

EXPLOATAREA COMUNICAȚIILOR TEHNICE INGINEREȘTI ALE CLĂDIRILOR

st. Serghei DICUSAR
ing. mr. Iulia NEGARĂ

Universitatea Tehnică a Moldovei

RÉSUMÉ

Fiabilité de fonctionnement des installations ingénierie dans les bâtiments est possible seulement lorsque sont remplies les conditions suivantes : les systèmes d'ingénierie sont bien conçus, installés et ajusté pour la qualité, et en fin de compte, exploitées correctement. Le défaut d'un seul de ces conditions, les systèmes ne fournira pas les paramètres de confort.

Astăzi, foarte des se pun în discuție subiecte privind funcționarea sistemelor tehnice ingineresti ale clădirilor. De remarcat este faptul că acesteteme de discuție sunt foarte stringente în mediul profesional și importante pentru proprietarii și/sau locatarii imobilelor.

Problemele legate de funcționarea rețelelor de energie termică, apă și canalizare, ventilație, de obicei, în rezultatul nerespectării cerințelor din documentația normativă sau indicațiile întreprinderilor de exploatare duc la deficiențe, defecte, refuzuri și întreruperi în funcționare, deconectarea instalațiilor.

Una din cele mai importante probleme este lipsa documentației normative, care să descrie termenii de execuție a lucrărilor de deservire, reparație, tipurile de lucrări, criteriile de apreciere a eficacității funcționării instalațiilor, fiabilității, posibilitatea deconectării în caz de nerespectare a condițiilor cerințelor normative. Altă problemă este ineficiența normativelor existente, documentație lacunară, deficitară care nu corespunde cel mai des cerințelor actuale ale utilizatorilor.

Un caz real în Republica Moldova este situația din sectorul gazelor lichefiate, sector care practic de la destrămarea fostei U.R.S.S. a fost abandonat, nici o structură nu mai duce evidența consumatorilor casnici și noncasnici de GPL, nu se mai duce evidența instalațiilor, tratarea și probarea lor.

Revenind la sistemele tehnico-ingineresti ale fondului locativ, socio-comunal, industrial, este de remarcat faptul că nu există nici o documentație tehnică referitoare la deservirea, reparația curentă și capitală a lor. Acest subiect este tratat în sistemul gazelor naturale unde legislația și actele normative sunt cât de cât funcționabile NRS 35-04-09:2002, NRS 35-04-71:2005.

Dar cum să se organizeze exploatarea sistemelor de încălzire, ventilație, aer condiționat, automatizare, semnalizare etc.?

Acum câțiva ani întreprinderea de exploatare a rețelelor termice orășanești impunea proprietarii de imobil ca pînă la conectare către sezonul de încălzire trebuie să efectueze spălarea sistemelor interioare, această măsură fiind o pîrghie de ameliorare a problemelor care pot să apară pe timp de iarnă, fiind aplicată mai mult pentru protecția furnizorului de agent termic. Indiferent însă de motivele impunerii – are un efect pozitiv.

Carențe sunt și în sistemul de organizare a supraveherii și controlului execuției lucrărilor de întreținere. Nu există, sau nu sunt funcționabile organele de supraveghere și control (excepții, fiind Organul de securitate industrială a obiectelor industrial periculoase). Proprietarul decide individual cum și prin ce mijloace și resurse să organizeze exploatarea. Nu se poate cere de la proprietarii spațiilor de a avea cunoștințe în domeniul comunicațiilor ingineresti. Astfel, deseori ei cad pradă inducerii în eroare de către specialiștii de exploatare (angajații lor proprii sau în bază de contract), deoarece pentru proprietar sarcina primordială este - să cheltuiască pentru întreținere cît mai puțin posibil, atît din punct de vedere financiar cît și din punct de vedere al utilizării „materialelor și execuției de lucrări inutile”. Și de ce ar trebui? Sistemul funcționează! Iată se va defecta, atunci și vom vedea...

Ar trebui remarcat, că și organizarea serviciilor de exploatare, că de multe ori nu corespunde volumului și tipului de lucrări prestate. De multe ori o exploatare corectă și eficientă depinde în mare măsură de integritatea specialiștilor, abilitățile și capacitatea acestora de a organiza, planifica, repara activitățile.

Cînd vor fi reglementate relațiile „client – organizație de exploatare”, astfel încît termenele și volumul de lucrări să fie clare pentru toți participanții - atunci problema este rezolvată. Se speră ca comitetele tehnice ramurale să includă în programul lor de revizuire și elaborare de norme și acorduri tehnice de întreținere și reparație a acestor comunicații, care să soluționeze această problemă.

Mai există o altă problemă, nu mai puțin importantă. Un număr mare de proprietari de clădiri caută să economisească în lucrările de întreținere. Cum să aducem la conștiința lor că acest lucru este inacceptabil?

De exemplu, ar fi oportun includerea sub supraveghere și control al tuturor sistemelor ingineresti în cadrul unui organ de stat care să fie funcțional cu competență de eliberare, modificare, sistare temporară și de retragere a licențelor. Însă neavînd personal de specialitate calificat, un cadru de reglementare bine pus la punct, este posibilă efectuarea calitativă a lucrărilor în practică? Rezultatul unor astfel de inițiative poate fi foarte trist.

Destul de oportun în situația dată ar fi implicarea asociațiilor profesionale în activități de: reglementare (participă la elaborarea normelor), control (autocontrol) și garantare a calității, inițiativă legislativă în domeniu; partener

social în dialogul cu autoritățile statului, reprezentare externă (schimb de experiență, recunoaștere a competenței și diplomelor).

Există deja o experiență destul de tristă și cu sistemele de alarmă de incendiu și stingere a incendiilor. Schema de practică fiind următoarea: inspector - prescripție – companie afiliată „a inspectorilor” - incendiu - inspector - și în cele din urmă vinovatul este proprietarul. Și totuși a cui este responsabilitatea? Și care să fie răspunsul? Chiar și la încheierea unui contract de întreținere, nimeni nu este garantat de incidentele sau disfuncționalitățile care pot să apară, pînă la urmă nimeni nu va compensa prejudiciile și pierderile materiale. Practica nu cunoaște cazuri reale de achitare financiară a despăgubirilor...

Cum se rezolvă problema în alte state?

Se necesită o abordare sistematică. Problema este rezolvată printr-un sistem de asigurări. Orice daună apărută în cadrul exploatarei sistemelor inginerești, se rambursează de către companiile de asigurare, în cazul cînd pentru deservirea sistemelor este încheiat contract cu companii asigurate. Prima de asigurare este redusă, deoarece asiguratorul are opțiunea să primească plăți compensatorii de la organizația de exploatare (în cazul în care se determină partea de vinovăție).

Însă proprietarul clădirii nu va primi despăgubiri de asigurare, în cazul în care nu a existat nici un acord, nu s-au efectuat lucrările de întreținere în termenii specificate sau au fost efectuate de organizații neasigurate.

În această situație, orice proprietar, inclusiv persoane fizice - proprietarii de locuințe, sunt cointeresați pentru a se asigura și să încheie contracte cu organizații de exploatare, și nu încerce cu forțe proprii să schimbe priza sau racordul flexibil de la toaletă.

Suntem profund convinși că această chestiune ar trebui discutată pe larg și cu voce tare în comunitățile profesionale. Poate că, atunci, vor fi posibile modificări ale legislației în conformitate cu experiența practică dovedită și o securitate financiară, cu obținerea rezultatului scontat.

În prezent, industria construcțiilor nu are nevoie doar de un demers practic și științific în acest domeniu, dar are, de asemenea, necesitate de un cadru de reglementare obiectiv și eficace care să reflecte cele mai recente realizări ale științei, tehnologiei, cele mai avansate forme de organizare și execuție a lucrărilor în construcții.

Exploatarea constă din lucruri mărunte. Pate fi reprezentată printr-un peisaj din mozaic. În cazul în care peisajul este adunat corect și frumos, bucură privirea și nu provoacă inconveniente nimănui. Dacă lipsesc, însă unele elementele, sau nu sunt conforme planului – va fi defectată imaginea în ansamblu. Arta exploatarei constă și în faptul de a corecta unele dintre aceste elemente „greșite” care rămân de multe ori după activitatea de construcție, de a crea un

ssistem unic funcționabil , după care să întreprindă măsuri de întreținere, pentru a nu se risipi tot „peisajul”.

Funcționare fiabilă a instalațiilor ingineresti din clădiri este posibilă numai atunci când se îndeplinesc următoarele condiții: sistemele ingineresti sunt proiectate în mod corespunzător, instalate și reglate calitativ, și, în cele din urmă, exploatate corespunzător. În caz de nerespectare măcar a unei din aceste condiții, sistemele nu vor asigura parametrii de confort.

Bibliografie:

1. Maria MAENSKAYA, Normarea muncii în construcții.
2. Kuznetsov V.N., Rolul și importanța standardizării în condiții moderne.
3. С. Г. Никитин, Искусство эксплуатации инженерного оборудования высотных зданий.