

СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ ДУНАВ-4

гр. Пловдив, район «Северен», бул. «Дунав» № 4, бл. № 39

ДО

ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

НА СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ ДУНАВ-4

ГР. ПЛОВДИВ, РАЙОН «СЕВЕРЕН», БУЛ. «ДУНАВ» № 4, БЛ. № 39

О Т Ч Е Т

ЗА ДЕЙНОСТТА НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

ДУНАВ-4 ГР. ПЛОВДИВ, РАЙОН «СЕВЕРЕН», БУЛ. «ДУНАВ» № 4, БЛ. № 39

ПРЕЗ МАНДАТА 20.12.2016 - 20.12.2018 ГОДИНА

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА, ЧЛЕНОВЕ НА СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ В БЛОКА,

„Сдружение на собствениците ДУНАВ-4, гр. Пловдив, район "Северен", бул. "Дунав" № 4, бл. № 39“, което ще наричаме по-нататък Сдружението е учредено на 03.02.2015 година с цел участието ни в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради (Програмата) за реализиране на безплатно саниране на жилищната ни сграда.

Сдружението е вписано в регистъра на сдруженията на собствениците в община Пловдив, район "Северен" на 10.02.2015 година под № 6, за което получи удостоверение с изх. № 3-9400-10071 от 11.02.2015 год. за регистрация на сдружение на собствениците по чл.46а от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Вписано е и в регистър "БУЛСТАТ" с единен идентификационен код (ЕИК) 176822519.

В Сдружението участват 74 апартамента, представляващи 94,463% от всички идеални части от общите части на блока. Не участват 5 апартамента, представляващи 5,537% идеални части от общите части на блока. От тях 3 апартамента с номера 6, 21 и 47, представляващи 3,324% идеални части от общите части на блока са собственост на МВР, а 2 апартамента № 18 и № 76 са

на частни лица, представляващи 2,213% идеални части от общите части на блока.

За своевременно и пълно информиране членовете на Сдружението цялата значима информация по кандидатстването и участието ни в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради е публикувана на сайта на блока (www.dunav4.eu – главно меню „Сдружение на собствениците“).

Настоящият Управителен съвет на Сдружението е избран с решение на общото събрание № ОС-СС-2 от 20.02.2016 г. През изтеклия двугодишен мандат работи в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Петър Масленишки от ап. № 73

ЧЛЕНОВЕ: Лиляна Тодорова от ап. № 59 и Любомир Ловчев от ап. № 74.

Настоящият Контролен съвет на Сдружението е избран с решение на общото събрание № ОС-СС-3 от 20.02.2016 г. През изтеклия двугодишен мандат работи в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Светлана Ангелчовска от ап. № 40

ЧЛЕНОВЕ: Даниела Дешкова от ап. № 4 и Иво Димитров от ап. № 5.

Управителният съвет на Сдружението в края на своя мандат дължи отчет за извършеното, поради което се изготвя и настоящия отчет.

Както бе посочено по-горе целта на Сдружението е да доведе до успешен край санирането на жилищната ни сграда. Тъй като понятието „саниране“ включва далеч повече по вид, обхват и обем строително-ремонтни дейности, то нека за пореден път да уточним, че използвайки тази дума в нашия случай следва да се разбира реализиране на допустимите по Програмата, предписани от енергийния и конструктивния одит и одобрени за нашия блок мерки за повишаване на енергийната ефективност на жилищната ни сграда за достигане на енергиен клас „С“.

За да имаме цялостен поглед върху изминатия път към санирането ще маркираме извършеното и в предходния мандат.

Сдружението кандидатства и бе одобрено да участва в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради. Извършен бе конструктивен и енергиен одит, издаден е безплатен технически паспорт на сградата.

Подписан е договор с Община Пловдив за участието ни в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради с № 15ДГ218 от 18.03.2015 г.

С писмо изх. № 15СДР220-1 от 09.10.2015 година Община Пловдив ни уведоми, че на основание подписания договор е сключен договор за целево финансиране между Българската банка за развитие, областния управител на област с административен център Пловдив и кмета на община Пловдив,

представляващ община Пловдив, в качеството на довереник на сдружението ни, с цел осигуряване на финансиране за обновяване на сградата ни по Програмата.

С решение № 15РОП21/88 от 04.11.2015 година кмета на община Пловдив, в резултат на проведена обществена поръчка, определи ДЗЗД „ТСБ ГАРАНТ“ да изготви обследване за установяване на техническите характеристики, свързани с изискванията по чл. 169, ал.1, т. 1-5 и ал.2 от ЗУТ и съставяне на технически паспорт, изготвяне на обследване за енергийна ефективност и предписване на необходимите енергоспестяващи мероприятия /ЕСМ/ в съответствие с нормативните изисквания за енергийна ефективност по реда на ЗЕЕ и наредбите за неговото прилагане. С посочената фирма се сключи Договор за възлагане на обществената поръчка.

Специалисти на фирмата извършиха детайлен оглед на сградата, в това число и в апартаментите. Събраха необходимата им информация за енергийното потребление чрез попълнените от собствениците на апартаменти анкетни карти. Управителният съвет създаде необходимата организация, като размножи анкетните карти, организира попълването, събирането и предаването им на фирмата в определения срок.

На 08.03.2016 година от фирма ДЗЗД „ТСБ ГАРАНТ“, управителя Соня Попова изпрати на електронната поща на председателя на Управителния съвет на Сдружението Петър Масленишки документите изготвени от фирмата, представени на община Пловдив за преглед, съгласуване и одобрение, а именно:

→ **ДОКЛАД** за резултатите от обследването на съществуваща многофамилна жилищна сграда на бул. „Дунав“ №4, бл. 39, местонахождение: гр. Пловдив, район „Северен“, бул. „Дунав“ № 4, бл. 39 (от обследване за енергийна ефективност)

→ **РЕЗЮМЕ** на доклад от извършено обследване за енергийна ефективност на сграда

→ **СЕРТИФИКАТ** за енергийните характеристики на сграда в експлоатация - жилищна сграда на бул. „Дунав“ 4, гр. Пловдив с № 417СОФ007, валиден до: 19.02.2026 година, код по кадастъра: 56784.506.8.

Сертификатът е издаден на 19.02.2016 година от фирма „СОФЕНА“ ЕООД.

→ **ДОКЛАД** за резултатите от обследването на съществуваща многофамилна жилищна сграда на бул. „Дунав“ №4, бл. 39, местонахождение: гр. Пловдив, район „Северен“, бул. „Дунав“ № 4, бл. 39 (за съставяне на технически паспорт)

→ **ТЕХНИЧЕСКИ ПАСПОРТ** с рег. № 187 от 21.07.2016 г. за резултатите от обследването на съществуваща многофамилна жилищна сграда с местонахождение: гр. Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, район „Северен“, бул. „Дунав“ № 4, бл.39.

Община Пловдив с решение № 16РОП64 от 30.06.2016 година откри процедура за възлагане на обществена поръчка за „Проектиране и изпълнение на строително-монтажни работи (СМР) за подобряване на енергийната ефективност

на финансирани по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради по 54 обособени позиции.“, т.е. за 54 жилищни сгради, сред които бе и нашият блок.

Предмета на поръчката бе избрания изпълнител да извърши работно проектиране, да изпълни съответните строително-монтажни работи и дейности и да осъществи авторски надзор, съгласно изискванията на възложителя (общината) и условията на договора.

За нашата сграда от тази обществена поръчка не бе определен изпълнител.

Посоченото по-горе е извършено в предходния мандат, т.е. до 20.12.2016 година. На тази дата бе избран новият Управителен съвет на Сдружението, чийто мандат се отчита с този отчет.

Хронология на основните събития, свързани със санирането през отчетния мандат 20.12.2016 – 20.12.2018 година:

Община Пловдив откри нова обществена поръчка с решение №17РОП67/03.08.2017 г. на зам.-кмета по ОСУТСИ на Община Пловдив за „Проектиране и изпълнение на строително-монтажни работи за подобряване на енергийната ефективност на съществуващи многофамилни жилищни сгради на територията на община Пловдив, финансирани по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради по 7 обособени позиции“, като в тази обществена поръчка обособена позиция №2 е нашият блок - Многофамилна жилищна сграда с адрес: гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 4, бл. 39, район „Северен“.

На 28.11.2017 година в сградата на Община Пловдив се проведе открита процедура по възлагане на обществена поръчка по реда на ЗОП, с предмет посочен по-горе, в резултат на която за нашия блок бе определена фирма изпълнител **ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“**, Булстат: **1777149627** с членове: „ЕКО-ХИДРО-90“ ООД, ЕИК: 112580619; „СКА-2007“ ЕООД, ЕИК: 160111013.

На 26.03.2018 година по покана на Община Пловдив Управителния съвет на Сдружението в посочения по-горе състав се яви в Общината, където зам.кмета по строителството инж. Димитър Кацарски с екип обяви резултатите от проведената обществена поръчка за седемте жилищни сгради меду които и нашата. Представиха ни ръководителите на фирмите спечелили обществените поръчки. Запознахме се с г-н Иван Делчев – управител на ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ и с представител на строителния надзор.

Там с приемо-предавателен протокол на председателя на УС на Сдружението Петър Масленишки бе връчена папка с Техническият паспорт и Сертификат за енергийни характеристики на сградата - оригинали.

Определената фирма ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ досега е санирала две жилищни сгради по Програмата. Да се надяваме, че този опит ще бъде от полза и за нас при работата им по жилищната ни сграда.

В район „Северен“ нашият блок е първия висок блок, който ще се санира по Програмата.

На 26.04.2018 година Управителния съвет на Сдружението проведе среща с проектантския екип на фирмата и постави въпроси и проблеми, на които нямахме отговор. След това екипа извърши оглед и описа дограмата в апартаментите във връзка с изготвяне на проекта за подмяната ѝ. Управителният съвет създаде предварителна организация за осигряване присъствие в апартаментите на блока за улесняване работата на проектантите.

На 12.06.2018 година г-жа Диляна Тодорова от Община Пловдив поиска от председателя на Управителния съвет всеки собственик да попълни декларация по образец за минимални и държавни помощи във връзка с това, че общото помещение в южното преддверие-изток отдавано под наем има официален статут на магазин - търговски обект, т.е. развиваме икономическа дейност.

Управителният съвет организира размножаването и съдейства на собствениците на апартаменти при попълването на декларациите. Всички декларации бяха внесени със съпроводително писмо в определения срок в Общината.

На 29.06.2018 година проектиращата фирма чрез арх. Николай Младенов изпрати на председателя на Сдружението файл по електронна поща с работните чертежи / проекти на фасадите на блока с нанесената дограма за подмяна, за запознане на собствениците от блока.

Управителният съвет организира дежурство на членовете си във вечерите от 02 до 15.07.2018 година за запознаване на собствениците на апартаменти с чертежите. За целта от изпратените файлове бяха разпечатани цветни копия на проектите. Екземпляр от чертежите беше залепен на таблото за съобщения в южното преддверие на блока за предварително запознаване на хората, а в клуба на пенсионерите осигурихме копия на чертежите в по-голям формат за детайлно запознаване на съседите с предвиденото за техните апартаменти. Члена на УС Лиляна Тодорова се погрижи за разпечатването на цветните чертежи.

Възражения по проектите имаха собствениците на 3 апартамента:

→ ап. № 12 – Бахчеванова - предлага новата дограма да бъде с прозорец по-голям от предвиденото, така както е при нея в момента;

→ ап. № 13 – Въртов – не иска да му се маха ролетната щора, тъй като допуска, че ще бъде премахната и няма да бъде монтирана отново;

→ ап. № 66 – Странджев - иска подмяна само на дограмата на остъклението на терасата, останалата му е сменена.

За посочените възражения беше уведомен проектантския екип.

На 25.07.2018 година представителя на проектиращата фирма инж. Пенева поиска от председателя на Управителния съвет на Сдружението да подпише до 2 дни изготвените проекти за изпълнение на строително-монтажните работи, с което се счита, че са съгласувани със собственика. Подписването означава, че Сдружението одобрява проектите.

В изпълнение на Методическите указания за Програмата, общото събрание на Сдружението с решение № СС-ОС-6/ 12.02.2015 г. упълномощи председателя на Управителния съвет Петър Масленишки да подписва тези документи, като при необходимост може да търси експертно мнение.

В тази връзка членовете на Управителния съвет се запознаха в детайли с проектите и ангажираха нашия съсед Николай Мочуков от ап. № 3, който е строителен техник да даде мнение. Той заяви, че не вижда нищо притеснително по отношение на представените му проекти. Нещата са направени както трябва.

Управителният съвет изразява благодарност на Стоян Мечкаров от ап. № 11, който ангажира свои познати от проектантска фирма, които предвид изключително краткия срок, който ни бе даден успяха за 24 часа да се запознаят с множеството чертежи. Архитект МАНОЛ ГЪОПСОВ от фирмата ни запозна със становището си и даде полезни препоръки, които изпратихме на проектантите.

Председателя на УС Петър Масленишки организира в блока среща с четирима специалисти от ЕВН, за да консултират предложения ни за съгласувателен подпис проект за изграждане на нова хоризонтална отоплителна система на блока. Най-компетентните специалисти в града по темата се отзоваха на поканата и дадоха важни препоръки, които бяха изпратени на проектантите.

Председателя на УС поиска от архитект Младенов да се усили предвиденото по проекта прикрепване на топлоизолационните плоскости на ограждащите стени, като от 35 мм закотвянето в бетона да бъде минимум 50 мм, а броят на дюбелите на квадратен метър от 6 да станат на 8 броя, предвид тежестта на изолиращия материал, който ще се използва – каменна вата. Предложението бе прието като целесъобразно и отразено в проектите.

УС специално се занима с част ПУСО (План за управление на строителните отпадъци), където констатира че в този план няма нищо за правата на собственост твърху отпадъците, което е важно. Предложи и беше включена в плана нова точка 3-а със следното съдържание:

„Строителните отпадъци, според собствеността се разделят на:

- *Отпадъци на строителя, от извършваните от него СМР;*
- *Отпадъци на собствениците на апартаменти (частни лица);*
- *Отпадъци на етажната собственост (собственост на Сдружението на собствениците).*

Собствениците на отпадъците се разпореждат с тях, съгласно настоящия план.“

След настояване от страна на председателя на УС пред проектантския екип издействахме изграждане на две нови водосточни тръби от двете страни на големите средни тераси на южната фасада на блока, за да се отвежда кондензата от климатиците да не капе по стените, да не руши мазилката, да не мокри и цапа прозорците на долните етажи.

Поисканите от Управителния съвет корекции бяха взети предвид от проектантите и отразени в проектите.

Общото събрание на Сдружението със свое решение № СС-ОС-6/12.02.2015 г. упълномощи председателя на Управителния съвет при необходимост да ползва специализирани консултантски услуги във връзка с възложените му задължения, като решението предвижда възнаграждението на ангажираните консултанти да бъде за сметка на етажната собственост. Не се наложи изплащане на съществени суми за консултантски услуги, а само бе закупена почерпка (алкохол и бонбони) за посочения по-горе екип, който се произнесе професионално и безплатно в рамките на 24 часа.

Съгласно Обяснителната записка на проектантския екип, извършил инженеринга за санирането, мерките за повишаване на енергийната ефективност на жилищната ни сграда, чиято реализация предстои са:

- ЕСМ (енергоспестяваща мярка) – 01 – Топлоизолиране на външните стени;
- ЕСМ-02 – Топлинно изолиране на покрив;
- ЕСМ-03 – Топлинно изолиране на под;
- ЕСМ-04 – Подмяна на съществуващата дограма;
- ЕСМ-05 – Въвеждане на енергоспестяващо осветление;
- ЕСМ-06 – Реконструкция на отоплителната система от вертикална в хоризонтална;
- ЕСМ-07 – Повишаване енергийната ефективност на асансьорите.

Да напомним още веднъж, че изпълнението на посочените мерки е за сметка на Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради (Програмата), а ние няма да плащаме за това нищо.

На 24.08.2018 година бе подписан договор № 18ДГ765/24.08.2018 г. с който Община Пловдив възлага на ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ (публикуван е на страницата на Общината в Интернет) да изпълни обществената поръчка с предмета посочен по-горе. С този договор са определени следните цени:

- За изработване на работен проект: 21 169,46 лева без ДДС;
- За изпълнение на строително-монтажни работи до 1 132 956,84 лева без ДДС.

На 10.12.2018 година председателя на УС на Сдружението Петър Масленишки получи с приемо-предавателен протокол от община Пловдив, чрез г-жа Мария Бояджиева проектите за саниране, както следва:

- Част „Архитектурна“
- Част „Конструктивна“
- Част „Енергийна ефективност“
- Оценка за съответствие на част ЕЕ
- Част „Пожарна безопасност“
- Част „ПУСО“
- Част „ПБЗ“
- Количествено-стойностна сметка

- **Част „ОВ“**
- **Част „ВиК“**
- **Комплексен доклад**

ПО ФИНАНСОВО-ОТЧЕТНАТА ДЕЙНОСТ:

Съгласно ЗЮЛНЦ сдруженията които нямат приходи и разходи не водят счетоводна документация и не изготвят и подават годишни финансови отчети. Имайки предвид, че Програмата за саниране е безплатна и покрива всички разходи, Управителния съвет реши да не прави никакви плащания през Сдружението, а сравнително дребните разходи по размножаване на декларации, анкетни карти, чертежи и други да става за сметка на бюджета на етажната собственост, а не на Сдружението.

Извършвайки плащания Сдружението трябва да започне да води счетоводна документация, да наеме и да плаща на счетоводител, който да върши професионално тази работа. Проблема е, че Сдружението няма приходоизточници и приходи, защото не събира вноски от членовете на сдружението, за да се финансира.

Придържайки се към посочената по-горе политика УС на Сдружението не извършваше никакви разходи, докато не бе принудено да стори това във връзка с разкриване на временна партида за трифазен ток за целите на санирането.

ЕВН отказват да открият временна партида на фирмата изпълнител на санирането. Право да искат това имат само собствениците на сградата, представени чрез юридическото лица – Сдружението.

По тази причина бе разкрита временна партида от Сдружението и бяха платени 155 лева от фирмата, но издадената фактура е на името на Сдружението, т.е. данъчно излиза, че сме платили 155 лева без да сме отчели счетоводно, че имаме приходи.

След като открихме партидата имаме обещанието на ЕВН, че фактурите ще бъдат издавани на името на фирмата, а не на Сдружението. Ако това не стане ще трябва да покажем че имаме приходи, да превеждаме дължимите по партидата суми на ЕВН, а фирмата да плаща на Сдружението срещу издадена от нас официална фактура.

Очертава се очевидната необходимост от наемане на счетоводител, който да води сметките на Сдружението.

По отношение на водата „В и К“ отказват разкриване на отделна временна партида с водомер на името на Сдружението или на фирмата. Искат потреблението да е за сметка на общата вода.

В случай, че няма друга възможност това ще бъде последния вариант на който ще се съгласим, за да започне санирането.

Към този момент санирането не започва, тъй като имаме затруднения в откриването на партидите за ток и вода и уреждане начина на плащане на потреблението.

В контекста на посоченото по-горе, за да покажем приходи преди извършването на разходи ще се наложи да се превеждат при необходимост дарения от етажната собственост към Сдружението, за да може счетоводно нещата да са коректни.

След края на санирането останалите средства от даренията ще се върнат на етажната собственост.

В този смисъл се налага приемане на решение от общото събрание на Сдружението за:

→ Приемане и извършване на дарения по решение на УС на Сдружението;

→ Наемане на счетоводител за водене на счетоводството на Сдружението.

В заключение трябва да отбележим, че предстоящото саниране ще бъде най-големият планов ремонт в 30 годишната история на жилищният ни блок. Възползваме се от един невероятен шанс, който много други блокове пропуснаха, държавата да плати ремонта на жилищната ни сграда. Всеки от нас е убеден, че няма как, ние собствениците, да съберем около 1 500 000 лева за този ремонт. Ако разделим посочената сума на 79-те апартамента в блока се падат по около 19 000 лева на апартамент.

За безплатното саниране по Програмата е изготвена, съгласувана и одобрена необходимата проектна документация. Ремонтът ще започне всеки момент. Зимата не е най-подходящият сезон за строително-ремонтни дейности, но така се стекоха обстоятелствата и трябва да приемем този факт, като в същото време не допуснем лошо качество на изпълнението поради неблагоприятните зимни метеорологични условия. От Общината ме увериха, че при отрицателни температури работата ще бъде спирана със заповед на Общината. Тези спирания ще удължат първоначално определените с договора срокове за изпълнение на обществената поръчка, а те съгласно чл. 10 от този договор са както следва:

→ Сроктът за изпълнение на строително-монтажните работи и упражняването на авторски надзор по време на строителството е 76 календарни дни от откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво.

→ Сроковете спират да текат при спиране на дейностите предмет на договора по нареждане на компетентен орган, като срокът за изпълнение на дейностите се удължава с толкова дни, колкото са били спрени.

Освен предвидената по договора система за контрол, всеки собственик трябва сам да контролира и да изисква от изпълнителите, които работят в имота и по външните стени на имота му качествена работа. При неразбирателство и лошо изпълнение на ремонта да сигнализират техническия ръководител на обекта, а ако той не вземе мерки да се уведоми Управителния съвет (УС) на Сдружението на собствениците.

**ДА ПОЖЕЛАЕМ УСПЕХ НА ТОВА ГОЛЯМО И ВАЖНО НАЧИНЕНИЕ ЗА
ЖИЛИЩНАТА НИ СГРАДА И ХОРАТА, КОИТО Я ОБИТАВАТ!**

УСПЕХ!

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА СДРУЖЕНИЕТО
НА СОБСТВЕНИЦИТЕ:**

(п)

/Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 07.12.2018 г.

***Настоящият Отчет е приет от общото събрание
на Сдружението с решение № ОС-СС-1/20.12.2018 г.***