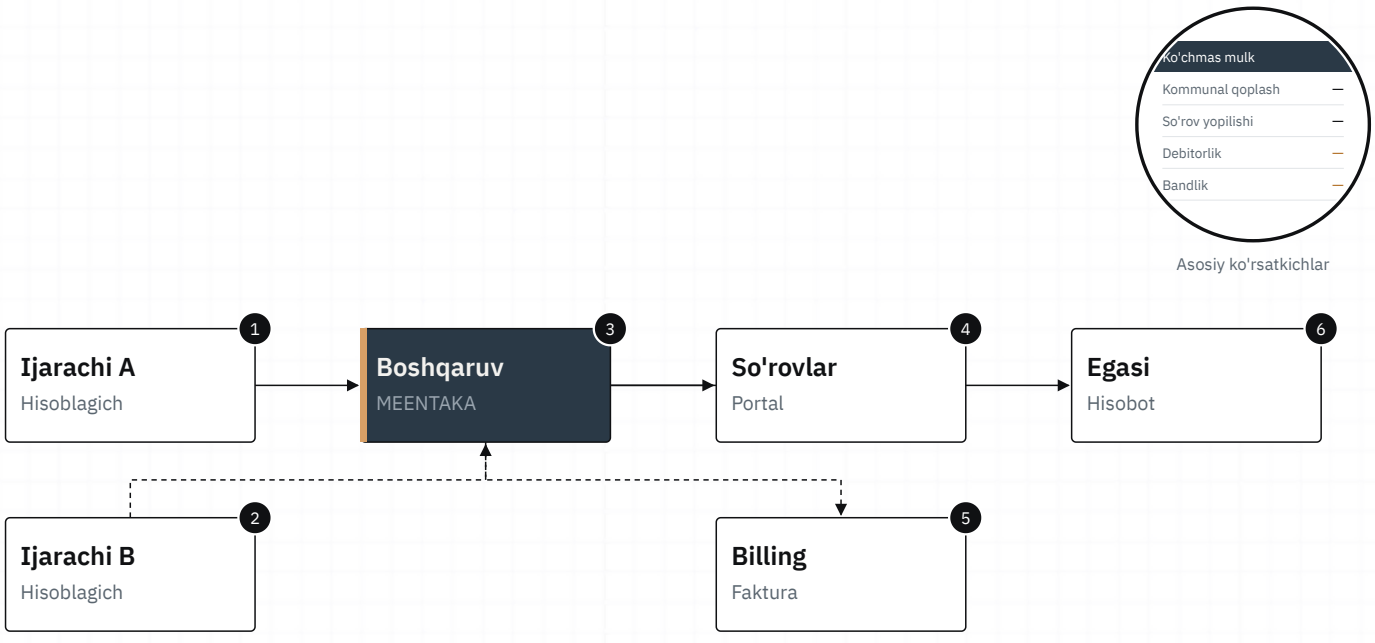
BINO: BMS, MEHMONXONA VA KO'CHMAS MULK · KO'CHMAS MULK · OFIS

Biznes markaz boshqaruvi: ijarachilar, kommunal hisob va so'rovlar

Toshkent ofis bozorida bo'sh maydon ulushi 25% dan 16% ga tushdi. Sifatli boshqaruv — xalqaro standartdagi binolar tanqisligida asosiy ustunlik.



Hujjat turi	Kod	Til	Holat
Yechim hujjati	BN-06	O'zbekcha	Noyabr 2026

01 — Qisqacha

Bino to'la. Lekin har bir ijarachi kommunal uchun to'g'ri to'layaptimi?

2025-yil yakunida Toshkentda ijaraga beriladigan ofis maydoni 591 217 m² ga yetdi, bo'sh maydon ulushi 25% dan 16% ga tushdi. Coldwell Banker Commercial ma'lumotiga ko'ra yetakchi biznes markazlarda bandlik 70% dan yuqori, xalqaro standartda qurilgan va boshqariladigan binolar esa tanqis.

MAQSAD

Bino to'la. Lekin har bir ijarachi kommunal uchun to'g'ri to'layaptimi?

YECHIM

Ijarachilar bo'yicha sub-metering, kommunal xarajatlarni iste'mol bo'yicha taqsimlash, so'rovlar portali, shartnomalar va hisob-fakturalar.

NATIJA

O'lchanadigan ko'rsatkichlar: kommunal qoplash, so'rov yopilishi, debitorlik, bandlik.

Kimlar uchun

Bino egasi
Daromad.

Boshqaruvchi kompaniya
Operatsiya.

Bosh muhandis
Tizimlar.

Ijarachi
Xizmat.

> Sifatli boshqaruv — ijarachini ushlab qoladigan yagona narsa.

QISQA FAKTLAR

591 217 m²
Toshkentdagi ijaraga beriladigan ofis maydoni (2025).[1]

16%
Bo'sh maydon ulushi (25% dan).[1]

70%+
Yetakchi biznes markazlarda bandlik.[2]

Manbalar — oxirgi betda.

02 — Kontekst

Sohada nima ma'lum

Soha manbalari.

Fakt	Manba
Ijaraga beriladigan maydon 591 217 m²; bo'sh maydon ulushi 25% dan 16% ga.[1]	zamin.uz (2025 yakuni)
Yetakchi biznes markazlarda bandlik 70%+; xalqaro standartdagi binolar tanqis, yiliga 2–3 yirik loyiha.[2]	Coldwell Banker Commercial (01.04.2026)
Toshkentda turar joy segmenti tijoratnikidan tezroq rivojlanmoqda.[3]	CMWP (Spot, TMIF-2026)

Bu raqamlarni qanday o'qish kerak

Bo'sh maydon ulushi manbalarda turlicha hisoblanishi mumkin. O'zbekiston binolari bo'yicha bu ko'rsatkich ochiq manbalarda topilmadi — pilotda o'lchanadi.

Faktlar manbada qanday berilgan bo'lsa, shunday keltirilgan. Yetkazib beruvchi ma'lumotlari shunday belgilangan va boshqa korxonada kafolatlanmaydi.

03 — Muammo

Pul qayerda yo'qoladi

Odatdagi bo'shliqlar:

01
Kommunal
Maydonga bo'lib taqsimlanadi, iste'molga emas.

02
Konditsioner
Ish vaqtidan keyin kim yoqqani noma'lum.

03
So'rovlar
Chatda yo'qoladi.

04
Shartnomalar
Muddat va indeksatsiya Excelda.

Yo'qotishni qanday hisoblash mumkin

Taqsimlanmagan kommunal	`summa/oy`
Ijarachi ketishi	`bo'sh m² × stavka × oy`
Kechikkan to'lov	`debitorlik`
Qo'lda ish	`soat × xodim`

Formulalar namunaviy; aniq qiymat auditda o'lchanadi.

Rahbar o'ziga beradigan savollar

> Ijarachi bo'yicha hisoblagich bormi?

> Kommunal iste'mol bo'yicha taqsimlanadimi?

> Ish vaqtidan keyingi HVAC hisoblanadimi?

04 — Yechim arxitekturasi

Ijarachi, hisoblagich, so'rov va hisob — bitta tizimda

Ijarachilar bo'yicha sub-metering, kommunal xarajatlarni iste'mol bo'yicha taqsimlash, so'rovlar portali, shartnomalar va hisob-fakturalar.

Foydalanuvchilar	Bino egasi · Boshqaruvchi kompaniya · Bosh muhandis · Ijarachi
Ijarachi	Shartnoma · Maydon · Portal
O'lchov	**Elektr** · **Sovuq/issiqlik** · **Suv**
Xizmat	**So'rov** · **Ijrochi** · **Muddat**
Hisob	Faktura · Debitorlik · Hisobot
Integratsiya	1C · ESF / EDO · Datchik va PLC · Telegram ogohlantirish

Boshqaruv paneli

Ijarachilar, iste'mol, so'rovlar, to'lovlar

Qora qatorlar — MEENTAKA qatlami. Mavjud uskuna va tizimlar saqlanadi; ma'lumot ulardan yig'iladi.

05 — Modullar katalogi

Nima o'rnatiladi

Har bir modul alohida ishga tushadi; paket korxona ehtiyojiga qarab yig'iladi.

Modul	Vazifa	Tayyorlik
Sub-metering	Ijarachi bo'yicha	◐ Muhandislik imkoniyati
Ijarachi portali	So'rov va hisob	◐ Muhandislik imkoniyati
Shartnoma va billing	Avtomatik	◐ Muhandislik imkoniyati
BMS bilan ulanish	Hamkor	○ Ishlab chiqilmoqda

● Tijoriy mavjud ◐ Muhandislik imkoniyati ○ Ishlab chiqilmoqda

Korxona tomonidan kerak

- Bino egasi/boshqaruvchi
- Ijarachilar ro'yxati
- Elektr sxemasi
- Shartnoma shablonlari

Va'da qilinmaydi

- Auditsiz aniq tejash foizi
- Energiya toifasi yoki sertifikat va'dasi
- Loyiha-smeta hujjatlari ekspertizasi
- O'lchanmagan natija

06 — Joriy qilish

Kichikdan boshlaymiz, o'lchab kengaytiramiz

Audit → pilot → kengaytirish → obuna. Har bosqich oldingisining o'lchangan natijasiga tayanadi.

1–2 hafta
Bino auditi
Bino va tizimlar.

Natija: iste'mol xaritasi.

30 kun
Pilot (1 qavat)
Bir qavat/tizim, 30 kun.

Natija: birinchi o'lchovlar.

2–3 oy
Butun bino
Butun bino.

Natija: uzluksiz nazorat.

Doimiy
Obuna
Oylik hisobot.

Natija: kommunal qoplash va so'rovlar.

Muddatlar taxminiy; auditdan keyin aniqlanadi.

O'lchanadigan ko'rsatkichlar

Ko'rsatkich	Birlik	Manba
Kommunal qoplash	%	Billing
So'rov yopilishi	Soat	Portal
Debitorlik	Kun	Billing
Bandlik	%	Tizim

07 — Keyingi qadam

Biznes markazingiz shaffof boshqariladimi

O'n savol. "Yo'q" javoblari — auditda birinchi ko'riladigan joylar.

01 Ijarachi bo'yicha hisoblagich bormi?
02 Kommunal iste'mol bo'yicha taqsimlanadimi?
03 Ish vaqtidan keyingi HVAC hisoblanadimi?
04 So'rovlar portali bormi?
05 So'rov yopilish vaqti o'lchanadimi?
06 Shartnoma muddatlari ogohlantiradimi?
07 Faktura avtomatikmi?
08 Debitorlik ko'rinadimi?
09 Ijarachi qoniqishi o'lchanadimi?
10 Mas'ul shaxs bormi?

Biznes markaz pilot

Ijarachilar bo'yicha kommunal hisobni bir oy sub-metering bilan yuritamiz.

meentaka.uz · info@meentaka.uz · +998 99 321 47 77

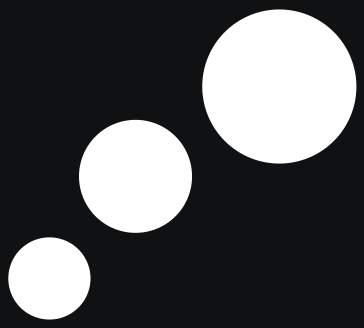
Natijada olasiz

- Iste'mol xaritasi
- Pilot rejasi
- Datchiklar va oylik obuna

Manbalar

1. Toshkent ofis bozori (zamin.uz, 2025 yakuni): ijaraga beriladigan maydon 591 217 m², bo'sh maydon ulushi 25% dan 16% ga tushgan; Coldwell Banker Commercial (01.04.2026): yetakchi biznes markazlarda bandlik 70% dan yuqori, yiliga atigi 2–3 yirik tijorat loyihasi.
2. Spot (19.06.2026): CMWP — Toshkentda turar joy segmenti tijoratnikidan tezroq rivojlanmoqda.

Hujjat 2026-yil noyabr holatiga ochiq manbalar asosida tayyorlangan. Ma'lumotlar manbada qanday berilgan bo'lsa, shunday keltirilgan. Hujjat huquqiy yoki moliyaviy maslahat emas; rasmiy matnlarni lex.uz va soliq.uz da tekshiring.



MEENTAKA

Nashr etuvchi

© 2026 MEENTAKA. «The Endurance Industrial Technologies» MChJ

Hujjat raqami
MT-BN-06-UZ · 11.2026

Aloqa
meentaka.uz · info@meentaka.uz · +998 99 321 47 77