

St David's, Банско

Доклад до собствениците: Къде се намираме, какво предстои и какви са предизвикателствата

Изготвен на 26 юли 2026 г. • За всички собственици в St David's

1. Обобщение

Преди осемнадесет месеца St David's беше наводнена, рушаща се сграда без никакъв правен път напред. Днес тя е конструктивно укрепена, напълно суха, с до голяма степен ремонтиран покрив, с газова отоплителна инсталация само на седмици от пускане в експлоатация и с реална перспектива за постоянно електрозахранване чрез предварителен договор с Електрохолд. Този напредък е реален, видим и проверим, и беше постигнат преди всичко благодарение на изключителните лични усилия и инвестиции на Валентин и Александра, с подкрепата и координацията на Иън и Лейтън.

Най-големите оставащи предизвикателства вече не са физически — те са правни и административни. Съдебното оспорване на Общото събрание от юни 2025 г. е спечелено, а собственикът, който го подаде, дължи над 1000 евро съдебни разноски. Отделен въпрос — жалбите с твърдения за присвояване на средства, довели до проверка от назначени от съда вещи лица в края на юни 2026 г. — очаква своя резултат в най-скоро време и ние сме напълно уверени в изхода. И двата процеса погълнаха огромно количество време, което трябваше да отиде за сградата. Междувременно данъчна ревизия означава, че вероятно ще се дължи ДДС върху събраните до момента вноски, а ние продължаваме да работим по откриването на официална банкова сметка на етажната собственост, така че всички бъдещи плащания да минават по надлежния ред.

Следващите деветдесет дни са от огромно значение. Благоприятен експертен доклад, правилно проведено Общо събрание в края на юли или началото на август, подписването на договора с Електрохолд и пускането на газовата система преди зимата заедно биха поставили St David's в най-силната позиция от двадесет години насам. Всеки собственик може да помогне — най-непосредствено като изпрати нотариалния си акт, ако още не го е направил.

2. Кратка предистория

Сградата беше оставена незавършена от първоначалния инвеститор преди близо двадесет години — без постоянно електрозахранване, с неработеща помпена канализационна система и с растящи задължения. Напредъкът беше блокиран с години, защото дружеството на инвеститора, GB-Britannia St David's, притежаваше около 25% от имота (басейна, СПА центъра, лобито, земята и обслужващите помещения), а собственикът му отказваше да предостави пълномощните, необходими за започване на възстановителни работи. Това дружество носи задължения от около 4,5 млн. лв. към УниКредит и 510 000 лв. към Община Банско, като имотите му са ипотекирани в полза на банката.

В началото на 2025 г. синдикът се отказа от интереса си към дяловете на инвеститора и до март 2025 г. дружеството беше прехвърлено на Валентин, което най-накрая отключи правната възможност за действие. Общо събрание, проведено на 16 юни 2025 г. в присъствието на

адвокат, одобри бюджет за ремонти от 294 000 лв. Един собственик оспори тези решения по съдебен ред и постигна спиране на изпълнението им през август 2025 г., което блокира официалното събиране на средства и наложи спешните дейности да продължат на доброволна основа — финансирани в голяма степен лично от Валентин и Александра и впоследствие подкрепени с доброволни вноски от много собственици. Това съдебно дело вече е спечелено.

3. Къде се намираме сега

3.1 Канализация и конструкция — завършено и доказано

Гравитачният отводнителен канал — около 400 метра дълбоко положени тръби с нови ревизионни шахти с дълбочина до 7 метра — беше завършен през есента на 2025 г. и вече издържа два сезона на проливни дъждове. Сутеренът, който преди се наводняваше с 30 и повече сантиметра вода, остава напълно сух. Това беше най-важната намеса за конструктивното бъдеще на сградата и тя е факт. Покривът, обхващащ около 1700 кв.м, е до голяма степен ремонтиран, но работата продължава: щателният оглед продължава да разкрива нови дефекти, останали от първоначалното строителство — дупки, изгнила подпокривна мушама и други подобни — и всеки от тях се отстранява при откриването му, защото всеки проблем, оставен без внимание, води до още по-големи проблеми. Довършителните работи по долните нива и улиците продължават, а беше установен и още един елемент: билото.

Билните линии — един последен ремонт. Огледът показва, че билото никога не е било изпълнено правилно от първоначалния строител: вместо правилната система от специални скоби, дървена билна летва, вентилационна мембрана и осигурителни клипсове, билните керемиди са били просто циментирани. Временното решение от миналото лято — дебела, здрава мембрана, положена под керемидите — се е напукала от слънцето, а тъй като керемидите не могат да се закрепят с клипсове през нея, при силен вятър те могат да се разместват и да се отворят фуги. След консултации с няколко професионални покривни майстори препоръката е мембраната да бъде премахната и всички билни линии на сградата да бъдат изградени наново по правилната технология. Работата ще отнеме около 7 пълни работни дни при прогнозна стойност 4000–4200 евро (материали 3000–3200 евро, труд 1000 евро). Това е важно, защото всичко под керемидите — мембрана, дъсчена обшивка и летви — вече беше проверено и подменено там, където беше дефектно; правилното укрепване на билото сега защитава тази инвестиция и предотвратява много по-скъпи ремонти, ако водата някога отново проникне. Сложната конструкция на нашия покрив, с много стръмни билни участъци, прави здравото закрепване на билните керемиди задължително.

3.2 Газово отопление — седмици до пускане в експлоатация

Всички основни компоненти (резервоар, изпарител, три котела, обезопасителни шкафове) са закупени и доставени, основата за резервоара за втечен газ е изградена, свързващата тръбна инсталация до котелното помещение е завършена, а пълният пакет разрешителни, изискван за инсталации от този мащаб, беше получен от общината и пожарната служба през декември 2025 г. Остават около четири до шест седмици работа преди тестване и пускане в експлоатация. Веднъж заработила, системата ще осигурява отопление и топла вода в цялата сграда — и ще намали драстично електрическото натоварване, което означава, че много повече апартаменти ще могат да се използват едновременно още преди постоянното електрозахранване.

3.3 Електрозахранване — решаващата дейност

Сградата все още се захранва от временен кабел с капацитет 20 kW от съседна сграда, положен през 2007 г., който не може да поддържа повече от няколко обитавани апартамента — и който отказа за пореден път в края на юли, докато собственици бяха в сградата. Изпитвателна лаборатория установява точното място на повредата, за да може кабелът да бъде ремонтиран отново; в момента просто няма алтернативно захранване и целта е този кабел да бъде поддържан работещ до изграждането на постоянната връзка.

Постоянното решение е директно свързване към Електрохолд и документацията за предварителния договор активно напредва. След среща в Електрохолд в края на юли изискваният пакет вече включва нотариално заверени декларации от УниКредит и Green Manage, потвърждаващи, че нямат финансови претенции — и няма да предявяват бъдещи финансови или вещни претенции — по отношение на трафопоста и електромерното помещение. Декларациите на Green Manage са изготвени и се заверяват нотариално и внасят, а банката е помолена да подготви бързо двата необходими документа. След подписването Електрохолд ще бъдат договорно задължени да свържат St David's в рамките на една година, а вероятно и по-рано. Нотариалните актове на всички собственици остават задължителна част от процеса, а капацитетът в района е ограничен и няколко съседни сгради се конкурират за него.

Като резервен вариант може да се наложи да бъде използвано кабелното трасе от съседната сграда „Белведере“, уговорено миналата есен, което да ни осигури захранване до завършването на постоянната връзка. Стойността все още не може да бъде оценена: тя зависи от избора на кабел, от малко разпределително табло, което трябва да се монтира в „Белведере“, и от изкопаването с багер на изкоп за полагане на кабела под земята на значително разстояние. Собствениците ще получат конкретни суми веднага щом ги има.

3.4 Правно положение

Оспорването на Общото събрание — спечелено. Съдебното оспорване на Общото събрание от юни 2025 г. е решено в полза на общността. Собственикът, който го подаде, дължи над 1000 евро съдебни разноски. Това потвърждава правилността на начина, по който събранието беше свикано и проведено, но цената беше висока: оспорването замрази официалното вземане на решения за месеци и погълна време и средства, които трябваше да отидат за сградата.

Жалбите за присвояване на средства — очакваме резултата. Отделно, по жалби, подадени от двама собственици с твърдения за присвояване на средства, на 24 юни 2026 г. сградата беше инспектирана от комисия с участието на вещи лица, назначени от съда чрез прокуратурата. Техният доклад ще оцени необходимостта и качеството на ремонтите, състоянието на сградата преди работите и направените разходи. Резултатът се очаква скоро и ние не очакваме да загубим: всеки разход е документиран и извършената работа говори сама за себе си. Всички собственици ще бъдат уведомени веднага щом заключенията бъдат получени. Както и оспорването на Общото събрание обаче, този процес пропиля огромно количество време — време, което екипът би предпочел да вложи в сградата.

3.5 Финанси и администрация

Все още няма функционираща банкова сметка на етажната собственост: опитите през 2025 г. бяха осуетени първо от документални изисквания, а след това от съдебното спиране на решенията на Общото събрание. Затова вноските досега се събираха на доброволна основа, при

водена отчетност, като подробна разбивка на разходите за отводнителния канал вече беше споделена. Вследствие на сигнал, подаден до Националната агенция за приходите, ревизия установи, че върху събраните до момента суми вероятно ще се дължи ДДС от 20% — излишен разход за общността, причинен пряко от жалбата, и още една причина официалната сметка на сдружението да бъде открита веднага щом правното положение позволи. След откриването ѝ вноските ще се фактурират по надлежния ред и редовно ще се публикува обобщение на приходите и разходите в раздел „Приходи и разходи“ на портала на собствениците.

3.6 Комуникация

Двуетичният портал на собствениците, стартиран през юни 2026 г. (stdavids-etu.pages.dev), вече съдържа всички официални актуализации, документи, финансови отчети, етажни планове и формуляр за въпроси — на български и английски език. Собствениците могат също да се абонират за имейл известия при всяка нова публикация. Съществените въпроси е най-добре да се подават чрез формуляра „Задайте въпрос“ на портала, което гарантира, че ще бъдат регистрирани и надлежно отговорени.

4. Какво предстои

4.1 Непосредствено (юли–август 2026 г.)

Експертният доклад. Резултатът от проверката на назначените от съда вещи лица се очаква скоро. Веднага щом заключенията бъдат получени, те ще бъдат споделени с всички собственици заедно със становището на управителния екип.

Нотариалните актове. Събирането продължава — моля, изпратете вашия, ако още не сте. Всеки липсващ акт забавя договора с Електрохолд за всички.

Предварителният договор с Електрохолд. След комплектуване на документацията и подписване на договора започва да тече едногодишният договорен срок за пълното свързване. Това е основният стратегически приоритет.

Пускане на газовата инсталация. Оставащите монтажни работи, след което тестване и въвеждане в експлоатация, планирани далеч преди зимния сезон — осигурявайки отопление и топла вода и облекчавайки временното електрозахранване.

Годишното общо събрание. Планирано за края на юли или началото на август, като датата ще бъде обявена скоро. Събранието ще се проведе с пълна правна подкрепа и при спазване на всички процедурни изисквания: предварително обявен дневен ред, придружаващи документи, правилно структурирани вноски и приемане на Вътрешния правилник. Ако имате предложения за правилата, моля, подайте ги чрез портала. Вашето участие — лично, онлайн или чрез пълномощник — е важно: масовото участие е най-добрата защита срещу бъдещи оспорвания.

4.2 Есен 2026 г.

Банкова сметка на етажната собственост и редовна отчетност. След като решенията на Общото събрание влязат в сила, откриването на официалната сметка на сдружението е първият приоритет, следвано от тримесечни обобщения на приходите и разходите на портала.

Възстановяване на средства и документиране. Сумите, авансирани лично от Валентин и Александра, ще бъдат официално документираны, а условията за възстановяването им — утвърдени с решение на Общото събрание, така че всичко да бъде уредено, прозрачно и надлежно отразено.

Външните дейности. Гранитните входни стъпала и алеи, скритото външно осветление, озеленяването (включително планираните секвои), ремонтът на лобито, пускането на единия асансьор и видеонаблюдението остават от плана за 2025 г. и са дейности за топлото време, планирани след Общото събрание, за да бъдат финансирани по надлежния ред от самото начало.

4.3 В по-далечна перспектива

Професионално управление. С въвеждането на сградата в експлоатация ежедневното ѝ управление ще премине на професионална основа, както беше предвидено на Общото събрание през 2025 г.

Идентичността на сградата. Предложено е преименуване на Sequoia Residence като ново начало. Този въпрос ще бъде поставен на гласуване от собствениците, а не приет по подразбиране.

Отваряне на съоръженията. Плановите за ресторант, СПА център и басейн следват след електрозахранването и отоплението. Поетапен план ще бъде споделен, след като връзките към комуналните мрежи бъдат осигурени.

5. Предизвикателства, които всички трябва да разбираме

Съдебните оспорвания струват на всички. Съдебното оспорване от 2025 г. замрази официалното вземане на решения за месеци, принуди общността да разчита на доброволно финансиране, предизвика данъчна ревизия и струва десетки хиляди лева такси и ДДС, които иначе щяха да отидат за сградата. Това оспорване вече е спечелено, а собственикът, който го подаде, дължи над 1000 евро съдебни разноски — доказателство, че неуспешните оспорвания носят реални последици. Подходът на управителния екип остава същият: всяко бъдещо събрание да бъде процедурно безупречно, така че всяко оспорване да се проваля бързо, и разноските да се търсят от неуспелите жалбоподатели, както вече се случва.

Дефицитът от GB-Britannia. Около 25% от идеалните части на сградата се държат от бившето дружество на инвеститора, което носи големи задължения и няма да участва в бюджетите. На практика това означава, че плащащите собственици покриват приблизително 25% повече от номиналния си дял. Това вече е заложено в бюджетните разчети, но го посочваме ясно тук, за да не бъде никога изненада.

Справедливо участие. Огромното мнозинство от собствениците подкрепиха дейностите — мнозина доброволно и без каквото и да е правно задължение. Благодарим ви. След започването на официалното фактуриране през сметката на сдружението вноските стават задължение, а неплатените суми ще бъдат събирани по законния ред (чрез съдебен изпълнител и вписани вземания) — последователно и без изключения. Това защитава мнозинството, което плаща.

Непредвидени дейности. Сградата е 8900 кв.м и беше занемарявана две десетилетия; 2025 г. показва, че зад всяка отворена стена се разкриват нови проблеми. Бъдещите бюджети ще

включват изричен резерв за непредвидени разходи, така че превишенията да се управляват без нови кръгове на одобрение.

Още една зима на временния кабел. Докато връзката с Електрохолд не заработи, временното захранване остава уязвимо и ограничено до около 20 kW. Газовото отопление ще поеме по-голямата част от товара, но собствениците, планиращи зимни посещения, трябва да очакват продължаващи ограничения и да следват евентуалните указания за ползване — те съществуват, за да работи захранването за всички.

Липсващи собственици и наследствени производства. Малък брой апартаменти са с недостижими собственици или в процес на наследяване. Всеки такъв случай е липсващ нотариален акт, липсващ глас на Общото събрание и липсваща вноски. Ако знаете как да се свържете със собственик, който не е в групата, моля, помогнете за контакта.

6. Заключение послание

Физическото спасяване на St David's по същество е постигнато: сградата е суха, защитена и на седмици от отопление — след две десетилетия, в които нищо от това не изглеждаше възможно. Съдебното оспорване на Общото събрание е спечелено. Остава да приключим с експертния доклад, да поставим възстановяването на стабилна административна основа и да продължим напред. Предстоящото Общо събрание, подписът с Електрохолд и експертните заключения ще определят следващата година. Най-доброто, което всеки собственик може да направи сега, е просто: изпратете нотариалния си акт, участвайте в Общото събрание и продължавайте да подкрепяте работата. Заедно почти стигнахме.

Изготвен от името на управителния екип въз основа на архива на собствениците (януари 2025 г. – юли 2026 г.) и портала на собствениците на St David's.