

Протокол

от проведено Общо събрание на собствениците на Етажната собственост на „Курортно-Апартаментен комплекс Емералд Резорт Бийч и СПА» - с. Равда проведено на 25.08.2010г. в конферентна зала на комплекса.

Обявен час на регистрация - 9:00 ч. съгласно покани разпратени до собствениците три дни предварително по решение на проведено неформално Общо събрание на собствениците в КАК „Емералд ризорт Бийч и СПА – Равда” и закачени на вратите на имотите им – съгласно Протокол по чл. 13, ал. 4 от ЗУЕС – Приложение 1.

Обявен час за началото на събранието - 10:30 ч.

На обявения час за начало на събранието не бяха регистрирани собственици или техни представители притежаващи най-малко 67 на сто идеални части от общите части на ЕС на Комплекса съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗУЕС.

След изчакване от един час поради липса на кворум на обявения час, събранието започна в 11:30 ч. на основание чл. 15, ал. 2 от ЗУЕС с регистрирано присъствие на собственици или техни надлежно упълномощени представители притежаващи общо 40.24% от идеалните части от сградите в ЕС КАК „Емералд Резорт Бийч & СПА - Равда” съгласно списък от регистрацията на присъствалите собственици на ОС на ЕС КАК „Емералд ризорт Бийч и СПА – Равда” – Приложение 2, , при следния предварително обявен в поканите по чл. 13, ал. 4 от ЗУЕС дневен ред:

- 1. Учредяване на Общо събрание на собствениците.*
- 2. Избиране на Управителен съвет.*
- 3. Избиране на Контролен орган.*
- 4. Приемане на Правилник за вътрешен ред.*
- 5. Вземане на решение за откриване на банкова сметка и упълномощаване на лице, което да оперира с нея за нуждите на Етажната собственост.*
- 6. Упълномощаване на Управителния съвет за сформирание и обсъждане на бюджет за сезон 2011 год., след което да бъде свикано Общо събрание за приемането му, не по-късно от 01.02.2011 год.*
- 7. Разни.*

Събранието започна с встъпително слово на един от собствениците в ЕС и инициатор на събранието - г-н Олег Ашурков, в което беше разяснена основната цел на събранието, а именно да се спазва изискването на закона за учредяване на органи и регистрацията на Етажната собственост на Комплекса по реда на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), в сроковете за регистрацията предвидени в него.

След това думата беше дадена на г-н Лъчезар Колев управител на консултантско дружество „Лега Арт“ ЕООД - София, представляващо интересите на един от собствениците в Комплекса „Емералд Хоспиталити“- ООД, за разяснение на особеностите в отношенията между собствениците и възможностите предвидени по ЗУЕС за управление на ЕС, начини и практики на прилагането им, а така също и относно въпросите по собствеността и взаимоотношенията на „Емералд Хоспиталити“ - ООД, като управляващо дружество на Комплекса въз основа на подписани договори от собствениците и „Пайонир Девелъпмънт“- ЕООД, компанията - строител, прехвърлила правата по тези договори на „Емералд хоспиталити“ ООД, и двете явяващи се освен това и собственици на общо 27.00% идеални части от собствеността върху общите части в комплекса, представляващи предимно търговски обекти, общодостъпни части и инфраструктурни обекти.

Г-н Олег Ашурков благодари на г-н Колев за направената презентация и уточнения и разясни на присъстващите на събранието процедурата за провеждане и гласуване, като предложи в изпълнение на законовите изисквания, да бъде избран председател на Общото събрание, секретар водещ протокола, и преброители на гласовете.

Той предложи да бъдат избрани като следва:

1. За председател на събранието: г-н Гешо Любенов – управител на «Емералд хоспиталити» ООД - собственик;
2. За секретар – протоколист - г-ца Наталия Радушко;
3. За преброители на гласовете: г-н Милен Димитров, г-н Деян Стоянов, г-жа Ирина Плетнева.

Членовете на общото събрание констатираха, че други предложения за избор на председател на ОС, секретар на ОС, и за преброители на гласовете не са постъпили, след което с единодушие на представените гласове, представляващи общо 40,24% идеални части от общите части в Комплекса, чрез гласуване бе прието следното процедурно решение:

1. За председател на заседанието се избира г-н Гешо Любенов;
2. За секретар на заседанието се избира г-ца Наталия Радушко;
3. За преброители на гласовете бяха избрани г-н Милен Димитров, г-н Деян Стоянов, г-жа Ирина Плетнева.

Решението се прие **единодушно** без гласували с „Против“ и „Въздържал се“.

Избраният председател на Общото събрание предложи да се пристъпи към разглеждане и решаване на въпросите от дневния ред, обявени в поканата до собствениците.

По т. 1 от дневния ред - Учредяване на Общо събрание на собствениците:

Като форма на управление на ЕС на Комплекса на основание на разпоредбите на ЗУЕС бе предложено да се учреди „Общо събрание“ на собствениците. Други предложения не постъпиха.

На гласуване бе предложено формата на управление на ЕС да бъде чрез „Общо събрание“ на собствениците.

Гласували „За“ в подкрепа на предложението – **единодушно, чрез представените 40.24% идеални части от общите части в Комплекса.**

Гласували „Против“ – няма

Гласували „Въздържал се“ – няма

Решението по т. 1 от дневния ред се прие единодушно:

Общото събрание на Етажната собственост на КАК „Емералд ризорт Бийч и СПА – Равда“ взема решение формата на управление на ЕС на Комплекса да бъде „Общо събрание на собствениците“ съгласно чл. 9 от ЗУЕС.

По т. 2 от дневния ред - Избиране на Изпълнителен орган - Управителен съвет:

Направено бе процедурно предложение чрез гласуване да се увеличи състава на Управителния съвет от първоначално предложените 5 члена на 7 члена.

Предложението бе подложено на гласуване от Председателя.

Гласували „За“ – **12.03% идеални части** от представените на събранието.

Гласували „Против“ – **73.45% идеални части** от представените на събранието.

Гласували „Въздържал се“ – **4.35% идеални части** от представените на събранието.

Предложението не се прие поради гласували „против“ повече от половината от представените на събранието идеални части и съответстващи им гласове.

Предложено бе да се гласува за утвърждаване от Общото събрание следния 5-членен състав на Управителния съвет, обсъден на предходното Общо събрание:

- г-н Милен Димитров – като представител /пълномощник/ на собственика „Пайънир девелопмент“ ЕООД;

- г-н Гешо Любенов – като управител и представляващ собственика „Емералд хоспиталити” ООД;

- г-н Олег Ашурков – като собственик в Комплекса;

- г-н Андрей Прохоренко – като собственик в Комплекса;

- г-н Александър Якунин – като собственик в Комплекса;

Резултат от гласуването на представените идеални части на събранието:

Гласували „За” – **82.34% идеални части** от представените на събранието;

Гласували „Против” – **7.06% идеални части** от представените на събранието;

Гласували „Въздържал се” – **0% идеални части** от представените на събранието;

Решението по т. 2 от дневния ред се приема с мнозинство на представените идеални части на Събранието:

1. Общото събрание избира Управителен съвет на Етажна собственост КАК „Емералд ризорт бийч и СПА – Равда”, както следва:

- г-н Милен Димитров – като представител на собственика „Пайънир девелопмент” ЕООД;

- г-н Гешо Любенов – като управител и представляващ собственика „Емералд хоспиталити” ООД;

- г-н Олег Ашурков – като собственик в Комплекса;

- г-н Андрей Прохоренко – като собственик в Комплекса;

- г-н Александър Якунин – като собственик в Комплекса;

2. Членовете на Управителния съвет да проведат заседание в най-кратък срок след избирането си и да изберат Председател, като извършат и съответните уведомления на общинската администрация по реда на ЗУЕС. Управителния съвет да организира в срок до 30.12.2010 г. регистрацията на Етажната собственост, попълването на декларациите от собствениците и Книгата на собствениците съгласно изискванията на Закона /ЗУЕС/ в Общината.

По т. 3 от дневния ред - избор на Контролен орган /Ревизионна комисия/:

Предложено бе да се гласува за утвърждаване следния 3-членен състав на Контролния съвет обсъден на предходното общо събрание: Татяна Чулкова – собственик, Маряна Попова – представител на собственик, Дмитрий Туленинов – собственик.

Направеното предложение за избор на членовете на Контролния съвет бе прието единодушно, без гласували с „Против“ и „Въздържал се“.

Резултат от гласуването на представените идеални части на събранието:

Гласували „За“ в подкрепа на предложението – **единодушно, чрез всички представени 40.24% идеални части от общите части в Комплекса.**

Гласували „Против“ – **няма**

Гласували „Въздържал се“ – **няма**

Решението по т. 3 от дневния ред се прие единодушно:

Общото събрание избира Контролен орган – Контролен съвет на Етажна собственост КАК „Емералд ризорт бийч и СПА – Равда“, в състав от трима члена, както следва:

- **Татяна Чулкова – собственик в Комплекса**
- **Маряна Попова – представител на собственик в Комплекса – главен счетоводител на „Емералд хоспиталити“ ООД;**
- **Дмитрий Туленинов – собственик в Комплекса**

По т. 4 от дневния ред - Приемане на Правилник за вътрешния ред на ЕС:

По т. 4 от дневния ред относно приемане на Правилника за вътрешен ред бе предложено следното:

1. За основа на правилника да се вземат нормите от типовия Правилник, утвърден от Министерството на регионално развитие и благоустройство със Заповед № РД 02-14-1111 от 15.05.2009 г. на Министъра на Регионалното развитие и благоустройството;

2. Да се упълномощи и задължи Управителния съвет до края на годината да доразвие приетия на това събрание Правилник за вътрешния ред на ЕС в Комплекса, като го пригоди към спецификата на Комплекса и отрази предложенията на собствениците и го предложи на ОС за одобряване.

3. Да се създаде подходяща възможност чрез сайта на Комплекса за връзка между собствениците и Управителния съвет с цел предоставяне на възможност за обсъждане на въпроси

и даване на предложения по съобразяването на разработвания нов Правилник със спецификата и мащаба на Комплекса.

Предложенията бяха поставени на гласуване.

Гласували „За“ в подкрепа на предложенията – **единодушно, чрез представените на събранието 40.24% идеални части от общите части в Комплекса.**

Гласували „Против“ – **няма**

Гласували „Въздържал се“ – **няма**

Решенията по т. 4 от дневния ред се приемат единодушно:

1. ОС приема Правилник за вътрешния ред на ЕС в КАК „Емералд ризорт Бийч и СПА – Равда“ предложен на гласуване в съответствие с типовия правилник одобрен от МРРБ – **Приложение № 3**
2. ОС упълномощава и задължава Управителния съвет до края на годината да доразвие приетия на това събрание Правилник за вътрешния ред на ЕС в Комплекса, като го пригоди към спецификата на Комплекса и отрази предложенията на собствениците и го предложи на ОС за одобряване на следващото му заседание.
3. В сайта на Комплекса да се създаде форум или друга подходяща форма на връзка между собствениците и Управителния съвет, в който собствениците да могат да разглеждат въпроси, касаещи правилника за вътрешния ред и където всеки може да даде свое предложение с цел съставянето на правилника да бъде адаптирано към спецификата, нуждите и мащаба на комплекса. Координирането на тази дейност се възлага на г-н Александр Якунин.

По т. 5 от дневния ред - Вземане на решение за откриване на банкова сметка и упълномощаване на лице, което да оперира с нея за нуждите на Етажната собственост:

Постъпи предложение за откриване на банкова сметка за обслужване на приходите и разходите на Етажната собственост, като контролът на същата се възлага на управителя на собственика - „Емералд Хоспиталити“- ООД, г-н Гешо Любенов.

Други предложения не бяха направени и предложението се подложи на гласуване.

Гласували „За“ - **27.75% идеални части** от представените на събранието;

Гласували „Против“ - **12.49% идеални части** от представените на събранието

Гласували „Въздържал се,“ – **няма**

Решението по т. 5 от дневния ред се приема с мнозинство на представените идеални части на Събранието:

Възлага и упълномощава управителя на един от собствениците в Комплекса - „Емералд хоспиталити“ ООД – г-н Гешо Любенов, избран и за член на Управителния съвет, да открие банкова сметка в лева и чуждестранна валута /евро и долари/ и да оперира с нея за нуждите на етажната собственост. Сметката да бъде в банка различна от тази обслужваща „Емералд хоспиталити“ ООД.

По т. 6 от дневния ред - Упълномощаване на Управителния съвет за сформирание и обсъждане на бюджет за сезон 2011 год., след което да бъде свикано Общо събрание за приемането му, не по-късно от 01.02.2011 год.:

Бяха направени няколко изказвания по отношение на бюджета и възможностите за генериране на приходи и извършване на разходи на етажната собственост извън таксите събирани по силата на сключените договори с управляващото дружество „Емералд хоспиталити“ ООД.

По принцип изказванията се обединиха около становището, че формирането на самостоятелен бюджет на ЕС на Комплекса, извън договорените и заплащани от собствениците такси и разходи за поддръжка на Комплекса не е възможно, тъй като ще натовари собствениците с допълнителни разходи, дублиращи тези извършвани от управляващото дружество и на практика ще бъде без предмет. По тази причина бе направено предложение в смисъл обсъждането на бюджета от Управителния съвет да бъде в посока преглед на рекапитулацията и параметрите на планираните приходи и разходи на управляващото дружество „Емералд хоспиталити“ ООД за следващия сезон 2011 г., който да бъде представен пред Общото събрание на собствениците, като бъдат заложили цели за оптимизация и намаляване на разходите, увеличаване на събираемостта и приходите и разгледана и инвестиционната програма на управляващото дружество, свързана с подобряване на обслужването в Комплекса и предоставяните безплатни и платени услуги на собствениците и техните гости.

Във връзка с направените обсъждания предложенията бяха поставени на гласуване.

Гласували „За“ в подкрепа на предложенията – **единодушно, чрез представените на събранието 40.24% идеални части от общите части в Комплекса.**

Гласували „Против“ – **няма**

Гласували „Въздържал се“ – **няма**

Решенията по т. 4 от дневния ред се приемат единодушно:

1. За формирането и обсъждането на бюджета за 2011 г. в частта на планираните приходи от такси обслужване и разходи, в т.ч. инвестиционна програма на управляващото дружество „Емералд хоспиталити“ ООД се упълномощават Управителния съвет и Контролния съвет да извършат преглед на плана на управляващото дружество, разчетите и заложените параметри на приходите и разходите за следващата 2011 година.

2. С цел приемане и гласуване на бюджета в посока преглед на рекапитулацията и параметрите на планираните приходи и разходи на управляващото дружество „Емералд хоспиталити“ ООД за следващия сезон 2011 г., да бъде свикано Общо събрание не по-късно от 01.02.2011 г., на което да бъдат обсъдени и други въпроси по управлението на Комплекса.

По т. 7 от дневния ред - Разни:

1. Постъпи предложение от един от собствениците - г-жа Лолита Милявска, да се постави приоритет на решаването на проблемите, свързани с пречиствателните системи и съоръжения за отпадните води на Община Несебър в съседство на Комплекса във връзка с проучване на евентуално замърсяване на морската вода в акваторията на залива и плажа. Тя заяви, че предложението е базирано на идентифицирани и зачестили случаи на инфекциозни заболявания особено при децата, посещаващи плажа.

На гласуване бяха подложени следните предложения:

- Да се подготви и внесе писмо (петиция) до Европейската комисия с копие до кмета на Община Несебър и Министерството на регионално развитие и благоустройството за разрешаване на този въпрос със съдействието на „Емералд хоспиталити“ ООД;

- Да се проверят необходимите разходи и да се вземат проби за сметка на всички собственици на морската вода в близост до плажа на Комплекса за анализ от външни независими експерти и лаборатории.

Гласували „За“ – с единодушие. Гласували „против“ и „въздържал се“ няма.

Предложенията бяха приети единодушно от представените на събранието идеални части.

2. Постъпи оплакване за това, че водата в басейните не се подгръва достатъчно в следствие, на което не е подходяща за малки деца. Г-н Любенов заяви, че ще проучи този въпрос и евентуалните начини за разрешаване на проблема.
3. Бе отправено запитване от собственици относно факта, че те не са били до този момент достатъчно информирани за предстоящото строителството на нов жилищен и курортен комплекс, разположен в близост до Комплекса.

По поставения въпрос думата за разяснения бе дадена на г-жа Татяна Василева, представител на един от съдружниците в „Пайонир Девелъпмънт“ ЕООД, която обясни, че участъка на който се предвижда застрояването в съседство на Комплекса принадлежи на юридическото лице „Емералд Пропърти Мениджмънт“ ЕООД, в което дружество миноритарен дял имат и собствениците на „Пайонир Девелъпмънт“ ЕООД. Тя поясни още, че проекта за

застрояване е законен и съобразен с всички норми според Закона за устройство на територията и като цяло със законодателството на Република България, издадени са съответните разрешения и че миноритарните акционери които тя представлява са положили всички усилия новото строителство да бъде в хармония, да не загрозява или засенчва сградите на Комплекса, като се осигури подходящ и необезпокояван достъп до плажа и не се смесват инфраструктурите на двата комплекса, които са самостоятелни строежи. **Г-жа Татьяна Василева също така увери, че на сайта на Комплекса ще бъде публикуван мастер план на застрояването в района и визуализации на бъдещото строителство, за да могат всички заинтересовани лица да се запознаят с него.**

4. По поставен въпрос от г-н Гешо Любенов и други собственици в Комплекса бе предложено за гласуване решение за внасяне в книгата на собствениците която трябва да се изготви и внесе за регистрация в Община Несебър на актуалните имейли, за да могат да бъдат известявани посредством имейл или писма, както и чрез обявления на сайта на Комплекса. Гласували „За” – с единодушие.

Предложението бе прието единодушно от представените на събранието идеални части.

5. По предложение на представителя на „Емералд хоспиталити” бе подложено на гласуване предложение Управителния съвет да бъде натоварен да разгледа и разработи съвместно с управляващото дружество нов образец /вариант/ на договор за възлагане на управлението от собствениците в Комплекса на управляващото дружество „Емералд хоспиталити” ООД, съобразени със Закона за етажната собственост и спецификата на Комплекса, които да бъдат поставени на вниманието на собствениците и предложени на одобрение на следващото Общо събрание в началото на 2011 г. съгласно предходните решения на това събрание.

Предложението бе прието единодушно от представените на събранието идеални части.

След разглеждане на въпросите от дневния ред бе предложено закриване на Общото Събрание.

Гласували „За” – с единодушие.

Предложението бе прието единодушно от представените на събранието идеални части.

С това, поради изчерпване на дневния ред заседанието на „Общото събрание” на собствениците в КАК „Емералд Резорт Бийч & СПА” бе закрито.

За краен час на ОС, бе обявен 14:30 ч.на 25.08.2011г.

Приложения:

1. Покана и Протокол по чл. 13, ал. 4 от ЗУЕС за връчване;
2. Списък на регистрираните участници в Общото събрание – собственици и надлежно упълномощени представители и идеалните части от общите части, които представляват;
3. Правилник за вътрешния ред на ЕС „Емералд ризорт Бийч и СПА – Равда”, приет от ОС;