

# **INSTRUKCJA**

## **UŻYTKOWANIA OBIEKTU**

**„Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku biurowego usytu-  
owanego na działkach nr 6/159, 6/163, 6/160, 6/161, 6/162, 6/81,  
6/332, położonego przy ul. Olszewskiego 6 w Kielcach dla potrzeb  
Inkubatora Technologicznego Kieleckiego Parku Technologicznego  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”**

Kielce 30.09.2011r.



## Wstęp

1. Użytkownik jest zobowiązany do użytkowania obiektu i jego części zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami zawartymi w DTR urządzeń i instalacji, wymaganiami wynikającymi z przepisów sanitarno-higienicznych dla obiektów użyteczności publicznej oraz utrzymywania w należytym stanie technicznym i estetycznym.
2. Obiekt jako całość oraz każde pomieszczenie z osobna powinno być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.
3. Nie wolno ingerować w konstrukcję obiektu jak również w jego instalacje bez zgody Wykonawcy – DORBUD S.A.
4. Na bieżąco należy czyścić oraz konserwować elementy budynku, które ze względu na specyfikę obiektu ulegają przyspieszonemu zużyciu w przypadku braku konserwacji.
5. Co najmniej raz w roku należy poddać kontroli stan techniczny:
  - elementów budynku i instalacji narażonych na działanie szkodliwych wpływów atmosferycznych i działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
  - instalacji i urządzeń służących prawidłowemu funkcjonowaniu obiektu;
  - instalacji wentylacyjnych mechanicznej i klimatyzacji;
6. Raz na 5 lat obiekt powinien być poddany przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia kontroli:
  - stanu sprawności technicznej i użytkowej;
  - estetyki obiektu oraz jego otoczenia;
  - instalacji elektrycznej i odgromowej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń;
  - odporności izolacji przewodów;
  - uziemień instalacji i urządzeń;
7. Przez cały okres istnienia obiektu należy przechowywać:
  - dokumentację budowy;
  - dokumentację powykonawczą;
  - opracowania projektowe i dokumentację techniczną robót budowlanych wykonywanych na obiekcie podczas jego użytkowania;
  - dokumenty i decyzje dotyczące obiektu;
  - instrukcje obsługi i eksploatacji instalacji i urządzeń związanych z obiektem;
  - Karty Obsługi Urządzeń z odnotowanymi przeglądami i naprawami wykonywanymi przez przeszkolonych pracowników (autoryzowanych serwisantów). Potwierdzające częstotliwość oraz zakres wykonanych czynności.
8. Użytkownik jest zobowiązany do prowadzenia książki obiektu budowlanego, stanowiącej dokument przeznaczony do wpisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu.
9. Wszystkie protokoły z kontroli obiektu, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego powinny być przechowywane i dołączone do książki obiektu.

CLUP

10. Po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu lub jego części, należy niezwłocznie przystąpić do usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności: katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym.
11. Użytkownik powinien zawrzeć umowy na konserwację urządzeń z wyspecjalizowanymi firmami i przeprowadzać okresowe kontrole techniczne urządzeń (zgodnie z zaleceniami producentów).
12. Urządzenia zainstalowane na obiekcie, powinny być użytkowane zgodnie z instrukcjami obsługi.
13. Wszelkie naprawy i remonty bieżące, powinny przeprowadzać wyłącznie wyspecjalizowane firmy lub też osoby posiadające niezbędną wiedzę oraz uprawnienia branżowe, wymagane zgodnie z przepisami BHP.
14. Temperatura w ciągu całego roku i to niezależnie od tego czy pomieszczenia aktualnie są wykorzystywane czy też nie, winna kształtować się w przedziale  $(20 \pm 4)^{\circ}\text{C}$ , a w żadnym razie nie spadać poniżej  $15^{\circ}\text{C}$ , natomiast wilgotność względna nie może być mniejsza niż 45 %, a w żadnym razie nie wzrastać powyżej 65%.  
Posadzki powinny być eksploatowane zgodnie z instrukcjami użytkowania.  
Do czyszczenia wszystkich powierzchni nie należy używać ostrych przyrządów.
15. Posadzki z gresów można myć i konserwować za pomocą ogólnie dostępnych na rynku środków do tego typu posadzek.  
Ze względu na zamontowane drzwi drewniane w schronie podłogi gresowe należy zmywać za pomocą wilgotnej ścierki, oraz ogólnodostępnych środków.  
**UWAGA: Użycie większej ilości wody może uszkodzić elementy stolarki drzwiowej.**
16. Posadzkę z Granitu Strzegom należy czyścić miękką szmatką przy użyciu niewielkiej ilości wody z delikatnymi detergentami, dla uzyskania lepszego efektu estetycznego zaleca się używanie specjalistycznych środków i past.
17. Elementy ze stali nierdzewnej – balustrady, ławki, kosze na śmieci, elementy wykończeniowe wind – należy czyścić i polerować miękką szmatką jedynie przy użyciu preparatów przeznaczonych do czyszczenia tego typu powierzchni, np. Eloxal firmy KIEHL, preparatami do konserwacji stali firmy Wurth, lub innymi specjalistycznymi środkami przeznaczonymi do czyszczenia i konserwacji powierzchni ze stali nierdzewnej.  
  
UWAGA: Zabrania się używania ogólnodostępnych detergentów do mycia nierdzewnych elementów, w szczególności nierdzewnych elementów wystroju wind, ponieważ nawet ich niewielka ilość może spowodować nieodwracalne przebarwienia i plamy na stali.
18. Obiekt powinien być odpowiednio wentylowany. Szczególną uwagę należy zwrócić na sanitariaty i pomieszczenia techniczne.

19. Poruszanie się po pokryciu dachowym jest dopuszczalne jedynie dla osób uprawnionych (kominiarz, konserwator).
20. Ze względu na kształt dachu budynku należy ręcznie usuwać na bieżąco śnieg, jeżeli jego grubość przekracza 20 cm. Należy zawsze pozostawiać na pości warstwę śniegu około 5-10 cm, aby łopaty i szufle używane do usuwania nadmiaru śniegu nie spowodowały uszkodzeń pokrycia. Nie należy odbijać zlodowaciałego śniegu, ponieważ grozi to uszkodzeniem pokrycia. Podczas wykonywania tych prac należy przestrzegać przepisów BHP oraz stosować zabezpieczenia przed upadkiem z wysokości.
21. Szczególną uwagę należy zwrócić na znajdującą się na dachu instalację odgromową umieszczoną na podstawkach na wysokości ok. 5 cm nad powierzchnią dachu.
22. Podczas oczyszczania ze śniegu chodników, podjazdu należy zwrócić uwagę, aby stosowane do tego celu sprzęt i maszyny posiadały gumowe zakończenia, aby uderzeniem części metalowych nie uszkadzać kostki granitowej i krawężników.
23. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drzwi wejściowych do budynku należy usuwać z ich okolic nadmiar śniegu, brudu i innych zanieczyszczeń.
24. Należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa p.poż., dbać o sprzęt gaśniczy, dokonywać jego systematycznych przeglądów oraz zwracać uwagę na nie tarasowanie dróg ewakuacyjnych i ppoż.
25. **Dźwig osobowy Schindler 5300, powinny pozostawać pod opieką specjalistycznej firmy Schindler Polska Sp. z o.o.,** oraz być użytkowany zgodnie z przekazaną dokumentacją powykonawczą. Warunkiem uzyskania 48 miesięcznego okresu gwarancyjnego jest podpisanie umowy konserwacji pomiędzy firmą Schindler Polska a Użytkownikiem urządzenia. W innym przypadku okres gwarancji wynosi 12 miesięcy. Wcześniejsze rozwiązanie umowy konserwacji spowoduje wygaśnięcie dodatkowej gwarancji.

Serwis gwarancyjny i odpłatną konserwację urządzeń świadczy:

**Schindler Polska Sp. z o.o.,**  
02-676 Warszawa, ul. Postępu 12a,  
tel. 22 33 61 100;  
Jarosław Dubiel, tel. 604 236 145

26. Platforma schodowa dla niepełnosprawnych typu 100T, powinny pozostać pod opieką specjalistycznej firmy PROLIFT Sp. z o.o., oraz być użytkowany zgodnie z przekazaną dokumentacją powykonawczą. Warunkiem uzyskania 48 miesięcznego okresu gwarancyjnego jest podpisanie umowy konserwacji pomiędzy firmą PROLIFT a Użytkownikiem urządzenia. W innym przypadku okres gwarancji wynosi 12 miesięcy. Wcześniejsze rozwiązanie umowy konserwacji spowoduje wygaśnięcie dodatkowej gwarancji.

Serwis gwarancyjny i odpłatną konserwację urządzeń świadczy:  
**PROLIFT Sp. z o.o.,**  
60-536 Poznań, ul. Kościelna 21,  
tel. 61 845 59 00;  
Krzysztof Sawala, tel. 601 162 504

## WYTYCZNE DOTYCZĄCE WŁAŚCIWEJ KONSERWACJI WYKŁADZIN DYWANOWYCH

Prawidłowa pielęgnacja wykładzin oznacza dłuższy okres jej użytkowania oraz niski koszt jej eksploatacji.

Najważniejsze jest regularne odkurzanie. Do codziennej pielęgnacji wykładziny o strukturze pętelkowej należy stosować odkurzacz z wąską końcówką bez szczotek.

Codziennie odkurzanie zapobiega wniknięciu brudu głęboko w runo wykładziny.

Zalecane techniki odkurzania i częstość ich stosowania:

1. Odkurzanie na sucho - Dodatkowe odkurzanie proszkowe zalecane jest na powierzchniach gdzie natężenie ruchu jest wysokie np. korytarze, recepcje. Specjalny suchy proszek używany jest do miejscowego czyszczenia zabrudzonych powierzchni. Wykładzina jest posypywana proszkiem, wcieranym w runo. Po wchłonięciu brudu w proszek, należy go usunąć odkurzaczem. Inną zaletą tej metody czyszczenia jest fakt, że miejsce, które było czyszczone jest natychmiast gotowe do użytkowania.
2. Odkurzanie na mokro - W zależności od natężenia ruchu i stopnia zabrudzenia wykładziny zalecane średnio raz w roku. Odkurzanie na mokro skutecznie oczyszcza wykładzinę z brudu, przywracając jej oryginalne właściwości i wygląd. Przed zastosowaniem tej metody, wykładzinę należy odkurzyć.

Plamy należy zawsze usuwać natychmiast.

Sposób usuwania plam w zależności od substancji, która spowodowała zabrudzenie:

1. Kawa lub herbata: Oczyszczyć plamę natychmiast za pomocą szmatki bawełnianej i wody. Nie dopuścić do wyschnięcia plam.
2. Guma do żucia: Zmrozić bezbarwnym sprayem (specjalny produkt do włókien tekstylnych zapobiegający odbarwieniom) skruszyć młotkiem lub innym narzędziem i natychmiast odkurzyć. Oczyszczyć plamę środkiem czyszczącym.
3. Długopis: Delikatnie przemyć bawełnianą szmatką zamoczoną w alkoholu.
4. Mleko: Przemyć białą bawełnianą szmatką zamoczoną w środku czyszczącym lub alkoholu, a potem przemyć czystą wodą.
5. Coca-Cola: Natychmiast zmoczyć letnią wodą za pomocą białej bawełnianej szmatki a następnie przemyć.



## **WYTYCZNE DOTYCZĄCE WŁAŚCIWEJ KONSERWACJI PSADZKI Z PŁYTEK GRESOWYCH**

### **Informacje wstępne**

Okładziny z materiału ceramicznego są łatwe do czyszczenia i utrzymania higieny; dają się zmywać wodą i popularnymi, dostępnymi na rynku detergentami. Nie wymagają stosowania wosku ani polerowania. Nie zatrzymują też brudu, który może prowadzić do gromadzenia się na ich powierzchni bakterii i mikroorganizmów.

### **Mycie początkowe**

Polega na usunięciu pozostałości kleju i fug. Używa się do tego celu odpowiednio rozcieńczonych produktów o właściwościach kwasowych (zwykle w proporcjach 1 część kwasu do 5 części wody). Tak przygotowany roztwór należy nanieść na podłogę i pozostawić na niej od 30 do 60 minut, po czym usunąć za pomocą szczotki lub maszyny czyszczącej spłukać wodą.

### **Sprzątanie codzienne**

Polega na wytarciu powierzchni płytek zwilżoną szmatką w celu przywrócenia ich naturalnego blasku, można stosować specjalne detergenty do płytek dostępne w handlu.

### **Konserwacja okresowa**

Do wywabiania plam mocnych i intensywnych (kawa, herbata, wino, olej, rdza, tusz, soki) należy używać specjalnych detergentów-wywabiaczy plam: np. z serii Rubinet. Detergentu-wywabiacza używa się zgodnie z zaleceniami producenta, zazwyczaj bez rozcieńczania, nanosząc go bezpośrednio na plamę oraz całą powierzchnię poplamionej płytki i pozostawiając go tam aż do całkowitego wyschnięcia, następnie należy mokrą gąbką usunąć pozostałości, które wchłonęły brud. W przypadku powstania zacieków czynności należy powtórzyć.

## **WYTYCZNE DOTYCZĄCE WŁAŚCIWEJ KONSERWACJI POSADZKI PCV**

### **Pielęgnacja posadzek PCV.**

Posadzkę należy codziennie zmywać, odradzamy używanie odkurzaczy (twarda końcówka może porysować podłogę). Najlepsze są mopy akrylowe lub miotły z miękkim włosiem. Posadzkę najlepiej myć za pomocą automatu do mycia posadzek z wykorzystaniem miękkiego pada lub miękkiej szczotki, serwis do sprzątania bieżącego może być wyposażony w wózki z mopem.

Do mycia należy używać wody z niewielką ilością koncentratu do mycia zabezpieczonych a więc gładkich powierzchni. Tego rodzaju preparat, na bazie alkoholu, posiadają w swej ofercie wszyscy producenci profesjonalnej chemii.

Należy pamiętać, że 8 litrów rozrobionego płynu do mycia podłóg może służyć do odświeżenia maksymalnie 30 m<sup>2</sup> posadzki. Przemycanie niewielką ilością wody

większych powierzchni przyczynia się do osadzania kamienia wodnego, który wraz z rozmażanym brudem osadza się na podłodze tworząc brzydkie smugi

Nie należy używać agresywnych środków czyszczących do mycia podłóg PCV!

Po pewnym czasie, w zależności od potrzeb, można spolerować posadzkę, by odtworzyć piękny połysk. Stosuje się do tego odpowiedni preparat który aplikuje się na polerowaną podłogę (polerka 400 obrotów). Prace takie powinna wykonywać specjalistyczna firma.

Należy stosować profesjonalne wycieraczki dywanowe wewnątrz a szczotkowe na zewnątrz obiektu!

Maty takie charakteryzują się dużą zdolnością zatrzymywania większości zabrudzeń wnoszonych „na butach”, szczególnie piasku, który rysuje podłogi.

## INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA ŚLUSARKI ALUMINIOWEJ ORAZ STALOWEJ P.POŻ

Sposób użytkowania i konserwacji okien i drzwi są na ogół znane. Dokładając należytej staranności i troski o prawidłowe funkcjonowanie elementów, przypominamy Użytkownikom, że obsługa okien dokonywana może być wyłącznie za pomocą klamek i tak:

- |                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| - klamka w pozycji pionowo w dół  | -okno zamknięte        |
| - klamka w pozycji 45°            | - okno rozszczelnienie |
| - klamka w pozycji poziomo w bok  | -okno otwarte          |
| - klamka w pozycji pionowo w górę | -okno uchylone         |

Istotną zasadą jest, aby funkcje skrzydeł okiennych, realizowane były z pozycji podstawowej tj. z pozycji „okno zamknięte”. Zabrania się przekręcania klamki przy otwartym lub uchylonym oknie.

**UWAGA:** Ze względu na zapewnienie właściwego funkcjonowania wentylacji mechanicznej, klimatyzacji nie wolno otwierać okien.

Aby zachować funkcyjność i zdolność użytkową okna przez dłuższy okres, należy raz w roku przeprowadzić regularnie następujące prace konserwacyjne:

- przed zimą, okucia powinny być oczyszczone i naoliwione
- należy sprawdzić dokręcenie wkrętów mocujących okucia sprawdzić współpracę ruchomych elementów,
- należy wyregulować okucia,
- skontrolować uszczelki i ewentualnie wymienić uszkodzone, po umyciu okien uszczelki przesmarować środkiem natłuszczającym (np. wazeliną)
- skontrolować otwory do odprowadzenia wody i w razie potrzeby wyczyścić
- skontrolować stan powierzchni zewnętrznych profili. W przypadku zabrudzenia należy ją wyczyścić. Profile mają gładką powierzchnię, dają się łatwo czyścić i pielęgnować. Ogólne zabrudzenia przez kurz, deszcz można usunąć dostępnymi w handlu środkami czyszczącymi i ciepłą wodą. Zabrudzenia które trudno zmyć tradycyjnymi środkami, usunąć środkiem myjąco – konserwującym do pow. malowanych proszkowo i PCV, tj. obojętnych chemicznie.

Przy użytkowaniu elementów zwracać należy na niżej wymienione obszary zagrożenia i niebezpieczeństwa:

- niebezpieczeństwo zatrzaśnięcia
- Przy użytkowaniu okien, drzwi, zwracać należy uwagę na niebezpieczeństwo przytrzaśnięcia pomiędzy skrzydłem a ramą
- niebezpieczeństwo wypadnięcia
- Otwarte elementy stwarzają zagrożenie wypadnięcia. Nie należy zostawiać otwartych elementów.
- spadnięcia przedmiotów spowodowane zamykającymi się elementami.
- Otwarte skrzydła mogą pod wpływem przeciągów gwałtownie zamykać się i powodować strącanie przedmiotów.

W celu uniknięcia uszkodzeń elementów okien i drzwi, zwracać należy uwagę na następujące wskazówki.

- Nie obciążać dodatkowo ram i klamek poprzez np. mocowanie krat, żaluzji itp. Dodatkowe obciążenia mogą spowodować odkształcenia ram elementów i zerwanie klamek
- Używać klamek tylko w kierunku ich obrotu i funkcji i nie do obrotu niezgodnego z przeznaczeniem. Dodatkowe nieprzewidziane obciążenie może prowadzić do trwałych uszkodzeń.
- Nie pozostawiać elementów skrzydeł z narażeniem na uderzenie o mur. Element skrzydła może pod wpływem przeciągu otworzyć się i w wyniku uderzenia ulec uszkodzeniu.
- Nie zatrzaśkiwać żadnych przedmiotów pomiędzy ramą a skrzydłem. Może to prowadzić do trwałych odkształceń elementów ram.
- Skrzydła drzwi dwuskrzydłowych nie należy otwierać jednocześnie. Obciążenia dodatkowe mogą prowadzić do trwałych odkształceń elementów ram i uszkodzenia elementów zamka
- Nie ryglować okuć przy otwartym skrzydle. Ryglowanie przy otwartym skrzydle, prowadzi do uszkodzenia elementów okuć i profili.
- Nie stosować dodatkowo do uszczelniania okien taśm metalowych (nie istnieje taka potrzeba)
- Nie mocować bezpośrednio do elementów stolarki wszelkiego rodzaju krat zabezpieczających oraz żaluzji
- Nie obijać skrzydeł drzwiowych blachą lub innymi materiałami zabezpieczającymi
- Okucia należy chronić przed zanieczyszczeniami i zamalowaniem.

### Mycie szkła

- Szkło należy myć detergentami. Zabrudzenia w postaci tłustych plam usuwać za pomocą amoniaku lub acetonu. Należy jednak uważać, by substancje te nie stykały się z ramami i uszczelnieniami
- Szkło znajdujące się w środowisku o dużym natężeniu ruchu samochodowego (wysokie stężenie spalin i kurzu) należy często czyścić, celem zapobieżenia akumulacji kurzu i substancji żrących.
- W przypadku zabrudzeń w postaci zacieków lub plam trudnych do usunięcia za pomocą zwykłych detergentów należy stosować roztwór tlenku ceru i wody w proporcji 50-160 g/litr wody. Ścierką nasączoną roztworem delikatnie zmyć pow. szkła. Czynność można w razie potrzeby powtórzyć. Powierzchnie szkła spłukać wodą i osuszyć.
- Nie należy stosować proszków mogących rysować powierzchnię szkła.
- Podczas mycia szyb nie wolno używać ostrych narzędzi.



- Nie wolno myć szyb bardzo nagrzaných, ponieważ grozi to pęknięciem szyby.

**Uwaga: zabrania się podczas mycia okien wchodzenia na obróbki blacharskie (parapety zewnętrzne) i parapety wewnętrzne. Mycie wysokich okien należy wykonywać z drabinek aluminiowych rozstawnych!**

Serwis gwarancyjny oraz odpłatną konserwację okien i drzwi aluminiowych świadczy:

**DORBUD Produkcja Sp. z o.o.**  
25-563 Kielce, ul. Zagnańska 153  
tel. 41 330-30-30, fax. 41 330-30-30 wew. 251.  
Dariusz Jass, tel. 661 991 781

Serwis gwarancyjny oraz odpłatną konserwację drzwi stalowych / ppoż. świadczy:

**FUTURE**  
26-050 Zagnańsk, Tumlin - Dąbrówka 10  
tel. 41 366 46 52  
Robert Golberdt, tel. 502 364 445

## **INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA ORAZ KONSERWACJI INSTALACJI SANITARNYCH**

### **Instalacja kanalizacyjna**

Instalacja jest prosta w obsłudze i nie wymaga zbytniej pieczołowitości. Szereg jej elementów może jednak ulec uszkodzeniu w skutek braku uwagi lub niezręczności użytkowników. Uderzenie ciężkim przedmiotem może uszkodzić przewody kanalizacyjne wykonane z PCW.

Wrzucenie dużych odpadków do umywalek, pisuarów lub misek ustępowych, powoduje zapychanie przewodów. Oczyszczenie zapchanej instalacji kanalizacyjnej wymaga wówczas szeregu kłopotliwych i nieprzyjemnych zabiegów ze strony konserwatora. Należy zatem okresowo odkręcać i czyścić syfony umywalek i syfony pisuarów. Odprowadzanie stężonych kwasów przez instalację kanalizacyjną jest zabronione, gdyż działają one na nią szkodliwie.

Nie wolno wykonywać - pod rygorem utraty gwarancji:

- samowolnych przeróbek i rozbudowy instalacji bez zgody Autora Projektu,
- wylewania popłuczyn po robotach budowlanych (cementy, gipsy, kleje) do kanalizacji

### **Instalacja centralnego ogrzewania oraz ciepła technologicznego**

Instalacja centralnego ogrzewania oraz ciepła technologicznego obejmuje odcinki rur od pionów, poziomów do poszczególnych grzejników oraz klimakonwektorów w poszczególnych pomieszczeniach. Każdy grzejnik oraz klimakonwektor zaopatrzony jest w zawór regulacyjny z głowicą termostatyczną a klimakonwektor w ścienny sterownik V30. Grzejnikowe zawory regulacyjne z głowicami termostatycznymi umożliwiają regulację ilości oddawanego ciepła przez grzejnik w funkcji temperatury wewnętrznej w danym pomieszczeniu. Zakres regulacji temperatur jest zależny od parametrów w źródle ciepła i może wynosić w przybliżeniu od 6°C do 22°C dla grzejni-

ków oraz od 15°C do 30°C dla klimakonwektorów. Jest to zakres temperatur teoretyczny przy zachowaniu temperatur w pomieszczeniach sąsiednich 20°C.

Kolejnym ograniczeniem eksploatacyjnym jest konieczność utrzymywania minimalnej temperatury dyżurnej w pomieszczeniach na poziomie 16°C.

Każdy grzejnik zaopatrzony jest w zawór odpowietrzający, który należy w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania odkręcić i odpowietrzyć grzejnik.

W trakcie użytkowania pomieszczeń należy przestrzegać następujących zasad pod rygorem utraty gwarancji:

- nie wolno dokonywać samowolnych przeróbek i rozbudowy instalacji bez zgody Autora Projektu i Wykonawcy
- wykonanie odłączenia lub podłączenia grzejnika może wykonać tylko wykonawca posiadający odpowiednie uprawnienia,
- w przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek nieszczelności w instalacji należy natychmiast zamknąć zawory odcinające w pomieszczeniu i powiadomić konserwatora budynku,
- w przypadku dłuższej nieobecności nastawić zawory termostatyczne tak aby temperatura w pomieszczeniach utrzymywana była na poziomie min. 16°C.

Użytkownik traci prawo gwarancji oraz ponosi koszty naprawy w przypadku:

- dokonania samowolnych przeróbek i rozbudowy rurociągów i podłączeń grzejników,
- zamiany grzejników na inny typ bez zgody Autora Projektu i Wykonawcy

## **Wężel cieplny**

### **Obsługa wymiennika**

Prace z instalacją, regulacją i naprawą należy powierzyć pracownikom posiadającym uprawnienia do obsługi kotłowni gazowej.

### **Uruchamianie wymiennika**

Przed uruchomieniem wymiennika należy sprawdzić:

- \* poprawność działania instalacji elektrycznej,
- \* stan otwarcia zaworów wodnych,
- \* wysokość ciśnienia wody w instalacji.

Po każdym dopełnieniu lub nowym napełnieniu instalacji ciśnienie należy nastawić na 2 bary. Ciśnienie w instalacji przy uruchomionym wymienniku nie może być większe niż 2,5 bar.

Po załączeniu włącznika głównego wszystkie czynności związane z pracą wymiennika odbywają się automatycznie i bezobsługowo.

W przypadku wyłączenia wymiennika z pracy z powodu awarii należy przed ponownym uruchomieniem sprawdzić i usunąć awarię posługując się instrukcją obsługi wymiennika w przypadku wątpliwości skontaktować się z uprawnionym serwisem

**Wyłączenie części technologicznej wymiennika w odniesieniu do ogrzewania c.t. (poza sezonem grzewczym)**

- \* Wyłączyć pompy obiegu c.t.,
- \* Zamknąć dopływ czynnika grzewczego na zasilaniu instalacji,
- \* Zamknąć odpływ wody grzewczej na powrocie z instalacji c.t..

**Wyłączenie pomp**

Wyłączyć zasilanie energii elektrycznej wyłącznikiem głównym (przy szafie sterowniczej)

Zamknąć zawory na przewodach doprowadzających wodę do pomp.

W przypadku wyłączenia pomp na dłuższy czas w okresie grzewczym (ujemnych temperatur) należy opróżnić instalację i wymiennik z wody.

**Nie dopuszcza się dokonywania przez osobę nieuprawnioną zmian w obrębie:**

- \* wymiennika i naczyń przeponowych,
- \* instalacji elektrycznej,
- \* układu wentylacji.

**Zabrania się:**

- \* zamykania oraz zasłaniania otworów wentylacyjnych nawiewnych i wyciągowych,
- \* składowania w pomieszczeniu wężła materiałów łatwopalnych,
- \* zastawiania dostępu do wymiennika i urządzeń technologicznych,
- \* pobierania wody grzewczej z instalacji c.t.

**Zabezpieczenie p. poż.**

Poza pomieszczeniem wężła znajduje się główny wyłącznik prądu.

Węzeł wyposażona jest w gaśnicę proszkową.

**Zabezpieczenie B.H.P.**

W pomieszczeniu wężła ciepłego należy utrzymywać czystość i porządek, nie przechowywać materiałów i przedmiotów łatwopalnych. Użytkownik ma zapewnić sprawne i skuteczne działanie wentylacji nawiewno-wywiewnej.

Urządzenia w węźle ciepłym przy pomocy grupy serwisowej należy utrzymać w pełnej sprawności technicznej.

## **Kotłownia**

### **Obsługa kotłowni**

Prace z instalacją, regulacją i naprawą należy powierzyć pracownikom posiadającym uprawnienia do obsługi kotłowni gazowej.

### **Uruchamianie kotłów**

Przed uruchomieniem kotłowni należy sprawdzić:

- \* poprawność działania instalacji elektrycznej,
- \* stan otwarcia zaworów wodnych i gazowych,
- \* wysokość ciśnienia wody w instalacji.

Po każdym dopełnieniu lub nowym napełnieniu instalacji ciśnienie należy nastawić na 2 bary. Ciśnienie w instalacji przy uruchomionym kotle nie może być większe niż 2,5 bar.

Po załączeniu włącznika głównego i ustawieniu rodzaju pracy na sterownikach wszystkie czynności związane z pracą kotłowni odbywają się automatycznie i bezobsługowo.

W przypadku wyłączenia kotłowni z pracy z powodu awarii należy przed ponownym jej uruchomieniem sprawdzić i usunąć awarię posługując się instrukcją obsługi kotłów grzewczych Viessmann i sterownika lub w przypadku wątpliwości skontaktować się z uprawnionym serwisem

### **Wyłączenie części technologicznej kotłowni w odniesieniu do ogrzewania c.o.** **(poza sezonem grzewczym)**

- \* Wyłączyć pompy obiegu c.o.,
- \* Zamknąć dopływ czynnika grzewczego na zasilaniu instalacji,
- \* Zamknąć odpływ wody grzewczej na powrocie z instalacji c.o..

### **Wyłączenie kotłowni**

Wyłączyć zasilanie energii elektrycznej wyłącznikiem głównym (przy szafie sterowniczej)

Zamknąć zawory na przewodach doprowadzających gaz do kotłów.

W przypadku wyłączenia kotłowni na dłuższy czas w okresie grzewczym (ujemnych temperatur) należy opróżnić instalację i kotłownię z wody

**W przypadku wycieku gazu w zależności od stopnia stężenia rozróżniamy dwie reakcje Aktywnego systemu Bezpieczeństwa Instalacji Gazowej:**

**Próg kalibracji 10%**

Przekroczenie stężenia – wyciek gazu spowoduje zadziałanie sygnalizacji akustycznej i świetlnej na zewnątrz pomieszczenia (w pobliżu pomieszczeń ochrony zewnętrznej -wersja przeciwwybuchowa). Na konsoli sterowniczej pojawi się sygnalizacja informująca o zaistnieniu stanu awaryjnego.

Jeżeli nie będzie innej reakcji automatyki należy stwierdzić przyczynę i wykasować stan awaryjny.

**Próg kalibracji 20%**

Przekroczenie stężenia powyżej 10% spowoduje odcięcie dopływu gazu do urządzeń poprzez automatyczne zadziałanie elektrozaworu, oraz wyłączenie pracy kotłów.

**W tej sytuacji należy:**

- \* nie włączać lub nie wyłączać oświetlenia oraz innych przełączników elektrycznych,
- \* nie używać otwartego płomienia,
- \* po przewietrzeniu pomieszczenia kotłowni, zamknąć zawory odcinające dopływ gazu do kotłów,
- \* wezwać osobę uprawnioną w celu usunięcia nieszczelności.

**Nie dopuszcza się dokonywania przez osobę nieuprawnioną zmian w obrębie:**

- \* kotła i naczyń przeponowych,
- \* instalacji gazowej,
- \* układu odprowadzenia spalin,
- \* układu wentylacji.

**Zabrania się:**

- \* zamykania oraz zasłaniania otworów wentylacyjnych nawiewnych i wyciągowych,
- \* składowania w pomieszczeniu kotłowni materiałów łatwopalnych,
- \* zastawiania dostępu do kotła i urządzeń technologicznych,
- \* pobierania wody grzewczej z instalacji c.o.

**Zabezpieczenie p. poż.**

Poza pomieszczeniem kotłowni znajduje się główny wyłącznik prądu.

Kotłownia wyposażona jest w gaśnicę proszkową.



### **Zabezpieczenie B.H.P.**

W kotłowni należy utrzymywać czystość i porządek, nie przechowywać materiałów i przedmiotów łatwopalnych. Użytkownik ma zapewnić sprawne i skuteczne działanie wentylacji nawiewno-wywiewnej. Przewody spalinowe powinny być czyszczone dwa razy w roku, a wentylacyjne raz w roku.

Urządzenia w kotłowni przy pomocy grupy serwisowej należy utrzymać w pełnej sprawności technicznej.

### **Kolektory słoneczne**

#### **Obsługa kolektorów słonecznych**

Prace z instalacją, regulacją i naprawą należy powierzyć pracownikom posiadającym uprawnienia do obsługi kolektorów słonecznych.

#### **Uruchomienie kolektorów słonecznych**

Przed uruchomieniem kolektorów słonecznych należy sprawdzić:

- \* sprawność poprawności montażu wszystkich elementów instalacji,
- \* przepłukać instalację,
- \* przeprowadzić próbę ciśnieniową instalacji,
- \* napełnić instalację czynnikiem solarnym

#### **Odpowietrzenie instalacji kolektorów**

Do napełnienia i odpowietrzenia instalacji zaleca się stosowanie instalacji napełniająco – odpowietrzającej. W przypadku zastosowania w instalacji automatycznego zaworu odpowietrzającego należy, po odpowietrzeniu, zamknąć znajdujący się przed nim zawór odcinający.

### **Zabezpieczenie przed mrozem**

Sprawdzić odporność na zamarzanie płynu solarnego za pomocą refraktometru. W razie spadku odporności płynu na zamarzanie do temperatury wyżej – 20°C należy go wymienić i ponownie odpowietrzyć cały układ.

Należy kontrolować ciśnienie robocze w instalacji solarnej. Po okresie rozruchu jakiegokolwiek spadek ciśnienia jest niedozwolony.

### **Mycie kolektorów**

W razie potrzeby można myć kolektory wodą z dodatkiem łagodnych detergentów (mydło, płyn do naczyń) po czym spłukać obficie bieżącą wodą.

**UWAGA :** warunkiem gwarancji jest zapewnienie konserwacji instalacji i urządzeń przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje i uprawnienia.

Serwis gwarancyjny i odpłatną konserwację w zakresie w/w instalacji świadczy:

**„INSAN PLUS”**  
25-415 Kielce, ul. Górna 20,  
Kamil Calicki, tel. 502 398 477

## **INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA ORAZ KONSERWACJI INSTALACJI WENTYLACJI MECHANICZNEJ, KLIMATYZACJI oraz WODY LODOWEJ**

### **Instalacja wentylacji**

Centralę wentylacyjną należy użytkować zgodnie z instrukcją obsługi i eksploatacji załączoną w dokumentach odbiorowych.

W szczególności należy zapewnić:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - Sprawdzenie wentylatora                | - raz w tygodniu    |
| - Sprawdzenie pasków                     | - raz w tygodniu    |
| - Sprawdzenie amortyzatorów sprężynowych | - raz w miesiącu    |
| - Sprawdzenie filtrów                    | - raz w miesiącu    |
| - Sprawdzenie czujek oporu filtrów       | - raz w miesiącu    |
| - Sprawdzenie wymienników ciepła         | - raz na pół roku   |
| - Sprawdzenie automatyki centrali        | - raz na 3 miesiące |
| - Sprawdzenie systemu czystości centrali | - raz w tygodniu    |
| - Sprawdzenie termostatów                | - raz w tygodniu    |

W przypadku wystąpienia awarii należy:

1. Brak dopływu/wypływu powietrza w pomieszczeniu  
Sprawdzić czy są załączone wentylatory, czy nie jest zerwany pasek wentylatora, zabrudzone filtry oraz działanie czujnika przeciwwzamrozeniowego. Zgodnie ze stwierdzonym stanem usunąć niesprawność, w przypadku uszkodzenia czujników elektronicznych lub siłowników zaworu nagrzewnicy wezwać serwis.
2. Nie można utrzymać wymaganej temperatury w pomieszczeniu  
Sprawdzić niesprawności wymienione powyżej oraz działanie czujnika temperatury powietrza nawiewanego. Usunąć stwierdzoną niesprawność, w przypadku uszkodzenia czujnika lub siłownika zaworu regulacji przepływu czynnika grzejącego wezwać serwis. Należy sprawdzić parametry medium – woda gorąca. W przypadku niesprawności wezwać serwis.
3. Instalacja wytwarza nadmierny hałas  
Sprawdzić stan łożysk silników wentylatorów. Wezwać serwis do usunięcia awarii.
4. Instalacja nie daje się załączyć.  
Sprawdzić stan bezpieczników w szafce zasilająco – sterującej, zasilanie w energię elektryczną. Zapewnić dopływ energii elektrycznej do szafki zasilająco – sterującej. Sprawdzić również stany awarii – jeśli występują zresetować

układ i sprawdzić czy można uruchomić instalację. Przy dalszym braku działania i niesprawności sterowników wezwać serwis.

Centrale wentylacyjne należy eksploatować i konserwować zgodnie z wytycznymi producenta według załączonych instrukcji obsługi i DTR.

Osoby odpowiedzialne za obsługę centrali powinny zapoznać się z instrukcją eksploatacji i konserwacji przed rozpoczęciem czynności eksploatacyjno-konserwacyjnych. W przypadku braku personelu posiadającego określone umiejętności techniczne przeglądy bieżący centrali winien być dokonany przez Autoryzowany Serwis Swego.

Wszelkie uszkodzenia centrali lub jej części wynikające z nieprzestrzegania wytycznych zawartych w dokumentacji, nie będą podlegały naprawom gwarancyjnym.

Czynności obsługowe centrali winny być przeprowadzone wyłącznie przy niepracującym urządzeniu.

### **Instalacja wody lodowej.**

Agregat i skraplacz winien być serwisowany przez dostawcę tj.:

**KLIMA - THERM S.A**

**ul. Tarnowiecka 54, 04-174 Warszawa**

co 2000 godzin pracy, ale nie rzadziej niż co 6 m-cy od daty uruchomienia.

Nie przestrzeganie dat przeglądów gwarancyjnych grozi utratą gwarancji i uszkodzeniami urządzeń chłodniczych. Przeglądy są odpłatne.

Co 3 m-ce należy sprawdzić poziom i ciśnienie czynnika chłodniczego w instalacji freonowej.

Co 10 dni sprawdzić ciśnienie w instalacji wody lodowej nie należy używać instalacji wody lodowej poniżej +15st C.

**Uruchomienie urządzeń chłodniczych w temperaturach ujemnych grozi zniszczeniem urządzeń chłodniczych.**

Serwis gwarancyjny i odpłatną konserwację w zakresie instalacji wentylacji mechanicznej, klimatyzacji oraz wody lodowej świadczy:

**„KLIMAKO”**

**25-432 Kielce, ul. J.N. Jeziorańskiego 83/16,**

**fax. 41 332-55-72,**

**Wojciech Komendołowicz, tel. 604 980 962;**

## INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA ORAZ KONSERWACJI INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ I TELETECHNICZNEJ

### Dane ogólne

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje elektryczne:

- 1) Instalacja elektryczna
- 2) Instalacje odgromowa
- 3) Instalacja monitoringu CCTV
- 4) System sygnalizacji pożaru SAP
- 5) System sygnalizacji włamania i napadu SWiN
- 6) System kontroli dostępu (z wydzielonymi czytnikami rejestracji czasu pracy)

### Wymagania dla oświetlenia elektrycznego

Stan techniczny urządzeń oświetlenia elektrycznego powinien być kontrolowany i oceniany na podstawie wyników oględzin i przeglądów przeprowadzanych okresowo.

Kontrolę źródeł światła elektrycznego należy przeprowadzać co najmniej raz w miesiącu.

Brakujące i niesprawne źródła światła należy uzupełniać na bieżąco.

Podczas przeprowadzania oględzin urządzeń oświetlenia elektrycznego należy dokonać oceny stanu urządzeń i sprawdzić w szczególności:

- stan ubytku źródeł światła,
- stan napisów informacyjnych i ostrzegawczych oraz oznaczeń,
- stan czystości opraw i źródeł światła.

Nieprawidłowości dotyczące opraw i źródeł światła, stwierdzone w czasie oględzin, należy usunąć i w razie potrzeby wykonać zabiegi konserwacyjne.

Przeglądy urządzeń oświetlenia elektrycznego należy przeprowadzać obligatoryjnie 2 razy w ciągu roku. Przeglądy te powinny obejmować:

- szczegółowe oględziny,
- badania stanu technicznego i wartości użytkowej w zakresie ustalonym w przepisach szczególnych,
- sprawdzenie działania urządzeń sterowania,
- pomiary rezystancji izolacji,
- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej,
- sprawdzenie stanu osłon i zamocowania urządzeń oświetlenia elektrycznego,
- wymianę uszkodzonych źródeł światła, czynności konserwacyjne i naprawy zapewniające lepszą pracę urządzeń oświetlenia elektrycznego.

Wyniki przeglądów i zakres wykonywanych czynności konserwacyjno-remontowych należy odnotować w dokumentacji eksploatacyjnej. Wyniki pomiarów eksploatowanych urządzeń oświetlenia elektrycznego należy uznać za zadowalające, jeżeli:

- a) wartości rezystancji izolacji urządzeń są zgodne z wymaganiami określonymi w PN,
- b) spełnione są wymagania ochrony przeciwporażeniowej.

Remonty urządzeń oświetlenia elektrycznego powinny być przeprowadzane w przypadku stwierdzenia uszkodzeń zagrażających bezpieczeństwu użytkownika, obsługi lub otoczenia, a także pogorszenia stanu technicznego opraw.

### **Kontrola w czasie użytkowania**

Zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego, co najmniej raz na 5 lat, powinna być objęta okresową kontrolą połączoną z badaniami instalacja elektryczna.

Kontrola ta powinna obejmować przede wszystkim sprawdzenie między innymi następujących elementów:

#### **a/ w zakresie elementów zasilania instalacji:**

- przyłącza i złącza kablowego

#### **b/ w zakresie głównych elementów instalacji:**

- wyłącznika głównego,
- głównej tablicy rozdzielczej RNN,
- wewnętrznych linii zasilających,
- uziemień i przewodów ochronnych oraz połączeń wyrównawczych głównych i dodatkowych ( miejscowych ).

#### **c/ w zakresie stanu instalacji:**

- oświetlenia podstawowego,
- gniazd wtyczkowych,
- w pomieszczeniach administracyjnych i technicznych,

#### **d/ w zakresie instalacji odbiorczych w pomieszczeniach:**

- tablic,
- obwodów zasilających wypusty oświetleniowe,
- obwodów zasilających gniazda wtyczkowe,

#### **e/ w zakresie instalacji piorunochronnej:**

- części nadziemnej (zwody poziome i przewody odprowadzające ),
- ocena optyczna złącz kontrolnych.

Serwis gwarancyjny i odpłatną konserwację w zakresie instalacji elektrycznych świadczy:

„SANEL”

25-408 Kielce, Os. Na Stoku 28/22

Anna Ciepluch, tel. 501 449 057

Anna Czyżewska, tel. 604 086 266

### **Wymagania do prawidłowego działania systemu sygnalizacji pożaru SAP**

Warunkiem prawidłowego działania systemu sygnalizacji pożaru SAP jest dokonywanie konserwacji elementów systemu przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą stosowne uprawnienia. W okresie gwarancji i rękojmi użytkownik powinien podpisać umowę o konserwację systemu z firmą, która posiada odpowiednie uprawnienia do tego typu czynności (autoryzację lub przeszkolenie producenta systemu SAP).

#### **g/ w zakresie instalacji p.poż.:**

- badanie okresowe centrali przynajmniej dwa razy w roku,
- sprawdzenie stanu technicznego czujek dymu co 6 miesięcy,
- sprawdzenie stanu technicznego przycisków ROP co 6 miesięcy,
- sprawdzenie stanu technicznego sygnalizatorów co 6 miesięcy,
- sprawdzenie prawidłowej reakcji elementów sterowanych – klapy pożarowe na kanałach wentylacyjnych, drzwi ewakuacyjne, klapy dymowe.



Sprawdzenie elementów systemu odbywać się powinno poprzez symulację zadymienia dla czujek dymu oraz ręczne uruchomienie przycisków ROP.

Warunkiem prawidłowego działania systemu sygnalizacji pożaru SAP jest dokonywanie konserwacji elementów systemu przez wyspecjalizowaną firmę posiadającą stosowne uprawnienia. W okresie gwarancji i rękojmi użytkownik powinien podpisać umowę o konserwacji.

**W przypadku uszkodzenia instalacji elektrycznych niskoprądowych wezwać serwis firmy prowadzącej konserwację.**

**h/ w zakresie instalacji elektronicznego systemu bezpieczeństwa tj. Systemu Sygnalizacji Włamania i Napadu oraz Systemu Kontroli Dostępu:**

- sprawdzenie stanu technicznego czujek włamaniowych co 6 miesiące – poprzez zadziałanie,
  - sprawdzenie stanu technicznego kontaktronów przy drzwiach co 6 miesiące – poprzez zadziałanie,
  - sprawdzenie stanu technicznego sygnalizatorów co 6 miesiące – poprzez zadziałanie,
  - sprawdzenie przynajmniej raz w roku stanu naładowania baterii akumulatorów,
- W przypadku uszkodzenia instalacji elektrycznych niskoprądowych wezwać serwis:

**i/ w zakresie instalacji systemu monitoringu :**

- sprawdzenie stanu technicznego kamer zainstalowanych zarówno wewnątrz budynku , jak i na zewnątrz co 6 miesięcy ( na zewnątrz sprawdzenie zadziałania grzałek obudów i ewentualne czyszczenie szybek ),
- sprawdzenie stanu technicznego rejestratorów cyfrowych oraz ich parametrów – czas nagrywania , ustawienia parametrów nagrywania , czas odświeżania obrazu co 6 miesięcy.

Serwis gwarancyjny i odpłatną konserwację w zakresie instalacji teletechnicznych świadczy:

**PPTECH Przemysław Piątek**  
25-502 Kielce, ul. Planty 6/4  
Przemysław Piątek, tel. 606 938 242

### **Uwagi końcowe**

Wszelkich napraw instalacji elektrycznych mogą dokonywać wyłącznie osoby przeszkolone, posiadające odpowiednie uprawnienia. Osoby nie przeszkolone mogą tylko załączać i wyłączać zabezpieczenia w tablicy elektrycznej.

Co 3 miesiące należy sprawdzać styki łączeniowe w rozdzielniach i odbiornikach na listwach zaciskowych i w przypadku poluzowania dokręcić ponownie.

Wszelkie zmiany w układzie połączeń należy na bieżąco korygować w oznacznikach adresowych i wprowadzać do dokumentacji eksploatacyjnej.

**Pozostałe szczegółowe informacje zawarte są w przekazanych kartach gwarancyjnych.**

KIEROWNIK  
ZIAŁU PROMOCJI I ROZWOJU  
Jacek Lichosik

*[Handwritten signature]*