

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

www.dunav4.eu

[Изх. № 31 / 01.12.2017 г.](#)

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през

2017 година в общите части на блок № 39,

бул. “Дунав” № 4, гр. Пловдив“

с изх. № 42 от 30.11.2016 г.

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през 2017 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ - изх. № 42/ 30.11.2016 г.

В изпълнение на чл.11, ал.1, т.8 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС), Управителният съвет на етажната собственост отчита пред общото събрание на етажната собственост изпълнението на „Плана за ремонтите през 2017 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 42 от 30.11.2016 г.

Посоченият по-горе план за ремонтите през 2017 година разделя ремонтите на три групи: аварийни, планови и текущи, които ще разгледаме по отделно.

I. АВАРИЙНИ РЕМОНТИ:

В плана за ремонтите и съгласно бюджета на етажната собственост за 2017 година за аварийни ремонти бяха предвидени 1000 лева. Изразходваните парични средства са общо в размер на 2032 лв., т.е. над два пъти повече. Аварийността не подлежи на планиране, което е причината разходите за този вид ремонти да са по-големи от предвиденото.

За извършените аварийни ремонти има решения на Управителния съвет на етажната собственост за отпускане на необходимите парични суми.

Т А Б Л И Ц А № 1

ЗА ИЗВЪРШЕНИТЕ АВАРИЙНИ РЕМОНТИ ПРЕЗ 2017 ГОДИНА

№ по ред	РЕМОНТ	№ на решението на УС за ремонта	Отпусната сума
1.	Извършване на аварийен ремонт за подмяна с нови на протекли, корозирали разширителни съдове на ниската и високата зона на водно-отоплителната инсталация на блока.	УС-ЕС 20-56/14.03.2017	1898,00
2.	Отпускане на пари за заплащане на извършен аварийен ремонт на кран от ВОИ на блока на 10-ти /избен/ етаж от дежурната група за аварийни ремонти на EVN на 24.03.2017 година	УС-ЕС 21-57/28.03.2017	119,00
3.	Ремонт на чешмата в сметосъбирателното помещение на 10-ти (избен) етаж	УС-ЕС 24-64/05.09.2017	15,00
	ВСИЧКО:		2032,00

Подробна информация за основанията да се приеме всяко едно от решенията за извършване на аварийните ремонти може да бъде намерена в съответното решение на Управителния съвет на етажната собственост, публикувано на страницата му в Интернет (www.dunav4.eu - Управителен съвет, решения).

Най-големият аварийен ремонт, извършен през месец март 2017 година, за подмяна на разширителните съдове на отоплителната инсталация за ниската и високата зона бе на стойност 1898,00 лв.

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през 2017 година в общите части на блок № 39,
бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ - изх. № 42/ 30.11.2016 г.

Няколко месеца преди ремонта от ап. 79, сем. Дочеве системно се оплакваша, че тавана на една от стаите им и стените се овлажняват, дори понякога преминава в теч на вода. Това наложи да се извикат специалисти от ЕВН-Топлофикация за оглед на място. Установиха, че в резултат на корозия на метала е пробит разширителния съд на отоплителната система за високата зона на блока, монтиран в подпокривното пространство (тавана) над въпросната стая на сем. Дочеве и се налага да бъде подменен с нов. Съдът е железен и вече 29 години постоянно съхранява вода.

Разширителният съд на ниската зона, монтиран на 10-тия избен етаж от няколко години капе от различни места на дъното, поради получените се в резултат на корозия малки дупчици. Това е предаварийна ситуация, тъй като всяка година теча се увеличава и във всеки момент може да се увеличи до степен да преустанови отоплението на блока в ниската му зона. УС реши да бъдат подменени двата разширителни съда.

II. ПЛАНОВИ РЕМОНТИ:

По параграф Б-III-01 от бюджета на етажната собственост за планови ремонти през 2017 година бяха предвидени 19 000 лева. Извършените ремонти са на стойност 18 272 лева, т.е. в рамките на приетия от общото събрание годишен бюджет за планови ремонти.

Обновяването (основния ремонт) на големия (мебелен) асансьор бе предвидено да стане през 2016 година, а на малкия източен асансьор през 2017 година. Двата ремонта се извършват с година по-късно поради следните причини:

Ремонта на големия асансьор вместо през 2016 година бе извършен през 2017 година (от 29 август до 19 септември), защото последните няколко парични вноски, събирани от апартаментите бяха издължени с голямо закъснение. Фирмата, изпълнител на ремонта, „Лифт трейд“ ЕООД, която поддържа асансьорите в блока, също допринесе за увеличаване на забавянето с мотива, че зимата (2016-2017 г.) е твърде сурова с поддържаните дълго време отрицателни температури, както и че повдигателния механизъм е твърде тежък и трябва да ангажират външни хора за качването му в асансьорното помещение, което се оказва трудно за тях. Общата стойност на обновяването на големия асансьор е 16 110 лева.

По време на извършване на основния ремонт се установиха дефектирали части, не предвидени за подмяна, които е задължително да бъдат подменени, тъй като касаят безопасността на ползващите асансьора. Това наложи да се отпусне допълнително сумата от 1268 лева, за да бъде приключен ремонта и големия асансьор да бъде пуснат в движение.

С отпуснатата допълнителна сума общата стойност на ремонта възлезе на 17 378 лева.

Допълнителната сума бе отпусната защото при подмяната на старите стоманени въжета с нови се установи, че има скрити повреди. Констатирано бе, че се налага да бъдат подменени така наречените кауши и контратежести. Кауш е крайника, за който се прикачват стоманените въжета, а крайниците/каушите се монтират за окачването на кабината. Оказа се, че две пружини от окачването на кабината са счупени. Техниците бяха категорични,

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през 2017 година в общите части на блок № 39,
бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ - изх. № 42/ 30.11.2016 г.

че от подмяна се нуждаят всичките 8 броя кауши и пружини, тъй като за 30 години има износване и стареене на метала и е въпрос на не много време и здравите към момента пружини и кауши да се счупят.

Освен това се наложи износената обтегачна тежест на дъното на асансьорната шахта да се подмени, тъй като тя блокира кабината в случай, че стоманените въжета се скъсат. Използването ѝ в това износено състояние е изключително рисково за ползващите асансьора.

Подмяната на старото ел. таблото с ново електронно ел. табло за управление на повдигателния механизъм и кабината наложи да се подмени таблото за управление и в асансьорната кабина със светлинно и ново електронно светлинно табло за първия етаж над асансьорната врата. Тези устройства, части и труд не са включени в офертата за основния ремонт, която общото събрание утвърди. Те възникват като непредвидени разходи свързани с извършвания основен ремонт и затова се наложи да бъдат заплатени допълнително.

Планирания за 2017 година основен ремонт и обновяване на повредения малък източен асансьор, по приетата от общото събрание оферта за ремонта ще се извърши през 2018 година. Причините за това са три:

→ Все още не са издължени 2 вноски – от ап. № 18 и ап. № 46, поради което сумата, която следва да се събере от апартаментите не е налична;

→ Към момента не е събрана необходимата сума и в банковата сметката на УС. Наличната не е достатъчна за заплащане стойността на частите и ремонта. Необходимо е да се изчака до постъпването на достатъчно пари от наемите на мобилните оператори в сметката.

→ Очакваме да започне санирането, за да разберем дали нашата заявка за подмяна на ел. двигателите с нови ще бъде одобрена. В случай, че този ремонт бъде платен чрез програмата за саниране, то събраните пари ще се използват за подмяна на въжетата на асансьорите и други амортизирани детайли, тъй като от Програмата могат да се платят само двигателите и ел. таблата.

Извършените планови ремонти са посочени в таблица № 2.

Т А Б Л И Ц А № 2

ЗА ИЗВЪРШЕНИТЕ ПЛАНОВИ РЕМОНТИ ПРЕЗ 2017 ГОДИНА

№ по ред	РЕМОНТ	№ на решението за ремонта	Отпусната сума	Точка от р.III, т.4 от таблицата с плановите ремонти
1.	Обновяване (основен ремонт) на големия (мебелен) асансьор	ОС-ЕС-V/22.12.2015 ОС-ЕС-IV/20.12.2016	16110,00	4.2.1. относно мебелния асансьор
2.	Отпускане на парични средства за заплащане на допълнителни материали и труд, необходими за приключване на основния ремонт на големия/ мебелен асансьор	УС-ЕС 24-65/05.09.2017	1268,00	4.2.1. относно мебелния асансьор и 4.2.3

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през 2017 година в общите части на блок № 39,
бул. „Дунав” № 4, гр. Пловдив“ - изх. № 42/ 30.11.2016 г.

№ по ред	РЕМОНТ	№ на решението за ремонта	Отпусната сума	Точка от р.III, т.4 от таблицата с плановите ремонти
3.	Монтиране на аварийно алармено/разговорно устройство, което да позволява двустранна разговорна връзка между кабината на асансьора и фирмата, която извършва аварийно обслужване на асансьора съгласно чл. 9, ал. 1, т. 5. (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)	УС-ЕС 19-53/21.02.2017	744,00	4.2.2.2
4.	Отпушване на северозападния вертикал на водосточната тръба, запушена в зоната на английския двор и долния избен етаж.	УС-ЕС 17-41/12.12.2016	150,00	4.2.2
	ВСИЧКО:		18 272,00	

III. ТЕКУЩИ РЕМОНТИ:

Текущи ремонти през 2016 година не са извършвани.

IV. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ЗА ПЛАНИРАНИ И ИЗПЪЛНЕНИ РЕМОНТИ:

ТА Б Л И Ц А № 3

№ по ред	Вид на ремонта	Планирани разходи		Извършени разходи		Разлика планирани – извършени разходи	
		Сума	%	Сума	%	Сума	%
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Планови ремонти	19000	93	18272	89	-728	-4
2.	Аварийни ремонти	1000	5	2032	10	1032	5
3.	Текущи ремонти	500	2	0	0	-500	-2
	ВСИЧКО:	20500	100	20304	99	-196	-1

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през 2017 година в общите части на блок № 39,
бул. „Дунав” № 4, гр. Пловдив“ - изх. № 42/ 30.11.2016 г.

Видно от таблицата № 3 от планираните 20 500 лв. за ремонти са изразходвани 20 304 лв. или с 196 лв. по-малко. УС е спазил рамката на годишния бюджет за ремонти, с което изпълни възложените му задължения от ЗУЕС и общото събрание на етажната собственост.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ:

(п) /Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 01. 12. 2017 год.

*Настоящият отчет е приет от
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № УС-ЕС 27-76 от 11.12.2017 г., т. 4.2.*

*Настоящият отчет е приет от
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № ОС-ЕС-III от 20.12.2017 г.*