

Отдел образования Администрации города Саки
Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение
«Детский сад № 2 «Звездочка» города Саки Республики Крым

Утверждено
Приказом заведующего
МБДОУ «Детский сад № 2 «Звездочка»
города Саки Республики Крым
Мазур А.В.
Приказ от 16.09.2016 г № 168



**Положение о технической эксплуатации зданий и сооружения
в МБДОУ «Детский сад № 2 «Звездочка»**

ПОЛОЖЕНИЕ
о технической эксплуатации зданий и сооружения МБДОУ «Детский сад №2 «Звездочка»
города Саки Республики Крым

1. Общие положения

- 1.1. На основе этого положения с учетом конкретных условий в учреждениях образования 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.
- 1.2. Общее руководство комплексом работ по обеспечению надлежащего технического состояния зданий и сооружений возлагается на руководителя учреждения образования.
- 1.3. Ответственность за техническое состояние и условия эксплуатации зданий и сооружений возлагается на руководителей учреждения образования, на балансе или в ведение которых находится эти здания и сооружения, а также их структурных подразделений - филиалов.

2. Организация технической эксплуатации зданий и сооружений.

- 2.1. В учреждениях образования должен быть установлен систематический строительный надзор за техническим состоянием несущих и ограждающих конструкции зданий и сооружений с целью своевременного обнаружения и контроля за устранением выявленных неисправностей и повреждений, возникших в процессе эксплуатации.
- 2.2. Основными задачами руководителей 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 покрытием 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 замачивания грунтов у основания фундаментов и поддержания в зданиях и помещениях проектного температурно-влажностного и санитарно-гигиенического противопожарного, взрывобезопасного и других режимов.

- 2.5. Своевременная подготовки зданий и коммуникации к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.6. Соблюдение правил и норм складирования, габаритов проходов и проездов как внутри зданий, так и при входах в них и на прилегающих к ним территориях.
- 2.7. Руководители подразделений несут ответственность в соответствии действующим

законодательством:

- за надлежащие исполнение возложенных на них обязанностей в части обеспечения правильной технической эксплуатации зданий и сооружений
- за нарушение требований Положения за бездействие, проявленное в вопроса содержания, ухода 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. Организационные 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 учреждения образования 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. Основные функции службы осмотра технического состояния или комиссии по охране труда

- 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. Участие в комиссии по определению целесообразности списания с баланса организации изношенных или морально устаревших зданий и сооружений.
- 4.6. Разработка и представление на утверждение инструкций для структурных подразделений по правилам технической документации строительных конструкций с учетом местных условий.
- 4.7. Планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам. Составление титульного списка работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.
- 4.8. Организация и участие в работе по переоценке и определению износа конструкций зданий и сооружений.
- 4.9. Организация и участие в работе по составлению паспортов на здания и сооружения.
- 4.10. Ведение технического журнала по эксплуатации зданий и сооружений.
- 4.11. 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. Систематические ежедневные наблюдения осуществляются специалистом, за которым закреплено здание или его часть. Наблюдение за состоянием ежедневного беглого визуального осмотра конструкций и поэлементных осмотров в сроки устанавливаемые службой технического надзора зданий и сооружений.
- 5.3. Периодические осмотры подразделяются на текущие, общие плановые и внеочередные.
- 5.4. Текущие периодические осмотры осуществляется работником, ведущего 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, 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.

5.6. 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;

5.7. 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 проводится 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. Один из экземпляров приобщается к техническому журналу по эксплуатации зданий и сооружений.

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 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 оберегать 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 (изоляция от грунтовых вод, конденсационной влаги и т. п.).
- 6.14. теплять на зиму мелкозаложенные фундаменты, каналы, трубопроводы и приводить другие мероприятия против промерзания и вспучивания 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 оснований.
 - 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 укреплению 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 откачку 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.

8.2. Не допускается ликвидации трещин в металлических колоннах путем поверхностной заварки. Трещины в металле или сварном шве должны быть вырублены или вырезаны на всю глубину и заварены сплошным швом.

8.3. 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.

8.4. 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 зыбкость 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

стендам 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 скалывания;

- 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. Кровли

- 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 (крен);
- на наличие высолов, плесени, и т. д.;
- на проницаемость швов;
- на состояние стыков 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 отмостком, тротуаров и т. д).

В. Хранение и веление 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 учреждениях образования 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;
- материалы инженерно - геологических изысканий данные о геологических и гидрогеологических условиях площадки организации и т. д.;
- акты приемки в эксплуатацию приемочной комиссией законченных строительством объектов;
- заводские сертификаты на поставленные материалы;
- документы, удостоверяющие качество примененных ж/б конструкций, узлов деталей, метизов, электродов и т. д.;
- акты приемки работ по антикоррозионной защите строительных конструкций;
- акты на скрытые виды работ;
- акты на испытание отдельных узлов инженерных систем;

13.3. При отсутствии необходимой проектной и производственной документации зданий и сооружений руководитель обязан принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов;

13.4. 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;

13.5. 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.

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

13.7. 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 здания и сооружения и мерах по пресечению таких нарушений;
- данные о проведенных ремонтах сроки, характер ремонта, объем и место производства работ.
- сведения о проведенных конструкциях (сроки, характер).

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.

«Утверждаю»
Руководитель
УО

А К Т
общего планового (весеннего, осеннего)
осмотра здания « »

г.
г.

Строение(корпус) _____

Общие сведения по строению:

Год постройки _____

Число этажей _____

материал стен_
наличие подва.

Результаты проверки и готовности здания к зиме, весне _____

Комиссия в составе: председателя _____

Членов _____

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) водосточные трубы и покрытия выступающих частей здания
- Г) фасад здания
- Д) входные двери и оконные переплеты
- Е) подвальные помещения
- З) система отопления
- И) котельные помещения и оборудование, от которого подается тепло
- К) тепловые элеваторные узлы и бойлеры
- Л) система канализации
- М) Теплотрасса
- Н) Электрохозяйство

Выводы и предложения:

Председатель комиссии Члены комиссии

Журнал технической эксплуатации здания (сооружения)

Начат: « ____ » ____

200 г

200__ г

Техническая характеристика здания

- | № п/п | Наименование | Единица измерения | Планируемые сроки выполнения работ | Исполнитель |
|-------|--|-------------------|------------------------------------|-------------|
| 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: _____ | | | |

Примечание: журнал хранится у лица, ответственного за техническое состояние здания (сооружения), и предъявляется комиссиям при проведении плановых осмотров и заполняется ответственным за техническое состояние здания и сооружения ОУ ежедневно (еженедельно)

