

# УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

[www.dunav4.eu](http://www.dunav4.eu)

---

[Изх. № 23/ 01. 12. 2020 г.](#)

# ПЛАН ЗА РЕМОНТИТЕ

през 2021 година

в общите части на блок № 39, бул. “Дунав” № 4

гр. Пловдив

## I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

1. Настоящият план се изготвя на основание чл. 11, ал. 1, т. 8 от Закон за управление на етажната собственост /ЗУЕС/, който изисква общото събрание на етажната собственост да приеме план за извършване на ремонти, реконструкции, преустройства и други дейности в общите части на сградата.

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.

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

2.1. **"Неотложен ремонт"** е дейност за *предотвратяване разрушаването на сградата*, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, *водещи до опасност за живота и здравето* на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради. (т.9, §1, *Допълнителни разпоредби на ЗУЕС*).

2.2. **"Основно обновяване"** на строеж е комплекс от строителни и монтажни работи, свързани с изпълнението на основните изисквания по чл. 169, ал. 1 и 3, които се извършват по време на експлоатацията и *засягат конструктивните елементи на строежа, включително оградящите конструкции и елементи на сгради, съоръжения и елементи на техническата инфраструктура* - отоплителни, вентилационни, климатични, електрически, водоснабдителни, канализационни и други инсталации. (т.66, §5, *Допълнителни разпоредби на ЗУТ*).

2.3. **"Основен ремонт"** на строеж е *частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации* на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но *износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят* с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, *подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация*. (т.42, §5, *Допълнителни разпоредби на ЗУТ*).

2.4. **"Реконструкция"** на строеж е *възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации* и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността,

устойчивостта и трайността на строежите.. (т.44, §5, *Допълнителни разпоредби на ЗУТ*).

2.5. **"Необходим ремонт"** е дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях *в съответствие с нормативните изисквания* за техническа пригодност на сградата и инсталациите, включително и покривите, с оглед *отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване* на сградата и самостоятелните обекти в нея. (т.8, §1, *Допълнителни разпоредби на ЗУЕС*).

2.6. **"Текущ ремонт"** " на строеж е *подобряването и поддържането в изправност* на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които **не се**:

а) засяга конструкцията на сградата;

б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;

в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях. (т.43, §5, *Допълнителни разпоредби на ЗУТ*).

3. За целите на настоящия план разделяме ремонтите, които ще се извършват в етажната собственост на два основни вида **АВАРИЙНИ (неотложни) и ПЛАНОВИ (основно обновяване, основен ремонт, реконструкция, необходим ремонт, текущ ремонт)**. Настоящия план няма за цел с абсолютна точност да класифицира вида ремонт, а следва да определи и приоритизира ремонтите, които се налага да бъдат извършени в жилищният ни блок.

4. След приемане от общото събрание на етажната собственост на настоящия план и ремонтите включени в него, Управителния съвет организира изпълнението на плана за ремонтите в рамките на планираните средства по бюджета за 2021 година - параграф Б-III „Ремонти“.

Решение за извършване на отделните ремонти ще взема Управителния съвет на етажната собственост.

5. През месец декември 2021 година Управителния съвет на етажната собственост следва да изготви **отчет за изпълнението** на настоящия план, който да внесе за разглеждане и приемане от общото събрание (ОС) на етажната собственост (ЕС).

6. През месец декември 2021 година, Управителният съвет на етажната собственост изготвя и внася за обсъждане и приемане от общото събрание **план за ремонтите** в етажната собственост през 2022 година.

## **II. АВАРИЙНИ (НЕОТЛОЖНИ) РЕМОНТИ:**

**АВАРИЙНИТЕ РЕМОНТИ** се извършват с предимство пред **ПЛАНОВИТЕ** ремонти.

За аварийни ремонти в бюджета на Управителния съвет на етажната собственост за 2021 година са предвидени 2000 лева по подпараграф Б-III-02.

Според **чл. 49, ал. 1**, когато сградата в режим на етажна собственост се нуждае от **неотложен ремонт**, с решение на управителния съвет незабавно се отпускат финансови средства от фонд „РЕМОНТ И ОБНОВЯВАНЕ“.

## **III. ПЛАНОВИ РЕМОНТИ:**

1. За изпълнение на планови ремонти в бюджета на Управителния съвет на етажната собственост за 2021 година са предвидени 22 000 лева по подпараграф Б-III-01.

2. Управителният съвет съобразно с разполагаемите парични средства по бюджета, спешността на даден ремонт пред друг, записан в **точка 4** на настоящия раздел **ПЛАНОВИ РЕМОНТИ** от този план, определя със свое решение кое мероприятие да се изпълни с приоритет пред останалите.

С решението се определя 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.

3. За целите на този план се въвеждат три степени, определящи спешността на плановите ремонти, означени с римски цифри от I до III.

<b><i>Степен на спешност</i></b>	<b><i>Значение</i></b>
I-ва степен	Ремонти с най-висока степен на спешност, не търпящи отлагане – реализация до 1 година.
II-ра степен	Ремонти с висока степен на важност, търпящи не дълго отлагане – реализация до 2 години.
III-та степен	Ремонти, които търпят отлагане и могат да бъдат изпълнени след мероприятията от I-ва и II-ра степен – реализация след повече от 2 години.

4. **СПИСЪК** на предвидените за изпълнение планови ремонти:

<b>№</b>	<b>РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ</b>	<b>Степен на спешност</b>	<b>ЗАБЕЛЕЖКА</b>
<b>4.1</b>	<b>БОЯДИСВАНЕ НА ОБЩИ ЧАСТИ</b>		
4.1.1.	Вътрешно боядисване на преддверията на двата входа, първия етаж и стълбището до първата стълбищна площадка между първия и втория етаж.	I	

**П Л А Н**  
за ремонтите през 2021 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,  
гр. Пловдив, изх. № 23/01.12.2020 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.1.2.	Цялостно вътрешно боядисване на блока – фойета и стълбището.	III	След свързване на апартаментите с новата отоплителна инсталация в общите части
4.1.3	Възстановяване на липсващи или силно увредени елементи от парапета. Подготовка (шлайфане, байцване) и лакиране дървената част на парапетите по стълбището на блока. Боядисване на металните части на парапетите с блажна боя.	III	
<b>4.2</b>	<b>АСАНСЬОРИ</b>		
4.2.1	Ремонт на асансьорното помещение, който включва: 1. Почистване на помещението от отпадъци и стари части. 2. Изкърпване и шпакловане на тавана, който е с напукана и на места с паднала на парчета мазилка от влагата. 3. Изкърпване, шпакловане и грундиране мазилката на стените. 4. Грундиране и боядисване на тавана и стените. 5. Подмяна на силно амортизирания, разкъсан и мазен от масла балатум с нов. 6. Закупуване и монтиране на 6 енергоспестяващи осветителни тела на местата на които висят фасонки и оголени кабели. Поддържането в добър вид на асансьорното машинно помещение е задължително условие, за да се разреши движението на асансьорите. Оборудване на помещението с метла, лопата, кофа за смет и изправен пожарогасител.	I	
4.2.2	Боядисване на вратите и частта от шахтите между етажните врати на асансьорите.	II	
<b>4.3</b>	<b>КАНАЛИЗАЦИЯ</b>		
4.3.1.	Ежегодно профилактично промиване под налягане на канализационната система в подземния избен етаж с оглед да се отмият отлаганията и да се намали миризмата на канализация в избените и долните жилищни етажи.	I	

**П Л А Н**  
*за ремонтите през 2021 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,  
 гр. Пловдив, изх. № 23/01.12.2020 г.*

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.3.2.	Почистване на тинята в канализационните шахти в подземния избен етаж. Извършване ремонт, за затваряне на счупените части от каменините тръби на канализацията в подземния избен етаж откъдето влизат плъхове, а при повишени нива на градската канализация в резултат на обилни валежи, избата се пълни с вода и тиня.	I	
<b>4.4.</b>	<b>ОТОПЛИТЕЛНА ИНСТАЛАЦИЯ</b>		
4.4.1.	Допълнителна изолация на тръбите за парното и топла вода в общите части с оглед постигане на по-голямо намаляване на топлозагубите, респективно разходите за сградна инсталация.	I	
4.4.2.	Предприемане на ремонтни дейности за скриване тръбите на парното в общите части за подобряване естетичния вид на блока.	III	
4.4.3.	Поръчване и монтаж на шкафове за топламерите и крановете на апартаментите включили се в новата хоризонтална водноотоплителна инсталация.	I	
<b>4.5</b>	<b>ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ</b>		
4.5.1	Ежегодно извършване на техническо обслужване на вътрешните противопожарни кранове (ВПК) от търговец с разрешение за тази дейност.	I	По писмено разпореждане на Трета РСБПЗН-Пловдив
4.5.2	Ежегодно извършване на проверка и дозареждане (при необходимост) на пожарогасителите.	I	Нормативно изискване
<b>4.6</b>	<b>ПОДДРЪЖКА</b>		
4.6.1	Изработване и монтиране на етажерка под единия модул на пощенските кутии за поставяне на рекламни материали.	I	
4.6.2	Закупуване на синджири и катинари за заключване на съществуващите метални решетки и капаци на английските дворове около блока за предотвратяване кражбата им.	II	

**П Л А Н**  
за ремонтите през 2021 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,  
гр. Пловдив, изх. № 23/01.12.2020 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.6.3	Поетапно изработване и монтиране на метални капаци на английските дворове (шахтите с избените прозорци около блока), като се вземат мерки срещу кражбата им.	III	
<b>4.7</b>	<b>БЛАГОУСТРОЯВАНЕ</b>		
4.7.1	Изграждане на две пътеки за пешеходци от източната страна на блока към източния паркинг. Една в северния и една в южния край на блока.	III	
4.7.2	Завършване ограждането на зоната за отдих срещу влизането на МПС.	II	

**IV. ОТЛОЖЕНИ РЕМОНТИ:**

В този раздел на плана се включват задължителни, но неизпълними или трудни за изпълнение ремонти.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	ЗАБЕЛЕЖКА
1.	Възстановяване на системата за повишено налягане на стълбищната клетка и асансьорните шахти. <b>Информация:</b> Тази система не е била завършена при предаване на блока за експлоатация. Не са били доставени и монтирани голяма част от елементите ѝ. Доставените и не монтирани части, а и част от монтираните са били открадани от тавана (подпокривното пространство). Не разполагаме с проект/чертеж на инсталацията.	Разпоредване на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.
2.	Монтиране на автомати на вратите на етажните фойейета към стълбището.	По писмено разпоредване на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.
3.	Проучване и изчисляване техническите и финансови параметри на предложение за изграждане на външен противопожарен щранг за повишаване пожарната безопасност на сградата, като втори противопожарен щранг за качване на вода в блока при пожар от противопожарните автомобили.	

**V. ФИНАНСИРАНЕ:**

1. Определените средства за ремонти в бюджета за 2021 година са в размер на 24 000 лева и се разпределят както следва:

➔ 22 000 лв. - за планови ремонти	-	92 %
➔ 2 000 лв. - за аварийни ремонти	-	8 %

2. Ако се наложи спешно извършване на аварийен ремонт, който надхвърля размера на гласуваните средства в годишния бюджет, финансирането ще се извършва незабавно по решение на Управителния съвет на етажната собственост със средства от банковата сметка на Управителния съвет на етажната собственост, която се ползва и като фонд „Ремонт и обновяване“ на основание чл. 49, ал.1 от ЗУЕС.

Когато средствата във фонда са недостатъчни, се постъпва съгласно чл.49, ал.2 от ЗУЕС - незабавно се свиква общо събрание за приемане на решение за набиране на средства по реда на чл.48, ал.3 (средствата се набират от собствениците съразмерно на притежаваните от тях идеални части от общите части на сградата).

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА  
ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ:

( п )

/Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 01.12.2020 год.

*Настоящият план е приет от  
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ  
с решение № УС-ЕС 12-43 от 08.12.2020 г., т.4.3.*

*Настоящият план е приет от  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ  
с решение № ОС-ЕС- III/ 17.12.2020 г.*