

# Missão do serviço de manutenção



« Saber acolher e integrar os novos habitantes do edifício »

- Contribuir para o conforto e bem-estar dos habitantes do edifício
- Manter a ordem, a limpeza e a segurança no edifício. Fazer respeitar as regras e utilizações do arrendamento em vigor
- Garantir o bom acolhimento dos novos vizinhos ajudando-os a integrar-se e informando-os sobre a vida local
- Facilitar e controlar as intervenções dos empreiteiros e ter a gerência informada sobre o desenrolar dos trabalhos
- Assinalar à gerência as depreciações e os desperdícios: água, aquecimento, gelo, electricidade, etc.
- Informar a gerência das mudanças não anunciadas por esta última bem como eventuais sub-alugueres. Assinalar igualmente as instalações não autorizadas (antena-parabólicas ou fichas ladrão nas caves)

# Caderno de encargos do porteiro



« O serviço de manutenção: independência e polivalência »

- Fazer a manutenção regular das partes comuns dentro e fora do edifício
- Substituir as lâmpadas usadas ou defeituosas
- Fazer a separação do lixo e respeitar o horário de recolha dos caixotes de lixo e dos contentores
- Ligar ou desligar o aquecimento e verificá-lo
- Permanecendo neutro, gerir eventuais conflitos entre os inquilinos
- Administrar as chaves e a utilização das lavandarias. No final do mês enviar a contagem do combustível e das lavandarias.
- Manter em condições e fazer visitar os apartamentos vagos
- Controlar a utilização dos estacionamentos (atribuição, limpeza)
- Verificar a aplicação dos contratos de manutenção dos elevadores, os extintores, o aquecimento ou os trabalhos de poda das árvores

# Organização da limpeza



- Conhecer as superfícies, os materiais e as instalações técnicas da construção bem como o material de manutenção
- Gerir as existências e antecipar o abastecimento dos fornecimentos de limpeza e eléctricos
- Planificar as tarefas repetitivas (limpar o chão ou levar os contentores para a rua) e a limpeza auxiliar (contentores, tectos, caves ou entradas)
- Seguir um calendário para a manutenção dos exteriores (poda, adubos, etc.)
- Prever o trabalho de acordo com as previsões meteorológicas: sal para a neve, grelhas de escoamento desentupidas ou fechar a água antes do gelo
- Fazer prova de flexibilidade e de reactividade durante eventuais trabalhos de renovação do edifício
- Pensar na manutenção das máquinas (máquinas de cortar, aspiradores)

« As caixas de correio e o elevador são o cartão-de-visita do edifício »

# Manutenção interna



« O aspirador é mais higiénico e eficaz que a vassoura »

- De acordo com a frequência de utilização, a configuração do edifício ou o orçamento disponível, escolher um aspirador adaptado: água+pó, pó dorsal ou sobre rodas
- Igual para os sistemas limpeza e para a escolha entre uma escova para limpar com serapilheira, um balde espanhol, um carro de limpeza ou uma auto-lavadora
- Limpar com microfibras (pano, esponja ou panossa) oferece numerosas vantagens: utilização a seco ou molhada, melhor eficácia, redução da utilização de detergentes e menos vestígios à secagem
- Para as superfícies metálicas naturais, começar por retirar as manchas de cola ou de pintura com o diluente (thinner). Seguidamente, utilizar pontualmente um óleo tipo MINOX, um produto para vidros ou álcool para queimar

# Detergentes profissionais



« Dosear correctamente para obter um melhor resultado »

- Analisar a origem das manchas e o tipo de revestimento. Escolher o detergente adequado: neutro (pH 6 a 8: sujidade normal), ácido (pH<4: calcário), alcalino (pH>10: gordura) ou solvente (diluyente contra a pintura ou cola)
- No caso de dúvida, peça informações ao seu fornecedor depois de fazer ensaios num canto pouco visível
- Em todos os casos, ler bem o modo de utilização e as precauções no rótulo do produto
- Para os produtos “de risco”, ler também a ficha de dados de segurança do produto que se encontra na página Internet do fornecedor
- Com os detergentes neutros concentrados é necessário que a dosagem indicada no rótulo seja respeitada: uma overdose provocará um chão adesivo e vestígios quando secar
- Não utilizar sempre o mesmo produto a fim de evitar a formação de películas devido ao perfume. Recomenda-se a utilização de um detergente ácido ou alcalino de vez em quando

# Detergentes profissionais



« Não brincar ao aprendiz de feiticeiro com os detergentes! »

- Nas regiões onde a água é particularmente calcária – em Lavaux ou na Côte por exemplo - os detergentes ligeiramente ácidos são recomendados para limpeza dos chãos (CALCASOL ou DETARDOUX)
- Para a limpeza com detergentes profissionais, utilizar apenas água fria. A água quente pode ser útil para enxaguar as sujidades com gordura
- Nunca misturar detergentes. Alguns “cocktails caseiros” podem mesmo revelar-se perigosos (ácido + lixívia por exemplo)
- Armazenar os bidões de detergentes bem fechados, em local seco e fresco, ao abrigo das crianças. Nunca transvasar detergentes em garrafas de água mineral ou de refrigerante
- Levar os detergentes fora de validade para a reciclagem ou devolvê-los ao seu fornecedor para serem reciclados adequadamente. Os bidões vazios fazem parte dos desperdícios plásticos incineráveis

# Manutenção externa



« Exteriores mantidos valorizam o edifício »

- De acordo com a superfície, a configuração e o orçamento, varrer o pátio com uma vassoura, um suprador ou uma varredoura
- Favorecer um relvado robusto cortando-o e regando-o regularmente, fortificando-o com adubos ou combatendo as ervas daninhas com um herbicida selectivo
- É proibido utilizar adubos ou herbicidas em sítios não filtradores (tectos, terraços, estradas ou locais alcatroados) porque é necessário evitar que sejam recuperados com as águas de chuva
- Lutar contra as investidas do inverno com os instrumentos adequados: pá, raspador, espalhador, fresadora, sal para neve, cloreto ou di-mix (mistura). Preparar tudo com tempo em função da meteorologia e salpicar o sal com moderação!
- Limpar regularmente as grelhas de escoamento externas a fim de evitar as inundações. Fazer limpeza das condutas se necessário
- Coordenar com a gerencia os trabalhos especiais (poda, corte, etc.)

# Iluminação



« As lâmpadas económicas não o são em certos casos! »

- Descrever o estado do sistema de iluminação: quadro eléctrico, aparelho regulador, sonda, capacidade da amperagem, tipo de lâmpada, tubos néon ou fusíveis. Manter uma existência mínima por tipo de consumível
- Comunicar os problemas à gerencia que convocará, se necessário, um especialista para solucionar
- Estudar as alternativas para melhorar a iluminação do edifício e para reduzir o consumo de electricidade. Em geral: lâmpadas halogénicas ou LED com detetores ou aparelhos reguladores; lâmpadas económicas, ou tubos néon para iluminações de longa duração
- Harmonizar as tonalidades de branco dos tubos-néon, das lâmpadas económicas ou LED, habitualmente a tonalidade 840 (branco)
- Colocar estas fontes de luz nos pontos de reciclagem ou entregá-las ao seu fornecedor. As lâmpadas halogénicas e os fusíveis não são reciclados!

# Segurança no trabalho



« Informar-se sobre os riscos e avisar terceiros »

- Antecipar as situações de risco por um bom conhecimento dos equipamentos: válvulas, interruptores, extintores etc.
- Saber de cor ou ter à mão os números de emergência: incêndio 118/ polícia 117/ ambulância 144/ acidente com detergentes 145/ conserto sanitário, aquecimento, electricidade ou elevador
- Estar pronto e saber como reagir nos casos de emergência: inundação, fogo, avaria
- Utilizar os meios de protecção individual para as mãos, pés, olhos ou boca
- Arejar as salas no caso de utilização de produtos perigosos (ácidos ou solventes) ou irritantes
- Nunca misturar os detergentes. Armazenar os bidões fechados numa sala fechados à chave, seca e fresca. Nunca armazenar o material no local de chaufagem- risco de incêndio ou explosão!
- Informar os habitantes do edifício de eventuais perigos (chão escorregadio, queda de ramos, etc.)

# Ambiente



« O ambiente diz respeito a todos! »

- Sensibilizar os habitantes do edifício para a triagem dos desperdícios com a ajuda de caixotes de lixo ou de contentores para os papéis, metais, pilhas, vidros, lâmpadas económicas, desperdícios vegetais ou incineráveis
- Para o lixo volumoso, indicar os centros de recolha da proximidade assim como as datas de recolha de desperdícios especiais
- Utilizar detergentes biologicamente degradáveis e ler bem o modo de utilização - particularmente relativo à dosagem e à utilização com água fria
- Nunca deitar fora produtos de limpeza na natureza. Pedir ao fornecedor que faça retoma e recicle os detergentes fora de validade
- Limitar a utilização dos herbicidas e evitar utilizá-los em redor do edifício onde arriscam misturar-se com as águas pluviais
- Proteger a construção de fugas de calor (portas ou janelas mal fechadas) e lutar contra os desperdícios