



План
работы по технической эксплуатации зданий, сооружений и территории
Махачкалинского колледжа - филиала Финансового университета на 2024 год.

Техническая эксплуатация зданий

1. Обеспечение работоспособности и безопасной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий.
Срок исполнения – постоянно.
Ответственный - инженер по ремонту.
2. Обеспечение проектных режимов эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий.
Срок исполнения – постоянно.
Ответственный - инженер по ремонту.
3. Содержание помещений зданий и прилегающей к зданию территории в соответствии с установленными санитарно-гигиеническими и противопожарными правилами и нормами.
Срок исполнения – постоянно.
Ответственные – заведующий по хозяйству, заведующие общежития.
4. Обеспечение контроля за техническим состоянием зданий путем проведения технических осмотров.
Срок исполнения – постоянно.
Ответственный - инженер по ремонту.
5. Профилактическое техническое обслуживание, наладку, регулирование и ремонт инженерных систем зданий в целях обеспечения работоспособности и безопасной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий. Обеспечение проектных режимов эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий.
6. Ремонт помещений и строительных конструкций зданий, благоустройство и озеленение прилегающей к зданию территории в объемах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное состояние и эффективную эксплуатацию.
Срок исполнения – постоянно.
Ответственный - инженер по ремонту.
7. Содержание помещений зданий и прилегающей к зданию территории, в соответствии с установленными санитарно-гигиеническими и противопожарными правилами и нормами.
Срок исполнения – постоянно.
Ответственные – заведующий по хозяйству, заведующие общежития.

8. Подготовка помещений зданий, инженерных систем и внешнее благоустройство зданий к сезонной эксплуатации (в осенне-зимний и весенне-летний периоды года) (Срок исполнения – постоянно).

Ответственные – заведующий по хозяйству, заведующие общежитий.

9. Проведение необходимых работ по устранению аварий

Срок исполнения – постоянно.

Ответственный - инженер по ремонту.

10. Учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды, сервисное обслуживание приборов учета расхода тепла и воды

Срок исполнения – постоянно.

Ответственный - инженер по ремонту.

Эксплуатация зданий должна осуществляться в соответствии с требованиями настоящего положения, других ТНПА, а также отраслевыми инструкциями по технической эксплуатации зданий, отражающими их специфику и режим эксплуатации, дополняющими требования настоящего положения и утвержденными соответствующими органами отраслевого управления, а также объектными инструкциями, учитывающими специфику конкретного здания.

Контроль за эксплуатацией зданий

1. Система технической эксплуатации зданий представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных, технических и хозяйственных мероприятий направленных на поддержание зданий в работоспособном состоянии.

2. Общий контроль и руководство всем комплексом организационных мероприятий по эксплуатации зданий осуществляет директор.

3. Непосредственный контроль за работами по эксплуатации и ремонту зданий и сооружений возлагается на заместителя директора по АХР или на инженера по ремонту учреждения.

4. Ответственность за правильную эксплуатацию зданий и сооружений своевременный ремонт строительных конструкций вспомогательных сооружений, находящихся на балансе учреждения, а также элементов благоустройства и технологического оборудования, возлагается на инженера по ремонту учреждения.

Срок исполнения – постоянно.

Ответственный - инженер по ремонту.

Организация и проведение технических осмотров

1. В целях выявления и накопления информации о действительных условиях эксплуатации и техническом состоянии зданий, с момента ввода здания в эксплуатацию, за ним должен быть организован систематический надзор, наблюдение и эксплуатационный контроль, которые обеспечиваются путем проведения технических осмотров.

2. **Плановые общие осмотры** подразделяются на осенний (осенний осмотр) и весенний (весенний осмотр).

Срок исполнения – осмотры и проводятся два раза в год — осенью и весной

Ответственный - инженер по ремонту.

3. **Плановый общий осенний осмотр** проводится до наступления отопительного сезона.

При осеннем осмотре контролирует техническое состояние здания в целом, его инженерных систем и внешнего благоустройства. Проводится с целью проверки готовности зданий и сооружений к эксплуатации в зимних условиях. К этому времени должны быть закончены все запланированные работы по подготовке объектов к работе в зимних условиях. Срок исполнения - 2 раза в год: осенью (осенний осмотр) и весной (весенний осмотр) - до 4-го квартала.

Ответственный - инженер по ремонту.

При осеннем осмотре должны определяться неотложные работы, не предусмотренные планами текущего ремонта зданий этого года, не учтенные работы необходимые для подготовки зданий к эксплуатации в зимних условиях, при осеннем осмотре устанавливаются виды и перечень работ для составления планов по текущему и капитальному ремонту следующего года и в перспективный план ремонтных работ на пять лет

4. Плановый общий весенний осмотр производится после таяния снега.

Срок исполнения - 1 квартал.

Ответственный - инженер по ремонту.

Целью весеннего осмотра, в отличие от осеннего, является проверка технического состояния частей зданий, сооружений, инженерного оборудования и элементов благоустройства примыкающей к зданию территории. При этом выявляются появившиеся за зимний период повреждения

По итогам проведения весеннего осмотра уточняют ремонтные работы, необходимые для подготовки учебных корпусов и общежитий к очередному учебному году, подготовки зданий и инженерных систем к эксплуатации в следующий зимний период, а также производится предварительный отбор объектов для текущего и капитального ремонта на перспективу.

5. Частичный плановый осмотр. При частичных осмотрах проверяется не все здание целиком, а только выборочные конструкции. Частичные осмотры планируются заранее и осуществляются компетентными специализированными службами. Обычно они назначаются при высоком износе элементов или риске аварийного разрушения.

Срок исполнения - постоянно.

Ответственный - инженер по ремонту. Периодичность таких осмотров устанавливается инженерами по эксплуатации, в зависимости от их состояния и возможностей проведения.

6. Внеплановые внеочередные осмотры зданий и сооружений также проводится комиссией, назначаемой приказом директора, но состав определяется в зависимости от последствий неблагоприятных факторов. При воздействии неблагоприятных факторов на здание (группу зданий и сооружений) в пределах территории колледжа, комиссия возглавляется директором.

Внеплановые осмотры зданий и сооружений проводятся после стихийных бедствий (ливней, сильных ветров, снегопадов, селовых потоков; наводнений, пожаров, землетрясений и др.), а также после аварий ливневой канализации и других инженерных коммуникаций (затопление подвалов, повреждение кровель, водосточных труб, ограждений и т.д.), особенно на тех участках, где повреждения угрожают жизни людей.

7. Текущий осмотр (ежедневное систематическое наблюдение) за техническим состоянием зданий не является плановым и осуществляется специалистами службы технической эксплуатации и работниками, за которыми закреплено здание или его часть, путем беглого осмотра строительных конструкций, инженерных коммуникаций при участии лица, ведущего ежедневные наблюдения.

Срок исполнения - постоянно.

Ответственный - инженер по ремонту;

Подготовка зданий к сезонной эксплуатации

1. Подготовка объектов к эксплуатации в зимний период:

- устранить неисправности стен, фасадов, крыш, оконных и дверных заполнений, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных примысков.

Срок исполнения – 4 квартал .

Ответственный - инженер по ремонту

2 Подготовка План-графика подготовки зданий и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется службой по его обслуживанию на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

Срок исполнения – постоянно.

Ответственные – заместитель директора по АХР, инженер по ремонту

3. После окончания отопительного сезона всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями

Срок исполнения – постоянно.

Ответственный - инженер по ремонту.

Планово-предупредительный ремонт

1. Система планово-предупредительного ремонта (ППР) предусматривает проведение в период эксплуатации такого объема ремонтных работ, который обеспечить безотказную работу всех элементов конструкций зданий до следующего планового ремонта; обеспечить дальнейшую сохранность зданий и сооружений, их элементов и конструкций; позволит повысить срок службы конструкций; увеличить межремонтный период; снизить стоимость и трудоемкость технической эксплуатации и ремонта.

Срок исполнения – постоянно.

Ответственные – заместитель директора по АХР, инженер по ремонту

2. Система ППР включает в себя следующие виды ремонтных работ:

- плановый текущий ремонт;
- внеплановый (непредвиденный) ремонт;
- капитальный ремонт.

Срок исполнения – постоянно.

Ответственные – заместитель директора по АХР, инженер по ремонту

3. Текущий ремонт. Плановый текущий ремонт (ПТР) проводится по заранее составленному годовому плану, утвержденным директором. Годовой план с распределением заданий по кварталам составляется с учетом результатов осмотров, разработанной сметно-технической документации на текущий ремонт, мероприятий по подготовке зданий и сооружений к эксплуатации в сезонных условиях и к началу учебного года. Срок исполнения – постоянно.

Ответственные – заместитель директора по АХР, инженер по ремонту

4. Разработка годовых планов ПТР следует учесть рекомендуемые в нормативных актах минимальные сроки продолжительности эффективной эксплуатации зданий и сооружений.

ПТР проводится с момента завершения его строительства (капитального ремонта, реконструкции) до момента постановки на очередную капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или

сооружения.

Ответственные – заместитель директора по АХР, инженер по ремонту

5. Плановый текущий ремонт в свою очередь подразделяется на:

текущий ремонт, выполняемый собственными силами (хоз. способом);

текущий ремонт, выполняемый подрядным способом (договорной основе)

Ответственные – заместитель директора по АХР, инженер по ремонту

6. **Внеплановый ремонт (ВР).** В процессе технической эксплуатации зданий, в результате воздействия природных явлений (ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов, наводнений, землетрясений и т.п.), поврежденные элементы зданий и сооружений восстанавливаются за счет средств, запланированных на проведение внепланового ремонта.

Для выполнения ВР зданий и сооружений, которые не подлежат ТР в рассматриваемом периоде, в плане работ должны предусматриваться резервные суммы в пределах до 10% от сумм, выделенных на весь ТР. Внеплановый ремонт проводится в процессе эксплуатации зданий и сооружений и включает в себя работы, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности и нормальной технической эксплуатации зданий и сооружений.

7. **Капитальный ремонт и реконструкция зданий.** Капитальный ремонт здания включает в себя проведение работ по замене и (или) восстановлению его строительных конструкций или элементов этих конструкций; систем инженерно-технического обеспечения или их элементов; замена отдельных элементов несущих конструкций на аналогичные, или восстановление этих элементов (п. 14.2 ст.1 ГрК РФ)

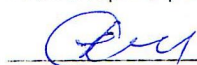
8.19. Одновременно с капитальным ремонтом зданий допускается производить их реконструкцию, при которой, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться: изменение планировки помещений; повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей; улучшение архитектурной выразительности зданий, а также благоустройство прилегающих территорий.

8.. Капитальный ремонт подразделяется на комплексный - охватывающий здание в целом и выборочный - заключающийся в ремонте отдельных конструкций и элементов здания или видов инженерных систем.

9. Сроки проведения капитального ремонта зданий (выборочного или комплексного) определяет по результатам осмотров и обследований зданий, их отдельных конструктивных элементов с учетом их технического состояния с учетом рекомендуемыми в нормативных документах значениями в зависимости от конкретных условий эксплуатации.

составил:

Инженер по ремонту



Садиков Н.Х

согласовано:

Заместитель директора по АХР



Урджиев У.Б.