

## Організація підготовки житлового фонду до нового опалювального періоду в умовах дефіциту паливно-енергетичних ресурсів

### Основні завдання утримання і технічного обслуговування

Утримання і технічне обслуговування будинків та їх інженерних систем повинні забезпечити надійну і ефективну експлуатацію об'єкту, досягнення необхідних експлуатаційних показників елементів будинку (технічних, економічних, санітарно-гігієнічних, екологічних та інших) у межах нормативного терміну служби будинку.

Заходи з утримання досягають цієї мети за рахунок виконання ремонтів (у тому числі поточних, капітальних й інших), переобладнання, санації, реконструкції. Роботи з технічного обслуговування включають роботи з контролю за станом будинку, забезпечення справності, працездатності, з регулювання і наладки інженерних систем, забезпечення нормативного терміну експлуатації.

### Причини руйнування будинків і їх елементів:

- атмосферна волога, зволоження конструкцій, якість гідроізоляції;
- перепади температур;
- цикли замерзання і розмерзання (морозобійне руйнування);
- конденсація водяної пари на поверхні, цвіль, пліснява, грибки;

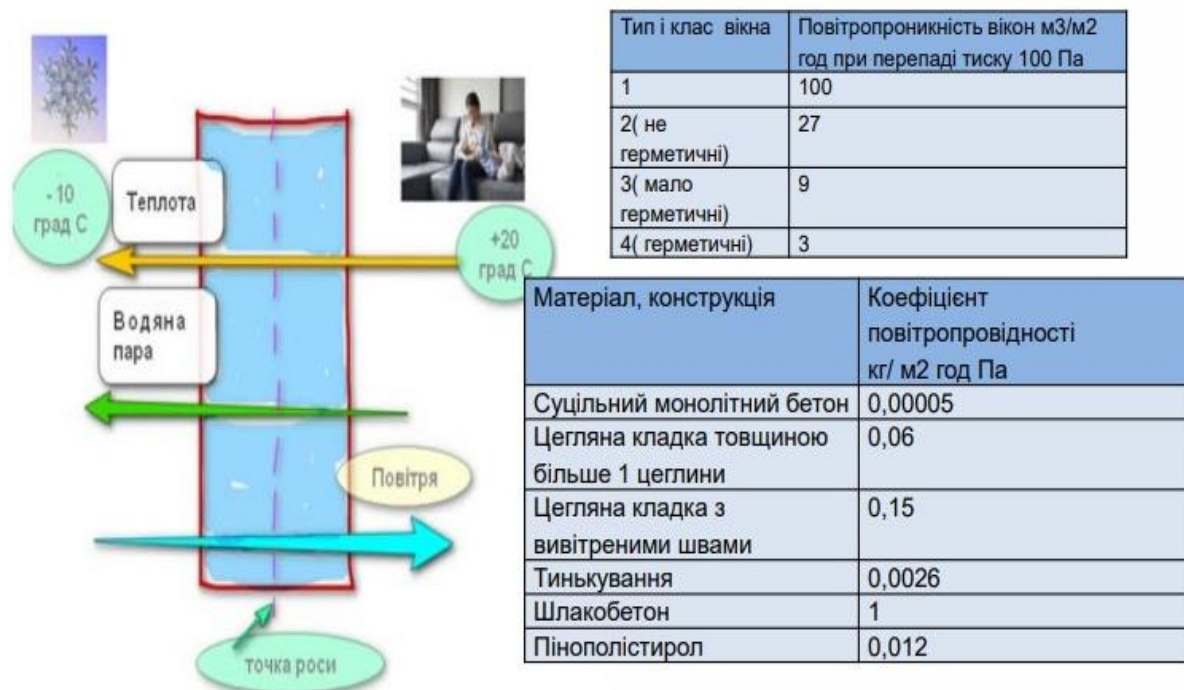


Рис. 1. Умови роботи будівельних конструкцій

### **Актуальні виклики експлуатації і утримання житлових будинків ( граничні умови):**

1. Дефіцит паливо-енергетичних ресурсів (природного газу, вугілля). Ліміти зменшені на 10 %. Зменшення відпуску теплоти до будинку на кожні 5-7 % означає зменшення температури приміщення на 1 оС. Енергетична криза.
2. Обмеження величини приєднаної теплової, електричної потужності і пропускної здатності існуючих інженерних систем (газопостачання, електропостачання).
3. Існуючий стан і інженерних внутрішньо будинкових систем.
4. Низькі теплозахисні характеристики огорожувальних конструкцій існуючих житлових будинків. Значні енергетичні витрати будинками.
5. Значні непродуктивні втрати енергії або ресурсу в існуючих інженерних внутрішньобудинкових системах від вводу енергоносіїв до безпосереднього споживача енергії і ЖКП (теплоти, гарячої води, природного газу).
6. Відсутність капітальних ремонтів і поточного обслуговування у “минулому” житті будинків і їх інженерних систем (капітальний ремонт – кожні 6-9 років, поточний ремонт – щорічно – до 20% площі, із них 80% – планово-попереджувальний. Профілактичне обслуговування: покрівля – 1 раз у 3-6 міс., залізобетонні конструкції – 12 міс., вентканали, газоходи – 3-6 міс., теплові вводи – 2 міс., електрообладнання і дерев'яні вироби – 6-12 міс.; панелі – 12 міс.; водогін – 3-6 місяців).
7. Відсутність засобів регулювання відпуску теплоти, води, газу до будинків.

### **Особливості здійснення робіт з обслуговування і утримання будинків в опалювальний період 2022/23 р.:**

1. Скорочення непродуктивних втрат енергії і ресурсів у будинку; переведення втрат енергії в корисну енергію,
2. Забезпечення стійкості, надійності і безперебійності роботи інженерних систем.
3. Можливість дублювання роботи інженерних систем.

### **Перелік робіт з обслуговування будинку:**

- регулювання та налагоджування систем вентиляції, перевірка ефективності роботи систем вентиляції і відведення продуктів згорання;
- промивання трубопроводів та приладів систем опалення;
- розкриття і закриття продухів у цоколях будинків;
- засклення слухових вікон на горищах;
- закривання і розкривання продухів на горищах;
- контроль за зволоженням зовнішніх і внутрішніх поверхонь стін, покрівлі та інших конструкцій, відведення атмосферної вологи з покрівлі і від стін, ремонт відмощення;
- встановлення пружин на входних дверях, ущільнення й утеплення усіх зовнішніх дверей.

Більше деталей у сюжеті: <https://www.youtube.com/watch?v=kEgVNJPg4tY>