

ПОЛОЖЕНИЕ
о технической эксплуатации здания и сооружений
в ГОУ СПО ЛНР «Луганский техникум-интернат»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящее положение устанавливает порядок осуществления контроля за техническим состоянием здания и сооружений, находящихся на балансе ГОУ СПО ЛНР «Луганский техникум-интернат» (далее учреждение).

1.2 На основе этого положения с учетом конкретных условий в Учреждении должны быть разработаны инструкции для работников, а также организационные и другие документы по обеспечению безопасности, сохранности и эксплуатационной надежности здания и сооружений путем организации надлежащего ухода за ними, своевременного и качественного их ремонта и постоянного технического надзора за состоянием.

1.3 Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния здания и сооружений возлагается на директора.

1.4 Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации здания и сооружений в Учреждении возлагается на должностное лицо, назначенное согласно приказу директора.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ
ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЙ

2.1 В Учреждении должен быть установлен систематический строительный надзор за техническим состоянием несущих и ограждающих конструкции здания и сооружений, с целью своевременного обнаружения и контроля за устранением выявленных неисправностей и повреждений, возникших в процессе эксплуатации.

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

- обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной пригодности строительных конструкций здания и сооружений, их санитарно-технического оборудования и системы энергообеспечения: водопровода, канализации, отопления, вентиляции и др.;
- организация работ по улучшению состояния бытовых помещений, эстетического вида здания и сооружений.

2.3 Защита строительных конструкций здания и сооружений от механических повреждений перегрузок путем организации систематической уборки снега с покрытий здания и сооружений, осмотров, ревизий и безотлагательных ремонтов конструкций и элементов в случае необходимости.

2.4 Поддержание в надлежащем техническом состоянии кровли здания, трубопроводов, канализации, теплоснабжения и др. для исключения размыва грунтов у основания фундаментов и поддержания в здании и помещениях проектного температурно-влажностного и санитарно-гигиенического, противопожарного, взрывобезопасного и других режимов.

2.5 Своевременная подготовка помещений здания и коммуникации к эксплуатации в зимних условиях.

2.6 Соблюдение правил и норм складирования, проездов, подъездов к зданию и сооружениям, и на прилегающей территории.

2.7 Ответственное лицо несет **ответственность** в соответствии действующим законодательством:

- за надлежащее исполнение возложенных на него обязанностей в части обеспечения

правильной технической эксплуатации здания и сооружений;

- за нарушение требований Положения, за бездействие, проявленное в вопросах содержания, ухода и ремонта здания и сооружений, несвоевременного принятия мер по выявлению и устранению угрожающих нормальной эксплуатации здания и сооружений дефектов, возникающих в процессе их эксплуатации;

- за невыполнение предписаний органов надзора и контроля по устранению нарушений правил технической эксплуатации здания и сооружений.

3. ОРГАНИЗАЦИЯ КОМИССИИ ПО ОСМОТРУ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ, СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЙ

3.1 **Комиссия** по осмотру технического состояния, содержания и ремонта здания и сооружений формируется из числа работников Учреждения.

3.2 Основными **задачами** осмотра технического состояния являются:

- обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной годности строительных конструкций здания и сооружений путем своевременного обнаружения дефектов и проведения текущего, капитального ремонтов, выполняемых в плановом порядке.

3.3 Организация выполнения и контроль за осуществлением мероприятий, направленных на поддержание состояния и улучшения эксплуатационных качеств здания и сооружений.

4. ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ КОМИССИИ ПО ОСМОТРУ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

4.1 Контроль за соблюдением правил содержания и ухода за строительными конструкциями здания и сооружений.

4.2 Организация систематических наблюдений и технических осмотров состояния строительных конструкций здания и сооружений.

4.3 Оформление заявок на выполнение визуальных и детальных технических обследований строительных конструкций здания и сооружений.

4.4 Участие в работе по подготовке здания и сооружений к эксплуатации в зимних условиях.

4.5 Планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам.

4.6 Составление титульного списка работ по капитальному ремонту здания и сооружений.

4.7 Организация и участие в работе по переоценке и определению износа конструкций здания и сооружений.

4.8 Организация и участие в работе по составлению паспортов на здание и сооружения.

4.9 Систематизированное хранение основной технической документации, эксплуатационной документации.

5. ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР ЗА СОСТОЯНИЕМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ПЕРИОД ЭКСПЛУАТАЦИИ

5.1 Техническое состояние здания и сооружений и уровень их эксплуатации должны определяться в процессе систематических наблюдений и периодических технических осмотров.

5.2 Систематические **ежедневные** наблюдения осуществляются специалистом, за которым закреплено здание.

5.3 Периодические осмотры подразделяются на текущие, общие плановые и внеочередные.

5.4 **Текущие** периодические осмотры осуществляются работником, ведущим **ежедневные** (еженедельные) наблюдения. Текущие периодические осмотры должны проводиться в установленные сроки, согласно **графику** утвержденному директором.

5.5 При **общем плановом осмотре** проводится визуальное обследование всех элементов и инженерных систем зданий и сооружений. При плановых осмотрах зданий и сооружений проверяются:

- внешнее благоустройство;
- фундаменты, насосные и тепловые пункты, инженерные устройства и оборудование;
- ограждающие конструкции и элементы фасада (козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);
- кровли, чердачные помещения и перекрытия, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах.

Позтажно проверяются:

- перекрытия, капитальные стены и перегородки внутри помещений, санузлы, санитарно-техническое и инженерное оборудование;
- строительные конструкции и несущие элементы технологического оборудования;
- соблюдение габаритных приближений;
- наружные коммуникации и их обустройства;
- противопожарные устройства.

Общие плановые осмотры должны проводиться комиссией по осмотру технического состояния здания **2 раза в год: весной и осенью**.

5.6 **Весенний осмотр** зданий и сооружений проводится с целью:

- проверки технического состояния несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем здания и сооружений, состояния внутренней отделки помещений;
- определение характера и опасности повреждений, полученных в результате эксплуатации здания и сооружений в зимний период;
- проверка исправности механизмов открытия окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств, а также состояния водосточной системы, ливневой канализации, отмостки.

5.7 **Осенний осмотр** проводится с целью **проверки готовности зданий 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 от снега;
- исправности инженерных систем (отопления, водопровода, канализации и т.д.);
- состояния водосточной системы, ливневой канализации, кровли.

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

5.9 Результаты всех видов осмотров **оформляются актами**, в которых отмечаются обнаруженные **дефекты**, а также меры и сроки их устранения.

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

5.11 **В случае обнаружения аварийного состояния строительных конструкций:**

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

6. УКАЗАНИЯ ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЙ

6.1 В целях предохранения строительных конструкций здания от перегрузок **запрещается** допускать:

- превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки;
- изменения нагрузок от временных устройств и приспособлений, используемых при производстве ремонтных работ Учреждения.

6.2 Для предотвращения строительных конструкций здания от механических повреждений необходимо его оберегать от ударов по неосторожности, при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей, механических повреждений во время производства ремонтно-строительных работ др.

6.3 Строительные конструкции и элементы здания необходимо защищать от агрессивного воздействия кислот, щелочей, солей, пыли и газа.

6.4 Для **защиты** от воздействия **климатических** факторов дождя и снега, переменного режима увлажнения и высушивания, замораживания и оттаивания **необходимо:**

- содержать в исправном состоянии и своевременно возобновлять защитные покровные слои кровель, облицовки, лакокрасочных и др. покрытий;
- содержать в исправном состоянии все устройства для отвода атмосферных и талых вод;
- своевременно удалять снег с покрытий здания, не допуская накопления его в морозную погоду выше 20 см и 5-10 см в оттепели;
- не допускать скопления снега у стен здания, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен;
- следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность теплоизолирующих устройств (изоляции от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.);
- утеплять на зиму мелко заложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и проводить другие мероприятия против промерзания и вспучивания грунта у оснований сооружений и связанных с этим деформаций строительных конструкций.

7. ПРАВИЛА УХОДА ЗА СТРОИТЕЛЬНЫМИ КОНСТРУКЦИЯМИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

7.1. Фундаменты и цокольные помещения

- Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, и др;
- не допускается пролива агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований;
- при осмотре фундаментов со стороны цокольного помещения необходимо обращать внимание на наличие трещин в теле фундамента, на местные повреждения кладки, выпадение отдельных кирпичей, на деформации в стоках и сопряжениях крупных элементов фундаментов со смежными конструкциями, на появление агрессивных вод и возможные разрешения ими кладки фундамента;
- 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, их локализации и устранению, к укреплению фундаментов.

В целях предохранения здания от неравномерных осадок **запрещается** производить без согласования в установленном порядке:

- земляные работы (кроме поверхностей планировки) на расстоянии менее 2 м от фундаментов зданий и сооружений;
- срезку земли вокруг здания и сооружений;
- пристройку временных зданий;
- устройство в цокольном этаже новых фундаментов для размещения оборудования

вблизи стен;

- выемку земли с целью увеличения высоты цокольного 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.;
- вскрытие фундаментов без обратной засыпки прилегающих участков отмостки и пола.

7.2. ПЕРЕКРЫТИЯ

- При осмотре перекрытий особое внимание следует обратить на нагрузки, провисание и зыбкость перекрытий, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке или в затирке потолков, отсыревании потолков, также на достаточность звукоизоляции;

- при обнаружении намокания или промасливания междуэтажных перекрытий из-за нарушений, например, нормальной работы систем водопровода, канализации, их причины должны быть выявлены и устранены, разрушившийся слой бетона должен быть удален и нанесен новый;

- при обнаружении провисаний штукатурки или глубоких трещин в ней необходимо проверить состояние штукатурки постукиванием. При вспучивании и отслаивании от железобетонных настилов или плит штукатурку следует в этих местах отбить и заменить новой из сложного раствора, произведя предварительную насечку на поверхность плит или настилов.

- В случае обнаружения провисания потолков перекрытий необходимо произвести их вскрытие и ревизию состояния перекрытия, уделив особое внимание на:

- состояние и достаточность слоя засыпки, особенно в чердачных перекрытиях;
- состояние подшивки и надежность крепления ее к балкам в облегченных перекрытиях.

7.3. ПОКРЫТИЯ

- Обязательным для покрытия являются наличие исправного гидроизоляционного ковра, за состоянием которого надлежит осуществлять постоянный контроль;

- все деревянные конструкции покрытий должны подвергаться **не реже одного раза в год** детальному обследованию.

При этом необходимо учитывать, что местами, особенно подверженными увлажнению и гниению, являются:

- настилы, находящиеся непосредственно под рулонным кровельным ковром;
- участки опирания настилов на балки, прогоны и места сопряжения настилов между собой;
- концы балок и прогонов, заделанные в стены, а также участки элементов, соприкасающиеся с грунтом, утепляющей засыпкой и каменной кладкой;
- участки деревянных конструкций, пораженные гнилью, должны быть заменены.

Если обнаружены при обследовании искривления отдельных элементов несущих конструкций и прогибы конструкций в целом, которые изменили действительные размеры элементов и не соответствуют фактическим геометрическим схемам конструкций, то должны быть приняты меры по временному укреплению конструкций, разработаны и осуществлены мероприятия по усилению конструкций.

7.4. КРОВЛЯ

При установке на кровле каких-либо предметов, необходимо согласование с соответствующей службой.

7.5. СТЕНЫ

При осмотре стен зданий из кирпича, крупных блоков и крупных панелей необходимо особое внимание обратить:

- на наличие и характер трещин, особенно в наиболее нагруженных местах;
- на расслоение рядов кирпичной кладки, разрушение и выветривание стенового материала;
- на провисание и выпадение отдельных кирпичей из оконных, дверных проемов;

- на состояние кладки карнизов, поясков, навесных архитектурных деталей на фасадах, включая покрытия всех выступающих частей;
- на состояние участков опирания форм, блоков и прогонов на стены, осадочных и температурных швов, защитных покрытий (штукатурки, облицовки и т. д.);
- на отсутствие отклонений от вертикали (кренов);
- на наличие высолов, плесени, и т. д.;
- на проницаемость швов;
- на состояние гидроизоляции между стеной и цоколем, водоотводящих элементов, устройств и их крепления (сливов, подоконников, карнизов, желобов, водосточных труб), а также участков сопряжения стен с отмосткой, тротуаров и т. д.

8. ХРАНЕНИЕ И ВЕДЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

8.1. Вся производственная техническая документация на эксплуатируемые здания и сооружения, должна храниться в Учреждении как документация строгой отчетности.

8.2. Технический паспорт составляется на капитальное здание и является документом, содержащим конструктивную характеристику объекта и все основные сведения, необходимые в процессе его эксплуатации.

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

8.4. В технический 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 здания и сооружения и мерах по пресечению таких нарушений;
- данные о проведенных ремонтах: сроки, характер ремонта, объем и место проведения работ;
- сведения о проведенных реконструкциях: сроки, характер.

8.5. Все эти сведения отражают историю эксплуатации объекта, его техническое состояние на каждый данный период времени и используется при планировании ремонта и при составлении дефектных ведомостей.

8.6. Ведение технического журнала по эксплуатации поручается лицу, на которое возложено наблюдение и уход за зданием.

8.7. Технический журнал по эксплуатации составляется в одном экземпляре.

Форма акта технического осмотра здания и сооружения прилагается (Приложение № 1, 2).

Форма технического журнала по эксплуатации прилагается (Приложение № 4, 5)

А К Т
общего планового (весенне-осеннего) осмотра здания

« ____ » _____ г. _____

Строение (корпус) _____

Общие сведения по строению: _____

Год постройки _____ материал стен _____

Число этажей _____ наличие подвала _____

Результаты проверки и готовности здания к зиме, весне _____

Комиссия в составе:

Председателя _____

Члены комиссии _____

Произвела проверку готовности к эксплуатации вышеуказанного строения и установила:

1. Техническое состояние основных конструктивных элементов и инженерного оборудования:

А) крыша _____

Б) чердачное помещение и его вентиляция _____

В) водосточная система и покрытия выступающих частей здания _____

Г) фасад здания _____

Д) входные двери и оконные блоки _____

Е) подвальные помещения _____

Ж) система отопления _____

З) тепловой пункт (ввод в здание) _____

И) теплотрасса _____

К) система канализации _____

Л) электрохозяйство _____

Выводы и предложения: _____

Подписи:

Председатель комиссии _____ / _____ /

Члены комиссии:

1. _____ / _____ /

2. _____ / _____ /

3. _____ / _____ /

**АКТ
внепланового осмотра зданий (сооружений)**

« » _____ г. _____

Название здания (сооружений) _____

Адрес: _____

Материал стен _____

Этажность _____

Характер и дата стихийного бедствия _____

Комиссия в составе:

Председатель комиссии _____

Члены комиссии _____

произвели осмотр _____

(наименование здания, сооружений) пострадавших в результате

Характеристика состояния здания (сооружений) после стихийного бедствия _____

Сведения о мерах по предотвращению развития разрушительных явлений, принятых сразу после стихийного бедствия _____

Предлагаемые меры по ликвидации последствий стихийного бедствия, сроки и исполнители

Подписи:

Председатель комиссии _____ / _____, /

Члены комиссии:

1. _____ / _____, /

2. _____ / _____, /

3. _____ / _____, /

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ
ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№ п/п	Конструктивные элементы здания, сооружения, инженерное оборудование	Периодичность осмотров в месяц	Примечание
1	Крыши		

2	Деревянные конструкции		
3	Каменные конструкции		
4	Железобетонные конструкции		
5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки		
6	Стальные закладные детали и межпанельные стыки		
7	Полы		
8	Вентиляционные каналы и шахты		
9	Вентиляционные каналы в специализированных помещениях		
10	Внутренняя и наружная отделка		
11	Перила и ограждающие решётки на окнах лестничных клеток		
12	Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения		
13	Системы центрального отопления: в функциональных, основных помещениях, на чердаках, в подвалах		
14	Тепловые пункты (вводы), элеваторные узлы		
15	Электрооборудование: -открытая электропроводка; -скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах; -электрические плиты; -электросветильники; - др.		

Журнал технической эксплуатации здания (сооружения)

Начат: « » _____ 20__ г.
Окончен: « » _____ 20__ г.

Техническая характеристика здания

1. Назначение: _____
2. Ввод в эксплуатацию: _____
3. Балансовая стоимость: _____
4. Проектная стоимость: _____
5. Занимаемая земельная площадь здания: _____
6. Вид отопления: _____
7. Вид фундамента: _____
8. Тип наружных стен: _____
9. Характеристика крыши: _____
10. Водоснабжение и канализация: _____

Планный осмотр здания и сооружений

[illegible]

Проведение ремонтных работ

Текущий ремонт

[illegible]

Проведение ремонтных работ

Капитальный ремонт

[illegible]

**Журнал учета
технического состояния здания (сооружения)**

Наименование здания (сооружения) _____

Адрес: _____

Начат « » _____ 20__ г.
Окончен « » _____ 20__ г.

Приложение № 6

[illegible]

Начат « » _____ 20__ г.
Окончен « » _____ 20__ г.