

PHOENIX VALLEY RESIDENCE
ПРОТОКОЛ ОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ 19.10.2024

Установлено, что приглашение и повестка дня очередного общего собрания собственников квартир комплекса **ОВА PHOENIX VALLEY RESIDENCE** в районе Аланья Оба, подготовленные в соответствии с **Законом о собственности на кондоминиум № 634** и другими нормативными актами, а также планом управления объектом, были направлены собственникам квартир заказным письмом **17.09.2024**, а также был размещен на досках объявлений в жилом комплексе; и было определено, что первое собрание состоится **19.10.2024**, а если большинство не будет собрано, то второе собрание состоится **26.10.2024 в 14:00** в кафетерии комплекса, и было подтверждено, что юридические условия, необходимые для проведения общего собрания владельцев кондоминиумов, были выполнены, после чего были обсуждены 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 жильцов на 2025 год
12. Наилучшие пожелания и закрытие

Собрание состоялось в субботу **19.10.2024** в 14:00 в лобби комплекса. Из **72** собственников квартир, которые должны были присутствовать на собрании, **28** собственников квартир присутствовали на собрании лично, а **21** собственник квартир присутствовал на собрании по доверенности. В общей сложности на собрании присутствовало **49** владельцев квартир, и по достижении большинства собрание было начато. Собственников спросили, есть ли желающие председательствовать на собрании, и председателем собрания единогласно была избрана **ELMİRA GÜRSES**. Секретарем был единогласно избран **Enes YILMAZ**.

3. ПРЕЗЕНТАЦИЯ ОТЧЕТА РУКОВОДСТВА ЗА 2023-2024 ГГ.

Выступая от имени руководства, **REŞİT YILDIRIM** проинформировал владельцев квартир о деятельности, проведенной в комплексе PHOENIX VALLEY 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 квартир спросили, есть ли у них вопросы, которые они хотели бы задать. Отчет об управлении на 2023-2024 годы был поставлен на голосование. Большинство голосов при **0 отклонениях** и **49 принятиях** отчет руководства не был принят. Руководство было оправдано за прошедший период.

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

Председатель Эльмира Гюрсес обратила внимание на график доходов и расходов, представленный владельцам квартир за неделю до собрания и распространенный во время собрания, и сделала необходимые пояснения. Было подробно разъяснено, что общая сумма расходов за год составила **2.339.636,24 TL**, общая сумма доходов, собранных за год, составила **2.370.865,46 TL**, а на счете управления сайтом в настоящее время имеется профицит в **размере 31.229,22 TL**. По состоянию на 24.09.2024 было сообщено, что еще не собрано **€ 36,595.40** 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. Собственникам квартир было предоставлено 5 минут для ознакомления с отчетом. По окончании времени собственников квартир спросили, есть ли у них вопросы.

1. Владелец квартиры № В-3 поинтересовался, когда были заменены очистные фильтры. Выступая от имени администрации, **REŞİT YILDIRIM** пояснил, что запах, исходящий из канализационного отверстия на участке, не был полностью устранен благодаря проведенным мероприятиям, но он был значительно уменьшен. Было отмечено, что муниципалитет должен часто проводить ментоловую обработку этого выпуска, но это делается не так часто, как необходимо. Номер Е-3 предложил установить обратный клапан на канализационном выходе участка. Было решено, что руководство должно изучить этот вопрос и найти решение.
2. Владельца квартиры № С-30 спросили, что входит в расходы на транспортные средства. Ему были зачитаны все расходы, произведенные в течение года по статье расходов на транспортные средства.
3. Владелец квартиры А-9 попросил объяснить ему, что такое плата за управление. Ему были разъяснены услуги, покрываемые платой за управление.

Номеру А-9 также был задан вопрос о значении расходов SSI. Ему объяснили, что SSI - это трудовое страхование работающего персонала.

На встрече присутствовал владелец квартиры под номером D-3.

Финансовый отчет за 2023-2024 годы был поставлен на голосование после того, как не было больше вопросов. Финансовый отчет был принят **единогласно** при **00** голосах "против" и **50** "за". Руководство было освобождено от обязанностей за прошедший период.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
HALİL İBRAHİM DAYE

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОБРАНИЯ
ELMİRA GÜRSES

СЕКРЕТАРЬ
ENES YILMAZ

5. ВЫБОРЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Владельцев квартир спросили, могут ли они сформировать совет директоров, чтобы сопровождать HALİL İBRANİİM DAYE, который продолжит исполнять обязанности управляющего в предыдущем году на 2024-2025 годы, и есть ли желающие стать кандидатами в совет директоров. Поскольку других кандидатов не было, управляющим был выбран HALİL İBRANİİM DAYE, владелец квартиры № E-3. В результате голосования HALİL İBRANİİM DAYE был единогласно избран администратором и уполномочен представлять сайт в индивидуальном порядке.

HALİL İBRANİİM DAYE, управляющий, избранный советом владельцев кондоминиума в соответствии с Законом о собственности на кондоминиум № 634, индивидуально; выполнять решения, принятые советом владельцев кондоминиума; принимать необходимые меры для использования, защиты, обслуживания и ремонта основного недвижимого имущества в соответствии с его назначением; страховать основное недвижимое имущество; 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 израсходован 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 это отдельно разрешено владельцами кондоминиума; принятие уведомлений, касающихся всей основной недвижимости; принятие необходимых мер для предотвращения истечения срока или потери права на основную недвижимость; принятие необходимых мер для защиты и содержания основной недвижимости в интересах владельцев кондоминиума от их имени, 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 титула администратора главной недвижимости, для хранения собранных денег и авансов и их получения в случае необходимости; приглашение совета владельцев кондоминиума на собрание, проведение ежемесячного технического обслуживания и ежегодного контроля лифтов в главной недвижимости согласно соответствующим техническим правилам для обеспечения безопасной работы лифтов в главной недвижимости и оплата сборов, связанных с этими операциями.

6. Полномочия администратора.

Составлять волю участка, выполнять всю работу, связанную с персоналом, открывать счета в банках от имени участка, подписывать документы от имени участка, вносить деньги, снимать деньги, собирать взносы от имени участка, нанимать адвоката в случае неуплаты взносов в срок, возбуждать судебные дела и подавать иски о взыскании взносов, нанимать адвоката от имени участка OBA PHOENIX VALLEY 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 из-за строительства и изменений, противоречащих архитектурному проекту, нанять адвоката по всем этим вопросам, производить сборы и платежи от имени участка, подписывать договоры, устранять недостатки участка, собирать взносы, нанимать адвоката за неуплаченные вовремя взносы и проводить судебные разбирательства, получать или отменять пароль интернет-банка, совершать операции из интернет-банка, SSK и SGK, Налоговое управление, Суд, Исполнительные органы, Полиция, Жандармерия, ПТТ, Финансовые управления, Региональное управление труда и социальные учреждения, Банки, Муниципалитеты, Земельная регистратура, Нотариус, TEDAŞ, ÇK Akdeniz Electricity Distribution Company, ASAT Water Distribution Company, Türk Telekom и все другие официальные учреждения и организации, STAY PROPERTY company official 51655492962 T.C. Единогласно было принято решение уполномочить HALİL İBRANİİM DAYE с идентификационным номером HALİL İBRANİİM DAYE индивидуально.

7. ВЫБОРЫ АУДИТОРОВ

Было заявлено, что AYGERİM YEŞİLÇİMEN, владелец квартиры номер C-10, аудитор, избранный для проверки счетов объекта на период 2023-2024 годов и контроля за расходами и работой правления, хочет быть кандидатом на период 2024-2025 годов. Собственник AYGERİM YEŞİLÇİMEN, номер квартиры C-10, был выдвинут и **единогласно** избран ревизором OBA PHOENIX VALLEY RESIDENCE на 2024-2025 год.

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

Председатель кратко подвел итоги по бюджету, показав сметные предложения по бюджету на период **01.10.2024 - 30.09.2025**, которые были розданы собственникам квартир. Было пояснено, что по просьбе собственников квартир были подготовлены два отдельных бюджета с равным распределением и делением в соответствии с площадью квартир, и что собственники квартир могут выбрать один из них. Собственникам квартир было предоставлено время для изучения сметы, а затем их спросили, есть ли у них какие-либо вопросы по бюджету.

1. Владельцы квартир C-30 и C-21 заявили, что расходы на транспортное средство слишком высоки, и предложили убрать передаточный автомобиль. Было решено проголосовать за это предложение. За сохранение службы трансфера

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ
HALİL İBRANİİM DAYE

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОБРАНИЯ
ELMİRA GÜRSES

СЕКРЕТАРЬ
ENES YILMAZ

проголосовал 21 человек, за отмену службы трансфера - 13. Большинство голосов было решено продолжить трансферную службу.

2. Владелец апартаментов № В-9 заявил, что шаттл на территории комплекса используется 5 раз в день, и, кроме того, он спросил, можно ли использовать его как такси, чтобы группы можно было доставлять туда, куда они хотят. Было разъяснено, что в случае особых потребностей транспортное средство не может быть использовано.
3. Владелец квартиры под номером С-30 спросил, можно ли сократить бюджет с учетом большого долга по взносам, не взысканного с предыдущего года. Ему напомнили, что бюджет участка на следующий период был спланирован с учетом этого, что существуют текущие платежи, которые еще не были произведены, и что ожидаемый уровень инфляции в следующем году также влияет на бюджет.

Поскольку вопросов по бюджету больше не было, бюджеты были проголосованы, и бюджет с равными долями получил 35 голосов, а бюджет с долями - 13 голосов. Бюджет с равными долями **был принят** общим собранием **большинством голосов**. Принятый бюджет выглядит следующим образом.

01.06.2024 - 31.05.2025 ПЕРИОД СМЕТНЫЙ БЮДЖЕТ

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ СБОРЫ	€17.280,00
РАСХОДЫ НА ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА И	₺250.000,00
РАСХОДЫ НА ЛИФТ	₺40.000,00
РАСХОДЫ НА САД	₺70.000,00
РАСХОДЫ НА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ	₺550.000,00
ОБЩИЕ РАСХОДЫ	₺250.000,00
МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ БАССЕЙНОВ/ОБСЛУЖИВАНИЕ.	₺60.000,00
РАСХОДЫ НА ИНТЕРНЕТ	₺12400
РАСХОДЫ НА ЗАРАБОТНУЮ ПЛАТУ ПЕРСОНАЛА	₺1.584.000,00
РАСХОДЫ НА СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	₺434.000,00
РАСХОДЫ НА ВОДОСНАБЖЕНИЕ	₺150.000,00
РАСХОДЫ НА УБОРКУ	₺25.000,00
СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ	₺120.000,00
ГЕНЕРАТОР (ежегодное обслуживание, топливо и	₺3.500,00
ВСЕ	₺3.615.000,00 + 17.280 €

ПЛАТА ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ, ВЗИМАЕМАЯ С	ЕЖЕГОДНО	ЕЖЕМЕСЯЧНО
Апартаменты 1+1	€ 1.560,00	€ 130,00
Апартаменты 2+1	€ 1.560,00	€ 130,00
Двухуровневые апартаменты 2+1	€ 1.560,00	€ 130,00
Апартаменты 3+1	€ 1.560,00	€ 130,00
Апартаменты 4+1	€ 1.560,00	€ 130,00

1. Был задан вопрос, почему бюджет установлен в евро. Было объяснено, что в связи с экономической ситуацией и инфляцией в Турции, в интересах владельцев квартир, чтобы плата вносилась в евро.

1. Была высказана просьба о том, чтобы вознаграждение управляющей компании выплачивалось в TL, а не в евро. Было предложено выплатить **54.000 TL** в качестве эквивалента указанного вознаграждения в евро по ежедневному курсу. Было решено, что вознаграждение управляющей компании будет составлять **54.000 TL** в месяц в течение 3 месяцев и будет переоценено по истечении **3 месяцев** в соответствии с оказанными услугами, если услуги будут признаны достаточными, то вознаграждение **будет увеличено до суммы, указанной в бюджете**, а если услуги будут признаны недостаточными, то оно останется на уровне **54.000 TL**.

Бюджет **был единогласно принят** генеральной ассамблеей, после чего вопросов по нему больше не возникало.

9. ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ПОЖЕЛАНИЯ

1. Владелец квартиры № Е-3 предложил в будущем не платить арендную плату за перегрузочный автомобиль, а приобрести его у подрядчика от имени участка. В конце долгих переговоров было принято единогласное решение о том, что управляющий должен провести необходимое исследование рынка для приобретения автомобиля с номерным знаком 34 FKZ 899 или другого равноценного автомобиля, и что владельцы должны снова встретиться в декабре и сделать выбор в соответствии с полученными предложениями. BİLAL TOPRAK, представитель компании TOPRAK GROUP, которая выделила транспортное средство, используемое в настоящее время на объекте, заявил, что до завершения этого процесса они не будут взимать арендную плату с объекта за транспортное средство. Владелец квартиры номер А-7 попросил сделать дорожку на траве у задней части блока С для входа в блок и насыпать здесь камни для пешеходов. Это предложение было единогласно одобрено.
2. Номер А-7 также заявил, что в некоторых местах не работает внешнее освещение стройплощадки. Сотрудник компании-подрядчика Билал Топрак заявил, что им известно об этой проблеме, что это проблема с электричеством и что они работают над ее устранением.

3. Владелец квартиры под номером В-9 попросил изменить часы работы сауны таким образом, чтобы расширить смешанное использование. Было решено установить часы работы сауны: три часа для мужчин, три часа для женщин и три часа для смешанного использования.
4. Владелец квартиры В-3 и несколько других владельцев квартир попросили разрешить им закрыть балконы как стеклянные окна. Балконы были единогласно разрешены при условии, что все системы закрытия балконов должны быть гильотинными системами, указанными администрацией, и должны быть одного цвета, модели и дизайна. Руководство было уполномочено изучить этот вопрос, разработать проект и заключить договор с компанией.
5. Владелец квартиры № В-9 спросил, есть ли на участке молниеотвод. Ему объяснили, что высота участка недостаточна для установки молниеотвода и что даже если бы молниеотвод был установлен, количество ударов молнии фактически увеличилось бы.
6. REŞİT YILDIRIM, ответственный за персонал и управление объектом, принял квартиру и отметил самоотверженную работу г-на Тургая, ответственного за объект, и предложил, чтобы зарплата этого персонала составляла 30.000 TL в месяц. Это предложение было единогласно принято владельцами квартир.
7. Владелец квартиры номер А-7 спросил о плесени в ванной и о том, когда эта проблема будет устранена. Выступая от имени руководства, REŞİT YILDIRIM сообщил, что были проведены изоляционные работы и что после ремонта эта секция будет закрыта. Если проблема не исчезнет, было объявлено, что наиболее подходящее решение будет найдено путем вызова мастера.
8. Владелец квартиры под номером В-3 попросил установить по одному ограничителю скорости в каждом направлении, чтобы предотвратить движение скоростного транспорта по извилистой дороге с западной стороны от въезда на участок. Менеджер заявил, что это можно сделать, обратившись в муниципалитет. Будет рассмотрен вопрос о добавлении зеркала на этом выезде.
9. Было предложено обратиться в муниципалитет, чтобы построить площадку для барбекю в зеленом саду за пределами участка со стороны квартала А.
10. Номер В-3 попросил установить электрическое барбекю на внутренней территории. Было решено, что в этом нет необходимости, если будет оборудована зона барбекю, о которой шла речь в предыдущем пункте, поэтому было решено пока повременить с этим вопросом.
11. Номер А-7 попросил не опорожнять открытый бассейн зимой. Было объяснено, что бассейн все равно не будет опустошаться.
12. Номер А-7 указал, что внешняя краска загрязнена и ее необходимо очистить. Компания-подрядчик заявила, что изучит этот вопрос и сообщит на объект.

10. ЭКСПЛУАТАЦИЯ

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 REŞİT YILDIRIM или в управляющую компанию в случае каких-либо неполадок или нежелательных ситуаций, с которыми они столкнутся в комплексе. Было отмечено, что для создания наиболее идеальных условий жизни в комплексе PHOENIX VALLEY, который является общим жилым пространством, все должны быть уважительны, внимательны и осторожны 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 PHOENIX VALLEY RESIDENCE на 2025 год **18.10.2025** Предложение было вынесено на общее собрание и **единогласно** одобрено.

12. НАИЛУЧШИЕ ПОЖЕЛАНИЯ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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