

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

www.dunav4.eu

[Изх. № 32 / 03.12.2017 г.](#)

ПЛАН ЗА РЕМОНТИТЕ

през 2018 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 на етажната собственост в рамките на определените с бюджета на етажната собственост средства за 2018 година по параграф Б-III „Ремонти“.

4. През месец декември 2018 година Управителния съвет на етажната собственост следва да изготви отчет за изпълнението на настоящия план, с който да запознае общото събрание /ОС/ на етажната собственост, преди да се гласува новия план за ремонтите за 2019 година.

5. През месец декември 2018 година, Управителния съвет на етажната собственост изготвя и внася за обсъждане и утвърждаване план за ремонтите в етажната собственост през 2019 година.

II. АВАРИЙНИ РЕМОНТИ:

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

За аварийни ремонти в бюджета на Управителния съвет на етажната собственост за 2018 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 Управителния съвет на етажната собственост за 2018 година са предвидени 22 980 лева по подпараграф Б-III-01.

Тази рекордно висока сума се дължи на обновяването на повредения малък източен (десен) асансьор по решение на общото събрание. На този асансьор ще бъде извършен ремонт и подмяна на основни възли и агрегати (двигател, повдигателен механизъм, ел. табло, въжета, кабели, окачване на кабината и други). Извършването на този ремонт през 2017 година не се състоя, както бе предвидено, поради следните три причини:

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

→ 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.

Общата сума за обновяването ще е 22 980 лева без ДДС. Това е цялата сума за планови ремонти през 2018 година. Останалите мероприятия описани в таблицата по-долу остават за изпълнение, в случай че този ремонт по някакви причини не бъде извършен и през 2018 година или ако Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради (програмата за безплатно саниране) поеме подмяната на останалите два ел. двигателя, повдигателни механизми и ел. таблата за тези асансьори.

2. На 31.07.2017 год. инспектор Николай Атанасов Рабетов от Трета Районна служба „Пожарна безопасност и защита на населението“ (РСПБЗН)-Пловдив издаде разпореждане с което предписа изпълнението на задължителни мерки с едногодишен срок за привеждане на пожарната

безопасност в блока в съответствие с изискванията на нормативните актове. В този смисъл се налага изпълнение на мерки, за които нямаме необходимите парични средства.

ПРЕДПИСАНИТЕ МЕРКИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ СА:

1. Извършване на техническо обслужване на вътрешните противопожарни кранове (ВПК) от търговец с разрешение за тази дейност.
2. Премахване препятствията по коридорите (загражденията пред апартаментите, вещи и предмети по етажните фойета, стълбището и избените коридори).
3. Монтиране на автомати на вратите на етажните фойета към стълбището.
4. Възстановяване на системата за повишено налягане на стълбищната клетка и асансьорните шахти.

Управителният съвет на етажната собственост със свое решение № УС-ЕС 24-62/05.09.2017 г. класифицира изброените в разпореждането мерки, съобразно реалните възможности за изпълнение, както следва:

- ➔ **Спешни** – за изпълнение веднага – първата мярка (т.1);
- ➔ **Средносрочни** – за изпълнение до 1 година – втората мярка (т.2);
- ➔ **Дългосрочни** – за изпълнение (след санирането) до 3 години – третата мярка (т.3).

Закупуването и поставянето на автомати на всички врати на етажните фойета ще струва доста пари, с които в момента етажната собственост не разполага, тъй като наличните пари са ангажирани с изпълнение решението на общото събрание на етажната собственост за обновяване на асансьорите. Освен това предстои реализиране на мерките за енергийна ефективност в резултат на участието ни в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради и не е ясно ще се подменя ли дограмата на етажните фойета. При тези обстоятелства е нецелесъобразно и икономически неоправдано да се закупуват и поставят автомати на вратите на етажните фойета.

- ➔ **Неизпълними** – четвъртата мярка (т.4).

Последното разпореждане е неизпълнимо по следните причини:

Първо тази мярка е безсмислена от практическа гледна точка. При всеки пожар след пристигането си служителите на пожарната първо изключват тока, за да се гаси пожара безопасно и избегнат къси съединения и поражения върху хора, животни, имущество, електрически системи и електроуреди от електрическия ток при разливането на големи количества вода. Най-общо казано въпросната система представлява система от електродвигатели и въздухоотводи, които вкарват и изтеглят въздух от етажните фойета, стълбището и асансьорните шахти. Тази система без електрическа енергия не може да работи.

П Л А Н
за ремонтите през 2018 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив, изх. № 32/ 03.12.2017 г.

Второ, въпросната система е частично изпълнена при строителството на блока и никога не е била изцяло завършвана и пускана в действие. Тя се намира на тавана (подпокривното пространство) на блока. Липсват много и съществени елементи от нея. Половината от елементите на въздухоотводите и важни части за съоръжението не са доставени и монтирани, а друга част са били откраднати преди 2002 година, когато тавана и покрива бяха заключени и свободния достъп до тях беше прекратен.

В строителната документация, с която разполага УС, няма проект, чертежи за системата за повишено налягане в стълбищната клетка, фойетата и асансьорните шахти. Без проекта завършването ѝ е невъзможно. Дори да издирим проекта, изпълнението ѝ е започнало при норми, проект и материали използвани преди 30 години и едва ли може днес да се завърши по проектния начин.

Трето, тъй като тази система е огромна за нашите мащаби и възможности (разположена е почти по целия таван) нейното завършване ще струва много пари, с които етажната собственост не разполага. Ако се завършва, най-вероятно ще трябва нов проект, което означава да се премине през трудната процедура по възлагане, изработване, одобрение и изпълнение.

Наложително е да се включат предписаните мерки в плана за ремонтите и да се реализират, когато има налични средства за това.

3. 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.

4. 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

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

6.

П Л А Н
за ремонтите през 2018 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив, изх. № 32/ 03.12.2017 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.1	ОСНОВНИ РЕМОНТИ		
4.1.1.	Ремонт на стълбището пред южния вход на сградата	II	
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, която просмуква и капе на ел.таблата и машините в асансьорното помещение.	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 (основен ремонт) на малкия /източен/ асансьор чрез подмяна с нови на основни агрегати и възли	I	22980 лв., в това число от сметката на УС - 15980 лв., разликата от 7000 лв. се събира от апартаментите
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		
4.2.2.1	Изграждане (възстановяване) на осветителна инсталация в асансьорните шахти.	30.06.2016	Чл.39, ал.1, т.2
4.2.2.3	Монтиране на предпазен щит под кабината на асансьора.	III 31.12.2023	Чл.40
4.2.3	Подмяна на таблата и балатума на всички асансьорни кабинни.	III	
4.2.4	Боядисване вратите и частта от шахтата между етажните врати на малкия асансьор (към стълбището).	III	
4.3	ЕЛ. ИНСТАЛАЦИЯ		
4.3.1	Привеждане в изправност осветлението на машинното асансьорно помещение.	III	

П Л А Н
за ремонтите през 2018 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив, изх. № 32/ 03.12.2017 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.3.2	Ремонт на паднало осветително тяло на стълбищната тераса на козирката на северния вход.	III	
4.4	ПОДДРЪЖКА		
4.4.1	Отпушване на западен вертикал на водосточните тръби (под западните тераси след двукратни неуспешни опити за отпушване с машина с вода под голямо налягане ВОМА). При необходимост изграждане на нов байпас на мястото на разместените, пукнати, счупени или запълнени с корени каменинови тръби монтирани край блока, след консултация със специалисти.	I	
4.4.2	Подмяна на автомата на южната външна входна врата с нов.	II	
4.4.3	Подготовка и лакиране дървената част на парапетите по стълбището на блока.	III	
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)	III	
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	
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	
4.5	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	ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ		
4.6.1	Извършване на техническо обслужване на	I	По разпореждане

П Л А Н
за ремонтите през 2018 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив, изх. № 32/ 03.12.2017 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
	вътрешните противопожарни кранове (ВПК) от търговец с разрешение за тази дейност. Комплектоване на ВПК съгласно изискванията и предприемане мерки за защитата им от кражби.		на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.
4.6.2	Монтиране на автомати на вратите на етажните фойета към стълбището	II	По разпореждане на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.
4.6.3	Възстановяване на системата за повишено налягане на стълбищната клетка и асансьорните шахти	II	По разпореждане на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.
4.6.4	Проучване и изчисляване техническите и финансови параметри на предложение за изграждане на външен противопожарен щранг за повишаване пожарната безопасност на сградата, като алтернативен, противопожарен източник за вода.	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, 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.

Закон 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 2018 година са определени 500 лева по подпараграф Б-III-03.

V. ФИНАНСИРАНЕ:

1. Определените средства за ремонти в бюджета за 2018 година са в размер на 24480 лева и се разпределят както следва:

➔ 22 980 лв. - за планови ремонти	–	94 %
➔ 1 000 лв. - за аварийни ремонти	–	4 %
➔ 500 лв. - за текущи ремонти	–	2 %

2. В случай, че отделените парични средства за аварийни и текущи ремонти по годишния бюджет не са използвани до началото на четвърто тримесечие на 2018 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 Управителния съвет на етажната собственост със средства от банковата сметка на Управителния съвет на етажната собственост, 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 Управителния съвет на етажната собственост, който внася на общото събрание предложение за одобряване на разхода 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 в Агенцията по вписванията.

Нашият блок е одобрен и текат 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.

Този голям ремонт не започна през 2017 година, поради това, че нямаше одобрени кандидати да извършат ремонта на блока. Надяваме се през 2018 година община Пловдив да определи изпълнител и да започне реализирането на мерките за енергийна ефективност по Програмата, посочени по-долу. Ако ремонта се състои, 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 Сдружението 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 възстановяване на общите части на сградата в резултат на изпълнените мерки с енергоспестяващ ефект.

Извършено е енергийно обследване и е изготвен технически паспорт на сградата. Все още не сме информирани и няма категорична информация от направените справки кои от заявените и препоръчани от одиторите мерки ще бъдат определени за изпълнение по Програмата за нашия блок.

Блокът ни е групиран с първите 51 блока от град Пловдив одобрени за участие в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради. Община Пловдив извършва процедурите по обществените поръчки за избор на проектант и изпълнител на ремонтите за

П Л А Н
за ремонтите през 2018 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив, изх. № 32/ 03.12.2017 г.

споменатите 51 блока, което се забави твърде много. Очакваме приключване на процедурата и обявяване на изпълнителя на ремонта за нашия блок.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ
СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ:

(п) /Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 03.12.2017 год.

Настоящият план е приет от
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № УС-ЕС 27-76 от 11.12.2017 г., т. 4.3.

Настоящият план е приет от
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № ОС-ЕС-IV от 20.12.2017 г.