

## **REGULAMIN PROWADZENIA PRAC BUDOWLANYCH I REMONTOWYCH NA TERENIE BUDYNKU GREEN HORIZON (GH)**

- ❖ Prowadzący prace przyjmują do wiadomości, iż Green Horizon jest funkcjonującym biurowcem posiadającym Najemców.
- ❖ Wszelkie prace prowadzone w parku biurowym mają być prowadzone w sposób tak nieuciążliwy jak to jest tylko możliwe dla Najemców Green Horizon.
- ❖ Projekt i realizacja wyposażenia każdego z Najemców podlegają procedurom zatwierdzeń pomiędzy Najemcą, Właścicielem Budynku. Podlegają również zasadom i przepisom zarządzającego budynkiem odnośnie dostępu do obszaru robót, bezpieczeństwa, ochrony i logistyki.
- ❖ Właściciel Budynku – Centren Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Twarda 18.
- ❖ Zarządzający Budynkiem – Martyna Kocent-Zielińska tel. +48 787 863 745
- ❖ Kierownik Techniczny - przedstawiciel firmy, której Właściciel powierzył opiekę techniczną nad budynkiem. W obiekcie Green Horizon funkcję tę pełni Przemysław Piotrowski nr tel. 664 126 969. Kierownik Techniczny może upoważnić innego pracownika firmy, w której jest zatrudniony do sprawowania tej funkcji.
- ❖ Szef Ochrony - przedstawiciel firmy, której Właściciel powierzył ochronę budynku. W obiekcie Green Horizon funkcję tę pełni Marek Mędelski nr tel. 606 638 945. Szef Ochrony może upoważnić innego pracownika firmy, w której jest zatrudniony do sprawowania tej funkcji.
- ❖ Koordynator – przedstawiciel Firmy wykonawczej, odpowiedzialny za prowadzenie spraw związanych z koordynacją robót oraz do nadzorowania realizacji robót. Koordynator może upoważnić innego pracownika Firmy, w której jest zatrudniony do sprawowania tej funkcji.

### **1. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA**

- ❖ Zatrudnieni przez Najemcę, Właściciela, Zarządzającego Budynkiem lub Kierownika Technicznego projektanci, konsultanci i wykonawcy mają obowiązek zapoznać się z niniejszą instrukcją przed rozpoczęciem prac.
- ❖ Poniższe przepisy regulują wykonywanie wszystkich robót budowlanych i remontowych w budynku Green Horizon oraz w jego otoczeniu i dotyczą wszystkich stron działających w imieniu lub na rzecz Właściciela budynku.
- ❖ Wskazówki Właściciela, Zarządzającego Budynkiem oraz służb kontrolnych w tym pracowników serwisu technicznego i pracowników ochrony mają być bezzwłocznie stosowane. Osoby niestosujące się do podanych reguł będą wydalane z obiektu.

### **2. WEJŚCIE NA TEREN GREEN HORIZON**

- ❖ Roboty w budynku Green Horizon mogą być wykonywane wyłącznie na podstawie zezwolenia zatwierdzonego przez Kierownika Technicznego. Zgłoszenia robót będą składane pisemnie lub e-mailowo do Kierownika Technicznego, do wiadomości Zarządzającego Budynkiem, z wyprzedzeniem minimum 24 godzinnym przed rozpoczęciem prac. Do każdego zgłoszenia zostanie dołączona lista osób wraz z nr dowodów osobistych, które będą zatrudnione przy realizacji zgłoszonych robót jak również nr rejestracyjne, marka pojazdu, jaki będzie parkowany na terenie nieruchomości w związku z prowadzonymi pracami. Zarządzający Budynkiem zastrzega sobie możliwość 48 godzinnego lub

dłuższego niż 48 godzinny rozpatrywania zgłoszeń robót niebezpiecznych wymagających wyłączeń instalacji SAP lub innych robót mogących stanowić zagrożenia dla budynku lub przebywających w nim ludzi.

❖ Zakrycie detektorów dymu lub tryskaczy jest rozumiane, jako częściowe wyłączenie systemu SAP i wymaga posiadania zatwierdzonego zezwolenia.

❖ Standardowe godziny pracy:

➤ 24 godzinny dla prac nieuciążliwych dla pozostałych użytkowników budynku;

➤ Dla prac uciążliwych (a w szczególności powodujących powstawanie zapachów, generujących hałas, wibracje, wstrząsy, oddziałujących na poczucie bezpieczeństwa

i estetyki, czy też wywołujących inne czynniki, których skutki będą odczuwane przez pozostałych użytkowników) od poniedziałku do piątku pomiędzy godziną 22.00 a 6.00 i od godziny 22.00 w piątek do godziny 6.00 w poniedziałek;

➤ Zarządzający Budynkiem zastrzega sobie prawo do zmiany w/w godzin pracy

❖ Każdego dnia wykonawcy przed rozpoczęciem robót powiadamiają Kierownika Technicznego o planowanym danego dnia zakresie robót, ich lokalizacji i możliwym wpływie na funkcjonujące systemy i instalacje techniczne oraz potencjalnej uciążliwości dla użytkowników i najemców Green Horizon. Bez powiadomienia prace mogą zostać w każdej chwili wstrzymane.

### **3. ROBOTY NIEBEZPIECZNE POD WZGLĘDEM POŻAROWYM**

❖ Wszystkie roboty niebezpieczne pod względem pożarowym mogą być wykonywane na podstawie odrębnego zgłoszenia zatwierdzonego przez Kierownika Technicznego.

❖ Definicja „roboty niebezpieczne pod względem pożarowym” obejmuje:

➤ Spawanie gazowe i łukowe;

➤ Lutowanie;

➤ Zgrzewanie;

➤ Cięcie i szlifowanie metali i innych materiałów

➤ Prace malarsko-lakiernicze i impregnacyjne wykonywane przy użyciu wyrobów łatwo- zapalnych

➤ Prace wymagające użycia klejów o właściwościach pożarowych (wybuchowych)

❖ Jeżeli Zarządzający Budynkiem, Szef Ochrony lub Kierownik Techniczny w dowolnym przypadku lub w dowolnym czasie w oparciu o inspekcję miejsca budowy lub informacje otrzymane, podejmie decyzję o zatrzymaniu prac w celu uniknięcia ryzyka, Wykonawca jest w pełni zobowiązany do podporządkowania się tej decyzji.

❖ Przed rozpoczęciem prac niebezpiecznych pod względem pożarowym niezbędne jest uzyskanie od Kierownika Technicznego oceny zagrożenia pożarowego i wymagań mających na celu niedopuszczenie do powstania i rozprzestrzeniania się pożaru lub wybuchu

❖ Następnie Kierownik Techniczny wydaje pozwolenie na wykonanie prac niebezpiecznych pożarowo.

❖ W miejscach robót niebezpiecznych pod względem pożarowym niezbędne jest przygotowanie:

- Metalowych pojemników napełnionych wodą na resztki drutu spawalniczego i elektrod
- Izolacji oraz materiałów ochronnych niezbędnych dla ochrony robót zagrażających pożarem
- Podręcznego sprzętu przeciwpożarowego (koce przeciwpożarowe, gaśnice proszkowe minimum GP 6kg/ABC/itp.)
- Stanowisk do cięcia elementów metalowych przy użyciu szlifierki kątovej
- Oznaczonych stref przeznaczonych do magazynowania śmieci przeznaczonych do usunięcia każdego dnia podczas prowadzenia prac
- Oznaczonych miejsc prowadzenia prac pożarowo-niebezpiecznych, jeżeli prace nie obejmują całej kondygnacji
- Innych zabezpieczeń i środków ochronnych, które mogą być wymagane przez Kierownika

Technicznego, Szefa Ochrony i Zarządzającego Budynkiem

- Zabezpieczeń określonych w polskim prawie

❖ Prace będą prowadzone zgodnie z polskim prawem.

❖ Zarządzający Budynkiem, Kierownik Techniczny, Szef Ochrony mają prawo do kontroli w dowolnym czasie stanu zabezpieczenia przeciwpożarowego i ochrony opisanych w tej instrukcji a wynikających z polskich przepisów przeciwpożarowych. W przypadku wykrycia dowolnego uchybienia, osoby te posiadają prawo do zatrzymania robót ze skutkiem natychmiastowym oraz do żądania wypełnienia zobowiązań opisanych powyżej.

❖ Po wykonaniu robót niebezpiecznych pod względem pożarowym obszar tych robót oraz sąsiadujące pomieszczenia muszą być dokładnie sprawdzone przez Wykonawcę, Szefa Ochrony lub Kierownika Technicznego, aby się upewnić, że:

- Na miejscu pracy, w jego otoczeniu ani w sąsiednich pomieszczeniach nie zostały pozostawione tłące się czy żarzące cząstki
- Nie ma oznak tłących się materiałów ani innych oznak zagrożenia pożarem
- Wykorzystany sprzęt został zdemontowany, odłączony od zasilania sieciowego oraz należyście ochroniony przed nieuprawnionym dostępem.

❖ Taka inspekcja musi być powtórzona po upływie 4, a potem po upływie 8 godzin od zakończenia robót.

❖ Wyniki inspekcji robót niebezpiecznych pod względem pożarowym muszą być zapisane w formie notatki przez Szefa Ochrony.

❖ Butle zawierające gazy technologiczne nie mogą być przechowywane w budynku Green Horizon ani w jego otoczeniu.

#### **4. ZMIANY W INSTALACJACH BUDYNKU**

- ❖ Wykonanie przyłączenia instalacji Najemcy do ogólnych instalacji budynku wymaga każdorazowego uzgodnienia z Zarządzającym Budynkiem lub Kierownikiem Technicznym.
- ❖ Dokonywanie jakichkolwiek zmian lub modernizacji w instalacjach budynku bez wcześniejszego uzyskania zgody Zarządzającego Budynkiem lub Kierownika Technicznego jest niedopuszczalne i będzie zawsze skutkowało natychmiastowym wstrzymaniem prac.

#### **5. KOORDYNATOR (KIEROWNIK) ROBÓT**

- ❖ Za koordynację i nadzór prowadzonych robót odpowiedzialny jest Koordynator
- ❖ Firma zapewni Koordynatora robót, z właściwymi uprawnieniami, który przejmie odpowiedzialność w zakresie prowadzonych przez firmę prac.
- ❖ Zadaniem Koordynatora robót z ramienia firmy jest zapewnienie przeszkolenia BHP, wraz z ewidencją właściwych zaświadczeń, oraz innych wymaganych prawem zezwoleń i uprawnień.
- ❖ Koordynator robót lub powołany przez niego pracownik jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo. Pod koniec dnia pracy pracownik ten powinien uważać na to, żeby wszystkie używane materiały były tak magazynowane, aby nieprzewidziane zdarzenia takie jak silny wiatr etc., nie stwarzały zagrożenia na obiekcie, jak również do zabezpieczenia strefy prowadzenia prac przed dostępem osób postronnych. Równie istotne jest zwrócenie uwagi na to, żeby w zakresie wykonywanych prac zostało zapewnione bezpieczeństwo.
- ❖ Wykonawca prac zobowiązany jest przeprowadzić testy wszystkich systemów odpowiedzialnych za bezpieczeństwo budynku: SAP, DSO, instalacja wentylacji i oddymiania, jeśli prowadzone prace polegały na przebudowie któregoś z systemów.
- ❖ Zarządzający Budynkiem może zażądać uczestniczenia swoich przedstawicieli przy odbiorach technicznych systemów odpowiedzialnych za bezpieczeństwo budynku a w szczególności SAP, DSO, instalacja wentylacji i oddymiania, instalacja tryskaczy.
- ❖ Wykonawca prac zobowiązany jest przeprowadzić balansowanie, testy i pomiary instalacji wentylacji bytowej, klimatyzacji, oświetlenia i hałasu zgodnie z projektem, polskimi normami i przepisami.
- ❖ Wszystkie koszty wykonania testów obowiązuje jest pokryć Wykonawca prac.
- ❖ Wykonawca dokona wszelkich czynności formalno-prawnych związanych z planowanymi robotami zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.

#### **6. DOSTAWY MATERIAŁÓW**

- ❖ Wjazd wszelkich samochodów na teren obiektu odbywa się od ul. Pomorskiej wyłącznie po uzgodnieniu z Zarządzającym Budynkiem (należy uzgodnić termin, godziny, ilość i rodzaj pojazdów, wagę pojazdu z załadunkiem).
- ❖ Wszelkie dostawy materiałów należy zgłosić przed dostawą i uzgodnić sposób realizacji dostawy z Szefem Ochrony.
- ❖ Całość dostarczonych materiałów, należy składować wyłącznie w miejscach wbudowania, w których firma prowadzi prace. Składowanie materiałów w innych miejscach jest niedopuszczalne.

Transporty muszą być rozładowywane bezpośrednio do powierzchni w miejsca wbudowania, w których firma prowadzi prace.

❖ Zarówno materiały budowlane jak i narzędzia wykonawców mogą być pozostawione na obiekcie na własną odpowiedzialność wykonawcy, bez możliwości roszczeń z tytułu ich kradzieży lub uszkodzenia w stosunku do Właściciela budynku.

❖ Wnoszenie i usuwanie z budynku wszystkich materiałów i narzędzi jest dozwolone tylko na podstawie zezwolenia wydanego przez Zarządzającego Budynkiem. Wynoszenie z budynku materiałów i narzędzi bez zezwolenia będzie traktowane, jako kradzież.

❖ Transport materiałów i osób wykonujących prace może być realizowany tylko przy wykorzystaniu dźwigu towarowego w ramach czasowych uzgodnionych z Zarządzającym Budynkiem, Szefem Ochrony lub Kierownikiem Technicznym.

❖ Stan techniczny dróg dostaw przed rozpoczęciem robót zostanie potwierdzony protokolarnie.

## **7. KORZYSTANIE Z DŹWIGÓW**

❖ Wykonawca może korzystać z dźwigu, ale tylko po uprzednim zawiadomieniu Zarządzającego Budynkiem.

❖ Zarządzający Budynkiem, Kierownik Techniczny lub szef Ochrony wskaże, z którego dźwigu będzie istniała możliwość skorzystania.

❖ Wykonawca będzie korzystał z dźwigu po uprzednim zabezpieczeniu ścian, podłogi i sufitu przed zniszczeniem / uszkodzeniem oraz zapewnieni do obsługi dźwigu przeszkolonego pracownika.

❖ Przejęcie operacyjne dźwigu wraz z opisem jego stanu technicznego oraz stanu holi windowych zostanie potwierdzone protokolarnie.

❖ Po zakończeniu korzystania z dźwigu Wykonawca ma obowiązek doprowadzić dźwig do stanu sprzed skorzystania z niego.

## **8. UTRZYMYWANIE PORZĄDKU NA BUDOWIE I USUWANIE ODPADÓW**

❖ Wszystkie śmieci muszą być usuwane przez Wykonawcę i na jego koszt codziennie lub częściej albo po ukończeniu każdego etapu robót wykończeniowych zależnie od wymagań Zarządzającego Budynkiem, zwłaszcza podczas prowadzenia prac pożarowo niebezpiecznych.

❖ Wskazane przez Zarządzającego Budynkiem miejsce do ustawienia kontenerów zostanie zabezpieczone płytami wiórowymi zabezpieczonymi impregnatem ppoż.

❖ W razie niestosowania się do powyższego, Zarządzający Budynkiem ma prawo do interwencyjnego zatrudnienia firmy sprzątającej, na koszt Wykonawcy prac..

❖ Wykonawca będzie usuwał odpady wyłącznie do własnych kontenerów na odpady. Lokalizację kontenera należy uzgodnić z Zarządzającym Budynkiem. W razie konieczności zmiany lokalizacji kontenera należy bezzwłocznie kontener przenieść w nowe, wskazane przez Zarządzającego Budynkiem miejsce.

❖ Wykonawca zabezpieczy kontenery przed wrzucaniem odpadów przez osoby trzecie.

❖ Zakazane jest usuwanie odpadów płynnych powstających w związku z realizacją robót, zawierających substancje chemiczne, pozostałości farb i lakierów lub materiałów budowlanych do instalacji kanalizacji budynku

❖ W przypadku usuwania odpadów do kontenerów przeznaczonych na potrzeby biurowe Green Horizon, Wykonawca zostanie obciążony opłatą w wysokości podwójnej wartości poniesionych kosztów.

❖ W budynku GH obowiązuje segregacja odpadów. W przypadku złamania tych zasad Wykonawca będzie obciążony wszelkimi kosztami wynikającymi z tego tytułu. O zasadach segregacji odpadów jak również umiejscowieniu pojemników poinformuje Wykonawcę Kierownik Techniczny lub Szef Ochrony.

## **9. KORZYSTANIE Z TOALET**

❖ Zarządzający Budynkiem udostępni Wykonawcy toaletę, z której będą korzystali pracownicy w czasie prowadzenia robót. Wykonawca zabezpieczy toaletę poprzez wyłożenie na podłodze folii malarskiej, płyty k-g i kolejnej folii malarskiej. Ściany toalety muszą być zabezpieczone folią malarską minimum do wysokości 1,5 m od poziomu podłogi.

## **10. ODPOWIEDZIALNOŚĆ FINANSOWA ZA SZKODY**

❖ Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane swoimi działaniami jak również działaniami podwykonawców, konsultantów i innych osób z nim związanych.

## **11. DROGI EWAKUACYJNE**

❖ Klatki schodowe stanowią drogi ewakuacji z wyższych pięter na poziom terenu i na zewnątrz budynku. Nie mogą być one zastawiane przez składowanie czegokolwiek.

❖ Drogi ewakuacyjne na poziomie terenu są na bieżąco uwalniane od śniegu i lodu przez wyznaczonych do tego pracowników.

## **12. PALENIE TYTONIU I PICIE ALKOHOLU**

❖ Palenie tytoniu jest na wszystkich kondygnacjach budynku surowo zabronione.

❖ Na terenie budynku surowo zabronione jest picie alkoholu i przebywanie na niej w stanie wskazującym na jego spożycie. Każdy przebywający na terenie budynku, podejrzany o spożycie alkoholu, na żądanie Zarządzającego Budynkiem, Kierownika Technicznego lub Szefa Ochrony, musi poddać się badaniu na obecność alkoholu w organizmie.

❖ W każdym przypadku, po złamaniu powyższych zasad pracownik ochrony ma prawo wydaląc daną osobę z miejsca wykonywania robót.

## **13. ZASADY BEZPIECZEŃSTWA**

❖ Prowadzenie prac przy wyłączonym systemie detekcji dymu lub systemie DSO wymaga zgłoszenia w składanym do akceptacji zezwoleniu.

❖ Wykonawca postuluje odłączenie systemu detekcji dymu od centrali Green Horizon na czas prowadzenia robót do Zarządzającego Budynkiem, Kierownika Technicznego lub Szefa Ochrony.

- ❖ Zakazuje się korzystania z otwartego ognia i prowadzenia robót powodujących zadymianie w budynku.
- ❖ Przed każdym skorzystaniem z otwartego ognia czy z płynu łatwo-zapalnego w ilości ponad pięć (5) litrów trzeba uzyskać zgodę Kierownika Technicznego lub Szefa Ochrony.
- ❖ Zakazuje się wykonywania prowizorycznych instalacji elektrycznych. Wszelkie niezbędne instalacje muszą spełniać właściwe przepisy.
- ❖ Zakazuje się stosowania niebezpiecznych maszyn i urządzeń, których użycie grozi wypadkiem.
- ❖ Wszyscy robotnicy wykonujące prace specjalistyczne muszą posiadać odpowiednie kwalifikacje. Kopie świadectw kwalifikacji powinny być dostępne na żądanie Kierownika Technicznego, Szefa Ochrony lub Zarządzającego Budynkiem.
- ❖ Informacje o wszystkich osobach działających na szkodę budynku Green Horizon np. przez usuwanie znaków pożarowych, dewastację lub kradzież będą przekazywane policji. Osoby te, zgodnie z polskim kodeksem karnym oraz kodeksem wykroczeń, będą pouczone, aby natychmiast opuściły miejsce wykonywania prac, przy czym od Wykonawcy wymagać się będzie usunięcia wszelkich szkód w terminie określonym z Zarządzającym Budynkiem.
- ❖ Wszystkie osoby obecne w budynku bez szczególnej potrzeby będą musiały wyjaśnić swoją obecność pracownikom ochrony budynku.
- ❖ W przypadku zagrożenia pożarem lub wystąpienia innego alarmu wszystkie osoby przebywające w budynku Green Horizon muszą natychmiast wykonywać instrukcje oraz polecenia zespołu ewakuacji pożarowej oraz personelu budynku. Do obowiązków Wykonawcy należy zapoznanie się z procedurami ewakuacyjnymi budynku Green Horizon oraz zapoznanie z nimi całego personelu.
- ❖ W przypadku ewakuacji dowolnego piętra pozostające składniki majątkowe są zabezpieczone przez służbę ochrony budynku.

#### **14. UBEZPIECZENIE**

- ❖ Przed rozpoczęciem robót Wykonawca przedstawi Właścicielowi i Zarządzającemu Budynkiem polisę ubezpieczeniową OC wystawioną zgodnie z instrukcją Właściciela ważną na okres prowadzenia robót na terenie Green Horizon.

#### **15. OBOWIĄZEK NOSZENIA KASKÓW I ODZIEŻY OCHRONNEJ**

- ❖ W przypadku prowadzenia prac wymagających noszenia kasków obowiązek ten powinien być surowo przestrzegany, w tym również kontrolowany przez Kierownika Technicznego, Szefa Ochrony oraz Zarządzającego Budynkiem..
- ❖ Naruszenie tego obowiązku będzie skutkowało usunięciem z obiektu.
- ❖ W przypadku jakichkolwiek prac jest obowiązek noszenia przez pracowników firmy wykonującej roboty odzieży ochronnej. Nieprzestrzeganie tego zapisu skutkować będzie wydaleniem z miejsca wykonywania prac. Do weryfikacji przestrzegania tego zapisu upoważnieni są Kierownik Techniczny, Szef Ochrony, Zarządzający Budynkiem.

## 16. OBSŁUGA URZĄDZEŃ

- ❖ Urządzenia takie jak: dźwigi, windy, pomosty podnoszące, wózki i żurawie są uruchamiane i obsługiwane tylko przez osoby odpowiednio do tego przygotowane, posiadające odpowiednie dokumenty uprawniające. Wszystkie urządzenia są dopuszczane do użytku przez uprawnione osoby na podstawie odpowiednich dokumentów.
- ❖ Przy niektórych urządzeniach szczególnie zwraca się uwagę na zakaz transportu ludzi; niestosujący się do tej reguły muszą liczyć się z możliwością otrzymania nagany lub usunięciem z obiektu.

## 17. PROWADZENIE PRAC

- ❖ Wszyscy pracownicy, którzy pracują na wysokości większej niż 1 metr muszą posiadać odpowiednie wyposażenie oraz dopuszczenia do pracy na wysokości. Pracownicy niestosujący się do tego obowiązku powinni liczyć się z usunięciem z obiektu.
- ❖ Posiadanie odpowiedniego sprzętu ochrony osobistej obowiązuje wszystkich pracowników. Strefy pracy poszczególnych firm muszą być odpowiednio zabezpieczone w czasie prac i po ich zakończeniu

### DANE KONTAKTOWE DO OBSŁUGI BUDYNKU

Zarządca Budynku – Martyna Kocent-Zielińska tel. +48 787 863 745

e-mail: [martyna.kocent-zielinska@globalworth.pl](mailto:martyna.kocent-zielinska@globalworth.pl)

Dowódca Ochrony Budynku tel. + 48 606 638 945 email: [ghn@servo.pl](mailto:ghn@servo.pl)

Dowódca Zmiany Budynek A tel. 42 295 90 02 lub +48 665 635 001 e-mail: [ghn@servo.pl](mailto:ghn@servo.pl)

Dowódca Zmiany Budynek B tel. 42 295 90 10 lub +48 660 795 424 e-mail: [ghnb@servo.pl](mailto:ghnb@servo.pl)

Obsługa techniczna kierownik tel: +48 664 126 969 e-mail: [przemyslaw.piotrowski@engie.com](mailto:przemyslaw.piotrowski@engie.com)