

AKDENİZ АПАРТАМЕНТЫ
ПРОТОКОЛ ОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
ОТ 21.04.2026 Г.

Адрес: район Тосмур, г. Аланья, ул. Ömer Koraran Cad. (участок 149, кадастр 9, блок А), жилой комплекс Akdeniz Apartmanı.

Установлено, что повестка дня очередного общего собрания собственников квартир, подготовленная в соответствии с Законом № 634 о кондоминиуме и другими регулирующими нормативными актами, а также планом управления жилого комплекса, была направлена собственникам 03.04.2026 заказным письмом, а также размещена у входа в здание. Было объявлено, что первое собрание состоится 21.04.2026, а при отсутствии кворума — второе собрание пройдет 28.04.2026 в зале собраний комплекса. В связи с выполнением всех необходимых юридических процедур для проведения общего собрания, было начато обсуждение пунктов повестки.

Пункт 1: Согласно списку присутствующих, из 45 собственников отдельных помещений на собрании присутствовали 17 лично и 12 по доверенности, всего — 29 собственников.

Пункт 2: Переход к выбору президиума собрания.

По предложению на должность председателя президиума был выдвинут Айхан Гедикоглу, на должность секретаря — Эльвира Бекдик. Кандидатуры были поставлены на голосование и единогласно утверждены. Также большинством голосов было принято решение наделить президиум полномочиями подписывать протокол собрания.

Пункт 3: Председатель президиума Айхан Гедикоглу предоставил собственникам время для ознакомления с отчетами и финансовыми документами.

- Юрий Ддовин (кв. 12) выразил сомнение в необходимости приобретения домофона и компрессора, отметив, что в комплексе нет достаточного количества велосипедов, чтобы оправдать такие расходы, и существуют более приоритетные вопросы. Он также подчеркнул, что подобные решения следует предварительно обсуждать с собственниками.
- Андерс Гуллев (кв. 31) отметил, что члены правления избираются именно для принятия подобных решений без необходимости опроса каждого собственника. По его словам, правление имеет полномочия принимать решения в интересах комплекса и собственников, не нарушая бюджет.

Пункт 4: Чтение отчета ревизора за 2025 год.

Кент Педерсен (кв. 24) заявил, что хотел бы получить более подробную информацию по отчету ревизора. Он также поддержал мнение собственника кв. 12, отметив, что сумма в 79 000 турецких лир за домофон является значительной.

Как ревизор, назначенный объединением собственников, я завершил аудит за финансовый год, завершившийся 31 марта 2026 года. Цель проверки — контроль финансовых отчетов для представления на ежегодном общем собрании 2026 года.

Я не принимал участия в деятельности правления, управлении комплексом или процессах принятия решений по бюджету.

В результате проверки существенных ошибок или несоответствий в финансовых записях за 2025 год не выявлено, и установлено, что собственный капитал является положительным. Однако было выявлено, что утвержденное обслуживание лифтов на сумму 300 000 TL фактически не было выполнено, а данные средства были переведены на текущие счета. Также установлено, что резервный фонд в размере 250 000 TL не ведется на отдельном счете и, возможно, был использован для текущих расходов. Без учета этих статей финансовый результат года не является положительным. Кроме того, расходы по статье «Оборудование и инвестиции» превысили бюджет, а инвестиции в систему замков главного входа следует рассматривать как модернизацию, требующую одобрения общего собрания. Рекомендуется увеличить резервный фонд объединения собственников для покрытия будущих расходов на содержание здания.

В целом результаты аудита показывают, что финансовые операции объединения ведутся корректно. Рекомендуется всем участникам продолжать соблюдать принципы финансовой дисциплины.

Андерс Гуллев (кв. 31) сообщил, что для ремонта бассейна была слита вода, проведена проверка системы, в ходе которой выявлены неисправности песочного фильтра, насоса и одной лампы. Общая стоимость ремонта составила около 130 000 TL. Поскольку расходы были незапланированными, было принято решение использовать средства из резервного фонда, чтобы не создавать дополнительной финансовой нагрузки. В апреле, после покрытия текущих расходов, оставшиеся средства будут возвращены в фонд, таким образом потерь не будет.

Пункт 5: Переход к утверждению отчетов о деятельности и финансовых отчетов. Отчеты правления и ревизора были утверждены большинством голосов (кв. 12 проголосовала против).

Пункт 6: Переход к обсуждению и принятию решений по предложениям, поступившим от жителей дома.

6.1: Установка системы для вертикального хранения матрасов (подушек) шезлонгов (кв. 2).

Предлагается хранение матрасов (подушек) шезлонгов в вертикальном положении по аналогии с системой парковки велосипедов. Это также упростит их регулярное ополаскивание водой и очистку. По результатам голосования данное предложение было отклонено большинством голосов.

6.2: Установка эстетической перголы перед зоной отдыха у бассейна и монтаж освещения на солнечной

энергии (кв. 2).

Предлагается установить небольшую эстетичную перголу перед зоной отдыха у бассейна. Также, с целью улучшения освещения данной зоны, предлагается добавить несколько ламп на солнечной энергии. По результатам голосования данное предложение было отклонено большинством голосов.

6.3: Замена газонного покрытия на переднем фасаде на керамическое или аналогичное напольное покрытие (кв. 2).

По результатам голосования данное предложение было отклонено большинством голосов.

6.4: Установка электронной системы замка на главной входной двери (кв. 12).

Предлагается установка электронной системы замка на главной входной двери. Отмечается, что в текущем состоянии посторонние лица могут легко входить на территорию комплекса. Также указано, что на территорию комплекса заходят дети извне, играют в футбол и накачивают шины своих велосипедов с помощью компрессора, установленного на территории комплекса. В связи с этим было оценено, что данную ситуацию необходимо взять под контроль с точки зрения порядка и безопасности комплекса. По результатам голосования данное предложение было отклонено большинством голосов.

6.5: Предложение об открытии счета в евро (кв. 29/24).

В связи с продолжающейся инфляцией турецкой лиры отмечено, что покупательная способность средств, хранящихся на счетах в местной валюте, со временем снижается. В целях сохранения финансовой стоимости объединения предложено иметь банковский счет в евро.

Было указано, что евро-счет уже существует. В связи с этим принято решение уполномочить правление либо конвертировать избыточные средства в евро и таким образом их размещать, либо хранить их на счетах в турецких лирах под процентным доходом.

6.6: Предложение о создании фонда обслуживания и ремонта (кв. 29/24).

Было отмечено, что фондовый счет в настоящее время уже существует и ведется в евро.

6.7: Установление минимального ежегодного взноса в размере 150 евро для каждого самостоятельного помещения (кв. 29/24).

Создание структурированного плана накоплений обеспечит ответственное управление будущими расходами жилого комплекса, а также сохранение общего качества и стоимости недвижимости комплекса. По результатам голосования данное предложение было отклонено большинством голосов.

6.8: Расширение зоны парковки велосипедов (Правление).

Правление предложило расширить зону парковки велосипедов таким образом, чтобы она в будущем доходила до стены, отделяющей игровую площадку, и охватывала всю заднюю стену. Отмечено, что реализация зависит от количества велосипедов в комплексе, а ориентировочная стоимость составляет около 90 000 турецких лир; при этом ранее полученное предложение может увеличиться из-за текущего роста цен.

По результатам голосования предложение было принято большинством голосов.

Юха Мустонен (кв. 44) сообщил, что дети, приходящие на территорию комплекса играть в футбол, перелезают через соседнюю стену для входа, и при обустройстве велопарковки следует предусмотреть решение, которое предотвратит такие перепрыгивания.

6.9: Внесение изменений во внутренние правила комплекса (Правление).

Чтобы обеспечить наилучшее качество жизни собственников и жителей в их квартирах, а также сформировать основу добрососедских отношений и сохранить общие ценности как внутри комплекса, так и за его пределами, были предложены изменения во внутренние правила комплекса.

Армаган Юджу (кв. 38) сообщил, что во время переезда из-за плохих погодных условий он на короткое время оставил свой автомобиль в зоне, где парковка запрещена, чтобы разгрузить вещи. Он отметил, что вместо прямого предупреждения или установления контакта на его автомобиль была установлена парковочная заграждающая стойка, что, по его мнению, было неуместным, и он считает, что такое вмешательство могло повредить его транспортное средство.

Андерс Гуллев отметил, что под указанной зоной находится резервуар для воды, поэтому парковка автомобилей в этом месте представляет опасность, и данная территория изначально не предназначена для парковки.

Армаган Юджу вновь подчеркнул, что он не считает подобное вмешательство правильным.

Председатель собрания, вмешавшись в обсуждение, предложил установить в указанной зоне стационарный (неподвижный) ограничительный элемент, чтобы предотвратить дальнейшую парковку. Он также отметил, что действия в отношении Армаган ханым были некорректными, и для предотвращения подобных ситуаций в будущем при необходимости предупреждения следует не предпринимать личных действий, а сообщать в управление Рапогата, в управляющую компанию или консьержу Адаму и применять письменную процедуру уведомления.

Председатель собрания зачитал по пунктам предлагаемые изменения во внутренние правила комплекса. **Следующие правила комплекса были вынесены на голосование и единогласно приняты.**

Общие правила для Akdeniz 5

(Обновлено: апрель 2026)

• Цель

Цель правил проживания следующая:

- Обеспечить комфорт и благополучие владельцев и других жителей комплекса.
- Создать хорошие соседские отношения и сохранить общие ценности как внутри комплекса, так и за его пределами.
- Поддерживать внешний вид здания и общих зон в эстетическом виде, аналогичном моменту строительства комплекса. (Изменения должны быть одобрены советом или на следующем общем собрании.)
- Обеспечить, чтобы все владельцы имели одинаковые права и ограничения в комплексе.
 - **Обязанности владельцев и жителей**
Владельцы и жители должны следить за тем, чтобы гости и арендаторы соблюдали правила комплекса. Владельцы каждой квартиры обязаны иметь набор правил в доме. При сдаче или передаче квартиры владельцы несут ответственность за соблюдение правил.
 - **Продажа/переезд**
Предыдущий владелец обязан информировать новых владельцев, риэлторов и т.д. о правилах проживания. Копию правил можно получить у администратора (Рапогата Homes) или у совета. Новый владелец обязан связаться с администратором для регистрации после покупки квартиры в комплексе.
 - **Изменение правил проживания**
Совет часто получает вопросы о внесении изменений от владельцев. Правила будут изменены при необходимости, если они устарели и требуют адаптации к современным требованиям. Совет учитывает интересы всех владельцев и следит за соблюдением правил. Внешний вид здания всегда имеет приоритет перед пожеланиями отдельных владельцев. Если правила нарушаются, совет незамедлительно предпринимает меры для их соблюдения. Правила ежегодно представляются на общем собрании для голосования и утверждения.

1. Общие зоны:

1. Мусор должен размещаться в контейнерах за пределами комплекса, у дороги.
2. Все автомобили должны парковаться на стоянке вдали от здания. Парковка перед главным входом или близко к зданию запрещена. Каждая квартира может иметь только один автомобиль на территории комплекса. Парковка осуществляется по принципу «кто первый приехал, тот первым и паркуется», при полном заполнении мест автомобили размещаются вне территории комплекса. Парковка перед входом запрещена, таблички с запретом парковки должны соблюдаться и не передвигаться.
3. Использование общих зон и оборудования разрешено только для жителей и их гостей.
4. Курение в общих закрытых зонах запрещено.
5. Запрещено выносить общее оборудование (стулья, столы, шезлонги и т.д.) из общих зон.
6. Душевые в подвале предназначены только для использования в связи с бассейном и сауной. Для обычного мытья следует использовать свою квартиру.
7. Большой общий зал в подвале открыт с 09:00 до 22:00.

2. Бассейн:

1. Бассейн открыт с 08:00 до 23:00. С октября по апрель обслуживание сокращено.

2. Перед использованием бассейна необходимо принять душ.
3. Мебель у бассейна следует использовать аккуратно и не выносить за пределы зоны бассейна.
4. Дети до 12 лет должны находиться под присмотром взрослого в зоне бассейна.
5. Запрещено приносить стеклянные предметы в зону бассейна.
6. В бассейне и общих зонах обязательно ношение купальных костюмов.
7. Бассейн предназначен для жителей комплекса и их гостей.
8. Пользователи обязаны закрывать зонты после использования для защиты от ветра.
9. Использование бассейна разрешено только для купания и плавания.

3. Сауна и фитнес-зал:

1. Дети до 12 лет не допускаются в сауну и фитнес-зал без присмотра взрослых.
 2. В фитнес-зале запрещено носить уличную обувь.
 3. Оборудование фитнес-зала используется только по назначению и не как игрушки.
 4. Сауна включается не раньше чем за 20 минут до использования и выключается сразу после ухода последнего пользователя.
 5. Обязательна купальная одежда в сауне находиться голым в сауне или рядом запрещено.
6. Сауна и фитнес-зал открыты с 09:00 до 22:00.

4. Здание:

1. Не перегружать лифт сверх допустимого числа человек. Лифт не используется для перевозки тяжёлых предметов, например мебели.
2. Запрещено размещать вещи на лестницах и в коридорах, такие как коляски, складные коляски, обувь и мебель (включая пожарные выходы).
3. Запрещено устанавливать радиоприёмники, телевизионные антенны или рекламные конструкции на стенах или балконах.
4. Запрещено вывешивать полотенца, купальные костюмы, бельё или подобное на внешних балконах.
5. Запрещено использовать гриль на балконах.
6. Владельцы, желающие закрыть балконы стеклом, должны получить разрешение совета для соблюдения стандартного стиля и предотвращения лишней нагрузки на конструкцию. Профили окон должны быть алюминиевыми, стекло одинаковым на балконах сверху и снизу, вертикальные уплотнительные полосы формируют прямые линии фасада. Стекло должно быть из алюминиевых профилей естественного цвета и под углом к балконам выше и ниже, чтобы фасад оставался прямым. Все расходы по обслуживанию общих зон и здания в связи с установкой стеклянного покрытия оплачиваются владельцем. Стекло должно быть прозрачным, без цветного покрытия для защиты от солнца.
7. Только спутниковая компания, одобренная советом, имеет право на изменения/ремонт общих спутниковых установок. Дополнительные частные установки на крыше требуют одобрения совета.
8. Наружные стены балконов должны быть окрашены в цвет здания. Владельцы могут изменять цвет максимум на 75 см от пола до края мрамора.
9. Коврики в коридорах должны быть убраны, если владельцы отсутствуют в квартирах.

5. Общие положения:

1. Назначение и контроль работы дворника осуществляются только советом и администратором.
2. Запрещено громко включать музыку или создавать шум, мешающий другим жителям. Все жители и гости должны проявлять максимум внимания, чтобы не нарушать права друг друга.
3. Домашние животные не имеют доступа к бассейну и саду, должны выгуливаться за пределами комплекса и не создавать неудобств другим жителям. Кормление кошек и других животных должно происходить вне территории комплекса, чтобы избежать появления крыс.
4. Все жители обязаны поддерживать Akdeniz 5 как приятное и достойное место для жизни.
5. Владельцы обязаны информировать арендаторов/гостей о действующих Общих правилах (правила дома и бассейна). За нарушение правил ответственность несёт владелец.
6. Ежегодное общее собрание проводится в апреле. Точные даты объявляются за 6 месяцев. В совет должно быть избрано не более трёх человек.
7. Совет имеет право заключить договор с внешней профессиональной управляющей компанией.
8. Вся официальная информация и коммуникация совета и/или администратора должны, как минимум, быть на английском языке.
9. Правила Akdeniz 5 переведены на разные языки в случае разночтений юридически действительной является английская версия.
10. Ворота должны быть всегда закрыты.
11. Если вы отсутствуете в Akdeniz 5 более 14 дней, велосипеды необходимо убрать с парковки и хранить в своей квартире или в комнате в подвале рядом с квартирой Адама. Запрещено блокировать велосипеды на стойке — замки будут вскрыты, а велосипеды перемещены в подвал.

Пункт 7: Начат процесс избрания нового состава правления.

Андрес Гуллев (кв. 31), Джон Стофберг (кв. 42) и Эйя Каарина Фальк (кв. 23) были выдвинуты кандидатами. Перешли к голосованию.

По результатам голосования:

Эйя Каарина Фальк (кв. 23), Андрес Гуллев (кв. 31) и Джон Стофберг (кв. 42) сформировали состав правления. Также на голосование было вынесено предоставление правлению полномочий полностью или частично передавать свои полномочия физическим или юридическим лицам; данное предложение было принято большинством голосов.

Пункт 8: Переход к избранию нового ревизора.

Кент Педерсен (кв. 24) был избран ревизором большинством голосов.

Пункт 9: Начато обсуждение бюджета на период 01.04.2026–31.03.2027.

**АКДЕНИЗ-5 ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ БЮДЖЕТНЫЙ (ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ) ПРОЕКТ
Период: 01.04.2026 – 31.03.2027**

Доходы:	
Взносы (айдат) и пени за просрочку	TRL 2.250.000,00
Первые должники	
Последние должники	
Первые предоплаты	
Последние предоплаты	
Итого: общая сумма доходов	TRL 2.250.000,00
Расходы:	
Капыджы, заработная плата и т.п.	
Почта (РТТ), нотариус, адвокат, расходы на собрания, банковские комиссии	TRL 480.000,00
Электроэнергия общих зон	TRL 60.000,00
Вода общих зон	TRL 170.000,00
Химикаты для бассейна	TRL 90.000,00
Материалы и обслуживание общих зон	TRL 100.000,00
Обслуживание лифтов	TRL 60.000,00
Обслуживание генератора	TRL 60.000,00
Топливо для генератора	TRL 60.000,00
Страхование общих зон	TRL 50.000,00
Инструменты, оборудование и инвестиции	TRL 70.000,00
Непредвиденные расходы	TRL 200.000,00
Капитальный ремонт	TRL 120.000,00
Расходы по охране труда работников	TRL 150.000,00
Расходы из фондового счета	TRL 40.000,00
Возвраты платежей	TRL -
Безнадежная задолженность	TRL -
Переоценка	TRL -
Операционные расходы, промежуточный итог	TRL -
Консультационные услуги (84/45 квартир)	TRL 1.710.000,00
Перенос остатка кассы 2022–2023–2024	TRL 240.000,00
Счет обслуживания и фондовый счет	TRL
Итого: общая сумма расходов	TRL 300.000,00
Доходы:	TRL 2.250.000,00

Если доходы превышают указанный бюджет, они добавляются в фондовый счет комплекса. Если расходы превышают бюджет или происходят непредвиденные увеличения цен, дополнительные средства запрашиваются у собственников квартир.

Перешли к голосованию. В рамках 12-месячного бюджета (01.04.2026–31.03.2027) размер ежемесячного взноса установлен в 50.000 TL и принят большинством голосов. Сумма 50.000 TL подлежит оплате в 4 равных взноса: первый взнос 12.500 TL — до 30 апреля 2026 г., второй взнос 12.500 TL — до 31 июля 2026 г., третий взнос 12.500 TL — до 31 октября 2026 г., четвертый взнос 12.500 TL — до 31 января 2027 г. Также принято решение о применении ежемесячной пени за просрочку в размере 5% к просроченным платежам, и о начале юридических процедур по решению правления в случае неуплаты. Данное предложение было принято большинством голосов.

Пункт 10: Начат выбор консультационной компании.

Компания Panorama Emlak Turz. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti была предложена в качестве консультанта. По результатам голосования она была принята большинством голосов. Также правлению было предоставлено право подписать договор с данной компанией. Это решение также было принято большинством голосов.

Пункт 11: Полномочия.

В интересах управляющей деятельности жилого комплекса Akdeniz Apartmanı было принято решение предоставить следующие полномочия от имени управления:

Открывать банковские счета на имя управления, вносить и снимать денежные средства с существующих или новых счетов, осуществлять переводы (хавале/ЭФТ/внутренние переводы), давать платёжные поручения, оформлять автоматические платежи, пользоваться всеми функциями интернет-банкинга и закрывать счета. В Türk Telekom и у других интернет-провайдеров и операторов связи оформлять, аннулировать, изменять имя владельца и тарифы телефонных и ADSL-абонементов. В энергетических компаниях (CLK Akdeniz и др.) оформлять новые абонементы, изменять данные владельца, аннулировать абонементы и выполнять все связанные операции. В ASAT (водоснабжающая организация) оформлять новые абонементы, изменять данные, аннулировать и выполнять все операции, связанные с абонементами. В земельных и кадастровых управлениях (Tapu sicil ve Tapu Kadastro Müdürlüğü) получать список собственников участка 149 ada 9 parsel в районе Тосмур, а также правоустанавливающие документы и план управления. Через нотариуса отправлять официальные уведомления от имени управления. В налоговой инспекции получать налоговый номер. В SGK (социальное страхование) и региональной инспекции труда вести и завершать все процедуры, а также уполномочивать другое лицо для подачи электронных отчётов по сотрудникам. Для юридических вопросов нанимать адвокатов и предоставлять им полномочия. Вести и завершать дела в муниципалитете Анталии и Алании, выполнять все необходимые работы по обслуживанию комплекса и производить оплату услуг. Во всех официальных и неофициальных учреждениях: Также принято решение о приёме на работу Адем Гюркана в качестве сотрудника комплекса. Для представления и юридического обязательства управления Akdeniz Apartmanı уполномоченным лицом назначен Мухаммет Гюльтен. Данное решение принято единогласно.

Пункт 12: Пожелания и предложения.

Ахмад Гилов (кв. 28) спросил, есть ли план «В» для автоматических ворот в случае отключения электроэнергии.

Андрес Гуллев (кв. 31) ответил, что имеется генератор, а также ворота можно оставить открытыми; однако он дополнительно уточнит у компании-исполнителя наличие резервного решения.

Ахмад Гилов (кв. 28) также попросил обновить спутниковую систему, так как некоторые каналы не работают. Он отметил, что новый компрессор накачивает только один тип шин и попросил предоставить адаптер. Управление сообщило, что примет это к сведению.

Дополнительно было предложено, чтобы общее собрание проводилось в первую или вторую неделю года, так как в период Пасхи у проживающих за границей собственников увеличиваются расходы на перелёты. Управление сообщило, что рассмотрит это предложение.

Армаган ханым (кв. 38) вновь подняла ранее обсуждавшийся вопрос, оценила ситуацию и попросила рассмотреть возможность создания более широкой парковочной зоны. Управление сообщило, что изучит вопрос и включит его в повестку следующего года.

Любовь Мацко (кв. 14) предложила создать систему информирования о работах по обслуживанию и ремонту для собственников, которые редко приезжают в комплекс, например, в виде WhatsApp-группы.

Кент Педерсен сообщил, что создал закрытую группу в Facebook и попросил всех собственников присоединиться.

Андрес Гуллев (кв. 31) отметил, что отчёты управления, подготавливаемые каждые 2–3 месяца, могут направляться собственникам через Raporama по электронной почте.

Пункт 13: Поскольку больше желающих выступить не было, собрание было завершено председателем президиума в 12:00.

СПИСОК ПОДПИСЕЙ К РЕШЕНИЯМ ПРИЛАГАЕТСЯ!

Председатель собрания
Ayhan GEDİKOĞLU

Секретарь
Elvira Bekdik