

ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ ИНЖЕНЕРА ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

УТВЕРЖДАЮ:
Председатель Правления
ТСЖ "Прибрежный"
Пиняжин Е.В.
Подпись _____

06 марта 2018 г.

1. Общие положения

1.1. Инженер по эксплуатации (далее – инженер) относится к управленческому персоналу.

1.2. На должность инженера назначается лицо, имеющее высшее профессиональное (техническое) образование и стаж работы на технических должностях в жилищном хозяйстве не менее 3 лет.

1.3. Назначение на должность инженера и освобождение от нее производится приказом Председателя правления ТСЖ.

1.4. Инженер в своей деятельности руководствуется:

- приказами и распоряжениями вышестоящего руководителя,
- уставом организации;
- настоящей должностной инструкцией;
- правилами внутреннего трудового распорядка.

А также должен знать:

- законодательные и нормативные правовые акты, распорядительные и нормативные материалы по вопросам эксплуатации и ремонта жилых зданий;
- правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда;
- порядок приемки в эксплуатацию жилых домов, законченных капитальным ремонтом и после текущего ремонта;
- систему технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий, объектов коммунального назначения;
- правила и нормы технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов;
- средства технической диагностики;
- формы и методы организации ремонтно-строительных работ, труда, материально-технического снабжения, учета и отчетности;
- перечни работ, выполняемых при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды;
- виды работ по текущему ремонту зданий и объектов;
- периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий и объектов;
- минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов коммунального назначения;
- сроки устранения неисправностей элементов зданий и объектов коммунального назначения;
- технологию ремонтных работ;
- основы планирования, стратегическое и оперативное планирование;
- основы экономики, организации труда и управления;
- основы трудового законодательства;
- стандарты делопроизводства (классификацию документов, порядок оформления, регистрации, прохождения, хранения, знание офисной техники (факс, копир, сканер, принтер), компьютерных программ Microsoft Office (Word, Excel)/ и др.);

- правила и нормы охраны труда и техники безопасности, производственной санитарии и противопожарной безопасности.

- все инженерное обеспечение здания.

1.5. Инженер должен иметь допуски, аттестацию: по электробезопасности (не ниже 4 гр.); по пожарной безопасности; по охране труда и техники безопасности, лифтовому хозяйству, теплосетям и теплоустановкам.

1.6. Инженер подчиняется Председателю правления ТСЖ. Выполнять поручения Председателя правления, касающиеся текущей деятельности ТСЖ.

2. Должностные обязанности

2.1. В ведении инженера находятся документация длительного хранения и заменяемая документация, а именно:

2.1.1. план участка с жилыми зданиями и сооружениями;

2.1.2. проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

2.1.3. акты приемки жилых домов от строительных организаций;

2.1.4. схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения; вентиляции

2.1.5. паспорта ИТП;

2.1.6. паспорта лифтового хозяйства;

2.1.7. паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

2.1.8. исполнительные чертежи контуров заземления;

2.1.9. сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

2.1.10. акты технических осмотров;

2.1.11. журналы заявок жителей;

2.1.12. протоколы измерения сопротивления электросетей;

2.1.13. протоколы измерения параметров вентиляции.

2.1.14. другая техническая и проектная документация, связанная с эксплуатацией дома.

2.2. Инженер организует выполнение уборочных работ и вывоза бытового мусора и пищевых отходов.

2.2.1. Выдает поручения рабочим по комплексной уборке и технической эксплуатации и ежедневно принимает выполнение работ согласно указаниям.

2.2.2. Контролирует выполнение работ по заявкам населения и ликвидации аварий.

2.2.3. Ведет работу по заявлениям и жалобам граждан.

2.2.4. Обеспечивает соблюдение правил пользования жилых помещений.

2.3. Инженер контролирует переоборудование жилых и нежилых помещений, осуществляемое жильцами домов товарищества, и принимает необходимые меры, если переоборудование противоречит законодательству.

2.4. Инженер осуществляет контроль за состоянием, поддержанием в исправности, работоспособностью, наладкой и регулировкой инженерных систем путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

2.5. Результаты осмотров отражаются в специальных документах по учету технического состояния зданий – в журналах, паспортах, актах:

2.5.1. в журналах осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома;

2.5.2. в паспорте готовности объекта отражаются результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях;

2.5.3. актами оформляются результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически.

2.6. По результатам весеннего осмотра Инженер:

2.6.1. составляет перечень мероприятий, устанавливает объем работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

2.6.2. уточняет объем работ по текущему ремонту на текущий год;

2.6.3. определяет неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

2.6.4. составляет план-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях.

2.7. По результатам осеннего осмотра Инженер:

2.7.1. уточняет объем работ по текущему ремонту на следующий год;

2.7.2. проверяет готовность дома к эксплуатации в летних условиях;

2.7.3. составляет план-график состава и сроков работ по содержанию жилых домов.

2.8. Инженер принимает меры для экономии энергоресурсов и снижения издержек на эксплуатацию дома.

2.9. Инженер подчиняется Председателю правления, выполняет его приказы и распоряжения, не реже 1 раза в месяц отчитывается о ходе работ и мероприятий, входящих в его обязанности.

2.10. Инженер имеет в непосредственном подчинении сотрудников, отвечающих за техническое состояние оборудования и инженерных коммуникаций, комплексную уборку (электрики, сантехники, дворники) и несет ответственность за их работу.

2.11 Инженер представляет товарищество перед предприятиями, учреждениями и организациями в пределах своей компетенции или на основании специально выданной ему председателем правления доверенности.

2.12. Инженер осуществляет прием жителей товарищества, и принимает меры по их заявлениям.

2.13. Периодически, но не реже 1 раза в месяц производить снятие и письменную фиксацию показаний общедомовых приборов учета эл./энергии, холодной воды, горячей воды и тепловой энергии, сообщает показания приборов в бухгалтерию ТСЖ и в бухгалтерии соответствующих энергоснабжающих организаций.

Снятие показаний индивидуальных приборов учета 1 раз в 3 месяца.

2.14. В пределах своей компетенции подписывать и визировать документы;

2.15. Проходить аттестацию и проверку профессиональных знаний в установленные законодательством сроки, постоянно повышать свою профессиональную квалификацию.

2.16. Самостоятельно или по направлению ТСЖ изучать новые технологии и инженерное оборудование и способы их применения для повышения энергоэффективности здания, снижения затрат на эксплуатацию, повышения качества и комфортности проживания в доме.

3. Ответственность.

Инженер несет ответственность:

3.1. За невыполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов товарищества, их конструктивных элементов и инженерных систем.

3.2. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих должностных обязанностей, предусмотренных настоящей должностной инструкцией, в пределах, определенных действующим трудовым законодательством Российской Федерации.

- 3.3. За совершенные в процессе осуществления своей деятельности правонарушения - в пределах, определенных действующим административным, уголовным и гражданским законодательством Российской Федерации.
- 3.4. За причинение материального ущерба - в пределах, определенных действующим трудовым, уголовным и гражданским законодательством РФ.
- 3.5. За несоблюдение правил и требований Пожарной безопасности.
- 3.6. За неприменение мер по сохранности вверенного имущества, инструмента и ТМЦ.
- 3.7. За невыполнение приказов, распоряжений и поручений Работодателя.

5. Рабочее время

5.1. Рабочее время главного инженера организуется в соответствии с трудовым законодательством и правилами внутреннего трудового распорядка.

С инструкцией ознакомлен: _____ Меньшиков Е.В.