

УТВЕРЖДЕНО:
Общим собранием членов
ТСЖ "Единство"
Протокол № 16 от « 22 » июня 2018г.

ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ СЛЕСАРЯ-САНТЕХНИКА (АВАРИЙНЫЙ) ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЕДИНСТВО»

1. Общие положения.

1.1. Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ назначается на должность и освобождается от должности приказом Управляющего ТСЖ, или Председателя Правления.

1.2. Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ подчиняется непосредственно Инженеру по эксплуатации МКД и Управляющему ТСЖ, либо лицам, их замещающим.

1.3. Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ относится к обслуживающему персоналу по обслуживанию, эксплуатации, профилактике и ремонту водопроводной и отопительной систем, системы водоотведения и сантехнического оборудования в МКД.

1.4. В своей деятельности Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ руководствуется трудовым договором, требованиями руководящих документов при производстве санитарно-технических работ, требованиями настоящей должностной инструкции и указаниями Управляющего ТСЖ, Инженера по эксплуатации МКД, либо лиц, их замещающих.

1.5. Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ обеспечивает бесперебойную и безаварийную работу санитарно-технических общедомовых устройств и оборудования в МКД, а также водопроводной и отопительной систем, и системы водоотведения, в период времени отдыха слесаря-сантехника ТСЖ, а также в выходные и праздничные дни.

1.6. На время отсутствия Слесаря-сантехника аварийных и ремонтных работ ТСЖ (отпуск, болезнь, командировка, пр.) его обязанности исполняет лицо, назначенное в установленном порядке, который приобретает соответствующие права и обязанности и несет ответственность за надлежащее их исполнение, о чем объявляется в приказе ТСЖ.

2. Квалификационные требования.

2.1. На должность Слесаря-сантехника аварийных и ремонтных работ ТСЖ принимаются лица не моложе 18 лет, имеющие среднее специальное образование и стаж работы по специальности не менее 2 лет.

2.2. Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ должен знать:

- все инженерные системы МКД;
- требования строительных норм и правил;
- правила и нормы охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии и противопожарной защиты;
- способы измерения диаметров труб, фитингов и запорной арматуры;
- назначение и правила применения ручных и механизированных инструментов;
- принцип действия, назначение и особенности ремонта санитарно-технических трубопроводных систем центрального отопления, водоснабжения, канализации и

водостоков;

- ассортимент и виды деталей санитарно-технических систем, соединений и креплений;
- способы сверления и пробивки отверстий в строительных конструкциях;
- устройство и способы ремонта трубопроводных санитарно-технических систем из стальных, медных и полимерных труб;
- способы разметки мест и установки санитарно-технических приборов и их крепления;
- правила установки санитарно-технических и нагревательных приборов;
- правила испытания санитарно-технических систем и запорной арматуры;
- способы подготовки и испытания котлов, бойлеров, калориферов и насосов;
- иметь соответствующие допуски и аттестацию;
- постановления, распоряжения, приказы, методические и нормативные материалы по техническому обслуживанию и ремонту оборудования;
- организацию ремонтных работ и технического обслуживания оборудования;
- единую систему планово-предупредительного ремонта и рациональной эксплуатации технологического оборудования;
- технические характеристики, конструктивные особенности, назначение и режимы работы оборудования МКД, правила их технической эксплуатации;
- методы планирования ремонтных работ;
- основные технологические процессы работы оборудования;
- передовые системы ремонта и технологию ремонтных работ;
- нормы расхода материалов и запасных частей;
- основы организации производства и труда;
- правила внутреннего трудового распорядка.

3. Должностные обязанности.

3.1. Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ:

- в случае аварий на общедомовых системах отопления (включая батареи), водоснабжения и канализации принимает все меры по ее немедленному устранению с 17-00ч. до 8-00ч.;
- осуществляет оперативное и качественное устранение крупных повреждений, отказов, аварий инженерного оборудования МКД, сетей и объектов, а также оперативно-аварийный ремонт, оформленным на основании заявок собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений;
- изучает системы в натуре и по технической (проектной) документации (позтажных планов с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры, аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости спецификации на установленное оборудование, водозаборную и водоразборную арматуру) и изучает условия работы данных систем;
- проводит осмотры систем, проверяя отсутствие течи в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре;
- устраняет причины, вызывающие неисправности, утечки, протечки, закупорки, засоры, дефекты; осуществляет ремонт и наладку оборудования;
- производит замену комплектующих изделий, в соответствии с рекомендациями СНиП, инструкций и других нормативных документов;
- проверяет действие автоматических регуляторов.
- осуществляет ликвидацию неисправностей в работе санитарно-технических систем, их ремонт, монтаж, регулировку и испытания, а именно:
 - разборку, ремонт и сборку сложных деталей и узлов санитарно-технических систем отопления, водоснабжения, канализации и водостоков;

- сортировку труб, фитингов, фасонных частей, арматуры и средств крепления;
 - подготовку пряди, растворов и других вспомогательных материалов;
 - транспортирование деталей трубопроводов, санитарно-технических приборов и других грузов;
 - комплектование сгонов муфтами и контргайками, болтов – гайками;
 - сверление и пробивку отверстий в конструкциях;
 - установку и заделку креплений под трубопроводы и приборы;
 - комплектование труб и фасонных частей стояков;
 - группировку и догруппировку радиаторов на месте ремонта;
 - соединение трубопроводов, отопительных панелей, санитарно-технических кабин и блоков;
 - крепление деталей и приборов;
 - смену участков трубопроводов из чугунных труб;
 - разметку мест установки приборов и креплений;
- устраняет течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - разбирает, ремонтирует и собирает отдельные наружные и внутренние участки трубопроводов со сменой фасонных частей и труб;
 - ремонтирует, протирает и производит замену запорной и регулировочной арматуры, задвижек, кранов, смесителей, обратных клапанов и т.д.;
 - укрепляет трубопроводы, арматуру и сантехнические приборы;
 - проводит ремонт теплоизоляции трубопроводов;
 - проводит мелкий ремонт и очистку от грязи насосов;
 - проводит замену сальниковой набивки в различных приборах, производит смазку трущихся поверхностей;
 - устраняет засоры в домовых канализационных трубах и санитарно-технических приборах;
 - проводит прочистку дворовых канализационных сетей (включая колодцы);
 - прокладывает и разбирает временные трубопроводы, производит устройство водопроводных выпусков;
 - отогревает замерзший водопровод;
 - проводит настройку, осмотр систем отопления и горячего водоснабжения;
 - проводит регулирование систем отопления по стоякам и отдельным нагревательным приборам;
 - устанавливает дополнительные приборы отопления, перебирает секции радиаторов с заменой и добавлением новых;
 - проводит замену термометров, манометров;
 - проводит технические осмотры водопровода и канализации, систем отопления и горячего водоснабжения согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда;
 - для предотвращения или срочной ликвидации аварийных ситуаций осуществляет вспомогательные работы (по распоряжению непосредственного руководителя): раскопку ям, каналов, траншей и их засыпку грунтом; простые столярно-ремонтные работы; такелажно-погрузочные работы;
 - участвует в разработке мероприятий по повышению надежности и качества работы обслуживаемых систем центрального отопления, водоснабжения, канализации и водостоков;
 - участвует в составлении заявок на материалы, запасные части, инструмент и осуществляет их экономное и рациональное использование и расходование;
 - принимает меры к ликвидации неисправностей в работе систем, их ремонте, монтаже, регулировке и испытаниях (разборка, сборка, ремонт деталей и узлов санитарно-технических систем отопления, водоснабжения, канализации и

водостоков);

- комплектует и сортирует трубы, фитинги, фасонные элементы арматуры и средства крепления;
- подготавливает материалы, растворы и вспомогательные приспособления;
- транспортирует детали трубопроводов, санитарно-технические приборы и другие грузы в границах зоны ответственности ТСЖ перед РСО, ТСЖ перед собственниками;
- сверлит или пробивает отверстия в строительных конструкциях;
- комплектует трубы и фасонные элементы трубопроводов;
- группирует отопительные радиаторы на месте ремонта;
- Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ не имеет право наращивать отопительные батареи в квартирах без утвержденного проекта;
- Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ обязан, в течении 30 минут, доложить Управляющему ТСЖ, Инженеру по эксплуатации МКД о всех имеющихся неисправностях в системе тепло- и водоснабжения, канализации дома, которые он не может устранить своими силами ТСЖ;
- производит откачивание грунтовых и фекальных вод в цокольном этаже МКД, в примыкающих к МКД колодцах водоотведения (канализации), в колодцах ливневой канализации.

3.2. При работе по заявкам жильцов об авариях на инженерных сетях МКД Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ должен:

- принять в течение 5 минут звонок от жильца МКД по телефону и зарегистрировать его в журнале учета аварий;
- незамедлительно, после получения сообщения об аварии выехать на место аварии;
- в течении 30 минут локализовать аварии на внутридомовых системах ГВС и ХВС, водоотведения, отопления и электроснабжения, а устранить саму аварию обязан не дольше чем за 3 дня с даты аварийного повреждения;
- в течении 2 часов с момента регистрации заявки ликвидировать засоры внутридомовой инженерной системы водоотведения;
- в течение получаса после регистрации заявки нужно оценить срок её выполнения и сообщить заявителю регистрационный номер заявки, сроки исполнения и перечень необходимых мероприятий;
- иметь с собой на выезде необходимые оборудование и материалы, служебное удостоверение, одноразовые бахилы и опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду), на котором будут указаны название организации, фамилия, имя и отчества, и профессиональная специализация.

4. Особые условия.

4.1. Рабочее время Слесаря-сантехника аварийных и ремонтных работ ТСЖ является не нормативным и планируется в зависимости от производства аварийного ремонта. Присутствие Слесаря-сантехника аварийных и ремонтных работ ТСЖ при возникновении аварийных ситуаций в системах отопления, водоснабжения, водоотведения МКД, обязательно с 17ч. до 8ч.

4.2. Оплата труда Слесаря-сантехника аварийных и ремонтных работ ТСЖ осуществляется согласно штатного расписания, утвержденного Правлением ТСЖ и трудового договора, заключенного при приеме на работу.

4.3. ТСЖ «Единство» обязано предоставлять Слесарю-сантехнику аварийных и ремонтных работ ТСЖ необходимые материалы для проведения работ.

4.4. Вызовы в жилые или нежилые помещения МКД осуществляются на основании принятого телефонного звонка от жильца/собственника МКД и записи в журнале учета аварий.

4.5. Работы на внутриквартирных системах водоснабжения, водоотведения и приборах отопления производятся за счет жильцов и из их материалов.

4.6. ТСЖ «Единство» обязано предоставлять Слесарю-сантехнику аварийных и ремонтных работ ТСЖ необходимые материалы для проведения работ:

- детали, используемые для ремонта общего имущества МКД на системах отопления, водоснабжения и канализации;
- инструмент для проведения сантехнических работ (по мере необходимости);
- шланги для слива воды из системы отопления, ГВС и ХВС;
- ключи от ТП, цокольного и технического этажей, крыши здания, от домофонов (в случае утери виновный восстанавливает их за свой счет);
- комплект технической документации на системы отопления, водоснабжения, канализации и водостоков МКД;
- насос для откачки грунтовых и фекальных вод.

5. Права.

5.1. Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ имеет право:

- принимать решения в рамках своей компетенции;
- получать информацию, в том числе иметь доступ к коммерческой тайне, в объеме, необходимом для решения поставленных задач;
- вносить предложения по совершенствованию работы, связанной с предусмотренными настоящей инструкцией обязанностями;
- в пределах своей компетенции сообщать своему непосредственному руководителю о всех выявленных в процессе своей деятельности недостатках и вносить предложения по их устранению;
- запрашивать лично или по поручению Управляющего ТСЖ от руководителей подразделений и специалистов информацию и документы, необходимые для выполнения его должностных обязанностей;
- требовать от руководства ТСЖ оказания содействия в исполнении своих должностных обязанностей и прав.

6. Ответственность.

6.1. Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ несет ответственность:

- за невыполнение и/или несвоевременное, халатное выполнение своих должностных обязанностей;
- за несоблюдение действующих инструкций, приказов и распоряжений по сохранению коммерческой тайны;
- за нарушение трудового договора, правил внутреннего трудового распорядка, трудовой дисциплины, правил техники безопасности и противопожарной безопасности;
- за правонарушения, совершенные в процессе осуществления своей деятельности
- в пределах, определенных действующим административным, уголовным и гражданским законодательством РФ;
- за причинение материального ущерба - в пределах, определенных действующим трудовым и гражданским законодательством Российской Федерации;
- за обеспечение сохранности жилищного фонда Товарищества;
- за обеспечение выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту общего имущества МКД, их конструктивных элементов и инженерных систем;
- за соблюдение правил техники безопасности при производстве работ;
- за сохранность вверенного имущества, инструмента и ТМЦ.

7. Заключительные положения.

7.1. Слесарь-сантехник аварийных и ремонтных работ ТСЖ является материально ответственным лицом за выделенные ему в подотчет ТМЦ Товарищества.

7.2. Недобросовестное исполнение своих обязанностей, грубое и некорректное общение с собственниками (жильцами) помещений и посетителей, а также несоблюдение требований настоящей инструкции может являться причиной увольнения.

7.3. Ознакомление работника с настоящей должностной инструкцией осуществляется при приеме на работу (до подписания трудового договора), а также в случае ее изменения или утверждения в новой редакции.

7.4. С настоящей должностной инструкцией ознакомлен, ее копия мной получена:

[Handwritten signature]

