

ТЕХНІЧНА ЕКСПЛУАТАЦІЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД: ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, МЕТА ТА ЗАХОДИ ЯКІ ПРОВОДЯТЬСЯ

Технічна експлуатація будівель та споруд є повним комплексом заходів, спрямованих на забезпечення правильного функціонування всіх систем та елементів об'єкта протягом усього його терміну служби. Під усіма системами будівель, на які поширюється дія цих заходів, маються на увазі:

- теплогосподарство;
- електрогосподарство (основне та резервне електропостачання, освітлення);
- кондиціонування та вентиляція приміщень;
- водопостачання та каналізаційні мережі.

Така робота охоплює кілька аспектів:

- повне технічне обслуговування будівлі;
- забезпечення дотримання санітарних норм;
- ремонт та реконструкція всіх мереж та установок;
- клінінг та надання супутніх послуг.

Технічна експлуатація споруд та і цей комплекс заходів передбачає:

- здійснення робіт із профілактики обслуговування;
- реалізація контролю за станом конструкцій;
- перевірка справності та налагодження всіх інженерних систем;
- контроль стану всіх систем, перевірка їх відповідності всім вимогам чинного законодавства, їх - модернізація у разі потреби;
- регулярне проведення оглядів і випробувань всіх установок із застосуванням спеціалізованих діагностичних інструментів та пристроїв;
- складання плану з обслуговування об'єктів, а також оптимізації витрат на організацію їх функціонування відповідно до їх призначення;
- організація планових та термінових ремонтів;
- здійснення налагодження всіх установок з урахуванням сезонності, їх підготовка до осінньо-зимового опалювального періоду;
- ведення супутньої документації, пов'язаної з функціонуванням та використанням інженерних мереж.

Основна мета оглядів та перевірок стану конструкцій, а також правильності функціонування всіх систем полягає у зниженні ризику виникнення непередбачених ситуацій та виправленні потенційно небезпечних неполадок.

Планові огляди можуть мати дещо різний характер. Вони можуть бути загальними, що включають перевірку всього об'єкта, всіх інженерних конструкцій та обладнання. В інших випадках вони мають на увазі концентрацію уваги на якихось певних ділянках або елементах. Як правило, загальні огляди рекомендується проводити двічі на рік, у тому числі перед початком осінньо-зимового сезону.

Такі заходи дозволять уникнути зайвих витрат на усунення наслідків аварійних ситуацій, а також забезпечать підвищення рівня безпеки експлуатації об'єкта. Крім того, якісна технічна експлуатація будівель будь-якого призначення, включаючи громадські, цивільні, виробничі, промислові та житлові об'єкти, забезпечує збереження або навіть підвищення їх вартості протягом терміну служби.