

EXODUS HILL RESIDENCE

ПРОТОКОЛ ОЧЕРДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ КОНДОМИНИУМА ОТ 05.10.2024

Установлено, что приглашение и повестка дня очередного общего собрания владельцев кондоминиумов участка EXODUS HILL RESIDENCE, расположенного в микрорайоне Аланья Махмутлар, подготовленные в соответствии с Законом о собственности на кондоминиум № 634 и другими нормативными актами, а также планом управления участком, были направлены владельцам кондоминиумов заказным письмом 10.09.2024, а также размещены на досках объявлений участка и в подъезде жилого дома; установлено, что первое собрание будет проведено 28.09.2024, а если большинство не наберется, то второе собрание будет проведено 05.10.2024 в 14:00 в холле на территории объекта, и было подтверждено, что юридические условия, необходимые для проведения общего собрания собственников кондоминиума, выполнены, после чего были рассмотрены вопросы повестки дня.

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Открытие и перекличка
2. Выборы председателя и секретаря собрания
3. Презентация отчета руководства за 2023-2024 гг.
4. Презентация и утверждение финансового отчета за 2023-2024 гг.
5. Выборы Совета директоров
6. Полномочия администратора
7. Выборы аудиторов
8. Представление и утверждение бюджета на 2024-2025 гг.
9. Предложения и пожелания
10. Объяснения
11. Определение даты проведения собрания на 2025 года
12. Пожелания и завершение собрания

Собрание состоялось в понедельник 05.10.2024 в 14:00 в холле объекта. Из 144 владельцев квартир, которые должны были присутствовать, 11 владельцев квартир присутствовали на собрании лично и 47 владельцев квартир присутствовали на собрании по доверенности. Всего на собрании присутствовало 58 владельцев квартир, и собрание было начато. Собственников спросили, есть ли желающие председательствовать на трибуне, и председателем единогласно была избрана ELMİRA GÜRSES. MURAT ARSLAN был единогласно избран в качестве секретаря.

3. ПРЕЗЕНТАЦИЯ И УТВЕРЖДЕНИЕ ОТЧЕТА РУКОВОДСТВА ЗА 2023-2024 ГГ.

Выступая от имени руководства, REŞİT YILDIRIM проинформировал владельцев квартир о деятельности, проведенной на территории EXODUS HILL в 2023-2024 годах, об их чувствах и мыслях, о том, что было сделано на благо объекта, а также о положительных и отрицательных ситуациях, возникших в течение года. Владельцев квартир спросили, есть ли у них вопросы, которые они хотели бы задать. Отчет руководства за 2023-2024 годы был поставлен на голосование. Большинством голосов, 29 голосов ПРОТИВ и 22 голоса ЗА, отчет руководства не был принят. Руководство не было освобождено от обязанностей за прошедший период.

Взяв слово от имени KAMRAN İBRAKİMOV, владельца квартиры № B-69 и избранного аудитора участка на период 2023-2024 годов, его представитель MURAT ARSLAN спросил, почему не был представлен аудиторский отчет и где находится аудитор. Ему ответили, что аудитор не присутствовал на собрании и не подготовил отчет. Представитель и некоторые собственники сказали, что аудитор попросил руководство предоставить отчетность, но ему ее не показали. Ему и всем владельцам было объяснено, что все счета участка всегда открыты и готовы к проверке, что за прошедший период аудитор не запрашивал никаких проверок для этой работы, которая должна проводиться каждые 3 месяца, и что только один раз на собрании, на котором присутствовали другие владельцы, он попросил показать отчет о доходах и расходах до этого момента и что он был ему представлен.

Как указано в отчете руководства, проблемы с лифтом на объекте были обсуждены, и необходимая информация была предоставлена.

4. ПРЕЗЕНТАЦИЯ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОГО ОТЧЕТА ЗА 2023-2024 ГГ.

Председатель ELMİRA GÜRSES обратила внимание на график доходов и расходов, представленный владельцам кондоминиумов за неделю до собрания и распространенный во время собрания, и сделала необходимые пояснения. Было подробно разъяснено, что общая сумма расходов за год составила 2.378.219,60 TL, общая сумма доходов за год составила 2.635.764,48 TL, а счет управления участком в настоящее время имеет профицит в размере 257.544,88 TL. По состоянию на 24.09.2024 было сообщено, что еще не собрано 18 515,11 € взносов за период с 01.10.2023 по 30.09.2024, и тем, кто не оплатит свои взносы, будет предъявлен иск с разрешения, полученного на собрании. Владельцам кондоминиумов также было разъяснено, что в конце периода были произведены расходы в размере 100.000,00 TL на одобренный государством транспортный сертификат транспортного средства, принадлежащего объекту, и что это стало причиной изменения расходов по сравнению с прошлой неделей. Владельцам площадок было предоставлено 5 минут для ознакомления с отчетом. В конце периода владельцам этажей был задан вопрос, есть ли у них какие-либо вопросы.

1. Владелец квартиры А-25 указал, что плата за управление в размере 43.000 TL за месяц ОКТЯБРЬ была дважды включена как в управленические, так и в общие расходы, и спросил, почему. Председатель совета заявил, что это была неправильная запись и что необходимое исправление будет сделано немедленно.
2. Владелец квартиры № B-15 спросил, есть ли какие-либо документы, связанные с платежами за сад. Ему сообщили, что счета, квитанции и платежные чеки на все расходы, произведенные от имени участка, хранятся в архиве в офисе управления и что аудитор может провести необходимую проверку.
3. Был задан вопрос о том, где можно приобрести ключ для главных автомобильных ворот участка и можно ли получить счет-фактуру при покупке. Было сообщено, что квитанции можно получить у изготовителя ключей.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
HALİL İBRAHİM DAYE

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ALEXEY KAIDARGAZIN

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СЕКРЕТАРЬ
SÜLEYMAN CEYLAN
AV.MURAT ARSLAN

4. Был задан вопрос, арендует ли трансферный автомобиль, используемый на участке. Было сообщено, что шаттл не арендует, а выделяется руководством бесплатно.
5. Был задан вопрос, зарегистрирован ли автомобиль, обеспечивающий трансфер от имени участка, на управляющую компанию или на компанию-подрядчика. Было сообщено, что используемый автомобиль зарегистрирован на имя компании Stay Property и выделен ей для использования в период управления участком. Владелец квартиры № A-25 спросил, платит ли компания Exodus Hill за аренду автомобиля. Было объяснено, что они не платят арендную плату за передачу автомобиля, но ежегодно оплачивают транспортный сертификат TÜRSAD и несут все расходы, такие как бензин, техническое обслуживание, налог и т.д. в течение периода, когда автомобиль был выделен им.
6. Представитель владельца квартиры № A-20 попросил убрать зарядные станции в саду и спросил, почему эти расходы оплачиваются все владельцы квартир. В связи с этим было разъяснено, что многие общие зоны в комплексе устроены именно таким образом, например, такие нужды, как турецкая баня, лифт, тренажерный зал, трансферный автомобиль, используются не всеми, но включены во все расходы на общие зоны.
7. Был задан вопрос о том, сколько денег в настоящее время находится на счетах комплекса. Было сообщено, что в среднем 4 900 евро и 70 000 TL. Однако было сообщено, что небольшая часть этих денег хранится на банковском счете, а остальные - в сейфе для ежедневных операционных расходов.
8. Владелец квартиры № A-25 спросил, нет ли у жилого комплекса задолженности перед какой-либо организацией, компанией или лицом. Было пояснено, что долгов у объекта нет, но некоторые компании, у которых приобретаются такие услуги, как бассейн, лифт, генератор и т. д., работают на условиях 3-месячной текущей оплаты. Соответственно, было заявлено, что есть некоторые расходы, которые еще не оплачены.
9. Был задан вопрос о том, можно ли сдавать в аренду спа-центр на территории комплекса и может ли кто-то из посторонних пользоваться спа-зоной. Было пояснено, что спа-зона никому не сдается в аренду, и сообщено, что ежедневные посетители или гости извне не могут пользоваться общими зонами объекта, но гости, проживающие в комплексе, могут пользоваться общими зонами в пределах осведомленности хозяев.
10. Некоторые владельцы квартир заявили, что когда они хотели воспользоваться хаммамом, кроме вторника и субботы, персонал говорил им, что хаммам арендован. Менеджер сообщил им, что это не так, и попросил в случае возникновения подобной ситуации немедленно сообщить руководству.
11. Был задан вопрос о том, в какие дни можно пользоваться турецкой баней и сауной. Было сообщено, что ими можно пользоваться шесть дней в неделю до 22.00 вечера. Наконец, было отмечено, что если квартира сдается в аренду, то пользоваться общими зонами может только арендатор, а не хозяин.
12. Был задан вопрос, сдаются ли в аренду места общего пользования на территории участка. Было заявлено, что ни одно из мест на территории участка не сдается в аренду.
13. На данный момент на встрече присутствует номер А-9. Общее число присутствующих было обновлено до 59.

Было замечено, что аудитор не представил отчет и не присутствовал на собрании. Несмотря на то, что отчет аудитора не был представлен, было проведено голосование за оправдание руководства. От имени руководства выступили REŞİT YILDIRIM, ELMİRA GÜRSES и адвокат ELDAR KARAHANLI. Было сообщено, что аудитор не проверял руководство и не делал никаких заявлений по этому поводу. Продолжилось голосование. В результате голосования 38 голосов было подано против и 20 - за принятие финансового отчета. Финансовый отчет не был принят, а руководство не было освобождено от занимаемой должности.

5. ВЫБОРЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

На 2024-2025 годы председателем совета директоров был выдвинут HALİL İBRAHİM DAYE, который пожелал продолжить исполнение обязанностей управляющего в предыдущие годы, заместителем – ALEKSEY KAIDARGAZIN, владелец квартиры A-25, а вторым заместителем – SÜLEYMAN CEYLAN, заместитель квартиры A-20. В результате голосования председателем совета директоров единогласно был избран HALİL İBRAHİM DAYE, заместителями - ALEKSEY KAIDARGAZIN и SÜLEYMAN CEYLAN. HALİL İBRAHİM DAYE, председатель совета директоров, уполномочен представлять сайт индивидуально, а ALEKSEY KAIDARGAZIN и SÜLEYMAN CEYLAN уполномочены представлять комплекс, при условии, что они действуют совместно, помимо председателя совета директоров.

HALİL İBRAHİM DAYE, индивидуально как председатель совета директоров, и ALEKSEY KAIDARGAZIN и SÜLEYMAN CEYLAN, совместно как заместители председателя совета директоров, избранные советом владельцев кондоминиума в соответствии с Законом о собственности на кондоминиум № 634; выполнение решений, принятых советом владельцев кондоминиума; принятие необходимых мер по использованию, защите, содержанию и ремонту основного недвижимого имущества в соответствии с его назначением; страхование основного недвижимого имущества; сбор соответствующей суммы денег с владельцев кондоминиума в качестве аванса на общие работы по управлению основной недвижимостью и работы по обслуживанию, такие как защита, ремонт, уборка и работы по обслуживанию, такие как лифт и отопление, эксплуатация горячего и холодного воздуха и страхование в сроки, указанные в плане управления или общем собрании, если такие сроки не указаны, в первый месяц каждого календарного года, а в случае, если этот аванс потрачен и исчерпан, сбор аванса снова в качестве дополнительной оплаты за оставшиеся работы; принятие всех других платежей, связанных с управлением основной недвижимостью, оплатой долгов, возникающих в связи с управлением и сбором арендной платы за независимые секции, если на это есть отдельное разрешение владельцев кондоминиума; принятие уведомлений, касающихся всего основного недвижимого имущества; принятие необходимых мер для предотвращения истечения срока или утраты права в отношении основного недвижимого имущества; принятие необходимых мер от имени владельцев кондоминиума для защиты и поддержания основного недвижимого имущества в вопросах, которые отвечают интересам владельцев кондоминиума, назначение внешнего управляющего или управляющей компании, если это необходимо в данном контексте; подача исков и исполнительных производств против владельцев кондоминиума, которые не выполняют свои долги и обязательства в отношении кондоминиума, и регистрация законного ипотечного права в реестре кондоминиума; открытие счета в авторитетном банке на свое имя, но с указанием должности управляющего основной недвижимостью, для депонирования собранных денег и авансов и их получения в случае необходимости; созыв собрания совета владельцев кондоминиума, проведение ежемесячного технического обслуживания и ежегодных проверок согласно соответствующим техническим правилам для обеспечения безопасной работы лифтов в основной недвижимости и оплата сборов, связанных с этими операциями.

6. Авторизация администратора.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
HALİL İBRAHİM DAYE

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ALEXEY KAIDARGAZIN

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
SÜLEYMAN CEYLAN

СЕКРЕТАРЬ
AV.MURAT ARSLAN

Осуществлять диспетчерскую волю объекта, выполнять все работы, связанные с персоналом, открывать счета в банках от имени объекта, подписывать документы от имени объекта, вносить деньги, снимать деньги, собирать взносы от имени объекта, нанимать адвоката в случае неуплаты взносов в срок, возбуждать судебные дела и подавать иски о взыскании взносов, нанимать адвоката от имени объекта EXODUS HILL RESIDENCE в отношении долгов и дебиторской задолженности, Уполномочить адвоката и представлять, отслеживать и завершать все юридические дела во всех других официальных и частных учреждениях, а также подавать иск о предотвращении несанкционированного вмешательства или строительства в общих зонах, подавать иск о вмешательстве судьи, предотвращать вмешательство владельцев этажей в общие зоны и иметь полномочия подавать иск по этому вопросу, подавать иск о восстановлении, Разрешить иск о предотвращении вмешательства в связи со строительством и изменением, противоречащим архитектурному проекту, нанять адвоката по всем этим вопросам, осуществлять сборы и платежи от имени участка, подписывать договоры, устранять недостатки участка, собирать взносы, нанимать адвоката для неуплаченных вовремя взносов и осуществлять судебные разбирательства, получать или отменять пароль интернет-банка, совершать операции из интернет-банка, SSK и SGK, Налоговое управление, Суд, Исполнительные органы, Полиция, Жандармерия, РТТ, Финансовые управления, Региональное управление труда и социальные учреждения, Банки, Муниципалитеты, Земельная касса, Notariус, TEDAŞ, CK Akdeniz Electricity Distribution Company, ASAT Water Distribution Company, Türk Telekom и все другие официальные учреждения и организации, STAY PROPERTY company official 51655492962 Т.С. идентификационный номер HALİL İBRAHİM DAYE индивидуально, ALEXSEY KAIDARGAZIN (YKN: 99894867370) в качестве помощника и SÜLEYMAN CEYLAN (TC: 13427382314) совместно.

7. ВЫБОР АУДИТОРОВ

Для проведения аудита счетов участка на период 2024-2025 годов, контроля за расходами и работой правления председатель Elmira Gürses попросила выдвинуть кандидатуры на должность аудитора. Домовладельцам были разъяснены обязанности аудитора, и было объяснено, что на эту должность должен быть выдвинут один из домовладельцев. По просьбе общего собрания, ALEXSEI KOSHELEV, владелец квартиры B-15, был выдвинут и единогласно избран аудитором EXODUS HILL RESIDENCE на 2024-2025 годы.

8. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ БЮДЖЕТА НА 2024-2025 ГГ.

Председатель кратко изложил суть бюджета, показав сметный бюджет на период с 01.10.2024 по 30.09.2025, разданный владельцам кондоминиумов. Владельцам кондоминиумов было предоставлено время для изучения сметы, а затем их спросили, есть ли у них какие-либо вопросы по бюджету.

01.10.2024 - 30.09.2025 БЮДЖЕТ ПЕРИОДА

административные и нотариальные расходы	€17.280,00
расходы на бензин и газолин	₺250.000,00
РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ЛИФТА	₺40.000,00
РАСХОДЫ НА САД	₺70.000,00
РАСХОДЫ НА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ	₺550.000,00
РАСХОДЫ НА ПРИСПОСОБЛЕНИЯ	₺30.000,00
ОБЩИЕ РАСХОДЫ	₺250.000,00
Материалы для бассейнов и уход за ними	₺60.000,00
РАСХОДЫ НА ИНТЕРНЕТ	₺12.400,00
РАСХОДЫ НА ГЕНЕРАТОР	₺40.000,00
Зарплата сотрудников и страховые взносы	₺1.584.000,00
РАСХОДЫ ПО ПРОГРАММЕ SSI	₺434.000,00
РАСХОДЫ НА ВОДОСНАБЖЕНИЕ	₺150.000,00
РАСХОДЫ НА УБОРКУ	₺25.000,00
СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ	₺120.000,00
ВСЕГО	₺3.615.000,00 + 17.280 €

Плата, взимаемая с каждой квартиры	Ежегодно	Ежемесячно
Апартаменты 1+1	€ 750	€ 62,50
Апартаменты 2+1	€ 840	€ 70
Двухуровневые апартаменты 2+1	€ 900	€ 75
Апартаменты 3+1	€ 990	€ 82,50
Апартаменты 4+1	€ 1.080	€ 90

- Был задан вопрос, почему бюджет установлен в евро. Было объяснено, что в связи с экономической ситуацией в Турции и инфляцией, в интересах владельцев кондоминиумов получать зарплату в евро.
- Было предложено, чтобы вознаграждение управляющей компании выплачивалось в TL, а не в евро. Было решено пересмотреть плату управляющей компании по истечении 3 месяцев в соответствии с оказанными услугами, и если услуги будут признаны достаточными, то она составит 54 000 TL в месяц в течение 3 месяцев, при условии перехода на плату, указанную в бюджете, а если услуги будут признаны недостаточными, то она останется на уровне 54 000 TL.

Больше вопросов по бюджету не было, и он был единогласно утвержден собранием.

9. ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПОЖЕЛАНИЯ

- В качестве предложения была представлена возможность аренды квартир на срок менее одного месяца. По этому поводу были даны разъяснения. Юристы, присутствовавшие на заседании, пояснили, что согласно юридическим определениям, аренда не может быть заключена на срок менее 100 дней. Голосование не потребовалось.
- Было напомнено, что стеклянные покрытия, сделанные на балконах, противоречат архитектурному плану, и если они будут сделаны, то ответственность будет лежать на владельцах этажей.
- Было предложено, чтобы владелец квартиры, в которой будет находиться его гость, сообщал об этом охране до его прихода.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СЕКРЕТАРЬ
HALİL İBRAHİM DAYE ALEXSEY KAIDARGAZIN SÜLEYMAN CEYLAN AV.MURAT ARSLAN
HALİL İBRAHİM DAYE ALEXSEY KAIDARGAZIN SÜLEYMAN CEYLAN AV.MURAT ARSLAN

4. Рекомендуется не оставлять обувь и мусор перед дверями апартаментов.
5. Не рекомендуется садиться в транспортное средство в мокрой одежде и с животными.
6. Был задан вопрос, можно ли сдавать в аренду сауну хаммам. Это предложение не было принято, поскольку она предназначена для использования владельцами кондоминиумов.
7. Был задан вопрос, можно ли сдавать ресторан в аренду. Это предложение не было принято, так как он предназначен для использования владельцами недвижимости.
8. Было предложено установить туалеты в местах общего пользования и проверить их на наличие недостатков.
9. Было предложено обеспечить хороший уход за садом и установить автоматическую систему полива, чтобы защитить деревья и растения.
10. Было рекомендовано регулярно контролировать pH бассейна и химические вещества. Было указано, что при использовании химикатов следует соблюдать осторожность.
11. Было рекомендовано слить воду, скопившуюся на детской игровой площадке и в зоне барбекю, и принять необходимые меры для предотвращения повторного скопления воды.
12. Было рекомендовано опрыскивание от насекомых и вредителей.
13. Было предложено сделать освещение в холле у входа в здание автоматическим.
14. Было заявлено, что тот факт, что на архитектурном плане для двигателей кондиционеров в квартирах предусмотрены две комнаты, в то время как в действительности имеется только одна комната, приводит к перегреву в помещении для кондиционеров, и было предложено принять меры для решения этой проблемы.
15. Было пояснено, что освещение у входа в здание не горит или не работает из-за попадания воды, и было предложено решить эту проблему.
16. Было предложено переделать ландшафтный дизайн сада. Было объявлено, что совет директоров может заняться этим вопросом.
17. Было предложено, чтобы хаммам и сауна работали 2 дня в неделю. В результате голосования это предложение было отклонено большинством голосов. Однако было напомнено, что менеджеры имеют право принимать решения на этот счет, и если расходы будут высокими, они могут изменить часы использования социальных объектов в целях экономии средств.
18. Было решено выдать сотрудникам, работающим на объекте, ежедневный план работы.
19. Было решено составить инвентаризационную ведомость участка.

10. ОБЪЯСНЕНИЯ

1. Была разъяснена обязанность управляющих участков осуществлять страхование общей территории.
2. Была разъяснена важность того, чтобы арендодатели информировали руководство в любой неблагоприятной ситуации, с которой они сталкиваются.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В 2025 ГОДУ

Было предложено провести общее собрание в 2025 году **20.09.2025**. Предложение было поставлено на голосование и **единогласно** принято.

12. ДОБРЫЕ ПОЖЕЛАНИЯ И ЗАКРЫТИЕ

Председатель Elmira Gürses поблагодарила присутствующих за участие, и заседание собрания жильцов завершилось.