

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

www.dunav4.eu

Изх. № 25 / 06.12.2015 г.

ПЛАН ЗА РЕМОНТИТЕ

през 2016 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 2016 година по параграф Б-III „Ремонти“.

4. През месец декември 2016 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 2017 година.

5. През месец декември 2016 година, УС изготвя и внася за обсъждане и утвърждаване план за ремонтите в етажната собственост през 2017 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 2016 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“.

III. ПЛАНОВИ РЕМОНТИ:

1. За изпълнение на планови ремонти в бюджета на УС за 2016 година са определени 11500 лева по подпараграф Б-III-01.

Тази рекордно висока сума се дължи на предвиденото обновяване на големия асансьор, на който ще бъдат подменени основните възли (двигател, повдигателен механизъм и ел. табло) с италиански.

Общата сума за обновяване е 18000 лева по офертата на поддържащата асансьорите ни фирма „Лифт трейд“ ЕООД.

Финансовата схема за обновяване е 7000 лева събрани от собствениците на апартаменти в блока (без първия и втория етаж, които не ползват асансьори) и 11000 лева от сметката на УС в Пощенска банка /Юробанк България ЕАД.

Частта заплащана от сметката на УС в Пощенска банка е включена в настоящия план за ремонтите през 2016 година.

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:

П Л А Н
за ремонтите през 2016 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив изх. № 25/ 06.12.2015 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.1	ОСНОВНИ РЕМОНТИ		
4.1.1.	Ремонт на стълбището пред южния вход на сградата	III	
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.	II	
4.1.3.	Възстановяване на падналата мазилка на асансьорното /машинно/ помещение, там където са се открили тухлите от зидарията.	III	
4.2	АСАНСЬОРИ		
4.2.1	Обновяване на големия /мебелен/ асансьор чрез подмяна с нови на основни агрегати и възли	I	11000 лв.
4.2.2	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	
4.2.2.1	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
4.2.2.2	Осигуряване асансьорите да имат осветление в шахтите.	30.06.2016	Чл.39, ал.1, т.2
4.2.2.3	Осигуряване асансьорите да имат върху покрива на кабината устройство за аварийно спиране .	30.06.2016	Чл.39, ал.1, т.3
4.2.2.4	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

П Л А Н
за ремонтите през 2016 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив изх. № 25/ 06.12.2015 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.2.2.5	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
4.2.2.6	Осигуряване предпазен щит под кабината на асансьора.	31.12.2023	Чл.40
4.2.3	Подмяна на таблата и балатума на асансьорните кабинни.	III	
4.2.4	Боядисване вратите и частта от шахтата между етажните врати на малкия асансьор (към стълбището).	III	
4.3	ЕЛ. ИНСТАЛАЦИЯ		
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.
4.4	ПОДДРЪЖКА		
4.4.1	Подмяна на автомата на южната външна входна врата с нов.	II	
4.4.2	Подготовка и лакиране дървената част на парапетите по стълбището на блока.	III	
4.4.3	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)	III	
4.4.4	Ремонт и почистване на ламаринените бордове и ламаринената обшивка на вътрешната страна на ограждащите 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 2016 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив изх. № 25/ 06.12.2015 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.4.5	Възстановяване липсващите вратички на пощенските кутии. Първо чрез покана към собствениците, а ако не реагират, наемане на майстор за сметка на собствениците.	III	
4.4.6	Почистване на тавана и дезинфекцирането му.	III	
4.5	БЛАГОУСТРОЯВАНЕ		
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.	III	
4.6	ПРОУЧВАТЕЛНИ И ПОДГОТВИТЕЛНИ ДЕЙНОСТИ, ПРЕДШЕСТВАЩИ ПЛАНОВИТЕ РЕМОНТИ		
4.6.1	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, инсталации и системи, 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,стройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:

- а) засяга конструкцията на сградата;

П Л А Н
за ремонтите през 2016 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив изх. № 25/ 06.12.2015 г.

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 2016 година са определени 500 лева по подпараграф Б-III-03.

V. ФИНАНСИРАНЕ:

1. Определените средства за ремонти в бюджета за 2016 година са в размер на 13000 лева и се разпределят както следва:

- ➔ 11500 лв. - за планови ремонти – 88 %
- ➔ 1000 лв. - за аварийни ремонти – 8 %
- ➔ 500 лв. - за текущи ремонти – 4 %

2. В случай, че отделените парични средства за аварийни и текущи ремонти по годишния бюджет не са използвани до началото на четвърто тримесечие на 2016 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.

П Л А Н
за ремонтите през 2016 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив изх. № 25/ 06.12.2015 г.

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.

VI. УЧАСТИЕ В НАЦИОНАЛНАТА ПРОГРАМА ЗА ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ НА МНОГОФАМИЛНИТЕ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ ЗА БЕЗПЛАТНО САНИРАНЕ НА ЖИЛИЩНИЯ БЛОК :

Извън ремонтите по настоящия план нашият блок е сред първите 6 в града, които успяха да направят необходимото, за да се включат за участие в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради за безплатно саниране на жилищния блок. В програмата може да се участва само чрез сдружения на собствениците, поради което на 03.02.2015 година бе учредено „СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ ДУНАВ-4, град Пловдив, район „Северен“, бул. „Дунав“ № 4, бл. № 39“, което е юридическо лице, регистрирано и по БУЛСТАТ.

Нашият блок е одобрен и тежат процедурите по нашето участие в Програмата. Подписан е договор договор № 15ДГ218/ 18.03.2015 г. с кмета на Община Пловдив да ни представлява в дейностите по Националната програма, така както е предвидено по Програмата. Финансирането е осигурено. Уведомени сме с писмо № 15СДР-220-1 от 09.10.2015 г. от секретаря на Община Пловдив Ангелина Топчиева, че е сключен договор за целево финансиране между Българската банка за развитие, областния управител на област с административен център Пловдив и кмета на община Пловдив, в качеството му на довереник на нашето Сдрушение с цел осигуряване на финансиране за обновяване на нашата жилищна сграда по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради

Извършването на ремонти на блока за конструктивното му укрепване и изпълнение на енергоспестяващи мерки ще се извърши със 100% заплащане по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради, като собствениците на апартаменти в блока няма да плащат нищо.

П Л А Н
за ремонтите през 2016 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив изх. № 25/ 06.12.2015 г.

Този голям ремонт ще започне, а може и да завърши през 2016 година. Това ще е най-големия ремонт извършван в историята на нашия блок.

Съгласно списъка на допустимите дейности за финансиране по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради нашето Сдружение на собствениците и общото събрание на етажната собственост кандидатства за следните дейности по обновяване на сградата:

1. Дейности по конструктивно възстановяване /усилване/или основен ремонт, в зависимост от повредите, настъпили по време на експлоатацията, които са предписани като задължителни за сградата в техническото обследване;

2. Обновяване на общите части на жилищната сграда, изразяващи се в ремонт на покрива, фасада, освежаване на стълбищна клетка и др.;

3. Изпълнение на мерките за енергийна ефективност, които са предписани като задължителни за сградата в обследването за енергийна ефективност:

ПО ВЪНШНИТЕ СГРАДНИ ОГГРАЖДАЩИ ЕЛЕМЕНТИ:

4. Подмяна на дограмата в блока - прозорци, врати и др.;

5. Топлинно изолиране на външните ограждащи елементи (външни стени, покрива, подове и др.).

ПО СИСТЕМИТЕ ЗА ПОДДЪРЖАНЕ НА МИКРОКЛИМАТА:

6. Ремонт или подмяна на амортизирани общи части на системите за отопление, охлаждане и вентилация на сградата за повишаване на енергийната ефективност;

7. Реконструкция на вертикалната система за отопление в хоризонтална, като се осигурява индивидуално отчитане на разхода на топлина за всеки самостоятелен обект в сградата;

8. Ремонт или подмяна на електрическата инсталация в общите части на сградата и изпълнение на енергоспестяващо осветление в общите части;

9. Инсталиране на система за автоматизирано централизирано управление на осветлението в общите части на жилищната сграда;

10. Всички мерки за повишаване на енергийната ефективност на асансьорите.

11. Съпътстващи строителни и монтажни работи, свързани с изпълнението на мерките за енергийна ефективност и съответното

П Л А Н
за ремонтите през 2016 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив изх. № 25/ 06.12.2015 г.

възстановяване на общите части на сградата в резултат на изпълнените мерки с енергоспестяващ ефект.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

..... / п / /Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 06. 12. 2015 год.

***Настоящият план е приет от Управителния съвет
с решение № УС 22-112 от 11.12.2015 г., т. 4.3.***

***Настоящият план е приет и допълнен от ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
с решение № ОС-ЕС- IV от 22.12.2015 г.***