

Uppdragsbeskrivning

Kommunstyrelsen i Ragunda kommun föreslår att ansvarig tillsyningsman/vaktmästare för Lars Gisslens Donationsfond Org. nr 892600-1754 skall ha följande ansvarsuppdrag

Uppgifterna skall utföras så

att förvaltningsobjekten ger ett välvårdat intryck.
att förvaltningsobjektens avsedda funktioner upprätthålls.
att förvaltningsobjektens livslängd blir optimal.
att inga skador på förvaltningsobjekten uppkommer vid externa entreprenadarbeten.
att risk för människors hälsa inte uppkommer.
att trivsel och service upprätthålls.
att hyresgäster och deras verksamheter gynnas och trivs.
att förvaltningsobjektens negativa miljöpåverkan hålls på rimliga nivåer
att man aktivt hittar goda ekonomiska lösningar och affärsmöjligheter för att utveckla fonden som helhet inklusive tillhörande fastighet.

Åtgärdskrav

Gäller generellt vid tillsyn och skötsel av fastigheten Gisselgård skola och dess övriga uthus.

Görs löpande och vid behov enligt nedanstående beskrivning

Felavhjälpande underhåll och beloppsbegränsningar

Tillsyningsman/vaktmästare får utföra felavhjälpande underhåll upp till ett belopp av 10 000 kr som upptäcks under tillsyn och skötsel.

Om felen investeringarna beräknas överstiga 10 000 kr per tillfälle skall Kommunstyrelsen KS AU kontaktas för godkännande.

Tillsyningsman/vaktmästare bestämmer sedan själv vem som ska utföra uppdraget extern entreprenör eller om uppdraget kan göras med egen arbetsinsats.

Administrativa tjänster

Mätaravläsning och övriga administrativa uppgifter (Ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyningsman/vaktmästare skall avläsa elmätaren sittande i Kyrkslättnens byförenings bastu årligen under feb-mars. Elmätaren är inkopplad på Gisslenska donationsfondens el abonnemang sedan tidigare uppgörelse. Förbrukningen skall därefter faktureras Kyrkslättnens Byförening av Tillsyningsman/vaktmästare eller genom extern utförare.

Priset är fastslaget av KS/KF enligt tidigare beslut och kan komma att ändras. Priset för närvarande är 1:-/ kwh inklusive alla nät/abonnemang/moms/certifikatavgifter.

Upprätthålla kontakter med Länsstyrelsen, Kammarkollegiet runt enklare ärenden som rör fonden och dess egendom i och med att fonden lyder under stiftelselagen och länsstyrelsen är tillsynsman och kontrollansvarig gentemot kommunen.

Tillsyningsman/vaktmästare skall ansvara för uthyrning vid kortvariga tillfällen, lediga lokaler och utlämnande av nycklar till dessa.

Tillsyningsman/vaktmästare fakturerar internt eller genom extern utförare per uthyrningstillfälle om 500: - enligt KS/KF beslut

Ersättning betalning för tillsyns/vaktmästaruppdrag

Ersättning för Tillsyningsman/vaktmästare har enligt tidigare KS beslut varit 200:-/timme för utförda arbetsinsatser enligt specificerade uppgifter i denna uppdragsbeskrivning. **Är det rimlig ersättning? Ska ersättningen i stället hanteras mot faktura inklusive PO, moms o dyl?**

Utbetalningar om ersättning sker enligt inlämnande av utförda arbeten uppdrag via tidsredovisning.

Tidsåtgång på årsbasis och kostnad kan vara väldigt varierande beroende på insats och behov men den sannolika årliga snittarbetstiden är 50 timmar.

Skadedjursbekämpning (Ingår i tillsyn och skötsel)

Vid förekomst av skadedjur skall fasighetens försäkringsbolags entreprenör kontaktas.

Byggnad utvändigt

Upphandling av vinterväghållning inklusive sandning och sandsopning skall ske årligen eller om så önskas om längre avtalstid.

Vinterväghållningen skall innefatta infarten från byväg upp mot fastigheten inklusive innergården med parkeringar.

Bortkörning av snömassor från skottade tak eller innergård skall Tillsyningsman/vaktmästare beställa från utsedda entreprenör för snöröjning.

Snöskottning invid entréer till bostäder och kontor utförs av tillsyningsman/vaktmästare.

Där risk för person- och egendomsskador föreligger, p.g.a. nedfallande snö eller is från tak eller fasad, skall tillsyn göras och efter bedömning anlita extern utförare eller utföras internt. Tillsyningsman/vaktmästare anordnar nödvändig avspärning.

Takavvattning (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn/skötsel

Tillsyn och skötsel ska utföras 1 gång per år efter lövfällningen.

Tak, skärmtak (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn/skötsel

Tillsyn/skötsel ska utföras 1 gång per år.

Kontrollera takytans skick och täthet.

Takbeläggningar rengöres vid förekomst av större mängd främmande föremål tex löv, skräp, pinnar, glas, mossa o dyl.

Kontrollera verandatak med avseende på ytskikt och vattenavrinning.

Vid upptäckt av eventuellt större skador ska

Tillsyningsman/vaktmästare dokumentera på ritning och kontakta Kommunstyrelsen KS AU för skyndsamt handläggningsåtgärd och beslut.

Kontrollera takavvattning och avvattning i mark plus dagvattenbrunnar och stuprör och hålla dessa fria från kvist, löv och annan bråte och sand.

Arbetet kommer att utföras av externa företag verksamma inom tak/bygg och spolservice företag.

Fasad (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn

Tillsyn av fasader ska utföras 1 gång per år med avseende på fuktskador, sprickbildning, sättningar, mekanisk åverkan mm. Kontrollen avser även fönster och dörrar.

Grönyteskötsel (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn/skötsel

Tillsyn och skötsel av grönytor sker löpande under perioden Maj-September månad.

Gästrimning och klippning av ytor som inte robotgräsklipparen inte kommer åt kommer att utföras vid behov.

Beskärning, klippning av träd och buskar kommer att utföras vid behov.

Vinterförvaring och översyn av robotgräsklippare.

Förrådsbyggnader (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn

Tillsyn av förrådsbyggnader ska utföras 1 gång per år.

Byggnad invändigt (ingår i tillsyn och skötsel)

Ytterdörrar

Tillsyn/skötsel

Tillsyn skall utföras 1 gång per år.

Kontrollera att ytterdörrar har avsedd funktion

Innerdörrar

Tillsyn skall utföras 1 gång per år.

Kontrollera att innerdörrar har avsedd funktion.

Golv, Väggar och Tak (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn

Tillsyn ska utföras 1 gång per år.

Vid upptäckt av skador på ytskikt, väggar eller innertak skall dessa åtgärdas vid behov eller läggas in i underhållsplanen för fastigheten

Våtrum (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn

Tillsyn ska utföras 1 gång per år.

Tillsyningsman/vaktmästare ska kontrollera våtrum med avseende på funktion och eventuella fuktskador.

Vindsutrymme (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn

Tillsyn ska utföras 1 gång per år.

Tillsyningsman/vaktmästare skall kontrollera avvikelser och eventuella skador kring dessa utrymmen.

Sopkärl (ingår i tillsyn och skötsel)

Funktionskrav

Sopkärl skall hållas i ett sådant skick att det inte uppstår olägenheter för hyresgästerna i någon form. Åtgärder skall vidtas så att god ordning bibehålls.

Tillsyn av ordning och säkerhet görs ifall renhållnings
entreprenören eller hyresgästen gör en felanmälan till
Tillsyningsman/vaktmästare.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn/skötsel

Tillsyningsman/vaktmästare skall vara tillgänglig för att kunna
öppna upp lokalerna för brandskydds företaget ska kunna utföra
tillsyn och skötsel enligt anvisningar för organisatoriskt
brandskydd årligen genom den upphandlade tjänsten via Presto
Brandskydd AB.

Presto Brandskydd AB har återkommande årliga besiktningar
och genomgångar av samtliga brandvarnare, brandsläckare,
utrymningsplaner och skyltar.

Va- och VVS-system (ingår i tillsyn och skötsel)

VVS System

Tillsyn/skötsel

Tillsyningsman/vaktmästare ska utföra tillsyn och skötsel av
samtliga VVS installationer 1 gång per år såsom kranar,
brunnar, toaletter, varmvattenberedare etc.

Spillvattennät

Tillsyn/skötsel

Slamsugning och rengöring av anslutningsbrunnar och
avloppsbrunnar på tomtmark utförs av behörig extern
entreprenör.

Elsystem (ingår i tillsyn och skötsel)

Yttre belysning

Tillsyn/skötsel

Ljuskällor utomhus ska kontrolleras och vid behov bytas. Trasiga säkringar ska bytas och utlösta automatsäkringar återställs.

Belysning inomhus

Tillsyn/Skötsel

Ljuskällor ska kontrolleras 1 gång per år i utrymmen som ej omfattar uthyrda lokaler som lägenheter eller kontor.

Trasiga ljuskällor ska bytas i samband med tillsyn/skötsel.

Motorvärmare (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn/skötsel

Tillsyn och skötsel ska utföras under 1 gång per år.

Underhållsplan fastigheter (ingår i tillsyn och skötsel)

Tillsyn/skötsel

Underhållsplan och förslag till denna görs vid behov och tillsammans med extern utförare, entreprenör eller kommunal tjänsteman inom respektive sakkunskapsområde gällande fastighet och underhåll.

Underhållsplanen lämnas till Kommunstyrelse KS AU för fastslagande och beslut om åtgärd.