

**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 2020 ГОДИНА**

**УВАЖАЕМИ СЪСЕДИ, ЧЛЕНОВЕ НА СДРУЖЕНИЕТО НА**  
**СОБСТВЕНИЦИТЕ В БЛОКА,**

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

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

От учредяване на Сдружението до момента изтекоха три мандата на Управителния съвет:

- първият мандат: от 03.02.2015 до 20.12.2016 год.
- вторият мандат: от 20.12.2016 до 20.12.2018 год.

→ третият мандат, който изтича сега и го приключваме с настоящия отчет на УС е от 20.12.2018 година до 20.12.2020 година.

Действащият **управителен съвет** с двугодишен мандат бе избран от общото събрание на Сдружението, проведено на 20.12.2018 година работи в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Петър Масленишки от ап. № 73

ЧЛЕНОВЕ: 1. Лиляна Тодорова от ап. № 59

2. Любомир Ловчев от ап. № 74

В изпълнение разпоредбите на ЗУЕС, Сдружението бе регистрирано в регистъра на район „Северен“, Община Пловдив и в Агенцията по вписванията в регистър „БУЛСТАТ“ на 12.02.2015 г. с № 176822519.

Член 32, ал.5 от ЗУЕС определя, че общо събрание на сдружението на собствениците (СС) се провежда най-малко веднъж годишно.

На 18 декември 2019 година Управителния съвет на Сдружението отчете първата година от мандата си с отчет, така както предвижда закона. С него се отчете изпълнението на основната цел заради която бе създадено Сдружението, а именно така нареченото саниране на блока или по-скоро реализиране на енергоспестяващите мерки, за които кандидатствахме по Националната програма за енергийна ефективност на многофамилните жилищни сгради (НПЕЕМЖС), одобрени от одиторите и община Пловдив.

Ще припомним по-важните факти, тъй като санирането на жилищният ни блок е най-големият ремонт в 30 годишната му история, продължил повече от 10 месеца и бе извършен през първата година на този мандат на УС.

Санирането бе възложено от Община Пловдив, чрез обществена поръчка на **ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“**, **БУЛСТАТ: 177149627** с членове „ЕКО-ХИДРО-90“ ООД, ЕИК: 112580619; „СКА-2007“ ЕООД ЕИК: 160111013. Общата му стойност възлиза на 1 359 548, 21 лева с ДДС. Без ДДС - 1 132 956, 84 лева, а ДДС-то е 226 591, 37 лева. Средно на апартамент се падат по 17 209 лева.

По-подробна информация за изпълнените мерки е дадена в отчета на УС за 2019 година, публикуван на страницата на УС в Интернет: [www.dunav4.eu](http://www.dunav4.eu)

Сега следва да отчетем втората година от мандата на този Управителен съвет – 2020 година, т.е. първата година след санирането на блока.

Управителният съвет се занимаваше с възникнали след ремонта, в срока на петгодишната гаранция дефекти.

Оказа се, че фирмата спечелила поръчката ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ много трудно реагира на рекламации на

ремонта, тъй като всички дейности са възлагани на подизпълнители, а това усложнява отношенията и комуникацията, особено след като вече са се разплатили помежду си и работят на други обекти.

Оставаме с впечатлението, че тези фирми са на принципа „пито – платено“. Считат, че след като е приключила работата им не следва да се занимават повече с този обект. При отправяне искане за отстраняване на недостатъци в гаранционния срок разтакават нещата, колкото е възможно, за да се забравят във времето или питат кой ще плаща?

След многократно устно поставяне на възникналите проблеми в продължение на 8 месеца след приключване на санирането пред техническия ръководител на обекта, като представител на фирмата изпълнител не последва нищо.

Тогава бе изготвено и изпратено писмо с изх. № 1/21.07.2020 година до г-н Иван Делчев – управител на **ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“** с копие до Община Пловдив, която се явява възложител, съгласно договора за обществената поръчка № 18ДГ765/24.08.2018 г.

В писмото посочихме, че в периода на гаранцията възникнаха следните проблеми, а именно:

1. Входните врати на блока:

→ Южна входна врата – още през втората седмица, след приключване на санирането, дръжката на вратата пропадна в долно положение. За да се върне в нормалното си положение, трябва да се избутва нагоре ръчно.

→ Северна входна врата – изпаднаха части от фиксиращия механизъм на неотварящата се част /крило/ на вратата.

2. На единият вертикал на монтираната нова водосточна тръба на южната фасада на блока, западно от южния вход на сградата, тръбата бе разкачена на следните 3 места:

→ Между първи и втори етаж – паднала е част от тръбите с колената;

→ Между втори и трети етаж – разкачена;

→ Между осми и девети етаж – разкачена, вече два пъти възстановявана, но в последствие се разкачва отново.

3. Преди започване на санирането на северната фасада (северозападния ъгъл) на блока имаше монтиранта луксозна улична табела с информация за името на булеварда, която е общинска собственост и дава информация на граждани и гости на града за това на коя улица/булевард се намират. Тази табела бе снета при санирането, ние я съхранявахме и помолихме да бъде отново монтирана на мястото си.

От поставените проблеми частично бяха изпълнени някои от тях. Дръжката на южната входна врата не е ремонтирана. Тръбата на новоизградената водосточна тръба на вертикала, разположен западно от южния вход, пак е разкачена между 8 и 9 етаж. За това място сме ги викали поне 3 пъти. Правят ремонт и пак се разкачва.

Сериозен бе четвъртия поставен проблем, който отне месеци време и много усилия за решаването му, а именно, **кой ще свърже новата отоплителна инсталация с абонатната станция?**

След проведената подписка по решение на общото събрание, проведено на 18.12.2019 година на 09.07.2020 година се проведе общо събрание, което обяви резултатите от подписката и реши, считано от 01.08.2020 година старата водноотоплителна инсталация (ВОИ) да бъде изведена от експлоатация, като на нейно място се пусне в действие новоизградената хоризонтална ВОИ.

Имаше спор между фирмата изпълнител на санирането **ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“** и ЕВН, кой да свърже инсталацията, тъй като се касаеше за разходи на материали и труд. **ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“** отказаха да се ангажират с аргумента, че са изпълнили проекта и са подали тръбите на стената на абонатната станция и от там нататък ЕВН са длъжни да свържат инсталацията. Проекта не предвиждал и не финансирал саниращата фирма да свързва инсталацията. Ремонтът по изключване на старата и свързване на новата инсталация не е никак бърз, лесен и евтин. Свързан е с разходи, както споменахме по-горе. Нещата клоняха към това ние да плащаме, защото всеки излагаше сериозни аргументи, твърдеше, че е прав и не желал да поема финансови загуби.

Тъй като без изключване на старата ВОИ и включване на новата не можеше да започне изграждането на вътрешните отоплителни инсталации в апартаментите, по причина на това, че на много места трябваше да се премахнат старите радиатори и тръби, за да се поставят на тяхно място новите.

УС притиснат от времето, обстоятелствата, хората желаещи да започнат ремонта в апартаментите си, защото зимата настъпва и голямата вероятност, която се очертаваше да се плащат много пари за изключване на старата и включване на новата инсталация отправи многобройни и настоятелни молби пред влиятелни фактори в ЕВН, които накрая се съгласиха да финансират и извършат ремонта.

Изрязаха тръбите на старата ВОИ в абонатната станция, доставиха и завариха нови тръби Ф-90 към подадените на стената на абонатната станция тръби за свързване на новата хоризонтална ВОИ вътре в блока, разделена на ниска и висока зона. Когато започна пълненето на новата инсталация с вода се очерта следващ проблем. В тръбите нямаше достатъчно налягане и водата не можеше да стигне на

етажите на високата зона. Оказа се, че инсталациите са насочени грешно към абонатната станция. Тръбите за високата зона са вкарани в абонатната станция за ниската зона, а тези за ниската зона в абонатната станция за високата зона. Това не е без значение, тъй като за високата зона се подава двойно по-голямо налягане.

Най-лесното решение беше вътре в абонатната станция тръбите да се разменят, като се прекарат от абонатната станция на високата зона към абонатната станция на ниската зона, а тези от ниската към абонатната станция на високата зона. Това означаваше направеното от ЕВН да се изреже и всичко да започне отново при двойно по-големи разходи за материали и труд, а и след доста време.

Фирмата изградила хоризонталната инсталация „Хоумгаз“ гр. Пазарджик, подизпълнител на ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ първоначално твърдяха, че са подали/насочили тръбите съгласно проекта и отказваха да извършат ремонта. ЕВН заявиха, че вече са извършили неприсъщи разходи и повече няма да правят нищо. Ние инициирахме съвместно разглеждане на проекта (чертежите). Установи се, че „Хоумгаз“ гр. Пазарджик, не са спазили напълно проекта. Когато компетентни специалисти от ЕВН им посочиха грешката, заявиха готовност да направят ремонта, но ако ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ го плати. ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ заявиха, че обекта е приет без забележки и нямат ангажимент. Тогава председателя на УС Петър Масленишки ангажира Община Пловдив като възложител да окаже необходимото въздействие върху ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“, за да плати ремонта, тъй като изградената отоплителна инсталация не може да се използва, а е в гаранция. След намесата на Общината, ДЗЗД „Топлоизолация Пловдив 2016“ решиха да финансират ремонта и той бе извършен от „Хоумгаз“ гр. Пазарджик.

На 23.09.2020 година ЕВН източих водата от старата инсталация и прекъсна връзката ѝ с абонатната станция. Това означаваше, че тръбите пречещи за изграждането на новите отоплителни инсталации вътре в апартаментите можеха да се изрежат и да започне прекарването на вътрешните отоплителни инсталации. УС уведоми живущите за това със съобщение на таблото, както и лично собствениците на апартаменти заявили, че ще се включат към новата отоплителна инсталация.

За улесняване на собствениците на апартаменти, които нямат кой да им изгради апартаментните отоплителни инсталации, Управителният съвет предложи две фирми, които се оказаха и главните изпълнители на тези ремонти в блока.

Едната фирма ни я препоръчаха хора от ЕВН, след запитване от наша страна, а втората - съсед от блока, Йордан Колев от ап. №32.

Разходите по изграждането на вътрешните инсталации в апартаментите не бяха прекомерни. В зависимост от броя на

радиаторите, дължината и вида на монтираните тръби, плащаните суми се движеха в диапазона от 600 до 2000 лева.

Монтираните топломери, освен че са скъпи и през тях се отчита индивидуалната консумация, трябва да бъдат защитени и скрити с еднотипни шкафове, които предстои да поръчаме, след приключване на присъединяването на всички желаещи апартаменти.

На 24.11.2020 година ремонта за правилно свързване на новата отоплителна инсталация в абонатната станция приключи успешно и парното бе пуснато. Апартаментите, които бяха изградили вътрешните отоплителни инсталации започнаха да се отопляват, използвайки новата хоризонтална отоплителна инсталация в блока. Хората са доволни.

УС в контакт с НЕЛБО поиска преференциални цени, за колективно закупуване на топломерите, тъй като един от тях струва 340 лева. Нелбо ни предложиха официална оферта на преференциална цена от 279 лева за брой. Тепломерите са германски, с дистанционен отчет, от един вид и модел (**Qundis-Q-heat 5**), от един производител.

Събрахме парите от собствениците на апартаменти, които ще се включват и поръчахме на Нелбо, а те поръчаха доставката от Германия. След пристигане на поръчката, топломерите бяха получени от УС и раздадени на заплатилите ги собственици на апартаменти.

Управителният съвет направи справка във фирмата топлинен счетоводител на блока – „НЕЛБО“, колко апартамента са се отоплявали, използвайки старата отоплителна инсталация в края на последният ѝ отоплителен сезон 2019-2020 година. Установи се, че апартаментите са били 23. Тепломери закупили 29 апартамента. Всички се включиха към новата хоризонтална отоплителна инсталация, като един от тях ще се включи през следващия отоплителен сезон. Оказва се че абонатите сега са повече от преди.

Освен замяната на старата амортизирана отоплителна инсталация с нова, втората основна целта бе намаляване в пъти сметките за сградната инсталация, след като се премахват възможностите за кражби на топлинна енергия и се постига значително по-висока енергийна ефективност, като се намалят топлозагубите.

Управителният съвет съсредоточи вниманието и усилията си върху намаляването 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 финансова страна, защото загубите се начисляват в сметките на всеки апартамент като конкретна сума за сградна инсталация. Всички в блока желаят да се намали размера на тези суми.

В абонатната станция при изграждане на новата хоризонтална отоплителна инсталация значително е разширена съществуваща дупка в

стената между абонатната станция и подземния избен етаж. Тя бе с размери около 70 x 40 см. и от там към студения подземен избен етаж излизаше 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 имаше многобройни процепи през които излизаше много топлина през зимата, която ние плащаме като топлозагуби, чрез сметките за сградна инсталация. За да намали топлозагубите, а от там и сметките за сградна инсталация УС реши тези дупки в стените да бъдат зазидани.

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, както посочихме по-горе, 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 извън нея - в сградата. Тръбите бяха без изолация и излъчваха денонощно голямо количество топлина в студения подземен избен етаж. Реализираха се големи топлозагуби, които се начисляват към сградната инсталация и 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 парите предвидени 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 топлозагубите, а от там и размера на сметките за сградна инсталация, Управителният съвет реши, че следва 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, 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 „ИЗОПЕЦ“ 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 (общо 78 метра) е получена оферта № 134/ 01.12.2020 година на стойност 2147.52 лева без ДДС.

Използвания материал и изпълнението е най-доброто, което се предлага в момента (изолация от минерална вата б=50 мм с обемно тегло 80 кг/м<sup>3</sup>, фабрично каширана с поцинкована рабицова мрежа и алуминиево фолио), което удовлетворява поставените цели за намаляване на топлозагубите.

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

Посочените тръбите бяха изолирани в периода 7-11 декември 2020 г. Сега се надяваме да сме намалили значително топлозагубите.

Управителният съвет счита, че за да се намалят още топлозагубите може да се монтира/фиксира стиропор от вътрешната страна на металната врата и металните капаци на прозорците на абонатната станция, контактуващи с външната среда.

След първите сметки за парно от новата отоплителна инсталация ще видим реално колко ефективни са предприетите мерки и намалени ли са значително разходите за сградна инсталация. Ако резултата е незадоволителен може да се пристъпи към поетапно, допълнително изолиране и на тръбите по етажите в блока.

В края на своя мандат Управителния съвет се надява да е допринесъл, чрез въвеждане на новата хоризонтална отоплителна система в експлоатация за удобството и по-ниски разходи за сградна инсталация на живущите в блока.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА СДРУЖЕНИЕТО  
НА СОБСТВЕНИЦИТЕ:

( п ) /Петър Масленишки/  
гр. Пловдив, 08.12.2020 г.