

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

www.dunav4.eu

[Изх. № 27 / 19. 11. 2019 г.](#)

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през

2019 година в общите части на блок № 39,

бул. “Дунав” № 4, гр. Пловдив“

с изх. № 17 от 06.12.2018 г.

О Т Ч Е Т

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

Посоченият по-горе план разделя ремонтите на три групи: аварийни (неотложни), планови и текущи, които ще разгледаме по отделно.

I. АВАРИЙНИ РЕМОНТИ:

Съгласно плана за ремонтите и бюджета на етажната собственост за 2019 година за аварийни ремонти по подпараграф Б-III-02 бяха предвидени 500 лева.

През 2019 година са извършени 6 аварийни ремонта на обща стойност 549,50 лева. Определената сума по бюджета е надвишена с 49,50 лева, което е несъществено.

Както става ясно от наименованието на този вид ремонти, аварията не може да бъдат предвидени, а следователно и да се планира точен размер на необходимите парични средства за отстраняването им. За следващата 2020 година за аварийни ремонти в бюджета на етажната собственост следва да се предвиди по-голяма сума.

Какви ремонти са извършени, детайлно е посочено в таблица № 1. За всеки един от извършените аварийни ремонти има решение на Управителния съвет на етажната собственост за отпускане на необходимите парични средства.

ТАБЛИЦА № 1
ЗА ИЗВЪРШЕНИТЕ АВАРИЙНИ РЕМОНТИ ПРЕЗ 2019 ГОДИНА

№ по ред	РЕМОНТ	№ на решението на УС за ремонта	Отпусната сума
1.	Авариен ремонт на малкия западен асансьор	УС-ЕС 10-24/ 03.01.2019	150,00
2.	Авариен ремонт на спукана водопроводна тръба 3 цола в общите части (сметосъбирателното помещение на 7 етаж)	УС-ЕС 11-25/ 20.01.2019	106,50
3.	Авариент ремонт в тоалетната на първия етаж	УС-ЕС 13-32/ 25.02.2019	43,00
4.	Отстраняване повреда на етажното осветление на 3 етажа	УС-ЕС 14-34/ 29.05.2019	60,00
5.	Ремонт буфер на асансьорна врата	УС-ЕС 15-36/ 15.06.2019	60,00
6.	Свързване на новата алуминиева северна входна врата на блока със системата за контрол на достъпа. Монтиране на нов заключващ механизъм, пригоден за тази врата.	УС-ЕС 18-43/ 21.10.2019	130,00
	ВСИЧКО:		549,50

О Т Ч Е Т

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

Подробна информация за ремонтите може да бъде намерена в съответното решение на Управителния съвет на етажната собственост, публикувано на страницата в Интернет (www.dunav4.eu - Управителен съвет, решения).

II. ПЛАНОВИ РЕМОНТИ:

Най-големият ремонт в 30 годишната история на жилищният ни блок е факт. 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 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 крайния 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 е 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 на блока. 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.

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

ТАБЛИЦА № 2

№	<i>РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ</i>
6.1	<i>ОСНОВНИ РЕМОНТИ</i>
<i>6.1.1.</i>	<i>Санитаране – изпълнение на одобрените за сградата мерки за енергийна ефективност по Програмата за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради</i>
<i>6.1.2.</i>	<i>Ремонт на стълбището пред южния вход на сградата</i>
<i>6.1.3.</i>	<i>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>
<i>6.1.4.</i>	<i>Възстановяване на падналата мазилка на асансьорното /машинно/ помещение, там където са се открили тухлите от зидарията.</i>

Тук е мястото да кажем, че е извършен основен ремонт и на хидроизолацията на покрива на блока и асансьорното помещение. Тази мярка не беше включена в плана за ремонтите, тя бе предвидена за изпълнение като енергоспестяваща мярка (ЕСМ) по програмата за безплатно санитаране. И за този голям ремонт не сме давали наши пари.

Освен основните ремонти, за сметка на безплатно санитаране по т.6.1. беше изпълнена и т.6.2.1. от плановите ремонти, касаеща асансьорите, а именно:

„Подмяна на повдигателните механизми и ел. таблата на двата малки асансьора по Програмата за безплатно санитаране. Заплащане от етажната собственост на съпътстващите 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 посочената сума влизат и събраните за ремонта на повредения малък източен асансьор 6800 лева. Тази сума е събрана от апартаментите от 3-ти до 17-ти етажи включително, в изпълнение на решения на общото събрание на етажната собственост с номера № ОС-ЕС-V/22.12.2015 г. и № ОС-ЕС-IV/20.12.2016 година за обновяване на асансьорите, което включва основен ремонт и подмяна на основни възли и детайли.

По програмата за безплатно санитаране беше извършен основен ремонт на двата малки асансьора, което включваше подмяна на двигателите, повдигателните механизми и управляващите ел. табла. По програмата се поеха само посочените ремонти, всичко останало, което бе установено, че се

О Т Ч Е Т

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

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, поискахме и получихме 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.

Преишната 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. Поисквахме 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, задължителен след основния ремонт на двата малки асансьора.

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

6800 лв. – събрани
- 3032,75 – първа сума за ремонта + банкова такса
<hr/>
3767,25 лв. - остатък
- 1539,07 – втората сума за ремонта + банкова такса
<hr/>
2228,18 лв. - остатък
- 193,00 лв – технически преглед на двата малки асансьора + банкова такса
<hr/>
2035,18 лв. - остатък

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

С отпуснатите пари от Управителния съвет на етажната собственост (УС-ЕС) за ремонт на малките асансьори беше изпълнен още един планов ремонт по т. 6.2.2.1 - **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.

О Т Ч Е Т

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

Важен планов ремонт за блока, който бе извършен е ремонта на стълбището пред южния вход. Тъй като за него са отделени доста парични средства ще го разгледаме по-детайлно.

От години стълбищната площадка и стълбите на стълбището пред южния вход са напукани, разбити, мозайката е начупена на големи и по-малки парчета. Санирането приключи. Сградата изглежда като нова, но това стълбище не само я загрозява, но представлява потенциална опасност за живущите, особено през предстоящата зима, без парапети и начупена на парчета мозайка. В тази връзка се наложи да бъде извършен основен ремонт на стълбището, като се премахне старата разрушена мозайка, да се направи нова замазка, да се залепят плочки – гранитогрес, както и да се възстановят липсващите парапети на стълбището. Старите парапети бяха изрязани във връзка с монтажа и експлоатацията на платформата за ремонт на стените на блока по време на санирането. Отрязаните метални парапети, оставени край блока бяха откраднати. Възстановяването им със старите материали и в стария вид е невъзможно.

Наложи се основният ремонт на стълбището да се извърши бързо, защото сме пред прага на истинската зима, а по време на монтажа на плочите за добиване на максималната якост на спойката между лепилото и плочките, температурите не трябва да бъдат под нулата, защото ще се разлепят бързо.

Този ремонт е планов, предвидено да бъде извършен през настоящата година при това с най-високата степен на спешност - първа, съгласно „План за ремонтите през 2019 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 17/ 06.12.2018 година, приет от общото събрание на етажната собственост с решение № ОС-ЕС-II от 20.12.2018 година.

Председателя на УС-ЕС Петър Масленишки покани Ахмед Кадир да извърши ремонта. Той е майстор, който бе работил в два апартамента в блока и отзивите за работата му са добри. Оказа се, че той е и железар и може да изработи и монтира парапети на стълбището.

Към стълбището се включва и ограждащият го зид от двете му страни, както и подмяната с нови на старите базалтови плочки пред стълбището.

Дейностите по основния ремонт са:

1. Ремонт на стълбищната площадка и стълбището пред южния вход на блока. Ремонтът включва следното:

1.1. Премахване (изкъртване) събиране, изнасяне и изхвърляне на старата подова замазка (мозайка) на стълбищната площадка, стълбите и ограждащите стени на стълбището;

1.2. Полагане на допълнителна арматура на стълбищната площадка и нова замазка на площадката и стълбището;

О Т Ч Е Т

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

1.3. Монтиране на плочки (гранитогрес) върху положената замазка и мазилка на стълбищната площадка, стълбите и ограждащите стени на стълбището;

1.4. Фугиране на монтираните плочи;

1.5. Монтиране на алуминиеви лайсни на стъпалата на стълбището.

2. Укрепване на съществуващия кофраж под стълбището с допълнителни дървени подпори, тъй като излятата железобетонна плоча е с недостатъчна дебелина и е частично напукана. Възстановяване на падналия зид при отстраняване на компрометираната мозайка на западна странична ограждаща стена. Демонтиране на тротоарните плочки пред стълбището и монтиране на нови.

3. Изработване и монтиране на железни парапети на стълбището пред южния вход по зададен проект.

За да се гарантира качеството на закупените материали и заплащането на реални цени за тях, материалите за ремонта се закупили от УС на ЕС. Стойността на материалите не се включва в цената на труда.

Възнаграждението за труд е общо 3450 лева, разпределени както следва:

- ➔ За СМР по т.1 – 2500 (две хиляди и петстотин) лева
- ➔ За СМР по т. 2 – 300 (триста) лева
- ➔ За СМР по т. 3. – 650 (шестстотин и петдесет) лева.

Управителният съвет сравни обема и вида на дейностите с действащите цени на пазара, счете че исканата сума е приемлива, още повече, че майстора се съобрази с нашите доводи за спешност и даде приоритет на поръчката ни пред други две по които работеше в момента. Започна работа веднага, след като набавихме материалите, но дъждовното време и задължителните технологични срокове за отделните дейности забавиха ремонта.

Стойността на материали е 2005 лева, а на труда 3450 лева. Общо отпуснатата сума за ремонта е 5455 лева.

Извършените планови ремонти с парични средства от етажната собственост през 2019 година са посочени в таблица № 3.

ТАБЛИЦА № 3

О Т Ч Е Т

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

№ по ред	РЕМОНТ	№ на решението за ремонта	Отпусната сума	Точка от р.III от таблицата с плановите ремонти
1.	Допълнителни ремонти и части на двата малки асансьора извън подменените части и ремонти по линия на санирането	УС-ЕС 13-31/ 25.02.2019	3030,00	т. 6.2.1
2.	За отстраняване на непредвидени повреди, установени при подмяната на двигателите и таблата по линия на санирането, не предвидени за извършване и заплащане по програмата	УС-ЕС 16-40/ 17.06.2019	1539,07	т. 6.2.1
3.	Извършване основен ремонт на стълбищната площадка и стълбището пред южния вход на блока	УС-ЕС 18-44/ 21.10.2019	5455,00	т. 6.1.2
	ВСИЧКО:		10024,07	

От **таблица № 4** е видно, че от всичките планови ремонти, които са общо 23 на брой са изпълнени 10. Това представлява 43%. Ремонтите са разделени по степен на важност. В първа степен (най-спешните) са 9 на брой от тях 8 са изпълнени, което означава, че 89% от спешните ремонти са изпълнени. Процента на неизпълнение е голям при ремонтите с по-нисък приоритет от II-ра и III-та степен, което е естествено. Това е и целта на приоритизирането им с приетите степени на важност. Първо се изпълняват ремонтите от I-ва степен, а останалите, ако има пари и време.

ТАБЛИЦА № 4

Степен на спешност	Значение	По план	%	Изпълнено	%	Не изпълнено	%	% в степента изпълнено	% в степента НЕизпълнено
I	Мероприятия с най-висока степен на спешност, не търпящи отлагане – реализация до 1 година.	9	39.13	8	34.78	1	4.35	88.89	11.11
II	Мероприятия с висока степен на важност, търпящи не дълго отлагане – реализация до 2 години.	3	13.04	0	0.00	3	13.04	0	100
III	Мероприятия, които търпят отлагане и могат да бъдат изпълнени след мероприятията от I-ва и II-ра степен – реализация повече от 2 години.	11	47.83	2	8.70	9	39.13	18.18	81.82
	ВСИЧКО:	23	100	10	43.48	13	56.52	43.48	56.52

III. ТЕКУЩИ РЕМОНТИ:

Текущи ремонти през 2019 година не са извършвани.

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

Т А Б Л И Ц А № 5

№ 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	27000	96.43	10024.07	35.80	-16975.93	-60.63
2	Аварийни ремонти	500	1.79	549.50	1.96	49.50	0.18
3	Текущи ремонти	500	1.79	0	0.00	-500.00	-1.79
	ВСИЧКО:	28000	100	10573.60	37.76	-17426.43	-62.24

Видно от **таблица № 5** от планираните 28000 лв. за ремонти са изразходвани 10573,60 лв. или с 17426,43 лв. по-малко. Това се дължи на факта, че много от ремонтите се изпълниха от програмата за безплатно саниране. Ако трябваше ние да плащаме тези пари щяха да се окажат съвсем недостатъчни.

Няма превишаване на разходите за ремонти като цяло, предвидени по бюджета на етажната собственост за 2019 година.

Управителният съвет е спазил рамката на годишния бюджет за ремонти, с което е изпълнил възложените му задължения от ЗУЕС и общото събрание на етажната собственост.

V. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ:

1. По време на санирането Управителните съвети на Сдружението на собствениците и етажната собственост направиха необходимото да опазят и да върнат отпадъчните метали и да получат парични средства от тях. На УС-ЕС бе платена водата, използвана по време на санирането, отчетена по контролен водомер. За получените пари са изготвени необходимите констативни протоколи, решения на УС на СС и ЕС и бяха внесени в касата на УС-ЕС. Предадени са с разписка на касиера за заприхождаване в касовата книга.

Специална благодарност следва да изкажем на членовете на Управителния съвет на Сдружението на собствениците **ЛЮБОМИР ЛОВЧЕВ** от ап. № 74, който организира безплатното товарене и транспортиране на

отпадъчните метали от санирането и на ЛИЛЯНА ТОДОРОВА от ап. № 59, която опази металите от кражба.

ТАБЛИЦА № 6

№	Източник	Количество	Получени пари в лева
1	2	3	4
1	Железни отпадъци от дограмата на стъблищните тераси, тръбите от парното в стълбчищната клетка и ламарините от покрива	4 460 кг.	1 336, 65
2	Железни отпадъци от входните врати	540 кг.	161, 80
3	За използвана обща вода	92 куб.м.	206, 00
	ВСИЧКО:		1 704, 45

2. Някои съседни задават въпроса кога ще се боядисва вътрешно блока и настояват то да бъде извършено бързо. За да се боядиса целия блок ще са необходими много пари, защото площта на стените и таваните е огромна. А майсторите изчисляват труда си на боядисан и шпаклован квадратен метър.

Досега политиката на УС по този въпрос бе, че живущите на всеки етаж сами си боядисват етажното фоайе, вместо да им се събират пари и да се боядисва целия блок организирано. Етажните фоайета бяха боядисвани от хората живущи на съответните етажи, а УС-ЕС боядисваше предверията и първия етаж, откъдето преминават обитателите на целия блок, за да стигнат до апартаментите си.

Ако се боядисва общо целия блок по направените изчисления трябва да бъдат боядисани около 2500 кв.м. x 6,00 лв./кв.м. (латекс 2 ръце) = 15 000 лева – само за труд. В тази сума **не влизат** корекции на шпакловката - 4лв/кв.м, грундиране 2 лв. за 1 кв.м. Ще е необходим латекс около 1000 кг., които разделени на баки от по 25 кг. правят 40 баки x 75 лева е равно на 3000 лева, само за латекс. Но това е без оцветител за латекса, грунд, гипс за шпакловка, четки, валяци, предпазващи дограмата залепващи ленти за боядисване, други консумативи и инвентар. Само дейността по облепване на дограмите и вратите със залепващите ленти (не ни е известно необходимото количество и тяхната обща стойност) е изключително трудоемка, а следователно и скъпа. Без стойността на изброените материали и дейности имаме 15 000 лв за труд и 3 000 лева за материали, което прави общо 18 000 лева. Като добавим и изброените не включените разходи, общата стойност на вътрешното боядисване със сигурност ще надхвърли 20 000 лева.

Преди да пристъпим към естетични подобрения за скриване на тръбите на парното в общите части и боядисването ще трябва да мине процеса на изграждане на апартаментните отоплителни тръбни системи, които се свързват във фоайетата и на стълбищата и там ще се кърти. Едва

след това е оправдано да се започва да се мисли и организира боядисване на блока.

3. В момента и на трите асансьора старите двигатели, повдигателни мехънзми, хранващи и управляващи ел. табла са подменени с нови в гаранция. На практика в асансьорното машинно помещение стари части и механизми няма. Стари са само кабините, но за тях ще мислим по-нататък. Засега може да им подменим износения балатум и да бъдат почистени стените им.

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 причини:

→ В наш интерес е да се експлоатират по време на гаранцията, за да покажат дефектите си, ако ги има. Ако възникнат повреди на монтираните по програмата за безплатно саниране части и механизми ще бъдат ремонтирани безплатно.

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

→ Осигурява се висока степен на удобство и комфорт за живущите, защото няма да чакат дълго време, а превозването им е гарантирано.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

(П)

/Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 19. 11. 2019 год.

Настоящият отчет е приет от
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № УС-ЕС 20 -51 от 10 .12.2019 г.

Настоящият отчет е приет от
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № ОС-ЕС- IV от 18.12.2019 г.