

INSTRUKCJA EKSPLOATACJI I KONSERWACJI OBIEKTU

Pawilon na Skwerze Ormiańskim

Warszawa, listopad 2022 rok

Zasady eksploatacji obiektów budowlanych

Założenia ogólne:

1. Wszystkie urządzenia i instalacje należy eksploatować zgodnie z wymogami technicznymi, instrukcjami obsługi i DTR.
2. Wszystkie urządzenia pomiarowe podlegające legalizacji powinny posiadać aktualne świadectwo legalizacji właściwej jednostki legalizacyjnej.
3. Przez eksploatację obiektów budowlanych należy rozumieć:
użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem obiektów budowlanych wraz z urządzeniami technicznymi stanowiącymi ich stałe wyposażenie.
4. Wszystkie obiekty budowlane należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami:
Spełnienie wymagań podstawowych:
 - bezpieczeństwa konstrukcji,
 - bezpieczeństwa pożarowego,
 - bezpieczeństwa użytkowania,
 - odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - ochrony przed hałasem i drganiami,
 - oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.

Warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu w szczególności w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i energię cieplną przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
- usuwaniu ścieków, wody opadowej, odpadów, śniegu i oblodzeń,
- możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego,
- niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- warunki bezpieczeństwa i higieny pracy.

Inwestor powinien obiekty budowlane czasowo nie użytkowane zabezpieczyć, zapewnić ochronę

oraz poddawać okresowej kontroli stanu technicznej sprawności i konserwacji. Bezpośredni użytkownik z chwilą przekazania mu obiektu, odpowiada za jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

Urządzenia odcinające dopływ (wyłączniki główne, zasilania elektroenergetycznego, zawory wodociągowe) powinny być zainstalowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Do stałych urządzeń technicznych wymagających obsługi, zalicza się: węzły cieplne, instalacje, sieci zewnętrzne, czerpalnie i wyrzutnie powietrza, zespół} prądotwórcze, rozdzielnie.

Obsługa stałych urządzeń technicznych:

- należy do zadań Inwestora, jeśli odrębne przepisy nie stanowią inaczej, osoby zajmujące się konserwacją sieci oraz urządzeń instalacji energetycznych obowiązane są posiadać stosowne kwalifikacje,
- obiekty budowlane w których znajdują się urządzenia wymagające stałej lub okresowej wykwalifikowanej obsługi są przekazywane do użytku po uprzednim zapoznaniu personelu z instrukcjami obsługi i pisemnym potwierdzeniu o przeszkoleniu.

INSTALACJA CIEPŁEJ I ZMINEJ WODY

1. Przewody instalacji zimnej wody użytkowej prowadzone są w posadzce w związku z tym wkuwanie, wiercenie lub wstrzeliwanie kołków jest zabronione.
2. Zawory odcinające oraz wodomierze znajdują się w pomieszczeniu łazienki dla personelu. Zaleca się zamykanie zaworów odcinających podczas dłuższych okresów nieobecności w budynku oraz spuszczenie wody z instalacji w okresach zimowych podczas nieużytkowania obiektu.
3. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji wodociągowej można wykonywać jedynie za zgodą Generalnego Wykonawcy budynku, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

Eksploatacja systemu zaopatrzenia w wodę

1. Eksploatacja systemu zaopatrzenia w wodę polega na utrzymaniu urządzeń, przewodów i uzbrojenia w stałej sprawności dla zabezpieczenia normalnego zaopatrzenia odbiorców w wodę o właściwej jakości poprzez prowadzenie przeglądów i robót konserwacyjno-remontowych.
2. Do robót konserwacyjnych, prowadzonych przy czynnej sieci wodociągowej, należy:
 - a) systematyczne (dwa razy w roku, przed i po sezonie zimowym) sprawdzanie trasy przewodów w celu wykrycia wycieków wody,

- b) sprawdzanie sprawności zaworów i hydrantów, połączone z oczyszczeniem ich obudowy oraz kilkukrotnym ich zamknięciem i otwarciem (co najmniej 1 na 3 miesiące),
 - c) kontrolowanie pracy sieci przez sprawdzanie ciśnienia w punktach kontrolnych zainstalowanych na końcówkach instalacji,
 - d) opróżnianie instalacji narażonych na zamarznięcie przed sezonem zimowym,
 - e) wykonywanie drobnych remontów (bez wyłączenia z pracy odcinków sieci),
- 0 typowanie do wymiany przewodów i armatury, które ze względu na stan techniczny nie odpowiadają wymogom eksploatacji i muszą być wymienione.
3. Wszystkie prace kontrolne i konserwacyjne ze względu na warunki bhp, powinny być prowadzone tylko w godzinach dziennych.
4. Naprawa sieci wodociągowej połączona z przerwami dopływu wody polega na:
- a) zlokalizowaniu uszkodzeń rurociągu,
 - b) ustaleniu miejsc kolizji (skrzyżowań zbliżeń) z innymi elementami uzbrojenia podziemnego (sieci elektroenergetyczne, c.o, gazowe, telefoniczne itd.),
 - c) zapewnieniu bezpiecznych warunków pracy,
 - d) usuwaniu uszkodzeń przewodów i uzbrojenia sieci,
 - e) zabezpieczeniu sieci przed zakażeniem w czasie napraw i dezynfekcji przewodów po naprawie i badaniu wody pod względem przydatności jej do picia,
 - f) naniesieniu dokonanej naprawy na mapach geodezyjnych obiektu.
5. Ciągłość pracy wodomierzy i prawidłowość ich eksploatacji powinna być kontrolowana przez:
- a) porównywanie prowadzonych na bieżąco (w cyklach miesięcznych) średniego dobowego rozbioru wody w danym miesiącu w celu wyeliminowania korzystania z uszkodzonego wodomierza,
 - b) sprawdzanie stanu technicznego wodomierza i zaworów odcinających w czasie dokonywania odczytu.
6. Instalacja wodociągowa winna być eksploatowana zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, w szczególności uwzględniającymi uziomy naturalne.
7. W celu ograniczenia ilości zużywanej wody, w ramach prowadzonych remontów budynków, stosować w węzłach sanitarnych armaturę wodooszczędną (samozamykającą się), instalowaną w natryskach, umywalkach, pisuarach itp.
8. Przed odbiornikami wody stosować zawory odcinające.
9. Systemy zaopatrzenia w wodę winny być eksploatowane zgodnie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska.
- Odpowiednie służby techniczne powinny raz na rok przeprowadzić kontrolę instalacji, w ramach której

należy:

1. sprawdzić, czy ciśnienie wody w instalacji jest właściwe,
2. sprawdzić, czy instalacja jest szczelna,
3. oczyścić filtry i osadniki;
4. sprawdzić stan izolacji cieplnych.

INSTALACJA KANALIZACYJNA

1. Przewody instalacji są prowadzone w posadzce. W związku z tym, w miejscach przejść instalacji zabrania się wiercenia, wkuwania oraz wstrzeliwania kołków.
2. Niedopuszczalne jest wrzucanie do miski ustępowej dużych i twardych odpadów - gruz, pieluchy, pampersy, tampony itp. oraz używanie chemii gospodarczej o silnych właściwościach żrących i oleistych. Regularne czyszczenie i dezynfekcja instalacji zapobiega zapychaniu się i wydobywaniu nieprzyjemnych zapachów.
3. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji kanalizacyjnej można wykonywać jedynie za zgodą Generalnego Wykonawcy budynku, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

Eksploatacja systemu odprowadzania ścieków

1. Eksploatowanie systemu odprowadzania ścieków polega na utrzymaniu kanalizacji w stałej sprawności dla zapewnienia możliwości zrzutu ścieków w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu.
2. Do podstawowych zadań w tym zakresie, należy:
 - a) zapobiegawcze czyszczenie i płukanie kanalizacji (raz w roku),
 - b) typowanie instalacji do remontów lub wymiany z uwagi na ich stan techniczny i przepustowość,
 - c) przeprowadzanie remontów instalacji i urządzeń kanalizacyjnych.
3. Do konserwacji sieci kanalizacyjnych prowadzonych bez wyłączania kanałów z pracy, należy:
 - a) sprawdzanie pokryw włazowych pod kątem drożności otworów służących przewietrzaniu kanałów,
 - b) naprawa i wymian włazów kanałowych, przewietrzników itp.
 - c) wymiana skrzynek wypustów ulicznych,
 - d) naprawa studzienek kanalizacyjnych,
 - e) czyszczenie przewodów metodą bezodkrywkową,

4. Przeprowadzone kontrole stanu technicznego systemu odprowadzenia należy odnotować w książce obiektu.

Instalacja kanalizacyjna

Odpowiednie służby techniczne powinny raz na rok przeprowadzić kontrolę instalacji, w ramach której należy:

- sprawdzić, czy instalacja jest szczelna;
- sprawdzić, czy instalacja jest drożna, a w razie potrzeby przeprowadzić jej płukanie lub czyszczenie;

niezależnie, przeprowadzać przeglądy okresowe urządzeń (pompy, separatory, zbiorniki), dla zachowania udzielonej na nie gwarancji, zgodnie ze wskazaniami/zaleceniami producentów urządzeń, zawartymi w DTR.

Kontrola rutynowa przez osoby odpowiedzialne.

Odpowiedzialna osoba lub jej reprezentant powinna prowadzić regularną kontrolę wszystkich zaworów hydrantowych i hydrantów w odstępach czasu zależnych od warunków otoczenia oraz ryzyka (zagrożenia) pożarowego w celu upewnienia się, że hydranty i wyposażenie:

- * są na swoim miejscu,
- * są nie zastawione, widoczne, mają czytelne oznakowanie i instrukcję,
- * nie mają widocznych uszkodzeń, korozji lub wycieków.

Osoba odpowiedzialna powinna podjąć niezwłoczne działania w celu usunięcia zauważonych nieprawidłowości.

Przeglądy i konserwacja.

Coroczne przeglądy i konserwacje.

Przeglądy i naprawy powinny być przeprowadzane przez, kompetentny personel.

Usuwanie wad

Do naprawy instalacji można używać tylko części zamienne (np. węże, prądownice, zawory) posiadające stosowne aprobaty i dopuszczenia pochodzące od dostawcy urządzenia.

Uwaga: Podstawa jest usunięcie wszystkich stwierdzonych wad w jak najkrótszym czasie, tak by instalacja gaśnicza jak najszybciej była we właściwym stanie.

Etykiety kontroli i konserwacji.

Konserwacja i przegląd powinny być zapisane na wywieszce (naklejce), która nie może zakrywać żadnych oznaczeń producenta. Na wywieszce (naklejce) należy umieścić:

- słowo "SPRAWDZONE"
- nazwę i adres dostawcy urządzenia
- jednoznaczna identyfikacja osoby kompetentnej (konserwatora)
- datę (miesiąc i rok) ważności przeglądu.

INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Obiekt wyposażono w wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną z rekuperacją.
2. Ogrzewanie będzie się odbywać za pomocą promienników niskotemperaturowych sufitowych sterowanych za pomocą paneli regulacyjnych ściennych.
3. Promienniki są zlokalizowane na suficie. Nie zaleca się zmiany ich wysokości usytuowania oraz montażu innych elementów wyposażenia w ich obrębie.
4. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji centralnego ogrzewania można wykonać jedynie za zgodą Generalnego Wykonawcy budynku, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

Eksploatacja systemów grzewczych

1. Właściwie eksploatowane promienniki, powinny spełniać następujące warunki:
 - a) zabezpieczać potrzeby cieplne obsługiwanych obiektów,

Należy sprawdzać działanie promienników kilka razy do roku i postępować zgodnie z warunkami gwarancji producenta.

PRZEWODY WENTYLACYJNE

W ramach okresowych czynności serwisowych odpowiednie służby techniczne powinny raz na rok przeprowadzić kontrolę stanu technicznego i drożności przewodów (tzw. Przegląd kominiarski).

WENTYLACJA GRAWITACYJNA

1. Sposób użytkowania przewodów wentylacyjnych powinien:

- a) być zgodny z instrukcją zamieszczoną poniżej,
- b) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- d) zapewniać bezpieczeństwa oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali do których przylegają te przewody i kanały.

2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody wentylacyjne jest zobowiązany:

- a) do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu,
- b) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
- c) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
- d) użytkownik lokalu korzystający z przewodów wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

3. Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi poniżej.

4. W okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach, poprzez:

- a) utrzymanie pełnego, wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego przez cykliczne ich oczyszczenia oraz nie montowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach, umożliwiając ograniczenie wentylacji lub zamykanie otworów kratki.

Eksploatacja instalacji i urządzeń wentylacyjnych

Prawidłowa eksploatacja urządzeń wentylacyjnych, polega na:

- a) utrzymaniu w czystości czerpni powietrza, centrali wentylacyjnej, a w szczególności, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia, mycie (czyszczenie).
- b) podpisanie umowy na konserwację z uprawnioną do tego firmą oraz sporządzanie protokołów z przeglądów i wymian elementów eksploatacyjnych,

- c) wymianę filtrów' w¹ centrali dwa razy do roku,
- d) wykonywaniu przeglądów oraz czynności konserwacyjnych właściwych dla danego urządzenia,
- e) sprawdzaniu w razie potrzeby regulacji naciągu pasków' napędowych,
- f) sprawdzaniu sprawności urządzeń zabezpieczających,
- g) sprawdzaniu sprawności silników itp.
- h) dokonywanie wymiany filtrów powietrza natychmiast po zasygnalizowaniu zabrudzenia przez automatykę centrali,
- i) przeprowadzeniu raz na 12 miesięcy dezynfekcji centrali klimatyzacyjnych i klimatyzatorów, środkami dopuszczonymi do stosowania w systemach wentylacji i klimatyzacji w pomieszczeniach służących do pfrzebywania ludzi,
- j) prowadzeniu, dla każdego urządzenia zawierającego 3 kg czynnika chłodniczego, karty urządzenia chłodniczego wg wzoru wprowadzonego rozporządzeniem Ministra Gospodarki (DZ.U. 2004 r. Nr 184 poz. 1903, do którego wykonawca będzie wpisywał przeprowadzone kontrole szczelności: raz na 12 miesięcy dla urządzeń powyżej 3 kg czynnika chłodniczego i raz na sześć miesięcy dla urządzeń powyżej 30 kg czynnika chłodniczego,
- k) przekazaniu do utylizacji podlegających temu obowiązkowi materiałów eksploatacyjnych oraz zdemontowanych elementów instalacji, potwierdzona protokołem przekazania,
- l) dokonywaniu wpisu do dokumentacji technicznej obiektu po wykonaniu wymiany elementów instalacji odbiegającej parametrami technicznymi od zaprojektowanych.

„GRANAB”

Przedsięb. Remontowo-Budowlane
Rafa! Gęba!
01460 W-Wa, ul. Górczewska 116A lok.70
tel. 600 22 33 04
NIP: 527-247-33-47 REGON: 141998710

Rafa! Gęba!

