



نظامنامه اجرای مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان
(تأسیسات گازرسانی ساختمان‌ها)
پیش نویس غیرقابل استناد

کارگروه تخصصی مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان
(مراقبت و نگهداری از ساختمان‌ها)

پیش‌گفتار

(...و من أحياءها فكأنما أحياء الناس جميعا). سوره مائده، آیه ۳۲
(... و هر کس جان انسانی را نجات دهد مانند این است که تمام مردم را نجات داده است).

امروزه پس از مرور نظریه‌های مختلف تجاری و اقتصادی، طلا یا تولید فراوان مبنای رشد و توسعه یک کشور محسوب نمی‌گردد، بلکه انسان نه به عنوان "نیروی کار"، بلکه از آنجایی که خلاق است به عنوان یک منبع، اصلی‌ترین سرمایه هر کشور قلمداد می‌گردد و رشد و توسعه هر کشور در گرو حفظ منابع انسانی و پرورش و بروز مهارت‌های کاری و ارتباطی در آنها می‌باشد.

در اولویت دوم، بدون تردید ساختمان‌ها سرمایه ملی محسوب می‌شود و توجه و اجرای برنامه نگهداری و تعمیرات برای ساختمان‌ها باعث افزایش عمر مفید آنها می‌شود که همانا حفظ و نگهداری از سرمایه‌های ملی می‌باشد. در میان فصل‌های مختلف مبحث ۲۲، فصل هشتم نگهداری تاسیسات گاز رسانی ساختمان‌ها تاثیر مستقیمی بر پیشگیری از خطر و افزایش طول عمر ساختمان‌ها دارد.

نزدیک به یک دهه است که مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان تدوین و جهت اجرا ابلاغ شده است. اما، به دلیل ساختار کلان‌نگر و همچنین نبود راه کارهای حقوقی و نبود شیوه‌نامه‌ی اجرایی و زیر ساخت‌های لازم، به مرحله اجرا نرسیده است. امید است با تصویب و اجرای این نظامنامه که به همت تعدادی از متخصصین صاحب نظر تدوین گردیده، خدمت ارزنده‌ای در حفظ جان انسان‌ها و ترویج فرآیند نگهداری از ساختمان‌های مورد بهره برداری، ارائه شده باشد.

لازم می‌دانیم که از همکاران عزیز که در تهیه و تدوین این نظامنامه همت گذاشته‌اند،
سپاس گو باشیم:

اعضای گروه تخصصی

دکتر/ مهندس:

اعضای کارگروه

دکتر/ مهندس:

پیش نویس غیرقابل استناد

نماینده گروه مکانیک در هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان

البرز



فهرست مطالب:

عنوان	شماره صفحه
۱- کلیات	۴
۲- شرح وظایف ارکان نظامنامه	۷
۳- وظایف و اختیارات کمیته راهبردی	۱۰
الگوریتم گردش کار بازرسی	۱۱
چک لیست نگهداری از تاسیسات گازرسانی	۱۲
۴- روش‌های پیشگیرانه از خطر	۱۳
بازدیدهای ادواری مدیر ساختمان	۱۸
قرارداد بازرسی فنی	۱۹

پیش نویس غیرقابل استناد

۱- کلیات

۱-۱- هدف:

بهره‌مندی از خدمات کارگران ماهر، تکنسین‌ها، دانش مهندسی و خدمات مدیریتی به منظور حفظ جان انسان، افزایش طول عمر ساختمان‌ها، پایین آوردن نرخ ریسک و بهبود عملکرد تجهیزات به منظور حفظ آرامش و آسایش بهره‌برداران می‌باشد.

۱-۲- تعاریف:

در این نظامنامه عبارات و واژه‌ها در معانی معمول و متداول آنها به کار می‌روند.

۱-۲-۱- قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (ابلاغی سال ۱۳۷۴).

۱-۲-۲- آیین نامه اجرایی: آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (ابلاغی سال ۱۳۷۵).

پیش نویس غیر قابل استناد
۱-۲-۳- مقررات: مقررات ملی ساختمان.

۱-۲-۴- قانون شهرداری: قانون معماری و شهرسازی.

۱-۲-۵- اداره کل: اداره کل راه و شهرسازی.

۱-۲-۶- سازمان: سازمان نظام مهندسی ساختمان.

۱-۲-۷- سازمان استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

۱-۲-۸- شهرداری: شهرداری مرکز و شهرداری‌های استان.

۱-۲-۹- کمیته مشترک راهبردی: کمیته مشترک راهبردی متشکل از نمایندگان تام الاختیار (قوه قضائیه، وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی و شرکت ملی گاز ایران) استان به منظور بازنگری و تغییر در این نظامنامه در راستای قانون و مقررات ملی ساختمان می‌باشد و از ارگان‌های دیگر مانند اورژانس، هلال احمر، نیروی انتظامی، پزشکی قانونی، بیمه، اداره ثبت اسناد، آتش نشانی، سازمان استاندارد و... بر حسب مورد دعوت بعمل خواهد آمد.

۱-۲-۱۰- ارکان نظامنامه: ارکان نظامنامه متشکل از قوه قضائیه، وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی استان و شرکت ملی گاز ایران که به منظور تصویب زیر ساخت‌های پیشنهادی کمیته ی مشترک راهبردی، نمایندگان تام الاختیار خود را به کمیته مشترک راهبردی معرفی می‌کنند.

۱-۲-۱۱- مالک: بر اساس بند ۲۲-۱-۳-۱ مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان (ابلاغی سال ۱۳۹۳) هر شخص حقوقی یا حقیقی است که دارای حق قانونی برای تملک ملک بوده و نام او در اسناد رسمی درج شده است که، در صورت عدم انتخاب مسئول نگهداری و تعمیرات ساختمان، خود مسئول نگهداری و تعمیرات ساختمان خواهد بود.

پیش نویس غیر قابل استناد

۱-۲-۱۲- مسئول نگهداری و تعمیرات ساختمان: بر اساس بند ۲۲-۱-۳-۵ مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان (ابلاغی سال ۱۳۹۳) و ماده ۱۴ قانون تملک آپارتمان (ابلاغی سال ۱۳۷۶)، شخص حقیقی یا حقوقی که دارای حق قانونی از طرف مالک یا مالکین یا نماینده قانونی ایشان به صورت قراردادی یا صورتجلسه‌ای، نگهداری ساختمان را به مدت حداقل یکسال مطابق الزامات قانون مالک و مستأجر بر عهده دارد ولی هزینه‌های نگهداری به عهده مالکین خواهد بود. مسئول نگهداری ساختمان موظف به مراجعه به سازمان نظام مهندسی برای تشکیل پرونده بازرسی ساختمان و تنظیم قرارداد با بازرسی می‌باشد.

۱-۲-۱۳- **بازرس فنی:** مهندس دارای صلاحیت بازرسی لوله کشی گاز با حداقل ۵ سال سابقه طراحی و نظارت بر اجرای شبکه لوله کشی گاز ساختمان.

۱-۲-۱۴- **پرونده‌ی نگهداری و تعمیر ساختمان:** شامل گزارشات مدیر ساختمان و بازرسی فنی و تاییدیه‌های لازم با ذکر زمان می‌باشد.

۱-۲-۱۵- **دوره تناوب بازرسی:** حداکثر زمان بین دو بازدید متوالی است که به درخواست مسئول نگهداری ساختمان انجام می‌شود و گزارش آن جهت ثبت در سوابق به مسئول نگهداری ساختمان ارائه می‌گردد.

پیش نویس غیر قابل استناد

۱-۲-۱۶- **شروع دوره نگهداری:** زمانی است که عملیات اجرایی شبکه گازرسانی ساختمان به اتمام رسیده و تحویل بهره‌بردار شده‌است و با تنظیم قرارداد فی‌مابین طبق نمونه پیوست، شروع می‌شود.

۱-۲-۱۷- **تهویه:** گردش هوا در یک فضا بسته با خارج به طور طبیعی یا به کمک وسایل مکانیکی.

۱-۲-۱۸- **ساختمان‌های ناامن:** ساختمان ناامن ساختمانی است که زندگی، سلامتی، اموال و امنیت عمومی ساکنین آن ساختمان را با خطر مواجه می‌کند. این خطر ممکن است ناشی از عدم تأمین الزامات این مبحث جهت حفاظت ساختمان در مقابل آتش‌سوزی، حفاظت ساختمان در برابر گودبرداری احتمالی ساختمان‌های مجاور، حفاظت قطعات نمای ساختمان در برابر آسیب‌ها و احتمال فروریختن کلی و جزئی آن باشد.

۱-۲-۱۹- **تجهیزات ناامن:** تجهیزات ناامن شامل هر نوع تجهیزات گرمایشی، سرمایشی، ظروف محتوی مایعات قابل اشتعال، آسانسور، پله برقی، سیم کشی‌های

الکتریکی، دستگاه های گازسوز و سایر تجهیزاتی می باشند که در ساختمان و مجموعه ها قرار داشته و در

شرایط نامناسبی بوده که سلامتی، بهداشت و ایمنی مردم و ساکنین آن ساختمان یا مجموعه و مردم را، به خاطر می اندازند.

۲- شرح وظایف ارکان نظامنامه

۲-۱- وظایف قوه قضاییه:

(۱) معرفی نماینده تام الاختیار برای تشکیل کمیته راهبردی تعریف شده در این نظامنامه.

(۲) الزام دفاتر ثبت املاک به اخذ گواهی قابلیت بهره برداری از لوله کشی گاز و تجهیزات نصب شده در هر مرحله از نقل و انتقالات ملک مسکونی، اداری، تجاری و

...

(۳) همکاری لازم جهت اجرای مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان.

(۴) شرکت در جلسات کمیته راهبردی.

پیش نویس غیر قابل استناد ۲-۲- وزارت کشور:

(۱) معرفی نماینده تام الاختیار برای تشکیل کمیته راهبردی تعریف شده در این نظامنامه.

(۲) همکاری لازم جهت اجرای مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان در سطح کلان شهرها، شهرستان ها و شهرهای کشور.

(۳) شرکت در جلسات کمیته راهبردی.

۲-۳- وزارت راه و شهرسازی:

(۱) معرفی نماینده تام‌الاختیار برای تشکیل کمیته راهبردی در سطح کشور و استان.
(۲) تشکیل همایش‌های توجیهی برای ادارات، سازمانها، نهادهای دولتی، نظامی، غیرانتفاعی، بانکها، آموزشی، ورزشی و صنعتی جهت اجرای مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان به عنوان پیشگامان مجری قانون و بهره برداران بخش خصوصی اعم از کارفرمایان، مجتمع‌های مسکونی و....

(۳) همکاری لازم جهت اجرای مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان.

(۴) شرکت در جلسات کمیته راهبردی.

پیش نویس غیر قابل استناد ۲-۴- وظایف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان:

- (۱) معرفی یک نفر نماینده تام‌الاختیار برای تشکیل کمیته راهبردی در این نظامنامه.
- (۲) بازنگری، تهیه، تدوین و ارائه چک لیست‌های جدید بازرسی.
- (۳) تعامل و همکاری با اداره کل راه و شهرسازی برای آموزش‌های لازم جهت به روز رسانی اعضای دارای صلاحیت طراحی و نظارت بر اجرای لوله کشی گاز.
- (۴) تعامل و همکاری با اداره کل راه و شهرسازی جهت تدوین زیر ساخت‌های لازم برای اجرای کار بازرسی ساختمان‌ها.
- (۵) شرکت در جلسات کمیته راهبردی.
- (۶) تصویب حق الزحمه‌ی پیشنهادی کمیته‌ی راهبردی.

۲-۵- وظایف شرکت گاز:

- (۱) معرفی یک نفر نماینده تام‌الاختیار برای تشکیل کمیته راهبردی در این نظامنامه در سطح کشوری و استان .
- (۲) کمک به فرهنگ‌سازی در راستای اجرای مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان از طریق ساخت پویانمایی، طنز، رسانه‌ها، جراید عمومی، نصب آگهی و درج در قبوض گاز.
- (۳) همکاری لازم جهت اجرای مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان و ترتیب اثر به گزارشات بازرسی فنی ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.
- (۴) شرکت در جلسات کمیته راهبردی.

۲-۶- وظایف بازرسی فنی:

- (۱) انجام کار بازرسی مطابق چک لیست پیوست و تنظیم صورتجلسه.
- (۲) ارائه گزارشات بازرسی مربوطه، به مسئول ساختمان و سازمان نظام مهندسی طبق صورتجلسه‌ی فی‌مابین.

(۳) کنترل ساختمان به لحاظ رفع یا عدم رفع ایرادات توسط مسئول نگهداری ساختمان، مالک یا بهره‌بردار و صدور اخطاریه تا سه مرحله در صورت عدم انجام و درج در پرونده نگهداری ساختمان.

(۴) گزارش بازرسی به سازمان نظام مهندسی همراه با اخطار سوم جهت ارجاع به مراجع ذیصلاح.

پیش نویس غیر قابل استناد

۲-۷- وظایف مالک:

(۱) مالک یا مالکین موظف اند به منظور اجرای مفاد مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان، یک نفر نماینده‌ی تام‌الاختیار از میان خود انتخاب نموده و صورتجلسه نمایند و در صورت عدم وجود گزینه‌ی مناسب، یک نفر نماینده‌ی ذیصلاح طبق بند ۱-۲-۱۲ استخدام نمایند.

(۲) دادن اختیارات لازم و کافی در چهارچوب وظایف به مسئول نگهداری ساختمان.

(۳) در صورت منفک شدن مسئول نگهداری ساختمان، جایگزینی از طریق انتخاب یا استخدام انجام می‌شود.

۲-۸- وظایف مسئول نگهداری ساختمان:

(۱) مسئولیت نگهداری ساختمان مطابق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان به عهده مسئول نگهداری ساختمان است.

(۲) مسئول نگهداری ساختمان ترجیحاً آشنا به امور فنی ساختمان باشد.

- ۳) مالک یا بهره بردار می تواند مسئول نگهداری ساختمان هم باشد.
- ۴) مسئول نگهداری ساختمان موظف است آرشیوی از کلیه نقشه های ساختمان را از شهرداری و نظام مهندسی دریافت و در مواقع مراجعهی بازرسی فنی، ارائه دهد.
- ۵) تعداد واحدهای مسکونی تحت نظر مسئول نگهداری ساختمان، در جلسه کمیته راهبردی مشخص خواهد شد.
- ۶) مسئول نگهداری ساختمان پس از عقد قرارداد به مدت یک سال، نمایندهی قانونی مالک یا مالکان خواهد بود و تصمیمات او در چهارچوب این نظامنامه، نافذ می باشد.
- ۷) مسئول نگهداری ساختمان موظف است برای زمان های مرخصی و وقوع شرایط اضطراری، یک نفر جانشین موقت در قرارداد یا صورتجلسه، برای خود معرفی نماید.
- ۸) صلاحیت مسئول نگهداری ساختمان بر اساس گروه ساختمانی تعریف شده در مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان و در کمیته مشترک راهبردی تعیین می گردد.

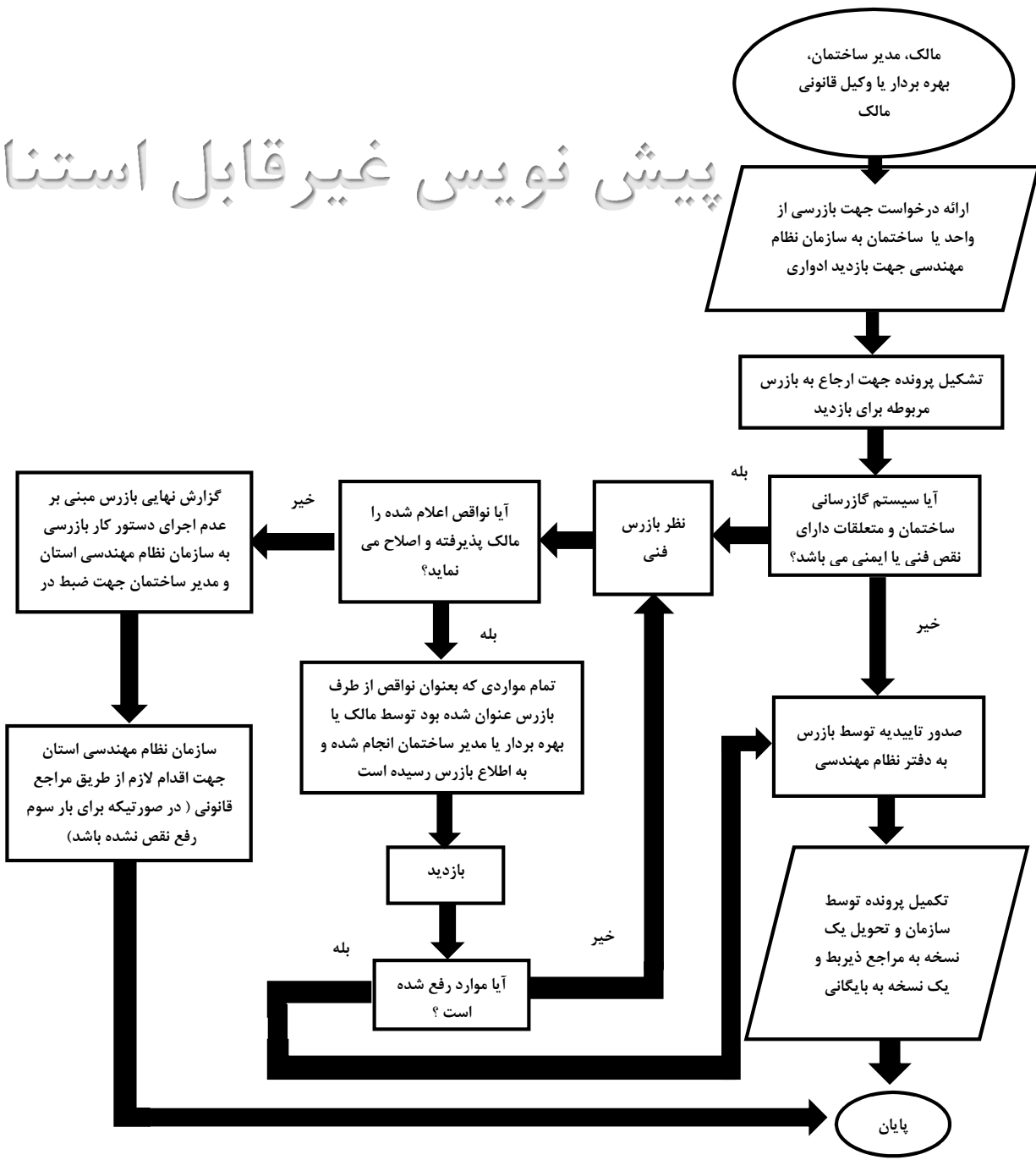
پیش نویس غیر قابل استناد

۳- وظایف و اختیارات کمیته مشترک راهبردی:

- ۱) بازنگری و تجدید نظر ادواری در مورد متن نظامنامه با توجه به پیشنهادات رسیده.
- ۲) بررسی و بازخورد موارد منعکس شده از مراجع مختلف و لحاظ کردن موارد مورد پذیرش در این نظامنامه.
- ۳) ارجاع تغییرات مستند به ارکان این نظامنامه جهت تصویب و ابلاغ.
- ۴) تعیین میزان حق الزحمه ی خدمات بازرسی و ارسال آن به هیأت مدیره جهت بررسی و تصویب.

الگوریتم گردش کار بازرسی

پیش نویس غیر قابل استناد



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	چک لیست: نگهداری از تاسیسات گاز رسانی										
2	فصل ۸ مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان										
3				تاریخ کارشناسی اولیه:			دفتر نمایندگی:			نام مهندس:	
4	تاریخ کارشناسی نهایی:			تاریخ وصل انشعاب گاز:			تلفن مالک:			نوع شبکه لوله کشی:	
5	کدپستی:			پلاک نبشی:						نام مالک ساختمان:	
6	آدرس ملک:										
7	شرح	بلای خیر	بلای خیر	شرح	بلای خیر	بلای خیر	بلای خیر	بلای خیر	بلای خیر	بلای خیر	بلای خیر
8											
9	۱- آیا دریچه تامین هوا یا ابعاد مناسب وجود دارد؟			۱- آیا ساختمان دارای دودکش مناسب است؟							
10	۲- آیا جانمایی دریچه تامین هوا مطابق مقررات است؟			۲- آیا مسیر دودکش باز است؟							
11	۳- در صورت درزبندی در و پنجره ها، دریچه ی تامین هوا تعبیه شده است؟			۳- آیا دودکش کلاهدک H دارد؟							
12				۴- آیا فاصله انتها دودکش از دیوار مجاور همسایه رعایت شده است؟							
13				۵- آیا ارتفاع دودکش نصب شده در پشت بام، مناسب است؟							
14				۶- آیا سایز دودکش متناسب با ظرفیت حرارتی دستگاه گازسوز است؟							
15	۱- آیا شیر های بدون استفاده در پوش دارد؟			۷- آیا میزان نشی متان و مونوکسیدکربن مطابق مقررات مجاز است؟							
16	۲- آیا وضعیت ظاهری شیر مناسب است؟			۸- آیا دودکش در نما از لحاظ عدم پوسیدگی، اتصالات مناسب و دارا بودن کلاهدک H مطابق مقررات است؟							
17	۳- آیا استاندارد شیرها مربوط به گاز است؟										
18				۱- آیا ظرفیت حرارتی دستگاه مطابق نقشه است؟							
19				۲- آیا دستگاه برچسب استاندارد دارد؟							
20				۳- آیا نصب پکیج یا آبگرمکن مطابق نقشه است؟							
21	۱- آیا طول شیلنگ و وضعیت ظاهری آن مناسب است؟			۴- آیا محل استقرار دستگاه گاز سوز مطابق مقررات است؟							
22	۲- آیا شیلنگ گاز نشی دارد؟										
23	۳- آیا فاصله و مسیر عبور شیلنگ از شعله مناسب است؟										
24											
25	۱- آیا کنتور در معرض صدمات فیزیکی قرار دارد؟			۱- آیا مالک یا بهره بردار بعد از تاییدیه، تغییری در شبکه داده است؟							
26	۲- آیا محل نصب کنتور تهویه شونده است؟			۲- آیا ظاهر لوله های روکار از لحاظ رنگ آمیزی ، پوسیدگی و عدم صدمات فیزیکی مورد تایید است؟							
27	۱- آیا مدیر ساختمان نقشه چون ساخت شبکه لوله کشی گاز داخل ساختمان را دارد؟			۳- آیا تست نشی شبکه لوله کشی مورد تایید است؟							
28	۲- آیا تغییری در اجرا نسبت به نقشه چون ساخت، داده شده است؟			۴- آیا کاربری ساختمان تغییر کرده است؟							
29				۱- آیا برای پیشگیری از حوادث، مطابق مقررات ملی ساختمان، تجهیزات ایمنی نصب شده است؟							
30											
31	مراجع: (۱) مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان (۲) مبحث ۱۷ مقررات ملی ساختمان (۳) قانون تملک آپارتمانها										
32	توضیحات:										
33	پیش نویس غیر قابل استناد										

تبصره : برای بند ۸-۱ در برگه گزارش بازرس، راهکار رفع نواقص ارائه شود.

۴- روش‌های پیشگیرانه از خطر

هدف از این بخش، لزوم اجرای حداقل روش‌هایی است که توسط مسئول نگهداری ساختمان به منظور پیشگیری از بروز خطرات ناشی از عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و حفظ ایمنی ساکنین ساختمان و همچنین، افزایش طول عمر مفید ساختمان به کار گرفته می‌شود.

۴-۱- تعاریف

۴-۱-۱- **تجهیزات دارای نشانه‌ی معتبر استاندارد-انرژی:** تجهیزات، ادوات و مصالحی که توسط سازمان‌های ذیربط و یا سازمان‌های بازرسی دارای صلاحیت در فواصل زمانی مشخص کنترل و صحت عملکرد آن‌ها با نشانه یا مهر تایید می‌گردد.

۴-۱-۲- **دوره‌ی بازدید ادواری:** حداکثر زمان بین دو بازدید متوالی است که توسط مسئول نگهداری ساختمان انجام می‌شود و گزارش آن در سوابق ثبت و بایگانی می‌گردد.

پیش نویس غیر قابل استناد

۴-۱-۳- **عمر مفید ساختمان:** دوره زمانی است که ساختمان قابلیت بهره‌برداری مناسب و ایمن خود را داشته‌باشد (در صورت عدم تایید توسط بازرسی فنی طبق مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان عمل خواهد شد).

۴-۱-۴- **شروع دوره نگهداری:** زمانی است که عملیات اجرای شبکه گازرسانی ساختمان به اتمام رسیده و تحویل دائم/موقت به بهره‌بردار شده‌است و نگهداری و بازرسی ساختمان و تجهیزات آن با عقد قرارداد فی‌مابین بهره‌بردار و بازرسی فنی طبق نمونه پیوست، شروع می‌شود.

۴-۱-۵ پایان یا تعلیق دوره نگهداری: زمانی است که ساختمان به تشخیص مسئول نگهداری ساختمان و تایید بازرس فنی قابلیت بهره‌برداری مناسب و ایمن خود را از دست داده و جهت اظهارنظر بازرس فنی، نیاز به بازرسی داشته باشد.

۴-۲- بازدیدهای مسئول نگهداری ساختمان

مسئول نگهداری ساختمان بایستی شبکه لوله‌کشی گاز و تجهیزات نصب شده در ساختمان‌ها و محوطه ی آن را طبق جدول بازدید ادواری پیوست، بازدید نموده و از سلامت مصالح و تجهیزات به کار رفته، عملکرد اجزا و متعلقات مورد استفاده، عدم وجود نشتی و تغییرات بدون مجوز در شبکه ی لوله‌کشی، اطمینان حاصل نماید و گزارش آن را در پرونده نگهداری ساختمان، ثبت و نگهداری کند و در صورت وجود هرگونه اشکال طبق قرارداد فی‌مابین با بازرس فنی، عمل نماید.

بسته نویسی غیر قابل استناد

۴-۲-۱- دودکش‌ها و متعلقات

مسئول نگهداری بایستی حداقل هر سه ماه یک بار و اجباراً در مواقع تغییرات شدید جوی مانند کاهش یا افزایش دمای هوا، باد شدید و زلزله از دودکش‌ها، محل اتصال دودکش‌ها به دستگاه‌های گازسوز، مسیرهای عبور، اتصالات و کلاهک‌ها بازدید نموده و از باز بودن مجرای دودکش‌ها، سالم بودن مسیرها، دودبند بودن اتصالات، محل‌های اتصال به دستگاه‌های گازسوز، نصب و سالم بودن کلاهک‌ها اطمینان حاصل نماید و در صورت مشاهده‌ی عیب، اقدامات لازم در ارتباط با اصلاح را انجام دهد و پس از حصول اطمینان از صحت آنها، گزارشی تهیه و در پرونده مربوط به نگهداری ساختمان، ثبت و نگهداری نماید.

۴-۲-۲- مجاری تهویه

مسئول نگهداری بایستی حداقل هر سه ماه یک بار نسبت به بازدید مجاری تهویه اقدام نموده و از باز بودن آن‌ها اطمینان حاصل نماید و در صورت مناسب نبودن وضعیت، بایستی اقدامات لازم در ارتباط با اصلاح انجام داده و در صورت حصول اطمینان از صحت عملکرد آن، گزارشی تهیه و در پرونده مربوط به ساختمان، ثبت و نگهداری نماید.

۴-۲-۳- تجهیزات گاز سوز ثابت

تجهیزات گازسوز ثابت مانند موتورخانه، پکیج، آبگرمکن، اجاق گاز، شومینه و روشنایی و سایر دستگاه‌هایی که در زمان بهره برداری در محل خود به صورت ثابت نصب شده‌اند، در صورتیکه دارای دودکش می‌باشد، بایستی حداقل هر سه ماه یکبار و نیز در مواقع تغییرات شدید جوی مانند کاهش یا افزایش دمای هوا، یا طوفان و زلزله، توسط مسئول نگهداری ساختمان مورد بازدید قرار گیرد. این تجهیزات و متعلقات آن‌ها بایستی از نظر ظاهر، صحت عملکرد، تناسب با فضای محل نصب، نشستی و عدم ایجاد آلاینده‌گی و نشانه‌ها، کنترل شود.

سایر تجهیزات گازسوز ثابت و متعلقات آن‌ها که نیازی به دودکش ندارد، بایستی هر شش ماه یکبار از نظر صحت عملکرد، نشستی، عدم ایجاد آلاینده‌گی و تناسب با فضای محل نصب، مورد بازدید قرار گیرد. گزارش کلیه بازدیدها بایستی در پرونده ساختمان، ثبت و نگهداری شود.

پیش نویس غیر قابل استناد

۴-۲-۴- تجهیزات گاز سوز فصلی

تجهیزات گازسوز فصلی مانند بخاری که در دوره‌های خاصی از سال مورد استفاده قرار می‌گیرد و متعلقات آن‌ها بایستی از نظر ظاهر و صحت عملکرد، عدم ایجاد آلاینده‌گی و نشستی، حداقل سه بار در سال، در زمان نصب و راه‌اندازی، بهره‌برداری تعمیرات و تغییرات شدید آب و هوایی، توسط مسئول نگهداری ساختمان بازدید شود و در صورت وجود هر گونه اشکال یا عدم عملکرد مناسب، بایستی توسط تعمیرکاران دارای صلاحیت، تعمیر و رفع عیب شود. مسئول نگهداری ساختمان در هر دوره‌ی بازدید بایستی پس از حصول اطمینان از صحت عملکرد تجهیزات، گزارش اقدامات را در پرونده مربوط به ساختمان ثبت و نگهداری نماید.

تذکره ۱: هنگام جمع‌آوری تجهیزات گازسوز بایستی مجرای خروجی شیرهای مصرف توسط درپوش فولادی مسدود و آب‌بند شود و همچنین مجاری دودکش‌های روی دیوار درپوش شود.

تذکره ۲: مجاری تهویه محل نصب تجهیزات گازسوز گرمایشی فصلی و دودکش‌ها و متعلقات مربوط به وسایلی که دارای دودکش می‌باشد، بایستی در کلیه مراحل، بازدید و کنترل شود.

۴-۲-۵- شیلنگ‌های گاز

مسئول نگهداری ساختمان بایستی در هر مرحله‌ی بازدید از تجهیزات گازسوز، شیلنگ‌های رابط بین شیر مصرف تا وسیله گازسوز را مورد بازدید قراردادده و از عدم نشتی و سالم بودن آن‌ها اطمینان حاصل نماید. در صورت وجود هر گونه اشکال ظاهری مانند ترک یا پاره‌شدگی یا تاشدگی شیلنگ، بایستی آن را تعویض کرد. شیلنگ‌های مخصوص گاز بایستی هر پنج سال با شیلنگ نو تعویض گردد.

پیش‌نویس غیرقابل استناد

۴-۲-۶- لوله‌کشی گاز

مسئول نگهداری ساختمان بایستی لوله‌کشی گاز را حداقل یک‌بار در سال به صورت ظاهری مورد بازدید قراردادده و هرگونه عیب ظاهری مانند زنگ‌زدگی، پوسته شدن یا کنده شدن رنگ را برطرف نماید. برای لوله‌کشی توکار بایستی انتهای لوله‌ها که به صورت روکار نصب است، مورد بازدید قرار گرفته و در صورت وجود ایراد ظاهری، آن عیب برطرف شود.

۴-۲-۷- شیرها

کلیه‌ی شیرهای مورد استفاده در شبکه گازرسانی داخل ساختمان و محوطه بایستی حداقل یک‌بار در سال، از نظر نشتی کلی و جزئی و وضعیت ظاهری و عملکردی بررسی شود و در صورت بروز نشتی نسبت به تعویض شیر معیوب اقدام گردد.

۴-۲-۸- کنتور و رگولاتور (تنظیم‌کننده‌ی فشار)

کنتور و رگولاتور (تنظیم‌کننده‌ی فشار) بایستی در محل خود به صورت استاندارد نصب باشد و یک‌بار در سال بازدید شود، علاوه بر آن کنتور گاز بایستی در وضعیت تراز قرار گیرد. مسئول نگهداری ساختمان

بایستی نگهداری لازم از آن‌ها را به عمل آورده و در صورت مشاهده هرگونه اشکال به بازرسی فنی مورد قرارداد/ امداد گاز، مراجعه نماید و گزارشات در پرونده‌ی نگهداری ساختمان درج گردد.

۴-۲-۹- شیر اصلی گاز (شیر بعد از کنترل)

مسئول نگهداری ساختمان بایستی شیر اصلی گاز را حداقل یک بار در سال بازدید کرده و وضعیت ظاهری، نشتی و عملکرد آن را کنترل کند و از وجود پلاک مشخصات کنار آن، که تعیین کننده‌ی واحد مربوط به آن شیر است، اطمینان حاصل نماید.

پیش نویس غیر قابل استناد

۴-۲-۱۰- اتصال زمین

از لوله کشی گاز نباید به منظور اتصال به زمین (ارت ساختمان) استفاده شود. مسئول نگهداری ساختمان بایستی طی بازدیدهای دوره‌ای سه ماهه، اتصال الکتریکی لوله کشی گاز را بررسی نماید و در صورت وجود هرگونه اتصال الکتریکی و القایی، نسبت به برطرف نمودن آن توسط افراد ذیصلاح اقدام نماید.

پیوست شماره ۱

بازدیدهای ادواری مسئول نگهداری ساختمان

مطابق مقررات ملی ساختمان مبحث ۲۲

شماره	موضوع	شماره بند	زمان دوره‌ی تناوب
۱	دودکش‌ها و متعلقات*	۱-۲-۸-۲۲	هر ۳ ماه یک بار
۲	مجاری تهویه	۲-۲-۸-۲۲	هر ۳ ماه یک بار
۱-۳	تجهیزات گازسوز ثابت دارای دودکش	۳-۲-۸-۲۲	هر ۳ ماه یک بار
۲-۳	تجهیزات گازسوز ثابت بدون دودکش	۳-۲-۸-۲۲	هر ۶ ماه یک بار
۴	تجهیزات گازسوز فصلی	۴-۲-۸-۲۲	۳ بار در سال
۵	شیلنگ‌های گاز	۵-۲-۸-۲۲	در هر مرحله بازرسی
۶	لوله‌کشی گاز	۶-۲-۸-۲۲	۱ بار در سال
۷	شیرها	۷-۲-۸-۲۲	۱ بار در سال
۸	کنتور و تنظیم‌کننده‌ی فشار	۸-۲-۸-۲۲	۱ بار در سال
۹	شیر اصلی گاز (شیر بعد از کنتور)	۹-۲-۸-۲۲	۱ بار در سال
۱۰	اتصال زمین	۱۰-۲-۸-۲۲	هر ۳ ماه یک بار

پیش نویس غیرقابل استناد

*در شرایط جوی شدید بایستی بازرسی‌ها تکرار شود.

*در هر دوره پنج ساله شیلنگ‌های گاز مصارف تعویض شوند.

قرارداد بازرسی فنی

(نگهداری شبکه‌ی گازرسانی داخل ساختمان)

این قرارداد فی مابین بازرسی فنی آقا/ خانم مهندس..... و آقا/ خانم به عنوان مالک/مسئول نگهداری ساختمان به نشانی..... منعقد می‌گردد و طرفین قرارداد ملزم به اجرای کلیه مفاد و شرایط آن می‌باشند.

پیش نویس غیرقابل استناد

ماده یک: موضوع قرارداد

بازرسی فنی از شبکه لوله‌کشی گاز ساختمان و تجهیزات مربوط به آن

ماده دو: مدت قرارداد

این قرارداد از تاریخ امضا به مدت ۱ سال شمسی از ... تا ... می‌باشد.

ماده سه: مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

ماده چهار: تعهدات بازرسی فنی

۱-۴- بازرسی فنی تعهد می‌نماید حداکثر.....روز بعد از عقد قرارداد نسبت به بازدید فنی از شبکه و تجهیزات گازرسانی مورد قرارداد، اقدام نماید.

۲-۴- بازرسی فنی موظف به ارائه لیست نواقصات و راه‌کارهای لازم جهت اصلاح آن و تشکیل پرونده‌ی نگهداری می‌باشد.

ماده پنج: تعهدات مسئول نگهداری ساختمان

۱-۵- مسئول نگهداری ساختمان موظف به پرداخت حق الزحمه‌ی بازرسی فنی مطابق ماده‌ی سه این قرارداد، می‌باشد.

۵-۲- مسئول نگهداری ساختمان تعهد می‌نماید ایرادات ذکر شده توسط بازرس فنی را با به کارگیری تعمیرکار مجاز، به موقع اصلاح و تعمیر کند و مستندات آن را برای مراجعات بعدی در پرونده‌ی ساختمان، نگهداری و بایگانی نماید.

۵-۳- مسئول نگهداری ساختمان ملزم به انجام بازدیدهای ادواری مطابق برنامه‌ی زمان‌بندی پیوست یک بوده و باید مستندات آن را در پرونده ساختمان، نگهداری نماید.

۵-۴- در صورت تغییر سمت و صاحب امضای جایگزین، متمم قرارداد امضا شود.

۵-۵- مسئول نگهداری ساختمان تعهد می‌نماید از دخالت افراد غیرمسئول در امور نگهداری و تعمیرات جلوگیری به عمل آورد، در غیر این صورت مسئولیت عواقب آن به عهده وی می‌باشد.

۵-۶- مسئول نگهداری ساختمان ملزم به نصب تجهیزات گازسوز و تجهیزات ایمنی استاندارد از طریق نصاب مجاز می‌باشد.

۵-۷- مسئول نگهداری ساختمان ملزم به بیمه کردن ساختمان و بایگانی اصل بیمه نامه جامع پس از رویت بازرس فنی در پرونده نگهداری و تعمیرات ساختمان می‌باشد.

ماده شش: سایر شرایط

۶-۱- طرفین قرارداد کلیه‌ی شرایط و موارد مندرج در این قرارداد را قبول داشته و متعهد به اجرای دقیق آن هستند، لذا بدیهی است استفاده‌کنندگان و خسارات دیدگان از حریق و یا حوادث پیش بینی نشده از مفاد این قرارداد خارج بوده و پیمانکار تعهدی در قبال آن ندارد.

۶-۲- در صورت بروز هر گونه اختلاف نظر در شرایط و نحوه‌ی اجرای قرارداد، حکمیت به عهده‌ی داور مرضی الطرفین مندرج در پیوست قرارداد بوده و در غیر این صورت رأی و نظریه مراجع ذیصلاح قانونی برای طرفین لازم الاجرا می‌باشد.

۶-۳- این قرارداد در شش ماده و دوازده بند در دو نسخه تهیه شده و هر دو نسخه حکم واحد را دارد.

پیش نویس غیرقابل استناد

امضای شاهد

امضای مالک / مسئول نگهداری ساختمان

امضای بازرس فنی