ТЕМА 2 РЕМОНТ БУДІВЕЛЬНИХ КОНСТРУКЦІЙ

2.1 Загальні положення

Ремонт будівлі **-** це комплекс будівельних робіт і організаційно-технічних заходів щодо усунення фізичного і морального зносу, не пов'язаних із зміною основних техніко-економічних показників будівлі, спрямованих на підтримання чи відновлення початкових експлуатаційних якостей як будівлі в цілому, так і її окремих конструкцій.

Ремонт інженерного устаткування будівлі – це відновлення працездатності інженерних систем шляхом: 1) заміни, 2) ремонту на місці зношених або зруйнованих вузлів і деталей. Ремонт, при якому здійснюється перепланування, а також оснащення будівлі відсутніми інженерними системами, є ремонтом з модернізацією.

Модернізація - це зміна, удосконалення відповідно до сучасних вимог. Виділяють наступні типи ремонту будівель: 1) поточний (плановий і неплановий); 2) капітальний (вибірковий і комплексний).

Для обліку робіт з обслуговування і поточного ремонту відповідної будівлі (споруди) має вестись технічний журнал, у який вносяться записи про всі виконані роботи із зазначенням виду і місця робіт (додаток 3[10]). Відомості, що вміщені в технічному журналі, відображають технічний стан будівлі (споруди) на даний період часу, а також історію його експлуатації. Крім того, частина цих відомостей слугує вихідними даними при складанні дефектних відомостей на ремонтні роботи.

Згідно з "Правилами обстеження, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і споруд", затвердженими наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України та Держнаглядохоронпраці України від 27.11.97 № 32/288 [10], ремонтні роботи для виробничих будівель і споруд усіх галузей поділяються на два види (в залежності від стану несучих та огороджувальних конструкцій):

- поточний ремонт (для нормального та задовільного стану);   
- капітальний ремонт (для не придатного до нормальної експлуатації стану будівель (споруд) або окремих конструкцій).

Ремонти за іншою, більш детальною класифікацією, що застосовується в окремих галузях для деяких споруд (підйомний ремонт, середній ремонт та ін.), повинні відповідати єдиній класифікації:

за періодичності ремонту до 1 року - поточний;

за періодичності ремонту понад 1 рік - капітальний.

2.2 Поточний ремонт будівлі

Поточний ремонт будівлі – це комплекс ремонтно - будівельних робіт з метою поновлення його конструкцій і інженерних систем, який передбачає систематичне та своєчасний захист частин будівлі (споруди) та інженерного обладнання, не пов'язаний зі зміною основних техніко-економічних показників, та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання, усунення незначних несправностей, що виникають в процесі експлуатації будівель, забезпечення безвідмовної роботи інженерних систем. Примірний перелік робіт з поточного ремонту наведено в додатку 4 до Положення[10].

Роботи з поточного ремонту виконуються регулярно протягом року за графіками, що складаються службою спостереження за безпечною експлуатацією будівель і споруд підприємства на основі опису загальних, поточних і позачергових їх оглядів, а також за заявками персоналу, що експлуатує об'єкти (начальників цехів, керівників).

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 за кожним видом будинків, враховуючи їх технічний стан та місцеві умови, визначається власником жилого будинку. При встановленні періодичності ремонтів рекомендується враховувати мінімальний термін ефективної експлуатації елементів і устаткування будівель і ступінь їх зносу.

Якщо будівля в цілому не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, які класифікуються як такі, що належать до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають заміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі).

Організація поточного ремонту жилих будинків повинна проводитися відповідно до нормативно-правових та нормативно-технічних документів з організації і технології поточного ремонту жилих будинків. Поточний ремонт виконується виконавцем послуг власними силами або із залученням підрядних організацій. Тривалість і вартість поточного ремонту визначається за нормами на кожний вид ремонтних робіт конструкцій та обладнання і обумовлюється у договорі між замовником і підрядником з урахуванням конкретних умов. Поточний ремонт виробничих будівель і споруд здійснюється за рахунок експлуатаційних витрат підприємства чи організації.

Перелік ремонтних робіт на кожен будинок, включений до річного плану поточного ремонту, розробляється виконавцем послуг або власником. Поточний плановий ремонт кількісно виявляється і планується наперед за об'ємом і часу виконання відповідно до п'ятирічних планів зі встановленою періодичністю і з урахуванням результатів оглядів. Він передбачений нормативною документацією, по суті, є профілактичним, без його проведення інтенсивність несправностей різко зростає, збільшується фізичний і моральний знос і витрати на капітальний ремонт.

Поточний неплановий ремонт кількісно виявляється в процесі експлуатації і виконується, як правило, негайно після виявлення несправностей або відмови інженерного устаткування. Він полягає в терміновому усуненні несправностей, які не могли бути виявлені і усунені при поточному плановому ремонті або виникли після його проведення.

При виконанні поточного ремонту складання проектно-кошторисної документації необов'язково, досить складання дефектного акту. У ньому необхідно вказати: об'єми робіт, що підлягають виконанню; витрата матеріалів і виробів для виконання цих робіт; вартість цих матеріалів і виробів. Дефектний акт затверджується головним інженером організації.

Об'єми робіт по поточному ремонту визначаються шляхом обмірів і розрахунків, а витрата матеріалів і виробів - відповідно до комплексних нормативів витрати матеріалів. Дефектний акт є підставою для отримання матеріалів з складу, а також для їх списання з підзвітної суми матеріально-відповідальної особи. Розрахунок планових витрат матеріальних ресурсів складається на рік в натуральних і вартісних показниках на підставі попередніх даних залежно від планових об'ємів робіт. Розрахунок проводиться технічною службою і в установленому порядку передається в плановий відділ і в бухгалтерію підприємства.

Поточний ремонт може виконуватися і на підставі затверджених в установленому порядку дефектних відомостей, в яких об'єми робіт представлені у фізичних одиницях і в грошовому виразі. У будинках, включених до плану капітального ремонту протягом найближчих п'яти років або таких, що підлягають знесенню, поточний ремонт має забезпечити нормативні умови для проживання (підготовка до весняно-літньої і зимової експлуатації, налагодження інженерного обладнання).

Проведений поточний ремонт жилого будинку підлягає прийманню комісією у складі: представників власника будинку, (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельного кооперативу, будинкового комітету тощо) та виконавця послуг.

2.3 Капітальний ремонт будівлі

Капітальний ремонт будівлі – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з оновленням чи поліпшенням експлуатаційних показників, який передбачає заміну чи відновлення (модернізацію) огороджувальних конструкцій та інженерного обладнання, а також покращення планування будівлі і благоустрою території у зв'язку з їх фізичним зносом та руйнуванням без зміни будівельних габаритів об'єкту і 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, що поліпшують експлуатаційні можливості об'єктів, за винятком повної заміни або заміни основних конструкцій, строк служби яких є найбільшим (кам'яні і бетонні фундаменти, всі види стін будівлі, всі види каркасів стін, труби підземних мереж, опори мостів та ін.). Примірний перелік робіт з капітального ремонту наведений у додатку 5 [10].

При технічному обслуговуванні жилих будинків, підготовлених до капітального ремонту з відселенням мешканців, виконавець послуг повинен: інформувати мешканців будинку про терміни початку і завершення капітального ремонту; забезпечити огородження небезпечних ділянок; забезпечити охорону і недопущення входу сторонніх осіб у відселені приміщення; відключити у відселених квартирах санітарно-технічні, електричні і газові пристрої. Усі конструкції, що перебувають в аварійному стані, повинні бути забезпечені охоронними пристроями, що попереджають їх обвалення.

Капітальний комплексний ремонт охоплює будівлю в цілому або окремі його значні частини. Капітальний вибірковий ремонт охоплює окремі елементи і інженерні системи будівель. Капітальний вибірковий ремонт проводиться в наступних випадках: якщо комплексний капітальний ремонт будівлі може викликати серйозні перешкоди в його використанні; при значному зносі деяких елементів, інженерного устаткування і збереженні інших елементів; якщо комплексний капітальний ремонт недоцільний з економічних причин; якщо будівля намічена в майбутньому до зносу або перенесення; якщо використання будівлі за призначенням неможливе; якщо необхідні окремі конструктивні роботи або роботи по переплануванню.

Капітальний ремонт виконується, як правило, спеціалізованими організаціями по договірній основі за наявності у замовника затвердженої в установленому порядку проектно-кошторисної документації і довідки, підтверджуючої наявність фінансування. Технічну документацію на капітальний ремонт за договором із замовником складають проектні організації.

Вартість проектно-кошторисних і інженерно-дослідницьких робіт можна визначати по нормативних документах. Порядок розроблення, обсяг і характер проектно-кошторисної документації на капітальний ремонт жилих будинків, а також терміни її видачі підрядній організації, порядок проведення та фінансування капітального ремонту жилих будинків повинні встановлюватися відповідно до вимог нормативно-правових та нормативно-технічних документів.

План капітального ремонту складається підприємствами і організаціями в грошовому еквіваленті і натуральних показниках і повинен містити:

- затверджений керівником об'єднання, підприємства титульний список об'єктів ремонту;

- перелік основних робіт;

- кошторисну вартість робіт;

-календарні графіки ремонтів;

- потребу в основних матеріалах, будівельних виробах, транспорті, засобах механізації і робітниках.

Приблизна періодичність проведення капітальних ремонтів наведена в додатках [10]. У конкретних умовах терміни капітального ремонту потрібно уточнювати з урахуванням експлуатаційних навантажень, кліматичних умов та інших факторів.

Капітальний ремонт виробничих будівель і споруд може бути комплексним, що охоплює будівлю чи споруду в цілому, або вибірковим, що складається з ремонту окремих конструкцій будівлі, споруди або окремого виду інженерного обладнання.

Вибірковий капітальний ремонт проводиться:

- якщо комплексний ремонт будівлі може викликати серйозні перешкоди в роботі підприємства в цілому чи окремого цеху;

- при великому зношенні окремих конструкцій;

- при економічній недоцільності проведення комплексного капітального ремонту.

При проведенні вибіркового капітального ремонту слід у першу чергу передбачити ремонт тих конструкцій, від яких залежить нормальний перебіг технологічного процесу (підкранових балок і шляхів, підлоги, виробничого водопроводу, теплопостачання, вентиляційних систем і установок з кондиціювання повітря, виробничої каналізації тощо), а також конструкцій, через вади яких можуть постраждати інші частини будівлі чи споруди (покрівля, водостічна мережа, водопровідно-каналізаційні пристрої та ін.).

Вибірковий капітальний ремонт виробничих будівель і споруд залежно від умов експлуатації відповідних конструкцій чи видів інженерного обладнання повинен здійснюватися відповідно до ступеня їх зношення.   
 Комплексний капітальний ремонт виробничих будівель і споруд у залежності від їх капітальності і умов експлуатації має здійснюватися з додержанням періодичності, наведеної у додатках.

Проведення чергового комплексного капітального ремонту будівлі (споруди) недоцільне у випадках:

- знесення або перенесення будівлі чи споруди в зв'язку з майбутнім будівництвом на цій ділянці;

- припинення експлуатації підприємства, для потреб якого ця будівля чи споруда побудовані (закінчення запасів корисних копалин та ін.);

-реконструкції будівлі;

-розбирання будівлі внаслідок її старіння.

При проведенні капітального ремонту не допускається заміна існуючих конструкцій такими, що не відповідають діючим технічним умовам і нормам нового будівництва.

До робіт з поліпшення благоустрою будівлі належать:   
- влаштування у будівлях кімнат для приймання їжі, кімнат гігієни жінок і розширення роздягалень;

- поліпшення електричного освітлення приміщень (включаючи заміну світильників), опалення і вентиляції;

-розширення існуючих санітарних вузлів;

- покриття брукових і щебеневих вимощень асфальтом.

Періодичність профілактичного обслуговування елементів жилих будинків наведена у Додатку .

Орієнтовна тривалість ефективної експлуатації елементів жилих будинків наведена у Додатку .