

# Част 5 Поддръжка на собствеността

Поддръжката на собствеността е един от основните компоненти на управлението на собствеността, осъществявано от собствениците, които са формирали за тази цел свое сдружение на собственици. Водеща цел на процеса на поддръжка на собствеността е в поставянето на по-високи дългосрочни цели и стандарти за качество, за да се удължи животът на сградата след извършената предпазна поддръжка като се минимизират скъпите аварийни ремонти и се осигурява благоприятна, чиста и безопасна среда на обитаване на собствениците. Определящо в този смисъл е изработването на адекватна програма за поддръжка за всяко отделно сдружение на собственици в съответствие с предварително поставените цели. Тя се основава и на ясното определяне на видовете поддръжка на собствеността.

## Качество на поддръжката

Поддръжката на собствеността е един от основните компоненти на управлението на собствеността, което се осъществява от собствениците, които са формирали за тази цел свое сдружение на собственици. Основната цел на процеса на поддръжка на собствеността е в поставянето на по-високи дългосрочни цели, за да се удължи животът на сградата след извършената предпазна поддръжка на сградата и нейното оборудване като се минимизират скъпите аварийни ремонти и се осигурява благоприятна, чиста и безопасна среда на обитаване на собствениците.

Изпълнителният комитет е избран да обслужва в най-пълна степен интересите на членовете на сдружението и в голямата си част това означава правилна грижа за предоставяне общи части на сградата. Правилното поддържането на общите части е задължение на изпълнителния комитет. То следва да се извършва в съответствие със следните четири основни аспекта:

- **Организационни в зависимост от приетите документи за управление**  
Споразумението за създаването на сдружението на собственици дава на изпълнителния орган ясен мандат да поддържа, запазва и подобрява собствеността, която се притежава от всички собственици в рамките на сградата.

- **Юридически и управленски**  
Най-голямата част от годишния бюджет на сдружението на собственици се разходва за поддръжката на собствеността и свързаните с нея дейности и услуги. Изпълнителното тяло на сдружението има значителна юридическа и управленска отговорност да отдели достатъчно внимание и грижа на разработването, приемането и прилагането на ефективна програма на поддръжката, за да се

гарантира, че паричната постъпления на сдружението се изразходват по предназначение и приоритетно в предпазната поддръжка, за да се минимизират ненужните и скъпи поправки, причинени от небрежност.

- **Очакванията на собствениците за качеството на средата на обитаване**

Очакванията на собствениците за удобство и безопасност трябва да бъде сред основните цели при разработването на плана за поддръжка на собствеността. В общия случай сдружението на собственици трябва да се стреми да осигурява привлекателна, чиста и безопасна околна среда за живеене като минимизира появата на извънредни положения и се съобразява с очакванията на собствениците за рутинните услуги и ремонти.

- **Ангажиментът не само да поддържа, но и подобрява качеството на собствеността**

Програмата на поддръжка трябва задължително да включва план за инвестиции в своевременни основни подобрения на собствеността. Добре работещата програма за поддръжка неминуемо води до запазване и дори повишаване качеството общата собственост. Като следствие от това е и много по-сериозното и мотивирано участие на отделните членове на сдружението на собственици, както организационно, така и финансово в управлението на собствеността. Ето защо планът за поддръжка трябва да описва детайлно нивото на услугата, финансови параметри и планирането във времето на необходимите действия по поддръжката. Изпълнителното тяло на сдружението е отговорно за една от най-основните човешки нужди, а именно домовете на семействата и техния подслон. Следователно, то трябва да пази всички действащи системи на сградата и да се стреми да удовлетворява конкретните нужди на собствениците.

## Видове поддръжка на собствеността

Обикновените рутинни дейности по поддръжка на собствеността трябва да се планират на всекидневна, седмична или периодична база с цел да се поддържа чистота и привлекателен външен вид и да се предотвратят последващи сериозни проблеми.

- **Планирана и предпазна поддръжка**

Основната цел на планираната и предпазна поддръжка е да се създаде програма за огледи, рутинна издръжка и редовни ремонти, за да осигурява ежедневната грижа и да открива своевременно възникващи проблеми. Основните компоненти на този тип поддръжка са:

1. Анализът на актуалното състояние на собствеността чрез обстойна инспекция и оценка на зданието и всички негови технически системи; Чрез тази първоначална процедура сдружението на собственици установява проблемите, адаптира приоритетите си и установява необходимите ресурси за решаване. Честите, редовно планирани инспекции на общите части на сградата,

нейните основи и инфраструктурни системи и оборудване спомагат до голяма степен за навременното установяване на проблемите и тяхното навременно отстраняване.

## 2. Изграждането на система за спазване на рутинната поддръжка на оборудването и системите на сградата;

Тази система включва планирането и извършването на необходимите дейности, които се препоръчват от производителите на съответното оборудване на сградата. Тя установява и процедури за наблюдение и оценка, които са в основата на програмирането и ефективността на предпазната поддръжка на сградата и всички нейни съоръжения.

### ▪ **Аварийна и ответна поддръжка**

Този тип поддръжка включва ремонтни дейности, които възникват на извънпланова база като проблеми с водопроводната система, внезапни течове на покрива. Разликата с останалите видове поддръжка е, че предварително планирани. Аварийната поддръжка се случва изцяло на извънпланова база като постъпващите искания трябва да бъдат категоризирани по значимост:

*Извънредното положение* се отнася към ситуации, които непосредствено застрашават живота, здравето или безопасността на обитателите или цялостта на собствеността.

*Спешният ремонт* се отнася към положения, които създават сериозно неудобство или трудност за собствениците и тяхната безопасност, както и възможни щети върху собствеността.

*Текущият ремонт* е свързан с условия, които изискват поправка, но не са спешни и не се отнасят към извънредно положение.

### ▪ **Отложена поддръжка**

Този тип поддръжка включва дейности, които са известни на обитателите и могат да бъдат планирани в обозрим период без да причиняват щета на собствеността или финансова вреда на сдружението на собственици. Отложените дейности по поддръжка се отнасят предимно до дълготрайните елементи на собствеността и могат да бъдат отложени поради липсата на правилно планиране или неадекватно финансиране. Действията по отложената поддръжка са обект на съзнателен избор от страна на изпълнителното тяло на сдружението след обстоен анализ на предимствата, цената и рисковете при отлагане. Дори тогава, тези дейности могат да бъдат отложени само за ограничено време при ясно планиране на бъдещо извършване.

## Създаване на програма за поддръжка на собствеността

Преди създаването на програма за поддръжка е необходимо да се идентифицират следните аспекти: кои са общите части, оборудването на сградата, екипировката и структурни елементи, за които сдружението трябва да осигури поддръжка; кои са частите, оборудването, екипировката и структурни елементи, за чиято поддръжка са отговорни индивидуалните собственици на жилища.

Отговорно за прилагането на програмата за поддръжка е изпълнителното тяло на сдружението. В отделни случаи то може да реши да приеме поддръжката на определени елементи, които не са в непосредствените му задължения, но само след съгласието на сдружението на собственици. Изпълнителното тяло също може да взема такова решение при невъзможност на отделните собственици да извършат поддръжката на индивидуална база.

### ▪ Стъпки при разработването на програма на поддръжка

Стъпка 1: Инвентаризация на собствеността, съоръженията и оборудването;

Стъпка 2: Инспектиране на физическото състояние на инвентаризираната собственост, съоръженията и оборудването с цел оценка на текущото състояние на всеки компонент и идентифициране на проблемите, които се нуждаят от поддръжка;

Стъпка 3: Идентифициране на гаранциите и договорите за поддръжка на оборудването и екипировката;

Стъпка 4: Дефиниране на целите и стандартите на поддръжката;

Най-важната функция на изпълнителното тяло на сдружението в разработването на програмата за поддръжка е обосноваването на целите на сдружението за качеството и нивото на услугите по поддръжката. Приетите стандарти за поддръжка имат своето решаващо отражение върху цената на поддръжката. Ето няколко стъпки, които ще помогнат определянето на стандартите за добра поддръжка в определено сдружение, едновременно по отношение на удовлетворението на собствениците и на финансовата достъпност на поддръжката.

Стъпки за предприемане и фактори за отчитане при установяване на стандартите за поддръжка в сдружението на собственици:

- Преглед на споразумението на сдружението за определяне на стандартите, ниво на обслужване и съответното качество;
- Идентифициране на препоръчителните от производителя или доставчика нива на поддръжка за техническите системи или оборудване;
- Консултации с опитни предприемачи или технически оглед от експерти, които да определят препоръчителните нива на поддръжката;

- Изготвяне на детайлни писмени задания към отговорните за съответната поддръжка;
- Приемане на допустими компромиси с оглед цената;
- Решение, планиране и процедурно уточняване за всеки вид прилагана поддръжка – планирана и предпазна, аварийна и отложена.

#### Стъпки за създаване на процедури за рутинна поддръжка:

- Инспектиране на собствеността вътре и вън и създаване на цялостен списък на всички действия, които са необходими за поддръжката на общите части;
- Разработване на график за ежедневна поддръжка, който да изброява необходимите дейности и колко често те трябва да се извършват;
- Съставяне на подробни инструкции, които да бъдат следвани от съответния работник;
- Разработване на седмичен график за отделните работници, който допълва съответните инструкции за работа;

#### Стъпки за създаване на процедури за планираната предпазна поддръжка:

- Инспекция на собствеността и последващ подробен опис на всички компоненти на сградата. Определяне на възрастта на всеки елемент от оборудването, неговото текущо състояние и оставащ полезен живот;
- С помощта на препоръките на производителя и съветите на опитни предприемачи разработване на досие с факти и предпазен списък за задачи на поддръжка за всеки елемент от списъка – идентификационен номер на елемента, състояние, местоположение, време на придобиване, дата на инспектиране и текущо състояние, гаранции или договори за услуга, необходими действия за поддръжка и колко често те трябва да бъдат извършвани;
- Разработване на график за месечна предпазна поддръжка, който да бъде използван от сервизен персонал или предприемач. Той трябва да включва всички задачи по предпазната поддръжка за всяка част от оборудването и месецът, в който работата трябва да бъде извършена;

#### Стъпки за създаване на процедури за отложена поддръжка:

- Отлагането на поддръжката води ли до каквото и да е застрашаване на безопасността или потенциална повреда на собствеността, причинена от небрежност?
- Очаква ли се поддръжката, извършена в бъдеще, да е по-скъпа отколкото ако тя се извърши сега?
- Отложената поддръжка ще засегне ли полезния живот на частта?
- Ще причини ли отлагането на поддръжката значителен негативен ефект върху естетическия вид на собствеността, което да понижи нейната стойност?

- При отлагане на поддръжката кога тя се планира да бъде извършена или кога е планирано да бъде обмислена отново?
- Поддръжката в никакъв случай трябва ли да бъде отлагана неограничено. Отложената поддръжка трябва да бъде включена в календара за планиране за бъдеща дата.

Това са основните инструменти и инструкции по четирите ключови части на програмата за поддръжка на собствеността. Тяхното следване и ефективно прилагане води до подобряване на сградата, минимизиране на прекъсванията, спестяване на средствата на сдружението, удължаване на полезния живот на оборудването.

Според съществуващото българско законодателство разходите за поддръжка включват общите разходи за осветление, вода, почистване и др. на общите части на жилищната сграда, както и за портиер. Те се разпределят по равно, според броя на обитателите. Общото събрание на сдружението не може да откаже разходването на средства за отстраняване на повреди в общите части, които представляват непосредствена заплаха за сградата, за собствениците на самостоятелни обекти в нея или за други имуществва, за човешкия живот, за здравето и за околната среда.

Когато сградата се обитава, освен от собственици, и от други лица на самостоятелно правно основание, те могат да участват, с право на глас, в общото събрание на жилищната сграда, когато се решават въпроси, които засягат имуществените интереси на едните и на другите, както и въпроси за използването, чистотата и поддържането на местата за общо ползване, за запазването на вътрешния ред в сградата и за доброто съжителство между обитателите.

Сдружението на собственици създава и поддържа различни фондове, между които са фонд резервен, фонд за поддръжка и др. в зависимост от приетата от сдружението програма за поддръжка и управление на собствеността. Набирането на средствата по съответните фондове става чрез задължителни месечни вноски на всички членове на сдружението. Средствата се използват за извършване на необходими разности, свързани с отстраняване на повреди, нарушаващи носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на строителната конструкция или повреди на общите инсталации, оборудване, уредби или други общи части на сградата, които застрашават нейната пожарна безопасност или здравето и живота на хората или тяхното имущество. Месечните вноски за покриване на разходите, когато дейностите по поддържането на жилищната сграда не се осъществява от Управителния съвет на сдружението на собственици, както и задължителните месечни вноски за съответните фондове, се заплащат от членовете на сдружението, съобразно с дела им в общите части на сградата.