

АДМИНИСТРАЦИЯ ЗАВОДСКОГО РАЙОНА ГОРОДА
САРАТОВА

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ «ГИМНАЗИЯ №5»
410048, г. Саратов, 1-й Тульский проезд д 6-а
Телефон: 8 (8452) 924789

**ПОЛОЖЕНИЕ
о технической эксплуатации зданий
сооружений МОУ «ГИМНАЗИЯ
№5»**

УТВЕРЖДЕНО
приказом директора МОУ «ГИМНАЗИЯ №5»

от «03» июня 2022 года № 210

Директор МОУ «ГИМНАЗИЯ №5»

 М.С. Мишин



1. Общие положения

1.1 Настоящее положение определяет основные направления контроля за техническим состоянием зданий и сооружений.

1.2 На основе этого положения с учетом конкретных условий разрабатываются 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 директора МОУ «ГИМНАЗИЯ №5» (далее - организация).

2. Организация технической эксплуатации зданий и сооружений.

2.1 В организации 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 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;

- 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;

- 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 температурновлажностного и санитарно-гигиенического, противопожарного, взрывобезопасного и других режимов;

- своевременная подготовка зданий и коммуникации к эксплуатации в зимних условиях;

- 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 осмотра технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкции зданий и сооружений.

3.1 Организация осмотра технического состояния, содержания и ремонта зданий и сооружений возлагается на комиссию по осмотру зданий.

3.2 Основными задачами осмотра технического состояния являются:

- обеспечение сохранности, надлежащего технического состояния и постоянной эксплуатационной годности строительных конструкции 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 комиссии по обследованию зданий и сооружений по организации осмотра технического состояния, содержания и ремонта строительных конструкции зданий и сооружений 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 Планирование ремонта строительных конструкций на год и по месяцам. Составление титульного списка работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.

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

4.7 Ведение технического журнала по эксплуатации зданий и

сооружений.

4.8 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 дежурным администратором согласно графику.

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

5.4 Текущие периодические осмотры осуществляется работником, ведущим ежедневные (еженедельные) наблюдения. Текущие периодические осмотры должны проводиться 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, тепловые пункты, инженерные устройства и оборудование;
- элементы фасада;
- кровли, 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 коммуникаций и их обустройства;
- противопожарные устройства.

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;
- о проверка исправности механизмов, открытия окон, 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; о наличии 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 плановых и внеплановых 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 необходимо немедленно доложить об этом руководству организации; о ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев; о принять меры по немедленному устранению причин аварийного состояния и по временному усилению поврежденных конструкций; о обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов (постановка маяков, усиление наблюдения и т.д.); о принять меры по организации квалифицированного обследования аварийных конструкций с привлечением специалистов; о 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.

В целях предохранения строительных конструкций зданий от перегрузок нельзя допускать:

6.1 Превышения предельных нагрузок на полы, междуэтажные перекрытия, площадки.

6.2 Изменения нагрузок от временных устройств и приспособлений используемых при производстве ремонтных работ.

6.3 Для предотвращения строительных конструкций зданий от механических повреждений необходимо их оберегать от ударов.

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

6.5 От механических повреждений во время производства ремонтно

- строительных работ др. Строительные конструкции и элементы зданий необходимо защищать от агрессивного воздействия кислот, щелочей, солей, пыли и газа.

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

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

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

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

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

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

7. Правила ухода за строительными конструкциями зданий и сооружений.

7.1 Фундаменты и подвальные помещения:

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

7.1.2 Не допускается пролив агрессивных жидкостей из технологических аппаратов, емкостей, трубопроводов и утечки этих жидкостей под полы первого этажа к фундаментам и в грунт оснований.

7.1.3 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.

7.1.4 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.

7.1.5 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.
- о вскрытие фундаментов без обратной засыпки прилегающих участков отмостки и пола.

7.2 Перекрытия.

7.2.1 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.

7.2.2 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.

7.2.3 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.

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

- о состояние наката и смазки; о 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.

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

7.3.2 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.

7.3.3 При обследовании основных несущих конструкций покрытий необходимо проверить: о соответствии фактических нагрузок расчетным и не превышающие предельно допустимых величин; о состоянии 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.

7.3.4 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.

7.4 Кровля.

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

7.5 . Стены.

7.5.1 При осмотре стен зданий из кирпича 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, балок 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 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 отмосткой, тротуаров и т. д).

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

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

8.2 . В организации должна храниться следующая проектная и производственная документация на здания и сооружения:

- технические 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;

8.3 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;

8.4 Технический журнал по эксплуатации здания и сооружения является документом, отражающим состояние эксплуатируемого объекта. 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 реконструкциях (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.

9. Ведение технического журнала

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

9.2 Технический журнал по эксплуатации составляется в одном экземпляре на каждый крупный объект или группу небольших объектов.

9.3 Форма технического журнала по эксплуатации (приложение 1).

9.4 Форма акта технического осмотра здания и сооружения (приложение 2).

СОГЛАСОВАНО

Председатель предметного комитета
МОУ «ГИМНАЗИЯ № 5»
ПРОФ. Н.П. Соляганова
03.06.2022



РАССМОТРЕНО

протокол заседания
педагогического совета
№ 13 от 03.06.2022 года