

Муниципальное казенное учреждение дополнительного образования  
города Новосибирска «Детско-юношеский центр «Планетарий»

«Утверждаю»  
Директор МКУ ДО  
ДЮЦ «Планетарий»  
С.Ю. Масликов  
«24» сентября 2015 год



## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### ***ОБ ОТДЕЛЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И ОБОРУДОВАНИЯ***

## 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в целях обеспечения сохранности зданий и сооружений путем надлежащего ухода за ними, своевременного и качественного проведения их ремонта, а также упорядочения ремонтного дела и снижения стоимости ремонта.

1.2. Настоящее Положение предусматривает правила эксплуатации и ремонта зданий со всеми строительными конструкциями, санитарно-техническими устройствами, включая ввод водопровода и канализационные выпуски, электрическое освещение, планировку прилегающей непосредственно к зданию территории и отмостку вокруг здания и сооружений, водопроводно-канализационных сооружений, электроснабжения и связи.

1.3. Настоящее Положение является обязательным при проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений ДЮЦ «Планетарий».

1.4. Под технической эксплуатацией зданий и сооружений подразумевается комплекс работ по контролю за техническим состоянием, поддержанием работоспособности и исправности, наладке, регулировке, подготовке сезонной эксплуатации отдельных элементов и зданий в целом, осуществляемых в соответствии с нормативными требованиями по эксплуатации.

1.5. Настоящее Положение обязывает- посадка саженцев, черенков, сеянцев, деревьев, кустарников, цветочных растений.

Обработка почвы, внесение минеральных удобрений и подкормка растений.

Опыление растений и опрыскивание их дезинфицирующими средствами.

Выкопка посадочного материала.

Копка ям и засыпка их после высадки саженцев.

Окучивание и поливка насаждений.

Заготовка, установка кольев и подвязка к ним растений.

Валка и корчевка сухостойных деревьев и кустарников.

Обрезка бортов садовых дорожек, трамбование грунта.

Уборка озелененной территории от листьев, скошенной травы и мусора.

Сжигание мусора.

Поддержание на закрепленной территории чистоты и порядка.

Разработка по чертежам и эскизам планировки и художественного оформления газонов, клумб и площадей, подлежащих озеленению на территориях учреждения.

Подготовка посадочного материала.

Цветников, формовочная обрезка (подстрижка) крон деревьев и кустарников.

1.6. Настоящее Положение является обязательным и для уборщиков служебных помещений:

- правила санитарии и гигиены по содержанию помещений;
- устройство и назначение оборудования и приспособлений, применяемых в работе;
- правила уборки;
- концентрацию моющих и дезинфицирующих средств и правила безопасного пользования ими;
- правила эксплуатации и хранения санитарно-технического оборудования и приспособлений.

## 2. Наблюдения за сохранностью зданий и сооружений в период эксплуатации

### 2.1. Эксплуатация зданий включает в себя:

- техническое обслуживание и мероприятия по контролю за состоянием объекта, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке;
- подготовку к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом, его элементов и систем;
- работу по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

2.2. Нормальная эксплуатация конструкций и здания в целом предусматривает беспрепятственный отвод атмосферных и талых вод от зданий системой водоотведения (желоба, воронки, водостоки, отмостки). Соответственно должна быть выполнена планировка внутренней территории с уклоном от здания.

2.3. Здания и сооружения в процессе эксплуатации должны находиться под систематическим наблюдением инженерно-технических работников, ответственных за сохранность этих объектов.

2.4. Обязанности по наблюдению за эксплуатацией зданий и сооружений возлагаются на специальную службу - отдел эксплуатации и ремонта зданий и сооружений учреждения, а также соответствующие эксплуатационные службы: отдел главного энергетика.

2.5. Проверка помещений проводится регулярно, так как в них размещены узлы и трубопроводы теплотехнических, водопроводных, канализационных сетей. Эти помещения должны быть сухими, чистыми и иметь освещение. Особое внимание при этом следует обращать на исправность конструкций фундаментов, гидроизоляции, стыков и сопряжений элементов фундаментов между собой и со смежными конструкциями.

2.6. Для определения причин и мероприятий по устранению выявленных дефектов и деформаций необходимо выполнить инженерно-техническое обследование специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение этих работ.

2.7. В значительной степени долговечность здания зависит от кровли, поэтому необходимо следить за правильным содержанием и своевременным ремонтом, а также ревизией и водоотводящих элементов водостоков.

2.8. При проверках внутреннего горячего и холодного водоснабжения, а также системы канализации, обследования следует начинать с проверки исправности трубопроводов, работы санитарных приборов и смывных устройств. Основное внимание обращается на наличие протечек трубопроводов и утечек воды из санитарно-технических устройств, своевременность устранения засоров, а также целостность теплоизоляции трубопроводов центрального отопления и горячего водоснабжения.

2.9. Кроме систематического наблюдения за эксплуатацией зданий и сооружений специально на то уполномоченными лицами, все здания и сооружения подвергаются периодическим техническим осмотрам.

2.10. При общем осмотре обследуется все здание или сооружение в целом, включая все конструкции здания или сооружения, в том числе инженерное оборудование, различные виды отделки и все элементы внешнего благоустройства или всего комплекса зданий и сооружений.

2.11. Очередные общие технические осмотры зданий проводятся два раза в год - весной и осенью.

2.12. Весенний осмотр производится после таяния снега. Этот осмотр имеет своей целью освидетельствование состояния здания или сооружения после таяния снега или зимних дождей.

При весеннем осмотре уточняются объемы работы по текущему ремонту зданий или сооружений, выполняемому в летний период, и выявляются объемы работ по капитальному ремонту для включения их в план следующего года.

2.13. При весеннем техническом осмотре необходимо:

- тщательно проверить состояние несущих и ограждающих конструкций и выявить возможные повреждения их в результате атмосферных и других воздействий;
- установить дефектные места, требующие длительного наблюдения;
- проверить механизмы и открывающиеся элементы окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств;
- проверить состояние и привести в порядок водостоки и отмостки.

2.14. Осенний осмотр проводится с целью проверки подготовки зданий и сооружений к зиме. К этому времени должны быть закончены все летние работы по текущему ремонту.

2.15. При осеннем техническом осмотре необходимо:

- тщательно проверить несущие и ограждающие конструкции зданий и сооружений и принять меры по устранению всякого рода щелей и зазоров;
- проверить подготовленность покрытий зданий к удалению снега и необходимых для этого средств (рабочий инвентарь), а также состояние желобов и водостоков;
- проверить исправность и готовность к работе в зимних условиях открывающихся элементов окон, фонарей, ворот, дверей и других устройств.

2.16. Состояние противопожарных мероприятий во всех зданиях и сооружениях как при периодических, так и при текущих осмотрах, проверяется с представителями пожарной охраны учреждения в сроки, зависящие от специфических условий эксплуатации зданий, но не реже одного раза в месяц.

2.17. Целью технических осмотров является разработка предложений по улучшению технической эксплуатации зданий, а также качеству проведения всех видов ремонта.

2.18. Состав комиссии по общему осмотру зданий и сооружений назначается руководителем ДЮЦ «Планетарий». Возглавляет комиссию по общему осмотру главный инженер и руководитель. В состав комиссии включаются лица, специально занимающиеся наблюдением за эксплуатацией зданий, представители служб, ведающих эксплуатацией отдельных видов инженерного оборудования зданий (санитарно-техническими устройствами и электроосвещением)

2.19. Результаты всех видов осмотров оформляются актами, в которых отмечаются обнаруженные дефекты, а также необходимые меры для их устранения с указанием сроков выполнения работ.

- поддерживать в надлежащем состоянии планировку земли у зданий и сооружений для отвода атмосферной воды. Спланированная поверхность земли должна иметь уклон от стен здания. Отмостка вокруг здания должна быть в исправном состоянии. Щели между асфальтовыми или бетонными отмостками (тротуарами) и стенами здания должны расчищаться, а затем заделываться горячим битумом, цементным раствором, смолой или мятой глиной;

- не допускать складирования материалов, отходов производства и мусора, а также устройства цветников и газонов непосредственно у стен зданий;

- следить за исправным состоянием кровли и устройств по отводу атмосферных и талых вод с крыши зданий;

- своевременно удалять снег от стен и с покрытий зданий и сооружений. При очистке кровли запрещается применять ударные инструменты, вызывающие порчу кровельных материалов;

- не допускать выброса у стен зданий отработанных воды и пара;

- не допускать распространения в зданиях сырости, возникающей из-за повреждения гидроизоляции фундаментов;

- следить за исправным состоянием внутренних сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения, не допуская течи в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;

- следить за нормальной работой вентиляционных систем;

- следить за плотностью примыкания кровель к стенам, парапетам, трубам, вышкам, антенным устройствам и другим выступающим конструкциям;

- в случае появления в каменных или бетонных стенах, в железобетонных колоннах, балках и плитах трещин немедленно устанавливать на них маяки и проводить тщательное наблюдение за поведением трещин и конструкций в целом;

- следить за вертикальностью стен и колонн;

- организовать постоянное наблюдение за состоянием защитного слоя в железобетонных конструкциях, особенно находящихся в агрессивной среде;

- организовать тщательно наблюдение за состоянием стыков сборных железобетонных конструкций;

- не допускать пробивки отверстий в перекрытиях, балках, колоннах и стенах без письменного разрешения лиц, ответственных за правильную эксплуатацию здания или сооружений;

- уделять особое внимание наблюдению за конструкциями, которые подвержены динамическим нагрузкам, термическим воздействиям или находятся в агрессивной среде;

- не допускать перегрузок строительных конструкций.

2.20. Для предотвращения перегрузок строительных конструкций не допускать установку, подвеску и крепление технологического оборудования, транспортных средств, трубопроводов и других устройств, не предусмотренных проектом.

2.21. В помещениях должен поддерживаться проектный температурно-влажностный режим.

2.22. Для учета работ по обслуживанию и текущему ремонту соответствующего здания или сооружения ведется технический журнал, в который вносятся записи о всех выполненных работах по обслуживанию и текущему ремонту с указанием вида работ и места.

Технический журнал по эксплуатации зданий и сооружений является основным документом, характеризующим состояние эксплуатируемых объектов.

Сведения, помещенные в техническом журнале, отражают техническое состояние здания (или сооружения) на данный период времени, а также историю его эксплуатации. Кроме того, часть этих сведений служит исходными данными при составлении дефектных ведомостей на ремонтные работы.

2.23. Отчеты или заключения по результатам обследований являются неотъемлемым приложением журнала технической эксплуатации и частью технической документации, подлежащей обязательному хранению.

### **3. Первоочередные мероприятия в случае обнаружения наступления недопустимого или аварийного состояния строительных конструкций**

3.1. В случае обнаружения недопустимого или аварийного состояния строительных конструкций объекта обязан:

- ограничить или прекратить эксплуатацию аварийных участков и принять меры по предупреждению возможных несчастных случаев;
- принять меры по немедленному устранению причин аварийного состояния и по временному усилению поврежденных конструкций;
- обеспечить регулярное наблюдение за деформациями поврежденных элементов силами службы технического надзора с применением средств технической диагностики;
- принять меры по организации квалифицированного обследования аварийных конструкций с привлечением специалистов из проектных, научно-исследовательских или других специализированных организаций;
- обеспечить скорейшее восстановление аварийного объекта по результатам обследования, а в необходимых случаях, по получению проектно-сметной документации.

#### 4. Проведение ремонтных работ

4.1. Ремонт зданий и сооружений представляет собой комплекс технических мероприятий, направленных на поддержание или восстановление первоначальных эксплуатационных качеств как здания и сооружения в целом, так и их отдельных конструкций.

4.2. Ремонтные работы подразделяются на два вида:

- текущий ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей;
- капитальный ремонт здания - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающий изменения основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

4.3. К текущему ремонту зданий и сооружений относятся работы по систематическому и своевременному предохранению частей зданий и сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей.

4.4. Текущий ремонт зданий и сооружений осуществляется за счет эксплуатационных расходов учреждения.

4.5. Работы по текущему ремонту производятся регулярно в течение года по графикам, составляемым отделом эксплуатации и ремонта зданий и сооружений на основании описей общих, текущих и внеочередных осмотров зданий и сооружений, а также по заявкам персонала, эксплуатирующего объекты.

4.6. Повреждения аварийного характера, создающие опасность для работающего персонала или приводящие к порче оборудования, и к разрушению конструкций здания, должны устраняться немедленно.

4.7. Капитальный ремонт зданий и сооружений может быть комплексный, охватывающий ремонт здания или сооружения в целом, и выборочный, состоящий из ремонта отдельных конструкций здания, сооружения или отдельного вида инженерного оборудования.

4.8. Выборочный капитальный ремонт производится в случаях:

- когда комплексный ремонт здания может вызвать серьезные помехи в работе учреждения.

4.9. Выборочный капитальный ремонт зданий и сооружений в зависимости от условий эксплуатации соответствующих конструкций или видов инженерного оборудования должен осуществляться по мере их износа.

4.10. Все ремонтные работы зданий и сооружений выполняются по годовым планам.

4.11. В годовых планах-графиках устанавливаются сроки проведения плановых технических осмотров, текущих и капитальных ремонтов с разбивкой всех мероприятий по месяцам.

4.12. Годовые планы ремонтов составляются на основании данных технических осмотров зданий и сооружений, отдельных конструкций и видов инженерного оборудования.

4.13. Годовые планы капитального ремонта в денежном выражении и натуральных показателях должны содержать:

- совместную стоимость годового объема работ;
- календарные сроки ремонтов;
- потребность в основных материалах, строительных изделиях, транспорте, средствах механизации и рабочих.

Все объекты комплексного ремонта включаются в титульный список поименно.

4.14. При выполнении работ подрядным способом в процессе подготовки плана на предстоящий год необходимо составить с намечаемой подрядной организацией и подписать протокол согласования объемов, вида и стоимости работ.

4.15. Финансирование текущего ремонта и работ по обследованию зданий и сооружений производится за счет средств, предусмотренных в плане основной производственной деятельности.

4.16. Приемка выполненных работ по текущему ремонту производится руководителем, оформляется актом и записью в журнале технической эксплуатации здания (сооружения).

4.17. Приемка зданий и сооружений в эксплуатацию после окончания работ по капитальному ремонту осуществляется комиссией с участием руководителя представителя подрядной организации, а также лица, осуществлявшего технический надзор, о чем составляется соответствующий Акт выполненных работ.