

# УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

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

---

Изх. № 22/ 01. 12. 2023 г.

## О Т Ч Е Т

за изпълнение „План за ремонтите през 2023 година в

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

Пловдив“ с изх. № 22 от 15.11.2022 г., приет и

допълнен с решение № ОС–ЕС–VI/ 15.12.2022 г.

на общото събрание

## О Т Ч Е Т

за изпълнението на „План за ремонтите през 2023 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 22/ 15.11.2022г.

---

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 „План за ремонтите през 2023 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4, гр. Пловдив“ с изх. 22/ 15.11.2022 г., приет и допълнен с решение № ОС–ЕС–VI/ 15.12.2022 г. на общото събрание.

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 2023 година бяха предвидени 2000 лева по подпараграф Б-III-02.

През 2023 година са извършени 2 (два) аварийни ремонта на обща стойност **141,58** лева.

Разликата между сумата отпусната в бюджета от 2000 лева и изразходваните пари в размер на 141,58 лева е 1858,42 лева по-малко.

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 2022 ГОДИНА**

**О Т Ч Е Т**

за изпълнението на „План за ремонтите през 2023 година в общите части на блок № 39,  
бул. „Дунав“ № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 22/ 15.11.2022г.

<i>№</i>	<i>№ на решението</i>	<i>Ремонт</i>	<i>Отпус- ната сума в лева</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	№ УС-ЕС 11-56/04.04.2023 г.	Извършване на ремонт на обратно монтирани декоративни решетки на вентилационните отвори от външната страна на стените на подпокривното пространство на блока	81,38
2.	№ УС-ЕС 11-58/04.04.2023 г.	Монтиране на нова водосточна тръба на северната фасада на блока на етаж 9-ти и 10-ти, поради падане и счупване на съществуващата по време на ураганен вятър	60,20
<b>ВСИЧКО:</b>			<b>141,58</b>

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](http://www.dunav4.eu) - Управителен съвет, решения).

## **II. ПЛАНОВИ РЕМОНТИ:**

За изпълнение на планови ремонти в бюджета на Управителния съвет на етажната собственост за 2023 година бяха предвидени 13 000 лева по подпараграф Б-III-01.

Тъй като предходната година се извършиха много и скъпи ремонти в общите части на блока, то в банковата сметка нямаше необходимите парични средства за изпълнение на плана за ремонтите. Тази сметка, съгласно Правилника за вътрешния ред е нашия фонд „Ремонт и обновяване“, която е предвидено по Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) да се поддържа. В нея се събираха пари през годината от наемите на мобилните оператори – наши наематели.

Освен това за някои ремонти обстоятелствата се стекоха така, че възпрепятстваха изпълнението им.

Например ремонта в стаите на скривалището в най-долния избен етаж беше възпрепятствано от това, че и до момента ап.57 – сем. Тодорови не са освободили едното от общите помещения на укритието. Обещават на няколко пъти да го освободят. Търпението и толерантността вече са на изчерпване.

Другият ремонт – допълнителната топлоизолация на вертикалните щрангове в стълбищната клетка не се изпълни поради това, че управителката на фирмата с която работихме и качеството на работата и

**О Т Ч Е Т**

за изпълнението на „План за ремонтите през 2023 година в общите части на блок № 39,  
бул. „Дунав” № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 22/ 15.11.2022г.

материалите бяха отлични, а цената добра, влезе за тежка операция в болница и дълго се възстановява и досега.

Планираните ремонти не бяха извършени и трябва да останат за следващата година.

№ по плана	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Изпълнение
<b>4.1</b>	<b>ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ</b>	
4.1.1	Монтиране на допълнителна топлоизолация на щранговете от отоплителната система, намиращи се в стълбищната клетка.	Не е изпълнено
<b>4.2</b>	<b>СКРИВАЛИЩА/ УКРИТИЯ</b>	
4.2.1	Ремонт на двете стаи определени по проекта на блока за скривалища/укрития в подземния избен етаж и на санитарните помещения към тях. Почистване, шпакловане, боядисване, оборудване с тоалетни чинии и мивки. Ремонт на окъсилата ел. инсталация.	Не е изпълнено
<b>4.3</b>	<b>РЕМОНТ НА ОБЩИ ЧАСТИ</b>	
4.3.1.	Боядисване на етажните фойета на блока от собствениците на апартаменти на съответния етаж по тяхна инициатива и за тяхна сметка.	Не е изпълнено
4.3.2.	Почистване и заключване на свободните сметосъбирателните помещения от УС. Монтиране на брави и дръжки на помещенията, които нямат такива.	Не е изпълнено
4.3.3.	Поетапно изработване и монтиране на метални капаци на английските дворове(шахтите с избените прозорци около блока), които са откраднати, като се вземат мерки срещу кражбата им.	Не е изпълнено
<b>4.4</b>	<b>СИГУРНОСТ/КОНТРОЛ НА ДОСТЪПА</b>	
4.4.1	Монтиране на видеонаблюдение на всички етажни фойета, както и северна и западна външни стени на блока.	Не е изпълнено
<b>4.5</b>	<b>ЕЛЕКТРИЧЕСКА ИНСТАЛАЦИЯ</b>	
4.5.1	Закупуване на лед крушки за текуща подмяна на изгорелите в общите части, за които отговаря управителния съвет.	Не е изпълнено
<b>4.6</b>	<b>ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ</b>	
4.6.1	Ежегодно извършване на техническо обслужване на вътрешните противопожарни кранове (ВПК) от търговец с разрешение за тази дейност.	Не е изпълнено
4.6.2	Ежегодно извършване на проверка и дозареждане (при необходимост) на пожарогасителите.	Не е изпълнено
<b>4.7</b>	<b>КАНАЛИЗАЦИЯ</b>	
4.7.1.	Един път годишно да се промива канализационната система в подземния избен етаж с водно налягане за изчистване на отлаганията и възстановяване пълния капацитет на оттичане.	Не е изпълнено
4.7.2	След всяко наводняване да се събира и изхвърля изсъхналата тиня в долния избен етаж.	Не е изпълнено
4.7.3	Минимум веднъж годишно да се извършва дезинфекционно пръскане на подземния избен етаж,	Не е изпълнено

**О Т Ч Е Т**

за изпълнението на „План за ремонтите през 2023 година в общите части на блок № 39,  
бул. „Дунав” № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 22/ 15.11.2022г.

№ по плана	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Изпълнение
	<i>след почистването му.</i>	
4.7.4.	<i>След почистване на канализационните шахти в подземния избен етаж и откриване на каналните тръби да се извърши ремонт с цел затваряне на отворите на счупените каменинови тръби на канализационната система, за да се спре или намали навлизането на вода от градската канализационна система при обилни валежи и проникването на плъхове.</i>	<i>Не е изпълнено</i>
<b>4.8</b>	<b>БЛАГОУСТРОЯВАНЕ</b>	
4.8.1	<i>Изграждане на две пътеки за пешеходци от източната страна на блока към източния паркинг. Една в северния и една в южния край на блока.</i>	<i>Не е изпълнено</i>
4.8.2	<i>Завършване ограждането на зоната за отдих срещу влизането на МПС.</i>	<i>Не е изпълнено</i>
4.8.3.	<i>Пологане на допълнителна настилка от трошен камък на източния паркинг на блока.</i>	<i>Не е изпълнено</i>
4.8.4.	<i>Изработване и монтиране на метална арка за розите пред северния вход на блока</i>	<i>Не е изпълнено</i>

Към момента на съставяне на новия проект за бюджет за 2024 година – 26.11.2023 година в банковата сметка на УС в Пощенска банка имаше 19 069 лева. Това е една предпоставка, че част от посочените ремонти има възможност да се изпълнят през следващата календарна година.

**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.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	ЗАБЕЛЕЖКА
1.	<p>Възстановяване на системата за повишено налягане на стълбищната клетка и асансьорните шахти.</p> <p><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.</p>	<p>Разпореждане на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.</p>

**О Т Ч Е Т**

за изпълнението на „План за ремонтите през 2023 година в общите части на блок № 39,  
бул. „Дунав” № 4, гр. Пловдив“ с изх. № 22/ 15.11.2022г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	ЗАБЕЛЕЖКА
2.	Монтиране на автомати на вратите на етажните фойета към стълбището.	По писмено разпореждане 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.	

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

*/Петър Масленишки/*

гр. Пловдив, 01. 12. 2023 год.

***Настоящият отчет е приет от  
УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ  
с решение № УС-ЕС 13 - 62 / 05.12.2023 г.***

***Настоящият отчет е приет от  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ  
с решение № ОС-ЕС- ..... / 14.12. 2023 г.***