

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

[Изх. № 24 / 28. 11. 2022 г.](#)

Д О К Л А Д

за дейността на Управителния съвет
на етажната собственост в блок № 39,
бул. «Дунав» № 4, гр. Пловдив
през 2022 година

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1.	Заглавна страница	1
2.	Съдържание	2
3.	Финанси	3
4.	Ремонти	5
5.	Сигурност	10
6.	Благоустрояване	14
7.	Канализация	15
8.	Топлофикация	18
9.	Хигиена, дезинфекция, дератизация	23
10.	Консумативи	25
11.	Пожарна безопасност	26
12.	Асансьори	28
13.	Интернет-сайт	29
14.	Организационна дейност	30

Основните дейности извършени през 2022 година ще разгледаме според тяхната значимост, определена от броя на приетите решения по разгледаните от Управителния съвет проблеми и въпроси.

ФИНАНСИ

През годината най-много решения бяха приети по финансови въпроси, общо 9 броя (1-6; 1-7; 2-10; 3-19; 4-28; 5-30; 5-38; 6-40; 7-41) и това е така, защото почти за всичко, което се решава да бъде извършено се налага да се плаща. Една от основните задачи на Управителния съвет бе да следи приходите да се изпълняват, за да осигури със средства разходната част на бюджета.

Основните параметри планирани в бюджета за 2022 година са следните:

БЮДЖЕТ ЗА ГОДИНА	ПРИХОДИ	РАЗХОДИ	ОСТАТЪК
2022	50 464 ЛВ.	45 678 ЛВ.	4 786 ЛВ.

Преразход на бюджета не е допуснат.

Остатъкът в банковата сметка и в касата към датата на изготвяне на бюджета за 2023 година бе в размер на **13 497 лева**, т.е. с 8 711 лева повече от планираното.

От наличните данни за текущата година можем да направим извода, че болшинството съседни редовно заплащат индивидуалните си месечни парични вноски, но все пак има и няколко съседни, които имат навика да бавят плащанията си с по 6 – 7 месеца, което не е добре за функционирането на касата и плащанията, които трябва да прави. Плащанията са ежемесечни. Паричния баланс на касата е на ръба, а на два пъти през годината се наложи да се теглят пари от банката от фонда „Ремонт и обновяване“, за да се подпомага касата да покрие текущите си плащания, защото събираната от месечните такси сума е два пъти по-малко от необходимата.

През последните 15 години на всеки 3 или 4 години индивидуалните месечни парични вноски (ИМПВ) за покриване разходите за поддържане и управление на общите части на етажната собственост се увеличават с по 50 стотинки, предвид ръста на инфлацията и приходите на етажната собственост.

Вече изтекоха 3 години (2020, 2021 и 2022 година) от последното увеличение, направено от общото събрание с решение № ОС-ЕС-VI / 18.12.2019 г.

Дойде време да се направи поредното увеличение с 50 стотинки, но това няма да е достатъчно, предвид рекордно високата инфлация, която продължава да расте, ръста на цените на услугите, ползвани от етажната собственост и недостатъчните приходи в касата за покриване на текущите разходи, като електрическа енергия, асансьори, почистване, възнаграждения и други.

Месечно събираните суми от индивидуални месечни парични вноски (ИМПВ) са около 600 – 650 лева (около, защото не всички плащат своевременно), а разходите са двойно повече около 1300 лева.

Управителният съвет предлага на общото събрание ИМПВ да бъдат увеличени през 2023 година вместо с 50 стотинки с 1 лев, както следва:

→ За 1-ви и 2-ри етаж от 3,30 лева на 4,30 лева на човек и куче;

→ от 3-ти до 17-ти етажи включително от 4,00 лева на 5,00 лева на човек и куче.

При това увеличение на ИМПВ, сумата която се предвижда да се събира **месечно** ще бъде в размер на 830 лева, като пак остава недостиг от 470 лева, които ще се покриват чрез теглене на пари от банковата сметка, захранвана с постъпления от наемите плащани от големите ни наематели. Парите в банката представляват нашия фонд „Ремонт и обновяване“, който е задължителен съгласно чл.50 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Този фонд според закона се формира от ежемесечни вноски от собствениците на апартаменти, сума отделна/различна от горепосочените за текущи разходи, която не може да бъде по-малка от един процент от минималната работна заплата за страната. Тъй като не събираме пари от собствениците за този фонд, а той се формира от наемите, съгласно нашия правилник за вътрешния ред, то трябва внимателно да се харчат парите от наемите, които се събират в банката целево за ремонти.

Поради недостатъчните приходи, а и справедливостта и законите изискват съседите завзели сметосъбирателни помещения на етажните площадки от 2023 година да започнат да плащат годишен наем.

Като изключим санирането, през 2022 година се извършиха най-много ремонтни дейности като брой, обем и стойност от построяването на блока. По тази причина бяха извършени и рекордни разходи за ремонти. Събралата се сума в банковата ни сметка позволи тези ремонти да бъдат финансирани и извършени.

Самите ремонти и тяхната стойност са отчетени подробно в отчета за изпълнението на плана за ремонтите през 2022 година и в раздела за ремонтите по-долу в настоящия доклад, но общите цифри са следните:

През 2022 година са извършени 8 аварийни ремонта на обща стойност 1255,76 лева и 15 планови ремонта на обща стойност 21393,79 лева. Общата сума за извършените ремонти възлиза на 22649,55 лева.

Сред по-важните ремонти е боядисването на всички етажи в стълбищната клетка и две фойета на избените етажи. Реновиране на парпетите. Боядисване на шахтите и вратите на трите асансьора на всички етажи на блока, боядисване на беседката и всички пейки около блока, за да се предпази дървената част от гниене през зимата. Проверка изправността на противопожарните кранове, оборудването на противопожарните табла и трите пожарогасителя. Профилактика на канализационната система на блока и други.

За всички тези дейности парите бяха изтеглени от банковата сметка, в която се събират сумите от наемите на големите наематели (мобилните оператори) на етажна собственост. Тази сметка е нашия фонд „Ремонт и обновяване“, който според Закона (ЗУЕС) трябва да поддържа и попълва с месечни вноски, не по-малки от 1% от минималната работна заплата, от собствениците на апартаменти в блока.

Видно от данните в предложението от Управителния съвет проект за бюджет на етажната собственост за 2023 година в сметката на Управителния съвет в Пощенска банка към 14.11.2022 г., когато е изготвен проектобюджета, е имало налични 8297 (осем хиляди двеста деветдесет и седем) лева.

Пари от банковата сметка се теглят само по решение на Управителния съвет записано в протокол от заседанието на Управителния съвет, подписан от членовете му и представен в банката.

В касата на Управителния съвет към датата на изготвяне на проектобюджета, спомената по-горе, е имало 5200 лева, като в тази сума се включват и изтеглените от банковата сметка по решение на Управителния съвет № УС-ЕС 5-30/13.09.2022 г. 3500 лева за подпомагане на касата през следващите 5 месеца, по 700 лева месечно, за покриване на недостига от парични средства за заплащане на общите текущи разходи.

Всички разходи са извършвани след приемане на писмено решение на Управителния съвет, записано в протокол от заседание, подписан от всички членове на Управителния съвет.

Към разходно-оправдателните документи на касата за всеки разход се прикрепя и заверен от председателя на УС препис на решението на УС за извършване на разхода и отпуснатата сума за него.

Разходи без решение на Управителния съвет и общото събрание не са извършвани.

За извършваната финансова дейност на касата ежегодно се извършва финансова ревизия от КОНТРОЛНИЯ СЪВЕТ, която освен касата обхваща и банковата сметка на Управителния съвет.

За извършената ревизия се изготвя и писмен доклад. Последния доклад за ревизията на касата е за 2021 година е „Доклад на контролния съвет за извършена ревизия на касата на Управителния съвет на етажната собственост в блок № 39, бул. „Дунав“ №4, гр. Пловдив за периода от 17.01.2021 до 16.01.2022 година“ с рег. № 1/16.01.2022 година.

Нарушения не са констатирани.

Този доклад, както и всички останали преди него са публикувани на страницата на Управителния съвет в Интернет – www.dunav4.eu и всеки, който желае може да се запознае с него.

По отношение на приходите трябва да кажем, че освен от индивидуални месечни парични вноски, приходите се събират и от наемателите на етажна собственост, с които Управителния съвет е сключил договори. Всички наематели плащат своевременно и в пълен размер дължимия наем. Това гарантира финансовата ни стабилност.

В последните месеци на годината постъпи искане от фирма „БАРС 16“ ЕООД с управител Галина Стоянова от ап.№11 на блока ни да постави кафемашина. За вече функциониращата до южния вход, до края на срока на договора за наем има още една година и ако се прекрати този договор ще трябва да заплатим неустойки и пропуснати ползи в размер на 480 лева, което е загуба и не е в интерес, а във вреда на етажната собственост. По тази причина и с оглед повишаване на общите приходи Управителният съвет със свое решение № УС-ЕС ЕС 7-41/15.11.2022 г. разреши поставяне на кафемашина, но до северния вход на блока, за което беше сключен договор за наем одобрен от Управителния съвет. Чистата сумата на наема е като на машината на южния вход – 40 лева.

Както споменахме по-горе събираните суми от индивидуалните месечни парични вноски са недостатъчни за посрещане на регулярните месечни разходи. Това наложи Управителния съвет да предложи на общото събрание да приеме решение съседите, които са завзели незаконно етажните сметосъбирателни помещения да плащат 30 лева годишен наем за тях, като сключат договор за наем с Управителния съвет. Пада се по 2,50 лева на месец, една символична сума, но все пак ще подпомогне касата, а и така е справедливо спрямо останалите собственици, които не ползват тези общи помещения.

Посочените случаи на завземане на общи помещения за лично ползване представляват нарушения на следните закони и правилника за вътрешния ред:

➔ Закон за управление на етажната собственост (ЗУЕС) – чл.6, ал.1 – Задължения на собствениците:

Точка 1. не пречат на другите собственици, ползватели и обитатели да използват общите части на сградата;

Точка 3. не завземат общи части на сградата;

→ Закон за собствеността (ЗС) – чл.31 :

„Всеки съсобственик може да си служи с общата вещь съобразно нейното предназначение и по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея според правата им.

Когато общата вещь се използва лично само от някои от съсобствениците, те дължат обезщетение на останалите за ползата, от която са лишени, от деня на писменото поискване.“

→ ПРАВИЛНИК за вътрешния ред (ПВР) в жилищен блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив

Завземането на общи части нарушава чл.26, чл.27 и чл.29 от Правилника. Етажната собственост може да бъде отдавана под наем само по решение на общото събрание (чл.90). Общото събрание решава кои помещения етажна собственост или части от тях ще се отдават под наем и на каква минимална цена (чл.92). Не се допуска безвъзмездно ползване на етажна собственост за лични нужди (чл.91). Управителният съвет определя конкретните наематели (чл.93).

Със завземането на общи части се лишават останалите съсобственици да ги ползват по предназначението им и това представлява самоуправно поведение. Справедливостта и законността изискват тази практика да бъде прекратена.

РЕМОНТИ

През 2022 година Управителният съвет прие 5 решения, за извършване на плановете ремонти, предвидени в „План за ремонтите през 2022 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 24/ 10.11.2021 г., приет от общото събрание на съсобствениците с решение № ОС-ЕС-IX / 15.12.2021 г. За изпълнение на плана бяха приети следните решения: 1-2; 2-8; 4-20; 5-35; 5-37. Ще разгледаме най-съществените.

През месец януари се извърши преглед на плана за ремонтите през годината и бяха набелязани ремонтите за първото полугодие на 2022 година и започна организацията за извършването им.

Извърши се плановия ремонт за **реновиране на парапетите в стълбищната клетка на блока**. За това беше прието решение № УС-ЕС 2-8/08.02.2022 г. на Управителния съвет.

Ремонт или освежаване на парапети в стълбищната клетка не е извършван от построяването на блока, от когато са изминали 34 години. По тази причина ремонта е включен в Плана за ремонтите за 2022 година, като подточка № 4.1.3 от раздела за плановете ремонти.

Парапетът подлежащ на ремонт има обща дължина от 130 линейни метра. Дървените повърхности за шлайфане, байцване и лакиране са около 50 кв.м., а метални повърхности за боядисване са около 23 кв.м.

Проучването за стойността на труда за ремонта по различните видове дейности е извършено по средните цени в Интернет за региона. След изчисления, сумите закръглени до 1 лев, са както следва: за труд – 935 лева, за материали – 468 лева, като към стойността на материалите са добавени 10% за непредвидени материали и количества или общата крайна сума за ремонта е в размер на 1403 лева.

Ремонта на парапетите беше първата стъпка към следващия, по-големия ремонт, който предстоеше, а именно **боядисване вътрешното стълбище и фойетата на два избени етажа на блока.** Етажите на стълбищната клетка също не са боядисвани от построяването на блока. За да се извърши този ремонт бяха извършени множество измервания и изчисления за квадратура, материали и труд. След това се проведе заседание на УС, което прие решение № УС-ЕС 4-20/03.08.2022 г.

И този ремонт е в изпълнение на Плана за ремонтите през 2022 година, където фигурира като подточка № 4.1.1 от раздела за плановите ремонти е предвидено „Боядисване на вътрешното стълбище на блока.“

Основните параметри на плановия ремонт за боядисване на цялото стълбище от 18 етажа и фойетата на двата избени етажа, получени в резултат на направените изчисления са следните:

- Грундиране на 656 м²
- Боядисване с блажна боя на 800 м²
- Боядисване с латекс на 557 м²
- Шпакловане на 69 м²
- И други подготвителни и спомагателни дейности, като облепване с предпазно хартиено тиксо (и снемането му) на всички дограми, прозорци и врати (859 линейни метра), изкърпване навсякъде, където има нужда, шлайфане и грундиране на изкърпените участъци и още някои други дейности.

За изпълнение на ремонта бе отпусната сума в размер на 15981,74 лева. От тях 12094 лева за труд и 3887,74 лева за материали.

В резултат на закупуването на строителните материали на едро, направената голяма отстъпка от строителния хипермаркет „Алати“ за количество и стойност, материалите ни излязоха доста по-евтино от предвиденото. Направиха се възможните икономии и поради всичко това беше похарчена сумата от 14909,42 лева, която е с 1 072,32 лева по-малко от отпуснатата от УС сума. Разликата остана в разположение на

касата на УС, която работи в условията на недостиг на финансови средства.

За частта относно труда извършената работа се заплати по ниски към средни стойности на труда по данни от Интернет за цените на строително-ремонтните дейности за региона на гр. Пловдив. За извършване на труда беше сключен договор със срок на изпълнение 45 дни. Наетия от Управителния съвет майстор свърши работата си за 30 дни, т.е. 15 дни предсрочно при добро качество и икономия на материали.

Като задача по годишния план за ремонтите за 2022 година бе прието цялото стълбище на блока да се боядиса с общи парични средства, а **етажните фойета да се боядисват по инициатива и за сметка на живущите на етажна собственици** на апартаменти, както е било през годините досега.

Живущите на 4, 5 и 13 етажи проявиха инициатива и поискаха от майстора, който боядисваше стълбището да боядиса и техните етажи. Споразумяха се за цената на труда - 500 лева на етаж.

За да стимулираме тези съседни, които са решили да направят разходи, за да подобрят вида на етажна си председателя на Управителния съвет Петър Масленишки предложи, а Управителния съвет прие решение № УС-ЕС 5-37/13.09.2022 г., което предвижда след приключване на боядисването на стълбищната клетка в блока и двете фойета на избените етажи, останалите бои и и други материали, да се предоставят безвъзмездно на етажите, които изразиха готовност да си платят стойността на труда за боядисването на етажните фойета.

Управителният съвет счита, че трябва да подкрепи инициативата на тези активни съседни. Останалите от боядисването на стълбището бои, ако стоят с години в склада ще се развалят, както досега е ставало с всички остатъци от бои. Боите като стоят с години се развалят, изсъхват и в крайна сметка ще ги изхвърлим като негодни. Счетохме, че е по-добре да ги оползотворим, предоставяйки ги на етажите, които ще боядисват етажното си фойе. Така спомогнахме за подобряване облика на блока. Все пак се боядисват общи части.

Управителния съвет постави съобщение на таблото за съобщения с тази информация, като прикани и другите съседни да се организират и боядисат фойетата си, но освен посочените три етажа, останалите не проявиха интерес.

Извършени бяха и още ремонти, но те ще бъдат отчетени към съответните раздели по-долу.

СИГУРНОСТ

През изтичащата 2022 година бяха приети 5 решения касаещи сигурността и това са следните: 3-16; 4-21; 5-29; 6-39; 7-42. Ще разгледаме по-важните проблеми разгледани в тях.

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.

Напоследък с войната в Украйна към този списък добавяме и състоянието на скривалищата/укритията на блока ни.

Управителният съвет установи, че помещенията предназначени за укрития в подземния избен етаж са завзети незаконно от съседни в блока, а санитарните възли са с унищожени мивки, тоалетни чинии, част от водопроводната инсталация.

Освен общите помещения на укритието се установи, че от 17 стаички на сметосъбирателните помещения пред всяко етажно фоайе 5 са ангажирани за общи нужди от Управителния съвет, а останалите 12 са завзети незаконно от съседни, като не плащат за това.

Управителният съвет единодушно прие решение № УС-ЕС 3-16/06.04.2022 г. относно: **Състоянието на ПРУ** в контекста на нарастващата военна заплаха от войната в Украйна и внася за разглеждане и решаване от общото събрание на собствениците този въпрос. Решението предвижда въпроса да се включи в дневния ред на общото събрание в края на годината точка за освобождаване на всички незаконно заетите общи помещения и възстановяване на скривалището/укритието в блока.

Възложено бе на председателя на Управителния съвет да разработи и предложи проект за решение на общото събрание по въпроса.

По повод на войната в Украйна Управителният съвет извърши преглед на състоянието на скривалищата в блока в отговор на питання от живущи къде се намира скривалището на блока и как да го ползват при нужда.

Подземният избен етаж има два сектора, две крила (източно и западно) с избени коридори и избени помещения. Във всяко от тях има

по едно санитарно помещение с по 2 тоалетни и по една голяма стая за скривалище с размери около 3x6 метра.

Тези стаи от години са завзети от живущи в блока собственици, като допълнителни избени помещения.

Стаята за укрите в западното крило на избения етаж се ползва от ап. № 57 – Тодор Тодоров, а стаята за укрите в източното крило се ползва от ап. № 2.

Тоалетните чинии в санитарните помещения в двете крила са изкъртени и липсват, мивките са откраднати. Тези помещения бяха пълни с оставени ненужни предмети и отпадъци от собственици на изби от етаж. Управителният съвет организира изнасянето на отпадъците. Почисти и заключи тези помещения, като в момента ги ползва за съхранение на несъществено количество материали етажна собственост.

За да се възстановят и ползват по предназначение санитарните помещения и стаите за скривалища следва да се измажат, боядисат и оборудват с тоалетни чинии и мивки, за което са необходими средства, както и включване на този ремонт в плана за ремонтите.

Посочените случаи на завземане на общи помещения за лично ползване представляват нарушения на следните закони и правилника за вътрешния ред:

➔ **Закон за управление на етажната собственост (ЗУЕС) – чл.6, ал.1 – Задължения на собствениците:**

Точка 1. не пречат на другите собственици, ползватели и обитатели да използват общите части на сградата;

Точка 3. не завземат общи части на сградата;

➔ **Закон за собствеността (ЗС) – чл.31 :**

„Всеки съсобственик може да си служи с общата вещь съобразно нейното предназначение и по начин да не пречи на другите съсобственици да си служат с нея според правата им.

Когато общата вещь се използва лично само от някои от съсобствениците, те дължат обезщетение на останалите за ползата, от която са лишени, от деня на писменото поискване.“

➔ **ПРАВИЛНИК за вътрешния ред (ПВР) в жилищен блок № 39, бул. "Дунав" № 4, гр. Пловдив**

Завземането на общи части нарушава чл.26, чл.27 и чл.29 от Правилника. Етажната собственост може да бъде отдавана под наем само по решение на общото събрание (чл.90). Общото събрание решава кои помещения етажна собственост или части от тях ще се отдават под наем и на каква минимална цена (чл.92). Не се допуска безвъзмездно ползване на етажна собственост за лични нужди (чл.91). Управителният съвет определя конкретните наематели (чл.93).

Завземането на общи части, с което се лишават останалите собственици да ги ползват по предназначението им представлява самоуправно поведение. Справедливостта и законността изискват тази практика да бъде прекратена.

В случай, че в момента се наложи живущите да ползват скривалищата като бомбоубежище, при все по-усложняващата се геополитическа обстановка, няма къде да се скрият, което пряко ще застраши живота им.

Тези от заетите общи помещения, които са предназначени за общи нужди, както и за опазване живота и здравето на живущите в блока, като скривалищата, трябва да се освободят, ремонтират и държат свободни и годни за ползване по предназначение при необходимост. Останалите, сметосъбирателните помещения, които не се ползват за общи нужди, не трябва да се ползват безвъзмездно, както досега, а следва да носят приходи на етажната собственост. Касата на Управителния съвет на етажната собственост има необходимост от допълнителни парични средства, поради рекордната за последните две десетилетия инфлация, както и недостатъчния размер на приходите от събираните месечни такси за покриване на текущите плащания.

Управителният съвет предлага на общото събрание по отношение на скривалищата следното:

1. В срок до 31.03.2023 г. общите помещения, предназначени за скривалища на блока да се освободят от лицата, които са ги завзели неправомерно, а това са собствениците на апартаменти № 2 и № 57. Последните да бъдат уведомени писмено от Управителния съвет за срока в който следва да освободят помещенията. В случай, че не се съобразят с уведомлението общите избени помещения се освобождават от вещите в тях, без ангажимент на етажната собственост в лицето на Управителния съвет да организира тяхното съхранение и опазване.

2. Общите помещения, предназначени за скривалища на блока не подлежат на отдаване под наем, заемане от отделни собственици или външни лица под каквато и да е форма. Тези помещения следва да се ползват само по предназначението си, като изпълняват функцията си на скривалища, стопанисвани и поддържани от Управителния съвет.

3. Управителният съвет със свое решение определя реда за достъп и правилата за използване на скривалищата в блока.

4. След освобождаване на помещенията по т. 1 и т.2, същите да бъдат ремонтирани и приведени в състояние за използване по предназначението им.

5. Ремонтът по т.4 да се включи в годишния план за ремонтите през 2023 година, а ако няма достатъчно парични средства, ремонтът да се осъществява поетапно и/или през следващите две години.

През годината съществен въпрос на сигурността беше осигуряването на безпроблемната работа на системата за контрол на

достъпа в блока. Тоест чиповете, кодовете и входните врати да работят добре. Оказа се, че със северната входна врата на блока има проблеми, които зачестяват и ни навеждат на мисълта за умишленото ѝ увреждане.

През месец август Управителния съвет прие решение № УС-ЕС 4-21/03.08.2022 г. за извършване на ремонт на заключващия механизъм на северната входна врата, тъй като заключващият механизъм на северната входна врата не работи, вратата не се заключва, а влизането в блока е безконтролно. Отпуснати бяха 50 лева за извършване на възстановителен ремонт на механизма.

През месец октомври се повтори същият проблем – заключващият механизъм на северната входна врата отново е повреден и не заключва вратата. При извършения ремонт по същия повод през месец юли тази година техниците установиха, че механизмът е износен от интензивната експлоатация през годините. Демонтираха го, почистиха го и го смазаха, като предупредиха, че няма да издържи дълго и ще трябва след известно време да се монтира нов. Прогнозата се оказа вярна. Механизмът се повреди отново. Има сигнали, че някои съседни при излизане от блока през северния вход използват неотваряемото крило на северната входна врата, чрез дръжката за аварийно отваряне. Оставят я отворена или притворена, което поврежда механизма, който постоянно се опитва да затваря вратата през няколко секунди и така се поврежда. Възникна предположението, че е възможно и умишлено увреждане на механизма на вратата, нещо което допуснаха и техниците при диагностиката на последната повреда.

Оказа се, че липсва един от винтовете на капака на механизма. Самият механизъм в затворената му част е намерен в положение на един прескочен зъб, което според техниците е необичайно и има съмнение за злоумишлена намеса.

Освен това при затворено положение вратата не се фиксира добре, което пречи на механизма да работи. Налжи се да се предприемат мерки за фиксирането ѝ, като се монтират за целта фиксиращи механизми (сюрмета, резета), с което да се създадат необходимите нормални условия за работа на заключващият механизъм.

Диагностиката и ремонта бяха извършени от фирма „Елбраво“, която достави и монтира системата за контрол на достъпа и извършва ремонти при необходимост.

С решение № УС-ЕС 6-39/20.10.2022 г. на Управителния съвет бяха отпуснати 226,50 лева за извършване на ремонта, който включваше доставка и монтаж на нови заключващ и фиксиращ механизъм.

Списъка с номерата на апартаментите и фамилиите на контролния панел на северната входна врата беше изваден и унищожен. Това наложи да се изготвят и поставят нови списъци-указатели през месец ноември, съгласно решение № УС-ЕС ЕС 7-42/15.11.2022 г. на Управителния съвет.

През месец август Красимир Видев от ап.№50, а в следващите дни и Любомир Мечкаров от ап.№56 сигнализираха за това, че прожектора, монтиран на източната стена на блока, предназначен да осветява източния паркинг не работи от около една седмица.

Управителният съвет с решение № УС-ЕС 5-29/13.09.2022 г. реши да се извърши ремонт на повредения прожектор от външното охранително осветление на блока, за което отпусна необходимата сума от 50 лева.

БЛАГОУСТРОЯВАНЕ

По благоустрояването вътре и около сградата са приети следните 5 решения: 1-4; 1-5; 3-17; 4-23; 4-25.Ще се спрем на по-важните ремонти по тази тема.

Управителният съвет прие решение № УС-ЕС 1-4/20.01.2022 г. за закупуване на **етажерка за рекламни материали**, която монтирахме под пощенските кутии в южното преддверие на блока.

Това бе в изпълнение на точка 4.6.1. от плановите ремонти включени в „План за ремонтите през 2022 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 24/ 10.11.2021 година, приет от общото събрание с решение № ОС-ЕС-IX/ 15.12.2021 г. В който бе предвидено изработване и монтиране на етажерка под единия модул на пощенските кутии за поставяне на рекламни материали с идеята да се избегне пускането на нежелана поща в пощенските кутии на апартаментите от блока.

Този ремонт беше включен от общото събрание в плана за ремонтите по предложение на съседа ни от ап. № 29 – Атанас Иванов.

Оказа се, че да се поръча изработката на етажерка е по-скъпо отколкото да се закупи готова. Намирихме подходяща, закупихме я и я монтирахме. За осигуряването ѝ против кражба, я захванахме към стената с анкерни болтове.

В резултат на тази свършена работа пощенските кутии вече не се пълнят с рекламни материали. Последните се поставят на определеното им място. Не са разхвърляни навсякъде в преддверието на блока. Ползват се от съседите, които имат интерес към тях. За този ремонт бяха отпуснати общо 53 лева.

Тъй като някои съседни влизат и излизат предимно от северния вход, поставиха въпроса за **монтиране на табло за съобщения и пред северния вход**. Освен това при липса на табло пред този вход, външни лица лепят по северната входна врата съобщения и обяви, което е

грозно и ескалира във времето с лепене на все повече материали. Управителният съвет като се съобрази с гореизложените обстоятелства прие решение № УС-ЕС 1-5/20.01.2022 г. за почистване, боядисване и монтаж на старото табло за съобщения на стълбището пред северния вход на блока. За този ремонт бяха отпуснати общо 40 лева за грунд, анкерни болтове, боядисване и монтаж.

Преди две години боядисахме пейките пред северния вход на блока с блажна боя на водна основа, но само за една година боята се износи. Дървената част на пейките започна да гние значително. В тази връзка Управителният съвет прие решение № УС-ЕС 3-17/06.04.2022 г. за боядисване на беседката и всички пейки около блока, защото са в лошо състояние.

Беседката и пейките около нея, въпреки че са отговорност на общината не се поддържат от нея. Това обаче е нашата зона за отдих, която ежедневно се ползва от живущите в блока хора и ако искаме да ни е хубаво там трябваше да се погрижим за нея. Председателя на Управителния съвет издейства от ОП „Градини и паркове“ монтирането на още 3 нови, допълнителни пейки с облегалки, което увеличи местата за сядане, защото зоната за отдих се използва не само от хора от нашия блок, а и от съседните блокове и случайно преминаващи през квартала граждани и работници от близките обекти.

Беседката и пейките в прилежащата на блока площ бяха с износена боя. При липса на боя дървесината се напуква, цепи се, вода влиза в процепите, дървесината загнива и се чупи. Става неестетична, груба, уврежда дрехите, неприятна е за сядане, здравината и трайността на дървените елементи съществено намалява, а много трудно се урежда чрез общината подмяната на изгнилите и счупени дървени елементи. Подменените почти винаги не съответстват на необходимите размери, груби са и не са боядисани.

За да се спести боя, разходи за труд и да се боядисат пейките добре само с две ръце боя, Управителния съвет реши да се запази досегашния цвят на пейките. За целта бяха закупени съответния вид и цвят боя – алкидна блажна боя и лакове. Цепнатините бяха запълнени предварително с кит за дърво, за да се предотврати проникването на вода от дъжд и сняг, с цел да се предотврати гниенето.

Управителният съвет отпусна необходимата за ремонта сума от 645 лева, от които 350 лева за материали и 295 лева за труд.

КАНАЛИЗАЦИЯ

Във връзка с канализационната система през годината бяха приети следните 3 решения: 3-12; 3-13; 5-31.

В края на 2021 година беше проведена подписка от група съседни с настояване за вземане на спешни мерки за премахване миризмата на канал в блока, идваща от подземния избен етаж. В тази връзка общото събрание прие решения №№ ОС-ЕС-VIII и IX от 15.12.2021 г. С второто решение бе приет годишния план за ремонтите през 2022 година, в който в т. 4.3.1. бе предвидено: „Два пъти годишно да се промива канализационната система в подземния избен етаж с водно налягане за изчистване на отлаганията и възстановяване пълния капацитет на оттичане.“

Цената за тази услуга от сайта на ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ ЕООД - град Пловдив към 04.04.2022 г. бе 171 лева. Целта бе с промиването да се изчистят, доколкото е възможно, отлаганията по канализационните, колекторни тръбите в подземния избен етаж, което да допринесе за намаляване на миризмата на канал.

Управителният съвет прие решение № УС-ЕС 3-13/06.04.2022 г., с което реши да се плати и да се извърши **промиване на хоризонталната канализация в подземния избен етаж с водна струя с високо налягане** от каналочистачна машина тип Вома. Промиването на инсталацията стана на 10 май 2022 година. Маркуча с водата под голямо налягане (120 атмосфери) беше вкаран на 36 метра, практически от единия край до другия край на колекторната канализационна система в подземния избен етаж. След подаденото голямо водно налягане не бяха изхвърлени нехарактерни за канализационната система отпадъци.

Заклучението беше, че каналната система в подземния избен етаж е чиста и няма запушвания и отлагания, които да пречат да функционира нормално.

Второ промиване за годината не бе извършено, поради това, че отлагания и запушвания няма, системата е чиста, а и цената за повикване на машината беше пролетта 171 лева, а сега с голямата инфлация и високата цена на горивата вероятно е доста по-висока.

По време на последното общо събрание, проведено на 15.12.2021 г. се обсъждаше и бяха взети решения за почистване на канализационните шахти в подземния избен етаж, като една от мерките за премахване миризмата на канализация в блока. Решено бе всички канализационни шахти, в т.ч. и тези в частни изби да бъдат почистени от тинята. Управителният съвет реши да се започне с **почистване на шахтата в избата на ап. № 19**, която е пълна с тиня.

Избата беше запълнена с отпадъци до тавана, но не от собствениците. Тази изба е разбита и с отворена врата от много години. Не се ползваше от собствениците. В нея, неизвестни съседни, възползвайки се че е отворена си оставяха отпадъците и ненужните вещи, за да не ги изнасят и изхвърлят те. При saniрането работниците са оставяли и те отпадъци по същата причина в тази изба. Видно от изнесените факти собствениците нямат вина за състоянието, а вземането на мерки срещу миризмата не можеше да се

отлага, тъй като за приетите от общото събрание мерки има срокове за изпълнението им и те трябва да се спазват. За да се осигури достъп до шахтата бе необходимо да се изчисти избата. Почистихме частна изба с общи пари, защото общото събрание реши така.

Изпълниха се две основни дейности: първо бяха изнесени и изхвърлени предметите и отпадъците от избата на апартамент № 19, а второто действие бе почистване на канализационната шахта от тинята в същата изба. Желаящи да чистят няма, тъй като работата е тежка, мръсна и непривлекателна, поради което се наложи да платим повече. Собственичката на избата Желязка Маринова даде съгласие всичко в избата да бъде изхвърлено.

С решение № № УС-ЕС 3-13/06.04.2022 г. за извършване на гореописаната работа бяха отпуснати 100 лева, от които 50 лева за почистване на избата и 50 лева за изгребване, насипване, изнасяне и изхвърляне на тинята от канализационната шахта.

Работата по борбата с миризмата на канал в подземния избен етаж не приключи с избаата на ап.№ 19, а тъкмо започна с нея.

В „Плана за ремонтите през 2022 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 24/ 10.11.2021 г., приет от общото събрание на собствениците с решение № ОС-ЕС-IX / 15.12.2021 г. точка № 4.3. „Канализация“, подточка № 4.3.4 от раздела за плановите ремонти е предвидено „При първа възможност, да се отворят всички канализационни шахти в подземния избен етаж, да се изгребе и изхвърли утаената тиня, в това число и шахтите попадащи в частни избени помещения. Това да се прави след всяко наводняване, ако миризмата е силна.“

Почистването на канализационните шахти от тинята е мярка приета от общото събрание за премахване миризмата на канализация от подземния избен етаж, във връзка с проведена в края на 2021 година подписка от представители на 28 апартамента.

Първата стъпка бе извършена с реализацията на решение № УС-ЕС 3-13/06.04.2022 на Управителния съвет. Почистена беше изба № 19 и намиращата се в нея канализационна шахта. Установи се, че цялата е пълна с тиня и саморасли корени.

В резултат на извършен оглед се констатира, че в общите части на подземния избен етаж има общо 9 канализационни шахти, които подлежат на почистване. Две от тях са в западния сектор на избения етаж, шест в източния и една в абонатната станция. Едната от шахтите в източния сектор е затрупана с оставени от години голямо количество части от стари мебели и дограма, които трябваше да бъдат изнесени и изхвърлени, за да се осигури достъп до шахтата за почистване.

Управителният съвет няма информация за броя и местонахождението на канализационните шахти в заключените частни избени помещения, с изключение на шахтата в избата на апартамент № 19, почистена в изпълнение на по-горе посоченото решение на Управителния съвет, поради което на този етап бяха предприети

действия за почистване само на посочените 9 броя шахти, до които има достъп, т.е. тези, намиращи се в общите части.

В бъдеще трябва да се установи местонахождението и броя на шахтите в заключените частни избени помещения. Да се опишат и да се знае в кои изби има шахти, след което да се пристъпи и към тяхното почистване.

Опита с почистването на първата шахта в избата на апартамент № 19 показва, че за по-малко от 50 лева на шахта няма кой да се наеме да изгребва, насипва в чували, изнася два етажа на ръце, без асансьор и изхвърля воняща тиня до контейнерите за смет.

Предвид обема на шахтите беше необходимо да предвидим здрави чувала от сезал и дебел найлон за всяка шахта, за да се насипва тинята в тях и да се изнася, без чувалите да се скъсат по време на изнасянето през стълбищата и фойетата на блока. Закупихме и ръкавици за работниците, предвид изключително мръсната работа, която се извърши.

Канализационните шахти досега никога не са чистени, от пускането на блока в експлоатация и бяха пълни с тиня.

Управителният съвет прие решение № УС-ЕС 5-31/13.09.2022 г. за почистването на тинята от канализационните шахти в общите части на подземния избен етаж. Отпуснати бяха 550 лева за тази дейност. В тази сума са включени разходите за заплащане на труда (за почистване на 9 бр. шахти по 50 лева), изнасяне на стара дограма и отпадъци, складирани върху капаците на шахтите, за чували и ръкавици.

С извършените профилактични дейности по канализацията, считаме, че съседите организирали подписката срещу миризмата на канал би трябвало да са доволни. Следва да посочим, че миризмата от долния избен етаж през годината се усещаше твърде рядко и слабо. Принос за това са реализираните от Управителния съвет, посочени по-горе мероприятия, а и други допълнителни, описани в следващите раздели на този отчетен доклад.

ТОПЛОФИКАЦИЯ

По въпросите на топлофикация през годината Управителният съвет прие 3 решения (4-26; 4-27; 5-34), които разглеждат следните въпроси:

С решение № УС-ЕС 4-26/03.08.2022 г. Управителният съвет разгледа резултатите от **проверките на комисии от „ЕВН-Топлофикация“ и „Нелбо“ по повод високия процент на сградна инсталация** на парното през отоплителния сезон 2021/2022 година.

На 23 май 2022 г. председателя на Управителния съвет Петър Масленишки проведе среща с комисията извършила проверките в блока, на която е запознат с резултатите от извършената проверка в апартаментите на сградата по повод на високия процент сградна инсталация за преминалия отоплителен сезон 2021/2022 година.

Процента на сградната инсталация по изпратените фактури от „ЕВН-Топлофикация“ е средно 39,5% или почти 40% при около 10% за предходния отоплителен сезон. Касае се за драстично увеличение от 4 пъти, което е дало и повод за проверката, която беше необходима, за да се установят причините.

Констатациите от извършените проверки са следните:

I. ТОПЛОМЕРИ:

1. Ап. № 61 – сем. МИТОВИ – топломера е обърнат обратно (не отчита потребление).

2. Ап. № 79 – сем. ДОЧЕВИ – топломера е обърнат обратно (не отчита потребление).

II. ТЕМПЕРАТУРНИ СЕНЗОРИ:

3. Ап. № 22 – Валентина ГАВРАИЛОВА – температурния сензор е монтиран неправилно (отчита частично).

4. Ап. № 30 – сем. ПАШАМОВИ – температурния сензор е монтиран неправилно (отчита частично).

5. Ап. № 58 – сем. ЙОРДАНОВИ – температурния сензор е монтиран неправилно (отчита частично).

6. Ап. № 63 – сем. ТОДОРОВИ – температурния сензор е монтиран неправилно (отчита частично).

III. ВОДОМЕРИ ЗА ТОПЛА ВОДА:

7. Ап. № 31 – сем. ЦВЕТКОВИ – водомера е без пломба.

8. Ап. № 59 – сем. ТОДОРОВИ – водомера е със скъсана пломба. За метрология – изтекъл му е 10 годишния срок на годност.

9. Ап. № 69 – сем. ЧЕКАНОВИ – водомера е без пломба.

В случая не може да се говори за умисъл. Майсторите са извършили монтажа на измервателните уреди неправилно, а топлинния счетоводител ги е запечатал в този вид. За установените случаи са издадени констативни протоколи от „ЕВН-Топлофикация“ с **ЕДНОМЕСЕЧЕН** срок за отстраняване на нарушенията. Специалист от „Нелбо“ извърши безплатно правилния монтаж на измервателните уреди и ги пломбира. По този начин собствениците на апартаментите с установени нарушения по отоплителната инсталация не се наложи да предприемат действия и да правят разходи.

За да се установят точно разходите на топлоенергия за затопляне на топлата вода и за отопление с писмо председателя на Управителния съвет поиска от „ЕВН-Топлофикация“ монтиране на контролни топломери за топлата вода на двете зони (висока и ниска). По този начин ще гарантираме, че всеки ще си плаща разходите за ползваната топлоенергия. През отоплителния сезон не се измерва колко топлоенергия отива за топла вода. Извършва се някакво

процентно преразпределение, на базата на общото потребление и отчетеното такова за отопление в апартаментите, което не почива на измерване на потребената топлоенергия за топла вода. Без съмнение топлозагубите за топлата вода през зимата са големи предвид това, че тръбите за топла вода в шахтите не са изолирани, а ползвателите са твърде малко. Тези топлозагуби трябва да се поемат от потребителите на топла вода, а не да се споделят с ползващите само отопление. Всеки трябва да плаща това, което потребява. Този справедлив подход следва да се налага и прилага, особено когато цената на топлинната енергия все повече и все по-често се увеличава.

Официален писмен отговор от ЕВН-Топлофикация няма. Председателя на Управителния съвет в личен разговор с изпълнителния директор на „ЕВН-Топлофикация“ г-н Ангел Киров е поставил въпроса за монтиране на допълнителни контролни топломери в абонатната ни станция за да се отчита отделно консумираната топлоенергия за топла вода, която да се разпределя върху ползвателите на топла вода в блока. Г-н Киров е съобщил, че това нормативно не се изисква и тъй като един топломер за абонатната станция струва над 2000 лева, а ще са необходими два, то те нямат възможност и не са задължени да поставят такива. Заявил е, че ако си ги купим, може да ги монтират.

В резултат на проверките извода, който може да се направи е, че високият процент на сградната инсталация се дължи най-вече на по-късно включилите се абонати, чиито топломери и температурни сензори са монтирани неправилно, поради което не отчитат потребление или отчитат занижено такова.

Освен посочените случаи, за завишаване процента на загубите от топлинна енергия от сградна инсталация, принос имат още два съществени фактора:

1/ Теплозагубите от тръбопроводната мрежа на отоплителната инсталация в общите части, която не е добре изолирана;

2/ Поведението на живущите, някои от които оставят с дни отворени вратите на стълбищните тераси в студените зимни дни с ниски или напрово минусови температури. Тогава топлозагубите са особено големи, защото в стълбищната клетка преминават две двойки вертикални щрангове.

Докато на вторият фактор – хората, трудно можем да повлияем, защото е невъзможно да стигнем до всеки живущ в блока и да го убедим с аргументи, факти и информация, то спрямо първия фактор можем да предприемем действия за подобряване качеството на изолацията на основните тръби – **вертикалните щрангове в студените части на блока**, с оглед да се намалят още топлозагубите, а от там и сметките, които плащат живущите в блока за сградна инсталация.

Предвид горните факти и изводи, целесъобразно ще бъде да се изолират щранговете в стълбищната клетка, докато тези във фойетата са в затвореното пространство на фойетата и отделената топлина там на практика ползва собствениците на апартаменти на етаж, докато топлината отделена в стълбищната клетка се губи без никаква полза.

Управителният съвет се стреми постоянно да подобрява енергийната ефективност, чрез намаляване на топлозагубите, а в резултат на това да се постигне намаляване процента на топлозагубите от сградна инсталация през отоплителния сезон.

До момента са топлоизолирани с допълнителна изолация тръбите с голям диаметър в долните избени етажи и вертикалните щрангове с голям диаметър (Ф90), преминаващи до вратите на големия асансьор от долните избени етажи до 10-тия етаж включително. Освен това на първия етаж, най-студения, поради постоянното отваряне на входните врати и течението, което става, всички тръби вертикални и хоризонтални са изолирани. Изолирана е и абонатната станция. Следвайки тази политика е необходимо да предприемем следващи стъпки за ограничаване на топлозагубите, което при екстремното покачване цените на топлоенергията ще има съответния финансов еквивалент.

Остават без допълнителна изолация хоризонталните тръби във фойетата, които на този етап няма да изолираме, но вертикалните щрангове във фойетата и особено тези на стълбището, откъдето се губи много топлинна енергия, трябва да бъдат допълнително изолирани.

Монтирането на допълнителна, високоефективна топлоизолация е в интерес на всички живеещи в блока, защото ще доведе до минимизиране на топлозагубите в общите части, икономия на скъпа топлоенергия, а от там и до по-ниски сметки за загуби от сградна инсталация.

Управителният съвет с решение № УС-ЕС 4-27/ 03.08.2022 г. реши темата да се разгледа от общо събрание, като се предложат на обсъждане мерки за допълнително изолиране на още щрангове, като този ремонт да се включи в плана за ремонтите през 2023 година.

Съгласно одобрените през 2021 година промени в Закона за енергийната ефективност, с които се транспонират разпоредбите на приетата през 2018 г. Директива (ЕС) 2018/844 на Европейския съюз до 01.01.2027 година всички уреди, когато им изтече срокът на годност или се повредят, ще трябва да бъдат сменяни с такива с дистанционно отчитане. Смяната ще стане поетапно, но крайният срок за подмяна у нас е до 1 януари 2027 г. Освен законово изискване, монтирането на такива водомери за топла вода води до точно отчитане на потреблението, без човешка намеса, не се изисква да се осигурява достъп до апартаментите, избягва се не посочването или посочването на неверни данни при самоотчета и др. подобни, които изкривяват месечните отчети, а от там и индивидуалните сметки.

Предвид гореизложеното и изискванията към сградите за прилагане мерки за икономия на енергия и топлосъхранение по чл.169, ал.1, т.6 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) Управителният съвет предложи на общото събрание да приеме следните мерки:

1. Да се включи в плана за ремонтите през 2023 година раздел „ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ“, в който да бъде включен следният ремонт „Монтиране на допълнителна топлоизолация на щранговете от отоплителната система, намираща се в стълбищната клетка.“

2. При недостатъчно парични средства за 2023 година за реализиране на ремонта по т.1, същият да се залага в годишните планове за ремонтите през следващите години.

3. Водомерите за топла вода, които се подменят в блока да бъдат с електронен модул за дистанционно отчитане, закупен от „НЕЛБО“ – нашият топлинен счетоводител, за да са съвместими с техните уреди за дистанционно отчитане (снемане на информацията).

Управителния съвет установи, че нарушенията констатирани по време на извършената проверка от „ЕВН-Топлофикация“ през месеците май и юни 2022 година са отстранени. Причините от субективен характер са сведени до възможния минимум. Управителния съвет обърна внимание и на причините от обективен характер, които влияят в посока на повишаване процента на сградна инсталация в сметките ни, а от там и на парите които плащаме за това при постоянно повишаващата се цена на топлоенергията в резултат на енергийната криза. Разгледан бе въпроса за **минимизиране на топлозагубите от щранговете в стълбищната клетка**, където топлозагубите са най-големи предвид това, че вратите на терасите през зимата се оставят отворени с дни, дори когато външните температури са под нула градуса. В стълбищната клетка при отворени врати става течение, което значително увеличава загубите. УС счита, че тези тръби трябва допълнително да се изолират, тъй като поставената изолация при изграждането на отоплителната инсталация по време на санирането не е от най-добрите, за да не кажем, че е от най-нискоефективните. Тази мярка освен, че ще бъде във финансова изгода за всички живущи в блока, защото всички плащат сградна инсталация, ще доведе до подобряване енергийната ефективност на цялата сграда, нещо което бе и главната цел на извършеното саниране на сградата.

Освен проблеми с отоплителната инсталация имаше и такъв с **инсталацията за топла вода**. С решение № УС-ЕС 5-34/13.09.2022 г. Управителния съвет отпусна сумата от 60 лева за акупване и монтиране на автоматични обезвъздушители и одмяна на повредения в ап. № 28.

Това се наложи, тъй като многократно постъпваха сигнали за теч на топла вода от автоматичния обезвъздушител монтиран в ап.№ 28, който е част от общата системата за топла вода на блока. Този обезвъздушител е монтиран преди повече от 5-6 години. Целият е покрит с варовик и освен въздуха пропуска и необичайно много топла вода, която се стича по стените, тръбите и водомерите в шахтата с щранговете от 6-тия етаж надолу. Оплакванията бяха от всички апартаменти на този вертикал под 6-тия етаж, ап.№28.

Шестия и седемнадесетия етаж са последни, съответно за ниската и високата зона на общата система за топла вода. На

тези етажи в апартаментите са монтирани автоматични обезвъздушители и през тях се обезвъздушава системата за топла вода. Тъй като са монтирани общо 10 обезвъздушителя, а сега дефектира само един от тях предвидихме резерв от автоматични обезвъздушители, за да имаме готовност, когато се наложи да реагираме бързо, без да се допуска наводняване и причиняване на щети на който и да било.

Закупихме 3 обезвъздушителя, един които беше използван за подмяна на повредения в апартамент № 28 и два остават в резерв.

ХИГИЕНА, ДЕЗИНФЕКЦИЯ, ДЕРАТИЗАЦИЯ

ХИГИЕНА

Почистването на блока се извършва от фирма „Верди-М 2003“ ЕООД. фирмата общо взето си върши работата. Нямаме съществени забележки към качеството и честотата на почистване. Води се чек лист за датите на почистване. Извършиха основно почистване през есента с обирание на паяжините в сградата, измиха стъклата на дограмата на етажните фойета и входните врати на блока.

Събират едрите отпадъци по тротоара около блока. Изхвърлят кошчетата за смет пред двата входа всеки път, когато метат и чистят в блока.

Управителния съвет отпусна 40 лева със свое решение № УС-ЕС 3-15/06.04.2022 г. за **метене на подземния избен етаж** (коридори и фойета). Изхвърляне на оставените вещи и отпадъци по коридорите.

Подземния избен етаж беше осеян с изпражнения на плъхове. Въпреки, че през есента организирахме метенето му. Наложиха се да се измете отново основно, защото е силно замърсен. Има вероятност от разпространяване на зарази.

До миналата година отпускахме по 30 лева за тази дейност, но тези пари вече не са достатъчни. Няма желаещи да дишат праха и да изнасят отпадъци и предмети до контейнерите. Етажа е характерен с това, че се наводнява няколко пъти годишно и след оттегляне на водата остава слой тиня, който като изсъхне се налага да се събере, измете и изнесе.

Не е само метенето и замърсяването. Винаги има изнесени на коридора непотребни вещи, мебели или части от тях от недобросъвестни съседи. Тези отпадъци трябва да бъдат изнесени, защото пречат при преминаване по коридорите. Създават пожарна опасност и пречат на хората да ползват избите си. Забранено е от противопожарните правила в общите части да се оставят и складираат предмети и вещи. Това

подлежи на санкция. Обикновено оставените предмети са тежки, които сам човек не може или трудно изнася през два етажа нагоре на ръце. Това налага да се наемат хора за почистването на подземния избен етаж.

Окапалите листа на **южния паркинг** на блока не са почистени, тъй като постоянно има коли на паркинга, а осигуряване на паркинг без коли за почистването му е невъзможно. Освен това паркинга е общинска собственост и като такава би трябвало общината и районното кметство да го почистят, но практиката показва, че това никога не се случва. За напред ще търсим възможност да го почистим.

ДЕЗИНФЕКЦИЯ

В края на месец юли инкасаторката за блока от „ВИК – Пловдив“ се оплакала на председателя на Управителния съвет Петър Масленишки, че при засичане показанията на общите водомери в абонатната станция краката ѝ били накацани от много бълхи. Настоява да се вземат мерки. Имаше и сигнали и от съседите, че в долния избен етаж има бълхи и много хлебарки.

Следва да се отбележи, че животни като котки и кучета нямат достъп до подземния избен етаж и абонатната станция, поради което единствената причина за появата на бълхите са плъховете, които проникват там през отвори на канализацията. Известно е, че плъховете са преносители на силно заразни, тежки и дори смъртоносни болести като чума, хеморагична треска, ендимичен тиф, лептоспироза, туларемия и други, поради което опасността от заразяване на хората с посочените болести, след ухапване от бълхите е реална. Това наложи да се действа незабавно.

В „Плана за ремонтите през 2022 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 24/ 10.11.2021 г., приет от общото събрание на собствениците с решение № ОС-ЕС-IX / 15.12.2021 г. точка 4.3. „Канализация“, подточка 4.3.3. е планирано „Минимум веднъж годишно да се извършва дезинфекционно пръскане на подземния избен етаж, след почистването му.“

След пазарно проучване чрез Интернет, предвид площите за обработка и проведени разговори с потенциални фирми-изпълнителки се установи, че напръскването на фойето, коридорите и стълбището на подземния избен етаж и абонатната станция ще струва общо 100 лева за едно пръскане, а за да е ефективно, се наложи да се пръска двукратно, т.е. още 100 лева, за да може първият път да се унищожат възрастните форми, а втория път, след 10-15 дни и излюпилите се от яйцата нови.

Така пръскането срещу бълхи и хлебарки в общите части на подземния избен етаж, фойето на избения етаж под първия жилищен етаж и абонатната станция ни струва 200 лева. За отпускането на тези пари Управителния съвет прие решение № УС-ЕС 4-24/03.08.2022 г.

ДЕРАТИЗАЦИЯ

В долния избен етаж въпреки поставянето на отрова се въдят много плъхове. Вероятно излизат от счупените канализационни тръби, в които са правени отвори за отпушване на канализацията през годините. Коридорите бяха осеяни с изпражнения на плъхове, въпреки че отрова е поставена през есента и коридорите бяха изметени.

Продължихме прилаганата досега практиката пролет и есен да зареждаме с отрова, за да се държи във възможния минимум популацията на плъхове в подземния избен етаж, защото когато пропуснем да зареждаме с отрова се размножават прекомерно и тръгват нагоре по етажите. Виждани са по фоайетата. Всяка година има хванати плъхове влезли в апартаментите от външните тераси. Катерейки се по външната стена, която е измазана с грапава минерална мазилка, миналата година през терасата плъх влезе в ап. № 38 – Лина Делчева, на която създаде доста проблеми докато го хванат.

През лятото, когато има поройни валежи, градската канализационна система се препълва и връща вода в най-ниските си точки, в т.ч. и в нашия подземен избен етаж. Наводнена, отрова се разтваря в големия обем вода и губи свойствата си, поради което след оттегляне на водата трябва да бъде закупена и поставена нова.

Закупената отрова се постави по ъглите на коридорите и в общите помещения на подземния избен етаж, както и на избения етаж под първия етаж и в абонатната станция.

За закупуването на отрова за плъхове Управителния съвет отпусна 70 лева с решение № № УС-ЕС 3-14/06.04.2022 г.

КОНСУМАТИВИ

През годината бяха приети 3 решения за закупуване на консумативи (1-1; 2-9; 3-18).

Решение № УС-ЕС 1-1/20.01.2022 г. за отпускане на 100 лева закупуване на **канцеларски материали и консумативи**, необходими за работата на Управителния съвет и касиера през 2022 година.

Решение № УС-ЕС 2-9/08.02.2022 г. за отпускане на 5 лева за **изработване ключ** за помещението на чистачката на стълбищната площадка на етаж 2

Решение № УС-ЕС 3-18/06.04.2022 г. за отпускане на 150 лева за **закупуване на енергоспестяващи лед крушки** за подмяна на изгорелите в общите части, за които Управителния съвет отговаря.

ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ

Две решения бяха взети през 2022 година от Управителният съвет по въпросите на пожарна безопасност (5-32; 5-33). Те бяха в изпълнение на плана за ремонтите и целта им беше да се извърши проверка на функционалността на противопожарните средства за общо ползване в блока, предвид зачестилите напоследък пожари във високи жилищни сгради в страната.

Пожарите във високи сгради са трудни за гасене, особено рискови за обитателите и имуществото им.

Възникналите пожари трябва 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, поради което Управителния съвет му отделя внимание и отпуска необходимите парични средства.

Извършен беше преглед, профилактика на нашите противопожарни средства, а именно:

- ➔ Пожароизвестителната система;
- ➔ Пожарогасителите;
- ➔ Маркучите (шланговете) и струйниците в противопожарните табла;
- ➔ Противопожарните кранове в противопожарните табла.

Управителният съвет прие решение № УС-ЕС 5-32/13.09.2022 г. за проверка оборудването на противопожарните табла, функционалността и водното налягане в противопожарните щрангове и кранове, състоянието на пожарогасителите. Закупуване, с цел възстановяване на откраднатите от таблата противопожарни средства. Тестване изправността на пожароизвестителната система. За целта бяха отпуснати 570 лева.

В „Плана за ремонтите през 2022 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 24/10.11.2021 г., приет от общото събрание на собствениците с решение № ОС-ЕС-IX / 15.12.2021 г. в точка № 4.4. „Пожарна безопасност“, подточка № 4.4.1 от раздела за плановите ремонти

е предвидено „Ежегодно извършване на техническо обслужване на вътрешните противопожарни кранове (ВПК) от търговец с разрешение за тази дейност“, а в следващата точка 4.4.2 е записано: „Ежегодно извършване на проверка и дозареждане (при необходимост) на пожарогасителите.“

Нормативно тези проверки е предвидено да се извършват ежегодно. Последната подобна проверка е извършена през 2018 година, т.е. преди 4 години. Тогава всички противопожарни табла бяха оборудвани с шланг (противопожарен маркуч) и струйник, както се изисква. Бяха заключени с катинари, като ключове за таблата бяха раздадени на всеки етаж и по един, а за всички табла се съхраняват в ап. № 2 и председателя на Управителния съвет.

След като са изтекли 4 години, а нормативно е предвидено проверките да се извършват ежегодно се наложи да се провери състоянието на противопожарните средства и тяхната функционалност.

На 24.08.2022 година във високоетажен блок в гр. Шумен, подобен на нашия, при пожар загина една жена, а дни след него отново възникна пожар във високоетажен блок в София. Тези пожари станаха повод Управителния съвет приоритетно да се заеме със задачата да се извърши проверка на противопожарните средства за общо ползване в блока. Както бе посочено по-горе, това е и планова задача от годишния план за ремонтите, с най-високо ниво на спешност, която Управителния съвет е длъжен да изпълни.

Пожарната безопасност е една от най-важните ни задачи, тъй като от нея зависи опазването на живота и здравето на хората, обитаващи жилищната ни сграда при пожар.

Проверката се извърши качествено от лицензирана фирма и включваше:

1. Проверка наличието на вода в противопожарните щрангове за ниска и висока зона. Отговаря ли на нормативно предвидените стойности водното налягане в тях;
2. Проверка оборудването на всяко едно от 18-те противопожарни табла;
3. Проверка стойностите на налягането и функционалността на всеки един противопожарен кран в етажните противопожарни табла;
4. Проверка, а при необходимост дозареждане и ремонт на пожарогасителите за общо ползване в блока;
5. Тестване изправността на пожароизвестителната система в блока.

В хода на подготовката за проверката се установи, че въпреки, че са заключени противопожарните табла на етаж № 10 и № 14 от тях липсват противопожарните шлангове (маркучи) и струйниците. Етажните отговорници бяха изненадани от

констатацията, защото катинарите и таблата са заключени, а те не са ги проверявали.

Върху вратата на противопожарното табло на 6-ти етаж е упражнена сила, вероятно с лост, видимо от останените следи, за да бъде разбито и ограбено табло. Краищата на отваряемата страна на вратата са силно изкривени навън, но маркуча и струйника не са откраднати, тъй като отвора, въпреки упражнената сила, е недостатъчен да се измъкнат през него. Накрая след неуспешния опит за взлом извършителят, за да си отмъсти за провала е запълнил отвора на катинара със силикон, което усложни работата по отварянето на табло за проверка.

Съседи запознати със случая направиха предложение да се монтира видеонаблюдение на всички етажи на блока.

Документ за извършената проверка и изправност на системата може да се издаде, само ако всички табла са оборудвани, което наложи да се закупят и възстановят откраднатите противопожарни средства, а именно 2 шланга и 2 струйника.

При подготовката за извършване на плановия преглед и обслужване на противопожарните средства се оказа, че сметосъбирателното помещение на стълбището пред етаж № 9, където се съхраняват противопожарни средства не може да се отключи. Бравата беше клеясала или в резултат на злова намеса повредена, за да не може да се отключи. Това наложи вратата да се отвори аварийно.

С решение № УС-ЕС 5-33/13.09.2022 г. управителният съвет отпусна сумата от 80 лева за аварийно отваряне и монтиране на нова брава с ключове.

АСАНСЬОРИ

Относно асансьорите през 2022 година Управителният съвет прие 2 решения (3-11; 4-22). Самият факт, че са само две, говори, че съществени проблеми с тях не сме имали.

Фирма „Лифт трейд“ ЕООД поддържа асансьорите ни. Тя е коректна и добре изпълнява задълженията си по договора за поддръжка.

Трябва да се отбележи, че през изтеклата година няма нито един ден, в който да сме останали без движещ се асансьор. Имало е дни, когато се е движил само един асансьор, но трябва да сме наясно, че три асансьора в движение почти никъде в жилищните сгради на града няма. Тоест от към асансьори ползваме максимален комфорт. Рядко, но се е случвало да засядат хора в асансьорите между етажите, но все

пак трябва да се има предвид, че това са машини и понякога дефектират. Всички машини дефектират, в това число и асансьорите не правят изключение. Подобна служчка е неприятна, но който ги използва трябва да има този факт предвид. В асансьорите има разговорно устройство за връзка с асансьорния сервиз, когато човек е заседнал в него. Има и аварийни телефони изписани на стикер залепен над таблото с бутоните за етажите, но почти винаги след не дълго време, след залепването им, някой ги изчегъртва до степен да не вършат работа. Какво да се прави, това е възпитанието и културата на някои хора.

Често се наблюдава и това, че никой не сигнализира фирмата поддържаща асансьорите за повредени асансьори. Например виждат, че асансьора е блокирал на етажа им, но живущите на него не предприемат никакви действия. Така ако се повреди още един асансьор, тогава започват да роптаят срещу Управителния съвет, сякаш той е повредил асансьора, като не си задават логичния въпрос „Аз какво направих по този проблем? Сигнализирах ли поддържащата фирма?“ Сигналната функция за повредени асансьори не е само и единствено на Управителния съвет. Тя е на всички живущи в блока, които установят повреда. След като искаме всички асансьори да са в движение по всяко време, то и всички трябва да сигнализираме за възникнали повреди. Сега всеки има телефон, а сервизните телефони са достъпни, защото са залепени във всяка асансьорна кабина.

Голямото мероприятие, касаещо асансьорите през годината беше боядисването на вратите на асансьорите и частта от стените между тях в трите асансьорни шахти. За първи път боядисваме трите асансьора едновременно.

Това е планов ремонт от Плана за ремонтите през 2022 година, точка № 4.2.1 от раздела за плановите ремонти, където е записано: „Боядисване на вратите и стените на шахтите между етажните врати на трите асансьора.“

За този ремонт, след извършване на необходимите измервания и изчисления, Управителния съвет прие решение № УС-ЕС 3-11/06.04.2022 г., с което отпусна 3186 лева. От тях 2636 лева за труд и 550 лева за материали.

По отношение на качеството на боядисването трябва да кажем, че общо взето е добро, но не удовлетворява напълно нашите изисквания за прецизност.

ИНТЕРНЕТ-САЙТ

През годината относно сайта на Управителния съвет в Интернет www.dunav4.eu бе прието едно решение. Считаме този сайт за

изключително важен инструмент, чрез който даваме максимално възможната гласност на дейността на Управителния съвет на етажната собственост, Управителния съвет на Сдружението и контролните съвети. Там са публикувани всички решения на Управителните съвети, общите събрания, протоколите от ревизиите на касата, закони, наредби и правилници касаещи етажната собственост. В този смисъл Управителния съвет счита, че сайта трябва да съществува и да се поддържа, поради което прие решение № УС-ЕС 1-3/20.01.2022 г. за отпускане на 140 лева за заплащане годишна такса за домейн и хостинг на сайта.

ОРГАНИЗАЦИОННИ

През 2022 година Управителният съвет (УС) работи в състав: Петър МАСЛЕНИШКИ от ап. № 73 – председател и членове: Веска БОГОЕВА от ап. № 47 и Любомир ЛОВЧЕВ от ап. № 74. Този състав е избран с решение на общото събрание № ОС-ЕС-V / 15.12.2021 год. с двугодишен мандат. Проведе 8 заседания и прие 43 решения. Управителният съвет разглеждаше и решаваше всички възникващи проблеми на етажната собственост. Организира изпълнението на ремонтите възложени за изпълнение на Управителния съвет от общото събрание чрез приетия план за ремонтите през 2022 година.

Приетите решения по брой и теми се разпределят, както следва:

→ Най-много решения са приети по финансови въпроси – 9 броя (1-6; 1-7; 2-10; 3-19; 4-28; 5-30; 5-38; 6-40; 7-41);

→ Втори по значение са три групи въпроси, разгледани от УС с по 5 броя приети решения: ремонти, сигурност и благоустрояване:

✓ Ремонти (1-2; 2-8; 4-20; 5-35; 5-37);

✓ Сигурност (3-16; 4-21; 5-29; 6-39; 7-42);

✓ Благоустрояване (1-4; 1-5; 3-17; 4-23; 4-25);

→ Трети по ред са въпросите свързани с канализацията, отоплението, хигиената, дезинфекцията, дератизацията и консумативита – по три броя решения, а именно:

✓ Канализация (3-12; 3-13; 5-31);

✓ Отопление (4-26; 4-27; 5-34);

✓ Хигиена, дезинфекция, дератизация (3-14; 3-15; 4-24);

✓ Консумативи (1-1; 2-9; 3-18);

→ Четвърти по ред са въпросите за пожарната безопасност, асансьорите и организационните въпроси – по две решения:

- ✓ Пожарна безопасност (5-32; 5-33);
- ✓ Асансьори (3-11; 4-22);
- ✓ Организационни (5-36; 8-43);

➔ Пети по ред е сайта на блока в интернет – едно решение (1-3).

УС функционираше като един добър екип, който се отнесе отговорно към общите ни проблеми и задачи. Стремеше се да организира по най-добрия начин общите задачи и дейности. В момента блока ни изглежда отлично, както отвън, така и вътре.

Считаме, че се справихме добре с изпълнението на задълженията си и възложените от закона и общото събрание задачи.



ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА
ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ:

(п)
(Петър Масленишки)

Гр. Пловдив, 28.11.2022 год.

***Настоящият доклад е приет от
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение УС-ЕС 8-43 от 01.12.2022 г.***

***Настоящият доклад е приет от
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ
с решение № ОС-ЕС- /15.12.2022 г.***