

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

www.dunav4.eu

[Изх. № 38 / 10. 12. 2014 г.](#)

О Т Ч Е Т

за изпълнението на

„План за ремонтите през 2014 година в

етажната собственост на блок № 39,

бул. “Дунав” № 4, гр. Пловдив“ –

изх. № 40 от 12.12.2013 г.

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив през 2014 година“ - изх. № 40/ 12.12.2013 г.

I. ИЗПЪЛНЕНИ ПЛАНОВИ РЕМОНТИ:

От списъка на плановите ремонти в годишния план за ремонтите от общо 16 мероприятия бяха изпълнени три основни. Това бяха най-важните и спешни ремонтни дейности, за които отделихме значителни парични средства, от гледна точка на възможностите на бюджета на етажната собственост, организационни усилия и време.

Изпълнените три планови ремонтни дейности са следните:

1. Ремонт под № 1 от таблицата за плановите ремонти: Частичен ремонт на фугите на външните ограждащи стени на блока.

Най-мащабният ремонт на блока от построяването му, с ангажиране на собствениците на апартаменти с вноски за ремонта, бе извършен през месец май 2014 година. Този ремонт изискваше системна и задълбочена предварителна подготовка от страна на Управителния съвет. Това е главния ремонт за годината, а именно извършване на частичен ремонт на панелните фуги на външните ограждащи стени на блока. С решения на Управителния съвет и общото събрание бе създадена необходимата организация за подготовката и извършването на ремонта.

Дължимите пари за ремонта бяха събрани своевременно от собствениците на апартаменти срещу издаден приходен касов ордер и платени на изпълнителя с разходен касов ордер. Ремонтът бе извършен в определения срок и качествено от фирма „ВИПЕРА КЪМПАНИ“ ООД, гр. Пловдив, определена за изпълнител на ремонта от общото събрание. С фирмата бе подписан договор, който включва и клаузи за гаранции. Свършената работа бе приета с протокол на 23 май 2014 година. Като отстъпка за количество за възложената дейност, фирмата изкърпи мазилката на 10 от най-нуждаещи се от ремонт части от външните панели на блока, определени в списък, приложение към подписания договор за ремонта.

Финансирането на ремонта се извърши изцяло чрез събиране на пари от собствениците на апартаменти в блока с приходни касови ордери, описани в касова книга създадена специално за ремонта. Дължимите вноски бяха изчислени съобразно притежаваните идеални части от общите части на блока, съгласно разпоредбата на чл.48, ал.3 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/. Общата стойност на ремонта е 5 917,60 лв.

За извършения ремонт Управителния съвет изготви финансов отчет, проверен от Контролния съвет и докладван пред общото събрание за запознаване, обсъждане и приемане.

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив през 2014 година“ - изх. № 40/ 12.12.2013 г.

2. Ремонт под № 2 от таблицата за плановите ремонти: Монтаж на пожароизвестителна система в блока, обхващаща трите главни ел. табла на блока – под първия етаж, на 10-тия етаж /избите/ , асансьорното помещение на покрива с 5 ел. табла + 1 ел. табло в съседното помещение, отдавано под наем.

В края на месец януари, началото на м. февруари 2014 година бе извършен монтажа на локалната пожароизвестителна система в блока от фирма „ЕОЛ Техника“ ООД. Доставка и монтажа бяха извършени в срока определен в договора при високо качество. Монтираната техника беше тествана успешно. Стойността на системата заедно с труда по монтажа бе общо 862,56 лева, платени изцяло с пари от банковата сметка на УС в Пощенска банка.

Пожароизвестителната система бе проверена в реални условия, когато на 05-ти ноември 2014 година, сряда в 16,40 часа се задейства. Започнаха да свирят сирените на първия, деветия и седемнадесетия етаж на блока. Установи се, че асансьорното помещение се е изпълнило с дим от започващ пожар в резултат на нагоряла, хлабава връзка в ел. таблото и на двигателя на големия асансьор. Пожарът бе прекъснат своевременно без да причини щети. Наложиха се да се изключи ел. захранването към ел. таблата за двигателите на асансьорите. Спряхме асансьорите до следващия ден, когато техниците от асансьорната фирма извършиха необходимия ремонт в ел. таблото и по двигателя на големия асансьор, пуснаха асансьорите в движение.

Считаме, че с предотвратяването само на този пожар пожароизвестителната система се изплати. Този случай доказва колко необходима е тази система и колко навреме бе монтирана в нашия блок. Ако се беше запалило цялото асансьорно помещение и бяха изгорели петте ел. табла и двигателите, финансовите щети биха били прекалено тежки и непосилни за нас, а липсата на асансьори за дълъг период от време би причинила особено тежки неудобства за живеещите на високите етажи на блока. Предотвратено бе и запалването на съседните помещения, последния етаж и блока.

3. Ремонт под № 13 от таблицата за плановите ремонти: Изграждане на водопроводна инсталация за поливане на тревните и цветни площи, свързана с общинския сондаж западно от блока.

Предвид монтираните нови общи водомери за студена вода в блока, високата цена на питейната вода и забраната за използването ѝ за поливане бе прието решение от общото събрание и УС за изграждане на подземен водопровод за поливна вода западно от блока, захранван от близкия общински сондаж.

УС с помощта на Рангел Христов от ап.48 ангажира общинското предприятие „Градини и паркове“ в реализацията на този проект. От името на УС подадохме молба, обяснителна записка със схеми и проект на трасето и

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив през 2014 година“ - изх. № 40/ 12.12.2013 г.

шахтите. Наложено се да поискаме и да платим на общината за издаване на копие от кадастралния план за подземни проводни и съоръжения на площта западно от блока, поискан ни от „Градини и паркове“ преди изкопните дейности. Прокопаването на трасето, монтирането на тръбите и главните кранове и възстановяването на прокопаната част от паркинга на блока бяха извършени през месец май 2014 година.

В последствие с наши средства бе платено за изкопаване на две шахти, закупуване на материали, изработване и монтиране на два метални капаци, закупуване и монтиране на съответната водопроводна арматура необходима, за да бъдат свързани маркучите за поливане. Следващата година предстои да се закупят и маркучи $\frac{3}{4}$ цола, за да се използва поливната вода.

Общата стойност на нашето участие е 758 лева.

Изпълнението на всички планови задачи за една календарна година е невъзможно, тъй като изискват парични средства, с които не разполагаме.

Изпълнените и отчетени три мероприятия са малко на брой, но от изключителна значимост за живущите в блока хора. Те ангажираха и значителен финансов ресурс.

II. ИЗПЪЛНЕНИ АВАРИЙНИ РЕМОНТИ:

1. По време на проливния дъжд на 14-ти срещу 15-ти юни 2014 година се наводниха кабелите от ел. инсталацията на асансьорите в стените на блока, в резултат на което се е получил пробив и късо съединение. Захранването на асансьорите изключи, поради което работата им бе прекъсната. Наложено се подмяна на ел. кабели.

За да не се сменя трифазен кабел с дължина от 53 метра (от главното ел. табло в избения етаж (под първия етаж) до покрива - в асансьорното помещение), което освен, че ще изисква много кабел, ще струва доста скъпо да се положи в кабелните канали в стените на блока, затова избрахме по-икономичния, по-евтин вариант. Да се вземе трифазен ток от ел. таблото на съседното помещение, ползвано от БУЛСАТКОМ и ТЕРАЗИНИ, като за целта бе пробита стената между двете помещения. По стените и тавана на асансьорното помещение бе прекаран нов кабел, за да се захранва главното ел. табло на асансьорното помещение с трифазен ток, като по този начин се реши проблема.

Като консултант по време на установяване на повредата, причините и възможностите за ремонт, освен асансьорния техник Георги Врайков ползвахме нашия съсед Иван Джурков.

Предвид неотложността на ремонта и липсата на време, УС със свое решение № УС 7-37/15.06.2014 г. отпусна необходимите за ремонта 530 лева, в

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив през 2014 година“ - изх. № 40/ 12.12.2013 г.

това число за закупуване на 17 метра кабел СВТ-с.б.п.0,6/1кV 3x35+16 мм². За закупуване на кабели – 410 лева и за труд – 120 лева.

Ремонта бе възложен на Иван Джурков от ап. 78 на блока, който е професионален ел. техник.

Благодарение на нашия съсед Иво Димитров от ап. № 5 закупихме кабели и съпровождащи монтажа крепежни елементи на възможно най-ниската цена с голяма отстъпка. Материалите закупихме за всичко 333 лева, с което реализирахме икономия от 77 лева, за което изказваме своята благодарност на г-н Димитров.

2. През месец октомври 2014 година Управителният съвет констатира, че външното осветително тяло монтирано над южния вход не свети повече от месец. Като последица от този факт се намали нивото на безопасност за обитателите на блока, прибиращи се през тъмната част на денонощието. Освен създадените неудобства и несигурност липсата на добро осветление на паркинга и стълбището на южния вход силно снижи и ефективността на охранителната видеосистема.

След проверка на място от фирмата, която ги монтира „ЕОЛ-техника“ се установи, че е изгорял електронен блок, регулатор на напрежението, който трябваше да се подмени с нов.

Управителният съвет прие решение № УС 10-51/20.10.2014 г. за извършване на ремонта на външното осветително тяло над южния вход на блока, за което отпусна необходимата сума от 45 лева, в това число за части и труд.

Ремонта бе извършен и осветлението възстановено.

3. Председателят на Управителния съвет Петър Масленишки при засичане на контролните електромери за потреблението на ел. енергия за третото тримесечие на 2014 година установи, че електромера който отчита потреблението на „ТЕРАЗИНИ“, фирмата наемателка на етажна собственост – помещение покрив-изток е отчел само 2 (два) киловатчаса за 3 месеца. Предходните тримесечия фирмата е плащала около 9 лева, а сега изчисленията показват потребление за 37 стотинки. При приетата многогодишна практика, изчислената сума по констативните протоколи да се закръгля до един лев, следваше, че фирмата не дължи пари за ел. енергия за третото тримесечие на годината, видно от изготвения констативен протокол изх. № 32/ 30.09.2014 г.

Няма основания да се счита, че електромера е манипулиран от фирма „ТЕРАЗИНИ“, тъй като не разполагат с ключ за ел. таблото. Ключа от ел. таблото, в което се намира контролния електромер, се държи от председателя на УС, който засича показанията на контролните електромери и изготвя констативните протоколи.

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив през 2014 година“ - изх. № 40/ 12.12.2013 г.

Монтираните контролни електромери за фирмите „Теразини“ и „Булсатком“ са стари на по 25-26 години, поради което УС прие, че въпросният електромер се е повредил поради дългогодишната си работа и амортизация. Не е преминавал за този период лабораторна проверка. Този електромер е от свалените от ЕВН общи електромери, върнати ни при подмяната на старите електромери с нови, собственост на ЕВН.

Управителният съвет прие решение № УС 10-49/20.10.2014 г. за подмяна на повредения контролен електромер, отчитащ потреблението на ел. енергия от фирма „Теразини“ – наемател на етажна собственост - помещение покрив-изток. Спешността се налагаше от това, че всеки използван киловатчас електроенергия, който не е отчетен от контролния електромер, остава за сметка на блока.

Отпуснати бяха 80 лева за извършване на ремонта, от които 65 лева за закупуване на електромер от специализирания магазин за ел. материали ТМТ-Елком, а за демонтажа на стария и монтажа на новия електромер бяха отпуснати 15 лева за труд.

Ремонта бе извършен от Иван Джурков от ап. 78 на блока, който е професионален ел. техник.

4. След няколко сигнала от живущи в блока и проверка на място, Управителният съвет установи, че чешмата в сметосъбирателното помещение на стълбищната площадка на 10-тия избен етаж не може да се спира, тече постоянно вода, която излиза от помещението и тече по стълбището. За закупуване на нов кран за чешмата и подмяната му Управителният съвет с решение № УС 2-19/ 19.01.2014 г. отпусна 10 лева.

III. ИЗПЪЛНЕНИ ТЕКУЩИ РЕМОНТИ:

1. През месец април 2014 година към Управителният съвет устно бе отправено искане от група съседни от блока южното преддверие на блока да бъде боядисано. Това бяха нашите съседни Любомир Мечкаров – ап. 56, Генка Назлева – ап. 10, Анета Михайлова – ап. 36, Иван Тодоров – ап. 63, Надко Тодоров – ап. 49.

Генка Назлева и Анета Михайлова са дарили свои лични парични средства за закупуване на част от необходимата латексова боя за боядисването, които предали на Любомир Мечкаров, който закупи една бака латекс от 15 кг. От УС бе поискано да заплати за труд и останалите материали за боядисването. Предложено бе, а Управителният съвет прие при боядисването да се направи цокъл от блажна боя, което би дало възможност при замърсяване стената да се почиства.

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив през 2014 година“ - изх. № 40/ 12.12.2013 г.

Мотивите на съседите да искат боядисване на това помещение бяха, че е изключително замърсено, отдавна не е боядисвано, а то създава първото впечатление на посетителите на блока за нашата обща жилищна сграда. След привеждане в добър вид на помещението определено за клуб на пенсионерите от блока, отговорника Любомир Мечкаров и неговия заместник Иван Тодоров поискаха освежаването освен в клуба да обхване и преддверието.

УС прие като основателни мотивите на посочените съседни. Председателят на УС Петър Масленишки съвместно с Иван Тодоров и Любомир Мечкаров направиха измервания и изчисления на квадратурата за боядисване и списък с необходимите материали, които УС разгледа и прие с решение № УС 4-25/ 11.04.2014 г. на УС за боядисване на южното предверие на блока. Отпусна 350 лева за боядисването, в сумата влизат 150 лева за материали и 200 лева за труд.

Боядисването бе възложено на Пенко Ненчев от ап. 57 на блока, който професионално се занимава с бояджийска дейност.

След боядисването южното предверие на блока е чисто, придоби приветлив вид.

2. Значителен брой съседни от блока поставиха въпроса за това, че след монтажа на механизмите за затваряне на вратите на стълбищните тераси остава голям отвор на местата, където са били монтирани премахнатите патронниците на бравите, откъдето влиза студен въздух през зимата, особено когато външните температури са отрицателни. Настояват да се вземат мерки за уплътняване на отворите под всяка една от вратите на стълбищните тераси, откъдето влиза студен въздух през зимата. За подобряване топлинната ефективност на сградата се налагаше да се запушат дупките на вратите и монтиране на уплътнителни лайсни върху пролуките под вратите, които на места са повече от 1 сантиметър.

УС като прецени, че топлинната ефективност през зимния сезон е от изключителна важност за всички живеещи в сградата хора, прие решение № УС 1-13/ 05.01.2014 г. за отпускане на парични средства за извършване на ремонт за спешно подобряване на топлинната ефективност в общите части на сградата, за което отпусна 154 лева, от които 134 лева за материали и 20 лева за труд.

Дупките на вратите, останали след премахването на патронниците, бяха затворени със самозалепваща се скоч лента, залепена от двете страни върху дупките на вратите. Закупени и монтирани бяха самозалепващи се гъвкави уплътнителни ленти, но те бързо паднаха в следствие на влагата и голямото течение, което се получава под вратите на стълбищните тераси. Закупени бяха лайсни със силиконова гъвкава част към пода. Монтажа на тези

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив през 2014 година“ - изх. № 40/ 12.12.2013 г.

лайсни бе възложен на Николай Тодоров от ап. 49, който перфектно си свърши работата. От тези лайсни бяха монтирани и на вътрешните входни врати на блока. Осезателно се подобри уплътняването на вратите на стълбищните тераси и се запази топлината в блока през зимата.

3. През 2014 година отговорника на клуб на пенсионерите от блока Любомир Мечкаров – ап.56 уведоми Управителният съвет, че въпреки положените усилия и извършения ремонт, секретната брава на помещението се е повредила непоправимо и предложи УС да отпусне парични средства за закупуване на нова брава с дръжки за помещението.

Това помещение е обща, етажна собственост, за което следва да се грижи УС. То трябва да се заключава, за да се предотврати разграбването и разбиването му. С решение № УС 3-21/ 23.02.2014 г. Управителният съвет реши да се закупи и монтира нова секретна брава и дръжки за нея за подмяна на повредените, за което отпусна 15,00 лева.

Повредената брава бе подменена с нова.

4. Съгласно т.6 от решение № УС 15-59/ 30.03.2013 година на УС за провеждане на трудовия полуден и чл. 68, ал. 4 от Правилника за вътрешния ред на блока, приет от общото събрание, когато някой апартамент не излъчи участник в организираните от УС трудов полуден, заплаща 4,00 лева, като с тези пари се наемат хора да изпълнят неизпълнените мероприятия на трудовия полуден и други благоустройствени и хигиенни дейности.

За проведения трудов полуден на 20.04.2013 година от плащането на посочената сума бяха освободени възрастните хора над 70 години и тежко болните.

УС събра сравнително бързо основната част от парите от апартаментите неучаствали в трудовия полуден, но забавянето дойде от апартамент № 43, които последни платиха своите 4 лева през април 2014 година, с което приключи събирането на парите.

По 4 лева платиха 41 апартамента (1, 3, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 25, 31, 32, 34, 35, 36, 40, 43, 44, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 58, 59, 61, 64, 66, 68, 69, 74, 75, 76, 77).

40 апартамента x 4 лева = 160 лева, като ап. 59 даде 5 лева, с което общата събрана сума е в размер на 165 лева.

Събраните пари, съгласно решенията на УС бяха използвани за целите и дейностите на трудовия полуден, хигиенизирането и благоустрояването.

Събраната сума от 165 лева бе заприходена към касата на УС с приходен касов ордер и вписана в касовата книга като приход на касата.

О Т Ч Е Т
за изпълнението на „План за ремонтите на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив през 2014 година“ - изх. № 40/ 12.12.2013 г.

Освен за хигиенни дейности, които не се отчитат тук, тъй като не са предмет на разглеждане в този отчет, посочената сума бе използвана и за извършване на следните ремонтни дейности:

Решение на УС	Ремонтна дейност	Отпусната сума
УС 5-30/ 30.04.2014	Боядисване на северната входна врата на блока и парапетите на стълбището към нея	20,00 лв.
УС 5-31/ 30.04.2014	Боядисване на четирите пейки пред северния вход на блока	20,00 лв.
УС 5-32/ 30.04.2014	Боядисване на металните капаци на английските дворове и въздухоотводите над тях, от южната страна на блока	64,00 лв.
УС 5-33/ 30.04.2014	Боядисване на решетките и металната врата към долните избени етажи и металните капаци на сондажа за поливна вода, намиращ се западно от блока	20,00 лв.

Оставащите неизпълнени планови ремонти се прехвърлят за изпълнение в плана за ремонтите през следващата календарна година, в зависимост от разполагаемите парични средства, като се добавят и нови.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:
..... / п / /Петър Масленишки/
гр. Пловдив, 10. 12. 2014 год.

***Настоящият план е приет от УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
с решение № УС 11-62 от 11.12.2014 г.***

***Настоящият план е приет от ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
с решение № ОС- от12.2014 г.***