

ЛЕКЦИЯ №3

РАЗДЕЛ 1. ОРГАНИЗАЦИЯ СЛУЖБЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ ТЕМА 1.1 ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ И ОБСЛУЖИВАНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

План:

- 1 Организационная структура эксплуатационных и ремонтных служб.
- 2 Аварийные и диспетчерские службы в системе технической эксплуатации зданий.

1. Организационная структура эксплуатационных и ремонтных служб.

В зависимости от методов достижения поставленной задачи различают **централизованное и децентрализованное** управление коллективами (подразделениями).

Всякая структурная схема построения ремонтно-эксплуатационных подразделений предусматривает наличие управляющего звена и управляемых подразделений. В зависимости от достижений поставленной задачи различают централизованное и децентрализованное управление.

Централизованное управление обладает высокой эффективностью при использовании материальных и трудовых ресурсов путем оперативной их перегруппировки на наиболее ответственных участках. Развитие централизованных систем управления должно обеспечиваться созданием систем быстрой передачи и обработки информации о состоянии управляемых подразделений.

Вместе с тем централизованная схема построения ремонтно-эксплуатационных служб облегчает концентрацию материальных и трудовых ресурсов, значительно снижает потребность в запасах материалов, машинах и механизмах на выполнение аварийных и других видах работ. Известно, что случайные неисправности предупредить невозможно. Для их устранения создается запас материалов, организуется круглосуточное дежурство требуемого числа рабочих соответствующих специальностей и комплектуется требуемое число машин и механизмов.

В редких случаях, когда ресурсы не дефицитны, существенно применять децентрализованную систему управления, например, в аварийных службах, когда дежурный диспетчер сразу после получения заявки принимает решение и высылает бригаду для восстановления работоспособности элементов здания или его инженерной системы.

При создании эксплуатационных и ремонтно-строительных подразделений, как правило, соблюдается принцип иерархического построения систем управления, при которых задачи управления решаются по рангам. В подразделении низкого ранга решаются задачи непосредственного управления производственными коллективами эксплуатационных подразделений. Обобщенная информация о состоянии системы передается в управляющий орган высшего ранга. При этом чем выше ранг управляющего органа, тем более обобщенную информацию он получает, а решения, вырабатываемые этим органом, имеют более обобщенный характер. Такие общие решения конкретизируются в управляющих органах низшего ранга.

Можно выделить четыре основных типа структур управления, применяемые при организационном построении ремонтно-эксплуатационных служб:

- непосредственное управление,
- линейная структура,
- функциональная структура,
- линейно-функциональная структура.

Непосредственное управление применяется в малочисленных коллективах (участок мастера, аварийно-диспетчерская служба).

В производственных ремонтно-эксплуатационных подразделениях, имеющих большую численность, применяется линейная структура. При этой структуре исполнители разбиваются на отдельные подразделения, во главе которых стоит руководитель. Такая схема построения применяется при создании прорабских участков, в состав которых входят участки мастеров.

Указанных недостатков лишена функциональная структурная схема построения ремонтно-эксплуатационных подразделений, при которых общие для нескольких подразделений функции передаются для исполнения подразделениям, специализирующимся на выполнении одной из них.

Наибольшее распространение получила в последнее время смешанная, линейно-функциональная структура. При этой структуре отдельные инженерные системы и конструкции эксплуатируются специализированными организациями по договорам с низовыми эксплуатационными подразделениями – линейными звеньями.

Линейные подразделения отвечают на конечный результат деятельности эксплуатируемых подразделений и наделяются правами контроля и координации деятельности всех функциональных звеньев специализированных служб.

Для организации выполнения мероприятий по технической эксплуатации жилищного фонда создаются соответственные органы управления. Низовым органом является жилищно-эксплуатационная контора.

Жилищный фонд находится в управлении жилищных органов.

Фондом предприятий, организаций и учреждений, а так же министерств и ведомств управляют соответствующие органы этих организаций. Жилищно-эксплуатационную организацию возглавляет начальник. Кроме начальника предусмотрены: главный инженер, инженер, техники, работники бухгалтерии, экономист, паспортисты и др.

Для выполнения текущего ремонта в службах содержится штат постоянных рабочих различных специальностей (кровельщик, плотник, маляр-штукатур, электромонтер, оператор-кочегар).

При смене и назначении нового начальника жилищно-эксплуатационной службы производится осмотр жилых домов, а также элементов благоустройства участка, входящего в состав данной жилищно-эксплуатационной организации.

Акт сдачи-приемки жилищного хозяйства составляется по утвержденной форме и утверждается руководителем вышестоящей организации не позднее десяти дней с момента его составления.

2. Аварийные и диспетчерские службы в системе технической эксплуатации зданий.

В каждой жилищно-эксплуатационной организации оборудуется объединенная аварийно-диспетчерская служба, для которой отводится специальное помещение.

Для руководства диспетчерской службой и координации работ всех специализированных служб в штатах жилищно-эксплуатационных организаций имеются один старший диспетчер-инженер и три дежурных диспетчера-техника.

Старший диспетчер и дежурный диспетчер выдают задания на устранения неисправностей, передают полученные заявки на выполнение аварийных работ службам городских организаций, контролируют их выполнение.

Качество и сроки заявок записывает дежурный диспетчер в специальные журналы. Старший диспетчер ежедневно докладывает руководителю жилищно-эксплуатационной организации об итогах работы диспетчерской службы.

Дежурная смена на диспетчерском пункте комплектуется из диспетчера, слесарей-сантехников, слесарей-электриков, электромонтеров по лифтам, и др.

С диспетчерского пульта диспетчер осуществляет постоянный автоматизированный контроль за работой лифтом, систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, бойлерных, элеваторных узлов, газовых котельных, и.т.д.

Диспетчер имеет возможность связаться по громкоговорящей связи с дворником и другим персоналом жилищной конторы. В подъездах жилых домов имеется прямая громкоговорящая связь с диспетчером, по которой жилец может передать заявку о какой-либо неисправности.

Все поступающие заявки, принятые решения и отданные диспетчером распоряжения фиксируются магнитофонной записью.

Взаимоотношения между жилищно-эксплуатационной конторой и ремонтно-строительным управлением оформляются годовым подрядным договором. К договору прикладываются подписанные графики:

- производства работ по планово-предупредительному ремонту,
- производства работ по подготовке жилых домов к весенне-летней эксплуатации
- подготовке жилых домов к эксплуатации в зимний период.

Вопросы для самоконтроля:

- 1 Указать организационную структуру эксплуатационных и ремонтных служб.
- 2 Рассказать об аварийных и диспетчерских службах в системе технической эксплуатации зданий.

Список использованной литературы:

1. Комков В.А., Рощина С.И., Тимахова Н.С. Техническая эксплуатация зданий и сооружений. – Москва, ИНФРА-М, 2010.
2. Порывай Г.А. Техническая эксплуатация зданий: Учеб. для техникумов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Стройиздат, 1990.
3. Маилян А.Л. Справочник современного инженера ЖКХ, Ростов-на-Дону, Феникс, 2005
4. Бейербах В.А. Инженерные сети, подготовка территорий и зданий – Ростов-на-Дону : Феникс-, 2004.
5. Николаевская И.А. Инженерные сети и оборудование территорий, зданий и стройплощадок- М.: АСАДЕМА-2004.