

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 2021 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:

- първи мандат: от 03.02.2015 до 20.12.2016 год.
- втори мандат: от 20.12.2016 до 20.12.2018 год.
- трети мандат: от 20.12.2018 до 17.12.2020 год.

Сега тече четвъртия мандат: от 17.12.2020 до 17.12.2022 год.

Действащият **управителен съвет** с двугодишен мандат бе избран от общото събрание на Сдружението, проведено на 17.12.2020 година и 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.

С този отчет отчитаме първата година от четвъртия двугодишен мандат, който включва периода от 17.12.2020 година до месец декември 2021 година.

Както знаете основната цел, поради която бе създадено Сдружението бе санирането на блока или по-точно казано, реализирането 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 над три десетилетната му история, продължил повече от 10 месеца.

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

За сметка на програмата за саниране, преди санирането бе издаден технически паспорт на жилищния блок, а след санирането бе издаден актуализиран технически паспорт от фирма „ИНФРА Е-ПРОЕКТ“ ДЗЗД с рег. № 994/14.11.2019 година, регистриран от Община Пловдив.

Официално от 21.08.2019 година започна да тече гаранционния срок за санирането на блока, когато по документи се води, че са приети извършените строително-монтажни работи, макар че

фактическото приключване на работата бе в края на месец октомври на същата 2019 година. Предвид посочената дата, вече тече третата година от петгодишния срок на санирането на блока.

След приключване на строително-ремонтните дейности Управителният съвет на Сдружението се занимаваше с възникналите след ремонта, в срока на петгодишната гаранция дефекти.

В настоящият отчет ще коментираме два основни въпроса. Единият касае парното отопление, а другия – тръбите за конденза от климатиците на южната фасада на блока.

ТОПЛОФИКАЦИЯТА беше един от големите, сложни и трудни 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 инсталация (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 след въвеждането ѝ в експлоатация се постигна намаляване на процента на сградна инсталация не в проценти, а в пъти, от което се облагодетелствуваха и недоволните.

В изпълнение решение № ОС-ЕС-І /18.12.2019 г. на общото събрание на етажната собственост в периода от 15.01.2020 г. до 07.06.2020 година се проведе подписка, която показва, че 2/3 от собствениците на апартаменти в блока желаят да се запази централното топлоснабдяване на жилищната сграда, старата водноотоплителна инсталация да се изключи и замени с новоизградената по програмата за безплатно саниране хоризонтална отоплителна инсталация с индивидуално дистанционно отчитане на потреблението. Резултатите от подписката бяха обявени с решение № ОС-ЕС-І / 09.07.2020 г. на общото събрание.

Подписката е публикувана на страницата на УС в интернет – www.dunav4.eu.

Започна свързването на апартаментите с новата хоризонтална водноотоплителна инсталация (ВОИ). Управителния съвет проучи и предложи на заинтересуваните се собственици на апартаменти в блока три фирми с този предмет на дейност. От трите фирми съседите ползваха две. При последния отоплителен сезон със старата вертикална отоплителна инсталация 23 апартамента ползваха парно отопление, а

към новата се присъединиха 29 апартамента. Цената на присъединяването, в зависимост от материалите, дължината на трасето, сложността на изпълнението, броя на радиаторите и други варираше от 1000 до 2000 лева с материалите.

УС договори намалена, преференциална цена на топломерите от страна на топлинния ни счетоводител „Нелбо“. От 340 лева за брой ни бяха продадени на цена 279 лева, като в цената влизаше доставка, монтаж и пломбиране на топломерите. Тепломерите са германски – „Qundis-Q-heat 5“ с дистанционно отчитане.

През първия отоплителен сезон 2020/21 година с новата хоризонтална водноотоплителна инсталация най-оптимистичните ни очаквания за петкратно намаление на цената на таксите за сградна инсталация бяха надминати. За малките апартаменти таксата за сградна инсталация от 40 лева, а за големите от 80 лева месечно през предходните отоплителни сезони паднаха на по 3 до 4 лева месечно за всички апартаменти. От посочените числа е видно, че сградната инсталация е намаляла съответно за малките апартаменти 10, а за големите 20 пъти. Това се дължи не само на новата водноотоплителна инсталация със съществено намалена големина, а и на невъзможността да се краде топлинна енергия, както и от предприетите допълнителни сериозни мерки за подобряване на изолацията на тръбите с голям диаметър в долните избени етажи, първия етаж, абонатната станция и до 10-тия етаж включително. Тези допълнителни мерки за предотвратяване на топлозагубите от общите части дадоха голям ефект, който има реално финансово измерение за всяко семейство от блока, в т.ч. и за неползващите парно отопление.

За опазване на топломерите и предотвратяване нерегламентирана намеса, каквато имаше през отоплителния сезон 2020/2021 г., се създаде организация за поръчване и монтиране на шкафове навсякъде, където има монтирани топломери.

Тези шкафове отговарят на няколко основни изисквания, които УС определи с решение, а те са следните:

→ Материала за шкафовете да не екранира сигнала за дистанционно отчитане, излъчван от радиомодула на топломера.

→ Да не се увреждат от влага, вода и по-висока температура.

→ Шкафовете да са без гръб, тъй като ще се монтират за стената и върху тръбопроводната арматура около топломерите.

→ Да имат странично отваряща се врата, на която да се монтира заключваща се брава с минимум 2 ключа (за домсъвета и собственика на апартамента).

→ Монтажа на шкафовете да предполага лесното им сваляне при необходимост, без да се увреждат.

Избраният подходящ материал за тези шкафове са PVC плоскостите. Те покриват всички наши изисквания относно материала, посочени по-горе, поради което шкафовете бяха изработени от PVC.

ТРЪБИТЕ ЗА КОНДЕНЗА ОТ КЛИМАТИЦИТЕ НА ЮЖНАТА ФАСАДА НА БЛОКА.

Трябва да уточним, че такива тръби има само на южната фасада на блока. Те не са част от проекта за саниране, а са договорени допълнително и безплатно, за сметка на саниращата фирма. От четири вертикала проблемен е само един, който е монтиран между средните тераси и спалните на югозападните апартаменти на блока.

Тръбите първоначално бяха разкачени на първия етаж. Възстановиха ги. После на 3 места, между първи и втори етаж; между втори и трети етаж и между осми и девети етаж – отново ги възстановиха. След това само между осмия и деветия етаж, а на 22 юли 2021 година паднаха всички тръби от шестия етаж надолу. Тогава незабавно бе уведомена Община Пловдив и фирмата изпълнител. След неколkokратни обаждания и на двата адресата, едва тези дни, фирмата изпълнител е уведомила председателя на Управителния съвет, че създава организация за възстановяването на тръбите през месец декември, за което ще бъде ангажирана 35 метрова вишка.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА СДРУЖЕНИЕТО
НА СОБСТВЕНИЦИТЕ:

(п) /Петър Масленишки/
гр. Пловдив, 01.12.2021 г.