

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "SEDA TOWER"
ПРОТОКОЛ ОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ 02.09.2024

Сообщается, что приглашение и повестка дня очередного общего собрания собственников недвижимости **SEDA TOWER RESIDENCE**, Şekerhane Mah, Аланья, были подготовлены в соответствии с **Законом о собственности на кондоминиум № 634** и другими нормативными актами, а также планом управления комплексом. Указанные документы были направлены владельцам недвижимости заказным письмом **26.07.2024 г.**, а также размещены на досках объявлений комплекса и в подъезде жилого дома. Кроме того, электронные копии были отправлены всем владельцам недвижимости через групповой чат комплекса. Первое собрание было назначено на **26.08.2024**, и все собственники были любезно уведомлены. В случае, если большинство не будет достигнуто, второе собрание состоится **02.09.2024 в 14:00** в холле комплекса. Было подтверждено, что все юридические условия, необходимые для проведения очередного общего собрания собственников, соблюдены, после чего были рассмотрены вопросы повестки дня.

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Приветствие и подсчет посещаемости владельцев недвижимости
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 правления
6. Полномочия менеджера
7. Выборы аудитора
8. Презентация и утверждение бюджета на 2024-2025 гг.
9. Предложения и пожелания
10. Объяснения
11. Определение даты проведения общего собрания акционеров на 2025 год
12. Наилучшие пожелания и закрытие собрания

Собрание состоялось в **понедельник, 02.09.2024, в 14:00 (14:00 мск) в холле** комплекса. Из **67** собственников квартир, которым было предложено присутствовать на собрании, **7** собственников квартир присутствовали на собрании лично и **2** собственника квартир присутствовали на собрании по доверенности. При наличии **9** собственников квартир собрание было начато. Собственников спросили, желает ли кто-нибудь председательствовать на собрании, и председателем собрания была единогласно избрана **ELMİRA GÜRSES**, а секретарем – **ELENA ÇİFTÇİ**.

3. ПРЕЗЕНТАЦИЯ ОТЧЕТА РУКОВОДСТВА ЗА 2023-2024 ГГ.

REŞİT YILDIRIM, взявший слово от имени руководства, проинформировал владельцев квартир о деятельности, проведенной в комплексе **SEDA TOWER** в 2023-2024 годах, о своих чувствах и мыслях, о том, что было сделано на благо комплекса, а также о положительных и отрицательных ситуациях, возникших в течение года. Владельцев кондоминиумов спросили, есть ли у них вопросы, которые они хотели бы задать. Вопросов не последовало. Отчет руководства за 2023-2024 годы был поставлен на голосование и единогласно принят общим собранием. Руководство было оправдано за прошедший период.

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

Председатель **ELMİRA GÜRSES** обратила внимание на отчет о доходах и расходах, представленный владельцам кондоминиумов на собрании, и сделала необходимые пояснения. Было подробно разъяснено, что общая сумма расходов за год составила **932 392,05 TL**, общая сумма доходов, собранных за год, составила **1 129 107,44 TL**, а счет управления комплексом в настоящее время имеет профицит в размере **96 715,39 TL**. По состоянию на 27.08.2024 было сообщено, что за период с **01.07.2023 по 30.06.2024** еще не собрана задолженность в размере **158 800,00 TL**, и что на тех, кто не оплатит задолженность, будет подан иск с разрешения, полученного на собрании. Собственникам квартир было предоставлено 5 минут для ознакомления с отчетом. По окончании времени жильцов спросили, есть ли у них вопросы.

1. Владелец квартиры № 23 спросил, живут ли в комплексе постоянно те, кто не платит взносы, и пользуются ли они общими помещениями комплекса. Совету было разъяснено, что статус проживания владельцев квартир, не платящих взносы, или степень использования ими удобств комплекса не имеет значения, поскольку все владельцы квартир несут равную ответственность за расходы на общую территорию. Этим домовладельцам было разъяснено, что нельзя ограничивать пользование удобствами комплекса, но против них следует возбудить судебное разбирательство в соответствии с Законом о кондоминиумах и взыскать долги таким образом.

Поскольку вопросов больше не было, расходы на 2023-2024 год были поставлены на голосование и единогласно приняты общим собранием, а счета оправданы.

5. ВЫБОРЫ ПРАВЛЕНИЯ

HALİL İBRANİM DAYE, который хотел продолжить выполнение своих обязанностей в предыдущие годы в качестве управляющего на период **2024-2025 годов**, заявил, что он снова хочет быть кандидатом. Его кандидатура была поставлена на голосование, и он был единогласно избран управляющим на 2024-2025 годы. Для избрания запасных членов собственникам квартир был задан вопрос, хотя бы они были кандидатами, ни один запасной член не был предложен.

В соответствии с Законом о кондоминиумах No. 634, правление, избранное советом собственников квартир, несет ответственность за выполнение решений, принятых советом собственников квартир; использование основного недвижимого имущества в

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ
ХАЛИЛ ИБРАХИМ ДАЙЕ

ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ
РЕШИТ ИЛЬДИРИМ

ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ
ДИАНА АХМЕДОВА

соответствии с его назначением, принятие необходимых мер по охране, содержанию и ремонту; страхование основного недвижимого имущества; сбор аванса с собственников квартир в сроки, указанные в плане управления, или, если такие сроки не указаны, в первый месяц каждого календарного года, на общие работы по управлению основным недвижимым имуществом и работы по содержанию, такие как охрана, ремонт, уборка, эксплуатация лифтов и отопления, горячего и холодного воздуха, страхование, а в случае, если этот аванс израсходован и исчерпан, сбор другого аванса на оставшиеся работы; принятие всех других платежей, связанных с управлением основной недвижимостью, оплатой долгов, вытекающих из управления, и, если владельцы квартир отдельно разрешили, сбор арендной платы за независимые секции; принятие уведомлений, касающихся всей основной недвижимости; принятие необходимых мер для предотвращения истечения срока или потери права на основную недвижимость; принятие необходимых мер от имени владельцев квартир для защиты и поддержания основной недвижимости в интересах владельцев квартир, и в этом контексте назначение внешнего управляющего или управляющей компании, когда это необходимо; подача исков и исполнительных производств против владельцев квартир, которые не выполняют свои долги и обязательства, связанные с владением кондоминиумом, и регистрация законного права ипотеки в реестре кондоминиума; открытие счета в авторитетном банке на свое имя, но с титулом управляющего основной недвижимостью, для хранения собранных денег и авансов и их получения в случае необходимости; созыв собрания совета владельцев квартир, проведение ежемесячного технического обслуживания и ежегодных проверок лифтов в основной недвижимости согласно соответствующим техническим нормам для обеспечения безопасной работы лифтов в основной недвижимости и оплата сборов, связанных с этими операциями.

6. Уполномочивание менеджера:

Единогласно было принято решение уполномочить **HALİL İBRAHİM DAYE**, T.R ID Number **51655492962** в качестве представителя правления для составления воли комплекса, выполнения всех работ, связанных с персоналом, открытия счетов в банках от имени комплекса, подписания документов от имени комплекса, внесения денег, снятия денег, сбора взносов от имени комплекса, найма адвоката в случае неуплаты взносов в срок, проведения судебных разбирательств и подачи иска о взыскании взносов, нанять адвоката от имени **SEDA TOWER RESIDENCE** в отношении долгов и дебиторской задолженности, уполномочивать адвоката и представлять, отслеживать и заключать все юридические дела во всех других официальных и частных учреждениях, а также подавать иск о несанкционированном вмешательстве или предотвращении строительства в местах общего пользования, подавать иск о вмешательстве судьи, предотвращать вмешательство владельцев этажей в общие зоны и иметь полномочия подавать иск по этому вопросу, подавать иск о восстановлении, разрешать иск о предотвращении вмешательства из-за строительства и ремонта, противоречащего архитектурному проекту, нанять адвоката по всем этим вопросам, производить сборы и платежи от имени комплекса, подписывать контракты, устранять недостатки комплекса, собирать взносы, нанять адвоката по неуплаченным вовремя взносам и осуществлять юридическое сопровождение, получать пароль к интернет-банку, совершать транзакции через интернет-банк, представлять наш комплекс во всех вопросах перед налоговой инспекцией SGK, банками, муниципалитетами, земельным кадастром, нотариусом, TEDAS, электрической распределительной компанией CK Akdeniz, водораспределительной компанией ASAT, Turk Telekom и всеми другими официальными учреждениями и организациями.

7. ВЫБОРЫ АУДИТОРОВ

Для проведения аудита счетов комплекса на период **2024-2025 годов** и контроля за расходами и работой правления председатель Elmira Gürses попросила выдвинуть кандидатуры на должность аудитора. ÜMRAN AYKUT, исполнявшая обязанности ревизора в предыдущий срок, заявила, что не хочет продолжать свою работу в этом году. Домовладельцам были разъяснены обязанности ревизора, и было решено, что эту должность должен занять один из домовладельцев. По просьбе общего собрания **MARİA LIPOVA**, собственница квартиры № **41**, была выдвинута и единогласно избрана ревизором **SEDA TOWER RESIDENCE** на 2024-2025 годы.

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

Председатель кратко изложил суть бюджета, показав смету на период с 01.09.2024 по 30.08.2025, розданную владельцам кондоминиумов. Владельцам кондоминиумов было предоставлено время для ознакомления со сметой, а затем их спросили, есть ли у них какие-либо вопросы по бюджету.

01.06.2024 - 31.05.2025 ПЕРИОД СМЕТНЫЙ БЮДЖЕТ

| | | |
|---|------------------------|---------------------|
| АДМИНИСТРАТИВНЫЕ СБОРЫ | ₺180.000,00 | |
| РАСХОДЫ НА ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА И | ₺7.500,00 | |
| РАСХОДЫ НА ЛИФТ | ₺60.000,00 | |
| РАСХОДЫ НА САД | ₺3.000,00 | |
| РАСХОДЫ НА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ | ₺250.000,00 | |
| ОБЩИЕ РАСХОДЫ | ₺75.000,00 | |
| МАТЕРИАЛЫ | ₺45.000,00 | ДЛЯ |
| РАСХОДЫ НА ИНТЕРНЕТ | ₺6.400,00 | |
| ЗАРПЛАТА И СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ | ₺672.000,00 | |
| РАСХОДЫ НА ВОДОСНАБЖЕНИЕ | ₺55.000,00 | |
| ТЕХНИЧЕСКИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ | ₺15.000,00 | |
| РАСХОДЫ НА УБОРКУ | ₺15.000,00 | |
| СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ | ₺100.000,00 | |
| ГЕНЕРАТОР (ежегодное обслуживание, | ₺3.500,00 | |
| ВСЕГО | 1.487.400,00 TL | |
| ПЛАТА ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ, ВЗИМАЕМАЯ С | ЕЖЕМЕСЯЧНО | ЕЖЕГОДНО |
| Дайре Баши | 1.850,00 TL | 22.200,00 TL |

1. Владелец квартиры **23** обратился за разъяснениями по поводу страхования общей территории, упомянутого в бюджете. Ему объяснили, что страхование общей территории является обязательным в управлении жилым комплексом и что это страхование защищает как здание, так и всех собственников жилья, сотрудников и посетителей, проживающих в жилом комплексе. В случае какого-либо несчастного случая, катастрофы, ущерба и т.д., было объяснено, что страхование общей территории комплекса защищает управление от больших расходов и что это одна из самых важных статей расходов, осуществляемых от имени комплекса жителями.

2. Выступая от имени руководства, **REŞİT YILDIRIM** предложил увеличить текущую минимальную зарплату сотрудников (17.002 TL) до 20.000 TL. Общему собранию было объяснено, что руководство очень удовлетворено работой и преданностью сотрудников, и что, если они сочтут это целесообразным, повышение зарплаты будет очень хорошей мотивацией для сотрудников в нынешних условиях в Турции. Генеральная ассамблея заявила, что очень довольна своим персоналом и готова с радостью принять это предложение. Единогласно было принято решение об увеличении заработной платы персонала с минимального оклада до 20.000 TL.

Поскольку вопросов по бюджету больше не было, бюджет был поставлен на голосование и **единогласно** принят генеральной ассамблей.

9. ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПОЖЕЛАНИЯ

1. Владелец квартиры № 23 заявил, что искусственные декоративные цветы на внешней стороне комплекса изнашиваются под воздействием солнца и погодных условий и выглядят плохо. Выступая от имени руководства, Reşit Yıldırım сказал, что эти цветы можно легко заменить через строительную компанию.
2. Владелец квартиры № 38 сообщил, что на декоративных элементах фасада появились трещины. Владельцам объяснили, что эти гипсовые украшения не связаны со структурой и целостностью здания и не наносят никакого ущерба комплексу. Тем не менее, было заявлено, что о данной проблеме можно сообщить строительной компании и устранить ее.
3. Владелец апартаментов 38 также сообщил, что керамика плавательного бассейна в комплексе вскрылась, а стыки потрескались. Ему сообщили, что бассейн будет обслуживаться после закрытия в конце сезона и что все проблемы с суставами и керамикой будут устранены до начала следующего сезона. Домовладельцам напомнили, что такие небольшие отверстия в конце сезона - нормальное явление для бассейнов, которые работают очень долго, и что обслуживание - стандартная процедура, которая повторяется каждый год.
4. Владелец дома № 23 предложил, чтобы мусор убирался персоналом в определенное время суток. Были подробно обсуждены проблемы гигиены и запаха, которые это может вызвать, тот факт, что не все домовладельцы в комплексе с 67 квартирами будут соблюдать эти часы и проблемы, которые могут возникнуть в связи с этим. Предложение было вынесено на голосование и отклонено большинством голосов.
5. Владелец квартиры № 23 попросил собственников жилья быть немного деликатнее в использовании парковки и соблюдать правила парковки. Сотрудника комплекса попросили внимательнее следить за этим вопросом. Было напомнено, что гостевым автомобилям запрещено пользоваться парковкой.
6. Владелец номера 23 заявил, что на стене тренажерного зала со стороны турецкой бани имеется повреждение от влаги. Было объяснено, что это повреждение находится под наблюдением, были проведены изыскательские работы в том направлении, откуда поступала влага, а также обновлена и уплотнена изоляция. Было пояснено, что если влага не исчезнет в этой зоне, которая в настоящее время остается частично открытой для проветривания, то эту проблему можно будет решить, обратившись в строительную компанию.
7. Владелец дома № 29 сообщил, что на стенах внутри квартир появились трещины, и спросил, как поступить в этой ситуации. Reşit Yıldırım, выступая от имени администрации, пояснил, что подрядная организация знает о подобной ситуации и просит владельцев квартир, в которых обнаружены трещины, сообщить об этом руководству. Он заявил, что компания-подрядчик подготовит список и проведет ремонт во всех квартирах, где есть такая проблема.
8. Владелец квартиры № 8 сообщил, что на мраморе балкона в его квартире появилась трещина. Его попросили прислать фотографию в администрацию. Было объявлено, что о проблеме будет сообщено подрядчику.
9. 1. Владелец номера 23 объяснил, что деревянный пол в сауне прогибается, и жильцы опасаются, что дерево может сломаться. Администрация предложила вызвать мастера и провести необходимые проверки. Он пояснил, что ослабленные или изношенные панели можно заменить. Это предложение было принято.
10. 2. Владелец номера 23 заявил, что подушки для шезлонгов у бассейна обесцветились и местами изнашивались. Руководство объявило, что подушки будут заменены в зимний период.
11. 3. Владелец дома № 29 заявил, что светодиодные лампы на вывеске SEDA TOWER на внешней стороне здания остаются включенными до 4 часов утра и что этот свет беспокоит всех жильцов, чьи спальни выходят на этот фасад. Руководство объяснило, что эти светодиодные лампы являются фирменным знаком компании-подрядчика и что компания, возможно, не захочет их выключать, но они могут договориться с ней о том, чтобы выключать их раньше.
12. 4. Владелец дома № 38 попросил установить контейнер для утилизации отходов на территории комплекса. Было объяснено, что большой контейнер для мусора можно попросить у муниципалитета за пределами комплекса, так как он может вызвать запах и грязь внутри здания и может быть не очень эффективным с точки зрения переработки мусора. Это предложение было принято.
13. Арендатор квартиры № 18 заявил, что беговая дорожка, двигатель которой был недавно заменен, останавливается каждые 15 минут, что может привести к серьезным травмам. Администрация заявила, что беговая дорожка будет проверена как можно скорее.

14. 1. Владелец квартиры № 41 заявил, что запасные ключи от квартир были возвращены владельцам квартир, когда они находились во владении смотрителя, но он хотел бы снова оставить свой ключ у смотрителя. Руководство объяснило, что жильцы могут оставлять ключи у смотрителя под расписку.
15. 2. Владелец квартиры № 23 заявил, что некоторые жильцы курят в зоне бассейна, заходят в душ и бассейн в обуви, едят еду и вообще не соблюдают правила. Он попросил всех домовладельцев быть немного более внимательными к этому вопросу и информировать своих жильцов, если таковые имеются.
16. 3. Elmira Gürses, выступившая в качестве доверенного лица владельца квартир 45 и 58, заявила, что жительница, которую она представляет, хочет, чтобы она проголосовала за разрешение краткосрочной аренды в комплексе. После того как жительница высказала свои мысли и пожелания по этому вопросу, предложение было поставлено на голосование. Большинство голосов предложение о разрешении краткосрочной аренды было отклонено. Владельцам квартир объяснили, что даже если голосование будет единогласным, краткосрочная аренда не будет разрешена по действующему законодательству, что правительство требует лицензию на аренду на срок менее 3 месяцев, и что крайне сложно легально сдавать жилье на короткий срок в Алании, которая в настоящее время закрыта для проживания в регионе.
17. 4. Владелец квартиры 23 спросил, могут ли гости хозяев пользоваться общими зонами. Было разъяснено, что в целом люди, остающиеся на ночь, могут пользоваться всеми общими зонами, но гости, которые приходят извне каждый день и хотят пользоваться общими зонами, не будут допущены.
18. 1. Владелец квартиры 39 попросил открыть туалет в холле для посетителей бассейна. Ему ответили, что туалет открыт и что ключ находится на пожарном шкафу. Ему сказали, что дверь заперта, чтобы предотвратить использование посторонними, но ею могут легко воспользоваться владельцы дома.
19. 2. ÜMRAN AYKUT, владелец квартиры № 29 и аудитор на период 2023 - 2024 годов, взяла слово и поблагодарила руководство и персонал комплекса за надежное и полное обслуживание и заявила, что комплекс действительно очень чистый и ухоженный.

10. ОБЪЯСНЕНИЯ

1. Было объявлено об обязанности домовладельцев страховать общие территории. Было объяснено, что страхование общей территории одновременно защищает комплекс от ущерба во всех общих зонах комплекса и предотвращает расходы комплекса в случае возможного несчастного случая.
2. Домовладельцам объяснили обязанности правления и аудитора и напомнили, что люди, избранные на эти должности, несут ответственность за выполнение своих обязанностей.
3. Домовладельцам напомнили, что они могут обратиться к Reşit Yıldırım или в управляющую компанию в случае каких-либо неполадок или нежелательных ситуаций, с которыми они столкнулись на территории комплекса. Было отмечено, что для создания наиболее идеальных условий жизни в комплексе SEDA TOWER, который является общей жизнью, все должны быть уважительными, внимательными и осторожными по отношению друг к другу и нести ответственность за территорию, на которой они живут.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ НА 2024 ГОД

Было решено назначить общее собрание SEDA TOWER RESIDENCE на 2025 год на **23.08.2024**. Это предложение было представлено на общем собрании и **единогласно** одобрено.

12. НАИЛУЧШИЕ ПОЖЕЛАНИЯ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Председатель выразил благодарность владельцам квартир за их участие. После этого общее собрание завершилось.