

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ
НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
В блок № 39, бул. «Дунав» № 4, гр. Пловдив
www.dunav4.eu

[Изх. № 25 / 07. 12. 2020 г.](#)

Д О К Л А Д

за дейността на Управителния съвет
на етажната собственост в блок № 39,
бул. “Дунав” № 4, гр. Пловдив
през 2020 година

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1.	Заглавна страница	
2.	Съдържание	
3.	Ремонти	
4.	Асансьори	
5.	Топлофикация	
6.	Хигиена	
7.	Пожарна безопасност	
8.	Сигурност	
9.	Благоустрояване	
10.	Финанси	
11.	Организационна дейност	

РЕМОНТИ

Съгласно чл.11, ал.1, т.8 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ ежегодно се приема план за ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата, който общото събрание на собствениците приема с решение.

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.

ВИДОВЕТЕ РЕМОНТИ са определени в допълнителните разпоредби на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) и Закона за устройство на територията (ЗУТ) и те биват:

- ➔ Неотложен ремонт
- ➔ Основно обновяване
- ➔ Основен ремонт
- ➔ Реконструкция
- ➔ Необходим ремонт
- ➔ Текущ ремонт

Плановите включват два основни вида ремонти: АВАРИЙНИ (неотложни) и ПЛАНОВИ (основно обновяване, основен ремонт, реконструкция, необходим ремонт, текущ ремонт).

Целта на нашия план не бе да теоритизира и точно да класифицира вида на ремонта, а да определи и приоритизира ремонтите, които се налага да бъдат извършени в жилищният ни блок.

Плана за ремонтите през 2020 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив с изх. № 28/ 20.11.2019 г. бе приет от общото събрание на собствениците с решение № ОС-ЕС-V/ 18.12.2019 година.

Съгласно този план и бюджета на етажната собственост за 2020 година бяха предвидени за аварийни ремонти 1000 лева, а за планови 22 000 лева.

От планираните общо 23 000 лв. за ремонти са изразходвани 11046,68 лв. или с 11953,32 лв. по-малко. През 2020 година са похарчени 48% от предвидената в годишния бюджет сума за ремонти.

От общо похарчените за ремонти 11046,68 лв., 10618,68 лв. са за планови ремонти и 428 лева за аварийни ремонти.

Ще разгледаме по-съществените ремонти извършени през 2020 година.

Решение № УС-ЕС 1-1/08.01.2020 г.

В първите дни на 2020 година беше закупен и монтиран нов контролен, двутарифен електромер за отчитане потреблението на ел.енергията на наемателя на помещение етажна собственост - фирма „Теразини“ ЕООД, тъй като старият се повреди и не отчиташе консумираната електрическа енергия, която първо се плаща от касата на Управителния съвет като общ ток, а в последствие на тримесечия се изчислява по контролния електромер с констативни протоколи, след което сумата се възстановява на касата на Управителния съвет.

За изпълнението на решението бяха отпуснати 58 лева.

Решение № УС-ЕС 1-5/08.01.2020 г.

В изпълнение на чл.11, ал.1, т.8 от Закона за управление на етажната собственост, общо събрание проведено на 18.12.2019 година прие „План за ремонтите през 2020 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 28/ 20.11.2019 година. В него бяха предвидени планови ремонти за изпълнение, с определена степен на спешност за всеки отделен ремонт от I-ва до III-та степен.

През месец януари 2020 година Управителният съвет извърши преглед на плана за ремонтите и набеляза най-спешните и възможни за изпълнение предвидени планови ремонти, които да проучи и да организира изпълнението им през първото тримесечие на 2020 година.

Посочваме определените ремонти:

№	Точка от плана	Ремонт
1.	4.1.1.	<i>Вътрешно боядисване на преддверията на двата входа и първия етаж</i>
2.	4.2.2	<i>Подмяна балатума на асансьорните кабини. Монтиране на нови алуминиеви лайсни. Почистване на кабините.</i>
3.	4.3.1.	<i>Реорганизация на видеонаблюдението, след свалянето на камерите по време на санирането. Една камера е счупена непоправимо, друга е повредена сериозно, ел. инсталацията е частично премахната. Наличните камери са с ниско качество и не могат да изпълнят предназначението си. Налага се да бъдат подменени с нови. Да бъде подобрен обхвата на видеонаблюдението и разположението на камерите. Да се закупят камери с по-добро качество на записа и съответното записващо устройство. Да се извърши подрязване на дърветата, с оглед ползването на камерите за наблюдение на периметъра на блока.</i>

№	Точка от плана	Ремонт
4.	4.3.2.	<i>Изваждане на панела за управление на системата за контрол на достъпа на северния вход на нивото на положената изолация.</i>
5.	4.5.1	<i>Реорганизация на разположението на пощенските кутии на първия етаж предвид свързването на отоплителните инсталации на апартаментите от първия етаж с водноотоплителната инсталация на блока. В случай, че няма място за монтиране на старите големи пощенски кутии във фойето на първия етаж да се закупят нови, малки пощенски кутии, които да се монтират пред северния вход или в преддверието на южния вход, като целта е пощенските кутии да се намират в част от блока със свободен достъп за пощальони и куриери. Ако на посочените места се окаже невъзможен монтаж, да се поставят на подходящо място във фойето на първия етаж.</i>
6.	4.5.5	<i>Изработване и монтиране на стационарни, метални изтривалки пред стълбищата на двата входа.</i>

Предвид усложнената ситуация в резултат на настъпилата ковид епидемия ремонтите за тримесечието се превърнаха в ремонти за годината, а и не всички, които беше предвидено да се извършат бяха извършени. До края на годината освен приетите с горепосоченото решение ремонти за изпълнение се извършиха и други, които посочваме по-долу.

Решение № УС-ЕС 1-7/08.01.2020 г.

След смяната на старата дограма на входните врати на блока по време на санирането, новомонтираните нямаха надпис на адреса на блока над тях. Често различни куриери, доставчици на храна, граждани търсещи съседите от блока питаха на кой адрес е сградата. Управителният съвет реши да се изпише адреса на блока над новите входни врати на блока – северна и южна. Това беше направено през месец януари.

За изпълнение на решението беше отпусната сумата от 75 лева.

Решение № УС-ЕС 2-12/28.01.2020 г.

В изпълнение на „План за ремонтите през 2020 г., приет от общото събрание на етажната собственост с решение № ОС-ЕС-V / 18.12.2019 г. на основание чл.11, ал.1, т.8 от ЗУЕС Управителният съвет реши да се извърши плановия ремонт от раздел III, т.4.5.5. за **изработване и монтиране на стационарни изтривалки пред стълбищата на двата входа на блока.**

С решение № УС-ЕС 1-5/ 08.01.2020 г. Управителният съвет определи този ремонт като приоритетен за изпълнение през първото тримесечие на 2020 година.

За изпълнение на това решение бяха отпуснати 364 лева - необходимата сума за материали и труд Изтривалките бяха изработени и монтирани през месец януари.

Решение № УС-ЕС 2-13/28.01.2020 г.

В изпълнение на „План за ремонтите през 2020 г. Управителният съвет реши да се извърши плановия ремонт от раздел III, т.4.3.2. за изваждане панела за управление на системата за контрол на достъпа на северния вход на нивото на положената при санирането изолация.

С решение № УС-ЕС 1-5/ 08.01.2020 г. Управителният съвет определи този ремонт като приоритетен за изпълнение през първото тримесечие на 2020 година.

Ремонта бе възложен и изпълнен от фирма „Елбраво“, която достави, монтира и поддържа системата за контрол на достъпа в сградата.

За ремонта беше отпусната сумата от 116 лева.

Решение № УС-ЕС 5-24/23.06.2020 г.

При санирането на блока в общите части бе монтирано енергоспестяващо осветление с лед лампи и датчици за движение . На първия етаж, преддверията и стълбищата пред двата входа еднократно се зареждат с 12 крушки. Оказва се че на първия етаж, за подмяната на изгорелите крушки от осветлението, за които отговаря управителният съвет, крушките изгарят за около 15 до 20 дни. Причина за това е голямото движение на първия етаж, честото автоматично включване и изключване на крушките. На следващите етажи няма информация да са изгорели крушки или поне така масово и често. Лед крушките не трябва да се заменят с други по-евтини с по-голяма консумация или нажежаеми жички, тъй като осветителните тела са пластмасови и са предвидени само за лед крушки с нисък ватаж и слабо нагряване. Ако нагряването е голямо могат да се разтопят или запалят. Това наложи да се закупят нови лед крушки за три зареждания.

Наложи се закупуване на луминисцентни тръби за монтираното осветително тяло в тоалетната на първия етаж, която се ползва от наемателите на етажна собственост в блока и от чистачката. Закупиха се 4 тръби. Две на мястото на изгорелите и две остават в резерв.

За изпълнението на решението бяха отпуснати 140 лева.

Следва да уточним, че Управителният съвет отговаря за подмяната на крушките на първия етаж, преддверията на входните

врати, над стълбищата на двата входа и фойетата на избените помещения. На останалите етажи, собствениците на апартаменти си подменят крушките във фойетата пред апартаментите.

Решение № УС-ЕС 5-25/23.06.2020 г.

На две от помещенията обща, етажна собственост – клуба на пенсионерите и счетоводния офис срещу клуба бяха изработени и монтирани комарници, тъй като през лятото влизат мухи, а при светнати лампи влизат множество други насекоми.

За изпълнение на решението беше отпусната сумата от 40 лева.

Решение № УС-ЕС 7-34/23.09.2020 г.

Извършен бе ремонт на осветителното тяло, осветяващо стълбището пред северния вход, тъй като през тъмната част от денонощието не може да се ползва пулта на системата за контрол на достъпа за въвеждане на кодовете за достъп, което пречи на живущите да ползват този вход. Липсата на осветление занжава усещането за сигурност у живущите в блока през тъмните часове на денонощието.

Повредата се оказва в комбинирания микровълнов сензор (за време, движение и светлина). Закупихме необходимия сензор и един в резерв, защото в блока има монтирани над 100 осветителни тела с такъв сензор. Ремонтът бе извършен от ел. техника от блока Иван Джурков срещу минимално заплащане.

За ремонта и сензорите бяха отпуснати 65 лева.

Решение № УС-ЕС 7-35/23.09.2020 г.

През месец септември беше извършен ремонт на стълбището пред южния вход за фиксиране на разлепените алуминиеви лайсни.

При ремонта на стълбището пред южния вход, извършен в края на 2019 година на всяко стъпало беше залепена по една ъглова алуминиева лайсна. Почти половината от тези лайсни се разлепиха частично. При преминаване по стълбището тропат и се местят. Можеха да спънат някой, а бе възможно и да ги доизкъртят и предадат на вторични суровини. Всяка една от тези двуметрови лайсни сме закупили за около 30 лева. През предстоящата зима, когато се чистят стълбите от сняг и лед ще се доизкъртят и тогава може да се компрометира новата облицовка от гранитогрес на стълбището.

Необходимо бе преди настъпване на зимния период да се извърши спешен ремонт и по-конкретно да се фиксират ъгловите лайсни на стъпалата на стълбището пред южния вход. При монтирането им е поставено недостатъчно или нискокачествено фиксиращо лепило.

Обсъжданият вариант за фиксирането им с дюбели и видии се отхвърли, тъй като при невнимателна, непрофесионална работа или използване на неподходящи инструменти може да се напукат или счупят плочите, в следствие на което, да се компрометира настилната през предстоящата зима от влага, сняг и лед.

Закупено бе висококачествено фиксиращо лепило, след което ремонта беше извършен.

Отпуснатата сума за ремонта бе 53 лева.

Решение № УС-ЕС 8-36/13.10.2020 г.

Подмяна на старите пощенски кутии с нови.

Жилищният ни блок участва в Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради (безплатното саниране) и като мярка по нея, утвърдена от общото събрание на Сдружението на собствениците в блока и общото събрание на етажната собственост, старата вертикална водноотоплителна инсталация (ВОИ) на парното бе преустроена в нова хоризонтална водноотоплителна инсталация (ВОИ), тръбите на която в общите части преминават през стълбищната клетка и етажните фойета.

След включването на апартаменти от първия етаж към новата ВОИ се наложи премахването на пощенските кутии от фойето, на което вече няма достатъчно свободна площ по стените, за да бъдат преместени модулите на пощенските кутии.

Пощенските кутии бяха силно амортизирани, морално и физически остарели, част от тях без вратички, други видимо многократно ремонтирани, някои без ключалки или с развалени такива, поради което вратите им стоят отворени. Имаше кутии със следи от изкъртени табелки с имена, които не са възстановени. Естетическият им вид като цяло бе незадоволителен.

Изключително важен момент бе това, че старите пощенски кутии са заключени във фойето на първия етаж, докъдето пощальоните нямат достъп. С това се обезсмисля съществуването им.

Поради големите размери на отделните пощенски кутии нямаше място в преддверията за преместването им, тъй като се изисква твърде много свободна площ (свободни стени), с която не разполагаме.

Към Управителния съвет бяха отправени настоятелни призови от живущи за възстановяване на пощенските кутии.

Подмяната на пощенските кутии с нови бе предвидено да бъде извършено през 2020 година съгласно Плана за ремонтите през 2020 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив с изх. № 28/ 20.11.2019 г., утвърден от общото събрание на етажната

собственост с решение № ОС-ЕС-V/ 18.12.2019 г. Ремонта е включен в раздел III-ти „Планови ремонти“, точка 4.5.1. на посочения план.

След обсъдена и приета оферта на фирма „ЗИНО ПБО“ ЕООД, гр. София, Управителния съвет възложи на тази фирма изработката, доставката и монтажа, тъй като предложените цени са в най-ниския ценови диапазон на пазара за този вид пощенски кутии.

На 04.11.2020 година фирмата достави и монтира новите пощенски кутии. Те представляват два модула с по 40 пощенски кутии разположени от вътрешната страна, в ляво и в дясно на входна врата на южното преддверие на блока. Зоната е със свободен достъп за пощальони и куриери.

Старите пощенски кутии, преди да бъдат изхвърлени бяха оставени пред южния вход в продължение на месец, за да може, ако някой желае да си свали табелките или бравите.

За подмяната на старите пощенски кутии с нови беше отпусната сумата от 2187 лева.

Решение № УС-ЕС 9-38/ 17.11.2020 г.

Преместване на светлинния сензорен бутон – „изход“ на северната входна врата на блока.

С включването на апартамент №1 към новоизградената хоризонтална водноотоплителна система мястото на свързване с инсталацията в общите части съвпадна с местонахождението на светлинния сензорен бутон – „изход“ на северната входна врата на блока, което наложи той да бъде преместен на ново достъпно място.

Ремонта беше възложен на фирма и извършен от фирма „Елбраво“ ООД, изградила и поддържаща системата за контрол на достъпа, тъй като светлинния бутон се явява част от системата.

За този ремонт бяха отпуснати 35 лева.

Решение № УС-ЕС 9-40/ 17.11.2020 г.

Закупуване и монтаж на съд за нежелани рекламни материали и поща.

На 04.11.2020 година в южното преддверие на блока бяха монтирани двата модула с новите пощенски кутии на блока. Факт е, че нежеланите рекламни материали и поща се изхвърлят от пощенските кутии направо на пода. В близост няма съд и място където да се събират.

Управителният съвет реши под единия модул на пощенските кутии да се монтира съд, прихванат за стената, в който да се събират нежеланите рекламни материали и поща от пощенските кутии.

За изпълнение на това решение бяха отпуснати 37 лева.

АСАНСЬОРИ

Като цяло поддържането на асансьорите е добро. Движат се и трите асансьора, нещо изключително рядко за жилищните блокове.

Поддържащата асансьорите фирма „Лифт трейд“ ЕООД е коректна и добре изпълнява задълженията си по договора за поддръжка.

През месец ноември бяха описани всички недостатъци по етажите като липсващи и повредени капачки на етажните бутониери за извикване на асансьорите, липсващи дръжки на вратите, буфери (механизмите задържащи вратите да не се блъскат) на вратите на избените етажи и светлинните табла над два от асансьорите на първия, които не показват вярно местонахождението на асансьорната кабина. Имаме обещанието, че ще бъдат отстранени, което вярваме, че ще бъде направено скоро.

Освен текущите ремонти, които както се казва се извършват в движение, през годината бяха извършени и следните по-значими ремонта на асансьорите:

Решение № УС-ЕС 3-17/06.02.2020 г.

В изпълнение на „План за ремонтите през 2020 г. в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 28/ 20.11.2019 г., приет от общото събрание на етажната собственост с решение № ОС-ЕС-V / 18.12.2019 г. на основание чл.11, ал.1, т.8 от ЗУЕС Управителният съвет реши да се извърши плановия ремонт от раздел III, т.4.2.2. за **подмяна балатума на асансьорните кабинни.**

С решение № УС-ЕС 1-5/ 08.01.2020 г. Управителният съвет определи този ремонт като приоритетен за изпълнение през първото тримесечие на 2020 година.

Ремонта беше извършен с устойчив на износване балатум и със специалното за този балатум устойчиво лепило.

За изпълнение на решението беше отпусната сумата от 675 лева.

Сумата бе заплатена от останалите пари за обновяване на асансьорите събрани през 2017 година от собствениците на апартаменти.

Решение № УС-ЕС 3-18/06.02.2020 г.

Извършени ремонтни дейности от фирма „Лифт трейд“ ЕООД, осъществяваща абонаментната поддръжка на асансьорите в блока, за привеждане в изправност на повредения малък-източен асансьор, срещу предоставяне на части от демонтираните стари двигатели и ел.табла на асансьорите.

След подмяната по време на санирането на двигателя и ел. таблото на спрения преди години, поради повреда, малък източен асансьор се оказва, че много други неща по него са за ремонт. За да тръгне асансьора трябваше да се извършат редица ремонти на обща стойност 1045 лева. Фирмата поддържаща асансьорите ни „Лифт трейд“ ЕООД предложи, ако искаме да извършат ремонтите за тяхна сметка, като в замяна им предоставим резервни части от демонтираните стари двигатели и ел. табла, които те могат да ползват за ремонти на други асансьори.

Фирмата извърши ремонтите и трябваше да се плащат. Представиха стокова разписка № 283/09.12.2019 г. с подробно описание на дейностите, които са извършили и тяхната стойност. Това не е фактура, тъй като ако се съгласим с предложението им няма да се плаща дължимата сума.

Управителният съвет на етажната собственост прие предложението на фирмата, поддържаща асансьорите ни „Лифт трейд“ ЕООД да не заплащаме ремонтите описани в посочената стокова разписка на стойност 1045 лева срещу предоставяне от наша страна на необходимите им резервни части от демонтираните стари двигатели и ел. табла на нашите асансьори.

По този начин бяха спестени 1045 лева от парите ни. Дори всички части да бяхме върнали на вторични суровини не можеше да получим тази сума.

ТОПЛОФИКАЦИЯ

Топлофикацията беше един от големите въпроси с които се занимаваше управителния съвет, тъй като се налагаше извеждане от експлоатация на старата вертикална водноотоплителна система на блока и въвеждане в използване на новоизградената по програмата за безплатно саниране хоризонтална водноотоплителна система (ВОИ), след извършено допитване (подписка) до собствениците в блока. За обявяване резултатите от подписката бе проведено и общо събрание. Резултата от подписката беше, че парното остава и ще се използва новоизградената хоризонтална ВОИ.

Като всяко ново нещо и новата ВОИ първоначално срещна мощна съпротива от някои хора, но в крайна сметка се надяваме след въвеждането ѝ в експлоатация и постигане намаляване на процента на сградна инсталация заедно с индивидуалното отчитане на потреблението, централното парно отопление да стане отново изгодно и привлекателно за повечето хора в блока. При повече абонати, услугата ще стане по-евтина и достъпна.

Ще се спрем на по-важните решения приети от Управителния съвет през 2020 година, свързани с топлофикацията:

Решение № УС-ЕС 1-3/08.01.2020 г.

Прие се решение за одобряване таблицата с графите за подписката за топлофикацията на блока, в изпълнение решение № ОС-ЕС-I /18.12.2019 г. на общото събрание на ЕС

Общото събрание на етажната собственост прие решение № ОС-ЕС-I /18.12.2019 г. за провеждане на подписка по топлофикацията с два въпроса. Първият, да има или да няма централно парно отопление и вторият, коя система на отопление да бъде използвана, новата – хоризонтална отоплителна система или да продължи използването на старата - вертикална отоплителна система?

Отчитайки особената чувствителност на всички живеещи в блока по тази тема Управителният съвет се постара да създаде безупречна организация за провеждане на подписката, в т.ч. точно съобразяване графите в таблицата за подписката с решението на общото събрание.

Управителният съвет одобри таблица с графите за подписката по топлофикацията, която беше предвидено да се проведе в периода от 15 януари до 31 март 2020 година. Подписката се проведе от от членовете на управителния съвет на етажната собственост, като бяха издирени всички собственици без изключение и бе взето мнението им по двата посочени по-горе въпроса на подписката.

Управителният съвет започна подписката на 15 януари и не успя да я приключи в предвидения срок до 31 март 2020 година, а бе приключена на 07 юни 2020 година, когато даде мнението си и последния от собствениците в блока.

Решение № УС-ЕС 5-22/23.06.2020 г.

Обявяване резултатите от проведената подписка за топлофикацията на блока и свикване общо събрание на етажната собственост по въпроса.

Общото събрание на етажната собственост прие решение № ОС-ЕС-I /18.12.2019 г. за провеждане на подписка по топлофикацията с два въпроса. Първият, да има или да няма централно парно отопление и вторият, коя система за отопление да бъде използвана, новата – хоризонтална отоплителна система или да продължи използването на старата - вертикална отоплителна система?

УС на етажната собственост прие решение № УС-ЕС 1-3/08.01.2020 г. относно: Приемане решение за одобряване таблицата с графите за подписката за топлофикацията на блока, в изпълнение решение № ОС-ЕС-I /18.12.2019 г. на общото събрание на ЕС.

В периода от 15 януари до 07 юни 2020 година, когато последният собственик заяви мнението си, беше проведена подписката за топлофикацията на блока.

УС разгледа подробно подписката и заявените срещу подпис мнения на 100% от собствениците на апартаменти, преброи и обобщи изразените мнения, анализира наличните данни и обявяви следните резултати от проведената подписка:

ЗА ЗАПАЗВАНЕ ИЛИ ПЪЛНО ИЗКЛЮЧВАНЕ НА ЦЕНТРАЛНОТО ТОПЛОСНАБДЯВАНЕ:

Съгласно чл.15 и чл.17 от ЗУЕС (Закона за управление на етажната собственост) процентите при гласуване се изчисляват на базата за идеалните части от общите части, вписани в нотариалния акт на всеки един апартамент и според заявеното желание в подписката.

→ Общ брой на апартаментите в блока - 79

→ Отговор «**ЗАПАЗВАНЕ**» НЕ искат изключване - 54 апартамента = 69%

→ Отговор «**ИЗКЛЮЧВАНЕ**» ИСКАТ изключване - 25 апартамента = 31%

Съгласно разпоредбата на чл.153, ал.2 от Закона за енергетиката, топлоподаването към абонатната станция на сградата се изключва, когато най-малко 2/3 от абонатите **са поискали и декларирали това писмено.**

Това означава, че 2/3 или 67% от всичко 79 апартамента или най-малко 53 апартамента от блока **трябва** да са поискали пълно изключване. В нашият случай, пълно изключване **са пожелали** собствениците на 25 апартамента, които представляват 31%.

Резултатът от подписката, съгласно посоченото законово условие за изключване на централното парно отопление е, че НЕ Е НАЛИЦЕ МНОЗИНСТВО ОТ 2/3 ЗА ИЗКЛЮЧВАНЕ ТОПЛОСНАБДЯВАНЕТО НА БЛОКА. ЦЕНТРАЛНОТО ТОПЛОСНАБДЯВАНЕ НА БЛОКА ОСТАВА.

РЕЗУЛТАТ ОТ ПОДПИСКАТА, ОТНОСНО ВИДА НА ОТОПЛИТЕЛНАТА СИСТЕМА, КОЯТО ДА СЕ ИЗПОЛЗВА СЛЕД КРАЯ НА ОТОПЛИТЕЛЕН СЕЗОН 2019-2020 ГОДИНА:

Съгласно чл.15 и чл.17 от ЗУЕС (Закона за управление на етажната собственост) процентите при гласуване се изчисляват на базата за идеалните части от общите части, вписани в нотариалния акт на всеки един апартамент и според заявеното желание в подписката.

→ Общ брой на апартаментите в блока - 79

→ Отговор «**НОВА**» инсталация - 43 апартамента = 55%

→ Отговор «**СТАРА**» инсталация - 36 апартамента = 45%

Видно от посочените резултати, МНОЗИНСТВОТО ПОЖЕЛА
НОВАТА ИНСТАЛАЦИЯ.

Управителният съвет единодушно прие и обявяви резултатите от „ПОДПИСКА на собствениците на апартаменти в блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив относно: Топлофикацията на блока, проведена от 15.01 до 07.06.2020 година и свика общо събрание на 09.07.2020 г. за обявяването и приемането ѝ.

Подписката бе публикувана на страницата на УС в интернет – www.dunav4.eu, за да е на разположение на интересуващите се.

Решение № ОС–ЕС–I/09.07.2020 г. на общото събрание

На 09 юли се проведе общо събрание на собствениците на което бе прието **решение № ОС–ЕС–I / 09.07.2020 г. за обявяване и приемане резултата от проведената подписка по топлоснабдяването на блока и вида на водноотоплителната инсталация (ВОИ), която ще се използва през следващите отоплителни сезони.**

Общото събрание прие следните решения по въпроса:

1. Приема за сведение и обявява резултатите от „ПОДПИСКА на собствениците на апартаменти в блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив относно: Топлофикацията на блока, проведена от 15.01 до 07.06.2020 година. Приложена към протокола на събранието.

2. Централното топлоснабдяване на блока остава.

3. Считано от 01.08.2020 г. да започне използването на новоизградената, хоризонтална водноотоплителна система. От посочената дата се преустановява ползването на старата вертикална водноотоплителна система, която излиза от употреба.

4. Изграждането на отоплителните инсталации в апартаментите да става по желание, инициатива и за сметка на собствениците им.

5. Управителният съвет да потърси и предостави координати за връзка с няколко фирми, които могат да изградят вътрешните инсталации в апартаментите, за ползване при желание от страна на собствениците в блока.

6. В целият блок да се монтират еднакъв тип, вид и модел дистанционни индивидуални топломери, закупени от топлинния счетоводител „Нелбо“, който разполага със съответния софтуер, за да обработва данните от тях.

7. Тепломерите да се закупуват и монтират за сметка на собствениците на апартаменти.

8. В срока по т.3 Управителният съвет да организира свързването на новата водноотоплителна система с абонатната станция.

Решение № ОС–ЕС–I/05.10.2020 г. на общото събрание
За получаване информация за енергопотреблението на
жилищната ни сграда.

Във връзка с актуализация на данни за техническия паспорт на санираната ни жилищна сграда, разпоредена от Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) от община Пловдив поиска от председателя на УС на етажната собственост и Сдружението на собствениците да представи обобщени данни за енергопотреблението (електроенергия и топлоенергия) на жилищната сграда по месеци за периода от 01.01.2017 г. до месец август 2020 година включително.

За да получи исканата информация председателя на УС подаде заявления до:

→ ЕВН България Топлофикация ЕАД с вх. № 8867595/27.08.2020 г.

→ ЕВН България Електроснабдяване ЕАД с вх. № 8867605/27.08.2020 г.

На 04.09.2020 година е получи имейл от ЕВН, в който се поставят условия и искат документи, за да бъде издадена необходимата писмена справка, класифицирана като платена услуга „Инфо тотал“, а именно:

1/ Протокол от общо събрание на собствениците, съдържащ решение за извършване/искане на справката.

2/ Нотариална заверка на протокола по т.1 или пълномощно от всички собственици.

3/ Упълномощено от общото събрание лице, което да иска и получава информация за енергийното потребление, доказано с решение, записано в протокол, изготвен съгласно изискванията на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

4/ Списък с имената на титулярите на партидите за електро- и топлопотребление, клиентските им номера и номерата на измервателните точки (ИТН).

Председателя на УС уведоми Община Пловдив за трудно изпълнимите изисквания на ЕВН и необходимостта от доста време, за да се изпълнят всички изисквания на ЕВН. От Общината са настояли да се предприемат необходимите действия за издаване на справката, въпреки прекомерните изисквания, които и те намират, че са прекалени. Заявили са, че не могат да искат тези данни вместо нас или от наше име.

От два закона сме задължени да имаме и поддържаме технически паспорт на жилищната сграда:

→ Закона за устройство на територията (ЗУТ) – чл. 176а, 176б и 176в.

→ Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) – чл. 11, ал.1, т.5 и чл.52;

По смисъла на §5, т.64 от ЗУТ "Технически паспорт на строеж" е документ, който включва техническите характеристики на елементите на строежа, свързани с изпълнението на основните изисквания по чл. 169, ал. 1 и 3, инструкции за експлоатация, обслужване, обследване, поддържане и ремонт и отразява всички извършени строителни и монтажни работи след въвеждането на строежа в експлоатация.

Като жилищна сграда възползвала се от възможността за безплатно саниране по Програмата за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради ни бе издаден безплатно и технически паспорт на сградата, но следва да подаваме необходимата информация за извършване анализ на енергийната ефективност, за да се установи постигнати ли са планираните параметри в следствие на извършените строително-монтажни работи.

Най-вероятно ще се изискват ежегодно данни за енергопотреблението на жилищната сграда, поне в петгодишния гаранционен срок след санирането. Това ще наложи ежегодно да се искат от енергийните оператори и предават на Общината посочените по-горе данни и справки. За да не се губи ценно време на хората от блока, като се провеждат ежегодно общи събрания само и единствено за възлагане искането и получаването от енергийните оператори на посочената информация, настоящото решение следва да действа и заанапред, т.е. да има постоянен срок. В тази връзка общото събрание реши: Да се иска от енергийните оператори и топлинния счетоводител („ЕВН България Топлофикация“ ЕАД, „ЕВН България Електроснабдяване“ ЕАД, „Нелбо“ АД) предоставяне на информация за енергопотреблението (електроенергия и топлоенергия) на жилищната ни сграда, като за целта определи председателя на Управителния съвет на етажната собственост Петър Масленишки за упълномощено лице на етажната собственост по въпросите на електроснабдяването и топлоснабдяването на жилищната сграда, до избиране на друго лице, с решение на общото събрание. Упълномощи го от името на собствениците на апартаменти в блока да иска и получава информация за енергийното потребление на жилищната сграда и отделните абонати в нея.

Решението е с постоянен срок на действие, до отмяната му.

Решение № УС-ЕС 9-39/ 17.11.2020 г.

В изпълнение решението на общото събрание на етажната собственост № ОС-ЕС-I от 05.10.2020 г. бяха отпуснати 229 лева за **заплащане таксата на ЕНВ** за поръчаната справка за енергопотреблението на блока, съгласно фактура № 6000074859 от 09.11.2020 г. Сумата е изплатена. Справката ни бе предоставена на 01.12.2020 година и беше изпратена на Община Пловдив.

Решение № УС-ЕС 10-41/ 01.12.2020 г.

Изолиране тръби на централното парно отопление в общите части на блока

На 24.11.2020 година беше пуснато централното парно отопление в блока по новоизградената по програмата за безплатно саниране хоризонтална водноотоплителна инсталация (ВОИ). В избата в подземния избен етаж се оказаха разменени тръбите влизаци/излизаци от абонатната станция, което наложи по наша молба (безплатно за нас) ЕВН да ги среже и завари по правилния начин. При извършване на тази дейност беше премахната изолацията на парчета и тя не може да се използва повторно.

Тези тръби се намират в подземния избен коридор и са извън зоната на отговорност на ЕВН, които отговарят само за абонатната станция, но не и за инсталацията в сградата. Тръбите са без изолация и излъчват денонощно голямо количество топлина в студения подземен избен етаж. Реализират се големи топлозагуби, които ще се начисляват към сградната инсталация и ще се плащат от всички апартаменти. Диаметъра на тръбите е голям Ф-90, с приблизителна дължина около 5 метра двойка тръби или общо 10 метра. Фирмата изпълнител на ВОИ – „Хоумгаз“ гр. Пазарджик е поставила изолиращ ръкав и си е свършила работата, изхарчила е парите необходими за това и е предала обекта. Заявяват, че са изпълнили обекта по проект. Считат, че нямат ангажимент в случая.

Предвид гореописаната ситуация и с оглед постигане целта на изграждането на хоризонталната ВОИ, а именно рязко намаляване на загубите, а от там и размера на сметките за сградна инсталация, следва да се извърши изолиране на неизолираните тръби и допълнително изолиране на тръбите на избените етажи и първия етаж, където е най-студено, тъй като вратите постоянно се отварят и става най-голямо течение и там загубите ще са най-големи и ще се отразят на сметките на всички в блока. Ефективността на положената по проекта изолация не е много висока, поради което на тези най-студени етажи трябва да подобрим и повишим ефективността на изолацията, за да постигнем поставените цели – намаляване на топлозагубите, намаляване размера на плащаните суми за сградната инсталация, повишаване топлинната ефективност на сградата.

Председателя на УС – Петър Масленишки е влязъл в контакт с фирма „ИЗОПЕЩ“ ООД гр. Пловдив, подизпълнител на ЕВН, извършваща изолацията на тръбите в абонатната ни станция, с молба за оглед и изготвяне на оферта за изолиране тръбите в двата избени етажа и първия етаж на блока.

След оглед и измерване на тръбите подлежащи на изолация е получена оферта № 134/ 01.12.2020 година на стойност 2147.52 лева без ДДС.

Използваният материал и изпълнението е най-доброто, което се предлага в момента, а това удовлетворява поставените цели за намаляване на топлозагубите ни.

Ремонта е предвиден за изпълнение по одобрения от общото събрание план за ремонтите за 2020 година под точка № 4.4.1.

Управителният съвет реши да се извърши изолиране на неизолираните тръби и допълнително изолиране на тръбите на водноотоплителната инсталация в общите части на двата долни избени етажа и първия етаж на жилищния блок, съгласно оферта № 134/ 01.12.2020 година на фирма „ИЗОПЕЩ“ ООД, гр. Пловдив срещу сумата от 2148 (две хиляди сто четиридесет и осем) лева. Изолираха се 36 метра тръби Ф-100 и 42 метра тръби Ф-60 или общо 78 метра тръби.

Решение № УС-ЕС 11-42/ 04.12.2020 г.

Зазиждане на дупки в абонатната станция с цел намаляване на топлозагубите.

Темата за топлозагубите е особено актуална през отоплителния сезон. Санирането на блока се извърши в името на топлинната ефективност и стремежа тя да се подобрява във времето. Намаляването на топлозагубите има и финансова страна, защото загубите се начисляват в сметките на всеки апартамент като сградна инсталация. Всички в блока желаят да се намали размера на тези суми. Точно в тази посока са усилията на Управителния съвет.

В абонатната станция при изграждане на новата хоризонтална отоплителна инсталация значително е разширена съществуваща дупка в стената между абонатната станция и подземния избен етаж. Сега тя е с размери около 70 x 40 см. и от там към студения избен етаж излиза голямо количество топлина, която определяме като топлозагуби. Подобен проблем съществува и по отношение на един отдавна нескопосано зазидан прозорец на абонатната станция към шахта на блока към бул. „Дунав“, в който зид има многобройни процепи през които излиза много топлина през зимата, която ние плащаме като топлозагуби. Тези дупки трябваше да се зазидат, за да намалим топлозагубите, а от там и сметките за сградна инсталация.

За изпълнението на ремонта за зазиждане на съществуващи дупки в стените на абонатната станция на жилищния блок с цел намаляване на топлозагубите бяха отпуснати 66,57 лева - за материали и труд.

ХИГИЕНА

Почистването на блока се осъществява от фирма „Агенция Николов“ ЕООД, съгласно сключения договор № 368 от 19.09.2016 година. Състоянието на хигиената е задоволително. Понякога има и забележки от съседите, които заявяват, че на техния етаж не се чисти редовно и качествено. Управителният съвет стигна до извода, че от ръководството на фирмата не упражняват системен и ефективен контрол над работещите в блока работници по почистването.

В тази връзка Управителният съвет прие **решение № УС-ЕС 1-8/08.01.2020 г.** за подобряване състоянието на хигиената в блока. Решено бе да се проведе среща с управителката на фирмата Ина Глухарска по въпроса. На проведената среща председателя на Управителния съвет постави въпроса за контрола и спазването на договора в частта му за вида, обема, качеството и периодичността на почистването на сградата. Глухарска обеща да завишат контрола и да подобрят качеството на работата. Месеци след срещата състоянието на хигиената бе добро, но постепенно започна да придобива постоянния си вид на не особено качествено почистване на всички етажи на блока. Почистват се редовно асансьорите, първия етаж и входовете към него, но на останалите етажи не винаги се спазва периодиката на почистване – метене и миене в определените в договора срокове.

Като се има предвид, че плащаме една сравнително ниска сума от 200 лева месечно за тази огромна сграда, считаме че и резултатът е задоволителен. За да бъде безупречно почиствано навсякъде би трябвало да наемем друга фирма с много високо качество на услугата, но и с много високи цени, които не е изгодно да плащаме, тъй като разходите на блока не са никак малко и би довело до увеличаване на събираните месечни такси, което никой не желае.

Управителният съвет счита, че проблема ще се реши с намиране и системно прилагане на подходяща форма на текущ контрол на извършваното почистване в сградата и от наша страна.

2020 година бе белязана от всестранните проблеми породени от КОВИД епидемията. Стремежа да УС бе да се вземат възможните мерки за снижаване възможността за разпространяване на заразата в нашата жилищна сграда.

Националният оперативен щаб за борба с пандемията препоръча три основни превантивни мерки – дистанция (социална изолация), дезинфекция и дисциплина за прилагането на първите две мерки. Докато за социалната изолация и дисциплината отговорността е лична, то за дезинфекцията в общите части, Управителният съвет реши да вземе спешно мерки.

Управителният съвет с решение **№ УС-ЕС 4-21/03.04.2020 г.** прие следните противоепидемични мерки:

1. Поиска от почистващата фирма „Агенция Николов“ ЕООД да ползва завишено количество дезинфектанти при почистване на блока по време на извънредното положение.

2. Управителният съвет организира два пъти в седмицата пръскане с дезинфектант на асансьорните кабинни, първия етаж, предверията на входовете и стълбищата пред входовете и тези към първия етаж, както и десетия (избен) етаж.

3. За осигуряване на дезинфекцията отпусна 108 лева за закупуване на дезинфектант.

4. За качествена дезинфекция в необходимата концентрация на посочените площи отиват три шишета от по един литър тризон, който е препарат с бактерицидно, фунгицидно и вирусоцидно действие за дезинфекция на всички водоустойчиви повърхности в обекти с обществено предназначение. Има и почистващ ефект.

5. Постави се съобщение на таблото в южното преддверие с призив към живущите в блока периодично да дезинфекцират на етажите си асансьорните врати и пода на фойетата.

Решение № УС-ЕС 5-23/23.06.2020 г.

Борба с гризачите в долните избени етажи.

През месец май Валентин Вътов от ап. № 13 е информирал председателя на УС, че изключително много са се размножили плъховете в подземния избен етаж, а коридорите са покрити с изпражненията им. Подобно е положението и в абонатната станция, където при санирането за прекарване тръбите на новата отоплителна инсталация бе разкъртената стената между подземния избен етаж и абонатната станция. През получилия се голям отвор около тръбите безпрепятствено преминават плъхове, които поставят в опасност ел. инсталацията и кабелните връзки на електронните уреди в абонатната станция.

Разрастването на популацията на плъховете може да доведе до придвижването им нагоре по етажите и разпространяване на силно заразни болести в блока. Управителният съвет отпусна 100 лева за справяне с проблема. 70 лева от тях бяха за закупуване на отрова за плъхове за двукратно зареждане през няколко месеца на двата долни

избени етажа на блока и 30 лева за заплащане за почистване на общите избени коридори и фойета на тези етажи.

В момента ситуацията е овладяна, но плъховете излизат от канализационните отвори в избата и се размножават там. Необходима е система борба. Заложена отрова губи свойствата си, когато се наводнява подземния избен етаж, а това става няколко пъти в годината, когато има проливни дъждове и градската канализация връща вода в най-ниската точка – подземния избен етаж.

Решение № УС-ЕС 7-31/23.09.2020 г.

Пръскане на долните избени етажи с препарат срещу хлебарки и бълхи.

В Управителния съвет постъпиха сигнали от собственици и обитатели на апартаменти, че в долните избени етажи има много хлебарки и бълхи, които се придвижват нагоре по етажите. Предлагат спешно да се пръска срещу тях.

Управителният съвет извърши пазарно проучване в резултат на което установи, че най-подходящ за случая е комбинирания препарат „АЙКЪН“, който е предназначен за борба с хлебарки, бълхи, дървеници, кърлежи, мухи, комари и членестоноги.

Отпусна 55 лева за закупуване на необходимото количество от препарата за двукратно третиране на двата долни избени етажа. Пръскането бе извършено безвъзмездно от председателя на УС.

ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ

Гасенето на пожари във високи блокове, на високи етажи е изключително трудна, рискована, а често пъти и невъзможна дейност. Необходимо е възникналите пожари да се потушават по възможно най-бързия и ефективен начин, за да не се разрастват и да не обхващат съседни апартаменти, етажи или цялата сграда. В това отношение бързината и ефективността на първоначалните действия е от особено значение. Всичко това определя голямата важност на този въпрос.

Към момента състоянието на наличните ни противопожарни средства и мерки е следното:

Изградената пожароизвестителната система е в изправност. Етажните противопожарни табла са оборудвани със струйници и шлангове (противопожарни маркучи).

През 2020 година главно поради сложната ковид ситуация и с оглед икономия на средства не бе извършена задължителната ежегодна проверка на наличните 3 броя пожарогасители, изправността и налягането на противопожарните кранове в етажните противопожарни табла.

Последната проверка на пожарогасителите и изправността и налягането на противопожарните кранове бе извършена с протокол от лицензирана фирма през месец януари 2018 година в изпълнение на задължително предписание на Трета РСБЗН-Пловдив направено на 31.07.2017 година.

Необходимо е през 2021 година да се извърши проверка на пожарогасителите и противопожарните кранове, за да сме сигурни, че са изправни и годни за употреба.

В изпълнение на посочените предписания бе премахната вратата на заградената част от фойето на 12-тия етаж пред апартаменти №53 и №54. Последното заграждение на етаж 15 пред апартаментите №68 – сем. Доневи и №69 – сем. Чеканови не е премахнато, но и те следва да го отстранят, като бяха премахнати от другите апартаменти, които незаконно бяха изградили такива.

Необходимо е да се премахнат всички предмети и вещи по стълбището, етажните фойета и избени коридори, което се явява едно от основните противопожарни изисквания.

СИГУРНОСТ

Системата за сигурност в блока включва няколко основни елемента, които Управителния съвет се стреми да поддържа на добро ниво, а именно:

- ➔ системата за контрол на достъпа
- ➔ системата за видеонаблюдение
- ➔ охранителното осветление около блока
- ➔ насърчаване на бдителността на съседите ни.

Решение № УС-ЕС 3-15/06.02.2020 г.

Смяна на кодовете за системата за контрол на достъпа (СКД) в блока.

Системата за контрол на достъпа работи вече 10 години с възможност за отваряне на вратите по три начина – с чип, с код и

чрез бутон на домофоните в апартаментите. Най-проблемни се явяват кодовете, които могат да се разпространяват безконтролно и да се ползват по всяко време от неизвестен и неограничен брой хора с различни намерения. Това е потенциалната опасност, която трябва да имаме предвид и да вземем мерки за ограничаване на отрицателните последици.

По време на почти едногодишното саниране на блока много от живущите са предоставяли кодовете си на майстори, някои с криминално минало, които са работили в апартаментите им. Има информация за влизане на такива лица в блока, месеци след приключване на санирането със съобщен им код по време на санирането. В края на месец октомври 2019 година санирането приключи, но посочените лица продължават да влизат в сградата, което е неприемливо и влошава нивото на сигурност.

Общото събрание на етажната собственост прие решение № ОС-ЕС-V/ 20.12.2016 г. за ежегодна смяна на кодовете към 1-ви март. Сегашните кодове са сменени през месец март 2017 година. Смяната на кодовете допринася за повишаване сигурността на живеещите в блока хора и тяхното имущество.

На основание горното Управителният съвет прие решение и смени кодове на системата за контрол на достъпа в жилищният ни блок на 02 март 2020 година. Живущите в блока бяха предварително информирани за новите им кодове. Смяната на кодовете се извърши срещу 50 лева от фирма „Елбраво“, която монтира и поддържа системата за контрол на достъпа в блока.

Решение № УС-ЕС 5-26/23.06.2020 г. и решение № УС-ЕС 6-29/03.07.2020 г.

Доставка и монтаж на система за видеонаблюдение.

Извършването на този ремонт се наложи защото по време на санирането на практика старата система беше унищожена. Въпреки настояванията да се внимава да не се зазидат инсталациите (кабелите за хранване и тези свързващи камерите със записващото устройство) се установи, че са оставени на 2-3 места кабели за камерите, но хранващите бяха зазидани. При свалянето на камерите се оказа, че няколко са паднали и са непоправимо повредени. Самите камери са с ниско качество на записа, стари, морално и физически остарели, амортизирани, не могат да изпълнят предназначението си. Те са аналогови, а сега се използват цифрови.

В Плана за ремонтите за 2020 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив с изх. № 28/ 20.11.2019 г., приет от общото събрание на етажната собственост с решение № ОС-ЕС- V / 18.12.2019 г., точка 4.3.1. предвижда реорганизация на видеонаблюдението, подмяна на камерите с нови, подобряване на обхвата на видеонаблюдението и разположението на камерите. Закупуване и монтаж на камери с по-добро качество на записа и съответното записващо устройство.

С горните решения Управителния съвет реши доставката и монтажа да се възложи на достатъчно авторитетна фирма, известна с висок потенциал и качество на работа. Спряхме се на фирма „АНДИ“.

На поставеното от нас задание, фирма „АНДИ“ представи добра оферта за доставка и монтаж на нова видеосистема, която включва основно ново окабеляване, 13 броя камери, 32 канално записващо устройство, комуникационен шкаф с охлаждащи вентилатори и други, всичко на стойност 5143,52 лева. 24 месеца гаранция. На 27.07.2020 година видеосистемата беше приета за експлоатация с протокол и функционира безпроблемно.

С оглед осигуряване на качествен запис е необходимо подрязване на дъветата през южната фасада на блока.

БЛАГОУСТРОЯВАНЕ

Основната дейност през годината беше насочена вътре в блока, защото имаше много и важни и неотложни за решаване проблеми. Не остана много време и средства за работа около блока, но все пак най-неотложните неща бяха свършени. Ето и приетите решения в тази връзка.

Решение № УС-ЕС 5-27/23.06.2020 г.

Боядисване на пейки около блока.

На източната страна пред северния вход на блока имаше пейка с изгнили и счупени дъски, за подмяната на които председателя на подаде молба до кмета на района. От старите дъски оставиха две, а останалите от седалката и облегалката бяха подменени с нови, които не бяха боядисани месеци наред. Освен това другите три пейки монтирани пред северния вход и около 10-11 пейки в зоната за отдиш на блока на юг не са боядисвани от няколко години и се нуждаят от освежаване. Боята на много места е паднала и се е показала

незащитена от влага и гниене дървесина. По тази причина пейките пред северния вход следва да бъдат боядисани, за да се запазят и използват по-дълго, да се подобри естетичният им вид, а и да е приятно на живущите да ги ползват. Останалите пейки – в зоната за отдих да се боядисат до изчерпване на закупената боя.

Управителният съвет отпусна 46 лева за закупуване на боя, валяк и четка.

Решение № УС-ЕС 7-33/23.09.2020 г.

Закупуване на маркуч за поливане на цветните и зелени площи около блока.

Преди повече от 6 години е закупен маркуч за поливане на цветните и тревни площи около блока. Същият е амортизиран, недостатъчно дълъг, за да се достигнат всички места за поливане около блока. Двете наши поливни шахти, намиращи се западно от блока се ползват от нашите съседи - едната от Софка Мънчева, а другата от Атанас Иванов. Иванов се мъчи да полива с няколко метра маркуч. Двете поливни шахти следва да се оборудват с нови и достатъчно дълги маркучи. Управителният съвет имаше за цел да работи за създаване на благоприятни условия на ентузиастите, работещи безплатно за добрия вид на околблоковото ни пространство, поддържайки цветните и зелени площи. Воден от това убеждение УС закупи 40 метра устойчив и подходящ за многогодишна експлоатация гумено-текстилен маркуч на стойност 102 лева.

ФИНАНСИ

В изпълнение разпоредбите на чл.11, ал.1, т.4 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ и чл.87 до чл.89 от Правилника за вътрешния ред ежегодно се приема БЮДЖЕТ за управлението, поддръжката на етажната собственост и местата за общо ползване на блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив. Бюджетите се приемат през месец декември на общо събрание и се отнасят за следващата календарна година.

БЮДЖЕТ ЗА ГОДИНА	ПРИХОДИ	РАЗХОДИ	ОСТАТЪК
2020	60280	41535	18 745

Бюджета за 2020 година имаше за цел да планира, разпредели и осигури необходимите средства за осъществяване на предвидените дейности за управление и поддръжка на етажната собственост.

Общото събрание възложи с решение изпълнението на бюджета на Управителния съвет на етажната собственост.

В изпълнение на бюджета, плана за ремонтите и другите дейности в жилищната сграда бяха приети редица решения по които се налагаше разходване на парични средства. Когато паричните средства в касата са недостатъчни с решение на Управителния съвет се изтегляха необходимите суми от сметката на Управителния съвет в Пощенска банка.

В изпълнение решенията на Управителния съвет през 2020 година от банковата сметка бяха изтеглени следните суми:

№	Решение на УС	Изтеглена сума от банковата сметка за изпълнение решенията на УС
1.	№ УС-ЕС 1-11/ 08.01.2020 г.	927 лв.
2.	№ УС-ЕС 2-14/ 28.01.2020 г.	480 лв.
3.	№ УС-ЕС 4-20/ 03.04.2020 г.	3900 лв.
4.	№ УС-ЕС 5-28/ 23.06.2020 г.	6168 лв.
	ВСИЧКО:	11 475 лв.

По – важните решения в областта на финансите през 2020 година бяха следните:

Решение № УС-ЕС 4-20/03.04.2020 г.

Спиране събирането на индивидуални месечни парични вноски/такси по време на извънредното положение, обявено във връзка с пандемията от ковид-19. Осигуряване средства за текущите плащания на етажната собственост.

Извънредното положение, въведено заради епидемията, причинена от коронавируса КОВИД-19 и ограничителните мерки, произтичащи от него, стремежът на хората да се предпазят от заразата по време на епидемията водеха до неплащане на индивидуалните месечни парични вноски (ИМПВ) на касиера, което е разбираемо.

Списъка на неиздължените ИМПВ за месец февруари показваше, че 43 месечни вноски на стойност 344,20 лева не са платени.

Вземайки предвид посочените факти, очерталата се тенденция и спазвайки препоръките на Националния оперативен щаб за социална изолация Управителният съвет реши, че е целесъобразно за времето на извънредното положение да не се събират от касиера месечни парични

вноски от живущите, а след отмяната му, да се съберат и за месеците през които не са били събирани.

Средномесечните регулярни разходи за етажната собственост са в размер на 1300 лева. Необходимо бе да се осигурят средства на касиера от банковата сметка на етажната собственост за три месеца – април, май и юни. Изтеглени и заприходени в касата бяха 3900 лева, с които се извършваха разплащанията през месеците, когато не се събирата месечните вноски.

Решение № УС-ЕС 7-32/23.09.2020 г.

Подновяване на договорите сключени преди 2010 година с наемателите на етажна собственост.

Управителният съвет установи, че има договори за отдаване под наем на етажна собственост, които са подписани преди 10 години и реши те да бъдат подновени при същите условия.

ОРГАНИЗАЦИОННА ДЕЙНОСТ

През годината се проведеха 11 заседания на Управителния съвет на етажната собственост за разглеждане и решаване проблеми от различни сфери на живота в жилищната сграда. Приети бяха 42 решения.

Организираха се и се проведеха 2 общи събрания, а до края на календарната година предстои провеждането на още едно през месец декември.

Управителният съвет се занимаваше с всички възникнали проблеми в общите части на блока. Проучваше ги и ги разглеждаше всестранно. Стараеше се да взема най-добрите възможни решения. Решенията на УС са с констативна и разпоредителна част, което дава възможност не само да се разбере какво е решил Управителния съвет, но и защо го е решил и при какви възможности и обстоятелства е действал. Като управителен съвет считаме, че се справихме добре с възложените от общото събрание и ЗУЕС задачи.

Управителният съвет има за свой приоритет прозрачността в работата си и затова поддържа страница в Интернет (www.dunav4.eu), където публикува всяко решение на управителния съвет и общото събрание, осигурявайки по този начин достъп до тях на собствениците и обитателите от блока. Това е добра дългогодишна традиция, гарантираща максималната възможна прозрачност на управлението. Предоставя се свободен достъп до всички решения на управителните съвети на етажната собственост и Сдружението на собствениците в блока, както и решенията на контролните съвети и общото събрание.

През 2020 година в изпълнение на **решение № УС-ЕС 1-6/08.01.2020 г. бе заплатена годишна такса за домейн и хостинг за сайта** на Управителния съвет в Интернет (www.dunav4.eu) в размер на 118 лева.

Решение № УС-ЕС 3-19/06.02.2020 г.

Размножаване на бланки за книгата на етажната собственост (домовата книга).

Управителният съвет констатира, че някои апартаменти в блока бяха продадени и имат нови собственици, други се дават под наем и сменят наемателите си често. Освен това много от бланките са попълвани преди много години, от тогава досега са променени обитатели на апартаментите, има и починали хора.

За да се поддържа актуална книгата на етажната собственост (домовата книга), а това е наше задължение по чл.7 от ЗУЕС, трябваше да имаме в наличност бланки за попълване при промени, а такива няхаме. Една бланка съдържа два листа, копирани двустранно с четири страници таблици. Управителният съвет отпусна 5 лева и размножи 30 екземпляра от бланките за да бъдат предоставени на апартаментите, в които има промяна на обитателите.

Решение № УС-ЕС 7-30/23.09.2020 г.

При подготовката на общите събрания Управителния съвет стриктно спазваше Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Освен общата покана, изискваща се по закон, се изготвяха и допълнително индивидуални покани за събранията към които се прилагаха и проектите за решения по точките от дневния ред на събранието, за да може всеки да е предварително информиран какво се предлага за обсъждане и решаване, за да формира предварително своята позиция за събранието.

С поставяне на поканата за събрание на таблото за съобщения, материалите за обсъждане и приемане на предстоящото събрание се публикуват и на страницата на УС в Интернет за свободен достъп.

След провеждане на събранието се размножават решенията и осигурява екземпляр за всеки апартамент, като се пуска брошура А5 във всяка пощенска кутия, за да е информиран всеки от блока какви решения са приети на събранието, ако не е имал възможност да присъства.

Както споменахме по-горе всички решения на общите събрания са публикувани на страницата на УС в Интернет.

С решенията на Управителния съвет за свикване, подготовка и провеждане на общи събрания на собствениците се отпуснаше необходимата сума за размножаване на посочените по-горе материали.

През изтичащата 2020 година УПРАВИТЕЛНИЯТ СЪВЕТ /УС/ на етажната собственост в блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив, избран с решение на общото събрание № ОС-ЕС-VII/18.12.2019 год. работи в състав:

- ➔ Петър МАСЛЕНИШКИ от ап. № 73 – председател
- ➔ Веска БОГОЕВА от ап. № 47 - член
- ➔ Любомир ЛОВЧЕВ от ап. № 74 – член

Управителният съвет осъществяваше своята дейност с високо чувство за отговорност. Установеният положителен микроклимат в ръководния орган допринасяше за задълбочено обсъждане и своевременно решаване на поставените за разглеждане проблеми при най-голяма полза за общия интерес на живущите в блока граждани. Личните делови качества, умения и компетентности на членовете бяха от голяма полза за работа на УС.

Оценяваме дейност на Управителния съвет през 2020 година като добра.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА
ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ:

(п)
(Петър Масленишки)

Гр. Пловдив, 07.12.2020 год.

Настоящият доклад е приет от
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение УС-ЕС 12-43 от 08.12.2020 г., т.4.1.

Настоящият доклад е приет от
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № ОС-ЕС-I /17.12 .2020 г.