

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

www.dunav4.eu

Изх. № 22 / 01. 12. 2020 г.

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през

2020 година в общите части на блок № 39,

бул. “Дунав” № 4, гр. Пловдив“

с изх. № 28 от 20.11.2019 г.

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през 2020 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 28/ 20.11.2019 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 2020 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 28 от 20.11.2019 г.

Посоченият по-горе план разделя ремонтите на аварийни (неотложни) и планови (основно обновяване, основен ремонт, реконструкция, необходим ремонт, текущ ремонт), които ще разгледаме по отделно.

I. АВАРИЙНИ РЕМОНТИ:

АВАРИЙНИТЕ РЕМОНТИ се извършват с предимство пред ПЛАНОВИТЕ ремонти.

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 аварийни ремонти в бюджета на Управителния съвет на етажната собственост за 2020 година бяха предвидени 1000 лева по подпараграф Б-III-02.

През 2020 година са извършени 8 аварийни ремонта на обща стойност 1473,00 лева. Съгласно решение № УС-ЕС 3-18/ 06.02.2020 г. на УС 1045 лева от тях не са платени за извършен ремонт на асансьорите, а в замяна са предоставени части от демонтираните стари двигатели на асансьорите. Ремонтът е на посочената по-горе стойност, но реални пари не са давани. Като извадим равностойността на посочения ремонт и отстъпените резервни части от общата сума на аварийните ремонти, получаваме 428,00 лева.

Разликата между отпуснатата по бюджета сума от 1000 лева и реално платените пари от 428 лева е 572 лева по-малко, което означава, че извършените реални разходи са в рамките на определените по бюджета за 2020 година. Тоест бюджета е спазен.

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 2020 ГОДИНА

№	№ на решението	Ремонт	Отпусната сума в лева	Изразходена сума в лева
1	2	3	4	5
1	УС-ЕС 1-1/ 08.01.2020 г.	подмяна на повреден контролен електромер за наемателя на етажна собственост "Теразини" ЕООД	58,00	57,46

О Т Ч Е Т
за изпълнението на „План за ремонтите през 2020 година в общите части на блок № 39,
бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 28/ 20.11.2019 г.

№	№ на решението	Ремонт	Отпусната сума в лева	Изразходена сума в лева
1	2	3	4	5
2	УС-ЕС 3-16/ 06.02.2020 г.	силикон за уплътняване на северния панел на системата за контрол на достъпа и флакони с червена боя за металните изтривалки	25,00	16,90
3	УС-ЕС 3-18/ 06.02.2020 г.	ремонт асансьори срещу стари части - без плащане	1045,00	1045,00
4	УС-ЕС 5-24/ 23.06.2020 г.	закпуване на ел.крушки и луминисцентни тръби	140,00	138,15
5	УС-ЕС 5-25/ 23.06.2020 г.	направа и монтаж на комарници на двете общи помещения в южното преддверие на блока	40,00	40,00
6	УС-ЕС 5-27/ 23.06.2020 г.	боядисване на пейките пред северния вход на блока	46,00	45,33
7	УС-ЕС 7-34/ 23.09.2020 г.	ремонт на осветително тяло над стълбището на северния вход на блока	66,00	65,36
8	УС-ЕС 7-35/ 23.09.2020 г.	възстановителен ремонт на алуминиевите лайсни на южното стълбще	53,00	52,64
ВСИЧКО:			1473,00	1460,84

Разликата между отпуснати и изразходвани суми е равна на 12,16 лева, което е в рамките на нормалното, като си има предвид, че се отпускат кръгли суми. Общата сума от 12,16 лева отпусната в повече остава в касата на УС.

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:

За изпълнение на планови ремонти в бюджета на Управителния съвет на етажната собственост за 2020 година бяха предвидени 22 000 лева по подпараграф Б-III-01.

Управителният съвет съобразно с разполагаемите парични средства по бюджета, спешността на даден ремонт пред друг, наличието на обстоятелства позволяващи извършването на ремонта, записан в точка 4 на раздел „ПЛАНОВИ РЕМОНТИ“ на плана, определяше със свое решение кое мероприятие да се изпълни с приоритет пред останалите.

С решението на общото събрание за приемане на плана за ремонтите, изпълнението му се възложи на Управителния съвет, поради

О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през 2020 година в общите части на блок № 39,
бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 28/ 20.11.2019 г.

което Управителния съвет с решенията си определяше вида и обхвата на ремонта, сумата която се отпуска, в рамките определения бюджет, в т.ч. за материали и труд, както и за други подготвителни и организационни въпроси свързани с ремонта.

Плана въвежда три степени, определящи спешността на плановите ремонти, означени с римски цифри от I до III, като I-ва степен е с най-висок приоритет на спешност – до 1 година. II-ра степен – ремонти търпящи отлагане до 2 години, а при III-та степен – ремонта може да се отложи с повече от 2 години.

В плана са заложи общо 21 планови ремонта. Един от тях отпада. Ремонтът предвиден по точка *т.4.8.1. „Възстановяване осветлението в стълбищната клетка на блока“*, предложен по време на провеждането на общото събрание на 18.12.2019 г. от Софка Мънчева отпада, тъй като в стълбищната клетка на площадките пред стълбищните тераси не е имало и няма инсталация за осветителни тела, за да бъде възстановявана. Изправни осветителни тела със сензори за движение има в стълбищната клетка пред всяко етажно фойе. Това осветление е заложи и изпълнено по проект и считаме, че е достатъчно.

След отпадане на това мероприятие от плана остават общо 20 ремонта. От тях са изпълнени 5 ремонта на обща стойност 8471,16 лева, което представлява 25%, а именно:

ТАБЛИЦА № 2

№	№ на решението	Ремонт	Разход в лева	Точка от плана в раздел III
1	2	3	4	5
1	УС-ЕС 2-12/ 28.01.2020 г.	Изработване и монтаж на метални изтривалки пред стълбищата на двата входа на блока	363,40	4.5.5.
2	УС-ЕС 2-13/ 28.01.2020 г.	Изваждане панела на северния вход на системата за контрол на достъпа на нивото на положената топлоизолация при санирането	115,01	4.3.2.
3	УС-ЕС 3-17/06.02.2020 г.	Подмяна балатума на асансьорните кабини	675,03	4.2.2.
4	УС-ЕС 6-29/ 03.07.2020 г.	Доставка и монтаж на нова видеосистема за блока	5143,52	4.3.1.
5	УС-ЕС 8-36/ 13.10.2020 г.	Подмяна на пощенските кутии с нови	2174,20	4.5.1.
6	УС-ЕС 10-41/ 01.12.2020 г.	Изолиране тръби на централното парно отопление в общите части на блока	2147,52	4.4.1.
ВСИЧКО:			11046,68	

О Т Ч Е Т
за изпълнението на „План за ремонтите през 2020 година в общите части на блок № 39,
бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 28/ 20.11.2019 г.

Разликата между отпуснатата и похарчената сума е 141,10 лева и тя остава в касата на УС.

Сумата по позиция №3 в размер на 675,03 лв. е платена от остатъка от 2032,78 лв. събран от собствениците на апартаменти за обновяване на асансьорите, която по решение на общото събрание ще се използва за асансьорите до пълното ѝ изчерпване. След този разход остатъка от тази сума е 1357,75 лв. и ще се използва за ремонта на асансьорното помещение, съгласно плана за ремонтите.

Рекапитулация на изпълнението на ремонтите през 2020 година.

ТАБЛИЦА № 3

Степен на спешност	Значение	По план	%	Изпълнено	%	Не изпълнено	%	% в степента изпълнено	% в степента НЕизпълнено
I	Ремонти с най-висока степен на спешност, не търпящи отлагане – реализация до 1 година.	10	50	4	20	6	30	40	60
II	Ремонти с висока степен на важност, търпящи не дълго отлагане – реализация до 2 години.	4	20	2	10	2	10	50	50
III	Ремонти, които търпят отлагане и могат да бъдат изпълнени след мероприятията от I-ва и II-ра степен – реализация след повече от 2 години.	6	30	0	0	6	30	0	100
	ВСИЧКО:	20	100	6	30	14	70	-	-

От таблица № 3 е видно, че Управителния съвет се е съобразил с отразените приоритети в плана, като от 6 извършени ремонта, 4 са от I-ва степен на спешност, а 2 от II-ра.

III. ОТЛОЖЕНИ РЕМОНТИ:

В плана за ремонтите за първи път бе включен раздел IV. ОТЛОЖЕНИ РЕМОНТИ. В този раздел на плана са включени задължителни, но неизпълними или много трудни за изпълнение ремонти.

Посочените в раздела ремонти не са изпълнени, но те остават в общия дневен ред на ремонтите за в бъдеще.

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

О Т Ч Е Т
за изпълнението на „План за ремонтите през 2020 година в общите части на блок № 39,
бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 28/ 20.11.2019 г.

ТАБЛИЦА № 4

№ 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	22000	96	10618,68	46	11381,32	49
2	Аварийни ремонти	1000	4	428,00	2	572,00	2
	ВСИЧКО:	23000	100	11046,68	48	11953,32	52

Видно от **таблица № 4** от планираните 23000 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.

Една от основните причини е че много от ремонтите бяха зависими от извършването на други дейности, които се извършваха, извършват се или предстои да се извършат. Основно те са свързани с изграждането на нови отоплителни инсталации в апартаментите, които се включват към хоризонталната отоплителна система. Другата е ковид ситуацията, която ограничи и забави много от дейностите във времето.

Управителният съвет, съобразно обстановката в която е работил е спазил годишния бюджет за ремонти, като не е допуснал превишение на разрешените разходи, с което е изпълнил възложените му задължения от ЗУЕС и общото събрание на етажната собственост. Извършил е аварийните ремонти в спешен порядък, а от плановите ремонти е изпълнил тези, за които обстоятелствата са позволявали да бъдат изпълнени.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

(п)

/Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 01. 12. 2020 год.

***Настоящият отчет е приет от
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № УС-ЕС 12-43 от 08.12.2020 г., т.4.2.***

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