

COMPETÊNCIAS DO ZELADOR.

O síndico, sempre tem para auxiliá-lo o zelador do condomínio.

O zelador é responsável pela rotina do condomínio. É a ele, principalmente a quem o síndico se dirige. Deve conhecer inteiramente a convenção, o regimento interno, o regulamento do uso do salão de Festas, das Quadras de esportes e da piscina.

O zelador tem a direção e a supervisão dos funcionários do condomínio, com autoridade para corrigir os erros e exigir o cumprimento das normas existentes. Tem, entre outras, as seguintes funções.

1. Ao chegar, vestir o uniforme;
2. Assinar o livro ponto;
3. Verificar o livro de ocorrências e anotações na portaria;
4. Percorrer, diariamente, todas as áreas do condomínio;
5. Distribuir e encaminhar os serviços entre os funcionários;
6. Verificar o funcionamento dos elevadores. No caso de defeito ou irregularidade, avisar imediatamente os técnicos da empresa de conservação para as providências necessárias;
7. Fazer a leitura do consumo de água diariamente no mesmo horário;
8. Inspeccionar o funcionamento das bombas d'água, logo cedo e ao final do expediente;
9. Verificar se está ocorrendo entrada de água para cisterna e caixa superior;
10. Despachar com o Síndico;
11. Verificar o fornecimento de água da rua, comunicando a CASAN qualquer irregularidade de abastecimento;
12. Diariamente, recolher o lixo depositando-os nos contentores;
13. Lavar as lixeiras,
14. Fazer a manutenção da piscina;
15. Percorrer os corredores, escadarias e as áreas comuns, verificando o andamento dos serviços de limpeza;
16. Participar da limpeza geral do condomínio;
17. Controlar o horário da entrada e saída dos funcionários;
18. Verificar diariamente se existem lâmpadas que não estejam acendendo providenciando o reparo a mais rápido possível;

19. Conhecer e fazer cumprir o regimento interno;
20. Conhecer os Sistemas de Segurança coletiva;
21. Receber reclamações dos condôminos e relatá-las ao síndico;
22. Guardar as chaves do condomínio (claviculário);
23. Manter fichário dos telefones de emergência e prestadores de serviços terceirizados;
24. Requisitar nova carga de gás sempre que for necessário;
25. Inspecionar a central de gás - verificar a pressão recomendada e indicada no manômetro;
26. Acompanhar as mudanças que chegarem ou saírem do condomínio de modo a preservar as instalações do imóvel (fazer vistoria);
27. Proteger convenientemente os elevadores nos casos de entradas ou saídas de mudanças ou volumes que possam causar danos as paredes, piso, forro, porta e espelho dos elevadores. Observar sempre os horários estabelecidos para este movimento;
28. Transmitir as ordens recebidas dos seus superiores hierárquicos e fiscalizar seu cumprimento.
29. Comunicar ao síndico ou a administradora qualquer irregularidade existente ou provocada pelos condôminos e moradores.
30. Orientar seus auxiliares quando a aparência pessoal e conduta;
31. Acompanhar serviços de reparos e manutenção das partes comuns;
32. Comunicar aos setores competentes quaisquer irregularidades que ocorram próximo ao condomínio e que eventualmente, possam ocasionar prejuízos ou danos ao imóvel ou moradores;
33. Ter comportamento condizente á moral e aos bons costumes;
34. Apresentar-se barbeado, com cabelo cortado e roupa passada, etc;
35. Trajar-se corretamente, conforme atividade desenvolvida no momento;
36. Não pedir dinheiro emprestado aos moradores;
37. Efetuar reparos de pequena monta: trocar lâmpadas, torneiras, pequenas pinturas, etc.
38. Manter sob sua guarda material de manutenção e limpeza com controle de estoque;
39. Distribuir a faxineira os serviços do dia, conforme planejamento existente, providenciando a entrega do material e equipamentos necessários ao serviço, procedendo a fiscalização dos trabalhos;
40. Verificar constantemente o estado de limpeza e desinfecção dos coletores (fixos e móveis) de lixo;
41. Observar objetos colocados nas soleiras das janelas dos apartamentos: solicitar ao condômino, educadamente, a retirada dos mesmos.

42. Não abandonar o Edifício sob nenhum pretexto, para atender assuntos que não se relacionem com o mesmo (avisar);
43. Testar as mangueiras de combate a incêndios;
44. Fazer mapeamento dos extintores de incêndio;
45. Limpar a caixa de gordura;
46. Testar periodicamente, as luzes de emergência, deixando-as ligadas por um período de um (1) dia a cada três meses;
47. Em caso de incêndio, proceder conforme instrução;
48. Lubrificar: portas, portões, portão da garagem, equipamentos e brinquedos do "Playground". Fazer vistoria preventiva;
49. Fazer ou supervisionar a manutenção da piscina;
50. Ser dedicado ao condomínio como se fosse sua casa... [muito mais;]
51. Evitar comentários, ser muito discreto e guardar para si os segredos que tomar conhecimento;
52. Evitar intimidades com moradores. Chamar todos pelo nome precedido de Senhor;
53. Deve evitar ao Maximo que os problemas venham para o síndico;
54. Não fornecer o nº do telefone do síndico e moradores;
55. LEMBRETE: quando o Zelador não atua com firmeza e determinação nas funções que são de sua competência, os problemas recaem sobre o síndico;
56. E outras funções poderão ser acrescentadas conforme as características de cada condomínio.