

Prywatni właściciele apartamentów w Grand Hotelu Sveti Vlas

Wspólny głos ponad 120 właścicieli z krajów Unii Europejskiej, USA i Izraela, którym — według ich relacji — odmawia się dostępu do legalnie nabytej własności w państwie członkowskim UE.

Lokalizacja Sveti Vlas, obwód Burgas, Bułgaria Właściciele ponad 120

Czas trwania sporu ok. 3 lata Aktualizacja 7 sierpnia 2026

W skrócie

- Ponad 120 osób kupiło apartamenty legalnie — u notariusza, przez licencjonowane biura, po cenach rynkowych.
- Opłata za zarządzanie wzrosła z **12 €/m²** do **40 €/m²**. Nikt z właścicieli nie podpisał umowy o zarządzanie.
- Sąd w Nesebyrze **uchylił uchwały** z 2022 i 2024 r. wprowadzające podwyżki. Operator, według właścicieli, nie respektuje wyroku.
- Właściciele relacjonują odcinanie prądu, odmowę wydania kart do wind oraz zakaz korzystania z części wspólnych, których są współwłaścicielami.
- Sprawa została zgłoszona prokuraturze w Burgas-Nesebyrze; właściciele zwrócili się z apelem do Parlamentu Europejskiego i ministerstw spraw zagranicznych.

Sprawa w liczbach

120+

właścicieli z krajów UE, USA i Izraela

3 lata

tyłe trwa spór

40 €/m²

stawka za zarządzanie —
podniesiona z 12 €

0

podpisanych umów o zarządzanie

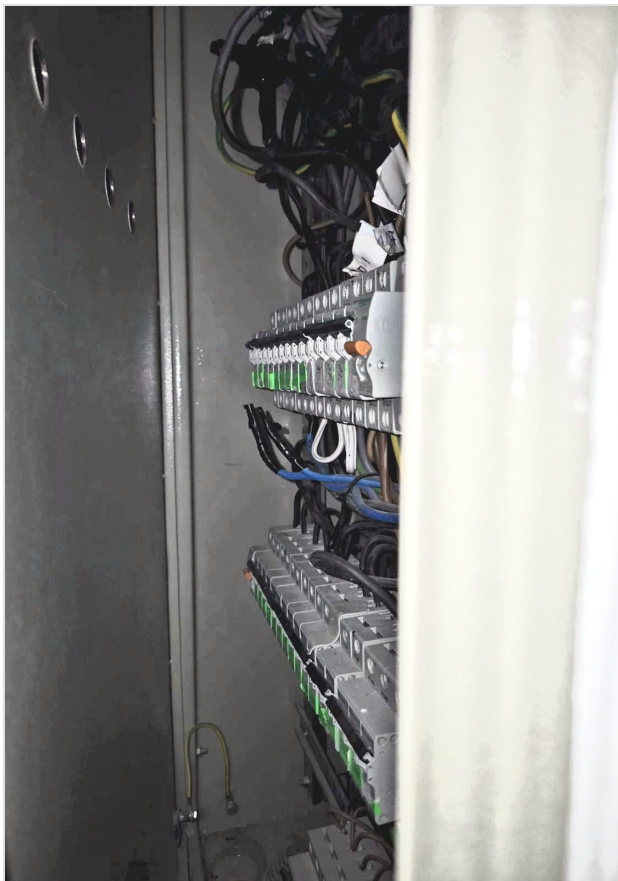
Kim są właściciele

Prywatni właściciele apartamentów w kompleksie Grand Hotel w Sveti Vlas. Zakupów dokonano legalnie – u notariusza, za pośrednictwem licencjonowanych biur, od prywatnych sprzedających, po pełnych cenach rynkowych. Część osób finansowała zakup kredytem, wielu zainwestowało dodatkowo w remonty i wyposażenie.

Grupa liczy ponad 120 osób, pochodzących m.in. z Polski i Niemiec, a także z USA i Izraela. Działania są koordynowane wspólnie, a sprawę prowadzi jedna kancelaria. Jest to wspólne stanowisko grupy właścicieli, nie relacja pojedynczej osoby.

Co relacjonują właściciele

OBSZAR	RELACJONOWANA PRAKTYKA
Przy zakupie	Rejestracja w recepcji w „księdze prywatnych użytkowników lokali”, fotografowanie dowodów osobistych, pobieranie opłat bez wyjaśnienia podstawy i bez pokwitowania.
Opłaty za zarządzanie	Wzrost stawki 12 € → 22 € → 40 €/m ² . Odmowa udostępnienia dokumentów uzasadniających stawki.
Windy	Odmowa wydania kart dostępu i kierowanie na schody, mimo położenia apartamentów na wyższych piętrach.
Prąd	Odcinanie energii mimo indywidualnych umów z odrębnym dostawcą (EWN) i osobnych płatności. Skrzynki zasilające lokale znajdują się na piętrach, a dostęp do nich ma personel hotelu. Bez prądu w apartamencie pozostaje wyłącznie zimna woda.
Części wspólne	Zakaz korzystania z basenów, zamknięcie przejścia przez teren hotelu nad morze, brak dostępu do windy panoramicznej mimo współwłasności, podatek gminny od części wspólnych zagospodarowanych przez operatora.
Oznaczenia lokali	Tabliczki ponad 100 właścicieli, odróżniające apartamenty prywatne od pokoi hotelowych, zostały zdjęte i wyrzucone. Sprawę zgłoszono prokuraturze w Burgas-Nesebyrze.



Skrzynka elektryczna na piętrze, do której — według właścicieli — dostęp ma personel hotelu.



Interwencja policji pod hotelem.

Przykłady zdarzeń

Poniższe sytuacje pochodzą z relacji właścicieli i są przedstawione tak, jak ich doświadczyli.

01	Starszej osobie potrzebującej urządzenia do oddychania recepcja odcięła prąd — wiedząc wcześniej o jej stanie zdrowia.
02	Właściciela po operacji kolana, poruszającego się o kulach, nie chciano wpuścić; inni właściciele musieli zjechać po niego windą, by dotarł do swojego apartamentu.
03	Właścicielowi polecono zapłacić ok. 4 000 € przy wejściu. Po zapłacie otrzymał kartę do windy, lecz nadal nie może korzystać z infrastruktury. Wezwana policja stwierdziła, że nie podejmie działań.

Za nią stoi mafia, rząd bułgarski, prokuratura i sądy.

WYPOWIEDŹ RELACJONOWANA PRZEZ WŁAŚCICIELI JAKO SŁOWA MENEDŻERKI HOTELU. NIE STANOWISKO WŁAŚCICIELI I NIE FAKT USTALONY.

Sytuacja prawna

Wyrok sądu w Nesebyrze	Sąd uchylił uchwały z 2022 i 2024 r. wprowadzające podwyżki opłat za zarządzanie.
Ustawa o zarządzaniu nieruchomościami	Właściciele przebywający krócej niż trzy tygodnie w roku są zwolnieni z opłat, podczas gdy hotel wynajmuje pokoje przez ok. 150 dni w roku.
Finansowanie inwestycji	Właściciele w praktyce współfinansują inwestycje hotelu — place zabaw, basen, elewację — z których nie mogą korzystać.
Egzekucja wyroku	Mimo orzeczenia operator go nie respektuje, a egzekucja trwa latami. Miejscowe kancelarie odmawiały prowadzenia sprawy.

Precedens

Współwłaściciele w innym bułgarskim kompleksie — Hotel Tarsis — prowadzili wieloletni proces sądowy i odzyskali dostęp oraz kontrolę nad swoją własnością. Pokazuje to, że droga prawna, choć długa, może przynieść skutek. Właściciele z Sveti Vlas wybierają tę samą, uporządkowaną drogę. Więcej: hoteltarsis.com

Sprawa w mediach

W grudniu 2024 r. portal Euro Asia News opisał sytuację w Grand Hotelu Sveti Vlas, podając, że ponad 120 właścicieli z krajów europejskich, USA i Izraela zwróciło się z apelem do Parlamentu Europejskiego i ministerstw spraw zagranicznych.

MATERIAŁ

ŹRÓDŁO

Artykuł, grudzień 2024

euasiasia.news/2024/12/05/71281

Relacja wideo

youtube.com/watch?v=2dl8zHDqk2U — red. Tomasz Sańpruch, Biuro Ekspansji Zagranicznej

Serwis sprawy

svetivlas-owners.org

Publikacje linkowane są jako dowód zainteresowania mediów. Poglądy i sformułowania w nich zawarte są stanowiskiem ich autorów, nie właścicieli.

O co wnoszą właściciele

Wykonanie prawomocnych orzeczeń

Respektowanie wyroku sądu w Nesebyrze uchylającego uchwały o podwyżkach oraz skuteczna egzekucja.

Nieprzerwany dostęp do własności

Wstęp do apartamentów, dostęp do wind oraz do części wspólnych, których właściciele są współwłaścicielami.

Nieingerowanie w dostawy energii

Zaprzestanie odcinania prądu w lokalach objętych indywidualnymi umowami z dostawcą.

Przejrzystość opłat

Udostępnienie dokumentów uzasadniających stawki za zarządzanie oraz rozliczenie pobranych kwot.

Uwaga instytucji europejskich

Rozpatrzenie sprawy jako kwestii swobodnego korzystania z własności przez obywateli UE w państwie członkowskim.

Kontakt dla mediów

E-MAIL

svetivlas-owners@proton.me

SERWIS SPRAWY

svetivlas-owners.org

JĘZYKI

polski, angielski, niemiecki, rosyjski, bułgarski

Na wniosek redakcji udostępniamy dokumentację do weryfikacji: akty notarialne, orzeczenia sądu, korespondencję z operatorem oraz zgłoszenia do prokuratury. Możliwe jest umówienie rozmów z właścicielami — także anonimowych.

Zastrzeżenie. Materiał publikowany w interesie publicznym przez grupę prywatnych właścicieli. Opisane zdarzenia stanowią relacje właścicieli i przedstawiają ich doświadczenia oraz stanowisko; nie są orzeczeniem o winie. Twierdzenia dotyczące rozstrzygnięć sądowych opierają się na orzeczeniach sądu w Nesebyrze. Sprawy zgłoszone organom ścigania pozostają w toku. Redakcje zainteresowane weryfikacją prosimy o kontakt — udostępnimy dokumenty źródłowe.