

Dövlət qeydiyyatına alınmışdır»

«Təsdiq edilmişdir»

zərbaycan Respublikasının
İdare Məcəlləsinin Nazirliyində

Sahə mülkiyyətçilərinin 11.09.2017-ci
il tarixli qərarı ilə

qeydiyyat № 1117-MM4-0065

Səlahiyyətli şəxs:

22 » dekabr 2017-ci il

Quliyeva Leyla Əhməd qızı

qeydiyyat və notariat baş
arəsinin rəisi:

İsmayil Məmmədov

M. İsmayil



‘Xətai-7’ mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyətinin

NİZAMNAMƏSİ

1. ÜMUMİ MÜDDƏALAR

1.1. "Xətai-7" mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti (bundan sonra - "Cəmiyyət" adlandırılacaq) müstəqil təsərrüfat subyekti olmaqla Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Sadıqcan küçəsi, ev 4A ünvanında yerləşən yaşayış binasının sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının qərarına əsasən yaradılmışdır və öz fəaliyyətini Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına, Azərbaycan Respublikasının "Mülki Məcəllə"sinə, Azərbaycan Respublikasının "Mənzil Məcəlləsi"nə, Azərbaycan Respublikasının digər qanunvericilik aktlarına və bu Nizamnaməyə uyğun olaraq həyata keçirir.

1.2. Cəmiyyət bu Nizamnamədə müəyyən olunmuş məqsədlərlə ümumi maraqlar əsasında birləşmiş sahə mülkiyyətçilərinin təşəbbüsü ilə yaradılmış könüllü, özünüidarədən, öz fəaliyyətinin əsas məqsədi kimi gəlir əldə etməyi nəzərdə tutmayan qeyri-kommersiya təşkilatı olan hüquqi şəxsdir.

1.3. Çoxmənzilli binada yerləşən qeyri yaşayış sahələrinin mülkiyyətçiləri cəmiyyətin üzvü ola bilərlər.

1.4. Cəmiyyətin üzərində öz adı həkk olunmuş möhürü, Bankda hesablama və digər hesabları, həmçinin digər rekvizitləri vardır.

1.5. Cəmiyyət öz öhdəlikləri üçün ona məxsus bütün əmlakı ilə cavabdehdir. Cəmiyyət iştirakçılarının öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşıyır. Cəmiyyətin iştirakçıları cəmiyyətin öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşıyırlar.

1.6. Cəmiyyət Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyində dövlət qeydiyyatına alındıqdan sonra hüquqi şəxs statusuna malik olur.

1.7. Cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyəti nəticəsində əldə etdiyi vəsait cəmiyyətin iştirakçılarına dividend kimi verilmir və yalnız cəmiyyətin üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı ilə binanın birgə istifadədə olan hissələrinin və cəmiyyətin yerləşdiyi yaşayış binasının istismarına və kommunal xidmətlər təchizatı qurğu və avadanlıqlarının təmir və bərpasına yönəldilir.

1.8. Cəmiyyətin yerləşdiyi ünvan: Bakı şəhəri, Xətai rayonu, Sadıqcan küçəsi, ev 4A, giriş A, mənzil 75.

2. CƏMİYYƏTİN YARADILMASININ MƏQSƏDİ VƏ ƏSAS FƏALİYYƏT NÖVLƏRİ

2.1. Cəmiyyətin yaradılmasının əsas məqsədi daşınmaz əmlak kompleksini birgə idarə etmək, binanın ümumi əmlakının istismarını, ona sahibliyi, ondan istifadəni və qanunvericilikdə müəyyənləşdirilmiş hədlərdə barəsində sərəncam verilməsini tələb etməkdən, bu Nizamnamədə nəzərə tutulmuş məqsədlərinin yerinə yetirilməsi üçün fəaliyyət növlərini həyata keçirməkdən ibarətdir.

2.2. Bu məqsədlərə çatmaq üçün cəmiyyət aşağıdakı fəaliyyət növlərini həyata keçirir:

2.2.1. Yaşayış binasının cəmiyyət iştirakçılarının ümumi istifadəsində olan daxili və xarici kommunal xidmətləri təchizatı xəttlərinin və digər qurğu və avadanlıqlarının təmiri və lazım gələrsə, bərpa edilərək daim işlək vəziyyətdə saxlanması;

2.2.2. Yaşayış binasının binadaxili istilik və elektrik enerjisi, təbii qaz, lift, məişət tullantıları və kanalizasiya xidmətləri təchizatı qurğuları və xəttlərinin təmir və ya bərpa olunması və onların işlək vəziyyətdə saxlanması;

2.2.3. Yaşayış binasının daxili və xarici divarlarının, zirzəmi və damlarının, həmçinin giriş bloklarının təmir olunması və işıqlandırılması;

2.2.4. Yaşayış binasının sərəncamında olan onun həyətyanı sahəsinin abadlaşdırılması, istirahət və uşaqlar üçün əyləncə qurğularının quraşdırılması, həyətyanı sahənin yaşıllaşdırılması;

2.2.5. Yaşayış binasının sakinlərinin rifahının yaxşılaşdırılmasına yönəldilən digər tədbirlərin həyata keçirilməsi və belə tədbirlərin görülməsi üçün müqavilə əsasında özəl operatorun və ya hər hansı podratçının cəlb olunması;

2.2.6. Yaşayış binasının sakinlərinin ümumi maraqlarına cavab verən və mövcud qanunvericiliklə qadağan olunmayan digər xidmətlərin göstərilməsi, işlərin görülməsi və fəaliyyət növlərinin həyata keçirilməsi.

3. CƏMIYYƏTİN HÜQUQ VƏ ÖHDƏLİKLƏRİ

3.1. Cəmiyyət Azərbaycan Respublikasının mövcud qanunvericilik aktları və bu Nizamnamə ilə nəzərdə tutulmuş qaydada dövlət qeydiyyatına alınaraq hüquqi şəxs statusunu əldə etdiyi andan aşağıdakı hüquqlara malik olur:

3.1.1. qanunvericiliyə müvafiq qaydada çoxmənzilli binanın idarə edilməsi haqqında müqavilə, habelə çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri, kommunal xidmətlərin göstərilməsi haqqında və cəmiyyət iştirakçılarının maraqlarına uyğun digər müqavilələr bağlamaq;

3.1.2. illik gəlir və xərclər smetasını, o cümlədən çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri xərclərini, çoxmənzilli binanın əsaslı təmirinə və ya yenidən qurulmasına çəkilən xərclərin smetasını, ehtiyat fonduna xüsusi haqqı və ayırmaları, habelə bu fəsilə və cəmiyyətin nizamnaməsində müəyyən edilmiş məqsədlər üçün digər xərcləri müəyyən etmək;

3.1.3. cəmiyyətin qəbul olunmuş illik gəlir və xərclər smetası əsasında çoxmənzilli binanın hər bir sahə mülkiyyətçisinin çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda payına mütənasib olaraq onun üçün ödəniş və haqların miqdarını müəyyən etmək;

3.1.4. çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri üçün işlər görmək və xidmətlər göstərmək;

3.1.5. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qayda və şərtlərlə bank kreditlərindən istifadə etmək;

3.1.6. cəmiyyətə xidmət göstərən və cəmiyyət üçün işləri yerinə yetirən şəxslərə müqavilə üzrə maddi və pul vəsaitlərini vermək;

3.1.7. cəmiyyətə məxsus olan əmlakı satmaq, dəyişdirmək və müvəqqəti istifadəyə vermək.

3.2. Əgər bu çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin hüquqlarını və qanuni mənafeələrini pozmursa, mənzil mülkiyyətçilərinin müştərək cəmiyyəti aşağıdakı hüquqlara malikdir:

3.2.1. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının bir hissəsini istifadəyə və ya məhdud istifadəyə vermək;

3.2.2. qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq müəyyən edilmiş qaydada çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının bir hissəsində əlavə tikinti və yenidənqurma işləri (o cümlədən ümumi əmlakın genişləndirilməsi və ya üstünün tikilib artırılması) aparmaq;

3.2.3. torpaq sahələrini mənzil tikintisinin həyata keçirilməsi, təsərrüfat və digər tikililərin tikilməsi və sonradan istismar edilməsi məqsədi ilə istifadəyə götürmək və ya çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi paylı mülkiyyətinə satın almaq;

3.2.4. qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri adından və onların hesabına həmin binaya bitişik olan ayrılmış torpaq sahələrində tikinti işləri aparmaq;

3.2.5. əqdlər bağlamaq və cəmiyyətin məqsəd və vəzifələrinə uyğun olan digər hərəkətlər etmək.

3.3. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ümumi xərclərdə iştirak üzrə öz vəzifələrini yerinə yetirmədikdə, mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin mütləq ödəniş və haqların əvəzinin məcburi ödənilməsini məhkəmə qaydasında tələb etmək hüququ vardır.

3.4. Cəmiyyətin çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən mütləq ödəniş və haqların və digər ümumi xərclərin ödənilməsi üzrə öhdəliklərinin yerinə yetirilməməsi nəticəsində vurulmuş zərərin əvəzinin tam ödənilməsini məhkəmə qaydasında tələb etmək hüququ vardır.

4. CƏMIYYƏTİN VƏZİFƏLƏRİ

4.1. Cəmiyyətin vəzifələri aşağıdakılardır:

4.1.1. Cəmiyyətin nizamnaməsinin tələblərinin yerinə yetirilməsini təmin etmək;

4.1.2. Cəmiyyətin üzvləri olmayan çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçiləri ilə çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının saxlanması və təmiri haqqında müqavilələr bağlamaq;

- 4.1.3. qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş qaydada müqavilə üzrə öhdəlikləri yerinə yetirmək;
- 4.1.4. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının lazımi sanitariya və texniki vəziyyətini təmin etmək;
- 4.1.5. çoxmənzilli binanın bütün sahə mülkiyyətçiləri tərəfindən onların çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına mülkiyyət hüququnda paylarına mütənasib olaraq ümumi əmlakının saxlanması və təmiri üzrə vəzifələrinin yerinə yetirilməsini təmin etmək;
- 4.1.6. ümumi əmlaka sahiblik, ondan istifadə və barəsində sərəncam vermək qaydası müəyyən edilərkən çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin hüquqlarına və qanuni mənafələrinə riayət edilməsini təmin etmək;
- 4.1.7. sahə mülkiyyətçilərinin çoxmənzilli binanın ümumi əmlakına sahiblik, ondan istifadə və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş hədlərdə barəsində sərəncam vermək hüquqlarının həyata keçirilməsini çətinləşdirən və maneçilik törədən üçüncü şəxslərin hərəkətlərinin qarşısının alınması və ya bu kimi hərəkətlərə son qoyulması üçün zəruri tədbirlər görmək;
- 4.1.8. çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin qanuni mənafələrini, o cümlədən üçüncü şəxslərlə münasibətlərdə təmsil etmək.

5. CƏMIYYƏTİN VƏSAİTLƏRİ VƏ ƏMLAKI

- 5.1. Cəmiyyətin mülkiyyətində daşınar, habelə çoxmənzilli binanın daxilində və ya onun kənarında yerləşən daşınmaz əmlak ola bilər.
- 5.2. Cəmiyyətin vəsaitləri aşağıdakılardan ibarətdir:
- 5.2.1. mütləq ödənişlərdən, cəmiyyət üzvlərinin giriş və digər haqlarından;
- 5.2.2. cəmiyyətin məqsədlərinə nail olunması və onun vəzifələrinin yerinə yetirilməsinə yönəlmiş cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyətindən əldə edilən gəlirlərdən;
- 5.2.3. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının istismarı, cari və əsaslı təmirin aparılması, ayrı-ayrı kommunal xidmətlərin göstərilməsi üçün ayrılan subsidiyalardan, digər subsidiyalardan;
- 5.2.4. digər daxilolmalardan.
- 5.3. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının qərarı ilə nizamnamədə nəzərdə tutulmuş məqsədlər üçün xərclənən cəmiyyətin xüsusi fondu yaradıla bilər. Xüsusi fondların yaradılması qaydası mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağında müəyyən edilir.
- 5.4. Cəmiyyətin idarə heyətinin cəmiyyətin bank hesabında olan vəsaitlərdən cəmiyyətin maliyyə planına uyğun olaraq istifadə etmək hüququ vardır.

6. CƏMIYYƏTİN İDARƏETMƏ ORQANLARI

6.1. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağı, cəmiyyətin idarə heyəti və maliyyə təftiş komissiyası (müfəttişi) cəmiyyətin idarəetmə orqanlarıdır.

6.2. Cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağı cəmiyyətin ali idarəetmə orqanıdır və Azərbaycan Respublikasının Mənzil Məcəlləsi, həmçinin bu nizamnamə ilə müəyyən edilmiş qaydada çağırılır.

6.3. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətləri aşağıdakılardır:

6.3.1. cəmiyyətin nizamnaməsinə dəyişikliklər etmək;

6.3.2. cəmiyyətin yenidən təşkili və ləğv edilməsi haqqında qərar qəbul etmək;

6.3.3. cəmiyyətin idarə heyətini və təftiş komissiyasını (müfəttişi) seçmək;

6.3.4. cəmiyyətin üzvlərinin mütləq ödənişlərinin və haqlarının miqdarını müəyyən etmək;

6.3.5. cəmiyyətin xüsusi fondunu, o cümlədən ehtiyat fondunu, çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının və avadanlığının bərpası və təmiri fondunu yaratmaq;

6.3.6. borc alınması, o cümlədən bank kreditlərinin alınması haqqında qərar qəbul etmək;

6.3.7. cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyətindən əldə edilən gəlirin istifadə istiqamətlərini müəyyən etmək;

6.3.8. cəmiyyətin maliyyə fəaliyyəti haqqında illik planı və bu planın icrası haqqında hesabatı təsdiq etmək;

6.3.9. cəmiyyətin idarə heyətinin, idarə heyəti sədrinin və təftiş komissiyasının (müfəttişin) hərəkətlərindən şikayətlərə baxmaq;

6.3.10. cəmiyyətin idarə heyəti sədrinin təqdimatı ilə çoxmənzilli binaya xidmət göstərən işçilərə aid daxili nizam qaydalarının qəbul və onlara dəyişiklər edilməsi, o cümlədən onların əməyinin ödənilməsi haqqında qərar qəbul etmək;

6.3.11. cəmiyyətin idarə heyəti üzvlərinin mükafatlandırılması məbləğini müəyyən etmək;

6.3.12. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakının icarəyə verilməsi və ya bu əmlaka dair digər hüquqların verilməsi haqqında, həmçinin Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 122.2.1.-122.2.4-cü maddələrində nəzərdə tutulmuş məsələlər üzrə qərarlar qəbul etmək;

6.3.13. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsi ilə və ya qanunla nəzərdə tutulmuş digər məsələlər.

6.4. Cəmiyyətin nizamnaməsi və Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 125.2-ci maddəsində nəzərdə tutulandan başqa digər məsələlər də cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilə bilər.

6.5. Cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının cəmiyyətin idarə heyətinin səlahiyyətlərinə aid olan məsələləri həll etmək hüququ vardır.

7. CƏMIYYƏTİN İŞTİRAKÇILARININ ÜMUMİ YIĞINCAĞININ TƏŞKİLİ VƏ KEÇİRİLMƏSİ QAYDASI

7.1. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağı hər il mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin idarə heyəti tərəfindən çağırılmalıdır. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının keçirilməsi müddətləri və qaydası, habelə qəbul edilmiş qərarlar barədə məlumat verilməsi qaydası mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətinin iştirakçılarının ümumi yığıncağı tərəfindən müəyyən edilir.

7.2. İllik ümumi yığıncaqdan başqa cəmiyyətin idarə heyətinin, təftiş komissiyasının (müfəttişin) və ya iştirakçılarından birinin təşəbbüsü ilə cəmiyyətin iştirakçılarının növbədənkenar ümumi yığıncaqları çağırıla bilər.

7.3. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının keçirilməsi haqqında yazılı bildiriş Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 44.4-cü və 44.5-ci maddələrində nəzərdə tutulmuş qaydada tərtib olunur və göndərilir.

7.4. Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 125.2.2-ci, 125.2.6-cı, 125.2.7-ci və 125.2.12-ci maddələri ilə cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilmiş məsələlər üzrə ümumi yığıncağın qərarları cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi sayının üçdəiki səs çoxluğu ilə qəbul edilir. Digər məsələlər üzrə qərarlar ümumi yığıncaqda iştirak edən cəmiyyətin iştirakçılarının və ya onların nümayəndələrinin ümumi sayının səs çoxluğu ilə qəbul edilir.

7.5. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağını cəmiyyətin idarə heyətinin sədri və ya onun müavini aparır. Qeyd edilən şəxslər olmadıqda ümumi yığıncağı idarə heyətinin üzvlərindən biri aparır.

7.6. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının gündəliyə daxil edilməmiş məsələlər üzrə qərarlar qəbul etmək, habelə yığıncağın gündəliyində dəyişiklik etmək hüququ yoxdur.

7.7. Cəmiyyətin nizamnaməsi ilə cəmiyyət iştirakçılarına məxsus sahələrin növündən (yaşayış və ya qeyri-yaşayış) və həll edilən məsələlərin xüsusiyyətindən asılı olaraq cəmiyyət iştirakçılarının qrupları üzrə səsvermə nəzərdə tutula bilər.

7.8. Cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi əmlakı ilə bağlı hər hansı bir qərarı ilə cəmiyyətin iştirakçısı olmayan və özünün mülkiyyət hüquqlarının pozulmasını güman edən həmin binanın sahə mülkiyyətçisi razı olmadıqda belə qərar tətbiq edilmir. Bu halda həmin məsələlərlə bağlı qərar Azərbaycan Respublikası Mənzil Məcəlləsinin 43-47-ci maddələrinə müvafiq olaraq keçirilən çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı tərəfindən qəbul olunmalıdır.

8. CƏMIYYƏTİN İDARƏ HEYƏTİ

- 8.1. Cəmiyyətin idarə heyəti cəmiyyət iştirakçılarına hesabat verən cəmiyyətin icra orqanı olmaqla cəmiyyətin fəaliyyətinə cari rəhbərliyi həyata keçirir.
- 8.2. Çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağının müstəsna səlahiyyətlərinə və cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağının səlahiyyətlərinə aid edilən məsələlər istisna olmaqla, cəmiyyətin idarə heyəti cəmiyyətin fəaliyyəti ilə bağlı bütün məsələlər üzrə qərarlar qəbul edə bilər.
- 8.3. Cəmiyyətin idarə heyəti ən azı üç üzvdən ibarət olmaqla cəmiyyətin iştirakçılarının ümumi yığıncağında cəmiyyətin iştirakçıları sırasından nizamnamə ilə müəyyən edilmiş, lakin iki ildən artıq olmayan müddətə seçilir.
- 8.4. Cəmiyyətin idarə heyəti öz tərkibindən cəmiyyətin idarə heyətinin sədrini seçir.
- 8.5. Cəmiyyətin idarə heyətinin iclasları sədr tərəfindən cəmiyyətin nizamnaməsi ilə müəyyən edilmiş müddətdə çağırılır.
- 8.6. Cəmiyyətin idarə heyətinin iclası cəmiyyətin idarə heyəti üzvlərinin yarısından çoxu iştirak etdikdə səlahiyyətli. Cəmiyyətin idarə heyətinin qərarları protokolla rəsmiləşdirilir.

9. CƏMIYYƏTİN İDARƏ HEYƏTİNİN VƏZİFƏLƏRİ

- 9.1. Cəmiyyətin idarə heyətinin vəzifələri aşağıdakılardır:
- 9.1.1. cəmiyyət tərəfindən qanunvericiliyə və cəmiyyətin nizamnaməsinə riayət edilməsini təmin etmək;
- 9.1.2. müəyyən edilmiş mütləq ödənişlərin və haqların cəmiyyət iştirakçıları tərəfindən vaxtında ödənilməsinə nəzarət etmək;
- 9.1.3. müvafiq il üçün cəmiyyətin xərclər və gəlirlər smetasını və maliyyə fəaliyyəti haqqında hesabat tərtib etmək, onları təsdiq olunmaq üçün cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına təqdim etmək;
- 9.1.4. çoxmənzilli binanı (binaları) idarə etmək və ya idarə olunmasına dair müqavilələr bağlamaq;
- 9.1.5. çoxmənzilli binaya (binalara) xidmət göstərmək üçün işçiləri işə qəbul etmək və işdən azad etmək;
- 9.1.6. çoxmənzilli binanın (binaların) ümumi əmlakına xidmətlərin göstərilməsi, onun təmiri və istismarı ilə əlaqədar müqavilələr bağlamaq;
- 9.1.7. cəmiyyət iştirakçılarının siyahısını, kargüzarlığı, mühasibat uçotunu və mühasibat hesabatını aparmaq;

9.1.8. cəmiyyət iştirakçılarının illik və zəruri hallarda növbədənənar ümumi yığıncağını çağırmaq və keçirmək;

9.1.9. qanunvericilikdən və cəmiyyətin nizamnaməsindən irəli gələn digər vəzifələri yerinə yetirmək.

10. CƏMIYYƏTİN İDARƏ HEYƏTİNİN SƏDRİ

10.1. Cəmiyyətin idarə heyətinin sədri 2 (iki) il müddətinə seçilir. Cəmiyyətin idarə heyətinin sədri idarə heyətinin qərarlarının icrasını təmin edir və onların icrası ilə bağlı cəmiyyətin bütün vəzifəli şəxsləri üçün məcburi olan göstəriş və sərəncamlar verir.

10.2. Cəmiyyətin idarə heyətinin sədri cəmiyyətin adından etibarnamə verilmədən hərəkət edir, ödəniş sənədlərini imzalayır və qanunvericiliklə, cəmiyyətin nizamnaməsi ilə idarə heyətinin və ya cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının razılığını tələb etməyən əqdlər bağlayır, çoxmənzilli binaya xidmət göstərən işçilərə dair cəmiyyətin daxili qaydalarını və onların əməyinin ödənilməsinə dair təklifləri işləyib hazırlayır və təsdiq olunmaq üçün cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına təqdim edir.

11. CƏMIYYƏTİN TƏFTİŞ KOMİSSİYASI

11.1. Cəmiyyətin təftiş komissiyası və ya müfəttişi cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağında iki ildən artıq olmayan müddətə seçilir. Cəmiyyətin təftiş komissiyasının tərkibinə cəmiyyətin idarə heyətinin üzvləri daxil edilə bilməzlər.

11.2. Cəmiyyətin təftiş komissiyası seçildikdə öz tərkibindən təftiş komissiyasının sədrini seçir.

11.3. Cəmiyyətin təftiş komissiyası (müfəttişi):

11.3.1. ildə bir dəfədən az olmayaraq cəmiyyətin maliyyə fəaliyyətinin təftişini keçirir;

11.3.2. müvafiq il üçün cəmiyyətin gəlir və xərclər smetası barədə rəyi və maliyyə fəaliyyəti haqqında və mütləq ödənişlər və haqların miqdarı haqqında hesabatı cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına təqdim edir;

11.3.3. öz fəaliyyəti barədə cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağına hesabat verir.

12. CƏMIYYƏTİN TƏSƏRRÜFAT FƏALİYYƏTİ

12.1. Nizamnamə ilə nəzərdə tutulmuş məqsədlərə nail olmaq üçün cəmiyyət təsərrüfat fəaliyyəti ilə məşğul ola bilər.

12.2. Cəmiyyət təsərrüfat fəaliyyətinin aşağıdakı növləri ilə məşğul ola bilər:

12.2.1. çoxmənzilli binanın daşınmaz əmlakına xidmət, onun istismarı, təmiri;

12.2.2. çoxmənzilli binanın ümumi əmlakı olan əlavə sahə və obyektlərin tikintisi;

12.2.3. çoxmənzilli binanın bir hissəsinin icarəyə, kirayəyə verilməsi.

12.3. Cəmiyyət iştirakçılarının ümumi yığıncağının qərarı ilə cəmiyyətin təsərrüfat fəaliyyətindən əldə edilən gəlir ümumi xərclərin ödənilməsi üçün istifadə edilir və ya nizamnamə ilə nəzərdə tutulmuş məqsədlər üçün istifadə edilən xüsusi fonda köçürülür. Əlavə gəlir cəmiyyətin nizamnaməsi ilə nəzərdə tutulmuş digər fəaliyyət məqsədləri üçün istifadə edilə bilər.

13. CƏMIYYƏTİN YENİDƏN TƏŞKİLİ VƏ LƏĞVİ

13.1. Cəmiyyətin yenidən təşkili və ləğvi mülki qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş əsaslarla və qaydada həyata keçirilir.

13.2. Cəmiyyətin iştirakçıları çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin səslərinin əlli faizindən çoxuna malik olmadıqda, çoxmənzilli binanın sahə mülkiyyətçilərinin ümumi yığıncağı cəmiyyətin ləğv edilməsi haqqında qərar verməyə borcludur.

14. CƏMIYYƏTİN BİRLƏŞMƏSİ

Cəmiyyət digər cəmiyyət və (və ya) cəmiyyətlərlə ümumi əmlakın birgə idarə edilməsi üçün mənzil mülkiyyətçiləri müştərək cəmiyyətlərinin birliyini yarada bilərlər. Belə birliyin idarə edilməsi Məcəllənin və Nizamnamənin tələblərinə uyğun olaraq həyata keçirilir.

