

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.

1. Czuwaniu 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 itp. 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 podstawowych 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 oraz zapalaniem i wygaszaniem światła na klatkach schodowych, korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania łącznie z wymianą żarówek oraz systematyczne nadzorowanie sprawności tzw. „świateł 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.

II. Obowiązki Gospodarza Domu w zakresie porządkowo-sanitarnym

A. Codziennie od godz. 7.00 – 11.00 – bieżące czynności

1. Sprzątanie klatek schodowych, korytarzy, schodów, podestów kabin dźwigowych, pomieszczeń zsypowych ogólnych i na poszczególnych kondygnacjach.
 - 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, zmiatanie 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 potrzeby, nie rzadziej niż 2x m-c
2. Sprzątanie korytarzy piwnicznych pomieszczeń na wózki (o ile są) - w miarę potrzeby, nie rzadziej niż 2x m-c
- 2a. Zmiatanie klatek schodowych - w miarę potrzeby nie rzadziej niż 1x w tygodniu
3. Umycie schodów, korytarzy, podestów, szuflad zsykowych - w miarę potrzeby, nie rzadziej niż 1x m-c
- 3a. Umycie parterów i kabin dźwigowych - w miarę potrzeby, nie rzadziej niż 1x tygodniowo
4. Dezynfekcja zsyków, śmietników, szuflad zsykowych - w miarę potrzeby, nie rzadziej niż 1x w tygodniu
5. Umycie drzwi wejściowych na klatki schodowe, drzwi i ścian kabin dźwigowych - w miarę potrzeby, nie rzadziej niż 1x m-c
6. Umycie lamperii klatek schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku - w miarę potrzeby, 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 przyzmowanie 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 oraz doręczanie pism i zawiadomień mieszkańcom.
5. Bezzwłoczne zawiadamianie administracji o stwierdzonych faktach niewykonywania obowiązków przez inne jednostki zajmujące się obsługą budynków.

6. Okresową kontrolę 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 - wiosna 2x, jesień 2x i w miarę potrzeby
4. Pielenie ręczne chwastów - 5-cio krotnie w sezonie, nie rzadziej niż 1x m-c
5. Czyszczenie trawników po koszeniu, zgrabienie skoszonej trawy i złożenia jej w pojemniki na odpady zielone - w miarę potrzeby
6. Spulchnianie i pielenie misek przy drzewach i krzewach - w miarę potrzeby, co najmniej 3-krotnie
7. Odchwaszczanie żywopłotów i spulchnianie gleby - 2-krotnie w sezonie
8. Pielenie i spulchnianie rabat kwiatowych - 2-krotnie w sezonie

IV. Prace okresowe — płatne dodatkowo — po wykonaniu

1. Umycie 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. Spisanie i dostarczenie na koniec miesiąca danych dotyczących stanu wodomierzy, stanu liczników energetycznych i gazowych.
6. Asystowanie przedstawicielom organów państwowych i samorządowych przy wykonywaniu przez nich czynności służbowych na terenie nieruchomości.
7. Sumienne i staranne wykonywanie zarządzeń i poleceń bezpośredniego przełożonego w sprawach wynikających z obowiązków gospodarza domu, przestrzeganie regulaminów zarządzeń i przepisów BHP oraz ppoż.

8. Nie dopuszczenie do samowolnego zajmowania lokalu, oraz natychmiastowe zawiadomienie o faktach samowoli administracji osiedla i Policji.
9. Współdziałanie z organami samorządowymi.
10. Natychmiastowe, telefoniczne wezwanie właściwego pogotowia w przypadku wystąpienia awarii.
11. Stały kontakt z administracją osiedla.