

# УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

Блок № 39, бул. «Дунав» № 4, гр. Пловдив

[www.dunav4.eu](http://www.dunav4.eu)

---

Изх. № 37 / 07.12.2014 г.

# ПЛАН ЗА РЕМОНТИТЕ

през 2015 година

в общите части на блок № 39,

бул. “Дунав” № 4, гр. Пловдив

## **I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:**

1. Настоящият план се изготвя на основание чл. 11, ал. 1, т. 8 от Закон за управление на етажната собственост /ЗУЕС/, който изисква общото събрание на етажната собственост да приеме план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата.

В алинея 2 на посочения член се казва, че общото събрание не може да откаже приемане на решение за извършване на разходи, които са необходими за поддържането или за възстановяването на общите части на сградата.

2. Ремонтите в етажната собственост разделяме на **АВАРИЙНИ, ПЛАНОВИ** и **ТЕКУЩИ**.

3. Решение за извършване на ремонтите по настоящия план взема Управителния съвет в рамките на определените с бюджета на УС средства за 2015 година по параграф Б-III „Ремонти“.

4. През месец декември 2015 година УС следва да изготви отчет за изпълнението на настоящия план, с който да запознае общото събрание /ОС/ преди да се гласува новия план за ремонтите за 2016 година.

5. През месец декември 2015 година, УС изготвя и внася за обсъждане и утвърждаване план за ремонтите в етажната собственост през 2016 година.

## **II. АВАРИЙНИ РЕМОНТИ:**

**АВАРИЙНИТЕ** или **НЕОТЛОЖНИТЕ РЕМОНТИ** се извършват с предимство пред **ПЛАНОВИТЕ** и **ТЕКУЩИТЕ** ремонти.

*За аварийни ремонти в бюджета на УС за 2015 година са предвидени 1000 лева по подпараграф Б-III-02.*

Според на §1 от „Допълнителните разпоредби“ на Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ **неотложни са следните ремонти:**

**§1. точка 9. "Неотложен ремонт"** е дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради.

Според **чл. 49, ал. 1**, когато сградата в режим на етажна собственост се нуждае от **неотложен ремонт**, с решение на управителния съвет незабавно се отпускат финансови средства от фонд „РЕМОНТ И ОБНОВЯВАНЕ“.

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2015 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив изх. № 37/ 07.12.2014 г.**

---

**III. ПЛАНОВИ РЕМОНТИ:**

1. За изпълнение на планови ремонти в бюджета на УС за 2015 година са определени 4 500 лева по подпараграф Б-III-01.

2. Управителният съвет съобразно с разполагаемите парични средства по бюджета и спешността на даден ремонт записан в точка 4 на настоящия раздел ПЛАНОВИ РЕМОНТИ от този план, определя със свое решение кое мероприятие да се изпълни с приоритет пред останалите.

С решението се определя вида и обхвата на ремонта, сумата която се отпуска, в т.ч. за материали и труд, както и други организационни въпроси свързани с ремонта.

3. За целите на този план се въвеждат три степени, означени с римски цифри от I до III, определящи спешността на плановите задачи.

Степен	Значение
I-ва степен	Мероприятия с най-висока степен на спешност, не търпящи отлагане.
II-ра степен	Мероприятия с висока степен на важност, търпящи не дълго отлагане
III-та степен	Мероприятия, които търпят отлагане и могат да бъдат изпълнени след мероприятията от I-ва и II-ра степен

4. **СПИСЪК** на плановите ремонти, проучвателни и подготвителни дейности за извършване на планови ремонти:

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
<b>4.1</b>	<b>ОСНОВНИ РЕМОНТИ</b>		
4.1.1.	Ремонт на стълбището пред южния вход на сградата	I	
4.1.2.	Предвид обратния наклон на покрива на асансьорното машинно помещение, спрямо отводнителния му отвор /сифона/, да се проучи и изпълни ремонт за ефективно отводняване на покрива, за предотвратяване събирането и задържането на вода на покрива на помещението.	I	

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2015 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив изх. № 37/ 07.12.2014 г.**

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.1.3.	Възстановяване на падналата мазилка на асансьорното /машинно/ помещение, там където са се открили тухлите от зидарията.	II	
<b>4.2</b>	<b>АСАНСЬОРИ</b>		
4.2.1	Изпълнение на задължителните мерки за безопасност на съществуващите асансьори по глава Пета, от Наредба за безопасната експлоатация и техническия надзор на асансьори в сроковете по § 12 от Преходните разпоредби към Постановление № 62 от 17.03.2014 г. за изменение и допълнение на Наредбата	I	
4.2.1.1	Монтиране устройство за контрол на товара и площта на пода на кабината	31.12.2015	Чл.38
4.2.1.2	Осигуряване на аварийно осветление, захранвано от устройство с автоматично управление, което при прекъсване на електрическото захранване да е в състояние да захранва лампа с мощност, не по-малка от 1W, в продължение на 1 час.	30.06.2016	Чл.39, ал.1, т.1
4.2.1.3	Осигуряване асансьорите да имат осветление в шахтите.	30.06.2016	Чл.39, ал.1, т.2
4.2.1.4	Осигуряване асансьорите да имат върху покрива на кабината устройство за аварийно спиране .	30.06.2016	Чл.39, ал.1, т.3
4.2.1.5	Осигуряване в шахтната яма и в ролковото помещение на асансьора да има устройства за аварийно спиране.	30.06.2016	Чл.39, ал.1, т.4
4.2.1.6	Осигуряване асансьорът да има аварийно алармено устройство, което да позволява двустранна разговорна връзка между кабината на асансьора и лицето, което извършва аварийно обслужване на асансьора съгласно чл. 9, ал. 1, т. 5.	31.12.2016	Чл.39, ал.2
4.2.1.7	Осигуряване предпазен щит под кабината на асансьора.	31.12.2023	Чл.40
4.2.2	Подмяна на таблата и балатума на асансьорните кабинни.	III	

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2015 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив изх. № 37/ 07.12.2014 г.**

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.2.3	Боядисване вратите и частта от шахтата между етажните врати на малкия асансьор (към стълбището).	III	
<b>4.3</b>	<b>ЕЛ. ИНСТАЛАЦИЯ</b>		
4.3.1	Монтиране на осветително тяло със сензор за движение на първата стълбищна площадка след северната входна врата, тъй като от северната входна врата до фойето на първия етаж и обратно е неосветено, поради което има риск от контузии при преминаване по стълбите в тъмната част на денонощието.	III	
4.3.2	Привеждане в изправност осветлението на машинното асансьорно помещение.	III	Има прието решение на УС - рег. № УС 11-60/ 20.01.2011 г.
4.3.3	Ремонт на паднало осветително тяло на стълбищната тераса на козирката на северния вход.	III	Има прието решение на УС - рег. № УС 11-88/ 01.06.2011 г.
<b>4.4</b>	<b>ПОДДРЪЖКА</b>		
4.4.1	Закупуване и ремонт за подмяна на спукан главен спирателен кран за студена вода за високата зона на блока в абонатната станция.	I	
4.4.2	Подмяна на автомата на южната външна входна врата с нов.	I	
4.4.3	Подготовка и лакиране дървената част на парапетите по стълбището на блока.	II	
4.4.4	Поетапно изработване и монтиране на метални капаци на шахтите с избените прозорци около блока, като се вземат мерки срещу кражбата им (западни и северозападни шахти/английски дворове)	II	
4.4.5	Ремонт и почистване на ламаринените бордове и ламаринената обшивка на вътрешната страна на оградащите покрива стени и боядисването им със сребърен феролит за защитата им от корозия за увеличаване експлоатационният им ресурс.	III	

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2015 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив изх. № 37/ 07.12.2014 г.**

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.4.6	Възстановяване липсващите вратички на пощенските кутии. Първо чрез покана към собствениците, а ако не реагират, наемане на майстор за сметка на собствениците.	III	
4.4.7	Почистване на тавана и дезинфекцирането му.	III	
4.4.8	Подмяна на повреден автоматичен обезвъздушител на щранга за топла вода на ниска зона, югозападен вертикал в апартамент № 28.	I	
<b>4.5</b>	<b>БЛАГОУСТРОЯВАНЕ</b>		
4.5.1	Завършване ограждането на зоната за отдих срещу влизането на МПС.	III	
4.5.2	Изработване и монтиране на стационарно кошче на първия етаж за събиране на отпадъчните рекламни материали от пощенските кутии.	III	
4.5.3	Изграждане на две пътеки за пешеходци от източната страна на блока към източния паркинг. Една в северния и една в южния край на блока.	II	
<b>4.6</b>	<b>ПРОУЧВАТЕЛНИ И ПОДГОТВИТЕЛНИ ДЕЙНОСТИ, ПРЕДШЕСТВАЩИ ПЛАНОВИТЕ РЕМОНТИ</b>		
4.6.1	Предприемане на необходимите действия за изготвяне на Технически паспорт на сградата, което е задължително по ЗУТ и Наредба № 5 28.12.2006 година на МРРБ.	I	Крайният срок за издаване на техническите паспорти по ал.2 от § 2 на ПЗР е 31.12.2015 г., за сградите трета категория (жилищни сгради с високо застрояване – над 5 етажа или над 15 м.)
4.6.2	Проучване и изчисляване техническите и финансови параметри на предложение за изграждане на външен противопожарен щранг за повишаване пожарната безопасност на сградата.	III	

#### **IV. ТЕКУЩИ РЕМОНТИ:**

**ТЕКУЩИ** са ремонтите извън случаите на аварийни и планови ремонти, за отстраняване на повреди възникнали в резултат на обичайната експлоатация на общи части, съоръжения и инсталации, които не подлежат на прогнозиране и нямат характера на спешна и неотложна авария за отстраняване.

По смисъла на §5, т.43 от „Допълнителни разпоредби” на Закон за устройство на територията /ЗУТ/ "**Текущ ремонт**" е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:

- а) засяга конструкцията на сградата;
- б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
- в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ въвежда понятието **НЕОБХОДИМ РЕМОНТ**, който приравняваме към текущия ремонт.

§1 от „Допълнителните разпоредби“ на ЗУЕС определя **НЕОБХОДИМИЯ РЕМОНТ** така:

**§1. точка 8. "Необходим ремонт"** е дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата и инсталациите, включително и покривите, с оглед отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея.

Според чл. 48, ал.5 за извършване на **необходим ремонт** на общи части на сградата се отпускат финансови средства незабавно с решение на управителния съвет. Общото събрание утвърждава направените разходи, които са удостоверени с платежни документи.

За текущи ремонти в бюджета на УС за 2015 година са определени 500 лева по подпараграф Б-III-03.

#### **V. ФИНАНСИРАНЕ:**

1. Определените средства за ремонти в бюджета за 2015 година са в размер на 6000 лева и се разпределят както следва:

- ➔ 4 500 лв. - за планови ремонти      – 75 %
- ➔ 1 000 лв. - за аварийни ремонти      – 17 %

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2015 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив изх. № 37/ 07.12.2014 г.**

---

→ 500 лв. - за текущи ремонти – 8 %

2. В случай, че отделените парични средства за аварийни и текущи ремонти по годишния бюджет не са използвани до началото на четвърто тримесечие на 2015 година, сумите определени за тях могат да се използват за планови ремонти.

3. Ако се наложи спешно извършване на аварийен или планов ремонт, който надхвърля размера на гласуваните средства в годишния бюджет, финансирането ще се извършва така:

3.1. За аварийни ремонти – незабавно по решение на УС със средства от банковата сметка на УС, която се ползва и като фонд „Ремонт и обновяване“ на основание чл. 49, ал.1 от ЗУЕС.

Когато средствата във фонда са недостатъчни се действа съгласно чл. 49, ал.2 от ЗУЕС - незабавно се свиква общо събрание за приемане на решение за набиране на средства по реда на чл. 48, ал.3 (средствата се набират от собствениците съразмерно на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата).

3.2. За планови ремонти – след решение на общото събрание и корекция на годишния бюджет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

..... / п / ..... /Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 18. 12. 2014 год.

***Настоящият план е приет от ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
с решение № ОС-II от 18.12.2014 г.***