

СОГЛАСОВАНО

Председатель профкома

Н.П.Ананишина
16 «октябрь» 2015 г.

УТВЕРЖДАЮ

Директор МБОУ СОШ №31

О.Н. Скребец.

«16» октября 2015 г.

Введено в действие приказом №321 от 16 октября 2015г.

Положение о технической эксплуатации здания и сооружений школы №31 г.Симферополь

Положение о технической эксплуатации здания и сооружений

1. Общие положения

- 1.1 Настоящее положение является обязательным для образовательного учреждения при осуществлении контроля за техническим состоянием зданий и сооружений, находящихся на балансе данного учреждения.
- 1.2.На основе этого положения с учетом конкретных условий в школе должны быть разработаны инструкции для работников, а также организационные и другие документы по обеспечению безопасности, сохранность 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 школы.
- 1.4 Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации зданий и сооружений возлагается на директора школы, на балансе или в ведение которых находится эти здания и сооружения.

2. Организация технической эксплуатации зданий и сооружений.

- 2.1 В школе должен быть установлен 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 директора 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 Поддержание в надлежащем техническом состоянии кровли здания, водосточных труб, воронок, трубопроводов внутреннего водостока, 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.
- 2.4 Своевременная подготовка зданий и коммуникаций к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.5 Соблюдение правил и норм складирования, габаритов проходов и проездов как внутри зданий, так и при входах в них и на прилегающих к ним территориях.

3. Организация службы осмотра технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкций зданий и сооружений.

- 3.1 Служба осмотра технического состояния, содержания и ремонта зданий и сооружений формируются из числа работников школы или возлагается на комиссию по охране труда.
- 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 эксплуатационных качеств зданий и сооружений.

4. Основными функциями службы осмотра технического состояния или комиссии по охране труда являются.

- 4.1 Надзор и 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 Ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений.
- 4.6 Систематизированное хранение основных чертежей проектов зданий, а также другой 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 Периодические осмотры подразделяются на текущие, общие плановые и внеочередные.
- 5.3 Текущие периодические осмотры осуществляются работником, ведущего ежедневные (еженедельные) наблюдения. Текущие периодические осмотры должны проводиться в сроки, устанавливаемые службой технического осмотра по графикам, утвержденным в установленном порядке.
- 5.4 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, встроенные котельные, насосные, тепловые пункты элеваторные узлы, инженерные устройства и оборудование;
 - ограждающие конструкции и элементы фасада (балконы, лоджии, эркеры, 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: 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 в 2 раза в год: весной и осенью.
- 5.5 Весенний осмотр зданий и сооружений проводится с целью:
 - проверки технического состояния несущих и ограждающих конструкций и инженерных систем зданий и сооружений;
 - 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 ливнеприемников;
- 5.6 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;
- 5.7 Внеочередные осмотры зданий и сооружений проводятся после стихийных бедствий

(пожаров, ураганных ветров, ливней, больших снегопадов) или аварий;

5.8 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 зданий и сооружений.

5.9 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 устраниению 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 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:

6.2 Превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, антресоли, площадки.

6.3 Изменения нагрузок от временных устройств и приспособлений используемых при производстве ремонтных работ учреждения образования.

6.4 Для предотвращения строительных конструкций зданий от механических повреждений необходимо их берегать от ударов.

6.5 По неосторожности, при небрежной разгрузке материалов, изделий, деталей.

6.6 От механических повреждений во время производства ремонтно - строительных работ др.

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

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

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

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

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

6.12 Не допускать скопления снега у стен зданий, приводящего к переменному намоканию и замораживанию наружных стен;

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

6.14 Утеплять на зиму мелкозаложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и приводить другие мероприятия против промерзания и всучивания грунта оснований сооружений и связанных с этим деформаций строительных конструкций.

7. Правила ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений.

7.1 Фундаменты и подвальные помещения.

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

7.3 Не допускается проливка агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт снований.

7.4 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.

- 7.5 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 укрепление фундаментов.
- 7.6 В целях предохранения зданий 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 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 откачуку воды из подвала, если с водой вымывается 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;

8. Колонны.

- 8.1 При осмотре колонн особое внимание следует обратить на повреждения в виде:
- местных деформаций от перегрузок отдельных элементов колонн дополнительными коммуникациями, площадками и др., устанавливаемыми в процессе эксплуатации и ремонта;
 - срезка отдельных элементов колонн, мешающих прокладке различных коммуникаций;
 - трещин в колоннах и расшатывания соединений от больших продольных при недостаточно четкой конструкции крепления вертикальных связей;
 - повреждения нижних частей колонн;
 - повреждения колонн от воздействия высоких температур и др.
- 8.3 Не допускается ликвидации трещин в металлических колоннах путем поверхностной заварки. Трешины в металле или сварном шве должны быть вырублены или вырезаны на всю глубину и заварены сплошным швом.
- 8.4 Не допускается контакт металлических опорных частей колонн и связей между ними с грунтом. Башмаки колонн, анкерные болты и связи верхнего обреза фундаментов на высоту до 0,3 м над уровнем пола следует защищать от увлажнения плотным бетоном.
- 8.5 В случае обнаружения коррозии арматуры железобетонных колонн, эксплуатируемых зданиях с повышенной влажностью и агрессивной средой, необходимо сбить защитный слой бетона, очистить арматуру стальными щетками от ржавчины, промыть грань колонны струей воды под напором, пораженный участок заделать при помощи торкретирования цементным раствором в 2 слоя по 15 мм каждой.

9. Перекрытия.

- 9.1 При осмотре перекрытий особое внимание следует обратить на нагрузки, провисание и быстроту перекрытий, трещины в местах примыкания к смежным конструкциям и в штукатурке или в затирке потолков, отсыревании потолков, также на достаточность звукоизоляции.
- 9.2 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.
- 9.3 При обнаружении провисаний штукатурка 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.

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

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

9.5 Не реже одного раза в пять лет должно производиться обследование деревянных чердачных перекрытий со снятием засыпки и смазки на ближайших к наружным стенам участках шириной до 1 м с тщательным осмотром и проверкой состояния деревянных частей перекрытия.

10. Покрытия.

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

10.2 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.

10.3 При обследовании основных несущих конструкций покрытий необходимо проверить:

- соответствие фактических нагрузок расчетным и не превышающие предельно допустимых величин;
- состояние элементов, работающих на сжатие и изгиб, отсутствие прогибов, правильность и достаточность раскрепления верхнего пояса форм;
- состояние элементов нижнего пояса форм, отсутствие полных или частичных разрывов, надрывов древесины около сучков и трещин в стенах на плоскости скальвания;

10.4 Если обнаружение при обследовании искривления отдельных элементов несущих конструкций и прогибы конструкций в целом, который изменили действительным размерам элементов и фактическим геометрическим схемам конструкций, то должны быть приняты меры по временному укреплению конструкций, разработаны и осуществлены мероприятия по усилению конструкций.

11. Кровля.

11.1 Установка на кровле каких-либо предметов не разрешается ремонтные работы по изменению конструкции кровли, необходимо согласовать с соответствующей службой.

12. Стены.

12.1 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 на наличие сырых пятен,
- на состояние кладки карнизов, поясков, навесных архитектурных деталей на фасадах, включая покрытия всех выступающих частей;

- на состояние участков опирания ферм, блок 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 состояниестыков и сопряжений, а также участков, вблизи которых размещено технологическое и др. оборудование;
- на состояние гидроизоляции между стеной и цоколем, водоотводящих элементов, устройств и их крепления (сливов, подоконников, карнизов, желобов, водосточных труб и т. п.), а также участков сопряжения стен с отмосткой, тротуаров и т. д.).

13. Хранение и ведение проектной и производственной технической документации на здания и сооружения.

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

13.2 В учреждениях образования должна храниться следующая проектная и производственная документация на здания и сооружения:

- технические проекты;
- технорабочие проекты;
- рабочие чертежи;
- документы, удостоверяющие качество примененных ж/б конструкций, узлов деталей, метизов, электродов и т. д.;
- акты приемки работ по антакоррозионной защите строительных конструкций;
- акты на скрытые виды работ;
- акты на испытание отдельных узлов инженерных систем;

13.3 Технический паспорт составляется на каждое капитальное здание и сооружение и является, документом, содержащим конструктивную характеристику объекта и все основные сведения, необходимые в процессе его эксплуатации;

13.4 К паспорту должны быть приложены;

- копии рабочих чертежей, разрезов, фасадов здания с внесенными в них отступлениями от проекта;
- перечень предусмотренных проектом или экспертизой требований по обеспечению Нормальной эксплуатации здания или сооружения.

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

13.6 В журнал заносятся:

- данные о результатах систематических наблюдений за зданием и сооружением и их конструктивными элементами;
- 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 производства работ.

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

- ведение технического журнала по эксплуатации поручается лицу на которое возложено наблюдение и уход за зданием.
- технический журнал по эксплуатации составляется в одном экземпляре на каждый крупный объект или группу небольших объектов.