

СОГЛАСОВАНО

Председатель совета
трудоого коллектива
ГБУ «Замятинский ДДИ»
Балашова Н.В. Балашова
«14» *07* 2019 г.

УТВЕРЖДАЮ
Директор
ГБУ «Замятинский ДДИ»
Черенкевич Л.В. Черенкевич
«13» *07* 2019 г.



ПОЛОЖЕНИЕ
технической эксплуатации зданий и сооружений
В ГБУ «Замятинский ДДИ»

1. Организация технической эксплуатации здания и сооружений

1.1. Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния зданий и сооружений ГБУ «Замятинский ДДИ» (далее - Учреждение) возлагается на директора. Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации зданий и сооружений Учреждения возлагается на руководителей структурных подразделений.

1.2. Основными задачами в части обеспечения технической эксплуатации здания и сооружений являются:

- обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной пригодности строительных конструкций зданий и сооружений, их санитарно-технического оборудования и систем энергообеспечения (водопровода, канализации, отопления, вентиляции и др.);

- организация работ по улучшению состояния бытовых помещений, интерьеров, архитектурно-эстетического вида зданий и сооружений.

1.3. В соответствии с основными задачами ответственные лица за техническое состояние и условия эксплуатации зданий и сооружений учреждения организуют надзор и контроль за состоянием строительных конструкций, санитарно-технического оборудования, систем энергообеспечения и других коммуникаций с целью:

1.3.1. Защиты строительных конструкций здания и сооружений от механических повреждений и перегрузок путем организации систематической уборки промышленной пыли и снега с покрытий зданий и сооружений, осмотров, ревизий и безотлагательных ремонтов конструкций и элементов в случае необходимости.

1.3.2. Поддержания в надлежащем техническом состоянии кровли здания, водосточных труб, воронок, трубопроводов внутреннего водостока, отмостки, планировки прилегающей территории, внутренних и внешних сетей водоснабжения, канализации, теплоснабжения и др. для исключения замачивания грунтов у основания фундаментов и поддержания в зданиях и помещениях проектного температурно-влажностного и санитарно-гигиенического, противопожарного, взрывобезопасного и других режимов.

1.3.3. Своевременной подготовки здания и коммуникаций к эксплуатации в зимних условиях.

1.3.4. Выполнения работ, сопряженных с изменением несущих возможностей строительных конструкций здания и сооружений, осуществляемых по письменному разрешению учредителя.

1.3.5. Соблюдения правил и норм складирования, габаритов проходов и проездов как внутри здания, так и при входах, въездах в них и на прилегающих к ним территориях.

1.3.6. Участия в планировании мероприятий по уходу и надзору за всеми ремонтами зданий, сооружений и помещений.

2. Технический надзор за состоянием здания и сооружения в период эксплуатации

2.1. Техническое состояние зданий и сооружений и уровень их эксплуатации определяются в процессе систематических наблюдений и периодических технических осмотров.

Наблюдения и осмотры зданий и сооружений следует проводить согласно Положению о проведении ПНР. Особенно тщательно должны осматриваться места, в которых проводились работы по ремонту и усилению строительных конструкций. Эти места должны быть обозначены, и за ними должен осуществляться регулярный контроль.

2.2. Наблюдения за состоянием конструкций заключаются в проведении ежедневного беглого визуального осмотра всех конструкций и поэлементных осмотров в сроки, устанавливаемые графиками.

2.3. Периодические осмотры подразделяются на текущие, общие и внеочередные.

2.4. Текущие периодические осмотры проводятся в сроки, устанавливаемые графиками.

В задачи текущих периодических осмотров входят контроль за соблюдением персоналом подразделений учреждения правил содержания зданий и ежедневных наблюдений за ними, контроль за правильностью оценки состояния строительных конструкций, а также определение необходимости и состава работ по проведению обследований специализированными организациями.

2.5. При общем осмотре производится визуальное обследование всех элементов и инженерных систем здания и сооружений.

Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью.

2.6. Весенний осмотр здания и сооружений проводится с целью:

- проверки технического состояния несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем зданий и сооружений:

- определения характера и опасности повреждений, полученных в результате эксплуатации зданий и сооружений в зимний период;

- проверки исправности механизмов открытия окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств, а также состояния желобов, водостоков, отмосток и ливнеприемников;

- проверки уровня технической эксплуатации, надзора и ухода за зданиями и сооружениями.

По данным весеннего осмотра проводится уточнение объемов работ по текущему ремонту, выполняемому в летний период, и выявляются объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план следующего года.

2.7. Осенний осмотр проводится с целью проверки готовности здания и сооружений к эксплуатации в зимний период. При проведении осеннего осмотра производится проверка:

- исправности открывающихся элементов окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств;

- наличия инструментов и инвентаря для очистки покрытий от снега;

- исправности инженерных систем (отопления, водопровода, канализации и др.): состояния водостоков, желобов, ливневой канализации, кровли;

- исправности элементов благоустройства, автомобильных дорог.

2.8. Внеочередные осмотры здания и сооружений проводятся после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров, ливней, больших снегопадов, землетрясений) или аварий.

2.9. Общие и внеочередные осмотры здания и сооружений проводятся технической комиссией, назначаемой приказом директора Учреждения. Систематические наблюдения и текущие осмотры здания и сооружений проводятся ответственными за техническое состояние и условия эксплуатации здания и сооружений.

2.10. Результаты всех видов осмотров оформляются актами, в которых

отмечаются обнаруженные дефекты, а также меры и сроки их устранения. Один из экземпляров приобщается к техническому журналу по эксплуатации здания и сооружений.

2.11. Обследования специализированными организациями производятся при необходимости углубленного изучения, оценки состояния и определения мер по ремонту или усилению строительных конструкций. Обследования проводятся по специальным методикам, разрабатываемым организациями, выполняющими обследования, и включают помимо осмотра инструментальную проверку, анализ материалов конструкции, поверочные расчеты и другие работы.

Результаты обследований специализированными организациями должны оформляться научно-техническими отчетами или заключениями, составляемыми в соответствии с договорами и рабочими программами на выполнение ремонтных или восстановительных работ.

2.12. В случае обнаружения аварийного состояния строительных конструкций необходимо:

- немедленно доложить об этом директору Учреждения;
- ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;
- принять меры по немедленному устранению причин аварийного состояния и по временному усилению поврежденных конструкций;
- обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов (постановка маяков, геологическое наблюдение и т.д.);
- принять меры по организации квалифицированного обследования аварийных конструкций с привлечением специалистов из проектных, научно-исследовательских или других специализированных организаций;
- обеспечить скорейшее восстановление аварийного объекта по результатам обследования и по получению, в необходимых случаях, проектно-сметной документации.

3. Указания по технической эксплуатации здания и сооружения.

3.1. В целях предохранения строительных конструкций здания от перегрузок нельзя допускать:

3.1.1. Не предусмотренных проектом установок и подвесок технологического оборудования, различных подвесных транспортных систем и передаточных устройств. Дополнительные нагрузки могут быть допущены после проверочных расчетов и усиления (при необходимости) строительных конструкций и только с письменного разрешения учредителя.

3.1.2. Превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки. На стенах, колоннах и других хорошо видимых элементах здания должны быть сделаны надписи, указывающие величину допускаемых предельных нагрузок.

3.2. Для предохранения строительных конструкций зданий от механических повреждений необходимо их оберегать от ударов:

3.2.1. От других механических повреждений во время производства ремонтно-строительных работ и др.

Механические повреждения могут быть предотвращены соответствующей организацией технологических процессов и в необходимых случаях, ограждением конструкций специальными защитными устройствами.

3.3. Для защиты строительных конструкций от воздействия высоких температур нельзя допускать:

3.3.1. Соприкосновения строительных конструкций с раскаленными деталями, открытым пламенем.

3.3.2. Прямого воздействия на строительные конструкции лучистой энергии.

3.4. Строительные конструкции и элементы зданий необходимо защищать от агрессивного воздействия кислот, щелочей, солей, пыли и газа. Предупредительные мероприятия заключаются в правильной организации ведения производственных процессов, содержании технологического оборудования, аппаратов, трубопроводов и вентиляционных систем в исправном состоянии, в исключении утечек, разлива и испарения химических продуктов при их переработке.

3.5. Поддержание в производственных помещениях проектного температурно-влажностного режима должно обеспечивать климатические условия надежной долговременной безаварийной эксплуатации несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

3.6. Для защиты от воздействия климатических факторов (дождя и снега, переменного режима увлажнения и высушивания, замораживания и оттаивания и др.) необходимо:

3.6.1. Содержать в исправном состоянии и своевременно возобновлять защитные покровные слои кровель, штукатурки, облицовки, лакокрасочных и других покрытий.

3.6.2. Содержать в исправном состоянии все устройства для отвода атмосферных и талых вод.

3.6.3. Своевременно удалять снег с покрытий зданий, не допуская накопления его в морозную погоду выше 20 см и 5 - 10 см в оттепели.

3.6.4. Не допускать скопления снега у стен зданий, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен.

3.6.5. Следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность теплоизолирующих устройств (изоляции от грунтовых вод, конденсационной влаги и т.п.).

3.6.6. Обеспечивать исправность ограждающих конструкций и элементов здания (стен, покрытий, заполнений проемов и др.).

3.6.7. Утеплять на зиму мелко заложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и проводить другие мероприятия против промерзания и вспучивания грунта оснований сооружений и связанных с этим деформаций строительных конструкций.

3.7. За зданиями и отдельными их конструктивными элементами должны быть установлены постоянный надзор и уход, которые должны позволять своевременно обнаруживать повреждения, возникшие в процессе эксплуатации или допущенные при строительстве и не устранённые до ввода объектов в действие.

4. Правила ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений

4.1. Фундаменты и подвальные помещения

4.1.1. Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода и др.

4.1.2. Нельзя допускать пролива агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований.

4.1.3. При осмотре фундаментов со стороны подвального помещения необходимо обращать внимание на наличие трещин в теле фундамента, на местные повреждения кладки, выпадение отдельных кирпичей, на деформации в стыках и сопряжениях крупных элементов фундаментов со смежными конструкциями, на появление агрессивных вод и возможные разрушения ими кладки фундамента.

4.1.4. При появлении трещин в фундаментах, при раскрытии швов между отдельными блоками и панелями в сборных фундаментах должно быть организовано регулярное наблюдение с установкой маяков. При интенсивном процессе расширения трещин необходимо принятие мер к выявлению причин, к их локализации и устранению, к укреплению фундаментов.

4.1.5. В процессе эксплуатации подвальных помещений необходимо следить за тем, чтобы все помещения были чистыми, сухими и регулярно проветривались, чтобы все

трубопроводы, проходящие по подвальным помещениям, были в исправном состоянии.

4.1.6. В целях предохранения зданий от неравномерных осадок запрещается производить без согласования в установленном порядке:

- земляные работы (кроме поверхностной планировки) на расстоянии менее 2 метров от фундаментов зданий и сооружений;
- срезку земли вокруг зданий и сооружений;
- пристройку временных зданий;
- устройство в подвалах новых фундаментов для размещения оборудования вблизи стен;
- выемку земли с целью увеличения высоты подвального помещения;
- систематическую откачку воды из подвала, если с водой вымываются частицы грунта;
- складирование на полу первого этажа или на перекрытиях около стен или колонн здания материалов, изделий и т.п. сверх нагрузки, установленной проектом;
- вскрытие фундаментов без обратной засыпки прилегающих участков отмостки и пола.

5. Хранение и ведение проектной документации здания и сооружения.

Вся проектная и производственная техническая документация на эксплуатируемые и вновь построенные промышленные здания и сооружения, принятые приемочной комиссией к эксплуатации, должна храниться в кабинете директора учреждения, как документация строгой отчетности.

5.1. В кабинете директора должна храниться следующая проектная и производственная техническая документация на здания и сооружения:

- технические проекты;
- техно-рабочие проекты;
- рабочие чертежи;
- акты приемки в эксплуатацию приемочной комиссией законченных строительством объектов;
- заводские сертификаты на поставленные стальные конструкции;
- документы, удостоверяющие качество примененных железобетонных конструкций, узлов, деталей, метизов, электродов и др.;
- акты на скрытые работы;
- акты приемки работ;
- акты на испытание отдельных узлов (видов) инженерных систем.

5.3. Технический журнал по эксплуатации здания и сооружения является документом, отражающим состояние эксплуатируемого объекта.

5.4. В журнал заносятся:

- данные о результатах систематических наблюдений за зданием и сооружением и их конструктивными элементами;
- заключения по результатам инструментальных наблюдений за осадками и другими деформациями конструктивных элементов;
- основные заключения по результатам периодических технических осмотров объекта:
 - сведения о фактах серьезных нарушений правил технической эксплуатации промышленного здания и сооружения и мерах по пресечению таких нарушений;
 - данные о проведенных капитальных ремонтах (сроки, характер ремонта, объем и место производства работ);
 - сведения о проведенных реконструкциях (сроки, характер).

Все эти сведения отражают техническое состояние объекта на каждый данный период времени и используются при планировании ремонта и при составлении дефектных ведомостей.