

Государственное бюджетное профессиональное образовательное
учреждение «Кулебакский металлургический колледж»

Общие сведения о технической эксплуатации и обслуживании инженерного оборудования.

Специальность 08.02.01

Строительство и эксплуатация зданий и сооружений

- Под технической эксплуатацией понимается стадия жизненного цикла объекта, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество (работоспособное состояние).
- Техническая эксплуатация инженерного оборудования зданий и сооружений заключается в обеспечении надежной, безопасной и безаварийной работы всех элементов инженерного оборудования зданий и сооружений и бесперебойном снабжении их теплом, холодной, горячей водой и воздухом.



Техническая эксплуатация включает в себя:

Управление:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами; техническое обслуживание и ремонт инженерных систем зданий:
 - а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
 - б) осмотры;
 - в) подготовка к сезонной эксплуатации;
 - г) текущий ремонт;
 - д) капитальный ремонт;



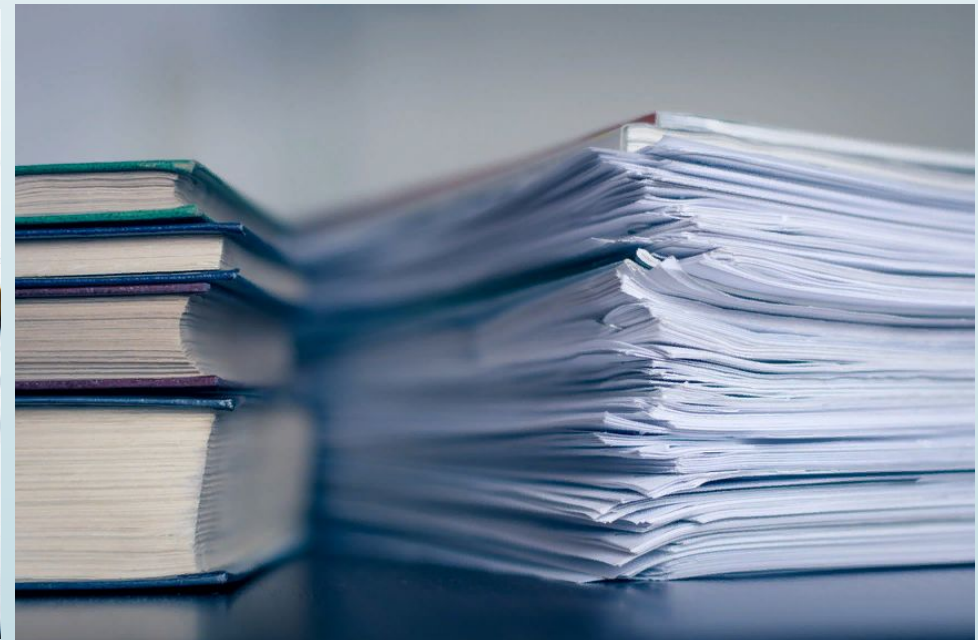
Техническая эксплуатация включает в себя:

Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.



- Грамотная эксплуатация обеспечивается проведением организационных и технических мероприятий. Организационные мероприятия включают в себя разработку необходимых стандартов предприятия, правил технической эксплуатации инженерного оборудования, положений о проведении текущих и капитальных ремонтов, положений об ответственности за эксплуатацию инженерного оборудования.
- Для обеспечения эксплуатации инженерного оборудования в эксплуатирующей организации должна быть в наличии техническая документация длительного хранения и документация, заменяемая в связи с истечением срока ее действия





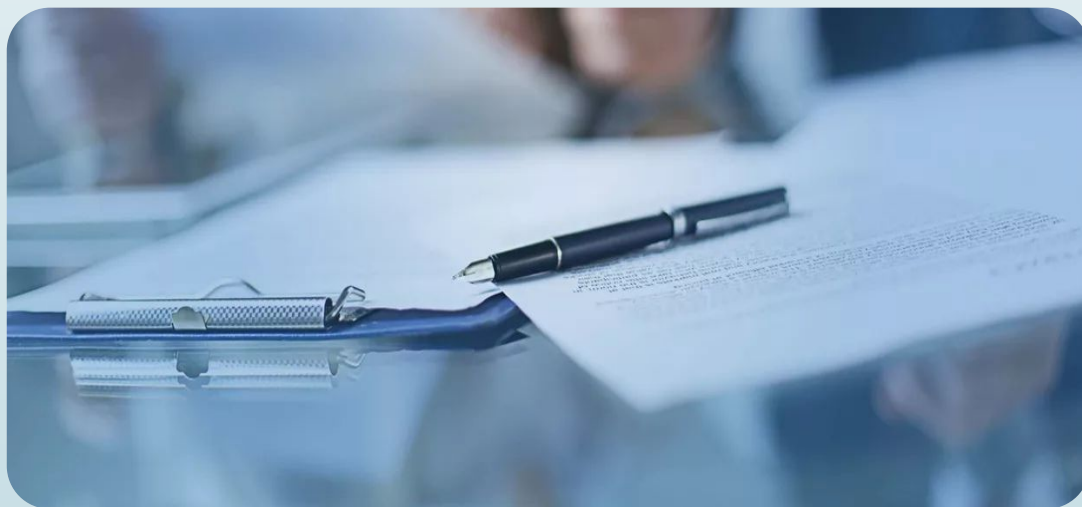
В состав технической документации длительного хранения входят:

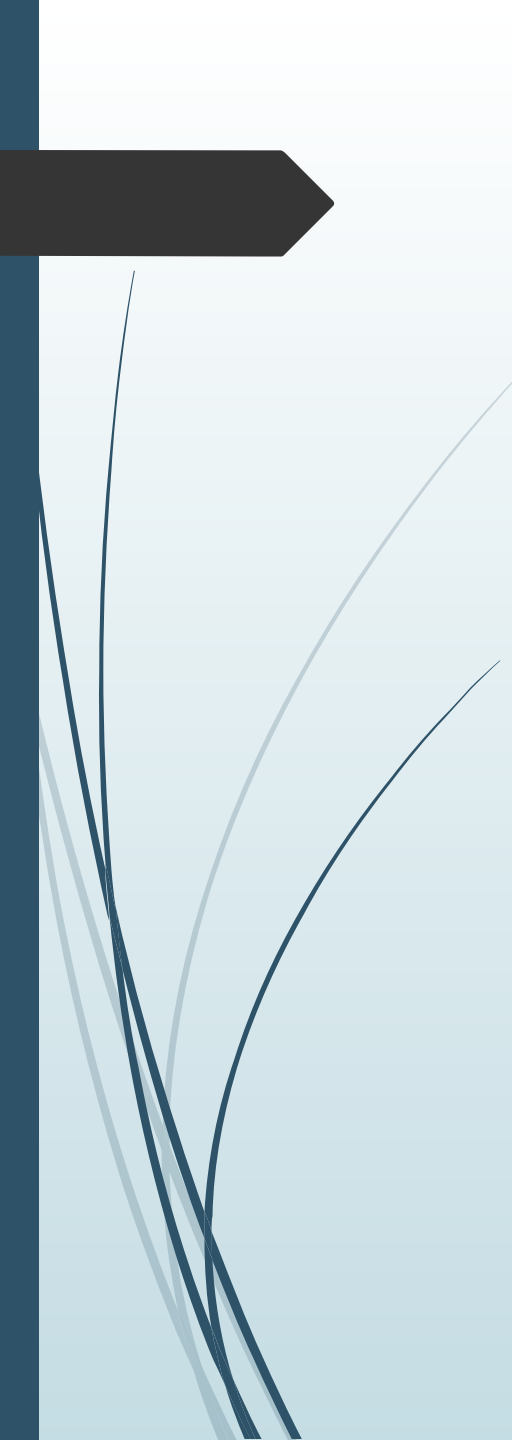
- план участка в масштабе 1:1000 — 1:2000 с жилыми и общественными зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждое здание;
- акты приемки зданий от строительных организаций;
- акты технического состояния зданий;
- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, мусороудаления, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.;
- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;
- паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на каждый жилой дом, квартиру, общественное здание и земельный участок;
- исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Техническая документация длительного хранения корректируется по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции.

В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят:

- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;
- акты технических осмотров;
- журналы заявок жителей;
- протоколы измерения сопротивления электросетей;
- протоколы измерения вентиляции.





Различают следующие виды плановых осмотров инженерного оборудования зданий:

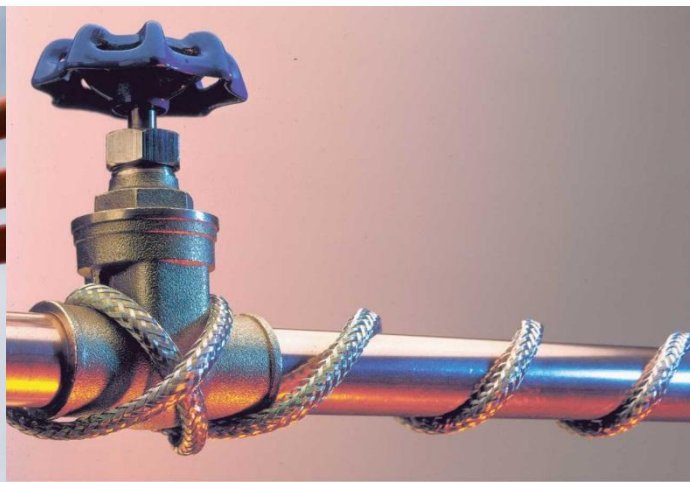
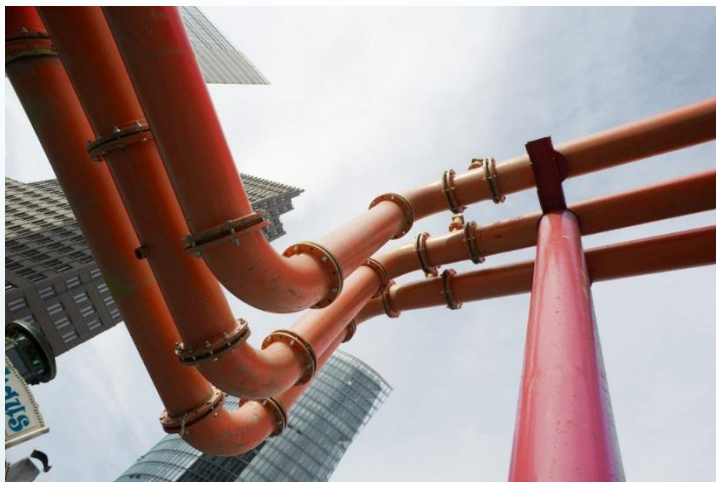
- общие, в процессе которых проводится осмотр инженерного оборудования в целом;
- частичные — осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов инженерного оборудования.

Общие осмотры проводятся 2 раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

- Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных проводится по местным нормам в установленном порядке. Обслуживание насосов отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления проводится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию.





- Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации оборудования зданий, которые могут привести к нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены в требуемые сроки. Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, которые могут вызвать отравление дымовыми газами и угрожают пожарной безопасности здания, устраняются в течение 1 суток с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления. Течи в водопроводных кранах и кранах сливных баков при унитазах, неисправности мусоропровода ликвидируются в течение 1 суток. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления должны устраняться незамедлительно. Неисправности приборов учета ликвидируются в течение 5 суток.



Спасибо за внимание!