

Arbeitsvertrag für Hauswartung

Hauseigentümer/Arbeitgeber Anna und Franz Muster
Bachstrasse 2
5600 Lenzburg

vertreten durch Padrutt & Partner AG
Bachstrasse 2
Postfach
5600 Lenzburg 1

Hauswart/Arbeitnehmer Erich Meister
Bachstrasse 7
5036 Oberentfelden

AHV-Nr. 123.45.678.910

Umfang des Arbeitsverhältnisses

Der Arbeitgeber überträgt hiermit dem Hauswart die für die Hauswartung erforderlichen Arbeiten der nachfolgend aufgeführten Liegenschaft(en):

Bachstrasse 2, 5600 Lenzburg

Der Umfang der einzelnen Arbeiten richtet sich nach dem separaten „Pflichtenheft für Hauswartung“. Es bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Arbeitsvertrages.

Wird der Arbeitgeber durch eine Verwaltung vertreten, ist die Verwaltung direkter Ansprechpartner des Hauswarts.

Dieser Arbeitsvertrag ersetzt den bisherigen Dienstvertrag vom 18. Januar 1986 und ist ab 1. Oktober 2004 gültig.

Aufgaben

Der Hauswart vertritt und wahrt die Interessen des Hauseigentümers/Arbeitgebers vor Ort. Er fördert das gute Einvernehmen zwischen Hauseigentümer/Verwaltung und den Mietern. Er überwacht das Einhalten der Hausordnung, der Waschordnung und der allgemeinen Bestimmungen des Mietvertrages.

Der Hauswart befasst sich nicht mit allfälligen Streitigkeiten zwischen einzelnen Mietern, orientiert hingegen bei entsprechenden Vorkommnissen den Arbeitgeber.

Die Nichteinhaltung der Bestimmungen des Mietvertrages bzw. der anderen, vorgängig erwähnten Vorschriften durch die Mieter verpflichtet ihn zur Direktintervention. Verlaufen diese Bemühungen des Hauswartes ergebnislos, so orientiert er den Arbeitgeber.

Hauswartlohn

Der Hauswartlohn umfasst alle dem Hauswart durch diesen Vertrag und durch das Pflichtenheft übertragenen Arbeiten und beträgt bei Vertragsbeginn pro Monat abzüglich Arbeitnehmerbeitrag für AHV / IV / EO / ALV (6,05%)

Fr. 671.70

Fr. 48.55

Auszahlung netto pro Monat

Fr. 720.25

(Anpassung an geänderte Beitragssätze bleibt vorbehalten.)

Die Entrichtung einer anteilmässigen Jahresendzulage ist im Monatslohn inbegriffen.

Lohn- und Spesenansprüche des Hauswirts können nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Dem Arbeitgeber steht dieses Recht dann zu, wenn der Hauswart mit seinen finanziellen Verpflichtungen aus dem Miet- oder Hauswartverhältnis in Verzug ist.

Der Hauswartlohn wird jeweils Ende Monat an die nachfolgend aufgeführte Adresse bzw. Kontonummer ausgezahlt: Aargauische Kantonalbank, BC 1234, Kontonr. 01234-152.268.2369, lautend auf Erich Meister.

Abrechnung, Spesen, Kompetenzen

Das übliche Reinigungsmaterial besorgt der Hauswart. Über grössere Anschaffungen, die den Betrag von Fr. 50.-- übersteigen, entscheidet der Arbeitgeber.

Barauslagen für Reinigungsmaterial, Telefonspesen etc. werden dem Hauswart nach Einreichung einer detaillierten Abrechnung und der entsprechenden Belege separat vergütet. Der Hauswart erstellt die Abrechnung quartalsweise bis zum 5. des folgenden Monats.

Sofern der Hauswart durch den Arbeitgeber mit speziellen, nicht zu seinen normalen Pflichten gehörenden Aufgaben betraut wird (z.B. Wohnungsreinigung bei Mieterwechsel), werden dieses Arbeiten separat entschädigt, wobei die Höhe der Entschädigung in der Regel vorgängig vereinbart wird.

Dringend anfallende Reparaturarbeiten oder zu behebende Betriebsstörungen, welche den Maximalbetrag von Fr. 200.-- im Einzelfall nicht überschreiten, berechtigen den Hauswart im Sinne einer raschmöglichen Schadensbegrenzung/ -behebung zur Vergabe von Aufträgen an Dritte. Im Anschluss daran hat er den Arbeitgeber über die angeordneten Massnahmen sofort zu informieren.

Störungen an Ölfeuerungs- oder anderen Anlagen, für welche Service- oder Unterhaltungsverträge abgeschlossen wurden, berechtigen den Hauswart ebenfalls zur Vergabe von Aufträgen.

Aufträge, welche dem normalen Unterhalt oder der Reparatur dienen, werden grundsätzlich nur durch den Arbeitgeber erteilt.

Kündigung

Dieser Arbeitsvertrag kann von beiden Parteien durch schriftliche Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils auf jedes Monatsende ausser Ende Dezember aufgelöst werden.

Verletzt der Hauswart trotz Mahnung wiederholt seine Pflichten oder fügt er durch offenbar missbräuchliches Verhalten der Liegenschaft Schaden zu, kann der Arbeitgeber den Arbeitsvertrag fristlos auflösen und Schadenersatz verlangen.

Abwesenheit wegen Ferien, Krankheit und Militär

Abwesenheiten infolge Ferien, Militärdienst usw. sind dem Arbeitgeber mindestens eine Woche im Voraus zu melden.

Der Arbeitnehmer ist berechtigt, seine Funktionen auf Zusehen hin an Drittpersonen zu übertragen:

- Bei Abwesenheit durch Krankheit, Unfall oder Militärdienst sorgt der Arbeitnehmer für eine geeignete Stellvertretung. Der Arbeitgeber ist darüber sofort zu orientieren. Die Entrichtung des Lohnes während dieser Zeit richtet sich nach Art. 324a und 324b OR.
- Bei ferienbedingten Abwesenheiten ist der Arbeitnehmer ebenfalls für die Beschaffung bzw. den Einsatz des Stellvertreters verantwortlich, wobei der Arbeitgeber sofort zu orientieren ist. Die Hauswartarbeiten sind während der Abwesenheit auf ein Minimum zu beschränken. Die Kosten dafür gehen zu Lasten des Arbeitgebers.

Versicherungen

Der Kranken- und Taggeldversicherung ist Sache des Hauswartes.

Der Arbeitgeber versichert den Hauswart und eventuell auch dessen Ehepartner im Rahmen der unten aufgeführten Versicherungspolicen:

Versicherung	Gesellschaft	Beitragsaufteilung
Unfallversicherung	Mobiliar	zu Lasten Arbeitgeber
AHV	SVA	je hälftig Arbeitgeber/ -nehmer

Besondere Bestimmungen

Der Arbeitgeber bzw. sein Vertreter:

Ort, Datum

Padrutt & Partner AG

Der Arbeitnehmer:

Ort, Datum

Erich Meister

Einwilligung des Ehepartners

Der Ehepartner hat Kenntnis vom obigen Arbeitsvertrag für Hauswartungen und erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, bei der Erfüllung der Hauswartaufgaben mitzuhelfen und die Hauswartin im Rahmen des Möglichen zu unterstützen.

Der Ehepartner:

Ort, Datum

Sandra Meister