

# РЕШЕНИЯ

**НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА БЛОК № 39 – БУЛ. "ДУНАВ" № 4,  
ГР. ПЛОВДИВ, ПРОВЕДЕНО НА 20 ДЕКЕМВРИ 2006 ГОД.**

**РЕШЕНИЕ № ОС – I / 20. 12. 2006 г.**

**ОТНОСНО: Добавяне на нова точка към предварително обявеният дневен ред на общото събрание.**

Във връзка с необходимост от решаване проблемите на водоснабдяването с топла вода и извършване на ремонт на главните спирателни кранове за студена вода за ниска и висока зона

**РЕШИ:**

Към предварително обявеният дневен ред на събранието да се добави нова шеста точка със следното съдържание: **"Приемане мерки за подобряване качеството на водоснабдяването с топла вода за битови нужди и извършване ремонт на главните спирателни кранове за студена вода на блока за ниска и висока зони"**.

**РЕШЕНИЕ № ОС – II / 20. 12. 2006 г.**

**ОТНОСНО: Утвърждаване на извършен от УС разход за спешен ремонт на хидроизолацията на покрива на асансьорното помещение за осигуряване на безаварийната работа на асансьорите.**

ОБЩОТО СЪБРАНИЕ след като се запозна с Протокол № 2, решение № УС-9/ 11.11. 2006 година на УС относно: Спешно полагане на хидроизолация на покрива на асансьорното помещение на блока, поради течове и влага за осигуряване на безаварийна работа на асансьорите **/ПРИЛОЖЕНИЕ № 2/** и Протокол от 11.11. 2006 година относно: разход на парични средства от касата на УС на блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив за полагане на хидроизолация на покрива на асансьорното помещение на блока **/ПРИЛОЖЕНИЕ № 3/**

**КОНСТАТИРА:**

1. УС е установил течове и влага /доказани и със снимков материал, приложен към протокола - **/ПРИЛОЖЕНИЕ № 4/** при дъжд в асансьорното помещение, намиращо се на покрива на блока в резултат на естествената амортизация на хидроизолационното покритие.

2. Ремонтта се оценява като спешен на следните основания:

→ Предстоящия зимен и пролетен сезон са характерни с чести и големи като количество валежи;

→ Недопускане на аварии, обезпечаване сигурността на работата на асансьорните съоръжения /трите двигателя, петте ел.табла, които ги обслужват разположени в помещението и др./

→ Направена приемлива оферта, като материал, цена и време за извършване.

→ Използване на слънчевия ден за качествен ремонт – 11.11. 2006 г.

3. С ремонта на хидроизолацията на покрива на асансьорното помещение намалява общото количество на оставащата за ремонт част от покрива на блока.

4. С извършването на този спешен ремонт за сметка на наличните общи парични средства не се налага събирането на допълнителни суми отделно от ежемесечната парична вноска за обичайните текущи разходи, стойността на която би била в размер на 20 лева /19,49 лв./ на апартамент.

5. От извършената от УС в деня на ремонта справка за единичната цена на услугата с материал на изпълнителя с дебелина 4 мм. и цена 14 лева за 1 кв.м. се приема за добра цена.

6. След измервания и изчисления е установено, че площта за полагане на хидроизолацията е 110 кв. м. Изчислено при цена от 14 лв. за 1 кв.м. необходимата и изплатена сума е 1540 лева.

**На основание горното ОБЩОТО СЪБРАНИЕ**

**Р Е Ш И:**

1. Потвърждава решение № УС-9/ 11.11.2006 г. на УС за извършване на спешен ремонт на хидроизолацията на покрива на асансьорното помещение на блока за осигуряване на безаварийна работа на асансьорните съоръжения и утвърждава извършеният от УС разход в размер на 1540 лева за полагане на нова хидроизолация на покрива на асансьорното помещение на блока с обща квадратура от 110 кв.м. с материали и труд на изпълнителя /4 мм. дебелина на хидроизолиращото платно/ при 14 лв. за 1 кв. метър.

2. На основание чл. 126, ал. 2 от Правилника за вътрешния ред на блока и поради извършването на спешен ремонт непредвиден в бюджета на УС за 2006 година разход да се извърши актуализация на бюджета за 2006 година.

**РЕШЕНИЕ № ОС – III / 20. 12. 2006 г.**

***ОТНОСНО:*** Актуализация на бюджета за 2006 година във връзка с извършени непредвидени разходи и получени приходи.

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ** след като взе предвид:

» Протокол № 2, решение № УС-9/ 11.11. 2006 година на УС **относно:** Спешно полагане на хидроизолация на покрива на асансьорното помещение на блока, поради течове и влага за осигуряване на безаварийна работа на асансьорите;

» Протокол от 11.11. 2006 година относно: разход на парични средства от касата на УС на блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив за полагане на хидроизолация на покрива на асансьорното помещение на блока

» Внесената от председателя на УС сума в касата на УС, получена от община Пловдив за присъдените от Окръжния съд съдебни разноски по адм. дело № 1425/ 04 г.

» Решение № ОС-II/ 20.12. 2006 година на общото събрание;

#### РЕШИ:

На основание чл. 126, ал. 2 от Правилника за вътрешния ред на блока и поради извършването на следните непредвидени в бюджета за 2006 година съществени приходи и разходи:

ПРИХОДИ:	462,00 лв.	Възстановена от община Пловдив сума за съдебни разноски по а.д. 1425/ 04 г.
РАЗХОДИ:	1540,00 лв.	Положена хидроизолация на покрива на асансьорното помещение - 110 кв. м.

се извършват следните изменения в

Бюджет за приходите и разходите за управление и поддържане на етажната собственост, местата за общо ползване и за общите нужди на блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив за 2006 година – изх. № 7/ 22.12.2005 година:

1. В таблицата на раздел "II. Приходи" се създава нов ред група "III. Други приходи" със сумата от 462,00 лева, която се прибавя към общите приходи от 14 092, 56 лева, с което размера на приходите за 2006 година става 14 554, 56 лева.

2. В таблицата на раздел "III „РАЗХОДИ", към III-та група „РЕМОНТИ" се добавя нов ред - четвърти подпараграф „Полагане хидроизолация на покрива на асансьорното помещение" – на стойност 1540 лева, с прибавянето на тази сума към общия разход за 2006 година от 11 342 лв., крайният общ разход става 12 882, 00 лв.

3. Копие от това решение да се приложи към Бюджета за 2006 година – изх. № 7/ 22.12.2005 год. и да се счита за неразделна част от него.

### РЕШЕНИЕ № ОС – IV / 20. 12. 2006 г.

ОТНОСНО: Разглеждане предложението на „РОМО" ЕООД – кандидат за наемане на рекламна площ на блока, за удължаване срока на действие на договора (определен с решение № ОС-VII/ 25.10. 2006 година) от 3 на 5 години.

ОБЩОТО СЪБРАНИЕ след като взе предвид:

» Протокол № 3, решение № УС-10/ 10.12. 2006 година на УС относно: Запознаване на УС с Доклада на председателя на УС –

Петър Масленишки за проведените преговори на 08.12. 2006 година с управителя на „РОМО“ ЕООД по предложението от нас вариант на договор за наем на рекламна площ – изх. № 24/ 08.12.2006 год. **/ПРИЛОЖЕНИЕ № 5/ ;**

» Устният доклад на председателя на УС пред общото събрание

**К О Н С Т А Т И Р А,**

че управителят на „РОМО“ ЕООД гр. Пловдив е приел изцяло всички текстове на нашето предложение за ДОГОВОР ЗА НАЕМ със завишаване на някои срокове по отделни клаузи, но е настоял срока на договора от 3 години да се увеличи на 5 години, за да има необходимата възвращаемост на инвестицията, като срещу това предлага да се актуализира наема ежегодно с инфлационния индекс за годината обявен от НСИ, както и наемната сума да се изплаща след монтиране на рекламните съоръжения, но не по-късно от 01.04. 2007 година.

**Р Е Ш И:**

1. Общото събрание ПРИЕМА за целесъобразно и в интерес на етажната собственост предложението на „РОМО“ ЕООД за удължаване срока на договора от 3 на 5 години при условие за ежегодно индексирание наемната цена с процента на инфлацията обявен от НСИ.

2. ПРИЕМА наемната цена да започне да се заплаща, след монтиране на съоръженията, като факта на монтиране да се установи с изготвянето на констативен протокол, подписан от двете страни. След 01.04. 2007 година, независимо дали е монтирал или не съоръженията си, НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да плаща регулярно уговорения наем в размера и сроковете определени в договора

**РЕШЕНИЕ № ОС – V / 20. 12. 2006 г.**

**ОТНОСНО:** Обсъждане и приемане бюджета на Управителния съвет за 2007 година

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ,** след като се запозна и обсъди **БЮДЖЕТ за приходите и разходите за управление и поддържане на етажната собственост, местата за общо ползване и за общите нужди на блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив за 2007 година с изх. № 26/ 14.12. 2006 год.,** изготвен от председателя на УС – Петър Масленишки и приет от Управителния съвет на блока с решение № УС 4-12 от 14. 12. 2006 година и като взе предвид направените изказвания

**Р Е Ш И :**

1. ПРИЕМА **„БЮДЖЕТ за приходите и разходите за управление и поддържане на етажната собственост, местата за общо ползване и за общите нужди на блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр.**

Пловдив за 2007 година" – изх. № 26/ 14.12.2006 г., приложен към протокола от събранието **/ПРИЛОЖЕНИЕ № 6/** при **ПРИХОДИ:** 16 874 лева, **РАЗХОДИ:** 12 922 лева и остатък в спестовната книжка и касова наличност от 3 952 лева.

**Според точка 2 на раздел "II. Приходи" от приетия Бюджет:**

Размера на ИМПВ през 2007 година се запазва както през 2006 година и ще бъде:

- » За живущите на 1-ви и 2-ри етажи - 1,30 лева на човек;
- » За живущите от 3-ти до 17-ти етажи включително - 2,00 лева на човек;
- » За куче таксата ще бъде 1,00 лева месечно.

**Според точка 4 на раздел "II. Приходи" от приетия Бюджет:**

Наемите на помещенията отдадени под наем се запазват в същият размер, като за наема на "МОБИЛТЕЛ" ще се иска актуализиране с инфлационния индекс за годината съгласно договора.

**Според точка 3 на раздел "III. Разходи"** се увеличават с 10 лева възнагражденията на чистачката от 70 на 80 лева и на градинаря от 30 на 40 лева месечно.

2. Изпълнението на бюджета се възлага на Управителния съвет.

3. След изтичане на календарната година на таблото за съобщения да се постави списък на неизплатени задължения към касата на блока от лицата живущи в блока за 2006 и предишните години. Прямо тези лица, Управителният съвет и председателят му да предприемат предвидените от ПУРНЕС, Правилника за вътрешния ред в блока и законите мерки за изплащане на дължимите суми към касата на блока.

## РЕШЕНИЕ № ОС – VI / 20. 12. 2006 г.

***ОТНОСНО:*** Обсъждане предложението на УС да се изгради санитарен възел в помещението източно от северния вход на блока, предвид нежеланието на кандидатите да го наемат без такъв

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ** след като взе предвид:

- » Протокол № 3, решение № УС-11/ 10.12. 2006 година на УС относно: Провеждане на втори и трети тур за обявяване отдаването под наем на помещението източно от северния вход;
- » Устният доклад на председателя на УС пред общото събрание

**К О Н С Т А Т И Р А,**

че след публикуване обявите за отдаване под наем на помещението, намиращо се източно от северния вход на първи и втори тур от обявяването, съгласно чл. 140 от Правилника за вътрешния ред на блока, всички заинтересовали се от обявите кандидати са се

отказали, след като са разбрали, че помещението няма санитарен възел.

**РЕШИ:**

1. Предвид благоприятното разположение в помещението, да се изгради самостоятелен санитарен възел в него с цел помещението да е по-атрактивно сега и за в бъдеще при отдаването му под наем.

2. Разрешава разход за изграждане на санитарния възел в размер на 850 лева.

3. Изпълнението на решението се възлага на УС.

**РЕШЕНИЕ № ОС – VII / 20. 12. 2006 г.**

**ОТНОСНО:** Приемане мерки за подобряване качеството на водоснабдяването с топла вода за битови нужди и извършване ремонт на главните спирателни кранове за студена вода на блока за ниска и висока зони

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ** по устен доклад на председателя на УС – Петър Масленишки и направените изказвания

**К О Н С Т А Т И Р А,**

» На 16.12. 2006 година по инициатива на председателя на УС е била извършена организирана подмяна на повредени спирателни кранове за топла вода в 9 апартамента на блока, а именно: 2, 9, 10, 27, 32, 57, 68, 73 и 76, което представлява 1/ 9 от всички апартаменти в блока. Като се има предвид, че преди това, значителна част от апартаментите вече са сменили тези кранове с нови се прави извода, че първоначално монтираните с построяването на блока кранове са масово неизправни и се нуждаят от подмяна.

» Главните спирателни кранове за студената вода в блока не работят от години, което не позволява при аварии и повреди водата в блока да бъде спирана. Това създава огромни, а често и непреодолими трудности пред живущите в блока и повиканите от тях майстори при отстраняване на водопроводни повреди.

» Спирането и на топлата вода в блока е невъзможно, тъй като след спирането от главните спирателни кранове за топла вода /за ниска и висока зона/ се получава прехвърляне на вода от щранговете за студената вода през бойлерите и повредените възвратни клапани и спирателни кранове за топла вода на апартаментите към щранговете за топла вода на блока. Тъй като такива повредени спирателни кранове за топла вода явно има доста, количеството на тази вода е значително и не позволява извършването на ремонтна дейност. Това обяснява защо в апартаментите температурата на топлата вода отоплявана от ТЕЦ-а е ниска, под норматива при нормални показатели на уредите в абонатната станция, а за тези с бойлери - защо топлата

вода бавно се загрева, все е малко, не е добре загреята, а сметките за ток са по-високи.

Прехвърлянето /смесването/ на студената с топлата вода в блока става по следният начин: студената вода преминава през бойлера, а от него през уж затворения, но повреден и пропускащ спирателен кран за топла вода се влива във водопроводните тръби за топла вода на блока.

Получава се щета за ползващите бойлери за това, че от техните бойлери изтича полузагреята вода, а те постоянно се зареждат с нова студена вода, която подгреват, а тя се влива не добре загреята в щранговете за топла вода, където изстудява топлата вода на ползващите такава подгревана от ТЕЦ-а.

Така използващите топла вода от бойлер влизат в преразход на ел. енергия и постоянно нямат достатъчно топла вода, тъй като налягането на студената вода е по-голямо от това на топлата вода през бойлера и повреденият спирателен кран изтласква водата в тръбите за топла вода, където изстудява водата отоплявана от ТЕЦ-а. В момента, в който започнат да източват топла вода /ползващите БГВ от ТЕЦ-а/, налягането в тръбите за топла вода намалява и веднага се компенсира с вода от най-близкия бойлер.

Това е причината поради която ползващите БГВ от ТЕЦ, вместо гореща вода ползват студена или хладка вода. Плащат за гореща, скъпо и прескъпо, а получават хладка или студена вода.

Същият ефект се получава и при повредени батерии на чешмите – тип СМЕСИТЕЛИ и автоматични перални работещи едновременно със студена и топла вода.

Щети и неудобства понасят, както ползващите БГВ от ТЕЦ, така и ползващите бойлери. Двете страни нямат добра топла вода, но имат еднакъв интерес да се отстранят час по-скоро повредените кранове и да се поставят изправни, за да се повиши качеството на топлата вода в блока.

За да се промени това ненормално положение и ощетяването на потребителите е необходимо да се провери по надежден начин работят ли спирателните кранове за топла вода пред водомерите за топла вода в апартаментите и ако се установи, че пропускаат да се сменят с нови?

По информация на специалисти, възвратните клапани след водомерите за топла вода са ненадеждни и дори нови, често се оказва, че са дефектни, а ако не са, бързо се повреждат и само заблуждават, че вършат работа. Поради тази причина вниманието ни се насочва главно към спирателните кранове, а не към възвратните клапани.

Всички, които се оплакват че ползваната от ТЕЦ-а топла вода е студена или изстива и пак се затопля по време на ползване, трябва да са сигурни, че това се дължи на повредени спирателни кранове за топла вода на съседите им с бойлери, които не са се изключили чрез отсъединяване на водопроводното отклонение от щранговете на водоснабдителната инсталация за БГВ загревана от ТЕЦ-а. Да се

провери кои са съседите и да се иска смяна на спирателния кран за топла вода.

» Умишленото поддържане на спирателните кранове в неизправно състояние, освен че причинява щети на собственика или ползвателя, нарушава правата на съседите, като им причинява преки финансови щети и сериозни битови неудобства. Разстройва нормалното функциониране на инсталацията за снабдяване с топла вода за бита и я прави неефективна и осуетява нейното проектно предназначение, което е в пълно противоречие с правилата и нормите за ползване на жилищните сгради в режим на етажна собственост и поддържане на общите инсталации и подлежи на санкции.

» На 16. 12. 2006 година, след като се установи, че не може да се спре топлата и студената вода в блока бе потърсено съдействието на „ В и К“, за да спрат водата от хидрофорната уредба, която захранва с вода четирите 18 етажни блока. Водата беше спряна в четирите блока за времето на подмяна на крановете в нашия блок. Установи се в последствие, че хидрофорната уредба захранва само ВИСОКАТА ЗОНА на блока от 7 до 17 етажи включително, а ниската зона от 6-ти етаж надолу се спира от уличен кран в квартала, който аварийната група не знае къде се намира и студената вода в ниската зона не бе спряна.

» Предвид горното се налага да се предприемат спешни мерки за подмяна на отдавна повредените главни спирателни крановете за студена вода за ниска и висока зона на блока. Извиканата ремонтна група от „В и К“ разгледа повредените кранове и заявиха, че за подмяната ще е необходимо спиране водата на квартала, което изисква значителна координация, най-малко цял ден работа и много усилия на няколко души.

» За всяка от зоните /ниска и висока/ има монтирани по два спирателни крана – един преди и един след главните водомери, които са повредени. Целесъобразно е да се извърши подмяна на спирателните кранове след водомерите, тъй като при подмяната на крановете преди водомерите ще трябва да се закупят и 2 нови водомера за обща студена вода, това ще оскъпи многократно ремонта и ще бъде свързано с разбиване на част от стената на абонатната станция. Освен кранове трябва да се закупи и монтира и свързващата арматура, тъй като старата свързваща арматура не отговаря на новите съвременни кранове.

» Освен това с монтирането на нови главни водомери „В и К“ веднага ще поиска и плащането на общата вода, която ще се формира /получава/ като количество и стойност от разликата, която ще се получи след сбиране на показанията на всички водомери от блока и изваждането на количеството от общото потребление по показанията на общите водомери на блока. Така веднага ще възникне нова ситуация и общ проблем. Разлика ще се получи от доста повредените в блока водомери, които ще увеличат количеството на общата вода, стойността на която трябва да се разпределя на човек в блока и да се

заплаща ежесечно от всяко семейство отделно от събираната сега такса /ИМПВ/ за поддръжка на блока.

» Старите кранове и свързващата ги арматура, тъй като са силно корозирали е невъзможно да бъдат развити, поради което ще се режат.

» Цената на труда ще бъде толкова, колкото е стойността на вложените части, така майсторите формулираха искането си за възнаграждение за ремонта.

» След проучване се установи, че приблизителната стойност на ремонта, в това число резервни части, материали и труд ще е до 600 лева.

На основание :

→ Чл. 42 от Закона за собствеността;

→ Чл. 3, ал. 2 от Правилника за реда и надзора в етажната собственост /ПУРНЕС/ на МС на Р. България;

→ Чл. 68, 77, 78 и 89 от Правилника за вътрешния ред в блока

#### РЕШИ:

1. В срок до 31.03. 2007 година да се извърши проверка и се установят и подменят всички повредени спирателни кранове пред водомерите за топла вода /между щранга и водомера за топла вода/ за подобряване качеството на топлата вода в блока и за преустановяване финансовото ощетяване на ползващите топла вода.

2. Извършването на проверката да се извърши от самите собственици на апартаменти. При необходимост, в отделни случаи при съседски конфликти и липса на отзивчивост от собствениците, чиито кранове има съмнения, че са повредени, проверката да се извърши от комисия съставена от председателя на УС.

3. Ремонтът по смяната на спирателните кранове в апартаментите е за сметка на собствениците.

4. До края на месец януари 2007 година да се извърши подмяна на два от четирите повредени главни спирателни кранове за студена вода за ниската и високата зона на блока. Да се подменят главните спирателни кранове след общите водомери за ниска и висока зона.

5. Общото събрание отпуска 600 лева за извършване подмяната на повредените спирателни кранове посочени в т. 2 на това решение.

6. За датата на ремонта и спирането на водата, по възможност най-малко 2 дни предварително да се уведомят живущите чрез съобщение на таблото за съобщения в блока.

7. Изпълнението на решението се възлага на председателя на Управителния съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА БЛОК № 39:  
..... /Петър Масленишки/  
гр. Пловдив, 21. 12. 2006 год.