

# УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

[www.dunav4.eu](http://www.dunav4.eu)

---

[Изх. № 17/06.12.2018 г.](#)

# ПЛАН ЗА РЕМОНТИТЕ

през 2019 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. След приемане на настоящия план от общото събрание на етажната собственост, решение за извършване на отделните ремонти взема Управителния съвет на етажната собственост. Сумите за ремонтите следва да са в рамките на определените в бюджета на етажната собственост средства за 2019 година по параграф Б-III „Ремонти“.

4. През месец декември 2019 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 2020 година.

5. През месец декември 2019 година, Управителния съвет на етажната собственост изготвя и внася за обсъждане и приемане от общото събрание план за ремонтите в етажната собственост през 2020 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 2019 година са предвидени 500 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. Най-големият планов ремонт в 30 годишната история на жилищният ни блок е т.н. саниране (изпълнение на мерки за енергийна ефективност). За него е изготвена и одобрена необходимата проектна документация по Програмата за безплатно саниране. Ремонтът ще започне всеки момент. Зимата не е най-подходящия сезон за строително-ремонтни дейности, но така се стекоха обстоятелствата и трябва да приемем този факт. Ремонтът в резултат на организираната от Община Пловдив обществена поръчка бе възложен на фирма ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“.

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.

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 кандидатстваха за всички допустими за нашата сграда мерки.

Съгласно предписаните мерки за повишаване на енергийната ефективност на жилищната ни сграда в Доклада за извършеното обследване на енергийната ефективност на сградата са посочени следните енергоспестяващи мерки, чиято реализация предстои:

→ ЕСМ (енергоспестяваща мярка) – 01 – Топлоизолиране на външните стени;

→ ЕСМ-02 – Топлоизолиране на покрив – предвижда се полагане на топлоизолация на покрива на сградата, покрива на машинното помещение на асансьорите и покривите на най-горните остъклени тераси;

→ ЕСМ-03 – Топлоизолиране на еркерите на остъклените тераси;

→ ЕСМ-04 – Подмяна на всички дървени прозорци и врати на тераси;

→ ЕСМ-05 – Смяна на всички лампи с нажежаеми жички в общите части на сградата;

→ ЕСМ-06 – Реконструкция на отоплителната инсталация – от вертикална в хоризонтална, с възможност за индивидуално отчитане на топлинната енергия;

→ ЕСМ-07 – Повишаване енергийната ефективност на асансьорите, чрез смяна на износените двигатели и повдигателни механизми и управляващите електротабла, с такива с честотно регулиране.

Както на всички е известно 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.

2. За изпълнение на планови ремонти в бюджета на Управителния съвет на етажната собственост за 2019 година са предвидени 27 000 лева по подпараграф Б-III-01.

Тази рекордно висока сума се дължи на предстоящия основен ремонт на двата малки асансьора, което ще се извърши със смесено финансиране. Със средства от Програмата за безплатно саниране, с налични по банковата сметка на УС и събраните от собствениците на апартаменти, съгласно решението на общото събрание, както и за ремонта на южното стълбище и някои други мероприятия посочени в таблицата по-долу.

Относно малкия източен асансьор освен подмяна с нови на повдигателния механизъм и ел. таблото има и други механизми и части за ремонт и подмяна. Програмата не включва подмяна на носещите стоманени въжета и съпътстващите ремонта установени повреди, така както се случи при ремонта на големия/мебелен асансьор. Тогава бяха извършени непредвидени разходи за ремонт на скрити повреди и дефекти на стойност 1178 лева. Стоманените носещи въжета и на двата малки асансьора са износени и са за подмяна, но има още една причина, която налага да се подменят сегашните въжета с нови – новият повдигателен механизъм работи с друг диаметър и качество стоманени въжета и от това следва, че е абсолютно задължително закупуването и монтирането на нови стоманени въжета и за двата малки асансьора. Освен това за двата асансьора е необходимо да бъде подменен основния хранващ кабел със задължителния като изискване нов 24 жилин флексир кабел, който има дължина по-голяма от височината на блока, понеже се огъва под кабината. За двата асансьора следва да се закупят и монтират и друг вид въжета - за скоростните ограничители, нови кабинни бутониери, табла за светлинна сигнализация за партера, а за малкия източен асансьор аварийно осветление, разговорно устройство, СИМ-карта с годишна такса от 72 лева и кантар (претоварващо устройство).

След приключване на ремонта, за да бъдат пуснати в движение асансьорите трябва да платим и по 100 лева на асансьор за извършване на задължителния технически преглед след основен ремонт, какъвто се явява предвидения.

Винаги при големи ремонти възникват непредвидени разходи, това наложи да увеличим размера на планираната по бюджета сума. Ако сумата не се изхарчи за посочените два големи ремонта, остатъка ще се използва за другите предвидени планови ремонти.

## П Л А Н

за ремонтите през 2019 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,  
гр. Пловдив, изх. № 17/ 06.12.2018 г.

---

3. Следва да направим преглед на изпълнените и оставащи за изпълнение задължителни противопожарни мерки от предписаните на 31.07.2017 год. от инспектор Николай Рабетов от Трета Районна служба „Пожарна безопасност и защита на населението“ (РСПБЗН)-Пловдив, които са с едногодишен срок за привеждане на пожарната безопасност в блока в съответствие с изискванията на нормативните актове. Този срок изтече на 31.07.2018 год.

### **ПРОТИВОПОЖАРНИ МЕРКИ:**

1. Извършване на техническо обслужване на вътрешните противопожарни кранове (ВПК) от търговец с разрешение за тази дейност – **ИЗПЪЛНЕНО**.

2. Премахване препятствията по коридорите (загражденията пред апартаментите, вещи и предмети по етажните фойета, стълбището и избените коридори) – **ЧАСТИЧНО ИЗПЪЛНЕНО**.

3. Монтиране на автомати на вратите на етажните фойета към стълбището – **НЕ Е ИЗПЪЛНЕНО**. След приключване на санирането ще се заемем с този проблем през 2020 година.

4. Възстановяване на системата за повишено налягане на стълбищната клетка и асансьорните шахти – **НЕ Е ИЗПЪЛНЕНО**, а е и **НЕИЗПЪЛНИМО** по посочените по-долу причини.

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 и ремонта на южното стълбище. За да се поставят тези автомати е необходимо да се извърши първо ремонт на повечето от вратите на етажните фойета, което няма да е нито евтино, нито лесно.

- **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 електрическото захранване, за да се гаси пожара безопасно и избегнат къси съединения, пожари и поражения върху хора, животни, имущество, електрически системи и електроуреди при разливането на големи количества вода. Най-общо казано въпросната система представлява система от електродвигатели и

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2019 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив, изх. № 17/ 06.12.2018 г.**

---

въздухоотводи, които вкарват и изтеглят въздух от етажните фойета, стълбището и асансьорните шахти. Тази система без електрическа енергия не може да работи.

**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 проекторния начин.

**Трето**, тъй като тази система е огромна за нашите мащаби и възможности (разположена е освен по целия таван и в цялата сграда, скрита зад вътрешните стени) 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.

4. Управителният съвет съобразно с разполагаемите парични средства по бюджета и спешността на даден ремонт записан в точка 6 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 рамките определени от годишния бюджет, в т.ч. за материали и труд, както и други организационни въпроси свързани с ремонта.

5. За целите на този план се въвеждат три степени, означени с римски цифри от I до III, определящи спешността на плановите задачи.

<b>Степен на спешност</b>	<b>Значение</b>
I-ва степен	Мероприятия с най-висока степен на спешност, не търпящи отлагане – реализация до 1 година.
II-ра степен	Мероприятия с висока степен на важност, търпящи не дълго отлагане – реализация до 2 години.
III-та степен	Мероприятия, които търпят отлагане и могат да бъдат изпълнени след мероприятията от I-ва и II-ра степен – реализация повече от 2 години.

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2019 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив, изх. № 17/ 06.12.2018 г.**

6. **СПИСЪК** на предвидените за изпълнение планови ремонти, проучвателни и подготвителни дейности за извършване на планови ремонти:

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
<b>6.1</b>	<b>ОСНОВНИ РЕМОНТИ</b>		
6.1.1.	Санирание – изпълнение на одобрените за сградата мерките за енергийна ефективност по Програмата за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради	I	
6.1.2.	Ремонт на стълбището пред южния вход на сградата	I	
6.1.3.	Предвид обратния наклон на покрива на асансьорното машинно помещение, спрямо отводнителния му отвор /сифона/, да се 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 ел. двигателите (повдигателните механизми) в асансьорното помещение.	I	
6.1.4.	Възстановяване на падналата мазилка на асансьорното /машинно/ помещение, там където са се открили тухлите от зидарията.	III	
<b>6.2</b>	<b>АСАНСЬОРИ</b>		
6.2.1	Подмяна на повдигателните механизми и ел. таблата на двата малки асансьора по Програмата за безплатно санирание. Заплащане от етажната собственост на съпътстващите посочения ремонт допълнителни ремонтни дейности, които Програмата не заплаща.	I	
6.2.2	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		
6.2.2.1	Изграждане (възстановяване) на осветителна инсталация в трите асансьорни шахти. През 2018 година е извършен ремонта на тези инсталации в шахтите на големия и малкия западен/вътрешен асансьор.	I 30.06.2016	Чл.39, ал.1, т.2

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2019 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив, изх. № 17/ 06.12.2018 г.**

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
	Остава да се извърши ремонт на инсталацията в шахтата на малкия източен асансьор.		
6.2.2.2	Монтиране на предпазен щит под кабините на асансьорите.	III 31.12.2023	Чл.40
6.2.3	Подмяна на кабинните бутониери и балатума на асансьорните кабинни.	III	
6.2.4	Боядисване вратите и частта от шахтата между етажните врати на малките асансьори.	II	
<b>6.3</b>	<b>ЕЛ. ИНСТАЛАЦИЯ</b>		
6.3.1	Привеждане в изправност осветлението на машинното асансьорно помещение.	I	
6.3.2	Демонтаж преди санирането и монтаж след санирането на видеокамерите и външното осветление на блока.	I	
<b>6.4</b>	<b>ПОДДРЪЖКА</b>		
6.4.1	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.	II	
6.4.2	Подмяна на автомата на южната външна входна врата с нов.	I	
6.4.3	Подготовка (шлайфане, байцване) и лакиране дървената част на парапетите по стълбището на блока.	III	
6.4.4	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	
6.4.5	Възстановяване липсващите вратички на пощенските кутии. Първо чрез покана към собствениците, а ако не реагират, наемане на майстор за сметка на собствениците.	III	
<b>6.5</b>	<b>ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ</b>		
6.5.1	Ежегодно извършване на техническо обслужване на вътрешните противопожарни кранове (ВПК) от търговец с разрешение за тази дейност.	I	По разпореждане на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2019 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив, изх. № 17/ 06.12.2018 г.**

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
6.5.2	Монтиране на автомати на вратите на етажните фойета към стълбището	II	По разпореждане на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.
6.5.3	Възстановяване на системата за повишено налягане на стълбищната клетка и асансьорните шахти	III	По разпореждане на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.
6.5.4	Проучване и изчисляване техническите и финансови параметри на предложение за изграждане на външен противопожарен щранг за повишаване пожарната безопасност на сградата, като втори, противопожарен източник за вода.	III	
<b>6.6</b>	<b>БЛАГОУСТРОЯВАНЕ</b>		
6.6.1	Завършване ограждането на зоната за отдих срещу влизането на МПС.	III	
6.6.2	Изработване и монтиране на стационарно кошче на първия етаж за събиране на отпадъчните рекламни материали от пощенските кутии.	III	
6.6.3	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	

#### **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.

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 2019 година са определени 500 лева по подпараграф Б-III-03.

#### **V. ФИНАНСИРАНЕ:**

1. Определените средства за ремонти в бюджета за 2019 година са в размер на 28000 лева и се разпределят както следва:

➔ 27000 лв. - за планови ремонти	–	96 %
➔ 500 лв. - за аварийни ремонти	–	2 %
➔ 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 2019 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).

**П Л А Н**  
**за ремонтите през 2019 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,**  
**гр. Пловдив, изх. № 17/ 06.12.2018 г.**

---

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.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ  
СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ:

( п )

*/Петър Масленишки/*

гр. Пловдив, 06.12.2018 год.

***Настоящият план е приет от***  
***УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ***  
***с решение № УС-ЕС 9-21 от 07.12.2018 г., т.2.2***

***Настоящият план е приет от***  
***ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ***  
***с решение № ОС-ЕС- II от 20.12.2018 г.***