

Материал по теме 'Хаусмастер':

- 1. ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ ХАУС-МАСТЕРА**
- 2. ИНСТРУКЦИЯ ПО ОХРАНЕ ТРУДА № ____ ДЛЯ ХАУС-МАСТЕРА**
- 3. ТРУДОВОЙ КОНТРАКТ С ХАУС-МАСТЕРОМ**

разработан «» и предоставлен для участников Международного коллоквиума (08.04.2021), организованного Международной ассоциацией менеджмента недвижимости (МАМН) и партнёрами проекта ЕС PROMHOUSE - Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане.

УТВЕРЖДАЮ

Председатель правления

_____ / _____ /

Приказ № _____

от «___» _____ 20__ г.

ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ ХАУС-МАСТЕРА

1. Общие положения

1.1. Хаус-мастер осуществляет надзор за техническим состоянием и санитарно-техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, объемы и перечень которого уточняются контрактом (трудовым договором).

1.2. Хаус-мастер в своей деятельности руководствуется:

- настоящей должностной инструкцией;
- заключенным с ОСМД/ЖСК контрактом (трудовым договором);
- утвержденными планами и графиками работ (мероприятий), приказами и распоряжениями председателя правления (исполнительного директора) ОСМД/ЖСК;
- действующими техническими нормами, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, содержания придомовых территорий и зеленых насаждений, правилами безопасного производства работ.

1.3. На должность хаус-мастера принимаются лица не моложе 18 лет.

При приеме на работу хаус-мастеру может быть установлен испытательный срок до одного месяца.

В случае выполнения хаус-мастером дополнительных функций, указанных в разделе 3, у него должна быть необходимая квалификация и допуск к выполнению работ повышенной опасности.

1.4. Хаус-мастер принимается на работу и увольняется с работы руководителем ОСМД/ЖСК на основании приказа. Допуск к работе осуществляется после соответствующего инструктажа (вводного, на рабочем месте) по безопасному производству работ.

1.5. Хаус-мастеру устанавливается ненормированный рабочий день, хаус-мастер работает в соответствии с Правилами внутреннего трудового распорядка ОСМД/ЖСК. В случае привлечения к работам во внеурочный час (в том числе для ликвидации аварий и последствий стихийных бедствий) переработка рабочего времени компенсируется согласно трудовому законодательству.

2. Минимальные (базовые) функции хаус-мастера

2.1. Содержание придомовой территории, кровли, подвала дома и системы мусороудаления в надлежащем санитарном состоянии.

2.2. Содержание помещений общего пользования (вестибюли, коридоры, лестничные клетки и т.д.) в надлежащем санитарном и техническом состоянии.

2.3. Содержание оборудования и имущества ОСМД/ЖСК, расположенного на придомовой территории (ограждения, урны, карнизы, детские, спортивные, хозяйственные и иные площадки, включая навесы, водосточные трубы, приямки, водосточные решетки), в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

2.4. Уход за зелеными насаждениями на придомовой территории.

3. Дополнительные функции хаус-мастера

3.1. Техническое обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения.

3.2. Техническое обслуживание системы электроснабжения.

3.3. Ответственный за эксплуатацию лифтов.

3.4. Перечень работ по дополнительным функциям уточняется в контракте.

4. Должностные обязанности хаус-мастера

4.1. Хаус-мастер, исполняя должностные обязанности на основе действующих санитарных правил, правил обслуживания жилищного фонда и технических норм, обязан обеспечить:

4.1.1. Обслуживание придомовой территории в границах земельного участка, находящегося в пользовании или собственности ОСМД/ЖСК или в согласованных с органами местного самоуправления границах:

– уборку и полив закрепленной территории и зеленых насаждений в летнее время;

– уборку территории в зимнее время с посыпкой песком или реагентами пешеходных дорожек во время гололедицы;

– очистку и санитарную обработку мусоропровода, мусорокамеры, контейнеров и переносных мусоросборников и урн;

– очистку подъездов и подходов к объектам жизнеобеспечения (щитовые, бойлерные и т.п.);

– содержание оборудования дома и придомовой территории.

4.1.2. Обслуживание мусоропроводов включает в себя:

– ежедневное удаление твердых бытовых отходов; транспортировка контейнеров в установленное (согласованное со специализированной обслуживающей организацией) место и по графику вывоза ТБО;

– уборка и мойка из шланга стен и пола мусорокамеры после удаления отходов

– мойка контейнеров после вывоза ТБО;

– ежедневный профилактический осмотр и удаление засорений ствола мусоропровода;

– очистка загрузочных клапанов и бункеров;

– ежемесячная дезинфекция мусоропровода в соответствии с санитарными нормами;

– ежемесячный периодический осмотр всех элементов мусоропровода с устранением повреждений.

4.1.3. Весенне-летняя ежедневная уборка территории осуществляется в утреннее время (в часы наименьшего перемещения пешеходов) или по графикам, установленным органами местного самоуправления, и включает в себя:

– ежедневное подметание (уборка) придомовой территории, включая приямки, входы в подвалы и технические помещения; уборка газонов; транспортирование мусора в установленное место;

– полив (мойка) из шланга придомовой территории с твердым покрытием, включая места разгрузки контейнеров обслуживающей организацией — по утвержденному графику или указанию руководителя ОСМД/ЖСК;

– полив из шланга газонов и зеленых насаждений в сухую погоду — по утвержденному графику или указанию руководителя ОСМД/ЖСК;

– очистка урн от мусора, транспортировка мусора в отведенное место;

– уборка и мойка из шланга мест скопления голубей и других птиц.

4.1.4. Осенне-зимняя ежедневная уборка придомовой территории включает в себя:

– ежедневная уборка мусора, транспортирование мусора в установленное место;

– уборка опавшей листвы и высохших однолетних растений (по необходимости), транспортирование в установленное место;

– уборка (по необходимости) снега и снежно-ледовых образований с тротуаров и других территорий с твердым покрытием, включая приямки, входы в подвалы и технические помещения, (свежевыпавшего снега до 2-х см — подметанием, свыше 2-х см — скребком) с его складированием в кучи или валы вдоль тротуара в определенные места;

– посыпание песком или реагентами наледи на тротуарах и при гололедице — от 4 до 8 раз в месяц по необходимости или указанию руководителя ОСМД/ЖСК;

– погрузка снега и ледового скола на транспорт (по указанию руководителя ОСМД/ЖСК);

– очистка канализационных решеток и прodelывание бороздок и канавок для стока талой воды.

К работам по содержанию кровель, чердаков и подвалов, включая тепловые пункты, относятся:

– уборка мусора и сторонних предметов и их транспортирование в установленное место — по необходимости, но не реже двух раз в год;

– сброс снега с кровли, сбивание льда и сосулек с карнизов и других элементов фасада — по необходимости, с соблюдением правил безопасного проведения работ.

4.1.6. К работам по содержанию дома и придомовой территории, включенных в обязанности хаус-мастера, также относятся:

– мойка урн — по необходимости, но не реже одного раза в месяц;

– мойка номерных знаков и указателей - по необходимости, но не реже одного раза в год;

– вывешивание и снятие флагов — по указанию руководителя ОСМД/ЖСК;

– выставление ограждений в небезопасных для пешеходов местах, а также при очистке кровли от снега и льда по необходимости;

– чистка канализационных колодцев, водосточных решеток и приямков для стока воды — по необходимости или указанию руководителя ОСМД/ЖСК;

– уход за зелеными насаждениями (обкапывание деревьев, обрезка деревьев и кустарников, покос травы на газонах, посадка новых насаждений) — по необходимости или указанию руководителя ОСМД/ЖСК;

– включение и выключение освещения двора (крыльца), номерного знака, лестничных клеток — ежедневно с наступлением темноты и на рассвете;

– подготовка уборочного инвентаря (заточка скребков и косы, насадка метел и лопат, мойка ведер и совков и т.п.); подготовка песка — по необходимости;

– надзор за сохранностью внешнего оборудования — постоянно;

– установка соответствующих предупреждающих знаков — при работе на проезжей части дорог и улиц.

4.1.7. К работам по содержанию помещений общего пользования относятся:

– влажное подметание вестибюлей — ежедневно (4 раза в неделю);

– влажное подметание лестничных площадок и маршей первых 3-х этажей — 3 раза в неделю;

- уборка крыльца (входной площадки) с очисткой приямков под металлической решеткой: подметание и мойка — ежедневно;
- уборка помещений общего пользования (контор, офисов ОСМД/ЖСК) — 1 раз в неделю;
- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа — 1 раз в неделю;
- мойка вестибюлей, лестничных площадок и маршей — 1 раз в месяц;
- мойка панелей в местах общего пользования — 1 раз в месяц;
- обметание волосяной щеткой пыли, паутины и грязи со стен, потолков, дверей, окон, подоконников, радиаторов, а также сетчатых ограждений лифтов — 1 раз в 2 месяца;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, поручней, почтовых ящиков, электрощитков, лестниц на чердак — 1 раз в месяц;
- мойка окон на лестничных площадках и в вестибюлях (с раскрытием рам), мойка дверей — 1 раз в год;
- влажная протирка плафонов (освещение мест общего пользования: вестибюли, лестницы, коридоры и т.п.) — 1 раз в год;
- ремонт дверей в местах общего пользования, ремонт доводчиков и замков;
- дератизация и дезинсекция (борьба с вредителями — мыши, крысы, тараканы);
- устранение повреждений в стенах — по необходимости или указанию руководителя ОСМД/ЖСК;
- мелкий ремонт лакокрасочных покрытий — по необходимости или указанию руководителя ОСМД/ЖСК.

4.2. Во время работы хаус-мастер должен быть в спецодежде и сигнальном жилете. При работе на проезжей части дорог и улиц рабочее место должно быть обозначено соответствующими предупреждающими знаками.

5. Должностные обязанности хаус-мастера при выполнении дополнительных функций

5.1. Должностные обязанности хаус-мастера по техническому обслуживанию внутридомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения.

5.1.1. Периодические осмотры по утвержденному графику, но не реже 3-х раз в неделю, систем водоснабжения, водоотведения, отопления и горячего водоснабжения.

Общий осмотр не реже 2-х раз в год (совместно с руководителем ОСМД/ЖСК) систем водоснабжения, водоотведения, отопления и горячего водоснабжения и санитарно-технического оборудования квартир.

5.1.2. Выполнение плановых работ:

- включение систем отопления и горячего водоснабжения — в начале отопительного сезона;

- настройка систем отопления и горячего водоснабжения — в начале отопительного сезона и при соответствующих заявках жителей или указаниях руководителя ОСМД/ЖСК;

- производство ремонтных работ, график которых определяется руководителем ОСМД/ЖСК по итогам осмотров.

5.1.3. Производство ремонтных работ при аварийных повреждениях 4

трубопроводов, санитарно-технического оборудования и запорной арматуры: свищи, течи, прорывы и т.п.

5.1.4. При периодическом общем осмотре систем водоснабжения, водоотведения, отопления и горячего водоснабжения:

- производится оценка технического состояния систем, включая запорную арматуру, устранение мелких неисправностей и регулировка;
- составляется перечень неисправностей, на основании которого составляется план (график) текущего и капитального ремонта.

5.1.5. При периодическом общем осмотре санитарно-технического оборудования квартир:

- осуществляется осмотр квартирных водомеров и контроль пломб (при повреждении последних докладывается руководителю ОСМД/ЖСК в тот же день);

5.1.6. Производство работ по планам и графикам включает в себя:

5.1.6.1. На системах холодного и горячего водоснабжения:

- устранение течей в трубопроводах, приборах и запорной арматуре;
- разборка, ремонт и сборка отдельных участков трубопроводов с заменой фасонных частей, труб, запорной арматуры, включая пробивку отверстий в стенах и перекрытиях;
- ремонт, протирка и замена запорной и регулировочной арматуры;
- укрепление трубопроводов, запорной арматуры и санитарно-технических приборов (устройств);
- ремонт (текущий) теплоизоляции трубопроводов;
- содержание в исправном состоянии поливочных кранов и технологических кранов в мусорокамере (-ах).

5.1.6.2. На системах водоотведения и ливневой канализации:

- устранение засорений во внутридомовых трубопроводах и санитарно-технических устройствах;
- устранение течей, в том числе через разгерметизированные соединения.

5.1.6.3. На системе отопления:

- ремонт, протирка и замена запорной и регулировочной арматуры, а также ручных насосов;
- покраска запорной арматуры, трубопроводов и оборудования теплового пункта (элеваторного узла), нанесение маркировки и надписей;
- обслуживание оборудования теплового пункта (элеваторного узла) в течение отопительного сезона.

5.1.6.4. На водоподкачивающем оборудовании:

- мелкий ремонт и очистка от грязи насосов подкачки воды, замена сальниковых набивок, смазывание подшипников и трущихся частей, замена ремней и регулирование их натяжения;
- мелкий ремонт водонапорных и (накопительных) баков, содержание их в чистоте;
- содержание в надлежащем состоянии регулирующей аппаратуры и устройств контроля;

– пуск и остановка электропривода в установленное время, переход на дублирующий агрегат, систематический надзор за состоянием водоподкачки.

5.1.6.5. Иные работы, связанные с эксплуатацией жилищного фонда:

- ремонтные, профилактические и иные работы на санитарно-техническом

оборудовании и внутридомовых системах по указанию руководителя ОСМД/ЖСК;

– аварийное откачивание воды из подвала и иные меры по ликвидации последствий аварий;

– окраска запорной арматуры, трубопроводов;

– замена сальниковых набивок в различных приводах, установка и ремонт стальных ограждений механизмов и верстаков;

– ликвидация иных аварийных ситуаций, угрожающих нанесением ущерба зданию или имуществу и не требующая специальных знаний.

5.1.7. С целью минимизации ущерба определяется следующий порядок действий по устранению аварий, возникших вследствие течей, свищей или прорывов в трубопроводах, неисправностей запорной арматуры:

5.1.7.1. При получении информации о свище, течи или прорыве осуществляется незамедлительное:

– прекращение подачи данной услуги в квартиру, где образовалась аварийная ситуация;

– или прекращение подачи данной услуги в соответствующий стояк;

– или прекращение подачи услуги в здание.

5.1.7.2. Прекращение подачи услуг производится закрыванием соответствующей запорной арматуры и вывешиванием на ней таблички «Не открывать! Авария!» или «Не открывать! Производятся работы!».

5.1.7.3. После устранения течи и возобновление подачи услуг производится контроль качества произведенных работ под полной нагрузкой.

5.1.8. Хаус-мастер обязан предоставлять совладельцам дома и гражданам, проживающим в доме по их запросам соответствующие разъяснения (в пределах своей компетенции) по нормам и правилам пользования санитарно-техническим оборудованием и системами дома.

5.1.9. Хаус-мастеру запрещается принимать от жителей заявки, исполнение которых приведет к нарушению проектных решений или нанесению ущерба другим жителям дома или ОСМД/ЖСК в целом.

5.1.10. Замены одних типов умывальников, смесителей, ванн, унитазов, внутриквартирных трубопроводов и радиаторов отопления (не отработавших свой ресурс) на другие, осуществляемые по инициативе владельцев квартир, не являются эксплуатационными работами и не включаются в должностную инструкцию хаус-мастера.

5.1.11. Хаус-мастер обеспечивает прекращение подачи услуг (перекрытие стояков) по заявкам владельцев квартир, осуществляющих замену и модернизацию морально-устаревшего санитарно-технического оборудования квартир собственными силами или при помощи специализированных организаций, но с учетом ограничений, направленных на минимизацию ущемления интересов жителей:

– на системе отопления — указанные работы производятся в межотопительный период в будние дни в рабочее время;

– системы водоснабжения и канализации — работы производятся в будние дни в рабочее время.

5.1.12. Хаус-мастер несет персональную ответственность за сохранность пломб на общедомовых приборах учета воды и тепла, а также на обводных (пожарных) линиях.

5.2. Должностные обязанности хаус-мастера по техническому обслуживанию

систем электроснабжения.

5.2.1. Общие (периодические) осмотры:

– системы электроснабжения — не реже 2 раз в год (совместно с руководителем ОСМД/ЖСК);

– этажных распределительных щитков — не реже 1 раза в квартал.

5.2.2. Выполнение плановых ремонтных (ремонтно-восстановительных) работ.

5.2.3. При периодическом общем осмотре системы электроснабжения дома:

– определяется техническое состояние линий электропередач, силовых установок, распределительных устройств, пусковых и измерительных устройств, автоматических выключателей: групповых распределительных пунктов, переходных и клеммных коробок, заземлений и установочной аппаратуры;

– осуществляются замеры нагрузок по фазам, и при необходимости производится восстановление поврежденной изоляции, устранение мелких неисправностей, регулировка, затяжка резьбовых соединений;

– составляется перечень неисправностей, на основании которого составляется план (график) работ.

5.2.4. При периодическом осмотре этажных распределительных щитков:

– производится по необходимости устранение мелких неисправностей, восстановление поврежденной изоляции, затяжка резьбовых соединений на аппаратуре;

– осмотр линий и аппаратуры освещения мест общего пользования.

5.2.5. Общее производство работ включает в себя:

– производство ремонтных работ, график которых определяется руководителем ОСМД/ЖСК по итогам осмотров: ремонт электропроводки, мелкий ремонт электроустановок с заменой элементов и электроустановочной аппаратуры;

– ликвидация неисправностей с поиском мест повреждений в электросетях (кроме квартирных);

– мелкий ремонт пусковой аппаратуры, групповых распределительных и предохранительных коробок с частичной заменой;

– установка и замена предохранителей;

– установка и замена выключателей, патронов, штепсельных розеток;

– замена перегоревших электроламп в местах общего пользования (лестницы, коридоры, чердаки, подвалы и т.п.);

– производство измерений: напряжения, нагрузок, сопротивления изоляции проводников и заземляющих контуров и т.п.

5.2.6. Иные работы, связанные с эксплуатацией жилищного фонда:

– покраска электрораспределительных шкафов и устройств, нанесение маркировок и надписей;

– ликвидация иных аварийных ситуаций, угрожающих нанесением ущерба зданию или имуществу и не требующая специальных знаний.

5.2.7. Хаус-мастер обязан предоставлять совладельцам дома и гражданам, проживающим в доме по их запросам соответствующие разъяснения (в пределах своей компетенции) по нормам и правилам пользования электрооборудованием дома.

5.2.8. Хаус-мастеру запрещается принимать от жителей заявки, исполнение которых приведет к нарушению проектных решений или нанесению ущерба другим жителям дома или ОСМД/ЖСК в целом.

5.2.9. Отключения электросилового оборудования дома для производства

ремонтных работ осуществляются после остановки лифтов и освобождения кабин от людей.

5.2.10. Хаус-мастер несет персональную ответственность за сохранность пломб на общедомовых приборах учета электроэнергии.

5.2.11. Хаус-мастер ежемесячно снимает показания общедомовых приборов учета электроэнергии.

5.2.12. Хаус-мастер ведет и хранит техническую документацию, предусмотренную Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей.

6. Права хаус-мастера

6.1. Хаус-мастер имеет право:

6.1.1. Докладывать руководителю ОСМД/ЖСК о выявленных недостатках в пределах своих полномочий.

6.1.2. Вносить предложения по совершенствованию работы, связанной с предусмотренными данной инструкцией обязанностями.

6.1.3. Требования хаус-мастера в части соблюдения правил и норм эксплуатации жилых зданий, проектных решений (проектных расчетов) являются обязательными для всех совладельцев и членов их семей, для всех сотрудников ОСМД/ЖСК.

6.1.4. Не удовлетворять заявки членов ОСМД/ЖСК и владельцев квартир в доме, вследствие исполнения которых в системы водоснабжения, отопления и водоотведения будут внесены изменения, не соответствующие проекту дома (проектным расчетам: сечение труб, пропускная способность арматуры, тепловые нагрузки и т.п.), кроме тех случаев, когда реконструкция производится по соответствующему проекту, согласованному с руководством;

6.1.5. Прекращать подачу коммунальных услуг по внутридомовым сетям без согласования и оповещения в аварийных ситуациях.

6.1.6. Предлагать, как ответственный за электрохозяйство, руководителю ОСМД/ЖСК принять необходимые меры для выполнения Правил и Предписаний органов надзора.

7. Ответственность

7.1. Хаус-мастер несет ответственность за:

7.1.1. Невыполнение (ненадлежащее исполнение) распоряжений и указаний руководителя ОСМД/ЖСК.

7.1.2. Несоблюдение требований данной должностной инструкции.

7.1.3. Несоблюдение правил безопасного производства работ.

7.1.4. Сохранность оборудования и инвентаря, полученных для производства работ.

7.2. Ответственность за нарушения, допущенные хаус-мастером, определяется в соответствии с внутренним трудовым распорядком и действующим законодательством.

С должностной инструкцией ознакомлен _____

«_____» _____ 20__ г.

(полное наименование организации с указанием подчиненности)

**Инструкция
по охране труда № _____
для хаус-мастера**

**г. ОДЕССА
2018 год**

(полное наименование организации с указанием подчиненности)

УТВЕРЖДАЮ

Приказ _____
(должность работодателя и

наименование организации)

_____ № _____
(число, месяц, год)

Инструкция по охране труда № _____ для хаус-мастера.

1. Общие положения.

1.1. Инструкция по охране труда для хаус-мастера (код профессии _____ по Национальному классификатору Украины ДК003:2010 «Класифікатор професій»; *далее – Инструкция*) есть инструкцией по профессии, которая определяет требования безопасности при выполнении минимальных (базовых) функций хаус-мастера, а именно:

- содержание придомовой территории, кровли, подвала дома и системы мусороудаления в надлежащем санитарном состоянии;
- содержание помещений общего пользования (вестибюли, коридоры, лестничные клетки и т.д.) в надлежащем санитарном и техническом состоянии;
- содержание оборудования и имущества ОСМД/ЖСК, расположенного на придомовой территории в надлежащем техническом и санитарном состоянии;
- уход за зелеными насаждениями на придомовой территории.

1.2. Инструкцию разработана на основании **Положения про розробку інструкцій з охорони праці (ДНАОП 0.00-4.15-98)** утвержденного приказом Госнадзорохрантруда от 29.01.1998 № 9; **Типового положения про порядок проведення навчання і перевірки знань з питань охорони праці**, утвержденного приказом Госнадзорохрантруда от 26.01.2005 № 15, с учетом требований **Порядку проведення медичних оглядів працівників певних категорій**, утвержденного приказом Министерства здравоохранения Украины от 21.05.2007 № 246; **п.63 розділу II таблиці Норм безплатої видачі спеціального шдягу, спеціального взуття та інших засобів індивідуального захисту працівникам загальних професій різних галузей промисловості**,

утвержденных приказом Госкомитета Украины из промышленной безопасности, охраны труда и горного надзора от 16.04.2009 № 62.

1.3. Работать хаус-мастером может лицо возрастом не младше 18 лет.

1.4. Рабочим местом хаус-мастера есть придомовая территория, помещения общего пользования, крыша дома.

1.5. Основные вредные и опасные факторы, которые могут воздействовать на хаус-мастера:

- падение во время пребывания на высоте;
- падение предметов на человека;
- падение человека на мокром и скользком асфальте;
- в зимнее время падения человека на пешеходных дорожках, которые покрыты снегом и льдом;
- движение всех видов автотранспорта на придомовой территории;
- ледяные наплывы по периметру кровель зданий в зимнее время.
- действие метеорологических условий, в частности низкой температуры зимой и высокой летом.

1.6. При принятии на работу хаус-мастера знакомят под роспись с условиями труда и наличием на его рабочем месте опасных и вредных факторов.

1.7. Во время принятия на работу хаус-мастер проходит вводный инструктаж по вопросам охраны труда, о чем специалист по охране труда, а в случае его отсутствия работодатель, заносит соответствующую запись в **Журнал реєстрації вступного інструктажу з питань охорони праці** и делает отметку в приказе о приеме на работу.

1.8. Перед началом работы хаус-мастер проходит первичный инструктаж по этой Инструкции, инструкции по пожарной безопасности и инструкции по оказанию доврачебной помощи, а потом не реже, чем через каждые шесть месяцев – повторный инструктаж по вопросам охраны труда. Результаты инструктажа заносят в **Журнал реєстрації інструктажів з питань охорони праці на робочому місці** и удостоверяются подписью лица, которое провело инструктаж, и подписью хаус-мастера.

1.9. Хаус-мастера обеспечивают спецодеждой соответствующего размера и роста, спецобувью соответствующего размера и другими средствами индивидуальной защиты, с установлением срока пользования:

- костюм хлопчатобумажный (халат хлопчатобумажный – для лиц женского пола) – сроком на 12 месяцев;
- берет – сроком на 12 месяцев;
- ботинки кожаные – сроком на 12 месяцев;
- перчатки – сроком на 1 месяц;
- сигнальный жилет оранжевого цвета – сроком на 12 месяцев.

На внешних работах (зимой) хаус-мастера дополнительно обеспечивают такими средствами индивидуальной защиты:

- куртка утепленная – сроком на 36 месяцев;
- брюки утепленные сроком на 36 месяцев;
- шапка – сроком на 24 месяца.

Спецодежда и спецобувь должны быть соответствующего размера и роста. В зависимости от вида выполняемых работ хаус-мастера дополнительно обеспечивают следующими средствами индивидуальной защиты (до износа):

- защитные очки – для работы с ручным электроинструментом;
- защитная каска – для выполнения работ в подвальных помещениях или в помещениях с низким потолком;
- резиновые сапоги – для выполнения работ в помещениях с повышенной влажностью.
- плащ непромокаемый – для выполнения работ во время дождя.

1.10. Хаус-мастера обеспечивают исправным инструментом и необходимым количеством расходных материалов. При выполнении работ в помещениях с недостаточным освещением хаус-мастера обеспечивают переносным средством освещения (ручной или аккумуляторный фонарь) на безопасное сверхнизкое напряжение (безопасное сверхнизкое напряжение – номинальное напряжение не превышающее 42 В между проводниками и между проводником и землей, или в случае трехфазного питания не превышает 24 В между проводниками и нейтралью).

1.11. Для выполнения работ на высоте 1,3 м и выше хаус-мастер обеспечивается инвентарными подмостями с перильными ограждениями, а также он должен пройти инструктаж по вопросам охраны труда по безопасному проведению работ с использованием этих средств. Для выполнения работ на высоте, не требующих упора в конструкции сооружений (например, обзор расположенного на высоте оборудования), допускается использовать инвентарную приставную лестницу (стремянку). Стремянка должна иметь устройство, не допускающее самопроизвольного ее складывания во время работы.

1.12. Хаус-мастер должен:

- выполнять правила внутреннего трудового распорядка, не находиться на рабочем месте в нетрезвом состоянии, состоянии наркотического и токсического опьянения;
- быть внимательным во время работы и при передвижении в местах выполнения работ, не заниматься посторонними делами;
- выполнять только ту работу, которая поручена ответственным лицом работодателя и по которой он проинструктирован;

1.13. Хаус-мастер несет ответственность за нарушения, которые произошли по его вине, за неправильные действия по устранению нарушений в своей работе и нарушения требований, изложенных в настоящей Инструкции, в порядке, установленными трудовым договором и правилами внутреннего трудового распорядка.

2. Требования безопасности перед началом работы.

2.1. Получить от ответственного лица работодателя задания (наряд) или устное распоряжение на выполнение работ, а в случае отсутствия такового выполнять работы согласно план-графику.

2.2. Надеть спецодежду и спецобувь. Спецодежду (в т.ч. рукава) застегнуть на все пуговицы и заправить таким образом, чтобы не было свисающих концов одежды. При необходимости одеть головной убор. Не работать в легкой обуви (тапочках, сандалиях, босоножках и т.д.). При работе на придомовой территории одеть сигнальный жилет. Переодеваться в установленных местах.

2.3. Подготовить рабочий инструмент, убедиться в его исправности, проверить достаточность для работы расходных материалов. Инструмент должен отвечать следующим требованиям:

- ручки носилок должны быть надежными и без трещин;
- лопата должна быть туго насажена на черенок и надежно закреплена гвоздем или шурупом;
- совки, ведра должны иметь исправные, надежно закреплены рукоятки и ручки;
- ручки к косе, топориче должны быть без трещин и сучков.

О выявленных недостатках, неисправности сообщать руководителю.

2.4. В случае получения наряда-допуска проверить выполнение указанных в нем мер безопасности по подготовке рабочего места.

3. Требования безопасности во время выполнения работы

3.1. При уборке пользоваться совком, лопатой, метлой, не убирать мусор и отходы непосредственно руками, обязательно работать в перчатках.

3.2. При работе с ручной косой необходимо:

- ознакомиться с местом работы и получить у непосредственного руководителя работ данные об особенностях работы;
- проверить состояние ручной косы, осмотреть ее лезвие (при затуплении провести клепку молотком на специальной наковальне). После клепки заточить лезвие косы бруском или напильником, направление движения бруска или напильника по косе должно быть от рукоятки до конца инструмента. Приближать руку к косе надлежит осторожно и не ближе чем на 5 см.

3.3. Перед косьбой убедиться, что в рабочей зоне (радиус не менее 5 м) отсутствуют люди (дети).

3.4. Во время работы не отвлекаться на посторонние разговоры, не отвлекать других.

3.5. Величину захвата косы соизмерять с сопротивлением, которое дает растительность, подвергающаяся стрижке. Внимательно следить за местом покоса с тем, чтобы предотвратить удар косой о камни, пни и другие предметы, которые могут быть на месте покоса. Присматриваться к местности, чтобы не вогнать косу в землю, что может привести к травмированию.

3.6. При перерывах или окончании работы косу заносить в помещение, в отведенное место хранения.

3.7. При обрезании лозы и т.п. ручной режущий инструмент держать в ящике или сумке. При работе с секатором рука должна находиться на расстоянии 15-20 см от места среза.

3.8. При рыхлении почвы, уничтожении сорняков необходимо беречь ноги, не работать сапой у самых ног. В почве могут быть камни и другие твердые предметы, которые, отскочив от тяпки, могут повлечь травмирование. Пользоваться только исправным надежным инструментом.

3.9. Ручки и рукоятки лопат, грабелей и т.п. должны быть изготовлены из твердых пород дерева, быть хорошо обработаны, не иметь трещин, щербин, заусенцев, а также сучков и других неровностей, которые могут поранить руку. Рукоятки секаторов, садовых ножей и ножовок должны быть гладкими и без заусенцев, лезвия должны быть правильно и остро заточены. Секатор должен иметь ограничитель хода рукояток. Пружина секатора должна быть смазана и свободно, без заеданий, разводит лезвия. Полотно ножовки не должно иметь трещин и сломанных зубцов.

3.10. Погрузка мусора на автомобиль производится с помощью грейферного погрузчика. В это время хаус-мастер должен стоять в стороне от работающего автомеханизма, самому не подходить в опасную зону грейферного погрузчика и не допускать туда других рабочих.

3.11. Подгребание мусора после погрузки грейферным погрузчиком разрешается только в том случае, когда ковш грейферного погрузчика находится на земле или над кузовом грузового автомобиля.

3.12. Запрещается проводить уборку территории при неблагоприятных погодных условиях: дожде, снегопаде, силе ветра более 3 баллов.

3.13. Запрещается в зимнее время заходить за ограждение участка, где ведется работа, с целью предупреждения травм от падения ледовых наплывов, которые образовались на кровлях зданий.

3.14. Постоянно в зимнее время посыпать песком ледовое покрытие на пешеходных дорожках на закрепленной территории с целью предупреждения травм от падения.

3.15. Крыши зданий в зимнее время должны регулярно очищаться от снега (за исключением крыш с мягкой кровлей и при нулевом уклоне), а карнизы - от обледенения.

Перед сбросом снега предстоит проверить, ограждена ли опасная зона около здания и есть ли дежурный для предупреждения прохожих об опасности. Во время работы на крыше хаус-мастер должен быть в обуви на нескользкой подошве, пользоваться предохранительным поясом. Хаус-мастер должен быть проинструктирован по безопасному выполнению работ.

Лопаты, применяемые для сброса снега, должны быть с веревочными петлями, которые вешаются на руку, чтобы предотвращать падение лопат вниз.

3.16. При выполнении других работ, требовать от руководителя проведения инструктажа по охране труда.

4. Требования безопасности после окончания работы

4.1. Не оставлять свое рабочее место в случае, когда незаконченная работа может вызвать опасную ситуацию. Об этом следует немедленно сообщить руководителю.

4.2. После окончания работы очистить инструмент и спецодежду, собрать и сложить его в кладовку.

4.3. Все механизмы, инструменты, лестницы и т.д. убрать в отведенные места.

4.4. Рабочие органы поливочных агрегатов должны быть очищены от грязи и пыли, а сами агрегаты поставлены в установленное место.

4.4. Вымыть теплой водой с мылом руки и лицо, прополоскать рот. Если есть возможность, принять душ.

4.5. Про все обнаруженные неполадки, нарушения доложить непосредственному руководителю работ.

5. Требования безопасности в аварийных ситуациях

5.1. Аварийная ситуация может возникнуть в случае: поражения электрическим током, падения с высоты, токсического действия пасты для натирания пола и хлорной извести, ранения неисправным инвентарем для уборки и прочее.

5.2. В случае возникновения аварийной ситуации следует немедленно прекратить работу, если работа выполнялась электроинструментом, отключить его от электросети, сообщить о том, что произошло, руководителю работ.

5.3. Если есть пострадавшие, оказать им первую медицинскую помощь; при необходимости вызвать «скорую помощь» по телефону 103.

5.4. Оказание первой доврачебной помощи.

5.4.1. Оказание первой помощи при поражении электрическим током. При поражении электрическим током необходимо немедленно освободить пострадавшего от действия электрического тока, отключив электроустановку от источника питания, а при невозможности отключения - оттянуть его от токопроводящих частей за одежду или применив подручный изоляционный материал.

При отсутствии у потерпевшего дыхания и пульса необходимо сделать ему искусственное дыхание и непрямой (внешний) массаж сердца, обращая внимание на зрачки. Расширенные зрачки свидетельствуют о резком ухудшении кровообращения мозга. При таком состоянии необходимо немедленно приступить к оживлению потерпевшего и вызвать "скорую помощь".

5.4.2. Первая помощь при ранении.

Для оказания первой помощи при ранении необходимо раскрыть индивидуальный пакет, наложить стерильный перевязочный материал, который помещается в нем, на рану и завязать ее бинтом.

Если индивидуального пакета каким-то образом не оказалось, то для перевязки необходимо использовать чистый носовой платок, чистую полотняную тряпку

и тому подобное. На тряпку, которая накладывается непосредственно на рану, желательнее накапать несколько капель настойки йода, чтобы получить пятно размером больше раны, после чего наложить тряпку на рану. Особенно важно применять настойку йода указанным образом при загрязненных ранах.

5.4.3. Первая помощь при переломах, вывихах, ушибах.

При переломах и вывихах конечностей необходимо поврежденную конечность укрепить шиной, фанерной пластинкой, палкой, картоном или другим подобным предметом. Поврежденную руку можно также подвесить с помощью перевязки или платка к шее и прибинтовать к туловищу.

При переломе черепа (бессознательное состояние после удара по голове, кровотечение из ушей или изо рта) необходимо приложить к голове холодный предмет (грелку со льдом, снегом или холодной водой) или сделать холодную примочку. При подозрении перелома позвоночника необходимо пострадавшего положить на доску, не поднимая его, повернуть потерпевшего на живот лицом вниз, наблюдая при этом, чтобы туловище не перегибалось, с целью избежать повреждения спинного мозга.

При переломе ребер, признаком которого является боль при дыхании, кашле, чихании, движениях, необходимо туго забинтовать грудь или стянуть ее полотенцем во время выдоха.

5.4.4. Оказание первой помощи при ожогах кислотами и щелочами.

При попадании кислоты или щелочи на кожу поврежденные участки необходимо тщательно промыть водой в течение 15-20 минут, после этого поврежденную кислотой поверхность обмыть 5%-ным раствором пищевой соды, а обожженную щелочью - 3%-ным раствором борной кислоты или раствором уксусной кислоты.

При попадании на слизистую оболочку глаз кислоты или щелочи необходимо глаза тщательно промыть водой в течение 15-20 минут, обмыть 2% -ным раствором пищевой соды, а обожженную щелочью - 2%-ным раствором борной кислоты.

При ожогах полости рта щелочью необходимо полоскать 3%-ным раствором уксусной кислоты или 3%-ным раствором борной кислоты, при ожогах кислотой - 5%-ным раствором пищевой соды.

При попадании кислоты в дыхательные пути необходимо дышать распыленным с помощью пульверизатора 10%-ным раствором пищевой соды, при попадании щелочи - распыленным 3%-ным раствором уксусной кислоты.

5.4.5. Оказание первой помощи при тепловых ожогах.

При ожогах огнем, паром, горячими предметами ни в коем случае нельзя вскрывать образовавшиеся пузыри и перевязывать ожоги бинтом.

При ожогах первой степени (покраснение) обожженное место обрабатывают ватой, смоченной этиловым спиртом.

При ожогах второй степени (пузыри) обожженное место обрабатывают спиртом или 3%-ным марганцевым раствором или 5%-ным раствором танина.

При ожогах третьей степени (разрушение кожной ткани) рану накрывают стерильной повязкой и вызывают врача.

5.4.6. Первая помощь при кровотечении.

Для того, чтобы остановить кровотечение, необходимо:

- поднять раненую конечность вверх;
- кровоточащую рану закрыть перевязочным материалом (из пакета), сложенным – в тампон, придавить его сверху, не касаясь самой раны, подержать на протяжении 4-5 минут. Если кровотечение остановилось, не снимая наложенного материала, поверх него положить еще одну подушечку из другого пакета или кусок ваты и забинтовать раненное место (с некоторым нажимом);
- в случае сильного кровотечения, которое нельзя остановить повязкой, применяется сдавливание кровеносных сосудов, которые питают раненную область, при помощи изгибания конечности в суставах, а также пальцами, жгутом или зажимом. При сильном кровотечении необходимо срочно вызвать врача.

5.5. Если произошло возгорание, приступить к тушению имеющимися средствами пожаротушения. При необходимости вызвать пожарную часть (тел. 101) или аварийно-спасательную службу (тел. 112).

5.6. Выполнять все указания руководителя работ по ликвидации аварийной ситуации.

должность руководителя подразделения
(организации)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

СОГЛАСОВАНО:

Специалист службы охраны
труда организации

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Юрист

(подпись)

(фамилия, инициалы)

ТРУДОВОЙ КОНТРАКТ С ХАУС-МАСТЕРОМ

г. Одесса

«___» _____ 201__ г.

ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
«_____», далее «ОСМД», в лице Председателя правления
(исполнительного директора) _____, действующего на
основании Устава ОСМД (контракта с исполнительным директором)
«_____», с одной стороны, и
_____, зарегистрированным по
адресу: _____, ИНН: _____,
паспорт: серия ____ № _____, выдан _____
«__» _____ 20__ г., далее «ХАУС-МАСТЕР», с другой стороны, при
совместном названии «Стороны», заключили настоящий **Трудовой контракт**
(далее контракт) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. По этому контракту хаус-мастер обязуется лично выполнять возложенные функции в составе:

- _____;
- _____;
- _____;
- _____;
- _____;
- _____;

а ОСМД обязуется обеспечить необходимые условия оговоренные настоящим контрактом для выполнения функций возложенных на хаус-мастера.

1.2. Этот контракт является трудовым договором. Трудовые правоотношения, которые не урегулированы настоящим контрактом, регулируются Кодексом законов о труде.

1.3. Хаус-мастер подчиняется непосредственно Председателю правления (исполнительному директору) ОСМД.

1.4. Распоряжения Председателя правления (исполнительного директора), принятые в пределах его полномочий — обязательны для хаус-мастера.

1.5. Должностная инструкция хаус-мастера является неотъемлемой частью настоящего контракта.

2. Обязательства сторон

2.1. Хаус-мастер обязуется:

– выполнять возложенные на него функции, в объемах и с периодичностью указанных в должностной инструкции хаус-мастера;

– соблюдать правила внутреннего распорядка ОСМД «_____», выполнять обязанности, указанные в должностной инструкции, соблюдать правила безопасного производства работ.

2.2. ОСМД обязуется:

- своевременно производить оплату труда хаус-мастера в сроки и объеме, указанным в настоящем контракте;
- предоставлять по графику, согласованному сторонами ежегодный оплачиваемый отпуск продолжительностью не менее 28 календарных дней;
- предоставить хаус-мастеру оборудование, инструменты, инвентарь и материалы для выполнения возложенных на него функций;
- предоставить хаус-мастеру один экземпляр должностной инструкции и заменять ее в случае внесения изменений;
- оборудовать рабочее место в соответствии с требованиями нормативных актов об охране труда, обеспечить хаус-мастера необходимой спецодеждой и индивидуальными средствами защиты от опасных и вредных факторов в его работе (согласно перечню);
- проводить инструктажи хаус-мастера по охране труда;
- рассматривать предложения хаус-мастера при формировании планов работ по содержанию, ремонту и модернизации дома и придомовой территории;
- проводить за счет средств ОСМД обучение и повышение квалификации хаус-мастера.

3. Ответственность сторон, разрешение споров

3.1. Хаус-мастер несет ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение настоящего контракта и должностной инструкции хаус-мастера.

3.2. ОСМД несет ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств, указанных в настоящем контракте и в нормативно-правовых актах Украины в сфере трудовых отношений.

3.3. Хаус-мастер возмещает ущерб нанесенный ОСМД в размерах и порядке, установленных законодательством Украины о труде.

3.4. Разногласия между ОСМД и хаус-мастером разрешаются путем переговоров или в суде.

4. Оплата труда

4.1. Хаус-мастеру устанавливается должностной оклад в размере _____ грн в месяц, а также ежемесячная премия за хорошее выполнение должностных обязанностей и дополнительных работ в размере до 30% должностного оклада.

Размер премии устанавливает Председатель правления (исполнительный директор).

5. Изменения и прекращения действия контракта

5.1. Изменения в настоящий контракт вносятся в форме дополнительного соглашения к контракту.

5.2. Действия контракта прекращаются:

- после завершения срока его действия;
- по соглашению сторон;
- по инициативе любой из сторон в случае нарушения другой стороной условий контракта.

6. Срок действия контракта

6.1. Контракт действует с момента его подписания сторонами и прекращает свое действие «___» _____ 20__ г.

6.2. Стороны могут продлить действия этого контракта, о чем оформляется дополнительное соглашение.

6.3. Контракт составлен в двух экземплярах, имеющие одинаковую юридическую силу.

11. Реквизиты Сторон

ОСМД

«_____»
Код ЕГРПОУ: _____
Банк: _____
р/с № _____
Код банка: _____
Адрес: 65____, г. Одесса,
ул. _____, д. _____
тел.: (____) _____

Председатель Правления

_____/_____/_____

М.П.

ХАУС-МАСТЕР

ИНН: _____
Адрес регистрации: 65____,
г. Одесса, ул. _____,
д. _____ кв. _____
Паспорт: серия ____ № _____
Выдан: _____

«___» _____ 20__ г.
тел.: (____) _____

_____/_____/_____