

دستورالعمل نگهداری و مراقبت از ساختمان

اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پرونده:
به آدرس: می باشم.
جهت بهره‌برداری از ساختمان فوق‌الذکر، نکات زیر باید توسط مالک (یا مالکین)، ساکنین و بهره‌برداران رعایت شود:

۱) ساختمان‌ها در طول عمر مفید خود و تحت تاثیر عوامل مختلف دچار آسیب‌ها و خرابی‌هایی می‌شوند و شناخت این آسیب‌ها و تعمیر و ترمیم اصولی و به موقع آن‌ها می‌تواند باعث افزایش طول عمر مفید ساختمان و فراهم آوردن شرایط بهره‌برداری مناسب از آن شود. از این رو لازم است بازرسی‌هایی از اجزای مختلف معماری و سازه‌ای ساختمان به عمل آید و در صورت نیاز اقدام به تعمیر یا تقویت اعضای آسیب‌دیده شود.

۲) مطابق بند ۲۲-۱-۲۲) **مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان**، رعایت مقررات این مبحث در نگهداری اجزاء و قطعات معماری، سازه، تاسیسات برقی، و تاسیسات مکانیکی و گازرسانی کلیه ساختمان-های مشمول مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان اعم از ساختمان‌های موجود و ساختمان-هایی که در آینده احداث خواهند شد، الزامی است.

۳) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، ساختمان باید **مسئول نگهداری ساختمان** داشته باشد، ایشان شخص حقیقی یا حقوقی است که دارای حق قانونی از طرف مالک (یا مالکین) یا نماینده قانونی او (یا آن‌ها) برای نگهداری ساختمان بوده و نگهداری ساختمان را مطابق الزامات این مبحث بر عهده دارد.

۴) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، ساختمان باید دارای **بازرس** باشد و بازرس شخص حقیقی یا حقوقی است که دارای پروانه اشتغال به کار و صلاحیت لازم از وزارت راه و شهرسازی بوده و بر مبنای قرارداد منعقد شده با مسئول نگهداری ساختمان، مسئولیت بازرسی از ساختمان مطابق الزامات این مبحث را دارد. بازرس باید نتیجه بازرسی را به صورت کتبی به مسئول نگهداری ساختمان اعلام نماید.

۵) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، مسئولیت اجرای الزامات این مبحث به عهده مسئول نگهداری ساختمان می‌باشد. مسئول نگهداری ساختمان موظف است کلیه شرایط و امکانات لازم برای انجام امور مربوط به نگهداری ساختمان مانند **عقد قرارداد نگهداری، بازرسی، اخذ تاییدیه و پی‌گیری کلیه امور** مرتبط با نگهداری ساختمان را تامین نموده و اسناد و مدارک آن‌ها را در پرونده نگهداری ساختمان بایگانی نماید.

www.navidomran.com



۶) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، مسئول نگهداری ساختمان باید کلیه بازدیدهای لازم را انجام داده و **گزارش مکتوب** تهیه و در پرونده نگهداری ساختمان ثبت نماید. مسئول نگهداری ساختمان اختیار دارد در صورت لزوم از خدمات اشخاص حقیقی یا حقوقی متخصص و ذیصلاح برای انجام بازدیدها استفاده نماید. گزارش بازدیدهای انجام شده باید به صورت کتبی بوده و توسط مقام مسئول گواهی شود.

۷) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، مسئول نگهداری ساختمان، انجام کلیه دستورالعمل-های اجرائی مطابق با **ابلاغیه‌ها** و حکم‌های صادره توسط **مراجع ذیصلاح** برای اطمینان از اجرای مقررات این مبحث را بر عهده دارد.

۸) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، هرگاه از نظر بازرس خطر واژگونی ساختمان یا فروریختگی سازه وجود داشته باشد و احتمال داده شود که بخشی از ساختمان تخریب شده و جان افراد به خاطر سکونت در آن به خطر افتد یا زمانی که خطر حتمی یا احتمال خطر برای ساکنین ساختمان وجود داشته باشد یا سکونت افراد به علت وجود مواد منفجره، گازهای قابل اشتعال، بخارهای سمی، و یا بهره‌برداری از تجهیزات معیوب و خطرناک در سازه، به مخاطره افتد، بازرس موظف است ابلاغیه‌ای مبنی بر غیر قابل سکونت بودن ساختمان را جهت تخلیه فوری ساختمان صادر نموده و به اطلاع مسئول نگهداری ساختمان برساند. مسئول نگهداری ساختمان باید در هر ورودی چنین ساختمان‌هایی ابلاغیه‌ای که به راحتی قابل رویت بوده را به شرح زیر نصب نماید، "**این ساختمان ناامن بوده و سکونت در آن، بنا به تشخیص بازرس ممنوع می‌باشد**" ورود افراد به هریک از ورودی‌های ساختمان غیرقانونی بوده مگر آن‌که فرد جهت مهار کردن سازه یا انجام تعمیرات لازم یا خارج کردن و از بین بردن مواد خطرناک با رعایت تمهیدات خاص، وارد ساختمان شود.

۹) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، مالکین یا ساکنین واحدها، در قبال حفظ و نگهداری محل سکونت خود در بهترین شرایط **بهداشتی و ایمنی و سلامتی** مسئول می‌باشند و نباید در ساختمانی که از نظر بهداشت و ایمنی با الزامات این مقررات سازگار نیست، سکونت داشته باشند. مالکین یا ساکنین باید ساختمان و قسمت‌های خارجی ملک به جز مواردی که در این مقررات به آن اشاره شده است را مطابق با الزامات این مقررات، نگهداری کنند.

این دستورالعمل در **۲ صفحه** و شامل **۹ بند** می باشد، ضمناً به شما تاکید می‌شود موارد فوق‌الذکر را رعایت نموده و در غیر اینصورت مسئولیت عواقب خسارت‌های جانی و مالی حادث شده بر عهده شما خواهد بود.

www.navidomran.com



دستورالعمل نگهداری و مراقبت از ساختمان

اینجانب مهندس ناظر ساختمان به شماره پرونده:
به آدرس: می باشم.
جهت بهره‌برداری از ساختمان فوق‌الذکر، نکات زیر باید توسط مالک (یا مالکین)، ساکنین و بهره‌برداران رعایت شود:

۱) ساختمان‌ها در طول عمر مفید خود و تحت تاثیر عوامل مختلف دچار آسیب‌ها و خرابی‌هایی می‌شوند و شناخت این آسیب‌ها و تعمیر و ترمیم اصولی و به موقع آن‌ها می‌تواند باعث افزایش طول عمر مفید ساختمان و فراهم آوردن شرایط بهره‌برداری مناسب از آن شود. از این رو لازم است بازرسی‌هایی از اجزای مختلف معماری و سازه‌ای ساختمان به عمل آید و در صورت نیاز اقدام به تعمیر یا تقویت اعضای آسیب‌دیده شود.

۲) مطابق بند ۲۲-۱-۲۲) **مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان**، رعایت مقررات این مبحث در نگهداری اجزاء و قطعات معماری، سازه، تاسیسات برقی، و تاسیسات مکانیکی و گازرسانی کلیه ساختمان-های مشمول مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان اعم از ساختمان‌های موجود و ساختمان-هایی که در آینده احداث خواهند شد، الزامی است.

۳) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، ساختمان باید **مسئول نگهداری ساختمان** داشته باشد، ایشان شخص حقیقی یا حقوقی است که دارای حق قانونی از طرف مالک (یا مالکین) یا نماینده قانونی او (یا آن‌ها) برای نگهداری ساختمان بوده و نگهداری ساختمان را مطابق الزامات این مبحث بر عهده دارد.

۴) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، ساختمان باید دارای **بازرس** باشد و بازرس شخص حقیقی یا حقوقی است که دارای پروانه اشتغال به کار و صلاحیت لازم از وزارت راه و شهرسازی بوده و بر مبنای قرارداد منعقد شده با مسئول نگهداری ساختمان، مسئولیت بازرسی از ساختمان مطابق الزامات این مبحث را دارد. بازرس باید نتیجه بازرسی را به صورت کتبی به مسئول نگهداری ساختمان اعلام نماید.

۵) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، مسئولیت اجرای الزامات این مبحث به عهده مسئول نگهداری ساختمان می‌باشد. مسئول نگهداری ساختمان موظف است کلیه شرایط و امکانات لازم برای انجام امور مربوط به نگهداری ساختمان مانند **عقد قرارداد نگهداری، بازرسی، اخذ تاییدیه و پی‌گیری کلیه امور** مرتبط با نگهداری ساختمان را تامین نموده و اسناد و مدارک آن‌ها را در پرونده نگهداری ساختمان بایگانی نماید.

۶) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، مسئول نگهداری ساختمان باید کلیه بازدیدهای لازم را انجام داده و **گزارش مکتوب** تهیه و در پرونده نگهداری ساختمان ثبت نماید. مسئول نگهداری ساختمان اختیار دارد در صورت لزوم از خدمات اشخاص حقیقی یا حقوقی متخصص و ذیصلاح برای انجام بازدیدها استفاده نماید. گزارش بازدیدهای انجام شده باید به صورت کتبی بوده و توسط مقام مسئول گواهی شود.

۷) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، مسئول نگهداری ساختمان، انجام کلیه دستورالعمل-های اجرائی مطابق با **ابلاغیه‌ها** و حکم‌های صادره توسط **مراجع ذیصلاح** برای اطمینان از اجرای مقررات این مبحث را بر عهده دارد.

۸) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، هرگاه از نظر بازرس خطر واژگونی ساختمان یا فروریختگی سازه وجود داشته باشد و احتمال داده شود که بخشی از ساختمان تخریب شده و جان افراد به خاطر سکونت در آن به خطر افتد یا زمانی که خطر حتمی یا احتمال خطر برای ساکنین ساختمان وجود داشته باشد یا سکونت افراد به علت وجود مواد منفجره، گازهای قابل اشتعال، بخارهای سمی، و یا بهره‌برداری از تجهیزات معیوب و خطرناک در سازه، به مخاطره افتد، بازرس موظف است ابلاغیه‌ای مبنی بر غیر قابل سکونت بودن ساختمان را جهت تخلیه فوری ساختمان صادر نموده و به اطلاع مسئول نگهداری ساختمان برساند. مسئول نگهداری ساختمان باید در هر ورودی چنین ساختمان‌هایی اطلاعیه‌ای که به راحتی قابل رویت بوده را به شرح زیر نصب نماید، "**این ساختمان ناامن بوده و سکونت در آن، بنا به تشخیص بازرس ممنوع می‌باشد**" ورود افراد به هریک از ورودی‌های ساختمان غیرقانونی بوده مگر آن‌که فرد جهت مهار کردن سازه یا انجام تعمیرات لازم یا خارج کردن و از بین بردن مواد خطرزا با رعایت تمهیدات خاص، وارد ساختمان شود.

۹) مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، مالکین یا ساکنین واحدها، در قبال حفظ و نگهداری محل سکونت خود در بهترین شرایط **بهداشتی و ایمنی و سلامتی** مسئول می‌باشند و نباید در ساختمانی که از نظر بهداشت و ایمنی با الزامات این مقررات سازگار نیست، سکونت داشته باشند. مالکین یا ساکنین باید ساختمان و قسمت‌های خارجی ملک به جز مواردی که در این مقررات به آن اشاره شده است را مطابق با الزامات این مقررات، نگهداری کنند.

این دستورالعمل در **۲ صفحه** و شامل **۹ بند** می باشد، ضمناً به شما تاکید می‌شود موارد فوق‌الذکر را رعایت نموده و در غیر اینصورت مسئولیت عواقب خسارت‌های جانی و مالی حادث شده بر عهده شما خواهد بود.