

АКДЕНИЗ АПАРТМАН

ПРОТОКОЛ ОЧЕРЕДНОГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР ОТ 23.04.2025

Было установлено, что повестка дня очередного общего собрания собственников квартир жилого комплекса «Akdeniz Apartmanı», расположенного по адресу: Алания – Тосмур, улица Омер Копаран (участок 149, парцелла 9), подготовлена в соответствии с Законом №634 о совместном владении недвижимостью (К.М.К.), другими регулирующими законами и планом управления апартманом. Повестка была направлена собственникам квартир заказным письмом 24.03.2025 года, а также размещена у входа в здание. В уведомлении указывалось, что первое собрание состоится 23.04.2025 года, а в случае отсутствия кворума — повторное собрание пройдет 30.04.2025 года в зале собраний апартманта. Поскольку все юридические процедуры, необходимые для проведения общего собрания, были выполнены, перешли к обсуждению пунктов повестки дня.

Пункт 1: Согласно списку присутствующих, из 45 владельцев самостоятельных объектов недвижимости, которые должны были принять участие в собрании, 15 собственников присутствовали лично, а 10 — по доверенности. Таким образом, всего в собрании участвовали 25 собственников.

Андрес ГУЛЛЕВ (кв. 31): У нас довольно большое количество участников, это очень приятно. Желаю всем продуктивного собрания.

Пункт 2: Перешли к выбору президиума собрания.

По предложению участников на голосование были вынесены кандидатуры Айхана ГЕДИКОГЛУ на должность председателя президиума и Эйюпа ШЕНБАХАРА на должность секретаря. Кандидатуры были единогласно одобрены, и президиум собрания был сформирован.

Также было вынесено на голосование предложение о предоставлении президиуму полномочий по подписанию протокола собрания, которое было единогласно принято.

Пункты 3–4–5: Председатель президиума Айхан ГЕДИКОГЛУ предоставил собственникам время для ознакомления с отчётами и финансовыми документами, указанными в пунктах 3 и 4.

Андрес ГУЛЛЕВ (кв. 31): Всё, что мы сделали за год, отражено в отчётах. Если у вас возникнут какие-либо вопросы, мы готовы на них ответить.

Кент ПЕДЕРСЕН (кв. 24): Я хотел бы ознакомиться с отчётом ревизора.

Вступление: В качестве назначенного ревизора Союза собственников квартир я завершил аудит за год, закончившийся 31 декабря 2024 года. Целью данной проверки является подготовка финансового отчёта для представления на предстоящем очередном общем собрании.

Основные выводы: В результате проведённой детальной проверки в финансовых записях за 2024 год не было выявлено каких-либо существенных проблем или несоответствий.

Рекомендации: Рекомендуется, чтобы Союз собственников квартир откладывал больше средств на будущие расходы по обслуживанию здания.

Заключение: Результаты общего аудита показывают, что финансовые операции Союза собственников квартир проводятся правильно. Рекомендую всем членам, ответственным за поддержание целостности финансовых практик Союза, продолжать этот процесс.

Перешли к утверждению отчётов о деятельности и финансовых отчётов. **Отчёты о деятельности и финансовые отчёты были единогласно утверждены.**

Пункт 6: Перешли к обсуждению предложений, поступивших от жителей дома, и их последующему решению.

6.1: Изменение финансового периода апартманта:

Андрес ГУЛЛЕВ (кв. 31): Управляющий совет предлагает изменить финансовый год, чтобы он начинался с 1 апреля и заканчивался 31 марта. Это означает, что текущий финансовый период продлится с 1 января 2025 года по 31 марта 2026 года, и, следовательно, утверждённый бюджет должен быть разделён на 4 и умножен на 5. Также платёж, запланированный на январь 2026 года, составит 10 000 турецких лир.

По результатам голосования было принято большинством голосов решение, что финансовый год будет охватывать период с 1 апреля по 31 марта. Кроме того, для данного периода финансовый год будет длиться с 1 января 2025 года по 31 марта 2026 года. В последующие годы финансовый год будет проходить с 1 апреля по 31 марта. Также было решено, что утверждённый бюджет должен быть разделён на 4 и умножен на 5. Платёж в январе 2026 года составит 10 000 турецких лир. (Квартира 27 проголосовала против).

6.2: Регулирование сроков оплаты взносов на содержание здания:

Андрес ГУЛЛЕВ (кв. 31): Предлагается установить даты оплаты взносов на конец января, апреля, июля и октября, однако плата за этот год должна быть произведена до конца мая 2025 года. Эти предложения направлены на то, чтобы избежать необходимости утверждать бюджет через 4 месяца после начала финансового года и обеспечить нормальное течение процесса оплаты.

По результатам голосования было принято большинством голосов решение, что в будущем сроки оплаты взносов будут установлены до конца января, апреля, июля и октября. Для этого года решение об оплате было принято до конца мая вместо апреля. (Квартира 27 проголосовала против.)

6.3: Создание фонда для лифта:

Андрес ГУЛЛЕВ (кв. 31): Управляющий совет, учитывая, что лифтам уже 19 лет и что часто возникают поломки во время электрических сбоев и переходов на генератор, предлагает собрать 300 000 турецких лир, включённые в бюджет. Хотя в данный момент проблем с лифтом нет, мы хотим оставить эту сумму на нашем фонде на случай возможных чрезвычайных ситуаций.

По результатам голосования было принято большинством голосов решение собрать 300 000 турецких лир в фонд для лифта в рамках бюджета. (Квартира 27 проголосовала против.)

6.4: Изменение правил для апартаментов:

a. Мусорные контейнеры должны быть размещены за пределами комплекса, вдоль дороги. (Управляющий совет)

Решение о размещении мусорных контейнеров за пределами комплекса, вдоль дороги, было принято большинством голосов. (Квартира 27 проголосовала против.)

b. Если квартира не используется, коврики должны быть убраны из коридора.

Решение о том, чтобы владельцы квартир убирали коврики из коридоров, когда они не проживают в квартирах, было принято большинством голосов.

6.5: Создание фонда на обслуживание и ремонт.

Кент Педерсен (кв. 24): На данный момент в нашем здании нет необходимости в ремонте, однако в будущем потребуется покраска и другие необходимые работы. Поэтому я предлагаю создать фонд на обслуживание в евро и установить взнос в размере 200 евро с каждой квартиры.

По результатам голосования, в связи с равенством голосов, решение не было принято. Было 11 голосов «за» и 11 голосов «против», поэтому результат голосования не стал решающим.

Пункт 7: Начался выбор нового управляющего совета.

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 новый управляющий совет. Также было вынесено на голосование предложение о предоставлении управляющему совету полномочий делегировать часть или все свои полномочия физическим или юридическим лицам, которое было принято большинством голосов.

Пункт 8: Начался выбор нового ревизора.

Кент Педерсен (кв. 24) был выдвинут в качестве кандидата.

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

Пункт 9: Начались обсуждения бюджета на период с 01.01.2025 по 31.03.2026.

**ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ПРОЕКТ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОМПЛЕКСА AKDENIZ-5
ПЕРИОД: 01.01.2025 – 31.03.2026**

Доход:

| | |
|--|-------------------------|
| Пошлины и проценты за просроченные платежи | TRL 2.250.000,00 |
| Первые должники | |
| Последние должники | |
| Первые авансовые платежи | |
| Последние авансовые платежи | |
| Результат, общий доход | TRL 2.250.000,00 |

Расходы :

| | |
|---|-------------------------|
| Капыджы, зарплата и т. д. | TRL 545.000,00 |
| РТТ, нотариус, юрист, расходы на встречи, банковские комиссии | TRL 35.000,00 |
| Электричество в общей зоне | TRL 115.000,00 |
| Вода в общей зоне | TRL 75.000,00 |
| Химические средства для бассейна | TRL 100.000,00 |
| Материалы для общей зоны и обслуживание общей зоны | TRL 75.000,00 |
| Техническое обслуживание лифта | TRL 315.000,00 |
| Техническое обслуживание генератора | TRL 60.000,00 |
| Топливо для генератора | TRL 40.000,00 |
| Страхование общей зоны | TRL 50.000,00 |
| Инструменты и оборудование и инвестиции | TRL 80.000,00 |
| Непредвиденные расходы | TRL 150.000,00 |
| Капитальный ремонт | TRL 150.000,00 |
| Расходы на охрану труда сотрудников | TRL 20.000,00 |
| Со счета фонда | TRL - |
| Выплаты. | TRL - |
| Убыток к получению | TRL - |
| Переоценка | TRL - |
| Операционные расходы, промежуточный итог | TRL 1.810.000,00 |
| Консультационный сбор (84/45 квартир) | TRL 245.000,00 |
| 2022-2023-2024 Денежный перевод | TRL 124.000,00 |
| Техническое обслуживание и счет фонда | TRL 71.000,00 |
| Результат, общие расходы | TRL 2.250.000,00 |

Если доходы превысят вышеуказанный бюджет, излишек будет зачислен на фондовый счёт жилого комплекса. В случае превышения расходов бюджета или неожиданного увеличения цен, с собственников будет взиматься дополнительная плата.

Было проведено голосование. В рамках бюджета на 15 месяцев (01.01.2025 – 31.03.2026) размер ежемесячного взноса в размере 50.000 TL был принят большинством голосов. Поскольку 10.000 TL уже были уплачены в январе 2025 года, оставшиеся 40.000 TL будут выплачены в 4 равных частях: первая часть 10.000 TL до 31 мая 2025 года, вторая часть 10.000 TL до 31 июля 2025 года, третья часть 10.000 TL до 31 октября 2025 года, четвёртая часть 10.000 TL до 31 января 2026 года. За просрочку платежей будет применяться пеня в размере 5% в месяц. Также решено, что при неуплате вовремя будет начат юридический процесс по решению правления. Решение было принято большинством голосов (Квартира №27 проголосовала против).

Пункт 10: Приступили к выбору консультантской фирмы.

Была предложена компания **Panorama Emlak Turz. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti** в качестве консультанта.

С большинством голосов Panorama Emlak Turz. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti была утверждена в качестве консультантской компании. Также большинством голосов было принято решение предоставить

правлению полномочия на подписание договора с этой компанией. (Квартира №27 проголосовала против.)

Пункт 11: Полномочия.

С большинством голосов было принято решение уполномочить Мухаммета Гюльтена от имени управления жилого комплекса Akdeniz Apartmanı: открывать банковские счета от имени управления, вносить средства на уже открытые или вновь открываемые счета, снимать деньги со счетов, осуществлять переводы/перечисления, проводить операции по поручению, давать команды на автоматическую оплату, пользоваться всеми полномочиями интернет-банкинга, закрывать счета; оформлять и отменять абонементы на телефон и интернет (ADSL) в Türk Telekom и других провайдерах, вносить изменения в имя и тариф; оформлять и отменять абонементы на электроэнергию в CLK Akdeniz и других поставщиках, вносить изменения по имени, выполнять все операции, связанные с абонентами; оформлять и отменять водоснабжение, изменять имя абонента и выполнять все связанные с этим действия в ASAT; получать из кадастрового и земельного реестра список владельцев долей участка 149, парсел 9 в районе Тосмур, а также план управления; отправлять уведомления от имени управления через нотариуса; получать налоговый номер в налоговой инспекции; вести и завершать дела в SGK и региональной инспекции труда; уполномочить другое лицо для подготовки е-бюллетеней и работы с SGK от имени застрахованного работника; нанимать адвоката по юридическим вопросам и предоставлять ему полномочия; вести и завершать дела в отделах Муниципалитета Анталии и города Аланья; выполнять работы по дому и оплачивать их стоимость; действовать во всех официальных и неофициальных учреждениях и организациях; а также принять на работу Адема Гюркана в качестве сотрудника комплекса. Мухаммет Гюльтен был уполномочен представлять и связывать управление жилого комплекса Akdeniz Apartmanı.

Пункт 12: Пожелания и предложения:

Ахмад Гилов (кв. 28): запах еды в центральной части уменьшился, но всё ещё ощущается. Можно ли найти дополнительное решение?

Андерс Гүллев (кв. 31): Мы провели необходимые работы, как вы сказали — запах уменьшился, но полностью устранить его невозможно.

Кент Педерсен (кв. 24): Для собственников, которые не могут часто приезжать, было бы очень полезно иметь систему, где можно отслеживать, что происходит на территории комплекса — например, ремонтные работы. Это повысило бы прозрачность и чувство принадлежности.

Айхан Гедикоглу: На нашей странице управления уже ежемесячно обновляются актуальные фотографии. Кроме того, войдя под своим логином и паролем, вы можете получить доступ к объявлениям, решениям общего собрания и банковской информации. Также мы добавили новый раздел, где можно будет визуально отслеживать все выполненные работы. Сейчас система находится на стадии установки, и после завершения будет объявлена всем владельцам.

Пункт 13: В связи с отсутствием других выступающих, собрание было закрыто председателем собрания в 10:30.

СПИСОК ПОДПИСЕЙ ПРИЛАГАЕТСЯ!

Председатель собрания:

Айхан ГЕДИКОГЛУ

Секретарь:

Эйюп ШЕНБАХАР