

СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ ДУНАВ-4
гр. Пловдив, район «Северен», бул. «Дунав» № 4, бл. № 39

ДО

ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

НА СДРУЖЕНИЕТО 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 2019 ГОДИНА

УВАЖАЕМИ СЪСЕДИ, ЧЛЕНОВЕ НА СДРУЖЕНИЕТО НА
СОБСТВЕНИЦИТЕ В БЛОКА,

Член 12, ал.1 и чл. 32, ал.5 от ЗУЕС определят съответно, че общо събрание /ОС/ на етажната собственост /ЕС/ и общото събрание на сдружението на собствениците /СС/ се провеждат най-малко веднъж годишно. Поради тази причина традиционно през месец декември провеждаме годишно събрание на етажната собственост, а сега ще проведем и годишното събрание на сдружението на собствениците на една и съща дата, но като две отделни, последователни общи събрания. Първо ще се проведе общото събрание на етажната собственост, а след него и общо събрание на сдружението на собствениците от блока. По този начин удобно за всички се съчетава изпълнението на законовата норма и се спестява ценното лично време на хората от блока.

Управителният съвет на сдружението на собствениците /УС-СС/ дължи отчет за извършеното през 2019 година, годината през която бе

извършено безплатното саниране на блока, заради което бе създадено и нашето Сдружение.

Първият по значение ремонт на блока през изтеклия мандат е така нареченото саниране.

Съгласно Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради (НПЕЕМЖС) (програмата за безплатно саниране на жилищния блок), за да участваме бе задължително да учредим Сдружение.

На 03.02.2015 година на общо събрание бе учредено „СДРУЖЕНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ ДУНАВ-4, град Пловдив, район „Северен“, бул. „Дунав“ № 4, бл. № 39“. Сдружението след учредяването му има свое име, седалище, общо събрание, изпълнителен и контролен орган, съответно управителен и контролен съвет.

Изтекоха два мандата на Управителния съвет на Сдружението на собствениците в блока. Първият от 03.02.2015 до 20.12.2016 г.; вторият от 20.12.2016 година до 20.12.2018 година, а сега тече третият мандат от 20.12.2018 година до 20.12.2020 година.

Действащият управителен съвет бе избран от общото събрание на Сдружението, проведено на 20.12.2018 година и е в следния състав:

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Петър Масленишки от ап. № 73

ЧЛЕНОВЕ: 1. Лиляна Тодорова от ап. № 59

2. Любомир Ловчев от ап. № 74

Сдружението бе регистрирано освен в регистъра на район „Северен“, Община Пловдив и в Агенцията по вписванията в регистър „БУАСТАТ“ на 12.02.2015 г. с № 176822519.

Припомняме, че за участие в Програмата с решение на общото събрание бе прието да се подаде Заявление за интерес и финансова помощ /ЗИФП/ в Община Пловдив по образец.

Съгласно списъка на допустимите дейности за финансиране по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради нашето Сдружение на собствениците кандидатства за всички възможни енергоспестяващи мерки, гласувани с решение на общото събрание на Сдружението и на етажната собственост.

Управителният съвет създаде безупречна организация и документация, необходими за участие в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради. Проведе общи събрания и прие необходимите решения. Нашето Сдружение нареди жилищният ни блок сред първите 6 жилищни сгради в град Пловдив, които отговаряха на условията - изготвили документацията, извършили необходимите действия, за да бъдат допуснати за участие в Националната програма. След като провери документацията ни и я прие за изрядна, Община Пловдив подписа с нашето Сдружение

договор № 15ДГ218/ 18.03.2015 г., за да ни представлява в дейностите по Националната програма.

С писмо писмо изх. № 15СДР220-1 от 09.10.2015 година на община Пловдив ни уведомиха, че на основание подписания договор във връзка с участието на сградата ни в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради (НПЕЕМЖС) 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.

Независимо че бяхме сред първите жилищни сгради в града, които бяха готови с документацията и допуснати до участие в Програмата със сключен договор за финансиране на дейностите по т.н. безплатно саниране, първата организирана от Общината обществена поръчка за извършване на строително-монтажните работи по реда на ЗОП нямаше допуснати до участие в обществената поръчка кандидати желаещи да извършат ремонта на нашия блок.

Втората проведена от Община Пловдив открита процедура за възлагане на обществена поръчка с предмет: „Проектиране и изпълнение на СМР за подобряване на енергийната ефективност на съществуващи многофамилни жилищни сгради на територията на община Пловдив, финансирани по НПЕЕМЖС“ по 7 обособени позиции, сред които на втора позиция бе и нашият блок.

С решение № 17РОП67(15)/02.03.2018 г. Община Пловдив определи изпълнител на обществената поръчка (РОП 00267-2017-0073 с предмет „Проектиране и изпълнение на СМР за подобряване на енергийната ефективност на съществуващи многофамилни жилищни сгради на територията на община Пловдив, финансирани по НПЕЕМЖС (Националната програма за енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради)“ за саниране на нашия блок. Това е ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ , БУЛСТАТ: 177149627 с членове „ЕКО-ХИДРО-90“ ООД, ЕИК: 112580619; „СКА-2007“ ЕООД ЕИК: 160111013.

Общината, като упълномощен наш представител сключи договор с ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ № 08ДГ 765/24.08.2018 година за извършване на проектиране и СМР (строително-монтажни работи) за подобряване на енергийната ефективност на блока.

Срока за проектиране бе 15 дни, а за изпълнение на СМР – 76 дни, с право да се спира работата, а след това да се удължава срока с дните на спирането.

Най-големият ремонт в 30 годишната история на жилищният ни блок е факт и той продължи повече от 10 месеца. Приключи така нареченото безплатно саниране по Националната програма за

енергийна ефективност на многофамилни жилищни сгради. По-точно казано, изпълнени бяха мерките за енергийна ефективност на блока, предписани от енергийния одит, извършен от ДЗЗД „ТСБ Гарант“, с които община Пловдив сключи договор да извършат обследване и установят техническите характеристики на сградата, да съставят технически паспорт, да извършат обследване на енергийната ефективност и да предпришат необходимите енергоспестяващи мерки (ЕСМ).

След енергийния одит, в резултат на организираната от Община Пловдив обществена поръчка, проектирането и строително-монтажните работи по ремонта на блока бяха възложени и изпълнени от ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ и наетите от тях подизпълнители.

Много съседни са недоволни от качеството и организацията на работата, от квалификацията на работниците, всичко това е безспорен факт, но крайният резултат категорично можем да кажем, че е добър. Ние никога нямаше да съберем и платим парите дадени за този ремонт, защото те са огромни за нашите възможности, а именно:

За извършеното саниране бяха изразходвани:

1 359 548, 21 лева с ДДС (един милион триста петдесет и девет хиляди петстотин четиридесет и осем лева и двадесет и една стотинки).

1 132 956, 84 лева без ДДС

226 591, 37 лева с ДДС.

Средно на апартамент се падат 17 209 лева.

Искахме, работихме и постигнахме целта си, нещо което другите 18-етажни блокове в район „Северен“, а и не само в него, не успяха. Възползвахме се от този изключителен шанс, без да плащаме да бъде извършен толкова мащабен ремонт. Сега изглежда като нов. Повечето от нас го харесват, харесват го от съседните блокове, приятели и познати, които го видят. Освен отличната му визия, тепърва ефекта от топлоизолацията ще ни носи ползи както през лятото в жегите, така и през зимата в студовете.

Както стана ясно с гласуването на бюджета на държавата за 2020 година, пари за безплатно саниране не са предвидени. Това означава, че безплатното саниране приключи. Ние успяхме да се възползваме от този златен шанс в последния момент.

Планираните основни ремонти в плана за ремонтите през 2019 година бяха извършени за сметка на безплатното саниране с изключение на ремонта на стълбището пред южния вход на сградата, а именно:

Изпълнени бяха одобрените за сградата мерки за енергийна ефективност по Програмата за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради (програмата за безплатно саниране).

ЕСМ (енергоспестяваща мярка)-01: Топлоинно изолиране на външни стени;

ЕСМ-02: Топлинно изолиране на покрив;

ЕСМ-03 : Топлинно изолиране на пода на подпокривното пространство;

ЕСМ-04 : Подмяна на дограма;

ЕСМ-05 : Въвеждане на енергоспестяващо осветление;

ЕСМ-06 : Реконструкция на отоплителна система от вертикална в хоризонтална.

Променен бе обратния наклон на покрива на асансьорното машинно помещение, спрямо отводнителния му отвор /сифона/.

Вместо възстановяване на падналата мазилка на асансьорното /машинно/ помещение, там където са се открили тухлите от зидарията, бе извършено топлинно изолиране на външните ограждащи стени с минерална вата и съответните мрежа, замазка, грундиране и мазилка.

Като мярка от програмата за безплатно саниране бе извършен и основен ремонт и на хидроизолацията на покрива на блока и асансьорното помещение. Тази мярка не беше включена в плана за ремонтите ни, но тя бе предвидена за изпълнение като енергоспестяваща мярка (ЕСМ) по програмата за безплатно саниране. И за този голям ремонт не сме събирали и давали наши пари.

Като мярка от програмата за безплатно саниране бе извършен и основен ремонт на двата малки асансьора в блока.

ОБНОВЯВАНЕ НА АСАНСЬОРИТЕ:

За сметка на безплатно саниране беше изпълнена и т.б.2.1. от плановете ремонти за 2019 година, касаеща асансьорите, а именно:

„Подмяна на повдигателните механизми и ел. таблата на двата малки асансьора по Програмата за безплатно саниране. Заплащане от етажната собственост на съпътстващите при посочения ремонт допълнителни ремонтни дейности, които Програмата не заплаща.“

В бюджета на етажната собственост за планови ремонти през 2019 година по подпараграф Б-III-01 „Планови ремонти“ бяха предвидени 28000 лева. В тази сума влизат и събраните за ремонта на отдавна повредения малък източен асансьор - 6800 лева, които са от апартаментите от 3-ти до 17-ти етажи включително, в изпълнение на решения на общото събрание на етажната собственост с № ОС-ЕС-V/22.12.2015 г. и № ОС-ЕС-IV/20.12.2016 година за обновяване на асансьорите. Обновяването включва основен ремонт и подмяна на основни възли и детайли.

По програмата за безплатно саниране беше извършен основен ремонт на двата малки асансьора, което включваше подмяна на двигателите, повдигателните механизми и управляващите ел. табла.

Всичко останало, което бе установено, че се нуждае от ремонт бе платено с наши пари. Става дума за съпътстващи ремонти и установени скрити повреди.

За съпътстващите ремонти и необходимите части, които трябваше да бъдат платени от етажната собственост, Управителният съвет поиска и получи оферта от фирмата, която беше наета от саниращата фирма - ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ да извършва ремонта по програмата за саниране, а именно „БГ ЛИФТ СЕРВИЗ“ ЕООД. Сумата за ремонта от 3030 лева беше отпусната с решение на УС на етажната собственост № УС-ЕС 13-31/25.02.2019 г. Сключен бе договор за ремонта. Парите бяха преведени на фирмата чрез банка АСЕТ БАНК: IBAN BG66IABG70951000316001.

Предишната фирма, поддържаща асансьорите, през годините е вземала части от повредения, спрян от движение асансьор, за да поддържа другите два. Наложил се, за да се пусне в движение, да бъдат закупени и монтирани липсващите 11 броя буфери на асансьорните врати и 11 броя спукани или счупени стъкла. Без отстраняване на тези повреди асансьора не би могъл да премине технически преглед и да бъде пуснат в движение. Поискахме оферта за труда и частите за ремонта, която УС разгледа и прие решение на УС № УС-ЕС 16-40/17.06.2019 г. Отпуснати бяха необходимите 1539,07 лева, за да се завърши цялостния ремонт на двата малки асансьора.

В Инспекцията за държавен технически надзор внесохме 193 лева за извършване на технически преглед, който е задължителен след основния ремонт на двата малки асансьора.

Така движението по сметката за разходването на събраните от собствениците на апартаменти 6800 лева е следната:

6 800,00 лв. – събрани
- 3 032,75 лв. – първа сума за ремонта + банкова такса
<hr/>
3 767,25 лв. - остатък
- 1 539,07 лв. – втора сума за ремонта + банкова такса
<hr/>
2 228,18 лв. - остатък
- 193,00 лв – технически преглед на двата малки асансьора + банкова такса
<hr/>
2 035,18 лв. - остатък

Защо останаха пари? Защото ремонтът бе извършен по програмата за безплатно саниране, иначе нямаше да стигнат доникъде. Със събраните пари както се каза и по-горе заплащахме за съпътстващите ремонти, които не се поемаха от програмата за безплатно саниране.

Остатъкът от 2035,18 лв. ще се използва за ремонт на асансьорното помещение, подмяна балатума на асансьорното помещение и на асансьорните кабинни.

С пари на етажната собственост за ремонт на малките асансьори беше изпълнен още един планов ремонт по т 6.2.2.1 от плана за ремонтите през 2019 година - Изграждане (възстановяване) на осветителните инсталации в трите асансьорни шахти. Това е задължителна мярка по чл.39, ал.1, т.2 от *НАРЕДБАТА за безопасната експлоатация и техническия надзор на асансьори*, с изтекъл срок на изпълнение на 30.06.2016 г.

На трите асансьора в блока е извършен основен ремонт, като старите двигатели, повдигателни мехънизми, захранващи и управляващи ел. табла и стоманени въжета са подменени с нови в гаранция. На практика в асансьорното машинно помещение няма стари части и механизми. Стари са кабините, но за тях ще мислим по-нататък.

И трите асансьора са в експлоатация, нещо изключително рядко срещано и доколкото ни е известно няма жилищен блок в Пловдив, в който да са в движение и експлоатация три асансьора едновременно, но това трябва да продължи и занапред по следните основни причини:

→ В наш интерес е да се експлоатират асансьорите по време на гаранцията, за да покажат дефектите си, ако възникнат такива. Повредите ще бъдат ремонтирани безплатно.

→ Когато всички асансьори са в движение техниците, които ги поддържат, не могат да вземат части от спрян асансьор, за да правят ремонти на движещите се, и така ограбения асансьор да се нуждае винаги от голям и скъп ремонт.

→ Превозването на живущите е гарантирано при три движещи се асансьора. Осигурява се висока степен на комфорт, защото няма да чакат дълго време асансьор, тъй като пътничкопотока за превоз намалява, когато се разпределя на три, а не на два или само на един асансьор.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА СДРУЖЕНИЕТО
НА СОБСТВЕНИЦИТЕ:

/ п / /Петър Масленишки/
гр. Пловдив, 10.12.2019 г.