

Організація поточної експлуатації багатоквартирного будинку

Андрій Саук

Будівля як споруда

Хороший технічний стан будівлі є запорукою її тривалого життя. В процесі експлуатації будівлі необхідно постійно контролювати її стан на предмет виникнення тріщин, протікань даху, просідання фундаментів.

Особливо важливим є виконання інструментальних обстежень щодо несучої здатності конструкцій перед проведенням робіт з масштабної реконструкції (наприклад, утеплення стін).

Слід пам'ятати, що некваліфіковане втручання в конструктивні елементи будівлі може призвести до її пошкодження та руйнування (це стосується і перепланування і «клаптикового утеплення»).

Багатоквартирний будинок є єдиним цілим та не може розглядатися як набір окремих квартир, що потрібно постійно доносити до співвласників.

Основні конструктивні елементи багатоквартирного будинку

До **конструктивних елементів** відносяться фундаменти, колони, стіни, перегородки, перекриття та підвісні стелі, покриття, покрівлі, сходи, вікна, двері, ворота, ліхтарі тощо.

Елементи будівель діляться на 2 основні групи:

1 група — несучі; основними несучими конструктивними елементами є фундаменти, стіни та перекриття будівель.

2 група — огорожуючі; основними несучими конструктивними елементами є зовнішні та внутрішні стіни, перегородки, перекриття, підлога та двері, заповнення і ліхтарі.

Окремими елементами будівель (стіни, перекриття) можуть виконуватись одночасно функції несучих і огорожуючих конструкцій.

В залежності від виду несучого остова розрізняють дві основні конструктивні схеми будівель — без каркасу (з несучими стінами) та каркасну.

Основні інженерні системи багатоквартирного будинку

Інженерні мережі забезпечують підтримання комфортних умов в середині будівлі (комфортна температура, достатня кількість повітря, освітлення та робота побутових приладів, водопостачання та водовідведення). Їх злагоджена робота є основою життєзабезпечення будинку. Серед основних інженерних систем слід відзначити:



Система опалення — найбільший споживач енергії в будинку. Слід пам'ятати, що відділити опалення окремої квартири неможливо (навіть за умови встановлення індивідуального опалення його обсяг суттєво залежатиме від температурних показників сусідніх квартир). В даний час технічні засоби дозволяють ефективно управляти споживанням теплової енергії для забезпечення комфортних умов в будинку, але рішення щодо реконструкції повинні прийматися з огляду на роботу всієї системи, а не окремої квартири.



Основні інженерні системи багатоквартирного будинку

Система гарячого водопостачання — другий за величиною споживач енергоресурсів (як за умови використання централізованого гарячого водопостачання так і за умови використання індивідуальних (газових чи електричних) водонагрівачів. Для забезпечення якісного гарячого водопостачання необхідно підтримувати в справному стані системи циркуляції гарячої води та мінімізувати тепловтрати в трубопроводах.



Система водопостачання та водовідведення (каналізація) — одна з найбільш проблемних ділянок за кількістю аварій, але сучасні матеріали та технології дозволяють якісно та швидко провести її модернізацію для мінімізації нештатних ситуацій.



Електричні мережі — в більшості будинків вони розраховані лише на роботу побутових приладів та систем освітлення, тому використання електроенергії для потреб нагріву може призводити до виникнення аварійних ситуацій. Зважаючи, що короткі замикання — одна з найчастіших причин виникнення пожеж, постійний контроль за станом проводки та щитових є обов'язковим.

Основні інженерні системи багатоквартирного будинку

Ліфтове господарство — один з найбільш складних елементів в будинку, оскільки пов'язане з підвищеною небезпекою для мешканців. Займатися обслуговуванням ліфтів повинні спеціалізовані організації з відповідними ліцензіями, відповідно до укладених договорів.

Система вентиляції — важливий елемент для забезпечення життєдіяльності будинку, особливо в будинках, де використовується газове кухонне та опалювальне обладнання.

Зв'язок - забезпечення внутрішнього та зовнішнього зв'язку.

Газозабезпечення - забезпечення енергоносієм устаткування, яке працює на газу.

Охоронна та протипожежна сигналізація - забезпечення безпеки зон життєзабезпечення і протипожежної безпеки.

В даний час в багатьох містах існує ринок компаній, що займаються обслуговуванням інженерних мереж та мають на це необхідні дозволи та ліценції. Тож основним задачею керівництва ОСББ є визначення стану будівлі та підбір виконавців з найкращим співвідношенням «ціна/якість».

Санітарне обслуговування будинків та прибудинкових територій

До санітарного обслуговування будинку і прибудинкової території відносяться такі заходи:

- підмітання території, прибирання та транспортування сміття в установлені місця, миття асфальтового покриття з шланга, підмітання снігу, який щойно випав;
- посипання території піском;
- очищення урн від сміття, їх миття;
- прибирання горищ, підвалів, бойлерних;
- обробка сміттєзбиральних камер;
- очищення стовбурів сміттєпроводів, обробка дезінфікуючим розчином;
- вологе підмітання сходових кліток;
- догляд за зеленими насадженнями;
- вивезення сміття, побутових відходів і снігу;
- механізоване прибирання території;
- дератизація і дезінфекція.

Санітарне обслуговування будинків та прибудинкових територій

Забезпечення прибирання території та її благоустрій (дитячі та спортивні майданчики, зелені насадження, освітлення) є одним з ключових моментів, що спонукає до впровадження «самоврядування», тому важливо визначитись з «зоною відповідальності» та залучати мешканців будинку до процесу впорядкування.

Для визначення кількості робітників та матеріально-технічних ресурсів для санітарного обслуговування будинків і прибудинкових територій слід орієнтуватися на норми їх обслуговування відповідно до **«Норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій»**, затверджених наказом Мінрегіонбуду від 25.12.2013 № 603



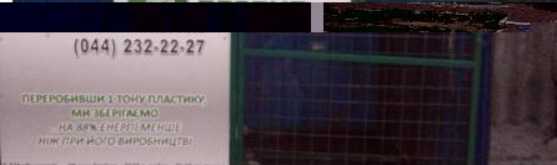
Вивіз та роздільний збір сміття

Наявність конкуренції на ринку вивозу сміття — запорука якісних та недорогих послуг.

Додатковою можливістю щодо мінімізації затрат по цьому напрямку є організація роздільного збирання сміття та укладання договорів з компаніями, що збирають вторинну сировину на встановлення додаткових контейнерів.



Складування тари торгових організацій та інших орендарів чи власників нежилых приміщень, розташованих у жилих будинках, на відкритій території домоволодіння не допускається.



Підготовка до опалювального періоду.

Підготовка до опалювального періоду відбувається відповідно до «**Правил підготовки теплових господарств до опалювального періоду**», затверджених наказом Міністерства палива та енергетики України від 10.12.2008 року за № 620/378, та п.36 «Правил користування тепловою енергією», затверджених постановою Кабінету Міністрів України № 1198 від 03 жовтня 2007 р.

Теплове господарство - теплове устаткування, призначене для виробництва, транспортування, розподілу, перетворення та споживання теплової енергії (джерела теплової енергії, теплові установки, теплові мережі, теплові пункти, системи опалення, вентиляції та гарячого водопостачання).

Підготовка до опалювального періоду.

Метою підготовки до опалювального періоду є забезпечення нормативних санітарно-технічних вимог і режимів роботи внутрішньобудинкових систем централізованого опалення, вентиляції та ГВП.

На основі опису виявлених недоліків у роботі внутрішньобудинкових систем централізованого опалення, вентиляції та ГВП у минулий опалювальний період та за підсумками весняного огляду систем централізованого опалення, вентиляції та ГВП визначається обсяг робіт з їх підготовки до наступного опалювального періоду.

У місячний термін, але не пізніше травня поточного року, після проведення огляду представниками балансоутримувача і виконавця послуг складаються переліки заходів, необхідних для підготовки внутрішньобудинкових систем централізованого опалення, вентиляції та ГВП до експлуатації в наступному опалювальному періоді.

Перелік заходів підготовки внутрішньобудинкових систем ЦО, вентиляції та ГВП опалювального періоду.

- виконання ремонтно-профілактичних робіт устаткування тепловикористовувальних установок і внутрішньобудинкових систем;
- усунення порушень, виявлених у гідравлічних та теплових режимах тепловикористовувальних установок;
- промивання устаткування, тепловикористовувальних установок, трубопроводів та систем теплоспоживання;
- виконання ремонтно-профілактичних робіт приладів обліку та регулювання теплової енергії та їх повірки;
- відновлення теплової ізоляції;
- перевірку та відновлення (за необхідності) герметизації інженерних вводів;
- гідравлічні випробування внутрішньобудинкових систем централізованого опалення;
- налагодження систем теплоспоживання;
- відновлення (за необхідності) роботи нагрівальних приладів на сходових клітинах;
- перевірку наявності (відновлення) табличок на увідних засувках систем, повітрозбірниках, централізованого опалення, вентиляції, ГВП на кожному стояку з нумерацією відповідно до виконавчих схем.

Вимоги до підготовки будівель і споруд до опалювального сезону

Власник будівель і споруд або уповноважений ним орган повинен організувати систематичний технічний огляд стану будівель і споруд з періодичністю відповідно до вимог НТД. Результати оглядів зазначаються у відповідному журналі.

Під час весняного технічного огляду будівель і споруд уточнюються обсяги ремонтних робіт, що передбачаються на міжопалювальний період, і роботи з капітального ремонту для включення їх у план проведення ремонтних робіт наступного року.

Під час весняного технічного огляду слід:

- ретельно перевірити стан несучих і огорожувальних конструкцій та покрівлі на предмет виявлення можливих пошкоджень, що виникли в результаті атмосферних та інших впливів;
- визначити дефектні місця, що потребують тривалого спостереження;
- перевірити технічний стан механізмів елементів вікон, дверей, воріт та інших пристроїв, що відкриваються;
- визначити стан і впорядкувати водостоки, відмостки, зливоприймальники та системи зливної каналізації житлових будинків, де встановлені розширювальні баки незалежних систем опалення.

Вимоги до підготовки будівель і споруд до опалювального сезону

Під час осіннього технічного огляду проводиться перевірка підготовки будівель і споруд до опалювального періоду. До цього часу мають бути закінчені всі ремонтно-профілактичні роботи.

У процесі осіннього технічного огляду слід:

- впевнитися в надійності несучих та огорожувальних конструкцій будівель і споруд та відсутності різного роду щілин і зазорів;
- перевірити стан осклення вікон будівель і споруд, сходових клітин, ущільнення вікон, входних дверей та дверей на горищах;
- очистити водостоки, зливні дренажі, лотки від сторонніх предметів.

Заходи підготовки будівель і споруд до опалювального сезону

- закрити на механічні замки вхідні двері в теплові пункти, горища та технічні підпілля;
- вивісити у встановлених місцях таблички із зазначенням місцезнаходження ключів від теплових пунктів, горищ, технічних підпілля;
- забезпечити вільний доступ до проходів в теплових пунктах, технічних підпіллях, на горищах;
- забезпечити вільний під'їзд до теплових камер, вузлів приєднання систем теплоспоживання на прибудинкових територіях;
- перевірити стан охоронних зон зовнішніх ТМ та видалити з них сторонні забудови та насадження;
- перевірити стан дренажних систем в місцях розташування теплотехнічного обладнання та трубопроводів;
- не допускати складування матеріальних цінностей в місцях розташування теплотехнічного обладнання та трубопроводів;
- провести дезінсекцію, дератизацію приміщень вбудованих теплових пунктів та місць прокладення трубопроводів теплотехнічних систем, розташованих у підвалах житлових будинків;
- забезпечити вентиляцію ТП з кратністю відповідно до НТД;
- забезпечити працездатність зливових систем сміттєзбірників та не припускати злив агресивних вод при промивці сміттєзбірників через отвори підлоги сміттєзбірників на систему теплопостачання в технічних підвалах під ними.

Поточне утримання багатоквартирного житлового будинку та прибудинкової території.

Поточне утримання багатоквартирного житлового будинку та прибудинкової території відбувається відповідно до “Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій”, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 №76.

Технічне обслуговування жилих будинків включає роботи з **контролю за його станом, забезпечення справності, працездатності, наладки і регулювання інженерних систем** тощо.

Контроль за технічним станом здійснюється шляхом впровадження системи технічного огляду, який включає проведення **планових та позапланових оглядів**.

Планові огляди житлових будинків розподіляються на **загальні та профілактичні**.

Загальні огляди

Загальні огляди - це комплексне обстеження елементів приміщень будинку, а також їх зовнішнього благоустрою з метою визначення технічного і санітарного стану, виявлення несправностей і прийняття рішень щодо їх усунення, а також визначення готовності будинків до експлуатації в наступний період.

Загальний огляд проводиться з періодичністю два рази на рік -навесні та восени (весняний та осінній огляди).

Форма акта загального огляду жилого будинку наведена у додатку 1 до “Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій”, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 №76

Профілактичні огляди

Профілактичне огляди полягають у виявленні дрібних несправностей елементів будинків з метою забезпечення їх безперебійної роботи, а також попередження порушень санітарно-гігієнічних вимог до приміщень будинків, налагодження та регулювання окремих видів технічних пристроїв.

Періодичність проведення профілактичних оглядів та граничні строки невідкладної ліквідації виявлених несправностей наведені у додатках 2 та 3 до “Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій”, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 №76.

Позапланові огляди

Позапланові огляди передбачають огляд окремих елементів будинку або приміщень після злив, ураганних вітрів, сильних снігопадів, повеней та інших явищ стихійного характеру, що викликають ушкодження окремих елементів будинків, а також у разі аварій на зовнішніх комунікаціях чи при виявленні деформації конструкцій і несправності інженерного обладнання, що порушують умови нормальної експлуатації.

Виявлені під час оглядів дефекти, деформації конструкцій або обладнання будинків, що можуть призвести до зниження несучої спроможності й стійкості конструкцій або будинків, обвалів чи порушення нормальної роботи обладнання, усуваються із залученням, у разі необхідності, спеціалізованої організації.

Необхідно вжити термінові заходи для забезпечення безпеки людей, попередження подальшого розвитку деформацій.

План-графік

Склад робіт з технічного обслуговування жилих будинків і терміни їх виконання відображаються в плані-графіку, що складається виконавцем послуг на тиждень, місяць і рік.

План-графік може включати:

- план-графік технічного огляду загальнобудинкового обладнання та конструктивних елементів будівлі;
- план-графік поточного ремонту;
- план-графік огляду будинків із зносом більше 65%;
- графік планово-попереджувального ремонту електрообладнання, інженерних мереж будинків;
- графік прибирання прибудинкової території;
- графік вивезення твердих побутових відходів;
- графік проведення дезінсекції та дератизації;
- графік прибирання сходових кліток;
- обсяги та терміни надання комунальних послуг та проведення необхідних робіт;
- тощо.

Точка розподілу

Точкою розподілу зовнішніх і внутрішніх комунікацій (**якщо інше не визначено договором**) є:

- для каналізації - найближчий до будівлі оглядовий колодязь;
- для водопроводу, газопроводу, тепломережі - вентиль або трійник біля будівлі;
- кабель кінцевої муфти при кабельних уводах та прохідні ізолятори при повітряних уводах - муфти належать до зовнішніх мереж, а прохідні ізолятори - до внутрішніх. У разі, якщо кабельний увід безпосередньо біля будівлі переходить у повітряну мережу, точкою розподілу є стовпова кінцева муфта, яка в цьому разі належить до внутрішніх мереж.

Порядок утримання газових та електричних внутрішньо-будинкових мереж регулюється нормативно-правовими актами з питань регулювання електроенергетики та газопостачання.

Інформування мешканців.

На жилому будинку у доступному для мешканців місці повинен вивішуватися список таких організацій з зазначенням їхніх назв, адрес і номерів телефонів:

- власника жилого будинку;
- виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
- виконавця послуг з тепlopостачання;
- виконавця послуг з водopостачання та водовідведення;
- виконавця послуг з газopостачання;
- виконавця послуг з електропостачання;
- державної пожежної охорони;
- відділу поліції;
- швидкої медичної допомоги;
- санітарно-епідеміологічної станції;
- аварійних служб житлового господарства, що забезпечують ліквідацію аварій у жилих будинках.

Поточний ремонт

Поточний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання. Поточний ремонт повинен проводитись з періодичністю, яка забезпечує ефективну експлуатацію будівлі з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту, реконструкції) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт або реконструкцію.

Періодичність проведення поточного ремонту та перелік ремонтних робіт визначається власником жилого будинку, враховуючи їх технічний стан та місцеві умови.

Капітальний ремонт

Капітальний ремонт будинку - комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будинку, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання та обладнання протипожежного захисту без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників.

Під час капітального ремонту слід робити комплексне усунення несправностей будинку та обладнання, зміну, відновлення або заміну їх на більш довговічні й економічні, поліпшення експлуатаційних показників житлового фонду, здійснення технічно можливої й економічно доцільної модернізації жилих будинків з установленням приладів обліку тепла, води, газу, електроенергії і забезпечення раціонального енергоспоживання.

Усі конструкції, що перебувають в аварійному стані, повинні бути забезпечені охоронними пристроями, що попереджають їх обвалення.

Технічний нагляд

За підготовкою об'єкта до капітального ремонту або реконструкції і проведення робіт на цих об'єктах здійснюється технічний нагляд.

До функцій технічного нагляду входять:

- підготовка об'єктів до ремонту чи реконструкції, включаючи організацію відселення;
- обстеження об'єктів при розробці проектно-кошторисної документації;
- контроль за ходом і якістю розробки проектно-кошторисної документації;
- технагляд за технологічністю, якістю та обсягами виконаних робіт;
- технагляд за постачанням на об'єкти обладнання і матеріально-технічних ресурсів, що входить в обов'язки замовника;
- підготовка об'єктів для здачі приймальним комісіям;
- інші питання, пов'язані з організацією і проведенням капітального ремонту і реконструкції.

Дякую за увагу!

Андрій Саук

0674050501

saukand@gmail.com