

INSTRUKCJA EKSPLOATACJI OBIEKTU

**Rozbudowa Samodzielnego Publicznego
Zakładu Opieki Zdrowotnej w Słupcy
położonego przy ulicy Traugutta 7, działka nr 335/7**

Inwestor:

Starostwo Powiatu Słpeckiego
ul. Poznańska 20; 62-400 Słupca

Poznań, grudzień 2019

INSTRUKCJA EKSPLOATACJI OBIEKTU

SPIS TREŚCI:

1.	Wstęp	
1.1	Informacja o inwestycji	2
1.2	Informacje ogólne o Instrukcji Eksploatacji Obiektu	3
1.3	Ogólne warunki użytkowania	5
2.	Rozdział 1	ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE
3.	Rozdział 2	INSTALACJE SANITARNE
4.	Rozdział 3	INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE

Załączniki:

1. Wzór protokołu serwisowego
2. Spis szczegółowy instrukcji serwisowych materiałów wbudowanych i urządzeń (Tom IV dokumentacji powykonawczej)
3. Karta gwarancyjna

1. Wstęp

1.1 Informacja o inwestycji

Inwestycja

Rozbudowa Samodzielnego Publicznego
Zakładu Opieki Zdrowotnej w Słupcy
położonego przy ulicy Traugutta 7, działka nr 335/7

Inwestor

Starostwo Powiatu Słpeckiego
ul. Poznańska 20; 62-400 Słupca

Generalny wykonawca

Konsorcjum:

Komputronik Biznes sp. z o.o.
ul. Wołczyńska 37, 60-003 Poznań

Infracon Sp. z o.o.
ul. Senatorska 22, 60-326 Poznań

Anchor PBW sp. z o.o.
ul. Zastawie III, 16-070 Choroszcz

Konsorcjum jest wykonawcą robót budowlanych, elektrycznych i instalacyjnych objętych Umową o Roboty Budowlane nr 180/2016 zawartą w dniu 20.10.2016 w Poznaniu.

Projektant

Architects&Co. Andrzej Chrzanowski i Partnerzy
ul. Canaletta 2.33, 51-650 Wrocław

Użytkownik – należy przez to rozumieć osobę lub inny podmiot, użytkujący budynek wraz z urządzeniami, które w trakcie korzystania i obsługi budynku mogą bezpośrednio wpływać na elementy konstrukcji, elementy wykończenia i zainstalowane urządzenia a także na parametry techniczno-użytkowe takie jak np.: temperatura i wilgotność powietrza.

1.2 Informacje ogólne o Instrukcji Eksploatacji Obiektu

Zasadniczym celem instrukcji jest zwrócenie uwagi na potrzebę racjonalnego użytkowania i starannej konserwacji obiektu.

Usterki, które zostaną ujawnione w okresie gwarancyjnym, Inwestor zgłasza Generalnemu Wykonawcy na piśmie, po uprzednim stwierdzeniu czy dana usterka nie została spowodowana przez niewłaściwą, niezgodną z instrukcją użytkowania i konserwacji obiektu eksploatację.

Wszystkie przeprowadzane przez Użytkownika:

- przeglądy serwisowe,
- przeglądy eksploatacyjne i okresowe
- przeglądy gwarancyjne,
- kontrole,
- naprawy,
- inne działania na elementach wykonanych przez Generalnego Wykonawcę

należy każdorazowo odnotować w protokole przeglądu serwisowego, (zał. nr 1 – wzór protokołu serwisowego wraz z wpisem do książki przeglądowo-serwisowej) a przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego w książce obiektu budowlanego.

Dokumentacja dotycząca użytkowania budynku powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku.

Zgłaszać w formie pisemnej do Generalnego Wykonawcy, należy również wszelkie wprowadzone zmiany w konstrukcję i instalacje obiektu.

Niniejsza instrukcja nie zwalnia Użytkownika z konieczności użytkowania obiektu zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami, sztuką budowlaną oraz zgodnie z ogólnymi wytycznymi dotyczącymi użytkowania obiektów oraz nie wyczerpuje wszystkich możliwych przypadków w zakresie użytkowania i konserwacji obiektu.

Szczegółowe informacje związane z serwisowaniem i konserwacją zestawione są w Instrukcjach serwisowania materiałów i urządzeń oraz warunkach gwarancji, będących tomem IV Dokumentacji Powykonawczej.

Częścią niniejszej instrukcji jest :

- Wzór protokołu serwisowego (zał. nr 1) wraz z wzorem książki przeglądowo - serwisowej

- Instrukcje serwisowe (zał. nr 2)

Załącznikiem do Instrukcji Eksploatacji Obiektu jest spis instrukcji serwisowych dla poszczególnych elementów, wchodzi one w skład Dokumentacji Powykonawczej (Tom IV). Instrukcje te zawierają informacje rozwijające bądź uzupełniające treści Instrukcji.

Wszelkie urządzenia i elementy budynku należy użytkować zgodnie z dokumentacjami technicznymi – ruchowymi lub instrukcjami obsługi producentów oraz stosować się do wymogów producentów zawartych w kartach gwarancyjnych.

Ponadto w instrukcjach użytkowania i eksploatacji oraz DTR dołączonych do dokumentacji powykonawczej wykazane są wymagania dotyczące koniecznych przeglądów doraźnych i okresowych oraz konserwacji.

W odniesieniu do urządzeń wymagających okresowego autoryzowanego przeglądu na użytkownika obiektu ciąży spełnienie wymogów producentów urządzeń (DTR, instrukcje obsługi, karty gwarancyjne), niezbędnych do zachowania pełnego czasookresu gwarancji. Wiązać się to może z koniecznością odpłatnych przeglądów autoryzowanych serwisów, prowadzenia dokumentacji eksploatacji urządzeń lub zapewnienia zapasu części zamiennych.

Częstotliwość przeglądów wynika zarówno z warunków serwisowania poszczególnych urządzeń, przedłużonej ponadnormatywnie GWARANCJI jak i Prawa Budowlanego.

- Karta gwarancyjna (zał. nr 3)

Karta Gwarancyjna na całe zadanie inwestycyjne wraz z wyposażeniem stałym, udzielona na okres 60 miesięcy (ponadnormatywna gwarancja zgodna z warunkami kontraktowymi)

Należy traktować Instrukcję oraz całość dokumentacji powykonawczej jako komplet - źródła wzajemnie się dopełniające.

1.3 Ogólne warunki użytkowania

- 1) Pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia powinny być objęte przeglądami co najmniej raz w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji.
- 2) Zakres robót konserwacyjnych, powinien być ustalany na podstawie wyników przeglądów oraz potrzeb zgłoszonych przez Użytkowników.
- 3) Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym, higieniczno - sanitarnym i estetycznym zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.
- 4) Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z pomieszczeń budynku, obciąża Użytkownika tych pomieszczeń.
- 5) Instalacje i urządzenia powinny być użytkowane w sposób zapewniający:
 - zachowanie wymogów bezpieczeństwa, szczególnie pożarowego
 - zgodność z zasadami określonymi w przepisach szczególnych
 - zgodność z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
 - uwzględnienie oszczędności energii i poszanowania środowiska.
- 6) W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
 - zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane w instrukcji użytkowania,
 - dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu
 - informować dział eksploatacji budynku o wszelkich zmianach w instalacjach.
- 7) W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.
- 8) Jeżeli w niniejszej instrukcji nie określono parametrów obsługi danej instalacji lub urządzenia należy je konserwować i serwisować w terminach zgodnie z instrukcją obsługi i/lub DTR (Dokumentacją Techniczno-Ruchową) oraz zgodnie z książką przeglądowo – serwisową, a także z przepisami i wymogami prawa.
- 9) Jakiegokolwiek zmiany, remonty, naprawy, zmiany konfiguracji w okresie GWRANCJI mogą być wykonywane TYLKO I WYŁĄCZNIE przez wskazaną w karcie gwarancyjnej jednostkę serwisową Generalnego Wykonawcy.
- 10) Agregat prądotwórczy „MUSI” być zatankowany przez cały okres użytkowania w ilości min. 70% pojemności całkowitej zbiorników paliwa, celem zabezpieczenia prawidłowości zasilania awaryjnego budynku szpitala, którego stanowi ŹRÓDŁO REZERWOWEGO ZASILANIA.

11) Użytkownik ZOBOWIĄZANY JEST do podpisania i utrzymywania stałej umowy z dostawcą paliwa, celem dotankowywania agregatu w sytuacjach awaryjnych w trybie 24h przez 365 dni w roku.

12) Jakiegolwiek ingerencje w instalacje, budynek, urządzenia, oprogramowanie, konfiguracje wykonane poza wiedzą Gwaranta i wykonywane nie autoryzowanymi przez Gwaranta, powodują CAŁKOWITĄ UTRATĘ GWARANCJI NA CAŁY ZAKRES INWESTYCJI.