

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ

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

www.dunav4.eu

[Изх. № 21/15.11.2025 г.](#)

ПЛАН ЗА РЕМОНТИТЕ

през 2026 година

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

гр. Пловдив

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

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

В алинея 2 на посочения член се казва, че общото събрание не може да откаже приемане на решение за извършване на разходи, които са необходими за поддържането или за възстановяването на общите части на сградата.

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

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

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

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

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

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

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

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

а) засяга конструкцията на сградата;

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

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

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

4. След приемане от общото събрание на етажната собственост на настоящия план и ремонтите включени в него, Управителния съвет организира изпълнението на плана за ремонтите в рамките на планираните средства по бюджета за **2026** година - **параграф Б-III „Ремонти“**.

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

5. През месец декември **2026** година Управителния съвет на етажната собственост следва да изготви **отчет за изпълнението** на настоящия план, който да внесе за разглеждане и приемане от общото събрание (ОС) на етажната собственост (ЕС).

6. През месец декември **2026** година, Управителният съвет на етажната собственост изготвя и внася за обсъждане и приемане от общото събрание **план за ремонтите** в етажната собственост през **2026** година.

II. АВАРИЙНИ (НЕОТЛОЖНИ) РЕМОНТИ:

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

За аварийни ремонти в бюджета на Управителния съвет на етажната собственост за **2026** година са предвидени **500 евро по подпараграф Б-III-02**.

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

III. ПЛАНОВИ РЕМОНТИ:

1. За изпълнение на планови ремонти в бюджета на Управителния съвет на етажната собственост за **2026** година са предвидени **2500 евро по подпараграф Б-III-01**.

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

С решението се определя вида и обхвата на ремонта, сумата която се отпуска, в рамките определения бюджет, в т.ч. за материали и труд, както и за други подготвителни и организационни въпроси свързани с ремонта.

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

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

П Л А Н

за ремонтите през 2026 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив, изх. № 21/ 15.11.2025 г.

4. СПИСЪК на предвидените за изпълнение планови ремонти:

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.1	ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ		
4.1.1	Монтиране на допълнителна топлоизолация на щранговете от отоплителната система, намиращи се в стълбищната клетка.	II	
4.2	РЕМОНТ НА ОБЩИ ЧАСТИ		
4.2.1.	Боядисване на етажните фойета на блока от собствениците на апартаменти на съответния етаж по тяхна инициатива и за тяхна сметка.	II	
4.2.2.	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.	III	
4.3	СИГУРНОСТ/КОНТРОЛ НА ДОСТЪПА		
4.3.1	Ремонт на повредена видеокамера, монтирана на южната фасада на блока.	I	
4.3.2	Монтиране на видеокамери в избените коридори пред ремонтираните скривалища с оглед опазването им и предотвратяване негативната тенденция да се оставят излишни вещи и отпадъци в избените коридори, вместо да се изнасят на контейнерите за смет и към входа за покрива и асансьорното машинно помещение.	II	
4.3.3	Монтиране на видеонаблюдение на всички етажни фойета, както и северна и западна външни стени на блока.	III	Кражби на противопожарни маркучи и струйници на ет.10 и 14 от таблата
4.4	ЕЛЕКТРИЧЕСКА ИНСТАЛАЦИЯ		
4.4.1	Свързване ел. инсталацията на ремонтираните помещенията на скривалищата с ел. инсталацията на подземния избен етаж, тъй като в помещенията няма ел. захранване.	I	
4.4.2	Закупуване на лед крушки за текуща подмяна на изгорелите в общите части, за които отговаря управителния съвет.	I	

П Л А Н
за ремонтите през 2026 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав“ № 4,
гр. Пловдив, изх. № 21/ 15.11.2025 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.5	ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ		
4.5.1	Ремонт на повредената пожароизвестителна система.	I	
4.5.2	Ежегодно извършване на техническо обслужване на вътрешните противопожарни кранове (ВПК) от търговец с разрешение за тази дейност.	I	По писмено разпореждане на Трета РСБПЗН-Пловдив
4.5.3	Ежегодно извършване на проверка и дозареждане (при необходимост) на пожарогасителите.	II	Нормативно изискване
4.6	КАНАЛИЗАЦИЯ		
4.6.1	Един път годишно да се промива канализационната система в подземния избен етаж с водно налягане за изчистване отлаганията и възстановяване пълния капацитет на оттичане.	I	Съгласно решения на общото събрание - №№ ОС-ЕС-VIII и IX от 15.12.2021 г.
4.6.2	След всяко наводняване да се събира и изхвърля изсъхналата тиня в долния избен етаж.	I	Съгласно решения на общото събрание - №№ ОС-ЕС-VIII и IX от 15.12.2021 г.
4.6.3	Минимум веднъж годишно да се извършва дезинфекционно пръскане на подземния избен етаж, след почистването му.	I	Съгласно решения на общото събрание - №№ ОС-ЕС-VIII и IX от 15.12.2021 г.
4.6.4	Метене на покрива с оглед да не се запушват отводнителните шахти и тръби от оставени от техниците обслужващи монтираните телекомуникационни съоръжения на покрива и наслоенията от пептел, пясък и умрели птици на покрива.	I	
4.6.5	Събиране и изнасяне на окапалите листа от паркинга, почистване на четирите дъждоприемни шахти с цел предотвратяване запушването на канализацията отводняваща паркинга	I	
4.6.6	Закупуване и залагане в подземния избен етаж на отрова за плъхове два пъти годишно - пролет и есен.	I	

П Л А Н
за ремонтите през 2026 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив, изх. № 21/ 15.11.2025 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	Степен на спешност	ЗАБЕЛЕЖКА
4.6.7	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 пльхове.	II	Съгласно решения на общото събрание - №№ ОС-ЕС-VIII и IX от 15.12.2021 г.
4.7	ЧИСТОТА И БЛАГОУСТРОЯВАНЕ		
4.7.1	Почистване на английските дворове около блока от отпадъци.	I	
4.7.2	Метене на тротоарите и почистване от отпадъци на тревните и цветни площи около блока.	I	
4.7.3	Изграждане на две пътеки за пешеходци от източната страна на блока към източния паркинг. Една в северния и една в южния край на блока.	III	
4.7.4.	Изработване и монтиране на метална арка за розите пред северния вход на блока.	III	
4.7.5	Завършване ограждането на зоната за отдих срещу влизането на МПС.	III	
4.7.6.	Полагане на допълнителна настилка от трошен камък на източния паркинг на блока.	III	

IV. ОТЛОЖЕНИ РЕМОНТИ:

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

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	ЗАБЕЛЕЖКА
1.	Възстановяване на системата за повишено налягане на стълбищната клетка и асансьорните шахти. Информация: Тази система не е била завършена при предаване на блока за експлоатация. Не са били доставени и монтирани голяма част от елементите ѝ.	Разпореджане на Трета РСБПЗН-Пловдив със срок до 31.07.2018 г.

П Л А Н
за ремонтите през 2026 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив, изх. № 21/ 15.11.2025 г.

№	РЕМОНТНА ДЕЙНОСТ	ЗАБЕЛЕЖКА
	Доставените и не монтирани части, а и част от монтираните са били открадани от тавана (подпокривното пространство). Не разполагаме с проекта/чертеж на инсталацията.	
2.	Монтиране на автомати на вратите на етажните фойейета 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.	

У. ФИНАНСИРАНЕ:

1. Определените средства за ремонти в бюджета за **2026** година са в размер на **3 000** евро, представляващи 18% от всички годишни разходи и се разпределят както следва:

- ➔ **2500 €** - за планови ремонти - **83 %**/ 15% от всички годишни разходи
- ➔ **500 €** - за аварийни ремонти - **17 %**/ 3% от всички годишни разходи

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

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ:

(п) /Петър Масленишки/

гр. Пловдив, 15.11.2025 год.

Настоящият план е приет от

УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ЕТАЖНАТА СОБСТВЕНОСТ

с решение № УС-ЕС 13-42 от 25.11.2025 г.

П Л А Н
за ремонтите през 2026 година в общите части на блок № 39, бул. „Дунав” № 4,
гр. Пловдив, изх. № 21/ 15.11.2025 г.

Настоящият план е приет от
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ
с решение № ОС-ЕС-VI от 17.12.2025 г.