COVID-19: Ce activități de mentenanță a facilităților trebuie să executăm în această perioadă? | Alexandru Miculaș | FMS

Autor: Alexandru Miculaș, Head of Facility Management, Facilities Management Services

În ultimele zile, tot mai multe firme, forțate de împrejurări, au ales varianta home office-ului sau suspendarea activității până la depășirea crizei generate de infectarea cu noul coronavirus. În consecință, multe spații de birouri, clădiri întregi, spații comerciale, restaurante și așa mai departe, s-au închis brusc, iar activitatea de întreținere și mentenanță a fost și ea în mod evident suspendată.

Există totuși motive pentru care echipamentele unei clădiri și activitățile tehnice nu trebuie neglijate în această perioadă, pentru că, odată depășită această criză, să ne putem relua activitățile în bune condiții, dar mai ales pentru a diminua riscul unor pagube financiare semnificative ce pot decurge de aici.

Se disting două categorii de servicii de mentenanță a facilităților pe care trebuie să le executăm în această perioadă: pe de o parte, cele obligatorii și reglementate de cadrul legal și, pe de altă parte, cele care țin de siguranța și de sănătatea locului de muncă.

1. Servicii de mentenanță a facilităților

pe care trebuie să le executăm pentru a respecta cadrul legal

Obligațiile proprietarilor pentru întreținerea instalațiilor sub presiune și a echipamentelor de ridicat încetează doar după punerea în conservare a centralelor termice respectiv, a instalațiilor sub presiune și a lifturilor. Conservarea se va face doar respectând instrucțiunile producătorilor echipamentelor.

În cazul centralelor termice există două variante de conservare: umedă și uscată.

- Conservarea uscată se aplică doar la opriri ale echipamentelor pe o perioadă mai lungă de 6 luni
- În cazul conservării umede se vor respecta indicațiile producătorului și indicațiile legislației în vigoare și se va avea grijă să se dozeze un inhibitor de coroziune pentru a proteja suprafețele metalice atât ale cazanelor cât și a instalațiilor împotriva fenomenului de coroziune (rugină). Parametrii de conservare trebuie monitorizați constant și notați în registrul de supraveghere al echipamentului.

Instalațiile de detecție și stingere a incendiiilor trebuie să fie funcționale pe toată durata de exploatare a unui spațiu. Prin urmare trebuie asigurată periodic mentenanța echipamentelor de detecție și, de asemenea, trebuie respectate instrucțiunile legale în vigoare.

Același lucru se aplică și în cazul instalațiilor de stingere. Proprietarii trebuie să ia măsuri ca instalațiile să fie funcționale, să se asigure că grupurile de pompare sau motopompele sunt pornite și testate periodic, că accesul la hidranții exteriori sau interiori nu este obstrucționat dar și că aceștia sunt echipați corespunzător și robineții pot fi acționați.

2. Servicii de mentenanță a facilităților pe care trebuie să le executăm pentru a asigura siguranța și sănătatea locului de muncă

- Mentenanța aerotermelor, VCV-urilor, aparatelor de aer condiționat sau a pompelor de căldură este extrem de importantă. În tăvițele de condens poate rămâne apă care, până la evaporare, poate dezvolta micro-organisme. Toate aceste echipamente trebuie igienizate și conservate. De asemenea, filtrele lor trebuie curățate și igienizate. Pentru echipamentele care folosesc apă ca agent termic trebuie avut în vedere să nu existe pierderi de apă pe la conexiuni pentru a se evita pagubele materiale.
- Chillere-le se vor conserva conform specificațiilor producătorilor. Este foarte important ca acestea să rămână alimentate electric și să fie monitorizate constant.
- Mentenanța rigolelor, burlanelor, canalizărilor, baselor și a pompelor aferente: trebuie să ne asigurăm periodic că apa pluvială se poate scurge în siguranță, că nici unul din elementele enumerate mai sus nu sunt obstrucționate, blocate sau defecte. Orice problemă la sistemul de preluare a apelor pluviale poate genera pierderi materiale și financiare semnificative.
- Nu în ultimul rând trebuie să asigurăm dezinfecția locului de muncă înainte de reluarea activității.

Toate aceste activități, dar și altele vor asigura conservarea facilităților în această perioadă și, în același timp, vor asigura reluarea activității într-un timp foarte scurt și fără a înregistra pierderi semnificative.