

Misión del servicio de mantenimiento



« Saber recibir e integrar a los nuevos inquilinos del inmueble »

- Contribuir a la comodidad y al bienestar de los habitantes del inmueble
- Mantener el orden, la pulcritud así como la seguridad del inmueble. Hacer que se respeten las reglas y normas de uso en arrendamientos vigentes.
- Garantizar que los nuevos inquilinos sean bien recibidos, ayudarles a integrarse e informarles sobre la vida local
- Facilitar y controlar las intervenciones de los encargados de las obras y mantener informados a los administradores sobre el desarrollo de las mismas.
- Señalar a la concesión arrendataria los daños y despilfarros: agua, calefacción, heladas, electricidad, etc.
- Informar a los administradores de las mudanzas no comunicadas, así como de los posibles subarrendamientos. Asimismo, notificar las instalaciones que no estén autorizadas (antenas parabólicas o empalmes en los trasteros)

Cuaderno de normas del conserje



« El servicio de mantenimiento: independencia y polivalencia »

- Limpiar regularmente las partes comunes del interior y exterior del inmueble
- Reemplazar los puntos luminosos gastados o defectuosos
- Separar la basura y respetar el horario de recogida de basuras y contenedores
- Encender o apagar la calefacción y vigilarla
- Adoptando una postura neutral, mediar en conflictos que pudieran surgir entre inquilinos
- Administrar las llaves y el uso de la lavandería. Enviar a fin de mes el balance del fuel-oil y de coladas
- Mantener aclimatados los apartamentos vacíos y ocuparse de enseñarlos
- Controlar el uso de las plazas de aparcamiento (asignación, orden)
- Verificar la aplicación de los contratos de mantenimiento de los ascensores, extintores, cuarto de calderas o la tala de árboles

Organización de la limpieza



« Los buzones y el ascensor son la tarjeta de presentación del inmueble »

- Conocer las superficies, los materiales y las instalaciones técnicas del edificio, así como el material para el mantenimiento
- Gestionar las provisiones y anticipar el aprovisionamiento de los productos de limpieza y material eléctrico
- Planificar las tareas repetitivas (fregar el suelo o sacar los contenedores) y la limpieza complementaria (contenedores, techos, trasteros o zanjas)
- Respetar un calendario para el mantenimiento de las zonas exteriores (tala, abono, etc.)
- Prever las tareas en función de las previsiones meteorológicas: sal para la nieve, desatascar las alcantarillas o cerrar la llave de agua exterior antes de una helada
- Mostrar flexibilidad y reactividad durante las posibles obras de renovación del inmueble
- Pensar en los servicios de mantenimiento de los aparatos (cortacésped, aspiradores)

Mantenimiento interior



« El aspirador es más higiénico y eficaz que la escoba »

- Según la frecuencia de uso, la configuración del inmueble o el presupuesto disponible, elegir un aspirador adaptado: agua+polvo, dorsal o con ruedas.
- Lo mismo para los sistemas de fregado y la elección entre una mopa, cubo y fregona, carrito de limpieza o una máquina lavasuelos
- Limpiar con microfibra (trapo, esponja o paño de pelo largo) ofrece numerosas ventajas: utilización en seco o húmedo, mejor eficacia, reducción del uso de detergentes y menos marcas de secado.
- Para las superficies metálicas naturales, comenzar quitando las manchas de pegamento o de pintura con un disolvente (thinner). A continuación, utilizar puntualmente un aceite tipo MINOX, producto limpiacristales o alcohol para quemar

Detergentes profesionales



« Dosificar correctamente para obtener un mejor resultado »

- Considerar el origen de las manchas y el tipo de revestimiento. Elegir el detergente apropiado: neutro (pH 6 a 8: manchas normales), ácido (pH < 4: calcáreo), alcalino (pH > 10: grasa) o solvente (disolvente para la pintura o el pegamento)
- En caso de duda, solicitar información al proveedor y hacer una serie de pruebas en una zona poco visible
- En cualquier caso, leer atentamente las instrucciones de uso y las precauciones de uso que aparecen en la etiqueta del producto
- Para los productos «de riesgo», leer también la ficha de datos de seguridad del producto que aparece en la página Web del proveedor
- Con los detergentes neutros concentrados, respetar imperativamente la dosis indicada en la etiqueta: una sobredosis provocará que el suelo esté pegajoso o que queden marcas de secado
- No utilizar siempre el mismo producto para evitar que se forme una capa debido al perfume. Se recomienda el uso de un detergente ácido o alcalino de vez en cuando

Detergentes profesionales



« ¡No jugar a ser aprendiz de brujo con los detergentes! »

- En las regiones donde el agua es especialmente dura - Lavaux o la Côte por ejemplo - se recomienda el uso de detergentes ligeramente ácidos para fregar el suelo (CALCASOL o DETARDOUX)
- Para la limpieza con detergentes profesionales, utilizar únicamente agua fría. El agua caliente puede ser útil para las manchas de grasa
- Nunca mezclar diferentes detergentes. Algunos «cócteles caseiros» pueden incluso ser peligrosos (como por ejemplo el ácido + lejía)
- Guardar los recipientes de los detergentes bien cerrados, en un lugar seco y fresco, fuera del alcance de los niños. Nunca transvasar los detergentes en botellas de agua mineral o de refresco
- Llevar los detergentes caducados al punto limpio o devolverlos al proveedor para que se reciclen correctamente. Los recipientes vacíos forman parte de los plásticos incinerables

Mantenimiento exterior



« Un exterior bien mantenido valoriza el inmueble »

- En función de la superficie, la configuración y el presupuesto, barrer con una escoba, una sopladora o una barredora
- Mantener un césped robusto cortándolo y regándolo regularmente, fortificándolo con abono o luchando contra las malas hierbas con un herbicida selectivo
- Está prohibido utilizar abonos o herbicidas en suelos no filtrantes (techos, terrazas, caminos o zonas asfaltadas) para evitar que puedan ser recuperados a través de las aguas pluviales
- Evitar los inconvenientes del invierno utilizando las herramientas adecuadas: pala, rascador, abonadora, fresadora, sal para la nieve, cloruro o di-mix (mezcla). ¡Anticipar en función del tiempo y espolvorear la sal con moderación!
- Limpiar regularmente las alcantarillas para evitar inundaciones. Proceder a una limpieza de los conductos si fuera necesario
- Coordinar con la concesión arrendataria las tareas de carácter especial (tala, siega, techado, etc.)

Iluminación



« ¡Las bombillas económicas lo son sólo en algunos casos! »

- Realizar un inventario de los sistemas de iluminación: cuadro eléctrico, temporizador, sonda, capacidad de amperaje, tipo de bombillas, tubos de neón o fusibles. Almacenar unas provisiones mínimas de cada consumible
- Notificar los problemas a la concesión arrendataria, que convocará, si fuera necesario, a un especialista para arreglar el problema
- Estudiar las variantes para mejorar la iluminación del inmueble y reducir el consumo eléctrico. Por regla general: bombillas halógenas o LED con detectores o temporizadores, bombillas económicas o tubos de neón para iluminaciones de larga duración
- Armonizar las tonalidades de blanco de los tubos de neón, de las bombillas económicas o LED, normalmente la tonalidad 840 (blanco)
- Llevar estas fuentes de luz a los puntos de reciclaje o devolverlas al proveedor. ¡Las bombillas halógenas y los fusibles no son reciclables!

Seguridad laboral



« Informar de los riesgos y avisar a toda persona »

- Anticipar las situaciones de riesgo gracias a un buen conocimiento de los equipos: válvulas, interruptores, extintores, etc.
- Conocer o tener al alcance de la mano los números de urgencia: bomberos 118 / policía 117/ ambulancia 144 / accidente con detergente 145 / reparación sanitaria, calefacción, electricidad o ascensor
- Estar listo y saber cómo reaccionar en caso de emergencia: inundación, fuego, avería
- Utilizar los medios de protección individual para las manos, los pies, los ojos o la boca
- Airear los locales en caso de uso de productos peligrosos (ácidos o di solventes) o irritantes
- Nunca mezclar diferentes detergentes. Guardar los recipientes cerrados en un local cerrado con llave, seco y fresco. Nunca guardar el material en el cuarto de calderas - ¡riesgo de fuego o explosión!
- Informar a los habitantes del inmueble de los posibles peligros (suelo resbaladizo, caída de ramas, etc.)

Medio ambiente



« ¡El medio ambiente nos concierne a todos! »

- Sensibilizar a los habitantes del inmueble sobre la separación de residuos mediante el uso de basuras o contenedores para papel, metal, pilas, cristal, bombillas económicas, residuos orgánicos o incinerables
- Para los residuos voluminosos, indicarles los puntos de recogida más cercanos así como las fechas de recogida de los residuos especiales
- Utilizar detergentes biológicamente degradables y leer atentamente las instrucciones de uso
 - en especial en lo relativo a la dosificación y el uso de agua fría
- Nunca verter los productos de limpieza en la naturaleza. Pedir al proveedor que recupere y recicle los detergentes caducados
- Limitar el uso de herbicidas y evitar emplearlos alrededor del inmueble, donde hay riesgo de que se mezclen con las aguas pluviales
- Proteger el edificio de pérdidas de calor (puertas o ventanas mal cerradas) y evitar despilfarros