

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 2023 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 четири, а сега тече петия мандат 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.
- четвърти мандат: от 17.12.2020 до 15.12.2022 год.
- пети мандат: от 15.12.2022 до 15.12.2024 год.

Управителният съвет, избран с решение № ОС-СС-2 от 15.12.2022 г. на общото събрание на Сдружението през изминалата 2023 година 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.

Както знаете целта, поради която бе създадено Сдружението бе санирането на блока чрез, реализирането на енергоспестяващи 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 четвъртата 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. Такъв дефект показаха **ТРЪБИТЕ ЗА КОНДЕНЗА ОТ КЛИМАТИЦИТЕ И ОТВОДНЯВАНЕ НА ТЕРАСИТЕ 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 проблемни са два. С крайните (източния и западния) няма проблеми, но с двата вътрешни монтирани в двата края на големите средни тераси проблемите са сериозни.

От завършването на санирането през 2019 година до момента тези тръби са възстановявани поне 5 пъти, но материала от който са направени не е подходящ. През лятото от голямото нагряване на слънцето, а зимата от свиването от студа се разкачват и падат.

Считаме, че е безсмислено да правим следващи опити да ги възстановяваме, тъй като вече не може да се използва вишка – няма толкова висока, а спускането на алпинисти би увредило целостта на мазилката, тъй като алпинистите се отгласкат с крака в стената при спускане. По-добре да се откажем от падналите тръби, за да не причиним по-големи щети, отстраняването на които ще ни струва скъпо. Вътрешните тръби на практика щяха да служат за отвеждане на конденза на климатиците и ако някой пожелае да пробие терасата си и да я отводнява през тях. Никой не се възползва от тази възможност досега. Така, че няма да е голяма загуба тяхната липса.

Тъй като тези тръби са допълнителни и не влизат в проектите на санирането ние нямаме основание да искаме да бъдат заменени с други, нови, устойчиви материали – например метални улуци.

УС се отказа да настоява въпросните тръби да се възстановяват, тъй като през 2020, 2021 и 2022 ги възстановявахме и те падаха. След три години неуспешни опити става ясно, че това начинание с тези материали е безперспективно.

През годината беше се повредила входната врата на южния вход. Бяха се развили винтовете държащи западното крило на вратата и беше се откачила в следствие на интензивната и често груба експлоатация на тази врата.

Вратата беше се наклонила и докато дойдат да я ремонтират, временен ремонт извърши нашия съсед Кръстьо Димов от ап.№ 75 за което му благодарим.

Фирмата монтира дограмата изпрати хора и те я фиксираха с допълнителни винтове, но ако продължи грубо да се блъска проблема ще се получи отново някой ден.

Радостин Плачков от ап. № 71, ет. № 16 многократно се оплаква на председателя на Управителния съвет Петър Масленишки, че стените в остъклената му тераса след дъжд са влажни, мокри, дори при обилен дъжд се стича и вода.

Председателя на Управителния съвет е поканил Плачков и съвместно са извършили оглед на покрива с цел да установят вероятната причина за посочения по-горе проблем. Установили са, че около 80% от монтираните пластмасови вентилационни решетки на вентилационни отвори на подпокривното пространство са монтирани обратно. Вместо вентилационните решетки да са монтирани с отворите надолу, те са монтирани обратно, нагоре и по този начин събират дъждовната вода и я отвеждат навътре в минералната вата на монтираната външна изолация на стените на блока, като водата изтича във ватата и по стените на блока, като отвътре овлажнява изолацията и външната мазилка с което я уврежда и разрушава. Тези решетки при санирането на блока са монтирани с фиксиращо лепило и не може да се демонтират, тъй като ще бъдат счупени, а изолацията и мазилката изкъртени. Не е удачно да се ползват алпинисти, тъй като начина им на слизане и изкачване по стените предвижда оттласкване с крака върху стената, което ще увреди мазилката и изолацията и ще я разруши бързо под атмосферните въздействия. Наложено е използване на по-щадящ метод – запълване на отворите на вентилационните решетки с циментово лепило с фибри, което е устойчиво на атмосферните въздействия. Полагането му се извърши посредством маламашка с дълга телескопична дръжка. Ремонтът беше спешен и не търпеше отлагане, защото бе подложена на риск монтираната на блока външна изолация, застрашена е от разрушаване, отделяне и падане от външните стени на сградата.

Управителният съвет на етажната собственост единодушно прие решение № УС-ЕС 11-56/04.04.2023 г. за извършване на ремонт на обратно монтирани декоративни решетки на вентилационните отвори от външната страна на стените на подпокривното пространство на блока, като отпусна необходимите парични средства за труд - 50 лева, за материали- 31,38 лева, общо 81,38 лева.

Извърши се ремонт за запълване отворите на обратно монтираните пластмасови вентилационни решетки на вентилационните отвори на подпокривното пространство на блока и се предотврати влизането на дъждовна вода в и под минералната вата на външната изолация и стичането на водата по стените на сградата. Ремонтът се извърши от нашия съсед Радостин Плачков от ап. № 71.

Други проблеми през 2023 година, касаещи санираната част на блока не са констатирани.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ
НА СДРУЖЕНИЕТО НА СОБСТВЕНИЦИТЕ:

(п)

/Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 05.12.2023 г.