

1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest instrukcja eksploatacji w zakresie instalacji oraz wyposażenia wbudowanego w ramach prac budowlanych i instalacyjnych branży sanitarnej w obiekcie pensjonatu wypoczynkowego PUM przy ul. Matejki 10a w Dziwnowie.

2. Zakres opracowania.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje zagadnienia organizacyjne i techniczne dotyczące eksploatacji instalacji i urządzeń wyposażenia sanitarnego budynku od chwili rozpoczęcia użytkowania obiektu. Zagadnienia te dotyczą w szczególności:

- bieżącego nadzoru nad funkcjonowaniem urządzeń,
- nadzoru nad bezpieczeństwem pracowników,
- nadzoru nad bezpieczeństwem użytkowników,
- przestrzegania warunków technicznych i gwarancyjnych wynikających z dokumentacji techniczno-ruchowej oraz instrukcji eksploatacji i obsługi urządzeń.

3. Obowiązki stron:

Użytkownik – Pomorski Uniwersytet Medyczny w Szczecinie

Serwisant – podmiot odpowiedzialny za dokonywanie czynności związanych z serwisowaniem, obsługa, działający na zlecenie i pod nadzorem Użytkownika.

4. Zestawienie instalacji wyposażenia oraz czynności serwisowych wraz z ich częstotliwością.

L.p.	Instalacja/element wyposażenia	Czynności serwisowe	Częstotliwość wykonania
1.	Studnie kanalizacji sanitarnej i deszczowej	Sprawdzić czystość studni i drożność dopływów i odpływów.	1 raz w roku
2.	Instalacja zewnętrzna kanalizacji sanitarnej i deszczowej	Utrzymywać w stanie drożności instalacje zewnętrzne, w przypadku stwierdzenia nagromadzenia się osadów w rurociągach, należy przepłukać kanały wodą pod ciśnieniem.	W zależności od potrzeb.
3.	Instalacja wodociągowa zewnętrzna	Utrzymywać stan pełnego otwarcia zasuwy na przyłączy.	W zależności od potrzeb.
4.	Kocioł gazowy VITODENS 200-W B2HA 99kW nr fabryczny 7571045701372119	Przegląd techniczny urządzenia: <ul style="list-style-type: none"><li>• sprawdzenie ustawienia daty i godziny,</li><li>• kontrola szczelności wszystkich przyłączy po stronie wody grzewczej i ciepłej wody użytkowej,</li><li>• sprawdzenie przebiegu działania i wystąpienia stanów alarmowych,</li><li>• pomiar ciśnienia statycznego i ciśnienia na przyłączy,</li><li>• demontaż palnika i kontrola uszczelki palnika,</li><li>• kontrola promiennika,</li><li>• kontrola zabezpieczenia przed przepływem zwrotnym,</li><li>• kontrola i ustawianie elektrody zapłonowej i jonizacyjnej</li><li>• czyszczenie powierzchni grzewczych,</li><li>• kontrola odpływu kondensatu i czyszczenie syfonu,</li><li>• kontrola urządzenia neutralizacyjnego,</li><li>• kontrola przeponowego naczynia wzbiorczego i ciśnienia w instalacji,</li><li>• kontrola działania zaworów bezpieczeństwa,</li><li>• kontrola mocowania przyłączy elektrycznych,</li><li>• kontrola szczelności elementów, przez które przepływa gaz pod ciśnieniem roboczym,</li><li>• kontrola jakości spalania</li><li>• kontrola drożności i szczelności systemu spalin,</li><li>• kontrola zaworu odcinającego w skrzynce gazowej na zewnątrz budynku,</li></ul>	1 raz w roku

	Kocioł gazowy VITODENS 200-W B2HA 99kW nr fabryczny 7571045701372119	<p>Konserwacja urządzenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sprawdzenie i ustawienie aktualnej daty i godziny,</li> <li>• kontrola szczelności wszystkich przyłączy po stronie wody grzewczej i ciepłej wody użytkowej,</li> <li>• sprawdzenie przebiegu działania i wystąpienia stanów alarmowych,</li> <li>• pomiar ciśnienia statycznego i ciśnienia na przyłączy,</li> <li>• demontaż palnika i kontrola uszczelki palnika,</li> <li>• kontrola promiennika,</li> <li>• kontrola zabezpieczenia przed przepływem zrotnym,</li> <li>• kontrola i ustawianie elektrody zapłonowej i jonizacyjnej</li> <li>• czyszczenie powierzchni grzewczych,</li> <li>• kontrola odpływu kondensatu i czyszczenie syfonu,</li> <li>• kontrola urządzenia neutralizacyjnego,</li> <li>• kontrola przeponowego naczynia wzbiorczego i ciśnienia w instalacji,</li> <li>• kontrola działania zaworów bezpieczeństwa,</li> <li>• kontrola mocowania przyłączy elektrycznych,</li> <li>• kontrola szczelności elementów, przez które przepływa gaz pod ciśnieniem roboczym,</li> <li>• kontrola jakości spalania</li> <li>• kontrola drożności i szczelności systemu spalin,</li> <li>• kontrola zaworu odcinającego w skrzynce gazowej na zewnątrz budynku,</li> <li>• odczyt i reset komunikatu „Konserwacja”</li> </ul>	Co 6 miesięcy
5.	Aktywny system Bezpieczeństwa Instalacji Gazowej GX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kontrola części elektronicznej systemu</li> <li>• kontrola działania systemu</li> </ul>	Co 3 miesiące
6.	Aktywny system Bezpieczeństwa Instalacji Gazowej GX - Moduł alarmowy MD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wymiana akumulatora wewnętrznego w module MD na nowy – AKU 07GX</li> </ul>	5 lat od daty produkcji urządzenia
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• czyszczenie pokrywy z kurzu</li> <li>• kontrola szczelności pokrywy przezroczystej i przepustów dławnicowych,</li> <li>• sprawdzenie czy zawór MAG-3 jest otwarty</li> <li>• w bezpośrednim sąsiedztwie MD należy unikać stosowania źródeł silnego pola elektromagnetycznego, które mogłyby zakłócać pracę modułu (np. tel. Komórkowe, radiotelefony)</li> </ul>	Co 3 miesiąca lub każdorazowo po wystąpieniu szczególnych warunków pracy systemu
7.	Aktywny system Bezpieczeństwa Instalacji Gazowej GX - detektor gazu DEX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kalibracja – korekta ustawienia poziomów alarmowych</li> </ul>	Raz na 3 lata
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• w przypadku występowania tła gazowego - kalibracja</li> </ul>	Raz w roku
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• w przypadku wystąpienia ekstremalnych stężeń gazów</li> </ul>	Każdorazowo po incydencie
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• usuwanie kurzu z osłony ze spiekem porowatym – kontrola przepuszczalności osłony sensora,</li> <li>• nie dopuścić do zachlapania wodą detektora gazu lub przewodu połączeniowego</li> <li>• kontrola szczelności korpusu detektora</li> </ul>	1 raz w roku lub co 3 m-ce, przy zapyleniu lub każdorazowo po wystąpieniu stanów nienormalnych
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• kontrola stanu dokręcenie przepustu dławnicowego i pokrywy</li> </ul>	1 raz w roku
8.	Aktywny system Bezpieczeństwa Instalacji Gazowej GX - zaworu odcinającego MAG-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• okresowo usuwać nagromadzony kurz,</li> <li>• kontrola poprawności działania zaworu poprzez przeprowadzanie dwóch prób zamknięcia zaworu: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sygnałem wygenerowanym przez System (detektor, moduł sterujący)</li> </ul> </li> </ul>	Co 3 miesiące, minimum raz na 6 miesięcy

		▪ ręcznie za pomocą przycisku	
9.	Hydrant wewnętrzny wnąkowy z wężem półsztywnym	• badanie wydajności hydrantów	1 raz w roku
		• badanie ciśnieniowe węży hydrantowych	Raz na 5 lat
10.	Zestaw pompowy typu ZHUSV 5.4.3. VFD	• wizualna kontrola stanu urządzeń i komunikatów na wyświetlaczu	codziennie
		• serwis producenta	Co kwartał i 1 raz w roku
11.	Wodomierz skrzydełkowy na by-passie przy zestawie pompowym	• po upływie okresu legalizacyjnego lub przy nieprawidłowych wskazaniach należy poddać wodomierz przeglądowi lub remontowi, • w przypadku zatrzymania wodomierza – sprawdzenie i oczyszczenie wirnika wodomierza	Częstotliwość wg opisu „czynności serwisowe”
12.	Zawór elektromagnetyczny EV220B 32-50 Dn50	• sprawdzenie poprawności działania zaworu	Przy każdym przeglądzie instalacji ppoż.
13.	Zawór antysakażeniowy BA BM	• weryfikacja poprawności działania przez osoby wykwalifikowane w tym zakresie	1 raz w roku
		• czyszczenie zaworu	1 raz w roku lub przy stanach nienormalnych
14.	Pompy obiegowe MAGNA i ALPHA	• kontrola wizualna pracy pompy	1 raz w miesiącu
15.	Kłapy przeciwpożarowe	• sprawdzenie wizualne stanu okablowania siłownika i wyłączników krańcowych, • sprawdzić czystość kłap w razie potrzeby oczyścić • sprawdzić stan przegrody i uszczelnień, • przeprowadzić kontrolę poprawności działania kłapy (próba otwarcia i zamknięcia)	Co 6 miesięcy
16.	Kompaktowe centrale rekuperacyjne KCX 1200	• kontrola stanu łożysk wirnika wentylatora (wirnik powinien swobodnie obracać się wokół własnej osi - bez bić i stuków), • oczyszczenie powierzchni lamel wymiennika z kurzu i brudu, (jeżeli widać zabrudzenie), • wyczyścić tacę na skropliny (ciepła woda wraz z detergentem do usunięcia zacieków kamiennych), • sprawdzenie drożności instalacji odprowadzenia skroplin, • wymiana filtrów	Co 3 miesiące
17.	System klimatyzacji	• czyszczenie jednostek wewnętrznych, • sprawdzanie i ewentualne czyszczenie w razie potrzeby filtrów powietrza, czyszczenie filtrów zgodnie z instrukcją Producenta, • sprawdzenie drożności przewodów odprowadzających skropliny	Raz na dwa tygodnie lub częściej
		• sprawdzenie ogólnego stanu technicznego pod względem mocowań, korozji jak i uszkodzeń mechanicznych, • sprawdzenie poprawności działania połączeń elektrycznych, • kontrola prądów pobieranych przez urządzenia i instalacji elektrycznej zasilającej i sterowniczej, • kontrola ciśnienia gazu w urządzeniu, • oczyszczanie lamel jednostek zewnętrznych (skraplaczy) systemów klimatyzacji i chłodniczych, w tym pomp ciepła,	Co 6 miesięcy

mgr inż. Katarzyna Sowa  
 uprawnienia budowlane do kierowania robotami  
 budowlanymi bez ograniczeń w specjalności  
 instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń  
 cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych  
 i kanalizacyjnych  
 nr ewid. ZAP/0211/WBS/15