

HAUSMEISTERVERTRAG

zwischen

Arbeitgeber: _____

und

Arbeitnehmer: _____

§ 1

Die Aufgaben als Hausmeister für die Wohnanlage wird mit Wirkung vom 00.00,200__ übernommen.

§ 2

Die Dienstverrichtungen umfassen sämtliche, einem Hausmeister obliegenden Verpflichtungen im Außenbereich, als Erfüllungsgehilfe des Hausverwalters.

§ 3

Der Hausmeister hat außerhalb der Häuser für Ordnung, Sauberkeit und Ruhe zu sorgen, sowie die Einhaltung der Hausordnung im Außenbereich durch die Bewohner zu überwachen und grobe Verstöße gegen die Hausordnung der Hausverwaltung zu melden. Die Hausordnung ist diesem Vertrag als Anlage beigeheftet. Der Umgang mit den Bewohnern hat in höflicher und stets korrekter Form zu erfolgen.

§ 4

Die Tätigkeit umfasst die im ebenfalls beigehefteten Leistungsverzeichnis /als Bestandteil des Vertrages) aufgeführten Arbeiten.

§ 5

Die gemeinschaftlichen Räume (Wasch- / Trockenraum / Kellergänge) und Einrichtungen sind nach Bedarf zu reinigen.

§ 6

Während der Wintersaison ist entsprechend den gültigen, behördlichen Vorschriften die Räum- und Streupflicht einzuhalten.

§ 7

Die Ein- und Auszüge sind auf einer von der Verwaltung zur Verfügung gestellten Liste zu notieren und der Verwaltung zu melden. Ebenso die Erfassung der Personen. Die Post der Hausverwaltung und öffentlicher Stellen (z. B. Stadt, Landkreis, Gericht) wird vom Hausmeister verteilt.

§ 8

Zum Aufgabenbereich gehört ebenso die Überwachung der Heizungsanlage und pflegliche Behandlung der Gartenanlagen. Darüber hinaus übernimmt der Hausmeister im Außenbereich die Ausführung von kleineren Reparaturen und Ausbesserungsarbeiten, die den Einsatz von qualifizierten Fachfirmen nicht erfordern. Die Notwendigkeit anderer Reparaturen sind der Hausverwaltung zu melden.

§ 9

Beim Auftreten von Notfällen sind die erforderlichen Soforthilfemaßnahmen zu ergreifen sowie unverzüglich die Hausverwaltung zur weiteren Veranlassung davon in Kenntnis zu setzen.

§ 10

Die Vergabe von Reparaturaufträgen sowie Materialbestellungen dürfen nur nach Genehmigung durch die Hausverwaltung erfolgen. Die von den Firmen durchgeführten Reparaturen sind im Bezug auf die Zeit der Ausführung und, soweit es der Hausmeister übersehen kann, auch hinsichtlich der Verwendung des Materials zu überwachen. Stundenzettel sind vom Hausmeister zu prüfen, zu unterschreiben und umgehend an die Hausverwaltung weiterzuleiten. Die Beendigung durchgeführter Sanierungs- und Reparaturarbeiten sind der Hausverwaltung zu melden.

§ 11

Die Verwaltung hat während des Urlaubs und Krankheit für geeignete Vertretung zu sorgen, der Hausmeister benennt Personen seines Vertrauens. Der Urlaub ist rechtzeitig bei der Hausverwaltung anzumelden.

§ 12

Der Hausmeister verpflichtet sich zur Verschwiegenheit in dienstlicher Hinsicht und im Umgang mit den Bewohnern der zu betreuenden Objekte.

§ 13

Das Arbeitsverhältnis kann seitens der Parteien mit 4-wöchiger Frist gekündigt werden. Eine Kündigung aus wichtigem Grund gemäß den Bestimmungen des BGB ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bleibt dem Verwalter vorbehalten.

§ 14

Die Dienstanweisung erfolgt ausschließlich über die Hausverwaltung.

§ 15

Der Hausmeister verpflichtet sich, über besondere Vorkommnisse, die die Wohnanlagen betreffen, unverzüglich dem Verwalter telefonisch oder schriftlich Bericht zu erstatten.

§ 16

Der Hausmeister verpflichtet sich, die nach dem Vertrag vereinbarten Leistungen sorgfältig und zuverlässig zu erbringen.

§ 17

Die Vergütung für die Tätigkeit Hausmeister wird mit 000,00 Euro vereinbart. Die Eigentümergemeinschaft trägt den Beitrag an die Bundesknappschaft mit 25 % mtl.

§ 18

Die beiliegende Hausordnung und das beiliegende Leistungsverzeichnis sollen als Arbeitshilfe für die Durchführung und Erfüllung der Aufgaben des Hausmeisters dienen.

_____, den _____ 200__

Hausverwalter

Hausmeister

.....

.....

Anlage

Leistungsverzeichnis

Leistungsverzeichnis

Schlüsselerklärung für Leistungsverzeichnis:

- 1 = wöchentlich einmal
- 3 = nach Erfordernissen
- 4 = monatlich einmal

5 = alle 2 Wochen

6 = alle 2 Monate

12 = jährlich

Überwachung des Anwesens

Überwachung der Ordnung und des einwandfreien Gesamtzustandes - Außenbeleuchtung /Gehwege - der betreuten Anwesen (1).

Kontrolle und ggfl. Einteilung der von der Verwaltung beauftragen Fachfirmen sowie Entgegennahme und Unterschreiben der Regiezettel (3).

Überwachen der Parkverbote in den Wohnanlagen, insbesondere vor und in den Feuerwehruzufahrten (3).

Unverzögliche Benachrichtigung der Hausverwaltung bei aufgetretenen Mängeln oder Unbilligkeiten innerhalb der Wohnanlagen (3).

Restmüllbehälter reinigen (12)

Biotonnen reinigen (3)

Hausvordächer reinigen und falls erforderlich streichen (3)

Dachrinnen – falls möglich - kontrollieren und reinigen (3)

Verteilen und Besorgen der Biobeutel (3)

Verteilen der gelben Säcke (3)

Reinigungsarbeiten

Kehren der Treppenhäuser (1)

Wischen der Treppenhäuser (1) bzw. (3)

Ausklopfen der Fußabstreifer (1)

Reinigen der Hauseingangstüren (1)

Reinigung der Briefkastenanlagen (1)

Reinigen der Treppenhausfenster 4)

Abwaschen der Beleuchtungskörper (12)

Kellergänge und gemeinschaftliche Räume kehren, bei Bedarf feucht wischen (4)

Technische Räume, wie Heizung, Zählerraum, falls möglich feucht wischen (8)

Technische Räume wie Heizung, Zählerraum bei besonderer Verschmutzung (durch Handwerker oder Überschwemmung) (3)

Kehren von Hof, Straßen und Gehwegenanlagen

befestigte und unbefestigte Flächen von Papier und Unrat befreien (3)

Unkraut entfernen (3)

Hauszugänge und Wege manuell kehren (1)

Gehwege, Zufahrtsstraße und Parkplätze kehren (3)

Fußroste an den Eingangstüren herausnehmen und reinigen (3)

Wassereinflüsse, Gullys von Schmutz (Laub, Papier und Unrat) befreien, Schlammeimer, soweit herausnehmbar, Entleeren, Rückstauverschlüsse gängig halten, Durchspülen (3)

Inspektion der gesamten haustechnischen Einrichtungen

Inspektion der haustechnischen Einrichtungen, ggfls. Behebung von kleineren Mängeln (3)
Überprüfung der elektrischen Einrichtungen wie Schalter, Klingelanlagen, Beleuchtung (und Auswechseln von Glühbirnen und Sicherungen), Schaltuhren, Sprechanlagen, Klingeltrafo, elektrische Türöffner, Zeituhren (3)

Überprüfen des gesamten sanitären Bereichs, wie Undichtigkeit im Rohrleitungssystem, tropfende Ventile, Oberteile, Stopfbuchsen, Mischer, Syphone, Anschlüsse, Filterstrümpfe wechseln (3)

Überprüfung und ggfls. Wartung der mechanischen Einrichtungen wie Türschließautomaten, Federbänder, Schlösser und feuerhemmende Türen (3)

Überwachung der zum Anwesen gehörenden Regen-, Fall- und Grundleitungen auf Verstopfung, Reinigung der Schlammeimer, Körbe und Siebe, soweit erreichbar (3)

Umstellen der vorhandenen Zeituhren auf Sommer- bzw. Winterzeit (3)

Rechtzeitiges Melden bei Heizölbestellungen (3)

Melden des Restölbestandes bei der Hausverwaltung nach Beenden des Heizungsjahres (12)

Müllentsorgung

Müllplätze und Müllräume auskehren / wenn erforderlich mit Wasser ausspritzen - und sauber halten (6)

Großcontainer für Restmüll, Biomüll und Papier zur Entleerung bereitstellen (1 / 2 / 4)

Betreuung der Grünanlage

Papier, Steine und sonstigen Unrat aus der Grünanlage beseitigen und auf gepflegten Zustand zu achten (3)

Rasen mähen und Beseitigen des Schnittgutes (3)

Entsorgen des Gartenabfalls zur Deponie mit dem eigenen PKW werden von der Hausverwaltung vergütet.

Sprengen, Bewässern und Düngen der Grün- und Gartenanlage (3)

Hecken, Büsche und kleinere Bäume schneiden und beseitigen des Schnittgutes (3)

Laub im Spätherbst und Frühjahr aus der Gartenanlage rechen und beseitigen (3)

Pflanzungen von Unkraut befreien, Beete und Hecken aufhacken und aufbereiten (3)

Neubepflanzungen vornehmen (3)

Spielplatzanlagen (soweit vorhanden) und Sandkasten (soweit vorhanden) sauber und von Unkraut frei halten, Sand auflockern, evtl. erneuern (3) – falls erforderlich, wird z. Zt. von den Nutzern erledigt.

Winterdienst

Räumen des Schnees in den Wohnanlagen nach Schneefall in notwendigem Umfang, auf den unter Benützung stehenden Verkehrsflächen und unter Berücksichtigung der gültigen ortspolizeilichen Vorschriften.

Räumen des Schnees auf öffentlichen Gehwegen, soweit die Eigentümergemeinschaft im Rahmen der städtischen Verordnung zur Räumung verpflichtet sind (3)

Streuen der Verkehrsflächen mit Sand, zur Vermeidung von Schnee- und Eisglätte. Streusalz darf nur in Notfällen eingesetzt werden.

_____, den _____ 200__

Hausverwalter

Hausmeister

.....

.....

Dieser Vertrag besteht aus 6 Seiten.