

HAVARIJNÍ ŘÁD OBJEKTU PROSEK POINT

Pro objekt: Prosek Point, Praha 9, Prosecká ul.

STRABAG Property and Facility Services a.s.
(dále jen STRABAG-AFM)

Zpracoval:
Schválil:
Datum:
Podpis:

OBSAH

1. definice – vymezení základních pojmů	strana 3
2. postup při odstraňování havarijní situace	strana 3-4
3. řešení konkrétních havarijních situací	strana 4-7
4. uložení a vedení dokumentace	strana 7
5. závěrečná ustanovení	strana 7

PŘÍLOHY

Příloha č.1: Záznam o seznámení se s Havarijním řádem objektu	strana 8
Příloha č.2: Důležitá telefonní čísla	strana 9

1. Definice – vymezení základních pojmů

Havarijní situací se rozumí taková porucha, která svým charakterem nepříznivě ovlivňuje užívání objektu, či může způsobit nebo způsobuje hmotné škody na majetku, ohrožuje chod dalších technologických zařízení nebo zdraví a životy přítomných osob v objektu či v blízkém okolí. Poruchou se pro účely této úpravy rozumí závada způsobená fyzickým opotřebením zařízení nebo jeho materiálovým či konstrukčním selháním, která může být odstraněna opravou či výměnou vadné součástky.

K zamezení či k zabránění dalších škod může být při odstranění havárie či poruchy, avšak pouze na dobu nezbytně nutnou, použito náhradní řešení formou výměny součástek nebo způsobem dočasného nutného omezení provozu.

Při vzniku havarijní situace musí obsluha zařízení provést kvalifikovaný zásah, který havarijní situaci odstraní nebo omezí její dopad na minimum, aniž by ohrozila životy nebo zdraví uživatelů objektu. O každé havarijní situaci musí být proveden zápis do Knihy služeb uložené na recepci.

Za závady kvalifikované jako havarijní situace se považuje zejména:

- a) porušené vodovodní rozvody v objektu
- b) porušené potrubní rozvody systému ÚT, TUV, chlazení
- c) výpadek výměňkové stanice, VZT, chlazení
- d) porucha či ucpání kanalizace,
- e) živelné pohromy,
- f) uvěznění osob nebo materiálu ve výtahu
- g) porucha automatických dveří, mříží, vjezdových závor do garáží, turniketů
- h) výpadek dodávky energií (elektřina, teplo, voda, plyn)

Za řešení havarijní situace v objektu odpovídá:

- a) v pracovní době pracovníci údržby objektu
- b) pracovník ostrahy (v době nepřítomnosti pracovníka údržby objektu) - dle postupu při odstraňování havarijní situace,
- c) nepřetržitý **Centrální dispečink STRABAG-AFM, tel: 603 441 743**
- d) nepřetržitá **Havarijní služba STRABAG-AFM, tel. 607 530 166.**

2. Postup při odstraňování havarijní situace

2.1. V pracovní době pracovník údržby objektu (pracovní dny)

- Při vzniku havarijní situace v této době zajišťuje její odstranění pracovník údržby objektu.
- Pracovník ostrahy či jiná osoba, který zjistí havarijní situaci, ohlásí havárii pracovníku údržby a případně učiní potřebné kroky k zamezení a odvrácení dalších škod (uzavření hlavního uzávěru vody, uzávěru plynu, vypnutí elektřiny, atd.).
- V případě, že rozsah havarijní situace vyžaduje přítomnost dalších odborných pracovníků, postupuje pracovník údržby ve spolupráci s facility managerem objektu příp. kontaktuje centrální dispečink.
- Pracovník údržby provede všechna nezbytná opatření, která lze od něho rozumně vyžadovat, aby zamezil šíření závady a zabránil vzniku dalších škod, eventuálně poškození zdraví či ztrátám na lidských životech.

- Pracovník údržby o každé havarijní situaci neprodleně informuje facility managera objektu a dle jeho pokynů majitele objektu. V případě poškození zařízení či vybavení prostor majitele nebo ohrožení těchto prostor a zařízení informuje ve spolupráci s ostrahou jednotlivé majitele dotčených prostor o vzniklé situaci.

2.2. V mimopracovní době pracovníka údržby objektu

- Pracovník ostrahy provede prvotní nezbytné úkony ke zmírnění následků havárie a k zamezení dalších škod. Dle potřeby uzavře hlavní či podružný uzávěry vody, plynu popř. vypne přívod elektrické energie. Pracovník ostrahy o vzniku havarijní situace neprodleně informuje službu konajícího pracovníka Centrálního dispečinku STRABAG-AFM (603 441 743), který rozhodne o způsobu dalšího postupu při řešení havarijní situace v souladu s Provozním řádem Centrálního dispečinku.
- Dále se pracovník ostrahy řídí pokyny službu konajícího pracovníka Centrálního dispečinku STRABAG-AFM.

3. Řešení konkrétních havarijních situací v mimopracovní době údržby ostrahou objektu

3.1. Výpadky zařízení a dodávky energií, úniky plynu, vody, tepla

3.1.1. – únik vody

- Při velkém úniku vody z vodovodního rozvodu, při kterém by docházelo k vážným škodám uzavře pracovník ostrahy neprodleně příslušný podružný, případně hlavní uzávěr na přívodu vody do budovy. Hlavní uzávěry jsou umístěny v prostoru garáží v 1.PP pod budovou C. Podružné uzávěry jsou umístěny ve stropě sociálek.
- Provede prvotní nezbytné úkony ke zmírnění následků havárie a k zamezení dalších škod.
- V mimopracovní době pracovníka údržby informovat Centrální dispečink STRABAG-AFM.
- V případě nutnosti o vzniklé situaci informovat uživatele dotčených prostor.

3.1.2. – výpadek dodávky vody

- Zjistit, zda se jedná o poruchu uvnitř objektu či mimo objekt. V případě že se jedná o havárii uvnitř objektu postupuje dle bodu 3.3.1.
- V případě poruchy mimo objekt ověřit příčinu výpadku u dodavatele vody (viz. seznam důležitých čísel).
- O vzniklé situaci informovat uživatele dotčených prostor.
- Omezit používání toalet.
- V mimopracovní době pracovníka údržby informovat Centrální dispečink STRABAG-AFM.

3.1.3. – výpadek dodávky elektrické energie – celý objekt

- Zjistit, zda se jedná o poruchu uvnitř objektu či mimo objekt. V případě že se jedná o havárii uvnitř objektu kontaktuje Centrální dispečink STRABAG-AFM a dále postupuje dle instrukcí službu konajícího pracovníka CD.
- V případě poruchy mimo objekt ověřit příčinu výpadku u rozvodných závodů (viz. seznam důležitých čísel).
- O vzniklé situaci informovat uživatele dotčených prostor.

3.1.4. – únik plynu

- Ověřit, zda se nejedná o planý poplach, v případě skutečného úniku plynu neprodleně uzavřít hlavní uzávěr plynu (HUP). Hlavní uzávěr plynu umístěn v místnosti plynoměru č.m. –1.36 v 1.PP.
- Zjistit příčinu úniku plynu a neprodleně kontaktuje Centrální dispečink STRABAG-AFM a dále postupuje dle instrukcí službu konajícího pracovníka CD.
- V případě poruchy mimo objekt ohlásit únik u plynárenských závodů.
- Informovat o vzniklé situaci uživatele dotčených prostor.
- V mimopracovní době pracovníka údržby informovat Centrální dispečink STRABAG-AFM .

3.1.5. – výpadek dodávky plynu

- Při zjištění, že se nejedná o poruchu uvnitř objektu, zjistí dotazem u dodavatele plynu příčinu přerušení dodávky (viz. seznam důležitých čísel).
- Informovat o vzniklé situaci uživatele dotčených prostor.
- V mimopracovní době pracovníka údržby informovat Centrální dispečink STRABAG-AFM.

3.1.6. – výpadek dodávky teplé vody do výměňkové stanice

- Při zjištění, že se nejedná o poruchu uvnitř objektu, zjistí dotazem u dodavatele tepla příčinu přerušení dodávky (viz. seznam důležitých čísel).
- Informovat o vzniklé situaci uživatele dotčených prostor (vytápění celého objektu).
- V mimopracovní době pracovníka údržby informovat Centrální dispečink STRABAG-AFM.

3.1.7. – havárie, popř. ucpání kanalizace

- Ověřit, zda se jedná o poruchu uvnitř objektu, v případě že ano zjistit příčinu poruchy a zahájit práce na jejím odstranění (např. uzavřít vodu pro příslušnou část objektu).
- Při poruše mimo objekt informovat provozovatele kanalizačních svodů - Pražské vodovody a kanalizace (viz seznam důležitých tel. čísel).
- Při poruše uvnitř objektu zajistit příslušnou větev kanalizačního potrubí proti používání a pročistit ihned potrubí, aby nedocházelo k dalšímu přítoku vody do kanalizace (informování uživatelů objektu, dočasný zákaz používání toalet, vypnutí vody).

- V mimopracovní době pracovníka údržby informovat Centrální dispečink STRABAG-AFM a dále postupuje dle instrukcí službu konajícího pracovníka Centrálního dispečinku.

3.1.8. – vyproštění osoby z kabiny osobního výtahu

!! POZOR !! - mohou provádět pouze zaškolené osoby

- Navázat komunikaci s osobou v kabině buď pomocí vnitřního telefonu, mobilního telefonu nebo ústně.
- Vypnout hlavní jistič výtahu ve strojovně výtahu.
- Podle pokynů navést ručně kabinu k nejbližší stanici a klíčkou uloženou na recepci otevřít její dveře (dle proškolení).
- Pokud po opětovném zapnutí hl. jističe trvá porucha výtahu, informovat Centrální dispečink a postupovat dle pokynů jeho pracovníka.

3.1.9. – výpadek ostatních zařízení objektu

- V mimopracovní době informovat pracovníka Centrálního dispečinku a postupovat dle jeho pokynů.

3.1.10. – porucha na potrubním systému TUV pro gastro

- Uzavření hlavního ventilu uzávěru vody.
- Hlavní uzávěr TUV je umístěn ve výměňkové stanici – místnost č. -1.35 v 1.PP.

3.1.11. – porucha - výměňková stanice

- Ve výměňkové stanici může dojít k celé řadě poruch a havárií (výpadek el. energie, výpadek ohřevu TUV atd.).
- V případě jakýchkoliv havárií a poruch na technickém zařízení výměňkové stanice kontaktovat v mimopracovní době pracovníka údržby Centrální dispečink STRABAG-AFM a postupovat dle pokynů pracovníka Centrálního dispečinku a provozních řádů.

3.1.12. – při živelných pohromách, vytopení rozvodny a rozvaděčů

- Vypnout hlavní vypínače el.proudu, které jsou umístěny v rozvodnách NN pro jednotlivé budovy – místnost č. -1.31/ -1.22 v 1.PP.

3.1.13. – požár

- Provést lokální zásah, volat 112 nahlásit přesné místo a míru poškození

3.1.14. – porušení objektu vichřicí

- Zabezpečit proti dalším škodám, volat 112 nahlásit místo a míru poškození

3.2. Pokyny pro vypnutí přívodů energií v případě havarijních situací

Předmětem tohoto havarijního pokynu je poučení pro rychlou orientaci pracovníků recepce, ostrahy, pracovníků údržby a havarijní služby při řešení havarijních situací.

3.2.1. – hlavní uzávěr vody (HUV)

- Hlavní uzávěr vody do objektu je umístěn v prostoru garáží v 1.PP pod budovou C.
- Uzávěry vody pro příslušné větve jsou v jednotlivých patrech objektu

3.2.2. – hlavní uzávěr plynu (HUP)

- Hlavní uzávěr plynu pro budovu je umístěn v místnosti HUP v 1.PP, místnost č. -1.36.

3.2.3. – vypínače elektrické energie

- Hlavní vypínač elektrické energie do jednotlivých budov je umístěn v příslušných rozvodnách NN – místnost č. -1.31/ -1.22 v 1.PP .
- Vypínač pro výměňkovou stanici je umístěn ve výměňkové stanici – místnost č. -1.35 v 1.PP.

Vypínače elektrické energie se vypínají do polohy "0" nebo dle vyznačeného popisu. Tzv. "STOP" tlačítka se vypínají stlačením. Na vypínač se umístí tabulka "vypnuto", která je k dispozici u pracovníka údržby objektu a na recepci.

Rozvod el. energie pro jednotlivá patra - v elektro rozvaděčích umístěných v patrových rozvodnách, v jednotlivých strojovnách VZT v 9.NP a v garážích v jednotlivých podlažích (1.PP až 2.PP).

Důležité upozornění - při opravách elektrických rozvodů či výpadcích proudu je zakázáno provádět přepnutí (chvilkové přepínání) jističů z polohy "ZAP" do „VYP“ a opět „ZAP“ z důvodu ochrany počítačové sítě. Hrozí nebezpečí poškození dat v počítači! V případě potřeby vypnutí a zapnutí jističe je nutné vyčkat minimálně 2 - 3 minuty! V případě plánované opravy elektrických rozvodů je třeba informovat zástupce nájemníka o této skutečnosti nejméně den předem a po dokončení opravy je upozornit, že se elektrický proud opět zapne.

3.3. Pokyny pro havarijní odstavení zařízení z provozu

Havarijní odstavení zařízení z provozu se provádí vypnutím a uzavřením přívodu energií a vody do zařízení v případě nebezpečí z prodlení (hrozba vzniku škod na majetku či ohrožení zdraví osob). V případě havarijního odstavení zařízení je nutné neprodleně informovat pracovníka údržby objektu, resp. Facility managera objektu, v mimopracovní době Centrální dispečink STRABAG-AFM a provést zápis do Knihy předání a převzetí služeb uložené na recepci. Při požáru, úniku plynu, úrazu atd., je nutné postupovat v souladu s "Požárními a poplachovými směrnici" a dalšími pokyny.

3.3.1. – havarijní odstavení výměňkové stanice

- je-li funkční BMS, stlačením STOP tlačítka ve výměňkové stanici – místnost č. – 1.35 v 1. PP.
- není-li funkční BMS, pak uzavřením šoupat přívod/zpátečka na horkovodu.
- nutno neprodleně informovat Centrální dispečink STRABAG-AFM.

3.3.2. – havarijní vypnutí výtahů

- provádí se hlavním jističem v rozvodnici výtahu umístěné vždy v nejvyšším patře hned vedle výtahu
- nutno neprodleně ověřit, zda ve výtahové kabině nezůstal někdo uvězněn, případně zajistit jeho vyproštění
- při odstavení výtahů je neprodleně nutné informovat dozorce výtahu, v jeho nepřítomnosti Centrální dispečink.

4. Uložení a vedení dokumentace

Kompletní projektová dokumentace jednotlivých technologických souborů, je uložena v kanceláři facility managera, nebo technickém velíně. Provozní směrnice jednotlivých zařízení jsou umístěny v jednotlivých technologických místnostech. Ostatní provozní dokumentace (revize, servisní protokoly, atp.) je umístěna v kanceláři facility managera. Za umístění a kompletnost dokumentace je zodpovědný facility manager.

Pracovník údržby je povinen vést dokumentaci souhrnně, přehledně dle jednotlivých odborných problematik a chronologicky v jednotném členění stanoveném vedoucím technického oddělení. U jednotlivých souborů vyznačí na vnitřní straně desek seznam uložených dokladů.

Pracovník údržby je povinen mít k dispozici pro okamžité použití nezbytné vybavení a náhradní díly stanovené v provozních řádech a směrnicích jednotlivých technologických zařízení pro provedení prvotního zásahu. Toto vybavení musí být v případě potřeby přístupné pracovníkům Havarijní služby STRABAG-AFM.

5. Závěrečná ustanovení

Tento havarijní řád tvoří samostatnou součást provozní dokumentace objektu a je umístěný na recepci objektu. Je závazný pro všechny pracovníky, kteří vykonávají technickou správu objektu i pro jeho uživatele.

Veškeré změny a doplňky lze činit pouze formou písemného dodatku, který se po schválení majitelem objektu stane nedílnou součástí provozní dokumentace objektu.

Schválil:

Dne:

DŮLEŽITÁ TELEFONNÍ ČÍSLA

OBJEKT: PROSEK POINT, BUDOVA „A”

SPOLEČNOST STRABAG-AFM – FACILITY MANAGEMENT OBJEKTU		
CENTRÁLNÍ DISPEČINK SRABAG - AFM		603 441 743
HAVARIJNÍ SLUŽBA SRABAG - AFM		607 530 166
KONTAKTNÍ OSOBA za majitele		
Manager správy nemovitostí – Jan Zeman	Mobilní telefon	606 793 826
KONTAKTNÍ OSOBY TECHNICKÉ SPRÁVY OBJEKTU - STRABAG-AFM.		
Facility manager – Jiří Čížek	Mobilní telefon	737 632 150
Site manager – Tomáš Bečva	Mobilní telefon	725 536 105
Site manager – Jiří Šulc	Mobilní telefon	731 420 209
RECEPCE OBJEKTU		
Pracovník recepce / ostrahy	Telefon	102, 283881027, 724573508
Ostraha OBJEKTU / Ohlašovna požáru		
Pracovník recepce / ostrahy	Telefon	101, 283881027, 724573769
DŮLEŽITÁ TELEFONNÍ ČÍSLA - tísňová volání		
Tísňová linka	Policie, hasiči, záchr.služba	112
Hasičský záchranný sbor		150, 112
Lékařská služba první pomoci		155, 112
Policie ČR		158, 112
Poruchy vody	PVK Praha a.s.	267 310 543
Poruchy el. energie	Pražská energetika, a.s.	224 915 151
Poruchy plynu	Pražská Plynárenská, a.s.	1239
Poruchy tepla	Pražská teplárenská, a.s.	266 753 113
Poruchy kanalizace	PVK Praha a.s.	284 013 221