



Утверждаю
Директор МБОУ «ЗСОШ №7 с углубленным
изучением отдельных предметов»

И.А.Биканов

Приказ № 490 от «27» 12 2024г.

ПОЛОЖЕНИЕ

о технической эксплуатации зданий и сооружений
МБОУ «ЗСОШ №7 с углубленным изучением отдельных предметов» ЗМР РТ

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее положение устанавливает порядок осуществления контроля за техническим состоянием зданий и сооружений, находящихся на балансе учреждения.
- 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 зданий 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 зданий и сооружений возлагается на руководителя учреждения.
- 1.4. Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации зданий и сооружений Муниципального общеобразовательного (далее - Учреждение) возлагается на должностное лицо, отданное приказом руководителя учреждения.

2. Организация технической эксплуатации зданий и сооружений

- 2.1. В Учреждении должен быть установлен систематический строительный надзор за техническим состоянием несущих и ограждающих конструкций зданий 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 зданий и сооружений являются: обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной пригодности строительных конструкций зданий и сооружений, их санитарно-технического оборудования и системы энергообеспечения: водопровода, канализации, отопления, вентиляции и др. организация работ по улучшению состояния бытовых помещений, интерьеров, архитектурно - эстетического вида зданий и сооружений.
- 2.3. Защита строительных конструкций зданий и сооружений от механических повреждений, перегрузок путем организации систематической уборки снега с покрытий зданий и сооружений, осмотров, ревизий и безотлагательных ремонтов конструкций и элементов в случае необходимости.
- 2.4. Поддержание в надлежащем техническом состоянии кровли здания, водосточных труб, воронок, трубопроводов внутреннего водостока, канализации, теплоснабжения и др. для исключения размывания грунтов у основания фундаментов и поддержания в зданиях 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 как внутри зданий, так и при подъездах к ним и на прилегающих территориях.
- 2.7. Ответственное лицо несет ответственность в соответствии действующим законодательством:
- за надлежащее исполнение возложенных на них обязанностей в части обеспечения правильно технической эксплуатации зданий и сооружений;
 - за нарушение требований Положения, за бездействие, проявленное в вопросах содержания, уход и ремонта зданий и сооружений, несвоевременного принятия мер по выявлению и устранению угрожающих нормальной эксплуатации зданий и сооружений дефектов, возникающих в процессе их эксплуатации;
 - за невыполнение предписаний органов надзора и контроля по устранению нарушений правил технической эксплуатации зданий и сооружений.

3. Организация комиссии по осмотру технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкций зданий и сооружений

3.1 Комиссия по осмотру технического состояния, содержания и ремонта зданий 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 зданий 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 эксплуатационного качества зданий и сооружений.

4. Основными функциями комиссии по осмотру технического состояния содержания и ремонта строительных конструкций зданий и сооружений являются

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

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

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

4.4 Участие в работе по подготовке зданий 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 зданий и сооружений.

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

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

4.9 Ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений.

4.10 Систематизированное хранение основной технической документации, эксплуатационной документации.

5. Технический надзор за состоянием зданий и сооружений в период эксплуатации

5.1 Техническое состояние зданий 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 или его часть.

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 сроки, устанавливаемые службой технического осмотра по графикам, утвержденным в установленном порядке.

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 и подвальные помещения, насосные и тепловые пункты, элеваторные узлы, инженерные устройства и оборудование;
- ограждающие конструкции и элементы фасада (козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства);
- кровли, чердачные помещения и перекрытия, надкровельные вентиляционные и дымовые трубы, коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах;

Поэтажно 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 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 зданий и сооружений, состояния внутренней отделки помещений;

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

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

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 водостоков, желобов, ливневой канализации, кровли;

5.8 Внеочередные осмотры зданий 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 руководству организации;

-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 зданий и сооружений

6.1 В целях предохранения строительных конструкций зданий от перегрузок нельзя 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 зданий от механических повреждений необходимо их оберегать от ударов по неосторожности, при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей; от механических повреждений во время производства ремонтно-строительных работ др.

6.3 Строительные конструкции и элементы зданий 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 зданий, не допуская накопления его в морозную погоду выше 20 см и 5-10 см в оттепели;

- не допускать скопления снега у стен зданий, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен;

- следить за состоянием и обеспечивать целостность и исправность влагоизолирующих устройств (изоляция от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.).

- утеплять на зиму мелкозаложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и проводить другие мероприятия против промерзания и вспучивания грунта у оснований сооружений и связанных с этих деформаций строительных конструкций.

7. Правила ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений

7.1. Фундаменты и подвальные помещения

- Не допускается скопление воды у фундаментов от стоков с кровли, утечек из водопровода, канализации, паропровода 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 подвального 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 зданий от неравномерных осадок запрещается производить без согласования в установленном порядке:

- земляные работы (кроме поверхностей планировки) на расстоянии менее 2м 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.

- 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 надподвальных и 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 загниванию, 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).