Протокол
от проведено Общо събрание
на етажна собственост с адрес:
общ. Несебър, к.к. Слънчев бряг,
ваканционно селище „Елит III"
изграден в ПИ с идентификатор 51500.507.293
по КК на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас

Днес, 07.08.2025 год. в общ. Несебър, к.к. Слънчев бряг, на територията на ваканционно селище „Елит III" с идентификатор 51500.507.293.1, изграден в ПИ с идентификатор 51500.507.293 по КК на гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, на територията му пред входната врата, се проведе свиканото Общо събрание на етажна собственост.

Събранието се проведе съобразно оповестената преди повече от 7 (седем) дни покана.

Регистрацията за събранието започна в 10:00 часа и се извърши по следния начин: всеки от присъстващите се подписа в долупосочения списък на собствениците, като пълномощниците изрично указаха това си качество на присъстващата на събранието адв. Мариана Трифонова и нейния екип от Адвокатско дружество „Трифонова и Йорданова" гр. Бургас, документ за самоличност и оригинал на своето пълномощно. След справка, документът за самоличност бе върнат на притежателя му, а копия от пълномощните бяха задържани. За лицата, които не носеха своите документи за самоличност, но са добре познати на председателя на управителния съвет – Карло Енфиеджиян, след потвърждаване на тяхната самоличност, се предостави възможност същите да се регистрират и да вземат участие в ОС. На всеки от регистрираните собственици, респ. пълномощници, бяха раздадени листчета с изписани с розов маркер номера, съответстващи на цифрите по ред в списъка за регистрация на присъствалите и гласувалите на общото събрание. Беше изрично указано на всички участващи в събранието, че гласуването ще се провежда посредством вдигане на тези листчета, като след изричното им изброяване, отговарящите на тези номера идеални части ще се сумират и така ще се установява процента на гласувалите, което от своя страна ще води до приемане или не на съответните решения, при съблюдаване на нужния кворум, съобразно чл.17 от ЗУЕС.

За нормалното протичане на събранието и осигуряване на активно участие на собствениците, които не владеят български език, присъстващият собственик Йовко Панев, превеждаше от български на руски език на рускоговорящите собственици и пълномощници, а собственика и председател Карло Енфиеджиян подпомагаше превода от и на английски език.

Съгласно чл. 16 от ЗУЕС, собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти в етажната собственост, могат да вземат участие в Общото събрание чрез видеоконферентна връзка, но такова желание не бе заявено от нито един собственик или пълномощник.

В 12:00 часа приключи регистрацията на участващите в ОС, като след извършено преброяване и пресмятане на представените собственици (лично или чрез пълномощници), същите представляваха **34.85%** от идеалните части от общите части на комплекса, т.е. законово изискуемият кворум, съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС в размер на 26%, беше налице и събранието се проведе при условията на спадащ кворум.

Събранието беше открито след консултация с адв. Мариана Трифонова от БАК, **от Председателя на Управителния съвет Карло Вахан Енфиеджиян.**

Събранието протече при следния дневен ред:

1. Избор на протоколчик на събранието.

2. Отчет на председателя на управителния съвет за дейността и извършеното през изминалата отчетна година. Финансов отчет.

3. Отчет на контролния съвет за дейността на управителния съвет на ЕС и извършеното през изминалата отчетна година.

4. Приемане на годишен бюджет на етажната собственост за 2026 г., съгласно представен проект.

5. Приемане на решение за определяне размера на годишната такса за поддръжка и управление на общите части за 2026 г. Определяне на методика. Срок и начин на плащане. Санкции при неплащане.

6. Приемане на решение за определяне размера на годишната вноска към фонд „Ремонт и обновяване“ за 2026 г. Определяне на методика. Срок и начин на плащане. Санкции при неплащане.

7. Приемане на решение за оправомощаване на управителния съвет да завежда от името и за сметка на етажната собственост дела срещу неплатилите своите задължения към етажната собственост собственици на обекти в етажната собственост, да представлява етажната собственост, включително да ангажира и упълномощава правоспособни адвокати, които да осъществяват процесуално представителство и защита на етажната собственост.

Потвърждаване на представителната власт относно образувани производства.

8. Други/ разни.

Карло Енфиеджиян откри общото събрание, в качеството си на Председател на ОС, съгласно изискванията на ЗУЕС. Същият изрично делегира правомощия на присъстващата на събранието адв. Мариана Трифонова от БАК да я подпомага при провеждането на ОС и да съблюдава следването на дневния ред и реда на изказванията, както и реда на гласуванията по време на това ОС.

адвокат Мариана Трифонова: Здравейте, време е общото събрание да започне. Във връзка с насроченото за днес събрание е залепена покана преди повече от 7 дни. Днешното Общо събрание е отчетно, а не изборно. Към настоящият момент не можем да променяме дневния ред в нея, защото нямаме нужния кворум за това. Моята работа е да консултирам провеждането на събранието, да давам правни съвети и разяснения по ЗУЕС, да обяснявам това, което закона казва при евентуални въпроси, както и да подпомагам председателя при воденето на събранието. По силата на даденото ми изрично адвокатско пълномощно аз мога да консултирам ОС, да помагам в ръководенето му и да следя за законността му. Той е титуляра, избран от вас. Към настоящият момент събранието се води на български в съответствие с разпоредбите на българското законодателство, като собственикът Йовко Панев ще помага в превода от и на руски език, а председателят от и на английски език. Не сме констатирали да има нужда от други езици и не сме ангажирали други преводачи. По време на регистрацията започнахме със записване в списъка. Пописахте се, че вие сте заявил се собственик или пълномощник на обект в комплекса. Гласуването става посредством листчетата, които съм раздала по време на регистрацията на събранието днес. Когато решите да гласувате по съответния начин, вдигате листчето. Аз изброявам на глас номерата, които виждам. Вие държите вдигнато листчето, докато не кажа номера. Така ще се отчита резултата и ще се сумират гласовете на хората, които са тук лично или са представени чрез пълномощно. Във връзка с провеждането на това ОС, съгласно ЗУЕС не се избира председател на събранието, защото тези функции по закон се изпълняват от Карло Енфиеджиян, в качеството му на председател на УС. За провеждането на настоящото събрание, предлагам да се въведе регламент за нормалното му протичане. Ще помоля първо всички да спрете звука на телефоните си и да бъдете кратки в своите изказвания. Предлагам да се изслушваме всички, за да може да се превежда. Моля също така и никой да не прави аудио и видеозаписи. Аз не давам съгласието си да бъда записвана, нито заснемана. Моля изказванията да не са по-дълги от 2 минути.

В 12.00ч. на 07.08.2025г. присъстваха собствениците:

1	Норман Месинджър	0,715% ид.ч. от общите части	ап.1, ет. 1, вх. 1	лично
2	Славена Захариева Цанова, чрез Йовко Панев	0.630% ид.ч. от общите части	ап. 2, ет. 1, вх. 2	пълномощник
3	Виктория Евгениевна Максимкина, чрез Евгений Львович Сапожников	0.630% ид.ч. от общите части	ап. 3, ет. 1, вх. 2	пълномощник
4	Луиза Ева Севилио, чрез Малкълм Патрик Тъли	0.630% ид.ч. от общите части	ап. 4, ет. 1, вх. 2	пълномощник
5	Уилям Рамзи	0.630% ид.ч. от общите части	ап. 1, ет. 1, вх. 2	лично
6	Дмитрий Виленович Асафов, чрез Вениаминс Астрамов	0.474% ид.ч. от общите части	ап. 2, ет. 1, вх. 5	пълномощник
7	Ванеса Юлиянова Йорданова, чрез Карл Гленон	0.474% ид.ч. от общите части	ап. 3, ет. 1, вх. 5	пълномощник
8	Джеймс Хигингс, чрез Уилям Рамзи	0.277% ид.ч. от общите части	ап. 6, ет. 1, вх. 5	пълномощник
9	Карло Вахан Енфиеджиян	0.535% ид.ч. от общите части	ап. 3, ет. 1, вх. 6	лично
10	Рлица Иванова Оури	0.631% ид.ч. от общите части	ап. 1, ет. 1, вх. 7	лично
11	Майкъл Блажик, чрез Норман Месинджър	0.624% ид.ч. от общите части	ап. 3, ет. 1, вх. 7	пълномощник
12	Сюзън О`Конъл	0.726% ид.ч. от общите части	ап. 2, ет. 1, вх. 8	лично
13	Рос Уотсън, чрез Норман Месинджър	0.721% ид.ч. от общите части	ап. 3, ет. 1, вх. 8	пълномощник
14	Малкълм Патрик Тъли	0.715% ид.ч. от общите части	ап. 4, ет. 1, вх. 8	лично
15	Денка Митева	0.715% ид.ч. от общите части	ап. 2, ет. 2, вх. 1	лично
16	Виктор Козлов	0.715% ид.ч. от общите части	ап. 8, ет. 2, вх. 2	лично
17	Андрей Лимонов	0.623% ид.ч. от общите части	ап. 5, ет. 2, вх. 2	лично
18	Снежана Герова Гочева чрез Ваня Тенева Златанова	0.623% ид.ч. от общите части	ап. 6, ет. 2, вх. 3	пълномощник
19	Гочо Геров Гочев, чрез Ваня Тенева Златанова	0.726% ид.ч. от общите части	ап. 8, ет. 2, вх. 3	пълномощник
20	Станимир Нанковски	0.545% ид.ч. от общите части	ап. 4, ет. 2, вх. 4	лично
21	Виолета Йорданова Мечкарска	0.476% ид.ч. от общите части	ап. 7, ет. 2, вх. 5	лично
22	Виталий Волф, чрез Юлиа	0.476% ид.ч. от	ап. 10, ет. 2, вх.	пълномощник

	Волф	общите части	5	
23	Георги Желязков Пачов, чрез Тотка Атанасова Пачова	0.923% ид.ч. от общите части	ап. 11, ет. 2, вх. 5	пълномощник
24	Моника Добринова, чрез Лъчезар Христов	0.923% ид.ч. от общите части	ап. 12, ет. 2, вх. 5	пълномощник
25	Асен Любенов Димитров	0.615% ид.ч. от общите части	ап. 6, ет. 2, вх. 7	лично
26		0.704% ид.ч. от общите части	ап. 5, ет. 2, вх. 8	пълномощник
27	Александър Димитров	0.715% ид.ч. от общите части	ап. 6, ет. 3, вх. 1	лично
28	Ян Йезмик, чрез Карл Кленон	0.715% ид.ч. от общите части	ап. 11, ет. 3, вх. 2	пълномощник
29	Константин Лебедев, чрез Карло Вахан Енфиеджиян	0.715% ид.ч. от общите части	ап. 12, ет. 3, вх. 2	пълномощник
30	Джюнейт Батансевер, чрез Ваня Генова Златанова	0.623% ид.ч. от общите части	ап. 9, ет. 3, вх. 2	пълномощник
31	Димитър Георгиев Димитров, чрез Карл Гленон	0.472% ид.ч. от общите части	ап. 14, ет. 3, вх. 5	пълномощник
32	Йовко Георгиев Панев	0.472% ид.ч. от общите части	ап. 15, ет. 3, вх. 5	лично
33	Лъчезар Георгиев Христов	0.923% ид.ч. от общите части	ап. 18, ет. 3, вх. 5	лично
34	Йовко Георгиев Панев	0.491% ид.ч. от общите части	ап. 8, ет. 3, вх. 6	лично
35	Йовко Георгиев Панев	0.718% ид.ч. от общите части	ап. 9, ет. 3, вх. 6	лично
36	Ваня Генова Златанова	0.758 ид.ч. от общите части	ап. 9, ет. 3, вх. 7	лично
37	Валентин Иванов Дойчев, чрез Уилям Рамзи	0.622% ид.ч. от общите части	ап. 12, ет. 3, вх. 7	пълномощник
38	Константин Асенов Петров, чрез Лъчезар Георгиев Христов	0.704% ид.ч. от общите части	ап. 9, ет. 3, вх. 8	пълномощник
39	Вениаминс Астрамов	0.681% ид.ч. от общите части	ап. 5, ет. 3, вх. 9	лично
40	Евгений Сапожников	0.589% ид.ч. от общите части	ап. 15, ет. 4, вх. 2	лично
41	Деян Симеонов	0.715% ид.ч. от общите части	ап. 16, ет. 4, вх. 2	лично
42	Дорота Кура, чрез Малкълм Патрик Тъли	0.726% ид.ч. от общите части	ап. 13, ет. 4, вх. 3	пълномощник
43	Доменика Сърнечка, чрез Йовко Георгиев Панев	0.469% ид.ч. от общите части	ап. 12, ет. 4, вх. 4	пълномощник
44	Конрад Кура, чрез Норман Месинджър	0.545% ид.ч. от общите части	ап. 19, ет. 4, вх. 5	пълномощник
45	Вадим Каоденко, чрез Асен	1.033 %ид.ч. от	ап. 23, ет. 4, вх.	пълномощник

	Любенов Димитров	общите части	5	
46	Джоана Вишневска, чрез Асен Любенов Димитров	0.905% ид.ч. от общите части	ап. 24, ет. 4, вх. 5	пълномощник
47	Maria Justina, чрез Малкълм Патрик Тъли	0.491% ид.ч. от общите части	ап. 11, ет. 4, вх. 6	пълномощник
48	Константин Асенов Петров, чрез Лъчезар Георгиев Христов	0.715% ид.ч. от общите части	ап. 13, ет. 4, вх. 7	пълномощник
49	Диана Антонова Желева, чрез Карло Вахан Енфиеджиян	0.704% ид.ч. от общите части	ап. 15, ет. 4, вх. 7	пълномощник
50	Христо Георгиев Василев, чрез Асен Любенов Димитров	0.589% ид.ч. от общите части	ап. 18, ет. 5, вх. 3	пълномощник
51	Наталия Посредникова Димитрова, чрез Карло Вахан Енфиеджиян	0.681% ид.ч. от общите части	ап. 20, ет. 5, вх. 3	пълномощник
52	Сузана Иванова Бонджова	0.681% ид.ч. от общите части	ап. 17, ет. 5, вх. 7	лично
53	Карл Гленон	0.681% ид.ч. от общите части	ап. 15, ет. 4, вх. 8	лично
54	Станимир Нанковски	0.095% ид.ч. от общите части	гараж G 20	лично
55	Йовко Георгиев Панев	0.095% ид.ч. от общите части	гараж G 23	лично
56	Георги Желязков Пачов, чрез Тотка Атанасова Пачова	0.095% ид.ч. от общите части	гараж G 24	пълномощник

Присъстващите сформират кворум от 34,85 % идеални части от общите части.

По **точка първа** от дневния ред: Избор на протоколчик на събранието.

адвокат Мариана Трифонова: Общото събрание трябва да избере протоколчик за провеждането на днешното събрание. Към настоящия момент предлагаме адв. Симона Йорданова, която записва сега. Предоставям Ви възможност да направите предложения.

Не постъпиха други предложения.

Подложи се на гласуване предложението за избор на адв. Симона Йорданова за протоколчик на Общото събрание.

Беше проведено гласуване.

Гласували „За“ (34.85%):

Гласували „Против“ – няма;

Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Избира за Протоколчик на днешното Общо събрание адв. Симона Йорданова.

По **точка втора** от дневния ред: Отчет на председателя на управителния съвет за дейността и извършеното през изминалата отчетна година. Финансов отчет.

Карло Енфиеджиян: Отчета се дава за периода от 08.08.2024 год. до 07.08.2025 год. Представям на всеки един от присъстващите копие от отчета за дейността в комплекса през изминалата година. Изготвен е на български, руски и английски език. Систематизирал съм информацията, като отчетът ще бъде неразделна част от протокола от днешното събрание.

През годината се извършиха не малко ремонтни дейности, предимно належащите такива, с оглед бюджета, с който етажната собственост разполага. В отчета са посочени и размера на изразходените суми за всеки от ремонтите, а документи се намират в счетоводството и могат да бъдат предоставени, на този, който желае да се запознае. Редовно се подменят ел. крушки, цялостно осветление. Това бе сторено във вход 9. Сменени бяха датчиците към осветлението във вход 2, 7 и 9. Вратата на паркинга се отремонтира. Подмени се тръба, която беше повредена, както и трифазния кабел във вход 2. Налагаше се отпушване на канализацията и почистване, след като имаше запушвания и наводнение. Направени са и някои по-големи ремонти, като такъв на стълбите на басейна и на настилката, подменени бяха и тръбите в него, както и 56 лампи в градината. Бяха закупени нови чадъри, а догодина планираме закупуване и на шезлонги. Закупени бяха шатри и се направи ремонт на малкия басейн на по-висока стойност.

По отношение на финансовия отчет, представям на всеки от присъстващите екземпляр. Подробно е посочено, че приходът за периода е 110,394.42 лева, разходът е 93,615.63 лева, а наличността към днешна дата в 16.778.79 лева. На предходното Общо събрание, беше даден отчет за периода от 01.01.2024г. до 01.08.2024г., като баланса за цялата календарна 2024г. е отрицателен – 14167.06 лева. Остатъкът от задължението към Асен Димитров е 24 406.95 лева.

Имате възможност да зададете своите въпроси, след като се запознахте с двата отчета.

Не постъпиха въпроси от присъстващите.

Адв. Мариана Трифонова предложи да се проведе гласуване за приемане отчета за дейността на управителния съвет и финансовия отчет.

Подложи се на гласуване предложението за приемане на отчета за дейността на управителния съвет и финансовия отчет, с отделни гласувания

Беше проведено гласуване.
Гласували „За“ (34.85%):
Гласували „Против“ – няма;
Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Приема отчета на председателя на управителния съвет за дейността и извършеното през изминалата отчетна година.

Подложи се на гласуване предложението за приемане на отчета за дейността на управителния съвет и финансовия отчет, с отделни гласувания

Беше проведено гласуване.
Гласували „За“ (34.85%):
Гласували „Против“ – няма;
Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Приема финансовия отчет на председателя на управителния съвет за изминалата отчетна година.

По **точка трета от дневния ред:** Отчет на контролния съвет за дейността на управителния съвет на ЕС и извършеното през изминалата отчетна година.

Карло Енфиеджиян: Давам думата на Ваня Златанова, в качеството й на председател на Контролния съвет, за да предостави отчет за дейността си.

Ваня Златанова: През годината съм извършвала проверки на отчетността на етажната собственост и не констатирах разминавания. За отчетния период съм извършила подробни справки и изчисления по предоставените ми банкови извлечения, касови наличности, разходо-оправдателни документи. Води се стриктна документация за всеки приход и разход, не съм установила нередности. В сайта на „Елит III” след изтичането на всеки календарен месец, се публикува информация от председателя на УС за всяк опостъпление и разход. Налице е прозрачност.

На всеки раздавам отчет за дейността на КС, моля да се запознаете и да ми зададете въпроси, ако имате такива.

Не бяха зададени въпроси.

Адв. Мариана Трифонова: Предлагам да се проведе гласуване за приемане отчета на Контролния съвет.

Подложи се на гласуване предложението за приемане на отчета за дейността на управителния съвет и финансовия отчет, с отделни гласувания

Беше проведено гласуване.

Гласували „За“ (34.85%):

Гласували „Против“ – няма;

Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Приема отчет на контролния съвет за дейността на управителния съвет на ЕС и извършеното през изминалата отчетна година.

По **точка четвърта от дневния ред:** Приемане на годишен бюджет на етажната собственост за 2026 г., съгласно представен проект.

Карло Енфиеджиян: Ще прочета проектобюджета, който ще оставя да се приложи към протокола от днешното събрание. На всеки от присъстващите предоставям копие от него на български, английски и руски език. Пълният размер на вноските от такса поддръжка и управление и фонд Рмонт и обновяване следва да бъдат в размер на 154 871.50 лева, като очаквам реално да постъпи приход от 120 000 лева – за 2026г. Моля задавайте своите въпроси, ако имате такива.

Не постъпиха въпроси, като адв. Мариана Трифонова предложи да бъде проведено гласуване за приемане на годишен бюджет на етажната собственост за периода 2025г. – 2026г., съгласно така представения проект.

Беше проведено гласуване.

Гласували „За“ (34.85%):

Гласували „Против“ – няма;

Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Приема годишен бюджет на етажната собственост за периода 2025г.-2026г. , съгласно така представения проект.

По **точка пета от дневния ред:** Приемане на решение за определяне размера на годишната такса за поддръжка и управление на общите части за 2026 г. Определяне на методика. Срок и начин на плащане. Санкции при неплащане.

Карло Енфиеджиян: Предлагам да се запази размера на таксата за поддръжка и управление, както и начина на изчисление и срокове за заплащане. Относно санкциите – завеждане на съдебни дела и начисляване на законна лихва върху главницата.

Предлагам предложението да се потвърди методиката, приета на предходно Общо събрание на етажната собственост от 08.08.2024г. за изчисление на годишната такса за поддръжка и управление, на база приетия бюджет, като приетия бюджет от 154 871.50 лева, се изчисли спрямо 1% идеални части от общите такива и на база индивидуално притежаваните в проценти идеални части, записани в титула за собственост, да се изчисли за всеки обект индивидуалното задължение.

Има ли въпроси или други предложения?

Такива не постъпиха.

Адв. Мариана Трифонова: Предлагам да се проведе гласуване за приемане отчета на Контролния съвет.

Подложи се на гласуване предложението за приемане на отчета за дейността на управителния съвет и финансовия отчет, с отделни гласувания

Беше проведено гласуване.

Гласували „За“ (31.59%):

1	Норман Месинджър	0,715% ид.ч. от общите части	ап.1, ет. 1, вх. 1	лично
2	Славена Захариева Цанова, чрез Йовко Панев	0.630 ид.ч. от общите части	ап. 2, ет. 1, вх. 2	пълномощник
3	Виктория Евгениевна Максимкина, чрез Евгений Львович Сапожников	0.630 ид.ч. от общите части	ап. 3, ет. 1, вх. 2	пълномощник
4	Луиза Ева Севилио, чрез Малкълм Патрик Тъли	0.630 ид.ч. от общите части	ап. 4, ет. 1, вх. 2	пълномощник
5	Уилям Рамзи	0.630 ид.ч. от общите части	ап. 1, ет. 1, вх. 2	лично
6	Дмитрий Виленович Асафов, чрез Вениаминс Астрамов	0.474 ид.ч. от общите части	ап. 2, ет. 1, вх. 5	пълномощник
7	Ванеса Юлиянова Йорданова, чрез Карл Гленон	0.474 ид.ч. от общите части	ап. 3, ет. 1, вх. 5	пълномощник
8	Джеймс Хигингс, чрез Уилям Рамзи	0.277 ид.ч. от общите части	ап. 6, ет. 1, вх. 5	пълномощник
9	Карло Вахан Енфиеджиян	0.535 ид.ч. от	ап. 3, ет. 1, вх. 6	лично

		общите части		
10	Рлица Иванова Оури	0.631 ид.ч. от общите части	ап. 1, ет. 1, вх. 7	лично
11	Майкъл Блажик, чрез Норман Месинджър	0.624 ид.ч. от общите части	ап. 3, ет. 1, вх. 7	пълномощник
12	Сюзън О`Конъл	0.726 ид.ч. от общите части	ап. 2, ет. 1, вх. 8	лично
13	Рос Уотсън, чрез Норман Месинджър	0.721 ид.ч. от общите части	ап. 3, ет. 1, вх. 8	пълномощник
14	Малкълм Патрик Тъли	0.715 ид.ч. от общите части	ап. 4, ет. 1, вх. 8	лично
15	Денка Митева	0.715 ид.ч. от общите части	ап. 2, ет. 2, вх. 1	лично
16	Виктор Козлов	0.715 ид.ч. от общите части	ап. 8, ет. 2, вх. 2	лично
17	Андрей Лимонов	0.623 ид.ч. от общите части	ап. 5, ет. 2, вх. 2	лично
18	Снежана Герова Гочева чрез Ваня Тенева Златанова	0.623 ид.ч. от общите части	ап. 6, ет. 2, вх. 3	пълномощник
19	Гочо Геров Гочев, чрез Ваня Тенева Златанова	0.726 ид.ч. от общите части	ап. 8, ет. 2, вх. 3	пълномощник
20	Станимир Нанковски	0.545 ид.ч. от общите части	ап. 4, ет. 2, вх. 4	лично
21	Виолета Йорданова Мечкарска	0.476 ид.ч. от общите части	ап. 7, ет. 2, вх. 5	лично
22	Виталий Волф, чрез Юлиа Волф	0.476 ид.ч. от общите части	ап. 10, ет. 2, вх. 5	пълномощник
23	Георги Желязков Пачов, чрез Тотка Атанасова Пачова	0.923 ид.ч. от общите части	ап. 11, ет. 2, вх. 5	пълномощник
24				
25	Асен Любенов Димитров	0.615 ид.ч. от общите части	ап. 6, ет. 2, вх. 7	лично
26	Веселин Максимов Георгиев, чрез Уилям Рамзи	0.704 ид.ч. от общите части	ап. 5, ет. 2, вх. 8	пълномощник
27	Александър Димитров	0.715 ид.ч. от общите части	ап. 6, ет. 3, вх. 1	лично
28	Ян Йезмик, чрез Карл Кленон	0.715 ид.ч. от общите части	ап. 11, ет. 3, вх. 2	пълномощник
29	Константин Лебедев, чрез Карло Вахан Енфиеджиян	0.715 ид.ч. от общите части	ап. 12, ет. 3, вх. 2	пълномощник
30	Джюнейт Батансевер, чрез Ваня Генова Златанова	0.623 ид.ч. от общите части	ап. 9, ет. 3, вх. 2	пълномощник
31	Димитър Георгиев Димитров, чрез Карл Гленон	0.472 ид.ч. от общите части	ап. 14, ет. 3, вх. 5	пълномощник
32	Йовко Георгиев Панев	0.472 ид.ч. от общите части	ап. 15, ет. 3, вх. 5	лично
33				

34	Йовко Георгиев Панев	0.491 ид.ч. от общите части	ап. 8, ет. 3, вх. 6	лично
35	Йовко Георгиев Панев	0.718 ид.ч. от общите части	ап. 9, ет. 3, вх. 6	лично
36	Ваня Генова Златанова	0.758 ид.ч. от общите части	ап. 9, ет. 3, вх. 7	лично
37	Валентин Иванов Дойчев, чрез Уилям Рамзи	0.622 ид.ч. от общите части	ап. 12, ет. 3, вх. 7	пълномощник
38				
39	Вениаминс Астрамов	0.681 ид.ч. от общите части	ап. 5, ет. 3, вх. 9	лично
40	Евгений Сапожников	0.589 ид.ч. от общите части	ап. 15, ет. 4, вх. 2	лично
41	Деян Симеонов	0.715 ид.ч. от общите части	ап. 16, ет. 4, вх. 2	лично
42	Дорота Кура, чрез Малкълм Патрик Тъли	0.726 ид.ч. от общите части	ап. 13, ет. 4, вх. 3	пълномощник
43	Доменика Сърнечка, чрез Йовко Георгиев Панев	0.469 ид.ч. от общите части	ап. 12, ет. 4, вх. 4	пълномощник
44	Конрад Кура, чрез Норман Месинджър	0.545 ид.ч. от общите части	ап. 12, ет. 4, вх. 4	пълномощник
45	Вадим Каоденко, чрез Асен Любенов Димитров	1.033 ид.ч. от общите части	ап. 23, ет. 4, вх. 5	пълномощник
46	Джоана Вишневска, чрез Асен Любенов Димитров	0.905 ид.ч. от общите части	ап. 24, ет. 4, вх. 5	пълномощник
47	Maria Justina, чрез Малкълм Патрик Тъли	0.491 ид.ч. от общите части	ап. 11, ет. 4, вх. 6	пълномощник
48				
49	Диана Антонова Желева, чрез Карло Вахан Енфиеджиян	0.715 ид.ч. от общите части	ап. 15, ет. 4, вх. 7	пълномощник
50	Христо Георгиев Василев, чрез Асен Любенов Димитров	0.589 ид.ч. от общите части	ап. 18, ет. 5, вх. 3	пълномощник
51	Наталия Посредникова Димитрова, чрез Карло Вахан Енфиеджиян	0.681 ид.ч. от общите части	ап. 20, ет. 5, вх. 3	пълномощник
52	Сузана Иванова Бонджова	0.681 ид.ч. от общите части	ап. 17, ет. 5, вх. 7	лично
53	Карл Гленон	0.681 ид.ч. от общите части	ап. 15, ет. 4, вх. 8	лично
54	Станимир Нанковски	0.095 ид.ч. от общите части	гараж G 20	лично
55	Йовко Георгиев Панев	0.095 ид.ч. от общите части	гараж G 23	лично
56	Георги Желязков Пачов, чрез Тотка Атанасова Пачова	0.095 ид.ч. от общите части	гараж G 23	пълномощник

Гласували „Против“ – 3.26%:

Моника Добринова, чрез Лъчезар Христов	0.923 ид.ч. от общите части	ап. 12, ет. 2, вх. 5	пълномощник
Константин Асенов Петров, чрез Лъчезар Георгиев Христов	0.704 ид.ч. от общите части	ап. 9, ет. 3, вх. 8	пълномощник
Лъчезар Георгиев Христов	0.923 ид.ч. от общите части	ап. 18, ет. 3, вх. 5	лично
Константин Асенов Петров, чрез Лъчезар Георгиев Христов	0.704 ид.ч. от общите части	ап. 9, ет. 3, вх. 8	пълномощник

Гласували „Въздържал се“ – няма.

С мнозинство от 31.59% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Потвърждава методиката, приета на предходно Общо събрание на етажната собственост от 08.08.2024г. за изчисление на годишната такса за поддръжка и управление, на база приетия бюджет, като приетия бюджет от 154 871.50 лева, се изчисли спрямо 1% идеални части от общите такива и на база индивидуално притежаваните в проценти идеални части, записани в титула за собственост, да се изчисли за всеки обект индивидуалното задължение.

адвокат Мариана Трифонова: Относно начина на плащане, предложението е да бъде в брой и по банка, а срокът за плащане – до 31.03.2026г. Моля, който е съгласен да гласува. Не постъпиха други предложения.

Беше проведено гласуване.

Гласували „За“ (34.85%):

Гласували „Против“ – няма;

Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Плащането на таксата за поддръжка и управление да се извършва както в брой, така и по банков път. Срок за плащане до 31.03.2026г.

адвокат Мариана Трифонова: Санкции при неплащане – предлага се завеждането на съдебно производство срещу неплатилите собственици след обявения срок. Вие трябва да дадете изрично пълномощие за това в

точка девета от дневния ред, но самата санкция ще бъде в размер на законната лихва, считано от падежа нататък. Законодателят определя какъв ще е процента, като към основния лихвен процент на БНБ се добавят 10 пункта. Определя се към момента на съдебното решение. Моля, който е съгласен с предложението да се санкционират неплатилите в срок със законна лихва върху неплатената сума, считано от 01.04.2026 год. да гласува. Беше проведено гласуване.

Гласували „За“ (34.85%):
Гласували „Против“ – няма;
Гласували „Въздържал се“ – няма.

С мнозинство от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Приема се завеждането на съдебно производство срещу неплатилите собственици след обявения срок. Вие трябва да дадете изрично пълномощие за това в точка девета от дневния ред, но самата санкция ще бъде в размер на законната лихва, считано от падежа нататък. Законодателят определя какъв ще е процента, като към основния лихвен процент на БНБ се добавят 10 пункта.

По **точка шеста от дневния ред:** Приемане на решение за определяне размера на годишната такса за поддръжка и управление на общите части за 2026 г. Определяне на методика. Срок и начин на плащане. Санкции при неплащане.

адвокат Мариана Трифонова: Предложението е да се приеме методика за изчисление на годишната вноска към фонд „Ремонт и обновяване“, като сумата да представлява дължимата сума за 1% идеални части от общите части и на база индивидуално притежаваните в проценти идеални части, записани в титула за собственост, да се изчисли за всеки обект индивидуалното задължение като вноска за фонд „Ремонт и обновяване“. За 2026 год. сумата се предлага да бъде 130 лв. за 1%, като този размер е съобразен с размера на минималната работна заплата за страната. Не постъпиха други предложения.

Беше проведено гласуване.
Гласували „За“ (34.85%);
Гласували „Против“ – няма;
Гласували „Въздържал се“ – няма.

С мнозинство от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Приеме методика за изчисление на годишната вноска към фонд „Ремонт и обновяване“, като сумата да представлява дължимата сума за 1% идеални части от общите части и на база индивидуално притежаваните в проценти идеални части, записани в титула за собственост, да се изчисли за всеки обект индивидуалното задължение като вноска за фонд „Ремонт и обновяване“. За 2026 год. сумата се предлага да бъде 130 лв. за 1%, като този размер е съобразен с размера на минималната работна заплата за страната.

адвокат Мариана Трифонова: Относно начина на плащане, предложението е да бъде в брой и по банка, в срок до 31.03.2026г. Моля, който е съгласен да гласува. Не постъпиха други предложения.

Беше проведено гласуване.

Гласували „За“ (34.85%);

Гласували „Против“ – няма;

Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Плащането на вноската към фонд „Ремонт и обновяване“ да се извършва както в брой, така и по банков път, в срок до 31.03.2026г.

адвокат Мариана Трифонова: Санкции при неплащане – предлага се завеждането на съдебно производство срещу неплатилите собственици след обявения срок. Вие трябва да дадете изрично пълномощие за това в точка девета от дневния ред, но самата санкция ще бъде в размер на законната лихва, считано от падежа нататък. Законодателят определя какъв ще е процента, като към основния лихвен процент на БНБ се добавят 10 пункта. Определя се към момента на съдебното решение. Моля, който е съгласен с предложението да се санкционират неплатилите в срок със законна лихва върху неплатената сума, считано от 01.04.2026 год. да гласува. Беше проведено гласуване.

Гласували „За“ (34.85%);

Гласували „Против“ – няма;

Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Приема се завеждането на съдебно производство срещу неплатилите собственици след обявения срок. Вие трябва да дадете изрично пълномощие за това в точка девета от дневния ред, но самата санкция ще бъде в размер на законната лихва, считано от падежа нататък.

Законодателят определя какъв ще е процента, като към основния лихвен процент на БНБ се добавят 10 пункта.

По **точка седма от дневния ред:** Приемане на решение за оправомощаване на управителния съвет да завежда от името и за сметка на етажната собственост дела срещу неплатилите своите задължения към етажната собственост собственици на обекти в етажната собственост, да представлява етажната собственост, включително да ангажира и упълномощава правоспособни адвокати, които да осъществяват процесуално представителство и защита на етажната собственост. Потвърждаване на представителната власт относно образувани производства.

адвокат Мариана Трифонова: Моля, който е съгласен да се оправомощи управителя да завежда от името и за сметка на етажната собственост дела срещу неплатилите своите задължения към етажната собственост собственици на обекти в етажната собственост, да представлява етажната собственост, включително да ангажира и упълномощава правоспособни адвокати, които да осъществяват процесуално представителство и защита на етажната собственост да гласува. Не постъпиха други предложения.

Беше проведено гласуване.

Гласували „За“ (34.85%);

Гласували „Против“ – няма;

Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Общото събрание оправомощава управителя да завежда от името и за сметка на етажната собственост дела срещу неплатилите своите задължения към етажната собственост собственици на обекти в етажната собственост, да представлява етажната собственост, включително да ангажира и упълномощава правоспособни адвокати, които да осъществяват процесуално представителство и защита на етажната собственост да гласува. Потвърждава представителната власт относно образувани производства.

По **точка осма от дневния ред: Други.**

Карло Енфиеджиян: В тази точка можете да правите предложения и да повдигате въпроси за обсъждане извън дневния ред.

Постъпи предложение от № 49 по списъка Георги Желязков Пачов, представляван от Тотка Атанасова Пачова, ап. 11, ет. 2, вх. 5, 0.923% ид.ч. от общите части: Шезлонгите край басейна са крайно недостатъчни за

всички, тъй като част от собствениците имат наематели и те ги ползват в повечето случаи. Нека направим разпределение.

№ 55 от списъка на присъстващите Асен Любенов Димитров, ап. 6, ет. 2, вх. 7, 0.615% ид. части от общите части: Предлагам да вземем следното решение: Собствениците на имоти във ваканционното селище са с приоритет пред наемателите, при ползването на шезлонгите край басейна.

Не постъпиха други предложения.
Беше проведено гласуване.
Гласували „За“ (34.85%);
Гласували „Против“ – няма;
Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Собствениците на имоти във ваканционното селище са с приоритет пред наемателите, при ползването на шезлонгите край басейна.

Постъпи предложение от № 85 от списъка на присъстващите Лъчезар Георгиев Христов, ап. 18, ет. 3. Вх. 5, 0.923% ид.ч. от общите части: Предлагам правилника за реда във ваканционното селище, да бъде поставен на видно място на територията му, за да се запознаят с него гостите и наемателите.

Не постъпиха други предложения.
Беше проведено гласуване.
Гласували „За“ (34.85%);
Гласували „Против“ – няма;
Гласували „Въздържал се“ – няма.

С единодушие от 34.85% идеални части от общите части на сградата, Общото събрание взе следното решение:

РЕШЕНИЕ: Правилника за реда във ваканционното селище, да бъде поставен на видно място на територията му, за да се запознаят с него гостите и наемателите.

адвокат Мариана Трифонова прикани присъстващите към други изказвания.

Такива нямаше.

Поради изчерпване на дневния ред, събранието беше закрито от председателя Карло Вахан Енфиеджиян в 13:15 часа.

Неразделна част от настоящия протокол са: приложение № 1 – Отчет за извършената работа и отчет на приходите и разходите (4 листа), вкл. на в т.ч. на руски и английски език; приложение № 2 приложение № 3 – Отчет на контролния съвет на етажната собственост; приложение № 4 – Проектобюджет на етажна собственост за 2025-2026 г. (1 лист); приложение № 5– Списък на присъствалите (22 листа), ведно с пълномощните (45 листа).

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ……..……..

ПРОТОКОЛЧИК: Вещ. адв. Симона Йорданова ……