

# ZAKRES CZYNNOŚCI I OBOWIĄZKÓW GOSPODARZA DOMU

## **I. Obowiązki Gospodarza Domu**

Podstawowym obowiązkiem gospodarza domu jest dbałość o powierzony jego pieczy budynek, wyposażenie i urządzenia techniczne oraz przynależny teren, w szczególności:

1. Czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych, w części nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
2. Natychmiastowe powiadamianie administracji o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu instalacji i urządzeń technicznych, a w przypadku zaistnienia awarii po godzinach urzędowania administracji, telefoniczne informowanie właściwego pogotowia technicznego lub służb miejskich oraz podjęcie doraźnych środków niezbędnych do zabezpieczenia miejsca awarii.
3. Zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu znajdujących się na terenie nieruchomości pomieszczeń, instalacji i urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, wykonywanie doraźnych zabezpieczeń przed dalszą dewastacją.
4. Przestrzeganie przepisów o ochronie przeciwpożarowej, a w szczególności przez utrzymanie piwnic, strychów i klatek schodowych w stanie umożliwiającym swobodne przejście oraz wszelkich przepisów BHP.
5. Alarmowanie straży pożarnej w przypadku pożaru, udzielanie informacji przybyłej na miejsce pożaru straży oraz organizowanie w tym wypadku doraźnej pomocy ze strony mieszkańców.
6. Czuwanie nad sprawnym działaniem wszystkich punktów świetlnych budynku, korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania łącznie z wymianą żarówek oraz systematyczne nadzorowanie sprawności tzw. „światел policyjnych”. Stała kontrola zegarów sterujących oświetleniem.
7. Czuwanie nad bezpieczeństwem domu i jego mieszkańców oraz informowanie administracji o zachodzących zmianach w ruchu mieszkańców i charakterze użytkowania lokali.
8. Stała kontrola stanu drzwi wejściowych oraz piwnicznych, jak również sprawności instalacji domofonowej.
9. W terminach uzgodnionych przez Administrację dokonywać odczytów liczników elektrycznych, gazowych (zbiorniczych) oraz wodomierzy.
10. Czasem pracy jest czas, w którym pracownik pozostaje do dyspozycji pracodawcy w siedzibie zakładu lub w innym miejscu wyznaczonym przez pracodawcę.
11. Czas pracy dla pełnego etatu wynosi przeciętnie 8 godzin dziennie i przeciętnie 40 godzin w przeciętnie 5-dniowym tygodniu pracy w przyjętym okresie rozliczeniowym.
12. Za pracę w dni ustawowo wolne od pracy, pracownik nabywa prawo do dodatku 1/22, na zasadach określonych w załączniku do ZUZP.

## II. Obowiązki Gospodarza Domu w zakresie porządkowo-sanitarnym

### A. Codziennie od godz. 7.00 – 13.00 – bieżące czynności

1. Sprzątanie klatek schodowych, korytarzy, schodów, podestów kabin dźwigowych, pomieszczeń zsypowych ogólnych i na poszczególnych kondygnacjach wg potrzeb.
  - 1a. Zamiatanie parterów i kabin dźwigowych.
2. Starcie kurzu z kaloryferów, skrzynek pocztowych i gablot umieszczonych na klatkach schodowych. W miarę potrzeby mycie szyb w drzwiach wejściowych na klatkach schodowych i szyb w drzwiach kabin dźwigowych. Usuwanie dzikich ogłoszeń naklejanych na szyby i w dźwigach oraz usuwanie innych ogłoszeń bez pieczętki Administracji lub Rady Osiedla.
3. Sprzątanie, zamiatanie i usunięcie zanieczyszczeń z chodników, podwórz, śmietników, parkingów oraz jezdni lub placów itp.
4. Sprzątanie papierów, śmieci i innych zanieczyszczeń z terenów zieleni.

### B. Okresowe

1. Sprzątanie pralni i suszarni	- w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 2x m-c
2. Sprzątanie korytarzy piwnicznych pomieszczeń na wózki (o ile są)	- w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 2x m-c
2a. Zamiatanie klatek schodowych	- w miarę potrzeb nie rzadziej niż 1x w tygodniu
3. Mycie schodów, korytarzy, podestów, szuflad zsypowych	- w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 1x m-c
3a. Mycie parterów i kabin dźwigowych	- w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 2x tygodniowo
4. Dezynfekcja zsypów, śmietników szuflad zsypowych	- w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 1x w tygodniu
5. Mycie drzwi wejściowych na klatki schodowe, drzwi i ścian kabin dźwigowych	- w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 1x m-c
6. Mycie lamperii klatek schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku	-w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 2x w roku w m-cach: kwiecień, październik

### C. Prace, których częstotliwość uzależniona jest od warunków atmosferycznych i inne

1. Oczyszczenie ze śniegu, lodu, błota niezabudowanej części nieruchomości tj. chodników, parkingów oraz dróg wewnętrznych wg obmiaru, w tym także oczyszczanie wpustów deszczowych. Usuwanie śliskości oraz przyzwanie śniegu po opadach.
2. Wykonywanie czynności związanych z deratyzacją pomieszczeń, urządzeń oraz terenu nieruchomości, przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców, w zakresie i w terminach ustalonych przez administrację osiedla.

3. Napełnianie pojemników śmieciami zalegającymi luzem.
4. Wywieszanie w gablotach na klatkach schodowych pism, ogłoszeń, komunikatów itp. wskazanych przez Spółdzielnię, doręczanie pism i zawiadomień mieszkańcom (2 próby: jedna w godzinach przedpołudniowych druga wieczornych z zaznaczeniem wpisu daty i godziny prób) .
5. Bezzwłoczne zawiadamianie administracji o stwierdzonych faktach niewykonywania obowiązków przez inne jednostki zajmujące się obsługą budynków.
6. Okresowa kontrola wskazań liczników oraz plomb na licznikach (wymienionych w pkt. I.9 ).

### **III. Obowiązki Gospodarza Domu w zakresie obsługi terenów zieleni.**

1. Sprzątanie śmieci i innych odpadów	- codziennie
2. Podlewanie terenów zieleni	- w miarę potrzeby uzależnione od warunków atmosferycznych
3. Grabienie trawników i skupisk krzewów	- w miarę potrzeby
4. Pielenie ręczne chwastów w skupinach drzew i krzewów	- w miarę potrzeby
5. Czyszczenie trawników po koszeniu, zgrabienie skoszonej trawy i złożenia jej w pojemniki na odpady zielone	- w miarę potrzeby
6. Odchwaszczanie żywopłotów i spulchnianie gleby	- w miarę potrzeby
6a. Odchwaszczanie opasek budynkowych i krawężników	- w miarę potrzeby
7. Pielenie i spulchnianie rabat kwiatowych	- 2 - krotnie w sezonie

### **IV. Prace okresowe — płatne dodatkowo — po wykonaniu**

Mycie okien na klatkach schodowych łącznie z parapetami okien wspólnego użytku oraz okienek piwnicznych i kloszy - w miarę potrzeby, nie rzadziej niż 2x w roku (kwiecień - wrzesień)

### **V. Obowiązki Gospodarza Domu wynikające z przepisów publiczno-prawnych**

1. Usuwanie z budynków oraz pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do ogólnego użytku ogłoszeń, plakatów afiszy, napisów i rysunków umieszczonych bez zgody Administracji oraz spowodowanie usunięcia wystawionych mebli i urządzeń technicznych na klatki schodowe i korytarze.
2. Wywieszanie i zdejmowanie flag, przechowywanie i utrzymywanie ich w czystości.
3. Czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców domu regulaminu porządku domowego, a w razie nieprzestrzegania go i samowoli mieszkańców zawiadomienie administracji osiedla lub Zarządu Spółdzielni.

4. Wydawanie mieszkańcom kluczy od pralni i suszarni oraz prowadzenie ewidencji.
5. Asystowanie przedstawicielom organów państwowych i samorządowych przy wykonywaniu przez nich czynności służbowych na terenie nieruchomości.
6. Sumienne i staranne wykonywanie zarządzeń i poleceń bezpośredniego przełożonego, w sprawach wynikających z obowiązków gospodarza domu, przestrzeganie regulaminów zarządzeń i przepisów BHP oraz ppoż.
- 6a. Kontrola stanu nieruchomości 1x w miesiącu wraz z protokołem przeglądu stanu porządkowego.
7. Nie dopuszczenie do samowolnego zajmowania lokalu oraz natychmiastowe zawiadomienie o faktach samowoli administrację osiedla i Policję lub Straż Miejską .
8. Współdziałanie z organami samorządowymi Spółdzielni.
9. Natychmiastowe, telefoniczne zgłoszenie do administracji osiedla lub pogotowia technicznego Spółdzielni w przypadku wystąpienia awarii.
10. Stały kontakt z administracją osiedla.