

НАЙЧАСТІШІ ПРОБЛЕМИ ПРИ ТЕХНІЧНІЙ ЕКСПЛУАТАЦІЇ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

Можна описати наступні проблеми, які доводиться найчастіше зустрічати:

Несучі стіни не тільки приймають на себе навантаження від даху, перекриттів, власної маси, але і піддаються вітровим, сейсмічним та іншим зовнішнім впливам. Завдання технічної експлуатації - стежити за станом об'єкта, а саме всіх конструкцій, що несуть, і негайно реагувати на найменші зміни. Найчастішими пошкодженнями є сколи, вибоїни, тріщини, деформація.

Перекриття служать горизонтальними ребрами жорсткості і надають стійкості будівлі. Вони можуть бути цокольними, надпідвальними, міжповерховими, горищними і діляться на два типи: балкові та плитні. Типові пошкодження, які можуть виникнути - тріщини в місцях сполучення зі стінами, відшарування штукатурки, промерзання в дільницях біля зовнішніх стін і надмірний прогин.

Підлоги повинні бути не тільки рівними, але й неслизькими, ремонтпридатними, добре витримувати механічні впливи, мати низький коефіцієнт теплопередачі. Пошкодження, які зазвичай виникають під час експлуатації, - відшарування облицювальних матеріалів, короблення, тріщини і вибоїни.

Перегородки не піддаються високим навантаженням та служать для розмежування зон. Тим не менш вони теж схильні до руйнування - відшарування штукатурки, деформації, появи тріщин у місцях сполучення зі стінами і перекриттями.

Покрівля піддається інтенсивним атмосферним впливам і, як наслідок, починає протікати, а потім повністю руйнується і потребує капітального ремонту.

Сходи піддаються високим механічним навантаженням. Характерні види ушкоджень - руйнування облицювального матеріалу, ослаблення кріплень поручнів і огороження, поява тріщин і вибоїв в сходах і сходових майданчиках.

Вікна і двері також схильні до пошкоджень через різні впливи (атмосферних або механічних). Поширені поломки - незадовільна герметичність, вихід з ладу ручок і замків, поява тріщин, нещільностей по периметру коробок, короблення.

Інженерні системи будівель у процесі експлуатації теж отримують пошкодження, які необхідно виявляти та усувати:

Для систем тепло- та водопостачання проблеми ідентичні: розрив труб, витік води, несправність запірної арматури, недостатній чи надмірний тиск у системі.

З системою водовідведення та каналізації найчастіше трапляється засмічення та протікання.

У системах вентиляції та кондиціонування трапляються наступного виду поломки: відсутність герметичності системи, механічне пошкодження вентиляційних коробів і витяжних каналів, витік фреону, збій автоматики.

Для систем електропостачання характерні ушкодження ізоляції проводки, окислення контактів, вихід з ладу освітлювальних приладів, розеток та вимикачів. Щоб забезпечити безпечну експлуатацію об'єкта, відповідно до правил технічної експлуатації електроустановок споживачів, вимірювання опору ізоляції проводів і кабелів проводяться не рідше ніж 1 раз на 3 роки. Для цього необхідно звернутися до послуг спеціалізованих лабораторій. За результатами цих вимірювань служба експлуатації повинна усунути всі зауваження.

Фіксують результати технічної експлуатації будівлі в журналі технічної експлуатації будівлі. Це обов'язковий документ, в якому відображають стан об'єкта, ступінь його зношеності та проведені ремонтні роботи.

Висновок

Грамотна технічна експлуатація будівель – найкращий спосіб підтримувати справний стан об'єкта та забезпечувати безаварійну роботу. Як показує практика, для власників об'єкта такий підхід зручніший і вигідніший, ніж усунення наслідків аварій чи організація непередбаченого ремонту.