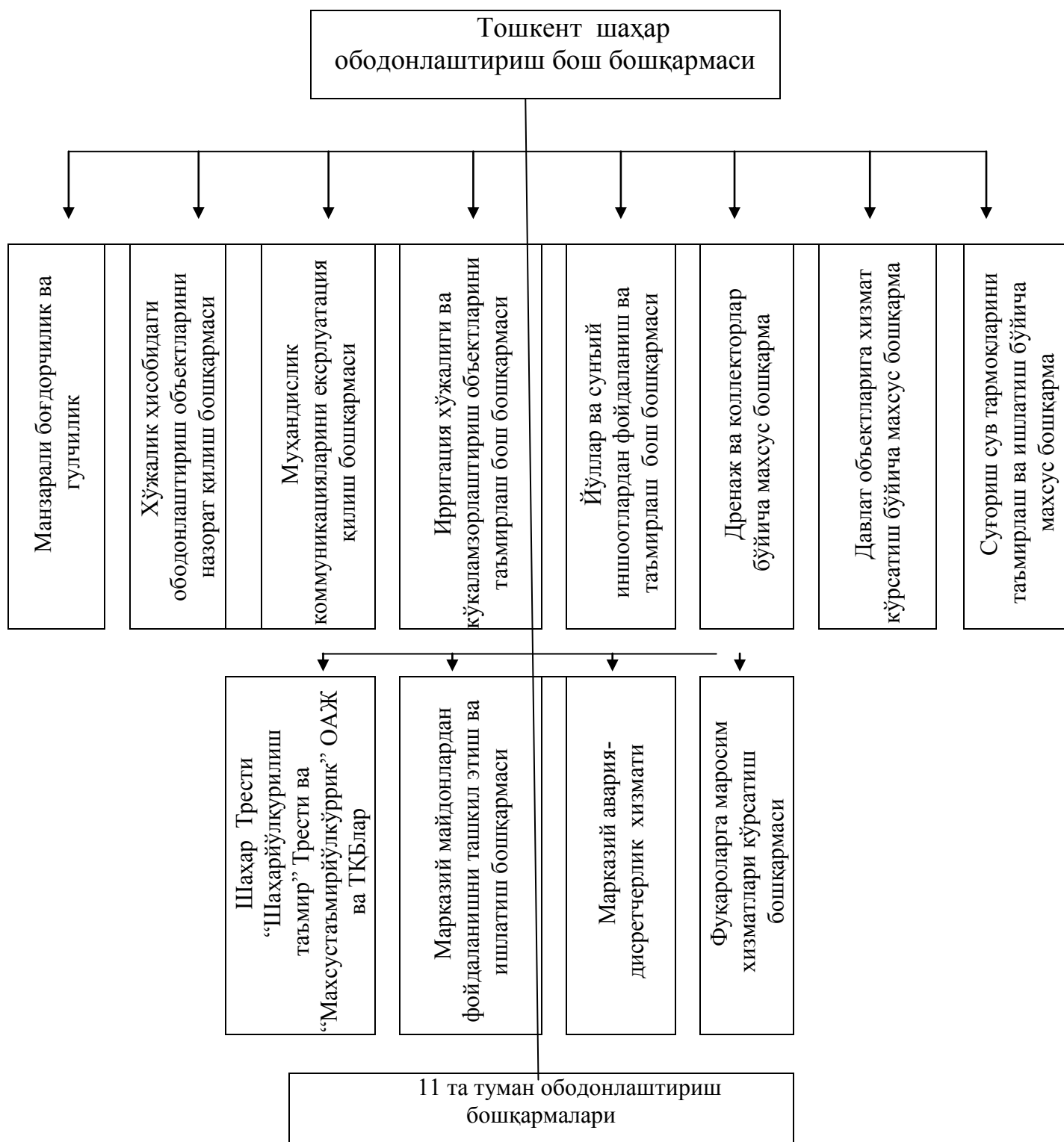
- - зиёратгоҳлар ва қабристонларни ободонлаштириш ишлари;
- - аҳолига маросим хизматларини ташкил этиш;
- - дезинфекциялаш ва зарарсизлантириш ишлари;
- - шаҳарни дайди ҳайвонлардан тозалаш каби фаолият турлари.

5. Қўқаламзорлаштириш ишлари:

- - манзарали ва мевали дов-дарахтлар кучатларини йэтиштириш ва урмончилик хўжалиги;
- -гуллар ва манзарали усимликлар йэтиштириш;
- -шаҳар ҳудудида дарахтлар ва гуллар екиш ва парваришлаш;
- -шаҳар ерларида агротехник тадбирларни амалга ошириш;
- -шаҳарда богдорчилик ва гулзорлар яратиш;
- -сув қуйиш шаҳобчалари, дренажлар арик-зовурлар қуриш ва таъмирлаш;
- -кудуклар ва сув таъминоти иншоотлари қуриш ва таъмирлаш каби ишлар қиради.

Шаҳарлар ва йирик аҳоли яшаш марказларида юқорида келтирилган иш ва хизматлар куплаб шу йуналишга ихтисослашган мустақил корхона ва ташкилотлар томонидан амалга оширилади. Аммо, ҳозирги кунда соҳадаги иш ва хизматларнинг барчасида ҳам уларни амалга оширувчи юридик ва жисмоний шахс уртасида соф рақобат муҳити мавжуд деб бўлмайди. Ҳрзирги кунда, ободонлаштириш ва қўқаламзорлаштириш ишларини амалга оширувчи корхона ва ташкилотлар уртасида соф рақобат муҳитини шакллантириш, иш ва хизматларни бажаришда баҳосини шакллантириш механизмларини такомиллаштириш ва маҳаллий бюджетдан ажратилаётган маблағлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш ҳозирги кунда уз

йечимини кутаётган муаммолардан бўлиб ҳисобланади. Шу сабабли шаҳар ҳудуддида ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш ишларини ташкил этиш, уларни амалга оширувчи корхона ва ташкилотлар фаолиятини мувофиқлаштириш, ободонлаштириш ишларини белгиланган муддатларда ва сифатли килиб бажарилишини таъминлаш маҳаллий ҳокимият томонидан назорат килишни ва мувофиқлаштириб боришни тақозо этади. Шу сабабли, ҳар бир шаҳар ва аҳоли яшаш марказларида маҳаллий ҳокимият қошида ободонлаштириш ишларини бошқариш тузилмалари фаолият кўрсатади.



1.3.1-расм. Тошкент шаҳар Ободонлаштириш бош бошқармасининг ташкилий тузулмаси.

Республикамиз ройтахти Тошкент шаҳрида ҳам шаҳар ҳокимияти қонун ҳужжатлари билан ободонлаштириш бош бошқарма фаолият курсатмоқда. Мазкур бошқарма фаолияти бевосита шаҳар ҳокимининг биринчи уринбосари томонидан назорат қилиб борилади. Тошкент шаҳрида ободонлаштириш фаолияти билан шугулланувчи корхона ва ташкилотларда 35 мингдан ортиқ ходим фаолият кўрсатади.

II БОБ. “FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШНИНГ 2014-2015 ЙИЛЛАРДАГИ АСОСИЙ ТЕХНИК-ИҚТИСОДИЙ КЎРСАТКИЧЛАРИ ТАҲЛИЛИ

2.1. “FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШНИНГ умумий тавсифи ва асосий техник-иқтисодий кўрсаткичлари.

“FAROVON HAYOT SERVIS” хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисидаги Ўзбекистон Республикаси Қонунига мувофиқ тўзилган ҳамда Тошкент шаҳар, Яшнаобод тумани, М.Ашрафий 2 - берк кучасидаги 22, 22/1, 22/2, 22/3, уйлар, М.Ашрафий кучасидаги 34/1, 34/2, 34/3, 40, 32, 92М, 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 92/12 уйлардаги турар жойлар мулкдорлари бирлашмасидан иборатдир. Мазкур ширкат Яшнаобод туман Инспекциясининг 2005 йил 25.03 даги 000052 - 07 сон реестр раками билан руйхатга олинган “FAROVON HAYOT SERVIS” уй-жой мулкдорлари ширкатининг ҳуқуқий вориси ҳисобланади.

Битирув малакавий ишимнинг объекти ҳисобланган бино Тошкент шаҳар, Яшнаобод тумани, “Мухтор ашрафий” маҳалласида жойлашган. Бино 4 қават ва ер тўладан иборат. Унинг умумий майдони 3464.95 кв.м.ни ташкил қилади. Конструкция тури – панелли, ғиштли, зилзилага бардошлиги 8,0 баллни эканлигини келтириш мумкин. Бинонинг ташқи кўринишининг ҳолати ўрта хол. Емирилиш даражаси эса 26 % ни ташкил қилади.

Бинонинг техник-иқтисодий кўрсаткичлари 2.1.1-жадвалда батафсил кўрсатиб ўтилган.

2.1.1-жадвал**Тошкент шаҳри Яшнаобод тумани 4 қаватли кўп хонадонли турар жойнинг техник-иқтисодий кўрсаткичлари**

4 қаватли кўп хонадонли турар жой биносиининг таърифи	
Жойлашган ўрни	Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳар, Яшнаобод туманида
Участканинг умумий майдони	24875,5 кв.м.
Участканинг шакли	Кўп бурчакли
Инженер коммуникацияларнинг мавжудлиги	Электр ва сув таъминоти, сув қочириш тизими, иситиш тизими, телефон
Бинонинг таърифи	
Бино қаватлари сони	4 қаватли ва ер тўла
Бинонинг баландлиги	12 м.
Бинонинг умумий қурилиш ҳажми	36580,95куб.м.
Бинонинг капиталлик гуруҳи	1
Бинонинг сейсмик бардошлик даражаси	8
Бинонинг емирилиш даражаси	26 %
Пойдевор	Бетон
Девор	панел
Девор тўсиқлари	панел
Пардозлаш сифати	Оддий
Ёпма	Темирбетон
Том	Юмшоқ
Пол	Бетон, плитка, таркет, линолеум
Ташқи ободонлаштириш	
Участка	Йўлаклар ва майдончалар асфальтобетон ҳамда брусчатка
Кўкаламзорлаштириш	Участкада кўп йиллик ўсимликлар ва кўкаламзорлаштиришлар мавжуд

Объект қуйидаги муҳандислик тармоқлари билан таъминланган: электр, сув, канализация, иссиқлик, алоқа. Бинонинг капиталлик гуруҳи коэффиценти $K=1$ га, ҳудуднинг сейсмик ҳолати коэффиценти 1.10 га тенг.

ХУЖМШнинг иқтисодий, молиявий- хужалик фаолияти таҳлили

Ширкатнинг молиявий фаолиятини ташкил этиш бошқа корхона ва ташкилотларникидан кескин фаркданади. Бунинг сабаби хусусий мулкдорлар ширкат олдида икки муҳим вазифани куядилар. Биринчи вазифа уй-жой фондини талаб даражасида эксплуатацияга яроқли ҳолда сақлаш, барча турдаги бажарилиши лозим бўлган жорий таъмирлаш ишларини сифатли ва уз муддатида бажарилишини таъминлаш бўлса, иккинчиси яшовчилардан йигиладиган мажбурий туловлар миқдорини камайтиришга йуналтирилган бўлиши лозим. Шу сабабли ширкатнинг молиявий фаолиятини режалаштириш йиллик харажатлар миқдорини урганишдан бошланади.

Ширкат харажатлар сметасининг биринчи варианты тураржой биносининг техник ва санитария ҳолатини баҳолаш давомида аниқланган ва уй-жой мулкдорлари томонидан хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш бўйича билдирилган, Хусусий уй жой мулкдорлари ширкати томонидан мулжалланган барча ишлар ҳажми (тулик) руйхатини (режанинг биринчи лойиҳасини) бажариш эҳтимолига асосланади.

Хизмат кўрсатиш, сақлаш, таъмирлаш ва эҳтиёт қисмларни алмаштиришлар бўйича ишларни ҳар хил услубда баҳолаш (муайян турдаги ишнинг қиймати ширкат штатидаги ходимлар томонидан бажарилганда, ёки бир марталик шартнома асосида ёлланадиган мутахассис бажарадиганда унинг қиймати қандай бўлишини аниқлаш), орқали ишлар ижроси режаларининг турли вариантлари харажатларини аниқлаш турли пудратчилар рақобатлашадиган бозорда бу ишнинг қиймати қанча туришини билиш тавсия этилади. Ижро турлари бўйича бажариладиган ишларнинг тулик руйхати ва ҳажми учун харажатлар сметаси. Ширкат аъзолари умумий йиғилиши ваколатига ширкат штатидаги ходимларнинг ойлик миқдори ва меҳнатига ҳақ тулаш ва мукофотлаш туғрисидаги Низомни қабул қилиш қиради, шунинг учун штат жадвали ва иш ҳақи ҳажми бўйича, шунингдек, ширкат ходимларнинг ҳар бир тоифаси, жумладан, ширкат мулкчини

малакали бошқариш учун четдан ёлланган (ёки ёлламокчи) бўлган ижрочи директор (бошқарувчи)ни мукофотлаш буйича алохида таклифлар тайёрлаш тавсия этилади. Сметанинг Хусусий уй жой мулкдорлари ширкати ходимлари ва жалб килинадиган мутахассислар меҳнатига ҳақ тулашни назарда тутувчи қисмида махсус фондларга чегирмалар билан боғлиқ харажатларни ҳам кўрсатиш лозим.

Ширкат - нотижорат ташкилот бўлиб, юридик шахс ҳисобланади, ўзининг алохида мулкига, банк муассасаларида ҳисоб рақамларига, ўз номи ёзилган думалок муҳрига ва штампларига, шунингдек ўзининг рамзига эга.

2.2. Бинонинг жисмоний ҳолати ва муҳандислик жихозлари

Бино ва иншоотнинг атроф ҳудудига, унга туташган, шу муассаса фойдаланадиган ҳовли ва кўчага туташган ер майдони киради. Бино атроф ҳудудига техник хизмат кўрсатишда асосан қор-ёмғир сувларини бинодан тегишли равишда четлатилишини ташкил қилиш ва сув четлатиш қурилмалари - новлар, ариқлар, йўл четидаги ирригация шаҳобчаларини соз ҳолатда бўлишини таъминлаш зарур.

Бундан ташқари бино атрофи ва муассаса ҳовлисидаги йўлаклар, ертўла деразалари олдидаги чуқурлар, спорт ва дам олиш майдончалари (жихозлари билан бирга), чиқинди солинадиган контейнерлар, кўкаламзорлаштириш элементлари (дарахт, бута, гулзор ва майсазорлар) нинг ҳолати талаб даражада бўлишини таъминлаш лозим. Бино атрофидаги ёритиш мосламалари, деворлар ва йўлкалар (отмостка) нинг соз ҳолатда бўлишига айтиқса катта эътибор бериш керак.

Ертўлалар (подвал)нинг пойдевор ва деворларининг носозликлари (ёриқлар, чўкишлар, намланишлар) катта эътибор бериш лозим, чунки улар бинони кўтариб турувчи конструкциялар сафига киради.

Бино деворларининг техник ҳолатини ҳар доим кузатиб туриш лозим. Ёриқлар пайдо бўлиши, девор қопламаси ва сувоғининг кўчиши, бинонинг кўринишини ёмонлаштириш билан бирга, унинг мустаҳкамлигига зарар етказиши мумкин. Панел деворларнинг чокларини очилиб қолиши, уларни маҳкамловчи пўлат деталларни емирилишига олиб келади. Юқорида кўрсатилган нуқсонлар дарҳол йўқотилиши лозим.

Биноларнинг олд томони (фасад)ни кўздан кечиришда меъморлик элементларини намликдан сақловчи металл қопламалар, парапет, айвончалар (балконлар) тўсиқларининг мустаҳкамлигига жиддий эътибор бериш лозим. Бинонинг олд томони меъморлик ечимини ўзгартириш билан боғлиқ ишлар фақат шаҳар (туман) меъмори (архитектори)нинг рухсати билан амалга оширилади.

Бинолардан фойдаланиш жараёнида темир бетон том ёпмалари (покритиялар) ва темир бетон ора ёпмалар (перекритиялар), иссиқлик химояловчи қатламини созлиги, ора ёпмаларнинг санузеллар ўтган қисмида намликлар мавжудлиги ҳолатига алоҳида эътибор бериш лозим. Уларда пайдо бўлиши мумкин бўлган асосий нуқсонлар қуйидагилар:

- меъёридан ортиқ эгилиб кетиши;
- ташқи деворлар яқинидаги қисмларининг музлаши;
- деворларга туташган жойларида ёриқлар пайдо бўлиши;
- қопламаларининг ёрилиб кетиши;

меъёридан ортиқ товуш ўтказиш хусусияти пайдо бўлиши ва ҳоказолар.

Бу нуқсонларнинг асосий сабаблари нотўғри фойдаланиш ва ўз вақтида таъмирлаш ишларини бажармаслик. Ёғоч ва паркет полларни ортиқча сув билан ҳўллаб ювиш, поллар устида оғир нарсаларни судраш, қурилиш вақтида сифациз материалларни ишлатиш юқорида кўрсатилган оқибатларга олиб келади.

Пойдевор (перегородка)ларда қуйидаги нуқсонлар кўпроқ учрайди:

- пардеворлар чокларида қўшни конструкциялар билан туташ жойларида ёриқлар пайдо бўлиши;
- пардеворларнинг ёки уларнинг айрим қисмларини қимирлаб қолиши;
- таглари ва юқори қисмларида тирқишлар пайдо бўлиши;
- қоплама (сувоқ ва қошинлари, бўёғи) ларининг кўчиб кетиши;
- пардеворларни кесиб ўтувчи қувурлар (сув, иситиш системалари, газ) атрофида нозичликлар пайдо бўлиши, айрим жойларини нам тортиши, товуш ўтказувчанлигининг ошиб кетиши ва ҳоказолар.

Бу нуқсонлар фойдаланиш жараёнида тугатилиб борилиши лозим.

Томни кўтариб турувчи конструкцияларнинг асосий камчиликлари қуйидагилар:

- а) ёғоч конструкцияларда - стропилоларнинг туташган жойларида бирикмаларни бузилиши; ғишт девор ва ёғоч конструкциялар ўртасидаги нам ўтказмайдиган қатламнинг ёмонлиги, стропило оёқларининг эгилиши;

мауэрлат, стропило оёқчалари, тоқилар ва бошқа ёғоч деталларнинг чириши ва синиши;

б) темир-бетон конструкцияларда - конструкциялар сиртидаги бетон қатламининг емирилиши, арматура ва пўлат қўйма деталларнинг очилиб қолиб занглаши ва бошқалар.

Томларни текширишда қуйидаги камчиликлар учрайди:

а) тунука томларда - қирра ва чокларнинг очилиб қолиши; новларда чокларнинг бир ёқлама бўлиши; тунуканинг чириб ёки ташқи таъсир оқибатида тешилиши;

б) донали элементлар (асбест-цемент плиталар ва листлар черепица, донадор металл тунукалар ва бошқалар) дан ёпилган томларда - айрим элементларнинг шикастланиши ва ўз жойидан силжиб қолиши; уларни бир-бирини яхши қопламаслиги, маҳкамланишини бўшашиб қолиши;

в) рулон материаллардан (полизол) ёпилган томларда-ораларига сув ва ҳаво кириб қолиши; чокларнинг ажралиши, рулон тўшаманинг кўчиб кетиши, устки ҳимоя қатламининг ёрилиши ва бошқалар.

Томлар бинони қуёш, ёмғир, қор ва бошқа табиат ҳодисаларидан сақловчи конструкциялар бўлгани учун уларни соз ҳолатда сақлаш, бинонинг бошқа қисмларини сақлашда катта рол ўйнайди.

Шу сабабли томлардаги аниқланган носозликлар қисқа муддатларда бартараф қилиниши лозим.

Биnodан сувни четлатувчи қурилмалар уни ортиқча намиқишдан сақлайди. Новлар, ички сув четлатувчи қувурларда ифлосликлар (барглар, кум, лойлар) тўпланиб қолишига йўл қўймаслик зарур. Қора металл қувурлар, ташқи қора тунука новлар ва уларни маҳкамловчи темир деталлар ҳар 3 йилда мойли бўёқ билан бўялиши шарт.

Томдаги ички сув четлатиш қурилмаларининг сув қабул қилиб олувчи воронкаларни ифлосланишдан сақловчи махсус ҳимоя қалпоқчалари бўлиши лозим.

Деразалар ва эшикларни кўздан кечирганда кесакиларнинг деворларга

ҳамда дераза токчаларидаги сув четлатадиган тунука қопламага туташган жойларига, унинг нишаби ва дераза ҳамда эшиклар тавақаларининг аҳволига, ошиқ-мошиқлар ва қулф-зулфинларига эътибор бериш лозим. Дераза ва эшикларда учрайдиган асосий нуқсонлар: кесакиси, дераза токчасининг тахтаси ва ромларини чириши, бирикиш жойларини қимирлаб қолиши, зичлигини бузилиши, ошиқ-мошиқ ва қулфларини бузилиши, пардозини шикастланиши дераза токчаларининг тунука қопламаларининг шикастланиши, ойналарини синиши ёки қимирлаб қолиши, ёпилиш зичлигининг бузилиши ва бошқалар.

Бино хоналаридаги муҳитнинг кўпроқ дераза ва эшикларнинг аҳволига боғлиқ бўлгани сабабли, уларнинг нуқсонларини ўз вақтида тузатиш катта аҳамиятга эга.

Зиналарни кўздан кечиришда уни кўтариб турувчи қурилмалар, зина супаларининг сиртлари, зинапоялар ва тутқичлар ҳамда зиналарнинг деворларга туташган жойларининг аҳволига эътибор бериш лозим.

Синган зинапоялар, қимирлаб қолган зинапоя панжаралари, панжараларнинг шикастланган қопламалари бинодан фойдаланувчи одамларга шикаст етказиши мумкинлиги сабабли дарҳол тузатилиши лозим.

Бино ва иншоотларнинг муҳандислик тизими қурилмаларидан фойдаланишга оид барча ишлар таълим муассасасининг бўлинма (гуруҳ) лари ёки таълим муассасаси техникавий хизмат кўрсатишга шартнома тузган махсуслаштирилган пудратчи ташкилотлар (лифттаъмир, иссиқлик манбаи, сувоқава ва бошқалар) томонидан амалга оширилади.

Марказлаштирилган иситиш тизими иссиқлик манбаига қараб сув ёки ҳаво билан иситадиган бўлиши мумкин. Таълим муассасаларининг бинолари фуқаро бинолари тизимига кириши сабабли уларда ҳарорати 100°C дан паст бўлган сув билан иситиш тизимлари ишлатилади.

Иситиш тизими ишга туширилишидан олдин бутун тизимнинг соз ишлаши текширилади: тизимдаги тик қувурлар (стояклар)даги жўмрақлар созланади; кўндаланг қувурларнинг қиялиги текширилади ва синов вақтида

исимаган айрим асбоблар (радиаторлар)даги ҳаво тикинлари йўқотилади ва ҳоказолар.

Иссиқ сув таъминоти тизими иситиш тизими билан бир вақтида текширилади ва ундаги нуқсонлар тугатилади.

Шамоллатиш қурилмаларининг асосий носозликларига қуйидагилар киради:

- ҳаво тортиш панжараларининг ва уларнинг кесакиларининг йўқлиги ёхуд мавжудларининг ёмон маҳкамланганлиги;
- тиркаб қўйиладиган тик шлак-гипс қутиларнинг зичлиги бузилгани;
- ҳаво каналларига бирор нарса тикилиб қолиши;
- чордоқлардаги короблар ва шахталар зичлиги бузилиши;
- чордоқлардаги короблар устидан ўтиш учун ўрнатилга зинапо्याли кўприкчаларни носозлиги ёхуд йўқлиги;
- ҳаво тортиш шахталаридаги шиберлар ёки дроссель-клапанларнинг носозлиги ёхуд йўқлиги;
- шахталар тепасидаги ҳимоя соябонлари ёки дефлекторларнинг носозлиги ёхуд йўқлиги;
- шахталарнинг пардоз қатламининг бузилиши ва бошқалар.

Юқорида кўрсатилган носозликларни ўз вақтида бартараф қилиш бинонинг хоналарида тоза ва мўтадил ҳаво бўлишини таъминлайди. Шу билан бирга ташқаридаги ҳаво қаттиқ совуб кетганда, шамоллатиш тизимини узиб қўйиш (вентилятор орқали ишлайдиган тизимда) ва табиий ҳаво алмаштирувчи тизимларда шамоллатиш панжараларини ёпиб қўйиши лозим. Кун илигач шамоллатиш тизимлари қайта ишга туширилади.

Сув таъминоти ва оқова узатиш тармоқлари бинога тоза сувни етказиб бериш ва ифлосланган сувлар-оқаваларни бинодан ташқарига узатиш учун мўлжалланган.

Оқова узатиш тармоқларида учрайдиган асосий нуқсонлар қуйидагилардан иборат: оқова қабул қилиб олувчи асбоблар (раковина, унитаз, писсуар ва ҳоказо)ларнинг шикастланиши, ҳожатхоналардаги ювиш

бачокларидан сув сизиши ва тўхтовсиз оқиб туриши; сифонлар, тик қувурлар ва оқова шаҳобчасига ахлатларнинг тикилиб қолиши; ревизиялардан сув сизиши ва бошқалар.

Оқова тармоқларининг оқова қабул қилувчи асбоблари улардан эҳтиёцизлик билан фойдаланиш натижасида шикастланади. Ювиш бачокларининг носозлигига, золотник клапани зич тегиб турмаслиги ёки шарсимон клапан тирсагининг созланиши бузилгани, шунингдек ювиш қузури бачокга зич бириктирилмаганлиги сабаб бўлади. Баъзи ҳолларда қалпоқ остидаги ва беркитиш жўмрагидаги резина халқа узилиши натижасида ҳам ювиш бачоки ишламай қолиши мумкин.

Сифонлар, тик қувурлар ва оқова шаҳобчалари тикилиб қолиши, тармоқга сувда эримайдиган қаттиқ чиқиндилар, латта бўлаклари ташланиши туфайли юз беради.

Бино ва иншоотларнинг электр қурилмаларидан фойдаланишда қуйидагилар асосий ҳужжатлар ҳисобланади:

- «Электр ва иссиқлик энергиясидан фойдаланиш қоидалари»;

- «Истеъмолчиларнинг электр қурилмаларидан техникавий фойдаланиш қоидалари»;

- «Истеъмолчиларнинг электр қурилмаларидан фойдаланишдаги хавфсизлик қоидалари»;

- «Электр қурилмаларини ўрнатиш қоидалари»;

- бино электр қурилмаларининг ижро схемалари.

Таълим муассасаларида бино ва иншоотларнинг электр қурилмаларига уларнинг сонига қараб, тегишли бош электрик бўлимлари (гуруҳлари) ёки электриклар хизмат кўрсатадилар. Уларнинг тасарруфида бинога электр киритиш қурилмасидан бошлаб барча электр қурилмалари бўлади. Таълим муассасаларида тегишли мутахассислар бўлмаган ҳолларда, уларга қарашли трансформатор подстанцияларига шартнома асосида туман электр тармоқлари ташкилоти томонидан созлаш ва таъмирлаш хизматлари кўрсатилади.

Турар жой биносининг конструи элементлари таърифи ва таснифи.

Пардеворлар- 90 мм қалинликдаги енгил сопол ғишдан терилган.

Темирбетон, зинопо я маршлари , йирик маршлар сопол плиталар билан ишлов берилган. Бинонинг бутун зинопо я марш қисми сопол плиталари билан қопланган.

2.2.1-жадвал.

Турар жой биносининг конструи элементлари.

Пойдевор	тасмасимон ва чизиқли
Ташқи деворлар	панелли ва ғиштли
Ички деворлар	Сопол ғиштли
Қаватлар ёпмалар	йиғма кўпқовакли пенелли плиталар
Иситувчи мослама (утеплитель)	керамзит шағал
Том қисми	темир бетон вибропрокат панеллар бўйлаб битум суртилган 2 қаватли ўрамали тўл

Бинонинг ташқи пардози. Турар жой биносининг олд ва орқа деворлари ғишдан ва сув эмулси ҳамда қолган қисми сопол плиталари билан пардозланган. Ташқи дераза ва эшикларид а алюминий профиллари ва ёғли бўёқлардан фойдаланилган. Бино проемларининг ёнлари ҳам сув эмулсия билан бўялган. Турар жой биносининг бошқа ташқи қисми эса шаҳарсозлик нормаларига мос келадиган пардозлаш ишларидан фойдаланилган.

Бинонинг ички пардози. Турар жой биносининг ички деворлари эса елимли бўёқ ишлатилган. Зинопо я маршларида 0,9 м баландликдаги мойбўёқда бўялган (панелли), санузел деворлари 1,8 м баландликда сопол плиталар билан пардозланган ҳамда ундан юқори қисми мойбўёқ пардозланган. Барча хонадонларнинг шифтлари елимли бўёқ билан бўялган. Эшик ва ромлар пардозлашда мойли бўёқдан фойдаланилган. Хожатхона поллари сопол плиталар билан қопланган. Зинопо я марш майдончалари эса цементли қоришмаданлигини такидлаш мумкин. Қолган хонадонларда эса хоналарнинг пол қисми паркет ва линолеум ётқизилган.

Эксплуатация шартлари меъёрий ва лойиҳа хужжатлари талабларига жавоб беради. Конструктив элементларининг тавсифи қуйидагича: пойдевор – бетон, деворлар – панелли-ғиштли, девор тўсиқлари – ғиштли, ёпма – темир бетон, том – юмшоқ, пол – бетон, линолеум, пардозлаш сифати – оддий. Жорий аҳволи яхши.

2.2.2-жадвал.

Мухандислик таъминоти тизимлари ва жиҳозларининг тавсифи

Иссиқлик таъминоти	
1.	Иссиқлик тизими горизонтал ва вертикал трубали. Магистрал қувурлар ертўла поли бўйлаб ётқизилган.
2.	Иссиқлик жиҳозлари силлиқ трубали регистрлар ва қисман чўян радиаторлардан иборат.
3.	Иссиқлик жиҳозлари ва қувурлар мойбўёқ билан бўялган.
4.	Элеватор тугуни ер тўлада жойлаштирилган
Сув таъминоти	
1.	Сув таъминоти тизими – хўжалик, ичимлик ва ёнғин ҳавфсизлигига мўлжалланган.
2.	Бинога битта сув таъминоти тизимининг киритилиши кўзда тутилган.
3.	Сувнинг ҳисоб нуқтаси бинога сув таъминоти тизимининг ҳар бир хонадон кириш жойига ўрнатилган.
4.	Сув таъминотининг асосий истеъмолчилари бўлиб сан.узеллар ва ювиниш хоналари ҳисобланади.
5.	Иссиқ сув таъминоти элеватор тугунидан олинishi кўзда тутилган.
6.	Совуқ ва иссиқ сув таъминоти тизимининг магистрал тармоқлари бинонинг деворлари бўйлаб ётқизилган.
Оқава сув тизими (канализация)	
1.	Хўжалик-маиший сув оқизиш жойлари шаҳар сув қочириш тизимига бириктирилган.
2.	Магистрал тармоқлар чўян оқава трубаларидан ишланган ва ҳар бир хонадонлардан чиқаётган оқава сувлар вертикал чуян қувурларга бириктирилган
3.	Коммуницион жиҳозларидан қочириш тизими учу чўян ва темир пўлат трубалар ишлатилган.
Электр таъминоти тизими	
1.	Асосий – 220 В (бир фазали)
Алоқа тизими	
1.	Стационар телефон.
Автомобил кириши	
1	Умумий

Биз ўрганаётган бинонинг жорий таҳлилларга асосланиб, қуйидаги хулосага келиш мумкин: таҳлил қилинаётган объект, яъни Ўзбекистон Республикаси, Тошкент шаҳар, Яшнаобод туманида жойлашган 4 қаватли турар жой биноси конструкция ҳолатининг категорияси бўйича I – нормал категорияга, капиталлик гуруҳи бўйича 1 гуруҳга мансуб. Объект қуйидаги муҳандислик тармоқлари билан таъминланган: электр, сув, оқава, иссиқлик таъминоти, алоқа тизими.

**Тошкент шаҳар, Яшнаобод тумани, “Мухтор ашрафий” маҳалласи
“FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШ нинг ҳудудидаги мавжуд
объектлари ҳолатини яхшилаш бўйича 2016-йил чора тадбирлар дастури
2.2.3-жадвал**

№	Амалга ошириладиган чора- тадбирлар	ўлчов бирли ги	бажарилад иган ишлар сони	бажарили ш муддати	ижрочи
Кўп қаватли уйларни куз-қиш мавсумига тайёрлаш					
1.	кўп қаватли уйларни иссиқлик тизимини босим остида ювиш	уй сони	4	15.05.2015	ХУЖМШ раиси
2.	кўп қаватли уйларни иссиқлик тизимини профилактик таъмирлаш	узел сони	4	30.06.2015	ХУЖМШ раиси
3.	кўп қаватли уйларни томларини жорий таъмирлаш (лифт тепаси)	м ²	100м ²	10.07.2015	ХУЖМШ раиси
4.	кўп қаватли уйларни ёмғир сувлари тармоқларини тозалаш	дона	8	доимий	ХУЖМШ раиси
Ободонлаштириш ишлари					
1.	кўп қаватли уйларнинг кириш йўлакларини тозалаш	йўлак сони	8	ҳафтада 2 марта	ХУЖМШ раиси ва мулкдорлар
2.	кўп қаватли уйларнинг ертўлалаларини тозалаш ва ёритиш тизимини тартибга келтириш	дона	4	доимий	ХУЖМШ раиси
3.	манзарали, игна баргли ва бошқа турдаги дарахтлар экиш	дона	20	15.04.2015	ХУЖМШ раиси ва мулкдорлар
4.	гул кўчатларини экиш	дона	40	20.04.2015	ХУЖМШ раиси ва мулкдорлар

Ушбу дастурда белгиланган вазифалар яъни умумий мулкни сақлаш, таъмирлаш ишлари, иситиш мавсумига тайёргарлик кўриш, атроф муҳитни ободонлаштириш каби ишлар ҳар йили ўз вақтида амалга оширилиши зарур.

Айни пайтда республика қонунчилигида “уй-жой фондини эксплуатацияси” тушунчаси ўрнига “уй-жой фондини сақлаш” номли янги тушунча пайдо бўлди, унга уй-жойни бошқариш, хизмат кўрсатиш (кераклитехник ва санитария ҳолатини сақлаш), таъмирлаш ва унинг бутлигини таъминлаш ва унда яшаш, ободонлаштириш элементлари билан бирга кўп квартирали уй атрофидаги ер майдонидан фойдаланиш учун зарур шарт-шароит яратишга йўналтирилган бошқа фаолият турлари ҳам киради.

2.3. “FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШ турар-жой бинолари ресурсларидан фойдаланиш кўрсаткичлари таҳлили.

Таҳлил қилинаётган “FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШ жойлашган ўрнига кўра шаҳар марказига яқин жойлашган. Аҳолини ўсиш суръатлари (табiiй ва суний ўсиш) юқорилиги, аҳолининг асосий муаммоларидан бири бўлган иш билан бандлик даражасини ва бозор шароитида турар-жой биноси ресурсларидан самарали фойдаланиш мақсадида ширкат таркибига кирувчи кўп хонадонли турар жой биноларининг таркибий тузилиши ва шароитини 22-уй мисолида таҳлил қилиб ўтамыз.

22- уй 4 қаватли уй бўлиб, Яшнаобод тумани, Мухтор Ашрафий маҳалласида жойлашган. 22 уй 4 та йўлакдан иборат. 22 – уй таркибига кирувчи ободонлаштиришга ажратилган уйнинг қисмлари кичик ва ўрта бизнес вакиллари, хусусий тадбиркорларга озик – овқат дўкони, гўзаллик салони, кийим кечак дўкони ва шунга ўхшаш маиший объектларга ижарага берилган. 2.3.1- жадвалда, «FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШнинг 02.01.2016 йил ҳолатига даромадлари ва харажатлари келтирилган. Бу жадвалдан кўриниб турибдики, ХУЖМШнинг оладиган асосий оладиган даромадларини аҳолидан ва ижарачилардан келиб тушадиган маблағлар ташкил қилади. ХУЖМШнинг даромадлари даражаси кўп жиҳатдан асосий фондлардан фойдаланиш даражасига боғлиқ бўлади. Асосий фондлардан қанчалик яхши фойдаланилса, даромад шунчалик кўп, фойда ва рентабеллик юқори бўлади.

2.3.1-жадвал.

“FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШнинг даромадлари.

Кўрсаткичлар таҳлили	Ў.б	2014 йил		2015 йил	
		Бир ой учун	Бир йилга	Бир ой учун	Бир йилга
1	2	3	4	5	6
Аҳолидан	м. с.	576,1	6913,2	691,0	8292,0
Ижарачилардан	м. с.	22,4	268,8	37,4	448,8
ЖАМИ	м. с.	598,5	7182	728,4	8740,8

Ушбу жадвални таҳлил қиладиган бўлсак ижарачилардан тушган пул маблағлари 2015 йилда 2014 йилга нисбатан 180минг сўмга ёки 67% га ошганлигини кўришимиз мумкин. Бунинг сабаби турар жой биносининг фойдаланилмаётган майдонларидан бир қисми 2015 йилда ижарага берилган.

«FAROVON HAYOT SERVIS» хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатига тегишли турар жой биноларини ҳамда уларга тегишли майдонларни таҳлил қиладиган бўлсак, ҳозирги кунда ушбу майдонлардан тўлиқ ҳажмда фойдаланилмаяпти. Масалан, юқорида келтирилган кўп қаватли бинонинг ертўла қисмидан ҳозирги кунгача мақсадли фойдаланилмаяпти. Шунингдек, 1, 3, 4, 5– уйларнинг ҳам ертўласининг муҳандислик қурилмалари жойлашмаган қисмларидаги хоналар ширкатга тегишли ҳудуддандан ҳам фойдаланилмаяпти.

III БОБ. ХУСУСИЙ УЙ-ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИ ШИРКАТЛАРИ УЙ ОЛДИ ХУДУДЛАРИДАН ОҚИЛОНА ФОЙДАЛАНИШ ЙЎЛЛАРИ

3.1. “FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШга тегишли вақтинчалик фойдаланилмаётган бинолардан оқилона фойдаланишни ташкил этиш.

Мустақиллик йилларида Ўзбекистонда коммунал хўжалиги йирик соҳага айланди, саноат ишлаб чиқаришининг ривожланиши ва аҳолининг тез ўсишига боғлиқ ҳолда илдам суръатлар билан ривожланди. Қишлоқ жойларда аҳоли турар жойларини ободонлаштириш бўйича лойиҳалаш ишлари йўлга қўйилди, шаҳарчалар, аҳоли яшаш марказлари, экспериментал агрошаҳарчалар қурилди.

Коммунал хўжалиги корхоналари ишлаб чиқариш ва хизмат кўрсатиш характеридан келиб чиқиб икки гуруҳга бўлинади:

1-гуруҳга корхоналарнинг фаолиятига рақобат муҳитини яратиб бўлмайди. Улар томонидан кўрсатилаётган коммунал хизматлар мосламали тармоқлар (электр узатиш линиялари, газ тармоқлари, иссиқ ва совуқ сув тармоқлари ва ҳоказо) орқали амалга оширилиб, мазкур тармоқдан рақобатдош бўлган корхона фаолият кўрсата олмайди. Бундай коммунал хизмат кўрсатиш корхоналари табиий монорол корхоналар ҳисобланади ва улар фаолияти ва нарх-наво сиёсати давлат томонидан тартибга солиб турилади.

2-гуруҳ корхоналарида кўрсатилаётган иш ва хизматлар еркин рақобат муҳитида амалга оширилади. Бундай корхоналарга биноларга техник хизмат кўрсатиш, лифтларни експлуатация қилиш, қурилиш ва таъмирлаш, ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш хизматлар кўрсатиш каби корхоналар киради. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари улар хизматидан тендерлар ўтказиш орқали очик танлов асосида танлаб фойдаланишлари мумкин.

Коммунал хўжалиги корхоналари ишлаб чиқаришни ташкил этиш

жараёнида бошқа корхоналардан тубдан фарқланади. Корхоналар фаолиятининг бундай фарқланиши улар фаолиятининг узлуксиз (сутка давомида) ташкил этилишидан келиб чиқади. Бунга сабаб коммунал хизматларнинг асосий турларида (электр энергияси, газ таъминоти, иссиқ-совуқ сув таъминоти) узилишларга йўл қўйиб бўлмайди. Бундай, корхоналар ишлаб чиқариш фаолиятини ташкил этиш қаттиқ меҳнат интизомини йўлга қўйишни ва ўз навбатида катта миқдордаги иш ҳақи фондини талаб этади.

Коммунал хўжалигининг маҳсулотлари ва хизматларининг умумий ҳажмини аниқлашда ҳар бир тармоқнинг режалари йиғиндисини олиш лозим.

Коммунал хўжалик корхоналари эксплуатация фаолиятини режалаштиришнинг мақсади шаҳарлар, шаҳар типдаги аҳоли марказлари, қишлоқ аҳолисига кўрсатиладиган коммунал хизматлар даражасини кўтариш ва сифатини давр меъёрларига мос ҳолда ва аҳолининг санитар-гигиеник шароитини ҳисобга олган ҳолда яхшилашдан иборатдир. Бунда коммунал хўжалигининг янги қувватларини ишга тушириш ва мавжудларининг иш унумдорлигини ислоҳ қилиш ҳисобига орттириш, модернизация қилиш, меҳнатни яхшироқ ташкил этиш, кўп меҳнат талаб қиладиган ишларни механизациялаш, ўз эҳтиёжлари харажатлари ва қайтмас сарф-харажатларни қисқартириш ҳисобига олиниши зарур.

Коммунал хўжалиги корхоналари ишлаб чиқарган маҳсулот ва кўрсатган хизматлари натура ва пул кўринишида ҳисобланади. Коммунал хизматлар аҳолига ва коммунал маиший эҳтиёжларни қондириш бўйича амалга ошириладиган ишлардан ташкил топади.

Ширкат фаолиятини режалаштириш, режа лойиҳасини унинг хизмат кўрсатиш, моддий-техника таъминоти режаси, кадрлар ва ойлик маош бўйича режа, янги техника ва капитал қўйилмалар режаси, молиявий режа каби асосий қисмлари доирасида тайёрлаш билан боғлиқ бўлган режадан аввалги даврни ўз ичига олади. Уларнинг моддий ва молиявий ресурслар ҳамда бажариш муддати бўйича тўлиқ ўзаро боғлиқлиги ва баланслашганлиги режалаштириш жараёни ва корхона фаолиятини ташкил этишнинг

ишончилигини таъминловчи муҳим жиҳатдир. Ўз навбатида, коммунал хизмат кўрсатиш ишчи кучининг мавжудлиги, шартномалар бўйича хизмат кўрсатиш режалари ва хизмат кўрсатиш қувватлари билан, таннарх режалари эса ишлаб чиқариш дастурлари ва молиявий режа билан боғлиқ бўлади.

Режалаштириш тизими қуйидаги талабларга жавоб берган тақдирдагина самарали ва ишончли ҳисобланади:

1. Режалаштиришнинг ҳар бир элементи ва босқичи қатъий равишда асослаб берилиши.
2. Режадаги вазифаларнинг аниқ ва ўз вақтида бажарилиши, яъни режанинг адреслилиги.
3. Режа бажарилишини доимий ва узлуксиз равишда ҳисобга олиш, назорат қилиш ва унга зарур ҳолларда ўзгартиришлар киритиш.
4. Ички ва ташқи муҳитдаги ўзгаришларни ижобий қабул қилиш, шунингдек, корхона фаолиятини рўй берган ўзгаришларга мос равишда, ўз вақтида тузатишлар киритиш.
5. Фан-техника тараққиёти ва хўжалик юритишнинг илғор тажрибаларига таяниш. Иш фаолиятида илғор технологияларни қўллаш.

Ширкат фаолиятини ташкил этишда бугунги кундан ташқари, келажакни, ертанги кунни ҳам инобатга олиш зарур. Ширкат истиқболи ва рақобат муҳитидаги ҳолатининг барқарорлиги, кўп жиҳатдан унинг ўз фаолиятини, кўрсатилаётган коммунал хизматларни илғор техника ва фан ютуқлари ёрдамида ташкил этиш ва хизмат кўрсатиш услубини тезлик билан ўзлаштириб олиш қобилиятига боғлиқ бўлади. Шу сабабли ширкатларда ахборот тизимини яхши йўлга қўйиш ҳамда реклама фаолиятини ривожлантириш лозим. Шунингдек, коммунал хизмати кўрсатувчи ширкат жойлашган ҳудудида у кўрсатаётган хизматга бўлган талабни максимал даражада қамраб олишга интилиши лозим. Ширкат ҳудудига тегишли тураржой биносида у кўрсатаётган хизматдан фойдаланмаётган аммо, унга эҳтиёжи бор истеъмолчининг бўлиши бу ҳудудга иккинчи, рақобатдош корхонанинг кириб келиши учун имкон қолдиради

Ҳозирги пайтда ширкатларнинг аксари қисми асосан жорий режалар (бизнес-режалар) асосида фаолиятини ташкил етмоқда. Бизнес-режаларда энг муҳим режалаштириш кўрсаткичлари қуйида келтирилган:

- кўрсатилаётган хизматлар (ишлаб чиқарилаётган маҳсулот) номенклатураси ва ҳажми (натурал кўринишда);
- хизмат кўрсатиш ҳажми (пул кўринишида);
- кўрсатилган хизмат бирлигининг таннари;
- фойда (даромад);
- категориялар бўйича ходимлар сони;
- меҳнатга ҳақ тўлаш фонди ва ўртача иш ҳақи даражаси;
- омборлардаги хомашё ва материаллар, тугалланмаган ишлаб чиқариш ва тайёр маҳсулот захиралари;
- айланма воситалар ҳажми - умумий ва гуруҳлар бўйича;
- капитал қўйилмалар ҳажми, қўйилма объектлари ва йўналишлари бўйича;
- янги техника ва технологияга оид чора тадбирлар;
- бошқа кўрсаткичлар (зарурлиги ва аниқланишига кўра). Янги маҳсулотлар, хизматлар ва технологияларни қўллаш лойиҳалари, шунингдек, инвестициялар ва қурилиш билан боғлиқ бўлган чора-тадбирларнинг бир қисми алоҳида режаларга киритилади. Улар чора-тадбирларни амалга оширишнинг бутун даврига тузилади.

Коммунал хўжалиги корхоналарининг ишлаб чиқариш ва ривожлантириш дастурининг асосий қисми бизнес режа ҳисобланади. Бизнес режа бўлимларнинг ичида энг асосийси ишлаб чиқариш бўлиmidир. Бу бўлимнинг таркибига ишлаб чиқариш қувватларининг ҳисоб-китоблари, ишлаб чиқариш фаолиятининг сифатини ошириш режаларини ишлаб чиқиш дастури киради. Бу дастурда ишлаб чиқаришнинг пировард натижаси, яъни маҳсулот ва хизматларнинг натура ва қиймат кўрсаткичлардаги ҳажми ифодаланади. Ишлаб чиқариш дастури коммунал хўжалиги корхоналарининг қуввати ҳамда мавжуд меҳнат ва моддий ресурслар асосида ишлаб чиқилади. Ишлаб чиқариш дастурининг мукамаллиги ишлаб

чиқариш бўлими, хўжалик бўлимлари ва бошқарув тизими кўрсаткичларига ҳам таъсир кўрсатади.

Тадбиркорлик - корхоналар хўжалик юритиш фаолиятининг узлуксиз қисми бўлиб, фойда (даромад) олиш ва уни кўпайтиришга қаратилган бўлади. Тадбиркорлик ва ташаббускорлик "руҳига" эга бўлган мутахассис ёки мансабдор шахслар ишлаб чиқариш самарадорлигини ошириш ва ривожлантириш, меҳнат сифатини кўтариш ва корхонанинг оладиган даромадларини кўпайтириш йўллариини излаб топадилар.

Бизнес-режа янги корхона ташкил қилиш ёки бирон-бир тижорат лойиҳасини амалга ошириш учун мўлжалланаётган асосланган хатти-ҳаракатларни ўз ичига олувчи ҳужжат ҳисобланади. Унинг асосий вазифаси, корхонага ўз имкониятларини баҳолаш, бозордаги истиқболини, зарурий харажатларни аниқлаш, корхона фаолиятининг биринчи йилларида "сув остидаги тошлар"ни аниқлаш ҳамда мазкур фаолият турининг фойдали ёки зарарли эканлигини баҳолаш кўрсаткичлари ёрдамида ҳисоблашга ёрдам беришда деб белгиланади.

Бизнес-режани тузишда қуйидаги шартларга алоҳида ёътибор қаратиш зарур:

- бизнес-режа профессионал ва шу билан бир пайтда содда, бажариш учун тушунарли ва осон бўлиши лозим;
- бизнес-режа инвестор ёки бошқа манфаатдор шахс ўзига керакли маълумотларни қидириб топиши учун бўлимларга (бобларга) бўлиниши лозим;
- бизнес-режани тайёрлашда корхонанинг бош раҳбари албатта қатнашиши шарт;
- бизнес-режанинг объектив баҳоланишига еришиш керак, яъни унда хатолар ва нотўғри ҳисоб-китоблар бўлмаслиги лозим;
- бизнес-режанинг тарқатиб юборилмаслигини назорат қилиш зарур, чунки унда бизнес тўғрисидаги махфий маълумотлар жой олган бўлади.

Режаларнинг ҳар бир тури каби, бизнес-режа ҳам, бўлим ва

кўрсаткичлардан иборат бўлади. Ўнтагача бўлимни ўз ичига олувчи бизнес-режа мазмуни ва тузилишига кўра, энг мақбул ҳисобланади. Мавжуд адабиётларда қуйидаги бўлимларни ўз ичига олувчи бизнес-режалар таклиф қилинади:

1. Танланган бизнес концентрацияси.
2. Ҳозирги раътдаги ҳолат (мақсад, вазифа ва ниятлар).
3. Ташкил қилинаётган корхона ва унинг махсулот ҳамда хизматлари тавсифномаси.

4. Бошқариш (менежмент).
5. Бозор тадқиқоти ва таҳлили.
6. Маркетинг ҳаракатлари режаси.
7. Ишлаб чиқариш режаси.
8. Таваккалчиликни баҳолаш.
9. Молиявий режа.
10. Бизнес-лойиҳанинг самарадорлиги.

Молиявий режа бизнес-режанинг якунловчи бўлими бўлиб, корхона фаолиятининг натижаларини тавсифлайди. У қуйидаги бўлимларни ўз ичига олади:

- савдо ҳажмининг башорати;
- пул даромадлари ва харажатлари баланси;
- фойда ва зарар бўйича режа.

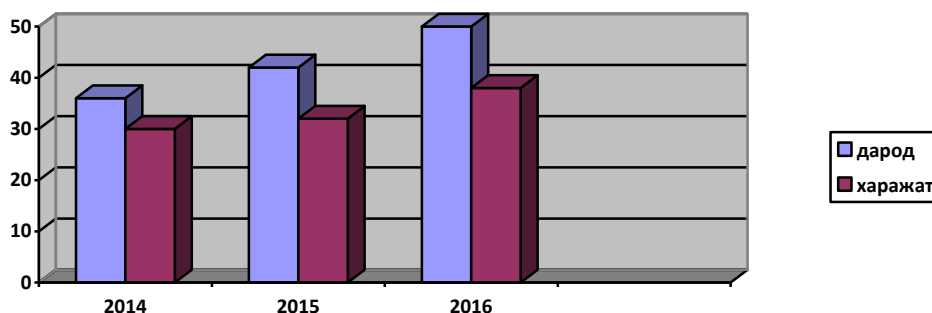
Шунингдек, мазкур бўлимда ишлаб чиқаришни ташкил қилиш ёки кейгайтириш учун маблағ жалб қилиш режалари ҳам ифодаланади. Бўлимда корхонанинг молиявий барқарорлиги ёки ночорлигини аниқлаш имконини берувчи махсус кўрсаткичлар ҳисоб-китоби ҳам келтирилади.

Ширкатлар фаолиятида қўшимча даромад олишга қаратилган янги лойиҳаларни ишлаб чиқиш, яъни бўш турган жойлардан унумли фойдаланиш мақсадларига кўра янги бизнес режаларини тузиш ва уни амалга ошириш орқали ўз даромадларини ошириши мумкин. Бу бизнес хусусий уй жой мулкдорлари ширкати аъзолари билан ҳамкорликда тузиш ва бошқаришни

улар зиммасига юклатилиши ўзини-ўзи бошқариш принцига асосланилади. Бизнесдан келиб тушадиган пул маблағларини керакли ва тартибли йўналтириш, даромадлар сметасининг харажатлар сметасидан кўпайишига еришилади.

3.1-расм.

ХУЖМШ даромадлар ва харажатлар ўсиб бориш диаграммаси



Бу ўз навбатида ширкат фондидаги пул маблағларининг ортишига имкон яратади. Ширкатларнинг бундай даромад олиш манбаларининг кўпайтирилиши қилинадиган харажатлар сифатини ва хажмини оширишга еришилади.

Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини уй олди бўш ҳудудларида амалга ошириладиган ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш ишлари ширкат фаолиятининг даромадлар олиш манбаларидан тушган тушумлар евазига амалга оширилади.

3.2. “FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШ уй олди ҳудудларидан оқилона фойдаланиш йўллари

Иқтисодий сиёсатнинг асосий масаласи бўлиб ҳалқнинг моддий ва маънавий турмуш даражасининг ўсишини таъминлаш ҳисобланади. Бу ўз навбатида уй-жой коммунал хўжалиги корхоналари, жумладан хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолияти билан боғлиқ. Маълумки, уй хўжалиги инсонларнинг уй билан боғлиқ яшаш шароитларини яхшилаш, уйларнинг қулайлигини ва турмуш даражасини ошириш, уй фондининг експлуатациясини яхшилаш ҳамда сақлаб қолиш бўйича чораларни амалга ошириш, аҳолига хизмат кўрсатишни ривожлантириш, шаҳар ва бошқа аҳоли пунктларини марказлашган сув ҳамда газ, электр таъминоти билан таъминлаш ва бошқалардан иборатдир. Ширкатлар фаолияти самараси ўлароқ, маиший шароитларни кетма-кетлик билан яхшилаб, аҳолининг моддий ва маънавий даражасини таъминлаб туриш билан бирга, миллий иқтисодиётнинг бошқа тармоқларида меҳнат самарадорлигининг ўсишига ва ниҳоят бутун ишлаб-чиқариш самарадорлигининг ўсишига кўмаклашади.

Республикада уй-жой хўжалаги соҳасида амалга оширилаётган аниқ чора-тадбирлар пировард мақсади аҳоли турмуш даражасини яхшилашдир. Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 12 апрелдаги "Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини янада ривожлантириш ва турар жойларга хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чора-тадбирлари тўғрисида"ги Қарори кўп қаватли уйларни бошқариш ва уларга хизмат кўрсатиш, ҳамда таъмирлаш бўйича хизматлар кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантиришни тубдан яхшилаш, аҳолининг кўп хонадонли уйларни сақлаш ва мукамал таъмирлашдан манфаатдорлигини ошириш, уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ташкилий ва молиявий мустақиллигини ва фаолиятининг самарадорлигини ошириш учун тадбирларни амалга оширишга асос бўлиб хизмат қилмоқда.

Мамлакатимиз иқтисодиётининг ҳаракатлантирувчи кучларидан бири

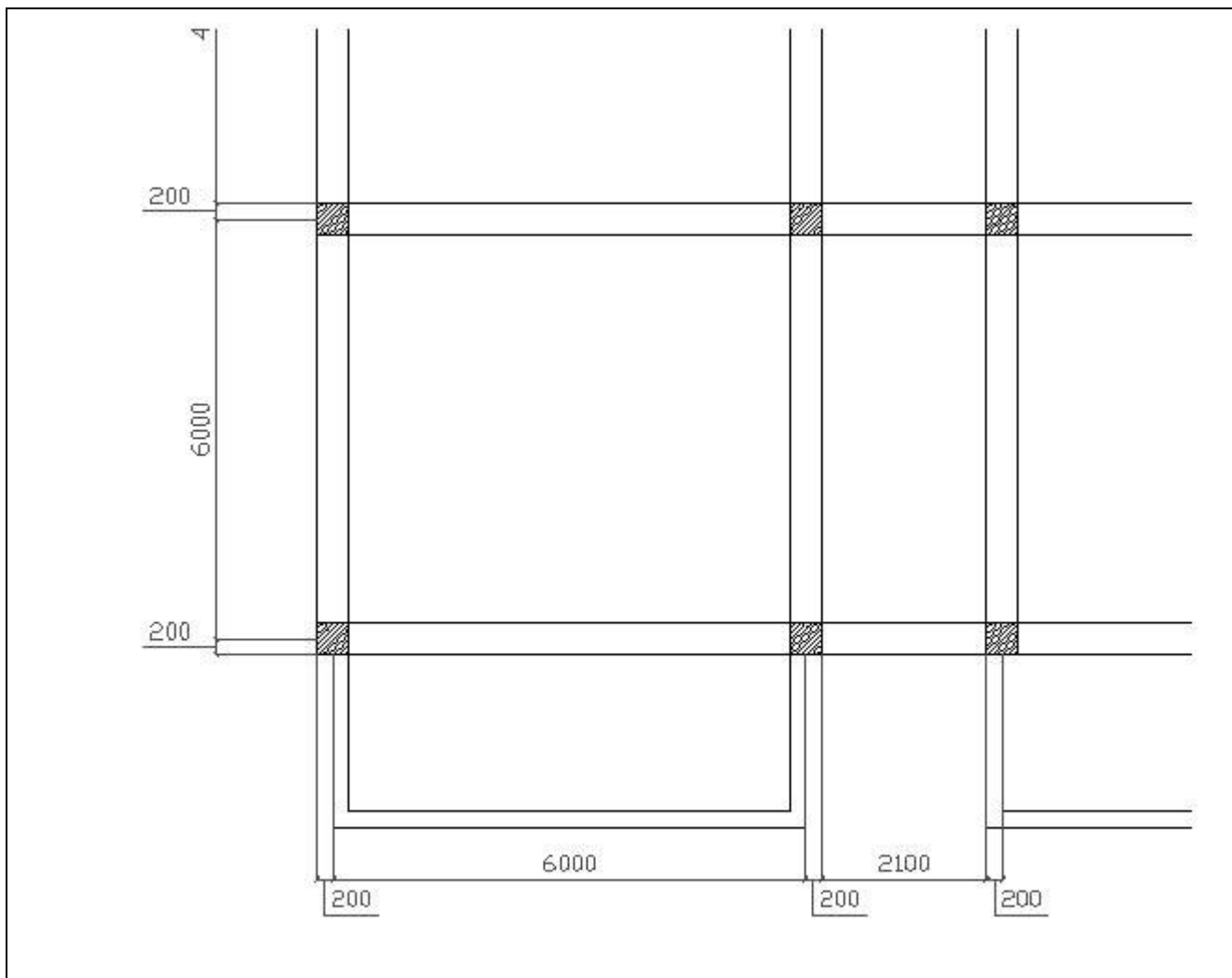
ҳисобланган кичик бизнес ва хусусий тадбиркорлик фаолиятининг ривожини таъминлаш мақсадида амалга оширилаётган кенг кўламли чора-тадбирлар ўз самарасини бераётганини барча соҳаларда кўриш мумкин. Бунда давлат мулкларидан, айниқса бўш турган объектлардан унумли фойдаланиш жараёнида ижара муносабатлари орқали яратиб берилаётган шароитлар ўзига хос аҳамият касб этмоқда. Бўш турган бинолардан самарали фойдаланиш учун ҳукумат қарори билан катта имкониятлар яратилгани боис, ижарачиларнинг сони ҳам кўпайиб бормоқда.

Юқорида таҳлил қилинган «FAROVON HAYOT SERVIS» ХУЖМШ жойлашган ўрнига кўра шаҳар марказига яқин жойлашган. Аҳолини ўсиш суръатлари (табiiй ва суний ўсиш) юқорилиги, аҳолининг асосий муаммоларидан бири бўлган иш билан бандлик даражасини ва бозор шароитида турар-жой биноси ресурсларидан самарали фойдаланиш мақсадида ширкат таркибига кирувчи кўп хонадонли турар жой биноларининг таркибий тузилиши ва шароитини 22-уй мисолида таҳлиллаган эдик.

“FAROVON HAYOT SERVIS” хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатига тегишли турар жой биносини ҳамда уларга тегишли майдонларини таҳлили натижасига кўра, ҳозирги кунда ушбу майдонлардан тўлиқ ҳажмда фойдаланилмаяпти. Масалан таҳлил натижасига турар жой биносининг асосий муҳандислик қурилмалари жойлашмаган ертўла хоналарини таъмирдан чиқариб, кичик корхона ёки хусусий тадбиркорга бизнеси(тикув цехи, полиграфия ва ҳоказолар)ни юритиш учун ижарага бериш мумкин.

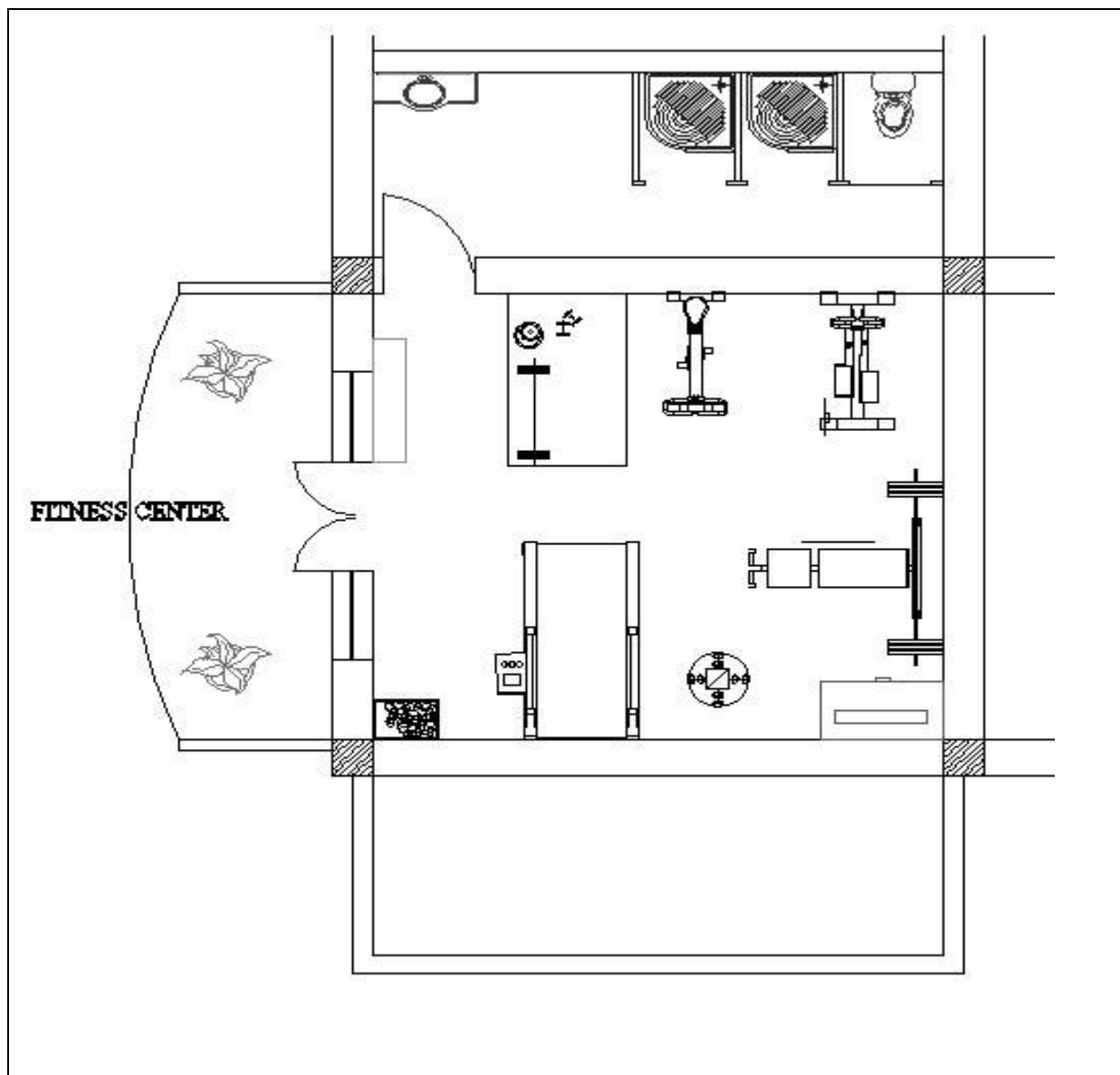
Юқорида айтганимиздек, ширкат жойлашган ўрнининг ўзи ҳам бу жойларни ижарага беришда қийинчиликларга учрамаслигидан, ҳамда ижара миқдорининг бозор талабларидан кам бўлмаган миқдорда бўлишидан далолат беради.

3.2.1-расм. “FAROVON HAYOT SERVIS” хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатига тегишли турар жой биносини ертўла қисмининг асосий муҳандислик қурилмалари жойлашмаган хонаси чизмаси.



Бинонинг ертула қисмидаги бўш турган (3.2.1- расм) хоналарни қайта таъмирдан чиқариб, кичик корхона ёки хусусий тадбиркорга бизнеси(тикув цехи, полиграфия ва ҳоказолар)ни юритиш учун ижарага бериш мумкин.

3.2.2-расм. “FAROVON HAYOT SERVIS” хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатига тегишли турар жой биносини ертўла қисмининг асосий муҳандислик қурилмалари жойлашмаган хонаси тамирдан чиқарилиб, фойдаланишга тайёр кўриниши.

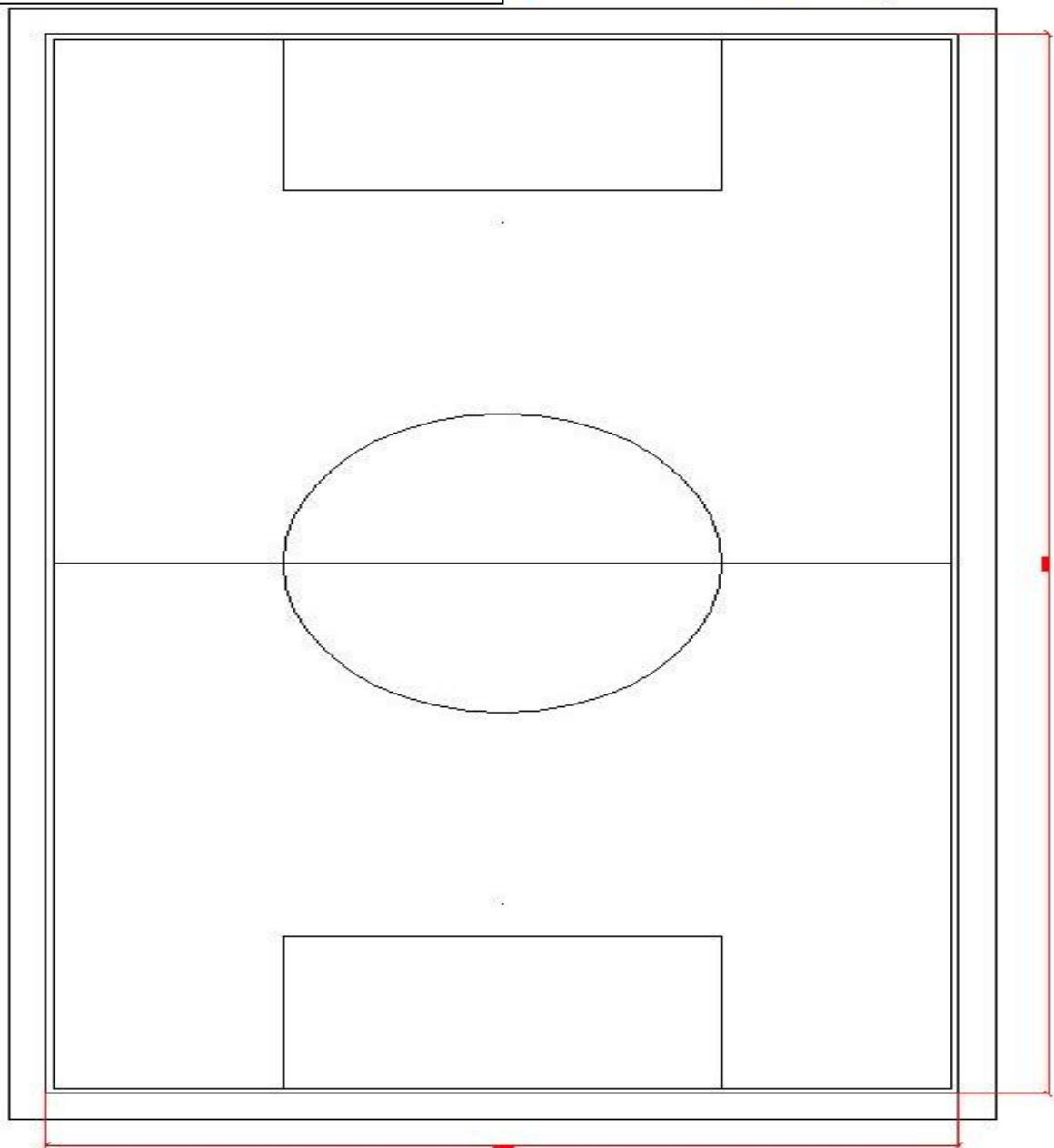
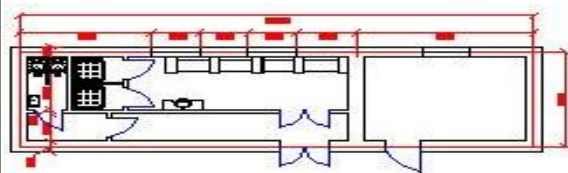


«FAROVON HAYOT SERVIS» хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатига тегишли турар жой биносини ертўла қисмининг асосий муҳандислик қурилмалари жойлашмаган хоналарини таъмирдан чиқариб хусусий тадбиркорлар ёки бизнесменларга ижарага бериш мумкин.

“FAROVON HAYOT SERVIS” хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатига тегишли ҳозирги кунда фойдаланилмаётган бўш ҳудудлардан

оқилона фойдаланиш мақсадларига кўра: болалар ўйингоҳи, кичик футбол майдончаси ва хусусий уй-жой мулкдорлари авто уловлари турадиган майдонларни қуриш режасини ширкатнинг келажакдаги амалга оширадиган ишлар дастурига киритишни ўз битирув малакавий ишимдан келиб чиққан ҳолда таклиф киритмоқчиман. Бу таклифнинг амалий ифодаси нуқтаи назаридан келиб чиққан ҳолда қуйида қилинган лойиха чизмаси ва смета ишлари келтирилган.

**3.2.3- расм. “FAROVON HAYOT
SERVIS” ХУЖМШ худудида
қурилиши мўлжалланган
кичик футбол майдончаси**



**“FAROVON HAYOT SERVIS”ХУЖМШ ҳудудида қурилиши
мўлжалланган кичик футбол майдончаси харажатлари сметаси**

3.2.4-жадвал

№ П	НАИМЕНОВАНИЕ ЗАТРАТ	Цена (тыс.сум)
1	2	3
1	ЗАТРАТЫ НА ОБОРУДОВАНИЕ, МЕБЕЛЬ И ИНВЕНТАРЬ	0,000
2	ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИЗДЕЛИЯ И КОНСТРУКЦИИ	85 188,104
3	ЗАТРАТЫ НА ОСНОВНУЮ ЗАРАБОТНУЮ ПЛАТУ С УЧЕТОМ НАЧИСЛЕНИЙ НА СОЦИАЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ	6 645,363
4	ЗАТРАТЫ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ МАШИН И МЕХАНИЗМОВ	2 885,683
5	И Т О Г О ПРЯМЫХ ЗАТРАТ	94 719,150
6	ПРОЧИЕ ЗАТРАТЫ И РАСХОДЫ ПОДРЯДЧИКА	16 357,997
7	ЗАТРАТЫ НА СТРАХОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ	355,447
8	КОЭФФИЦИЕНТ РИСКА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ИСХОДЯ ИЗ ПРОГНОЗИРУЕМОГО ИНДЕКСА РОСТА ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА ОЧЕРЕДНОЙ ГОД	0,000
9	И Т О Г О СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА В ТЕКУЩИХ ЦЕНАХ	111 432,594

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ЗАКАЗЧИК

“FAROVON HAYOT SERVIS” ХУЖМШ ҳудудида қурилиши
мўлжалланган кичик футбол майдончаси харажатлари сметаси тахлили:

Юқорида кўрсатлган жадвалда қурилишга кетган аниқ маблағларни кўришимиз мумкин. Биринчи навбатда қурилиш учун кетган барча қурилиш материаллари, буюмлари ва конструкциялари учун кетган харажатлар жами 85 188,104 минг сўмни ташкил етган.

Асосий иш ҳақи харажатлари эса ягона ижтимоий суғурта билан

ҳисобланганда 6 645,363 минг сўмга тенг бўлди.

Қурилиш ва таъмирлаш ишларида машина ва механизмлардан кенг қўламда фойдаланилади. Уларга ажратилган харажатлар ҳам шунга қараб яъни уларнинг қилган иши ва хизмати учун йиллик нарх-наво ва тўловлар асосида белгиланади. Битирув малакавий ишимда қурилаётган кичик футбол майдони объекти қурилиш ишларида ҳам машина ва механизмлар фаоллиги ва хизмати учун харажатлар сарфланади. Бу харажатлар ҳам умумий харажатларнинг асосий қисмини ташкил этади ва қуйидаги сумма келиб чиқди 2 885,683 минг сўм.

Қурилишдаги жами тўғри харажатлар эса 94 719,150 минг сўм га тенг бўлди.

Пудратчининг бошқа харажатлари эса 16 357,997 минг сўмни ташкил этди.

Қурилишнинг жорий баҳода таъмирлаш ишлари учун 111 432,594 минг сўм маблағ сарфланди.

ХУЛОСА

Мамлакатимизда амалга оширилаётган ислохотлар ва бунёдкорлик ишлари республикаимиз иқтисодий салохиятини юксалтириш орқали ижтимоий сохани ривожлантириш ва халкимизнинг фаровон ҳаёт кечиришини таъминлашга қаратилган.

Албатта аҳолининг моддий эҳтиёжлари ва яшаш шароитлари туғрисида гапирганда энг аввало, уй-жой қурилиши ва коммунал хўжалиги тизимининг ривожланиш даражаси асосий кўрсаткич сифатида урганилади. Айнан уй хўжалигини, туруржой бинолари ва улардан фойдаланишни ташкил этишни, коммунал хўжалиги тизими ва коммунал хизматларни кўрсатишни ташкил этишни ўрганиш ва чуқур таҳлил қилган ҳолда, илмий асосланган хулосаларга таяниб ривожлантириш аҳолига фаровон ҳаёт кечиришлари учун етарли шароит яратиб бериш имконини беради.

Жамиятда ижтимоий соҳанинг ривожланиш даражаси аҳолининг уй-жой хўжалиги, турмуш шароити ва коммунал хизмат кўрсатиш соҳасининг ривожланганлик даражасига бевоста боғлиқ. Уй-жой коммунал хўжалиги тизимининг ривожланиш даражаси аҳоли турмуш шароитининг ички ташкиллаштирилиши ва ҳаёт тарзини белгилаб беради. Шунинг учун ҳам, республикаимизда айнан уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш тармоғини ислох қилишга алоҳида эътибор қаратилмоқда.

Бино ва иншоотларга хизмат кўрсатишни бозор иқтисодиёти қонуниятларига амал қилинган ҳолда бажариш, замонавий усул ва қоидаларни қўллаш, истеъмолчиларга юқори даражада қулайликлар яратиш, бино ва иншоотларни хизмат муддатини ошириш, уларни ҳозирги замон талабига жавоб берадиган даражага етказишда фан ва техниканинг энг янги ечимларини топиш ва амалиётга жорий этиш каби вазифаларни бажариш лозим.

Мамлакатимиз аҳолиси турмуш фаровонлигини оширишда хизматлар

соҳаси муҳим аҳамиятга эгадир. Шу сабабли 2006-2010 йилларда хизмат кўрсатиш ва сервис соҳасини ривожлантиришни жадаллаштириш чоратadbирлари туғрисидаги Давлат мақсадли дастури мазкур соҳани жадал ривожлантириш учун қулай шароит яратиш, унинг иқтисодиётдаги улушини ошириш, хизмат кўрсатиш соҳаси тармоқларида банд бўлганлар сонини қупайтириш ва шу асосда аҳоли даромадларини оширишни таъминлашга катта хисса қушди.

Мазкур битирув малакавий ишимнинг бош мақсади Хусусий уй жой мулкдорлари ширкати уй олди бўш ҳудудларидан оқилона фойдаланиш бўйича янги лойиҳалар киритиш ва илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат бўлиб, уни амалга ошириш жараёнида бир канча вазифалар бажарилди, жумладан, Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ташкилий-ҳуқуқий ва иқтисодий асослари ёритиб бериш, БМИ учун танланган объект, Тошкент шаҳар, Яшнаобод тумани, “Мухтор ашрафий” маҳалласида жойлашган 4 қаватли турар жой биноларининг техник-иқтисодий кўрсаткичлари, конструктив элементлари ва муҳандислик тизимлари ҳолатини таҳлил қилиш, тураржой биносининг ва ҳудуднинг ҳолати (капитал) ҳамда бино ҳудудини ободонлаштириш имкониятларини таҳлил қилиш, турар жой биноларини замонавийлаштиришни такомиллаштириш ҳамда ширкатни ҳудудини ободонлаштириш ва уй-жой фондидан оқилона фойдаланишни ташкил этиш имкониятлари бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилди.

“FAROVON HAYOT SERVIS” хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатига тегишли ҳозирги кунда фойдаланилмаётган бўш ҳудудлардан оқилона фойдаланиш мақсадларига кўра: болалар ўйингоҳи, кичик футбол майдончаси ва хусусий уй-жой мулкдорлари авто уловлари турадиган майдонларни қуриш режасини ширкатнинг келажакдаги амалга оширадиган ишлар дастурига киритишни ўз битирув малакавий ишимдан келиб чиққан ҳолда таклиф киритмоқчиман. Қилинадиган ишлар умумий қилиб айтганда аҳоли турар жой майдонини ободонлаштириш ва

кўкаламзорлаштириш ишлари гуриҳига киритилади ва қуйидагиларни уз ичига олиши керак:

- ❖ ёш болалар учун болалар майдончасини ташкил этиш;
- ❖ ўсмирлар учун спорт майдончасини ташкил этиш
- ❖ иссиққа чидамли гуллар экиш ва совуққа чидамли брусчаткалар ҳамда электр тежамкор лампалардан фойдаланиш;
- ❖ «FAROVON HAYOT SERVIS» ширкатининг штат жадвалига ўриндошлик асосида фаррош ва боғбон штатини киритиш.
- ❖ манзарали ва игна баргли куп йиллик дарахтлар экиш.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси “Ўзбекистон” Т. 2008
2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли “Капитал қурилишда хўжалик муносабатлари механизмини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” Қарори.
3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли Қарори 3-илоvasи “Объектларни фойдаланишга тайёр ҳолда қуришга доир намунавий пудрат Шартномаси”.
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2005 йил 11 февралдаги ПҚ-5- сонли “Коммунал хизматлар тарифларининг асоссиз равишда ушиб кетишига йул қўймаслик ҳамда улар учун уз вақтида ва тулиқ ҳисоб-китоб қилиниши учун истеъмолчиларнинг масъулиятини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори.
5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2005 йил 23 сентябрдаги ПФ-3662-сонли “Аҳолини ижтимоий муҳофаза қилиш ва коммунал хизмат кўрсатиш корхоналарини қўллаб-қувватлаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Фармони.
6. И.А.Каримов “Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йуллари ва чоралари” Т.Ўзбекистон 2009.
13. Каримов И.А. “Демократик ҳуқуқий давлат, эркин иқтисодиёт талабларини тулиқ жорий этиш, фуқаролик жамияти асосларини қуриш - фаровон ҳаётимиз гаровидир”. - Т. “Ўзбекистан” НМИУ, 2007.
14. Каримов И.А. "Янгиланиш ва тараққиёт йулида янада изчил ҳаракатланиш халқимиз учун фаровон турмуш шароити яратиш асосий вазифамиздир" Халқ сузи газетаси 2007 й 13 феврал.
13. “Бош мақсадимиз - мавжуд қийинчиликларга қарамасдан, олиб бораётган ислохотларни, иқтисодиётимизда таркибий ўзгаришларни изчил давом эттириш, хусусий мулкчилик, кичик бизнес ва тадбиркорликка янада кенг йул очиб бериш ҳисобидан олдинга юришдир”. Ўзбекистон

Республикаси Президенти Ислом Каримовнинг мамлакатимизни 2015-йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2016-йилга мулжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йуналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг кенгайтирилган мажлисидаги маърузаси.- www.gov.uz

14. “Uy-joy kommunal xo’jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi” darslik V.Yodgorov, D. Butunov; O’zbekiston Respublikasi Oliy va o’rta maxsus ta’lim vazirligi; Toshkent arxitektura-qurilish instituti. - Toshkent: Noshir, 2012.

15. Ёдгоров В. У. “Коммунал хужалиги иқтисодиёти”, 1-қисм: Уқув кулланма. -Т.: Тошкент архитектура-қурилиш институти. 2007.

16. Ёдгоров В. У., Бутунов Д.Я. “Коммунал хужалиги иқтисодиёти”, Н-қисм: Уқув кулланма. -Т.: Тошкент архитектура-қурилиш институти. 2007.

17. Симионов Ю.Ф., Дрозд Н.И. Жилищно-коммунальное хозяйство. Справочник. Москва - Ростов-на-Дону. 2004.

18. Ўзбекистон “Узкоммунхизмат” Агентлиги маълумотлари.

19. Ўзбекистон республикаси Давлат Архитектрура ва қурилиш Кумитаси маълумотлари.

20. www.gov.uz. (Ўзбекистон Республикаси ҳукуматининг расмий сайти)

21. www.uzkommunhizmat.uz (Ўзбекистан “Узкоммунхизмат” Агентлиги сайти)

22. [www. soliq.uz](http://www.soliq.uz) (Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ, к,умитаси)

26. [www. stat.uz](http://www.stat.uz) (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика кумитаси)

27. www.mf.uz. (Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлиги)

28. [www. seg. uz](http://www.seg.uz) (Экономическое обозрение журналы сайти)

29. www.yahoo.com (Yahoo қидирув портали)

30. www.yandex.ru (Yandex қидирув портали)