

ПОЛИТИКА ПРЕДУПРЕДИТЕЛЬНОГО ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ



Руководство отеля Kazan Palace by TASIGO уверено, что сотрудники имеют право работать в помещениях, которые постоянно содержатся в безопасном, ухоженном и функциональном состоянии и обеспечивают высокий уровень условий труда для выполнения задач компании. Организация понимает, что общее качество рабочей среды является ключевым фактором в предоставлении высококачественных, безопасных и эффективных услуг.

Отель Kazan Palace by TASIGO признает, что по закону обязан обеспечить защиту пользователей услуг, персонала и других лиц, имеющих доступ к его помещениям, от рисков, связанных с опасностью или неподходящими условиями посредством:

- подходящего дизайна и планировки;
- надлежащих мер в отношении безопасности помещений;
- адекватного технического обслуживания;
- надлежащей эксплуатации помещений и использования прилегающих территорий.

Определения

Под термином «техническое обслуживание зданий» организация понимает запланированный график осмотра и

технического обслуживания, предназначенный для поддержания помещений в хорошем состоянии с оборудованием и службами, которые функционируют эффективно. Под «реставрацией зданий» понимается регулярная модернизация и улучшение зданий, материалов, фурнитуры и оборудования. Такие проекты могут быть небольшими по масштабу, например косметический ремонт помещений, или крупномасштабными, такими как перестройка или расширение части здания.

Под плановым профилактическим обслуживанием организация понимает любую систему обслуживания зданий, которая включает в себя регулярный осмотр помещений и разработку стратегического плана ремонта, предназначенного для решения проблем здания до того, как они станут срочными или аварийными. Планово-предупредительное техническое обслуживание – это активный перспективный процесс, совершенно отличный от «реактивного» обслуживания, когда проблемы решаются по мере их возникновения. В дополнение к фундаментальному обслуживанию здания такие услуги, как системы водоснабжения, освещения, отопления и кондиционирования воздуха, будут подлежать плановой программе обновления для обеспечения удобства и безопасного использования здания и экономии энергии.

Процедуры

В компании определена общая ответственность за системы технического обслуживания зданий, лежащая на управляющем помещениями, который обеспечивает наличие программы текущего планового профилактического обслуживания и обновления материалов и отделки помещений, а также ведение записей обо всех действиях технического обслуживания.

Система технического обслуживания охватывает все аспекты помещения, включая:

- все здания – как наружные, так и внутренние части зданий, включая все хозяйственное оборудование;
- оборудование и устройства;
- такие услуги, как вода, газ и электричество;

- земельные участки – в том числе заборы, ворота, дорожки, автостоянки, освещение и стены.

Все материальные части помещения, включая приспособления и фурнитуру, должны содержаться в хорошем состоянии, а график технического обслуживания действовать в соответствии с Правилами на рабочем месте (охрана здоровья, безопасность и благополучие).

В компании соблюдаются следующие процедуры в отношении содержания помещений:

- Используется система планово-предупредительного обслуживания, включающая проверку и оценку оборудования, установок и зданий на регулярной основе.
- Действует система отчетности и отслеживания неисправностей, в соответствии с которой персонал сообщает о неисправностях или потенциальных проблемных областях, таких как порванные или потертые ковры, поврежденные полы, разбитые окна, протекающие крыши и водосточные желоба, электрические неисправности, сломанное покрытие и т. д.
- Неисправности или ремонты регистрируются менеджером объекта, который проводит оценку риска, чтобы определить, является ли ремонт срочным, то есть существует ли потенциальная опасность для пользователей здания – гостей, персонала или населения.
- Ремонтные работы назначаются или заказываются соответствующим штатным обслуживающим персоналом или подрядчиками по мере необходимости, а затем контролируются, чтобы убедиться, что все необходимые работы выполнены удовлетворительно.
- Все работы по техническому обслуживанию, включая мелкие задачи, подлежат предварительной оценке рисков, и перед выполнением работ принимаются надлежащие меры по управлению рисками/безопасности.
- Ожидается, что все подрядчики или персонал по техническому обслуживанию соблюдают политику и меры безопасности организации в отношении здоровья и безопасности.
- Срочный ремонт является приоритетным и проводится при первой необходимости. В случае задержки выполнения каких-либо важных работ по техническому обслуживанию управляющий предприятием предпримет все необходимые действия для обеспечения безопасности и контроля любого риска.
- Доступ к любым соответствующим

оценкам рисков, чертежам, инструкциям, справочникам и записям будет предоставлен обслуживающему персоналу и подрядчикам. Управляющий объектами ведет и обновляет план технического обслуживания и руководства здания. В руководстве указываются:

- плановые, общие и подробные проверки;
- осмотр и техническое обслуживание каждой инженерной службы и единиц спецтехники;
- техническое обслуживание элементов, требующих регулярного внимания для сохранения хорошей производительности (в соответствии с инструкциями производителей);
- любая другая периодическая работа, потребность в которой впоследствии может оказаться необходимой в ходе эксплуатации.

Руководство по техническому обслуживанию также включает важные данные, взятые из документации здания, которые могут понадобиться во время проверок.

План или график технического обслуживания включает контрольные списки, заполняемые во время регулярных проверок, в которых указываются состояние материалов здания, фурнитуры и оборудования, а также любые ремонтные работы или действия, которые необходимо предпринять. План регулярно пересматривается и включает плановое техническое обслуживание и косметический ремонт, а также крупномасштабный ремонт.

Здания, подпадающие под действие этой политики

Политика распространяется как на внешние части зданий, так и на все внутренние помещения. В дополнение к структуре здания такие услуги, как водоснабжение, освещение, системы отопления и кондиционирования воздуха, поддерживаются в надлежащем состоянии, чтобы их можно было безопасно использовать и энергия не тратилась впустую.

Внешнее обслуживание

Ненадлежащий уход за внешней конструкцией здания приводит к серьезным повреждениям, а также создает плохой имидж компании в глазах посетителей и местных жителей. Таким образом, организация гарантирует, что будут предприняты все разумные меры для обеспечения того, чтобы внешние части зданий, включая любые хозяйственные постройки, содержались в надлежащем состоянии.

В связи с этим в организации ведется график регулярного осмотра, контроля, очистки и технического обслуживания:

- крыш;
- желобов;

- дымоходов;
- дверей;
- окон;
- поверхности стен;
- лакокрасочного покрытия;
- внешней сантехники и трубопроводов.

Внутреннее обслуживание

Ненадлежащее техническое обслуживание внутренних конструкций и приспособлений является частой причиной травм на рабочем месте. Организация гарантирует, что будут предприняты все разумные шаги для обеспечения того, чтобы внутренние конструкции и фурнитура поддерживались в соответствии с надлежащими стандартами.

Кроме того, организация обеспечивает здоровье, безопасность и благополучие сотрудников в отношении чистоты рабочей среды, включая содержание внутренних конструкций и приспособлений на рабочем месте.

В связи с этим в организации будет введен график регулярного осмотра, контроля, очистки и технического обслуживания:

- внутренней отделки;
- полов и лестниц;
- внутренних стен и перегородок;
- полов;
- механических установок;
- электрических установок;
- систем связи;
- воды и санитарии;
- внутренней сантехники;
- газовых установок;
- противопожарного оборудования.

Аварийный ремонт

Ремонт обычно считается аварийным, если существует опасность для здоровья и риск безопасности пользователей услуг или персонала или вероятность серьезного повреждения здания. Применяется при:

- незащищенности имущества или отказе систем безопасности (разбитые окна и т. д.);
- наводнении/пожарах;
- забитых и переполненных стоках;
- перебоях с подачей воды;
- серьезных структурных повреждениях;
- полном отказе системы отопления зимой;
- полном отказе системы горячего водоснабжения.

Аварийный ремонт должен быть выполнен незамедлительно, как и принятие

соответствующих мер для обеспечения безопасности людей, находящихся в здании.

Работа с подрядчиками

Ожидается, что все подрядчики, работающие над задачами по техническому обслуживанию, соблюдают организационную политику и процедуры в области охраны труда и техники безопасности. При планировании работ подрядчикам по техническому обслуживанию или персоналу, работающему в помещении, всегда должна быть предоставлена карта объекта с указанием электрических и водопроводных установок, а также реестр любых имеющихся материалов.

Выполнение

Все сотрудники несут ответственность за выполнение этой политики. Общая ответственность за обеспечение реализации, мониторинга и пересмотра политики лежит на управляющем помещением. Информация распространяется:

- среди текущих сотрудников;
- среди новых сотрудников;
- на политику строительства и реконструкции.

Обучение

Всем новым сотрудникам необходимо ознакомиться с этой политикой в рамках процесса введения в должность. Тем, у кого есть конкретные обязанности и ответственность в соответствии с политикой, будет предложено дополнительное обучение.

Всему обслуживающему персоналу предлагается пройти обучение, чтобы убедиться, что они могут работать безопасно и эффективно. Новые сотрудники проходят вводный инструктаж, который включает тщательную экскурсию по помещениям и подробное руководство по противопожарным системам, путям эвакуации и процедурам.

Рекорды

Будут вестись записи обо всех работах по техническому обслуживанию и ремонту, в том числе о том, когда было сообщено о неисправности или необходимости ремонта, когда был организован ремонт, кто завершил ремонт и кто проверил его завершение. Неполный или неудовлетворительный ремонт будет пересмотрен. Записи о техническом обслуживании регулярно проверяются и пересматриваются для выявления тенденций или моделей требуемой работы и результатов работы подрядчиков.