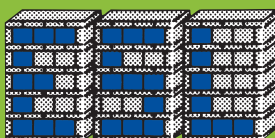


PRIVAT MØNSTER- OVERENSKOMST 2014 - 2017



**EJENDOMS- OG SERVICEFUNKTIONÆRERNES
LANDSSAMMENSLUTNING**

under

Serviceforbundet

og

**PRIVATE BOLIGSELSKABER/
BOLIGFORENINGER/
ERHVERV**

Indholdsfortegnelse.

Advarsler	§ 5, stk. 5
Afløsning	§ 1, stk. 8
Afskedigelse, tillidsrepræsentanten	§ 10, stk. 5
Aldersgrænse	§ 5, stk. 7
Arbejdsforhold og arbejdsopgaver	§ 1, stk. 1
Arbejdsforholdenes ordning	§ 10, stk. 1
Arbejdsopgave	§ 1, stk. 2 og 3
Arbejdstid	§ 1, stk. 4
Arbejdsulykker	§ 4, stk. 6
Barns 1. og 2. sygedag	§ 4, stk. 2
Barselsorlov	§ 4, stk. 5
Begrænsning af sygeløn	§ 4, stk. 3
Dagpengeordning	§ 4, stk. 4
Deltidsbeskæftigede	§ 6, stk. 4
Demokrati på arbejdspladsen	§ 10, stk. 3
Erstatning, mistet fridag	§ 2, stk. 4 og 5
Fagforeningens påtaleret	§ 5, stk. 4
Ferie	§ 3, stk. 1
Feriegodtgørelse	§ 3, stk. 3
Ferietillæg	§ 3, stk. 2
Feriens længde	§ 3, stk. 5
Ferie, optjening	§ 3, stk. 4
Forskudttid	§ 1, stk. 9
Fridage	§ 2, stk. 1
Hospitalsventetid	§ 4, stk. 6
Jobtilbud	§ 9
Lokale aftaler	§ 11, stk. 3
Lærlinge	§ 7
Lønninger	§ 6, stk. 1
Løntillæg	§ 6, stk. 5
Løn ved dødsfald	§ 4, stk. 8
Tidsbegrænsede og midlertidig ansatte	§ 8
Omsorgsfrihed	§ 4, stk. 9
Opgørelse af arbejdstid	§ 1, stk. 5
Ophævelse af tidligere aftaler	§ 11, stk. 5
Opsigelse, forkortet varsel	§ 4, stk. 6
Opsigelsesfrister	§ 5, stk. 1, 2 og 3
Organisationsforhold	§ 11, stk. 4
Overarbejde	§ 1, stk. 6

Overarbejde, godkendelse	§ 1, stk. 7
Overenskomstperioden	§ 11, stk. 1
Personlige tillæg	§ 12, stk. 2
Prøvetid	§ 5, stk. 1
Sygdom	§ 4, stk. 1
Særlige timer	§ 3, stk. 6
Særligt arbejde	§ 6, stk. 6
Søgnehelligdage	§ 2, stk. 2
Tillidsrepræsentanter	§ 10, stk. 2
Tjenestebolig	Særlig aftale
Tjenestebolig v/stillingsophør	§ 5, stk. 6
Uddannelsesfond (FIU)	§ 10, stk. 7
Vikardækning	§ 4, stk. 10
24. og 31. december	§ 2, stk. 3

Protokollat, arbejdsmarkedspension
 Protokollat, tilrettelæggelse af arbejdstiden
 Protokollat, vejrligsovervågning
 Hensigtserklæring om uddannelse
 Protokollat, angående uddannelse
 Protokollat, seniorordning
 Protokollat, vikarer
 Særlig aftale

§ 1

Arbejdsforhold og arbejdsopgaver

Stk. 1. Ejendomsfunktionærerne ansættes af boligorganisationen til varetagelse af opgaver i afdelingerne og de dertil hørende anlæg, institutioner m.v.

Når der træffes beslutning om forflyttelse/omrokering af mere permanent karakter, skal dette ske med et rimeligt varsel (3 måneder). Tillidsrepræsentanten orienteres forinden forflyttelsen træder i kraft.

Stk. 2. Ejendomsfunktionærernes arbejdsopgaver er primært at sørge for afdelingernes varme- og varmtvandsforsyning, renholdelse og pasning af boligafdelingerne og de dertil knyttede anlæg, herunder pasning og vedligeholdelse af de rekreative områder og de tekniske anlæg, servicemæssige opgaver samt mindre vedligeholdelsesmæssige opgaver. I øvrigt henvises til bekendtgørelsen om ejendomsserviceuddannelsen.

Stk. 3. Det påhviler ejendomsfunktionærerne at udføre disse og andre forekommende arbejder efter de anvisninger og forskrifter, som gives pågældende af administrator/ledelse og efter de for den enkelte afdeling gældende forhold.

Arbejdstiden

Stk. 4. Arbejdstiden, der på den enkelte arbejdsdag af hensyn til arbejdets servicemæssige karakter er fleksibel, er aftalt til 160,33 timer pr. måned. Den daglige arbejdstid lægges normalt i tidsrummet mellem kl. 6 og 17 som en sammenhængende arbejdsdag, bortset fra aftalte tilsynsfunktioner.

Opgørelse af arbejdstiden

Stk. 5. Ved opgørelse af antallet af arbejdstimer skal der ved beregning af den faktiske arbejdstid fradrages det antal timer, der omfattes af søgnehelldage og overenskomstmæssig ferie.

Overarbejde

Stk. 6. Alt overarbejde skal så vidt muligt afskaffes, men hvor der som følge af ekstraordinære situationer opstår behov for overarbejde (f.eks. på grund af natopkald, i forbindelse med snerydning og grusning, eller under omstændigheder, hvor der i længere tid mangler en ejendomsfunktionær, og der ikke kan skaffes afløser), afvikles overarbejdstimer ved afspadsering og efter følgende regler:

Overarbejde opgøres for den enkelte arbejdsdag således:

a: Overarbejde i de første 3 timer efter normal arbejdstidsophør inden kl. 19 samt overarbejde mellem kl. 06 og den normale arbejdstidsbegyndelse afspadseres med 1½ time for hver overarbejdstime.

b: Overarbejde ud over de første 3 timer efter normal arbejdstidsophør samt alt overarbejde mellem kl. 19 og kl. 06 næste morgen med 2 timer for hver overarbejdstime. Ved udkald efter kl. 21 beregnes for minimum 1 overarbejdstime. Ved udkald efter kl. 24 beregnes for minimum 2 overarbejdstimer.

Såfremt afspadsring ikke kan finde sted senest i løbet af den efterfølgende 3 måneders periode, skal der ydes overarbejdsbetaling således:

Overarbejdstimer under pkt. a: Gældende skalatimeløn + 50 pct. Overarbejdstimer under pkt. b: Gældende skalatimeløn + 100 pct.

Ovennævnte regler er ens for såvel hverdage som søn- og helligdage. Ved ud kald på søn- og helligdage, der er fridage, ydes dog 100 pct. også for de første 3 timer. I øvrigt aftales afspadsring med ejendomsfunktionæren.

Godkendelse af overarbejde

Stk. 7. Overarbejde skal anvises og godkendes af administrationen/ledelsen. Ved akut opstået behov for overarbejde, hvor godkendelse ikke forud har kunnet indhentes, skal dette anmeldes til administrationen/ledelsen på den følgende arbejdsdag.

Afløsning

Stk. 8. Ved fridage, ferie og kortvarige sygdomsperioder (indtil 2 uger) afløser ejendomsfunktionærerne hinanden uden ekstrabetaling herfor (jf. dog § 6 stk. 5, litra d), forudsat arbejdet kan udføres på en stilfredsstillende måde. På enkeltmandsbetjente afdelinger tilstræbes den gensidige afløsning afviklet i form af faste turnusordninger mellem flere afdelinger efter forhandling med ejendomsfunktionærerne. Ved relevant efteruddannelse inden for arbejdsområdet gives frihed uden løn med fuld afløsning under fravær. Rammerne for, hvad der kan karakteriseres som relevant efteruddannelse, drøftes og afklares normalt i samarbejdsudvalget, hvis et sådant er etableret. Hvor der ikke er etableret samarbejdsudvalg, kan emnerne for relevant efteruddannelse drøftes i et fælles medarbejderforum. Ved uoverensstemmelser skal dette forelægges organisationerne.

Forskudttid

Stk. 9. Såfremt der måtte være behov for indførelse af servicefunktioner i forbindelse med nye renovationsordninger og lign., ydes der forskudttidstillæg med 20 pct. af gældende timeløn fra normal arbejdstids ophør og indtil kl. 21.

§ 2

Fridage

Stk. 1. Ejendomsfunktionærerne skal have 2 ugentlige sammenhængende fridage. Når lørdage og søndage ikke er fridage, er de arbejdsdage som alle andre, men på søndage udføres kun strengt nødvendige arbejder, som også kan omfatte renovation. Ejendomsfunktionæren skal dog altid være til rådighed inden for almindelig arbejdstid, selv om der kun udføres strengt nødvendige arbejder.

Hvis ejendomsfunktionæren ikke har sine sammenhængende fridage betales 100 pct. tillæg for begge dage. Ejendomsfunktionæren har efterfølgende ret til 2 erstatningsfridage.

Stk. 2. Søgnehellidage er fridage. Som søgnehellidage betragtes: Nytårsdag, Skærtorsdag, Langfredag, 2. påskedag, 1. maj, St. bededag, Kristi Himmelfartsdag, Grundlovsdag, 2. pinsedag, 1. juledag, 2. juledag, når disse ikke falder på lørdage eller søndage. Såfremt det er påkrævet, at der skal udføres strengt nødvendige arbejder på en søgnehellidag, ydes der en hel erstatningsfridag herfor.

Stk. 3. Når 24. december og 31. december ikke falder på lørdage og søndage er de hele fridage under forudsætning af, at arbejdet med renovation og andre nødvendige arbejder er udført op til de omtalte dage.

Erstatningsfridag for mistet fridag

Stk. 4. Kan der ikke ydes erstatningsfridag for en søgnehellidag, betales overtidsbetaling for en hel arbejdsdag efter satserne i § 1, stk. 6.

Stk. 5. Normale fridage (bortset fra lørdage og søndage, jf. stk. 2), der falder på en søgnehellidag, erstattes med en anden fridag.

§ 3

Ferie med løn

Stk. 1. Ejendomsfunktionæren holder ferie med løn efter reglerne i Ferieloven. Deltidsansatte - bortset fra løsarbejdere - har ligeledes ret til ferie med løn, dog mindst feriegodtgørelse på 12½ pct. af den udbetalte løn i optjeningsåret. Såfremt der udbetales feriegodtgørelse, ydes der ikke ferietillæg, jf. stk. 3.

Ferietillæg

Stk. 2. Til ejendomsfunktionærer, der holder ferie med løn, udbetales i forbindelse med ferien et kontant ferietillæg på 2,5 pct. af den i optjeningsåret udbetalte løn (derunder løn ydet i ferien).

Feriegodtgørelse

Stk. 3. Ved fratrædelse i optjeningsåret beregnes i stedet feriegodtgørelse af den samlede skattepligtige løn eksklusiv eventuel ferieløn og ferietillæg. Feriegodtgørelse beregnes med 12½ pct. af ovennævnte indtægt. Der ydes ikke ferietillæg ved siden af feriegodtgørelse.

Optjeningsår/ Ferieår

Stk. 4. Retten til ferie erhverves i løbet af et kalenderår (optjeningsår), og ferien skal holdes i løbet af det efter optjeningsårets udløb følgende år, regnet fra 1. maj til 30. april (ferieåret).

Feriens længde

Stk. 5. For hver måneds beskæftigelse i et optjeningsår optjenes ret til 2,08 dages ferie, hvilket giver 25 dages ferie (5 ugers ferie), hvoraf 3 ugers ferie skal gives samlet i ferieperioden, der går fra 1. maj til 30. september (ferieperioden).

Særlige ferietimer

Stk. 6. Med virkning fra 1. januar 2006 optjener ejendomsfunktionæren 3,08 særlige ferietimer med løn for hver fulde måneds beskæftigelse til afholdelse i kalenderåret januar – december måned.

De særlige ferietimer kan afholdes fra det tidspunkt de er optjent, og kan afvikles som timer, halve dage, hele dage, eller som sammenhængende dage. Ejendomsfunktionæren aftaler med ledelsen tidspunktet for afviklingen af de særlige ferietimer, men ejendomsfunktionærens ønsker skal imødekommes i det omfang, som det er foreneligt med arbejdet.

Der stilles ikke krav om bestemte varsler, men de særlige ferietimer skal være afholdt med udgangen af det respektive kalenderår.

Ikke afholdte særlige ferietimer bortfalder med kalenderårets udgang.

Ved manglende afholdelse på grund af sygdom eller lignende ferieforhindringer overføres eller udbetales de ikke afholdte særlige ferietimer efter nærmere aftale. Overførte særlige ferietimer skal være afholdt senest med udgangen af 1. kvartal i det nye kalenderår.

De særlige ferietimer kan ikke konverteres til kontant betaling, men skal udbetales ved fratrædelse, jf. dog § 3 stk. 6, 5. afsnit.

Planlægningen og afholdelsen af ferie og de særlige timer aftales med ledelsen.

Stk. 7. Ejendomsfunktionæren og arbejdsgiver kan aftale, at optjente og ikke afviklede feriedage - max. 5 dage - kan overføres til det følgende ferieår.

§ 4

Sygeløn

Stk. 1. Under anerkendt sygdom ydes den fastansatte løn i op til 6 måneder regnet fra den førstkomende 1. efter sygdommens indtræden under forudsætning af, at boligorganisationen samtidig modtager sygedagpengerefusion efter gældende regler.

Barns 1. og 2. sygedag

Stk. 2. Der ydes ejendomsfunktionæren frihed med løn på barns (15 år) 1. og 2. sygedag.

Begrænsning af sygelønnen

Stk. 3. Udbetaling af ydelser efter stk. 1 ophører dog altid ved fratrædelse fra stillingen, bortset fra eventuelle dagpenge i den del af arbejdsgiverperioden, der måtte strække sig ud over fratrædelsestidspunktet.

Dagpengeordningen

Stk. 4. Ejendomsfunktionæren er forpligtet til at overholde bestemmelserne i Dagpengeloven og til at yde den nødvendige bistand til, at boligorganisationen kan få refunderet dagpengebeløbet.

Barsels- og fædreorlov

Stk. 5. Til fastansatte kvindelige ejendomsfunktionærer med 9 måneders anciennitet udbetaler boligorganisationen fuld løn under fravær p.g.a. barsel fra 4 uger før det forventede fødselstidspunkt og indtil 14 uger efter fødslen (graviditets - barselorlov).

Til adoptanter udbetales fuld løn (under barsel) i 14 uger fra barnets modtagelse.

Under samme betingelser betales der i indtil 2 uger løn under fædreorlov.

I umiddelbar forlængelse af de 14 ugers barselsorlov yder boligorganisationen med virkning fra 1. marts 2010 fuld løn under fravær i indtil 8 uger.

Denne betaling kan ydes til enten faderen eller moderen.

Det er en forudsætning for betalingen, at boligorganisationen er berettiget til refusion svarende til den maksimale dagpengesats. Såfremt refusionen måtte være mindre, nedsættes betalingen til ejendomsfunktionæren tilsvarende.

Herudover henvises til gældende regler og love om graviditet og barsel.

Forkortet varsel ved sygdom

Stk. 6. Ejendomsfunktionæren kan efter 6 måneders uafbrudt sygdom opsiges med en måneds varsel (regnet fra førstkommande 1. efter sygdommens indtræden).

Når arbejdet genoptages efter alvorlig langvarig sygdom inden udløbet af ovennævnte frist, og sygdommen har haft en varighed af mindst 5 måneder beregnet som ovenfor, nedsættes opsigelsesvarslet ligeledes fra boligorganisationens side til en måned til den første i en måned.

Dette forkortede varsel gælder alene for sygdom og kun i perioden fra arbejdets genoptagelse og i de efterfølgende 5 måneder, regnet fra den 1. i måneden efter arbejdets genoptagelse.

Undtagelser

Undtaget herfra er dog sygdomsfravær, som alene skyldes dokumenteret lang ventetid for hospitalsundersøgelse/-behandling. I denne situation udskydes tidspunktet for ansættelsesforholdets ophør med den fra hospitalet oplyste ventetid med tillæg af 3 måneder. Behandlingsperioder betragtes ikke som ventetid.

Ansættelsesforholdet vil dog altid ophøre fra det tidspunkt, hvor der ikke mere kan ydes sygedagpenge.

Såfremt det under sygdomsforløbet oplyses, at ejendomsfunktionæren ikke mere vil kunne være til rådighed for udførelsen af hans/hendes opgaver, vil ejendomsfunktionæren kunne opsiges med 1 måneds varsel

Arbejdsulykke

Ved arbejdsskader eller arbejdsulykke ophører ansættelsesforholdet efter 12 måneder beregnet som ovenfor under forudsætning af, at arbejdsulykken eller arbejdsskaden anerkendes jf. nr. 278 af Lov om arbejdsskadesikring fra den 14. marts 2013.

Stk. 7. Ved ansættelsesforholdets ophør for en ejendomsfunktionær, der bor i tjenestebolig, henvises til Særlig Aftale.

Efterløn ved dødsfald

Stk. 8. Dør en ejendomsfunktionær i ansættelsestiden, udbetales efterløn for den resterende del af døds måneden samt løn for 1, 2 eller 3 måneder, når ejendomsfunktionæren ved dødsfaldet har haft ansættelse i boligorganisationen i henholdsvis 1, 2 eller 3 år.

Lønnen kan kun udbetales i et af de efterfølgende tilfælde og i den nævnte rækkefølge:

- 1) Til ejendomsfunktionærens ægtefælle, såfremt de havde fælles husstand.
- 2) Til en samlever, der mindst i de seneste 2 år har haft fælles husstand med afdøde.
- 3) Til en samlever med begunstigelseserklæring.
- 4) Til deling mellem afdødes børn under 21 år, over for hvem afdøde havde forsørgelsespligt.

Omsorgsfrihed

Stk. 9. Ejendomsfunktionærer, som passer en nærtstående, der ønsker at dø i eget hjem, har ret til frihed uden løn i det omfang, ejendomsfunktionæren efter Lov om social service § 119 har fået godkendt godtgørelse for tabt arbejdsindtægt (plejevederlag).

Det forudsættes, at ejendomsfunktionæren så tidligt som muligt og senest på ansøgningstidspunktet underretter boligorganisationen om ansøgningen. Ejendomsfunktionæren har efterfølgende ret til at genindtræde i stillingen. Der ydes 2 dages frihed med løn i forbindelse med ægtefælles/samlevers, forældres og svigerforældres død, samt 5 dages frihed med løn ved børns død.

Vikardækning ved omsorgsfrihed

Stk. 10. Der indsættes fuld afløsning ved vikar under omsorgsfrihed.

Vikarer er omfattet af overenskomstens bestemmelser om løn under sygdom. Vikarer har ret til fuld normal løn på søgnehellidage, når disse ikke falder på lørdage og søndage.

Fortsat pension under fleksjob

Ejendomsfunktionærer der som følge af nedsat arbejdsevne/erhvervsevne beskæftiges i et tilskudsberettiget fleksjob, og som på ansættelsestidspunktet er omfattet af/medlem af en eller flere pensionsordninger etableret ved kollektiv overenskomst, skal have pensionsbidraget, jf. nærværende overenskomst, indbetalt til den pensionsordning, hvortil der senest er indbetalt bidrag.

Hvis der ikke tidligere er indbetalt pensionsbidrag fra ejendomsfunktionæren, skal pensionsbidraget indbetales til den pensionsordning, der omfattes af nærværende overenskomst. Pensionsordningen skal i det tilfælde have særskilt besked om ansættelsesforholdet for ejendomsfunktionæren.

§ 5

Prøvetid og opsigelsesfrister

Stk. 1. Opsigelsesfristen for boligorganisationen er følgende jf. dog § 4 stk. 6.

I de første 3 måneder, der regnes som prøvetid, er fristen 14 dage. I det følgende tidsrum, indtil 3 års anciennitet er opnået (inkl. prøvetid) er fristen 3 måneder til den 1. i en måned. Derefter er fristen 4 måneder til den 1. i en måned.

Stk. 2. For den enkelte ejendomsfunktionær er opsigelsesfristen 1 måned til den 1. i en måned, dog 14 dage i de første 3 måneder, der regnes som prøvetid. Overholdes nævnte opsigelsesfrist ikke, kan ejendomsfunktionæren blive gjort erstatningspligtig.

Stk. 3. Med virkning fra 1. marts 2014 har medarbejdere, som opsiges på grund af omstruktureringer, nedskæringer, virksomhedslukning eller andre på boligorganisationen beroende forhold, ret til frihed med løn i op til 2 timer, placeret hurtigst muligt efter opsigelsen under fornødent hensyn til virksomhedens drift, til at søge vejledning hos ESL. Vejledningen kan ligeledes finde sted i boligorganisationen.

Fagforeningens påtaleret

Stk. 4. Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landssammenslutning har påtaleret i alle tilfælde, hvor selskabet afskediger eller bortviser en ejendomsfunktionær. Parterne er enige om, at Hovedaftalen af 1973 mellem LO og DA med senere ændringer er gældende.

Såfremt der efter § 11, stk. 2 er valgt tillidsrepræsentant, skal denne ved kopi orienteres om ansættelser og skriftlige advarsler. Hvor der ikke er valgt tillidsrepræsentant, orienteres fagforeningen.

Afskedigelser

Ved afskedigelser skal tillidsrepræsentanten orienteres, mindst 14 dage før afskedigelsen afgives. Ved bortvisning skal tillidsrepræsentanten orienteres umiddelbart efter bortvisningen. Hvor ingen tillidsrepræsentant er valgt, orienteres fagforeningen.

Skriftlige advarsler

Stk. 5. Parterne er enige om, at det i visse situationer kan være hensigtsmæssigt at tidsbestemme en skriftlig advarsel. Skriftlige advarsler bør tilstræbes fulgt op således, at ejendomsfunktionæren også bliver gjort bekendt med advarslens bortfald. Skriftlige advarsler kan gøres til genstand for fagretslig behandling, og lov om ansættelsesbeviser er i øvrigt gældende.

Tjenestebolig ved stillingsophør

Stk. 6. Hvor der til stillingen hører tjenestebolig, henvises til reglerne i Særlig Aftale.

Aldersgrænse Stk. 7. Arbejdsforholdet ophører automatisk 3 måneder efter udløbet af den måned, hvori funktionæren fylder 70 år, med mindre lokalaftale indgås med ejendomsfunktionærens organisation på vegne af ejendomsfunktionæren. Varigheden på forlængelsen er max. 12 måneder efter udløbet af den måned, i hvilken ejendomsfunktionæren opnår pensionsalderen med mulighed for forlængelse ved fornyet aftale.

§ 6

Lønninger Stk. 1. Med virkning pr. 1. marts 2014 er grundlønnen forhøjet og andrager herefter:

Ejendomsfunktionærer (gårdmænd)	Pr. 1. marts 2014	150,71 kr./time
	24.163,00 pr. måned
	svarende til en årlig grundløn på.....	289.960,00 kr.

Varmemestre	Pr. 1. marts 2014	158,48 kr./time
	25.409,00 pr. måned
	svarende til en årlig grundløn på.....	304.909,00 kr.

Ejendomsmedhjælpere (ejend.service-tek. uden svendebrev)	Pr. 1. marts 2014	164,73 kr./time
	26.411,00 pr. måned
	svarende til en årlig grundløn på.....	316.934,00 kr.

Ejendoms-service-teknikere	Pr. 1. marts 2014	173,55 kr./time
	27.825,00 pr. måned
	svarende til en årlig grundløn på.....	333.903,00 kr.

Med virkning pr. 1. marts 2015 forhøjes ovennævnte grundlønninger med 3,08 kr./time.

Med virkning pr. 1. marts 2016 forhøjes grundlønningerne (2015) med 3,13 kr./time.

Lønomsråde Stk. 2. Der er kun et lønområde, som dækker hele landet.

Stk. 3. Løn udbetales månedsvis bagud. Ved overførsel af lønnen til lønkonto og lign. skal lønnen være til disposition senest på den 3. sidste bankdag i måneden.

Deltids-beskæftigede Stk. 4. For ikke fuldt beskæftigede ejendomsfunktionærer fastsættes lønnen i forhold til den mellem administrationen/ledelsen og fagforeningen aftalte effektive arbejdstid regnet efter grundlønnen.
Der optages forhandling i hvert enkelt tilfælde.

Løntillæg

Stk. 5.

Tillæg for varmemester-uddannelse

a) Til varmemestre, der kan dokumentere mindst at have varmemesteruddannelsen, der er relevant i forhold til det anlæg, han har ansvaret for, ydes et årligt tillæg på kr. 9.514 pr. år.

Tillæg for arbejdsledende funktioner

b) I den tid der i en afdeling er ansat en eller flere ejendomsfunktionærer (gårdmænd), ydes der til den ledende ejendomsfunktionær, såfremt han har arbejdsledende funktioner, følgende tillæg:

Ved 1 eller 2 ejendomsfunk. (gårdmænd)/lærlinge

i afdelingen..... kr. 4.989 pr. år.

Ved 3 eller flere ejendomsfunk. (gårdmænd)/lærlinge

i afdelingen kr. 9.979 pr. år.

Ejendomsfunktionærer (gårdmænd) særlige opgaver

c) Til ejendomsfunktionærer (gårdmænd), der ifølge deres ansættelsesforhold er pålagt særlige arbejdsopgaver med tekniske installationer, beboerservice, herunder eftersyn ved til- og fraflytning, tilsyn med fremmede håndværkere m.v., ydes et tillæg på kr. 18,17 pr. lejlighed pr. år.

Ejendomsfunktionærer (gårdmænd) afløsertillæg

d) Til ejendomsfunktionærer (gårdmænd), der afløser varmemesteren med fyringsarbejde m.v. eller som afløser den ledende ejendomsfunktionær, ydes et tillæg på kr. 5.778 pr. år.

e) For de foranstående tillæg c og d gælder, at hvis flere ejendomsfunktionærer er tillagt de nævnte funktioner, deler disse ejendomsfunktionærer et samlet tillæg svarende til, hvad en enkelt ejendomsfunktionær ville være berettiget til.

Ejendomsfunktionærer (gårdmænd) ansvar for varme anlæg

f) Ejendomsfunktionærer (gårdmænd) med ansvar for pasning af varme anlæg (centralvarmeanlæg med olie- eller naturgasfyr eller fjernvarme) betragtes som varmemestre og aflønnes som disse med eventuelle tillæg efter litra a og b.

Beredskabs-tillæg

g) Ejendomsfunktionærerne kan påbydes at være til rådighed for ejendommen ud over normal arbejdstid som beredskabsvagt i forbindelse med overvågning og tilsyn med ejendomme, hvor der findes elevatورانlæg, højtryksanlæg eller andre særlige forhold gør sig gældende.

For beredskabsvagten, som regnes fra normal arbejdstids ophør til normal arbejdstids begyndelse næste morgen, betales kr. 312 pr. vagt.

Ulempetillæg

Opstår der under beredskabstjenesten behov for afvikling af egentlige arbejdsopgaver, der ikke omfattes af daglig tilsynsfunktioner, skal der betales overtidsbetaling herfor som anført i overenskomstens § 1, stk. 6.

h) Når søndage eller søgnehellidage ikke er fridage, betales et ulempetillæg på kr. 150 pr. dag.

Anciennitets- tillæg

Efter henholdsvis 1 og 4 års ansættelse forhøjes lønnen for den enkelte ejendomsfunktionær med et årligt anciennitetstillæg, der udgør:

Pr. 1. marts 2014:

	Efter 1 års ansættelse kr. pr. år	Efter 4 års ansættelse kr. pr. år
Ejendomsfunktionærer (gårdmænd)	5.779	11.527
Varmemestre	6.347	12.671
Ejendomsmedhjælperne	6.087	12.198
Ejendomsserviceteknikere	6.459	12.939

For deltidsansatte udregnes anciennitetstillægget forholdsmæssigt.

Særligt arbejde

Stk. 6. For ejendomsfunktionærer, hvis beføjelser og arbejde går ud over, hvad der er almindeligt gældende, eller pålægges opgaver/beføjelser, der kræver relevant efteruddannelse, optages i hvert enkelt tilfælde forhandling om betaling herfor.

§ 7

Lærlinge

Med virkning fra 1. marts 2014 er lønningerne følgende:

Første 12 måneder64,00 kr./time, svarende tilkr.10.261,- pr. måned.
Næste 12 måneder.....69,18 kr./time, svarende til.....kr. 11.091,- pr. måned.
Næste 12 måneder.....80,81 kr./time, svarende til..... kr. 12.956,- pr. måned.
Sidste 3 måneder.....90,03 kr./time, svarende til.....kr. 14.434,- pr. måned.

Med virkning fra 1. marts 2015 er følgende lønninger aftalt:

Første 12 måneder.....65,22 kr./time, svarende til kr. 10.456,- pr. måned.
Næste 12 måneder.....70,49 kr./time, svarende til.....kr. 11.302,- pr. måned.
Næste 12 måneder.....82,34 kr./time, svarende til.....kr. 13.202,- pr. måned.
Sidste 3 måneder.....91,74 kr./time, svarende til.....kr. 14.708,- pr. måned.

Med virkning fra 1. marts 2016 er følgende lønninger aftalt:

Første 12 måneder.....66,46 kr./time, svarende til kr. 10.655,- pr. måned.
Næste 12 måneder.....71,83 kr./time, svarende til.....kr. 11.517,- pr. måned.
Næste 12 måneder.....83,91 kr./time, svarende til.....kr. 13.453,- pr. måned.
Sidste 3 måneder.....93,48 kr./time, svarende til.....kr. 14.987,- pr. måned.

For lærlinge over 25 år (= voksenlærling) gives der under hele uddannelsesforløbet en løn svarende til 75% af den til enhver tid gældende grundløn uden tillæg for ejendomsfunktionærer uden uddannelse (gårdmænd). Dette gælder for voksenlærlinge, der er startet i uddannelse efter 1. marts 2010. Voksenlærlingelønnen er pr. 1. marts 2014 18.122 kr. pr. måned.

Tidsbegrænsede og midlertidige ansatte

§ 8

Tidsbegrænsede og midlertidige ansatte: (Sæsonbetinget arbejde m.m.)

Stk. 1. Hvor der opstår behov for ekstra medhjælp til afvikling af arbejdet, kan der antages tidsbegrænsede og midlertidige ansatte.

På anfordring fra tillidsrepræsentanten oplyser arbejdsgiveren om nyansættelser (inden for overenskomstområdet).

Tidsbegrænsede ansættelser reguleres efter Lov om tidsbegrænset ansættelse. Et af lovens formål er at sikre, at arbejdsgiveren ikke omgår de almindelige opsigelsesregler ved forlængelse af et tidsbegrænset ansættelsesforhold. Hvis arbejdsgiveren ønsker at forlænge en tidsbegrænset ansættelse kan dette alene begrundes i objektive forhold.

Objektive forhold er f.eks. fornyelse:

- der skyldes uforudsigelige forhold som sygdom, graviditet, barsel, orlov, borgerligt ombud
- der følger efter ophør af tids- eller opgavebestemt akkord
- der skyldes sæsonbetinget arbejde
- der er nødvendig til løsning, herunder udbedring af en oprindelig bestemt arbejdsopgave af midlertidig karakter

Arbejdsgiveren skal endvidere informere de tidsbegrænsede ansatte om, hvilke stillinger, der kan søges i virksomheden, for at sikre, at de har samme mulighed for at få en fast stilling som andre ansatte.

Hvis arbejdsgiveren ønsker at afbryde det tidsbegrænsede ansættelsesforhold skal dette ske ved overenskomstens almindelige opsigelsesvarsel. Tidsbegrænsede ansatte er ikke omfattet af prøvetid.

Tidsbegrænsede medarbejdere oppebærer fuld løn under sygdom, hvis ellers reglerne på området er opfyldt.

Midlertidig ansættelse:

Såfremt arbejdsgiveren godtgør, at der er tale om en midlertidig ansættelse, og at denne ikke vedvarer udover 1 måned, kan et sådant ansættelsesforhold opsiges uden varsel.

Fortsætter det midlertidige ansættelsesforhold udover 1 måned, skal de almindelige opsigelsesvarsler i overenskomsten følges. Midlertidigt ansatte er ikke omfattet af prøvetid.

Midlertidig ansættelse følger samme bestemmelser for f.eks. sygdom, som de tidsbegrænsede medarbejdere, såfremt reglerne på området er opfyldt.

Stk. 2. Timelønnen for tidsbegrænsede og midlertidig ansatte udgør gældende skalatimeløn på 1. løntrin. Med mindre andet er aftalt i forbindelse med ansættelsen, gælder følgende for lønudbetaling: Den løbende udbetaling foretages månedsvis bagud. Ved fratrædelse har tidsbegrænsede og midlertidig ansatte krav på at få sit løntilgodehavende udbetalt ved arbejdsforholdets ophør.

Stk. 3. Tidsbegrænsede og midlertidig ansatte tilgodeses med 5,75 pct. af det indtjente beløb som betaling for søgnehelligdage /særlige ferietimer. Beløbet udbetales, dels i form af forskudsbeløb i forbindelse med den enkelte søgnehelligdag/særlige ferietime og dels i form af en restbetaling via "Ferie-konto" til indløsning i det følgende ferieår.

Stk. 4. Forskudsbetalingen andrager et beløb svarende til den maksimale dagpengesats for hver søgnehelligdag/særlige ferietime. Der kan dog aldrig udbetales større beløb, end en tidsbegrænsede og midlertidig ansatte har indtjent. Udbetalingen finder sted samtidig med lønnen for den pågældende lønperiode.

Det er en betingelse for at få udbetalt forskudsbeløb, at den pågældende har været i arbejde sidste dag før og - for så vidt boligorganisationen er villig til at beskæftige den tidsbegrænsede og midlertidig ansatte - første arbejdsdag efter søgnehelligdagene/særlige ferietimer. Der ydes ikke forskudsbeløb for søgnehelligdage, der falder på en lørdag eller søndag.

Stk. 5. Tidsbegrænsede og midlertidig ansatte har ret til feriegodtgørelse på 12½ % af den optjente løn bortset fra udbetalte forskudsbeløb efter stk. 5. Ydelsen indbetales til "Ferie-konto" månedsvis.

Stk. 6. Når en tidsbegrænset og midlertidig ansat, der har været heltidsbeskæftiget, i direkte fortsættelse af perioden overgår til at være fast ansat, medregnes den seneste ubrudte ansættelsesperiode, hvor ejendomsfunktionæren har været heltidsbeskæftiget i den pågældende boligorganisation, som oparbejdet anciennitet i forhold til opsigelses- og lønforhold.

§9

Jobtilbud

Stk. 1. Tidsbegrænset ansættelse af langtidsledige, ung i arbejde, projektansættelser samt ansættelser efter Lov om aktiv beskæftigelsesindsats skal ske i overensstemmelse med lovgivningens regler herom.

Stk. 2. Disse tidsbegrænsede ansættelser kan ikke foretages, før drøftelse har fundet sted med tillidsrepræsentanten eller, hvis en sådan ikke er valgt, med ejendomsfunktionærerne.

Stk. 3. Ansættelsesforholdet for tidsbegrænsede ansættelser følger nærværende overenskomst.

Stk. 4. Sådanne tidsbegrænsede ansættelser kan ikke indgå som en del af de fast normerede stillinger, men skal udgøre en nettoudvidelse af antallet af ansatte.

§ 10

Arbejdsforholdenes ordning

Stk. 1. Parterne er enige om, at Hovedaftalen mellem LO og DA af 1973 med senere ændringer er gældende.

Tillidsrepræsentant

Stk. 2. a. Som tillidsrepræsentant for ejendomsfunktionærerne forstås alene en person, der repræsenterer 5 eller flere heltidsansatte ejendomsfunktionærer indenfor et boligselskab/-boligforening (herefter kaldet boligselskab). Deltidsbeskæftigede omregnes til heltidsbeskæftigede.

Valg af tillidsrepræsentant

Stk. 2. b. Der kan indenfor et boligselskab kun vælges én tillidsrepræsentant, men hvis boligselskabets afdelinger er spredt over et større geografisk område, kan der træffes aftale om en eller flere talsmænd.

Stk. 2. c. Som tillidsrepræsentant vælges normalt en ejendomsfunktionær, der har været beskæftiget i boligselskabet mindst 1 år. I særlige tilfælde kan reglen fraviges.

Valget anmeldes skriftligt til boligselskabets ledelse af Ejendomsfunktionærernes Fagforening senest 30 dage efter valget.

Stk. 2. d. Der kan for tillidsrepræsentanten vælges en suppleant, der ved tillidsrepræsentantens forfald indtræder med samme forpligtelse og rettigheder som tillidsrepræsentanten.

Stk. 2. e. Suppleanter vælges og anmeldes som angivet under stk. 2. c.

Tillidsrepræsentantens opgaver

Stk. 3. a. Tillidsrepræsentanten skal medvirke til at sikre gode og rolige forhold på arbejdspladsen.

Stk. 3. b. Tillidsrepræsentanten skal påse, at de til enhver tid gældende overenskomster med boligselskabet overholdes af såvel arbejdsgivere som arbejdstagere.

Stk. 3. c. Tillidsrepræsentanten skal fremme demokratiske forhold på arbejdspladsen og sammen med boligselskabets ledelse medvirke til at skabe et godt arbejdsklima og et meningsfyldt arbejde for den enkelte arbejdstager.

Stk. 3. d. Tillidsrepræsentanten skal, efter at have fremført begrundet ønske herom, have lejlighed til at drøfte sit og sine kollegers arbejdsforhold med boligselskabets ledelse. Drøftelserne skal finde sted snarest muligt efter anmodning herom.

Arbejdsfrihed

Stk. 4. a. Der ydes arbejdsfrihed uden løntab til tillidsrepræsentanten når:

- 1) vedkommende under udøvelsen af sit hverv som tillidsrepræsentant må forlade sit arbejde.
- 2) vedkommende deltager i faglige orienteringsmøder arrangeret af hans organisation.

Stk. 4. b. Der ydes tillidsrepræsentanten arbejdsfrihed til at deltage i faglige kurser, dog max. 3 uger indenfor kalenderåret.

Stk. 4. c. Ved tillidsrepræsentantens fravær indsættes en afløser til at passe arbejdet ved den afdeling, hvor tillidsrepræsentanten er ansat.

Omfanget af tillidsrepræsentantens arbejdsfrihed og indsættelse af afløser må aftales mellem boligselskabet og tillidsrepræsentanten. Hvis der ikke opnås enighed herom, kan organisationerne inddrages i forhandlingerne.

Stk. 4. d. Tillidsrepræsentanten kan, når helt ekstraordinære forhold nødvendiggør det, holde et orienterende møde i arbejdstiden på den enkelte afdeling. Et sådant møde må højst vare en time og lederen af afdelingen skal forud være underrettet herom.

Stk. 4. e. Ved forhandlinger om arbejdsfrihed til tillidsrepræsentanten bør der gensidigt tages hensyn til selskabets størrelse og de under selskabet hørende afdelingers geografiske beliggenhed.

Tillidsrepræsentantens beskyttelse

Stk. 5. a. Ved opsigelse af tillidsrepræsentant skal der altid finde samråd sted mellem boligselskabet og organisationerne.

Stk. 5. b. Hvis en tillidsrepræsentant opsiges uden ham tilregnelige årsager – bortset fra omlægning af arbejdet, der skyldes overgang til anden form for varmeforsyning eller dermed ligestillede situationer – skal han foruden de overenskomstmæssige opsigelsesfrister have udbetalt et beløb svarende til lønnen i hans overenskomstmæssige opsigelsesperiode. Tillidsrepræsentantbeskyttelsen består 3 måneder efter fratrædelsen som tillidsrepræsentant.

Stk. 5. c. Hvis en tillidsrepræsentant afskediges af ham tilregnelige årsager, kan bestemmelserne i overenskomsten finde anvendelse.

Samarbejdsudvalg

Stk. 6. Parterne er enige om, at aftalen mellem DA/LO om samarbejde og samarbejdsudvalg i virksomhederne er gældende.

Stk. 7. Boligselskabernes/boligforeningernes indbetaling til den af arbejdsmarkedets parter etablerede uddannelsesfond udgør 40 øre pr. præsteret arbejdstime for alle ansatte ejendomsfunktionærer. Bidraget opkræves årligt bagud pr. 1. april. Bidraget stiger til 42 øre i 2015.

Ejendomsfunktionærer, der af E.S.L. indstilles til organisatorisk uddannelse, (FIU-kurser), kan få frihed uden løn, men med fuld afløsning, til deltagelse i disse kurser i indtil 3 uger pr. kalenderår. Meddelelse om kursusdeltagelsen skal gives så tidligt som muligt til administrationen/ledelsen og mindst 1 måned forud.

§ 11

Overenskomstperioden

Stk. 1. Denne overenskomst træder i kraft den 1. marts 2014, og gælder indtil overenskomsten skriftligt opsiges med 3 måneders varsel til en 1. marts, dog tidligst 1. marts 2017.

Personlige tillæg

Stk. 2. For de for tiden ansatte ejendomsfunktionærer, hvis samlede lønninger og tillæg måtte ligge over de ved denne overenskomst fastsatte, gælder, at de overskydende beløb bibeholdes som personlige tillæg.

Lokale aftaler

Stk. 3. Alle lokale aftaler skal, for at være bindende, være skriftlige, og de skal registreres hos overenskomtparterne i forbindelse med overenskomstfornyelsen. Der er adgang til gensidigt med 3 måneders varsel til den 1. i en måned at opsig lokale aftaler. Lokalaftaler der er opsagt til genforhandling, vil uanset opsigelse af overenskomsten, være gældende indtil nye lokalaf-taler er færdigforhandlet.

Organisationsforhold

Stk. 4. Overenskomsten dækker alle ansatte ejendomsfunktionærer.

Stk. 5. Tidligere afsluttede overenskomster og lokale aftaler, der ikke udtrykkeligt er gentaget i denne overenskomst, er hermed bortfaldet.

København, den _____ 2014.

Ejendoms- og Servicefunktionærernes Boligselskabet/Boligforeningen
Landssammenslutning under
Serviceforbundet
Torben Vangsgaard
Peter Johansen

Protokollater

PROTOKOLLAT vedrørende arbejdsmar- kedpension

Parterne er enige om, at den fra 1. januar 1993 etablerede pensionsordning videreføres hos PensionDanmark. Bidraget er i alt 15%, hvoraf medarbejderen betaler 1/3, medens boligorganisationen betaler 2/3.

Arbejdsgiverbidraget til arbejdsmarkedspensionen stiger med 1 % til 11 %, mens eget-bidraget således er 4 %. Det samlede pensionsbidrag er stadig 15 %. Stigningen i arbejdsgiverens bidrag udmøntes med 0,5 % 1. marts 2015 og med 0,5 % 1. marts 2016.

Alder for indtræden i pensionsordningen er 18 år og karenperioden er 6 måneder. Dog undtages ejendomsfunktionærer, der har optjent 6 mdr. ved tidligere ansættelser i boligorganisationen.

Lærlinge- pension

Parterne er enige om, at den etablerede pensionsordning videreføres hos PensionDanmark.

Bidraget er på 6,3 % for indeværende overenskomstperiode.

Boligorganisationen betaler det fulde pensionsbidrag.

Efter endt lærlingetid indtræder lærlingen i den for ejendomsfunktionærerne gældende pensionsordning.

PROTOKOLLAT om visse aspekter i for- bindelse med tilrettelæggelse af arbejdstiden

Arbejdsugens længde følger EU-direktiv 93/104 af 23. november 1993.

PROTOKOL- LAT Vejrligs- overvågning

Parterne er enige om, at der etableres aftaler vedrørende vejrligsovervågning i forbindelse med vintervedligeholdelse, hvor vintervedligeholdelse påhviler ejendomsfunktionærerne.

Aftalen omfatter en periode på 4 måneder placeret i perioden 1. november til 1. april.

Hvor intet andet er aftalt, honoreres overvågningen med kr. 6.122,- for hele perioden.

Inden 1. oktober aftaler boligorganisationen med tillidsrepræsentanten/ejendomsfunktionærerne en overvågningsplan for den kommende sæson, herunder fordelingen på de enkelte ejendomsfunktionærer.

Forpligtelsen i løbet af en sæson tilstræbes fordelt på flere ejendomsfunktionærer.

Ingen ejendomsfunktionærer kan uden accept forpligtes til vejrligsovervågning i mere end halvdelen af perioden på de 4 måneder.

Hensigts- erklæring om uddannelse

Organisationerne opfordres til at sikre flest mulige ejendomsfunktionærer uddannelse og eller efteruddannelse.

Derfor opfordres der til, at udpege en uddannelsesansvarlig med henblik på, at etablere uddannelsesplaner og der igennem tilskynde til, for de ejendomsfunktionærer, der måtte ønske det, at gennemføre f.eks. såvel den etablerede faguddannelse som ejendomsservicetekniker som anden relevant efteruddannelse.

Endvidere opfordres boligorganisationerne til at søge godkendelse som praktiksted for den 3 år og 3 måneder lange uddannelse som ejendomsservicetekniker samt antage lærlinge – også med anden etnisk baggrund.

PROTOKOLLAT angående uddannelse

Elevbestemmelser for ejendomsserviceelever

Indledning.

Oprettelse af uddannelsesforhold sker i henhold til Bekendtgørelse om ejendomsserviceuddannelsen nr. 357 af 7. maj 1996, med senere ændringer.

Organisationerne er enige om, at arbejde for, at tiltrække det nødvendige antal lærlinge til faget ved bl.a. at arbejde for fremskaffelse af det tilstrækkelige antal praktikpladser og foretage de nødvendige initiativer til fremme for faget og dets beskæftigelsesmuligheder.

For at sikre en effektiv og rationel drift og boligforvaltning samt sikre god beboerservice og et godt samarbejde med beboerdemokratiet, er organisationerne ligeledes enige om at arbejde for, at uddannelsens indhold og mål tilpasses boligsektorens ønsker og behov.

Uddannelsesudvalget for Ejendomsservice.

Til varetagelse af uddannelsen har organisationerne nedsat Uddannelsesudvalget for Ejendomsservice. Hos udvalgets sekretariat kan organisationerne og deres medlemmer få råd og vejledning, rekvirere skemaer m.v.

Godkendelse af praktikvirksomhed.

Uddannelsesudvalget godkender den enkelte praktikvirksomhed. Vejledning om godkendelseskriterier samt ansøgning herom kan rekvireres gennem udvalgets sekretariat.

Kombineret uddannelsesaftale.

Boligorganisationer, der enten kun godkendes delvis som praktiksted, eller som af anden årsag ikke alene kan påtage sig et helt uddannelsesforløb, eksempelvis ved ikke hver for sig at dække hele fagets bredde, kan indgå en delaftale med lærlingen. Delaftalen udgør et selvstændigt juridisk og

økonomisk aftalegrundlag. Forudsætningen for en sådan uddannelsesaftales godkendelse er, at uddannelsen tilsammen skal udgøre et kompetencegivende uddannelsesforløb.

Uddannelsen.

Uddannelsens varighed er fastlagt til 3 år og 3 måneder, hvor der veksles mellem praktik- og skoleperioder. Den samlede skoleperiode andrager 45 uger. En detaljeret beskrivelse af skoleuddannelsens indhold, fagenes timetal, fordeling mellem de forskellige fag og emner, mål og rammer m.m., findes i uddannelsesbekendtgørelsen og skolernes individuelle undervisningsplaner.

Uddannelsesaftalen.

Det er en betingelse for gennemførelse af en erhvervsuddannelse, at der indgås en uddannelsesaftale mellem lærlingen og pågældende boligorganisation på en af Undervisningsministeriet godkendt formular, der kan rekvireres på erhvervsskolerne eller gennem Uddannelsesudvalgets sekretariat. Er lærlingen undergivet forældremyndighed, skal uddannelsesaftalen tillige underskrives af forældremyndighedens indehaver.

Adgangsmuligheder.

Almindeligvis forudsættes det, at lærlingen har afsluttet folkeskolens 10. klasse afgangseksamen. Etablering af en uddannelsesaftale kan ske på følgende måder:

- 1) Praktikvejen, hvor uddannelsesaftalen indgås ved den indledende praktikperiodes begyndelse.
- 2) Skolevejen, hvor alle uden uddannelsesaftale kan påbegynde 2. skoleperiode. Uddannelsesaftalen anbefales indgået senest ved udløbet af 2. skoleperiodes afslutning.

(Grundet lovændring er 2. skoleperiode reelt og i praksis lig med 1. skoleperiode).

Såfremt lærlingen ved indgåelse af uddannelsesaftalen ikke har afsluttet 2. skoleperiode, bør uddannelsesaftalen være betinget af, at 2. skoleperiode gøres færdig inden uddannelsesaftalens begyndelsestidspunkt.

Krav om uddannelsesansvarlig/uddannelsesplan.

Boligorganisationer, der ansætter lærlinge, er forpligtet til samtidig at udpege en uddannelsesansvarlig samt udarbejde en uddannelsesplan, der giver parterne overblik over det samlede uddannelsesforløb under praktikperioderne, og som tilrettelægges med et indhold, der er tilpasset den til enhver tid gældende uddannelsesbekendtgørelse på området.

Er uddannelsesaftalen indgået som en kombinationsaftale, skal hver boligorganisation beskrive, hvilke praktik- og skoleperioder den enkelte boligorganisation har del i og ansvar for.

Skoleuddannelsen.

Skoleuddannelsen kan foregå som et samarbejde mellem flere skoler.

I tilfælde, hvor en lærling er henvist til at tage ophold/indkvartering på skolen i skoleperioden, grundet mere end 5 kvarters transportvej mellem skolen og den faste bopæl, eller hvor forholdet af andre årsager gør det hensigtsmæssigt, betaler lærlingen et beløb som tilskud til kost og logi. Beløbet fastsættes af skolehjemmet. Beløbet godtgøres af boligorganisationen. I øvrigt henvises til Lov om erhvervsuddannelser.

Befordringsgodtgørelse under skoleophold.

Boligorganisationen godtgør lærlingens dokumenterede udgifter ved befordring, når den samlede skolevej er 20 km eller derover. Godtgørelsen afregnes efter taksten for billigste offentlige transportmiddel. Der ydes endvidere godtgørelse for befordring mellem flere undervisningsafdelinger.

Mødepligt under skoleophold.

Lærlingen er under skoleophold ikke forpligtet til at arbejde i boligorganisationen før eller efter skoletidens afslutning.

På skoledage, der er normale arbejdsdage, hvor der ikke undervises, eksempelvis grundet ferie m.v., møder lærlingen på praktikstedet.

Den praktiske uddannelse.

Den praktiske del af uddannelsen tilrettelægges således, at lærlingen sikres relevant beskæftigelse for at kunne opnå rutiner og praktiske færdigheder, der er indlært under forudgående skoleophold.

Gennem hele uddannelsesperioden arbejdes der med relevante forekommende arbejdsopgaver, tekniske/teknologiske hjælpemidler og værktøjer således, at den uddannede ejendomsservicetekniker faglig korrekt skal kunne betjene brugere ud fra en udførlig servicemæssig forståelse såvel ud fra forretningsmæssige som kulturelle og sociale behov.

Forlængelse af uddannelsesperioden.

Enhver forlængelse af uddannelsesperioden, skal meddeles erhvervsskolen, og tillige indbringes for Uddannelsesudvalget for Ejendomsservice med angivelse af årsagen.

Nedsat lærlingetid.

Såfremt den uddannelsessøgendes forudgående beskæftigelse og uddannelse findes tilstrækkelig, kan der søges om nedsættelse af lærlingetiden. Nedsættelse af lærlingetiden skal godkendes af Uddannelsesudvalget for Ejendomsservice.

Uddannelsesaftalens ophør.

Bortset fra prøvetiden er en uddannelsesaftale normalt uopsigelig. Aftalen kan dog altid bringes til ophør ved gensidig aftale. Begge parter har ret til ensidigt at hæve uddannelsesaftalen i tilfælde af grov misligholdelse, samt ved urigtige eller bristede forudsætninger. Hvis den ene part misligholder

eller uberettiget ophæver uddannelsesaftalen, kan den anden part forlange erstatning. Parternes forhandlingsberettigede organisationer og Uddannelsesudvalget for Ejendomsservice skal forsøge at forlige tvister. Hvis ikke det lykkes, kan klageren begære forholdet behandlet efter reglerne i Hovedaftalen mellem LO og DA.

Uddannelsesbevis.

Efter endt uddannelsesforløb udstedes et uddannelsesbevis på grundlag af skolebevis og praktikerklæring tillige med anførelse af gennemført svendep prøve.

Eksamensbevis, der udfærdiges af Det Faglige Udvalg, forudsætter, at uddannelsen er bestået.

Såfremt en lærling ikke består den afsluttende bedømmelse, kan det aftales at forlænge uddannelsesperioden, der afsluttes med en ny afsluttende bedømmelse. Lærlingen aflønnes uændret i den forlængede uddannelsesperiode. Uddannelsesudvalget for Ejendomsservice kan godkende ny uddannelsesaftale med en anden boligorganisation i forlængelsesperioden.

Løn- og arbejdsforhold for lærlinge.

Uddannelsens mål og indhold tager udgangspunkt i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om ejendomsservice. Uddannelsens varighed er fastsat til 3 år og 3 måneder, hvoraf indgår i alt 45 ugers skoleophold.

Den praktiske del af uddannelsen tilrettelægges således, at lærlingen sikres relevant beskæftigelse for at kunne opnå rutine i de praktiske færdigheder, der er indlært under forudgående skoleophold.

Lærlingen skal beskæftiges med de inden for faget forekommende arbejdsopgaver og arbejdsmetoder, discipliner og værktøjer på arbejdsopgaver af stigende sværhedsgrad og med stigende selvstændighed. Der skal opnås sådanne rutiner og færdigheder, at lærlingen efter endt uddannelse selvstændigt kan udføre alle de inden for faget forekommende arbejdsopgaver og serviceydelser efter anerkendt faglig praksis.

Prøvetid.

De første 3 måneder betragtes som gensidig prøvetid, hvor begge parter uden særlig begrundelse kan opsige uddannelsesaftalen.

Skoletid medregnes ikke i prøvetiden.

Ansættelse efter endt uddannelse.

Såfremt lærlingen efter endt uddannelse ønsker det, skal ansættelsesforholdet opretholdes i mindst 3 måneder. Opsigelsesvarslet inden for denne 3 måneders periode er gensidigt 1 måned til førstkommande første.

Arbejdstid.

De i overenskomsten anførte bestemmelser om arbejdstid, er gældende for lærlingen.

Lærlingen udarbejder løbende en opgørelse over arbejdstiden/skoletiden, og afleverer denne til den uddannelsesansvarlige hver måned.

Overarbejde.

Lærlinge under 18 år må ikke udføre overarbejde.

Lærlinge over 18 år bør kun undtagelsesvis deltage i overarbejde. Overarbejde afvikles/afregnes efter de i overenskomsten anførte regler. Eventuel overarbejde skal aftales og efterfølgende godkendes.

Forskudttid.

Forskudttidstillæg ydes og betales efter overenskomstens bestemmelser herom.

Ferie med løn.

Lærlingen holder ferie med løn efter reglerne i Ferieloven. Som ferietillæg udbetales et kontant ferietillæg på 2,5% af den i optjeningsåret udbetalte løn. Lærlinge, der ansættes midt i et ferieår, optjener 2,08 dags ferie pr. påbegyndt ansættelsesmåned.

Arbejdsbeklædning og sikkerhedsudstyr m.v.

Lærlinge modtager i fornødent omfang arbejdsbeklædning i uddannelsesstiden.

Ligeledes skal lærlinge, hvor arbejdet måtte påkræve det i henhold til Arbejds miljøloven, have stillet det nødvendige og efter reglerne påkrævede sikkerhedstøj og - udstyr, samt personlige værnemidler til rådighed.

Hvor sikkerhedsmæssigt udstyr påkræves, har lærlingen pligt til at bære dette.

Så længe lærlingen ikke har lovgyldig hjemmel til at føre køretøj, hvortil der kræves gyldigt kørekort, må lærlingen ikke selvstændigt køre sådanne køretøjer.

Sygdom.

Lærlingen er omfattet af Lov om dagpenge ved sygdom eller fødsel.

Lærlingen skal ved sygdom eller andet forfald straks ved arbejdstidens begyndelse eller snarest muligt derefter underrette sin foresatte/den uddannelsesansvarlige om sit sygefravær.

Lærlingen oppebærer fuld løn under anerkendt (syge) fravær, ligesom der ydes frihed med løn på barns (15 år) 1. og 2. sygedag.

Omsorgsfrihed følger overenskomstens bestemmelser herom.

Session.

Indkaldes en lærling til session, gives den fornødne frihed med fuld lønkom-pensation.

Pension.

Med virkning pr. 1. marts 1997 indtræder lærlingen efter endt prøvetid i en arbejdsmarkedspensionsordning i PensionDanmark. Boligorganisationen betaler det fulde pensionsbidrag.

Såfremt lærlingen fastansættes efter endt lærlingetid, indtræder lærlingen i den for ejendomsfunktionærerne gældende pensionsordning.

Arbejdstid.

Der regnes med 160,33 arbejdstimer pr. måned. Lønnen afregnes månedsvis bagud. For lærlinge, der indgår uddannelsesaftale under et påbegyndt 2. skoleforløb eller senere, forkortes første skalalønsperiode med det antal måneder, der ligger mellem 2. skoleperiodes begyndelse og uddannelsesaftalens ikrafttrædelsestidspunkt.

Særlige løntillæg/ulempetillæg.

Såfremt lærlingen, som et led i uddannelsen, indgår i en beredskabsvagt, herunder snevagt og vejrligsovervågningsvagt, ydes et særligt tillæg til lønnen, svarende til det i overenskomsten anførte beløb.

Når søndage eller søgnehellidage ikke er fridage, ydes et særligt ulempetillæg, svarende til det i overenskomsten anførte beløb.

Lærlingen må kun indgå i beredskabsvagt i forening med en ejendomsfunktionær/ejendomsservicetekniker.

De respektive organisationer kan til enhver tid optage forhandling om forhold eller spørgsmål, der ikke fremgår af nærværende lærlingebestemmelser.

Særligt om uddannelse til voksne.

Personer, der er fyldt 25 år, og som har mindst 1 års relevant beskæftigelse (erhvervs erfaring), kan indgå uddannelsesaftale med afkorting af uddannelses-tiden i henhold til meritskemaet i bekendtgørelsen.

Uddannelsesudvalget for Ejendomsservice kan dispensere fra alders- og beskæftigelseskravet, hvis udvalget efter samråd med praktikvirksomheden og lærlingen skønner, at lærlingen har de fornødne forudsætninger for at gennemføre uddannelsen.

Det er dog en forudsætning, at lærlingen efter skolens vurdering vil kunne gennemføre skoleundervisningen inden for den i bekendtgørelsens § 6 stk. 2 fastsatte uddannelses-tid, eventuelt efter fritagelse for dele af undervisningen jf. bek. § 7.

Nye voksne lærlinge ansættes efter de i overenskomsten anførte vilkår og bestemmelser. Aflønning sker efter satsen/timelønnen for løsarbejdere.

Allerede ansatte ejendomsfunktionærer, der indgår en uddannelsesaftale, oppebærer sædvanlig løn i uddannelsesperioden. Specielle tillæg der udbetales

for funktioner, som ikke udføres af vedkommende under uddannelsen, kan dog bortfalde.

Når lærlingen har erhvervet svendebrev på uddannelsen indplaceres vedkomne efter de i overenskomsten fastsatte bestemmelser.

PROTOKOLLAT Seniorordning

Medarbejdere over 58 år får ret til seniorfridage på følgende måde:

2 dage om året fra det 58. år

4 dage om året fra det 60. år (i alt 4 dage pr. år)

6 dage om året fra det 62. år (i alt 6 dage pr. år)

Retten til seniordage:

Retten til seniordage i et kalenderår gælder uanset på hvilket tidspunkt af året, den ansatte opnår retten. Det betyder, at en medarbejder, der i 2012 fylder 58 år i august måned, har ret til at holde to seniordage i tidsrummet fra den 1. januar til den 31. december 2012, og så fremdeles.

Retten til seniordage i et kalenderår gælder også uanset hvilket tidspunkt af året, den ansatte tiltræder. Hvis en person f.eks. ansættes i en boligorganisation den 1. december, og pågældende opfylder aldersbetingelsen, har han eller hun ret til at afholde seniordage i december, forudsat at der ikke i samme kalenderår er afholdt seniordage hos en anden arbejdsgiver.

Det kan tjekkes ved en tro og love-erklæring eller ved at spørge den pågældende.

Seniordage kan holdes i hele eller halve dage. Seniordage kan desuden efter aftale mellem den ansatte og boligorganisationen holdes i timer. Det giver mulighed for at anvende seniordagene til medfinansiering af hel- eller delvis lønkompensation i forbindelse med en seniorstilling med nedsat arbejdstid.

Medarbejderen skal have sin sædvanlige løn under afholdelse af en seniordag. Med sædvanlig løn, forstås den løn, som medarbejderen vil være berettiget til ved sygdom, det vil sige inklusiv fast påregnelige tillæg, pension og særlig feriegodtgørelse, men eksklusiv overarbejdsbetaling.

Afvikling af seniordage:

Den ansatte skal anmode om seniordagene tidligst muligt, og arbejdsgiveren skal imødekomme afviklingen på det varslede tidspunkt, medmindre forholdene på arbejdspladsen forhindrer afviklingen. Det skal dog være muligt for den ansatte at afholde seniordagene i løbet af året.

Hvis medarbejderen ikke afholder sine seniordage inden for kalenderåret bortfalder seniordagene, medmindre andet aftales. En medarbejder har således ikke som udgangspunkt ret til at overføre seniordagene til året efter. Dog overføres seniordagene, hvis de ikke har kunnet holdes, fordi arbejdsgiveren har afvist afviklingen med henvisning til forholdene på arbejdsstedet.

Såfremt medarbejderen bliver syg før afholdelse af seniordagene, udskydes de til senere.

Hvis medarbejderen bliver syg under afvikling af seniordagen, udskydes de ikke, og seniordagene betragtes som afholdt på samme måde som feriedage.

Seniordage, der ikke er afholdt i kalenderåret på grund af medarbejderens sygdom, overføres til efterfølgende kalenderår, hvor de skal afholdes så hurtigt som muligt.

Ved fratræden:

Ved fratræden fra boligorganisationen udbetales ikke-afholdte seniordage. Den udbetalte værdi af en seniordag beregnes på baggrund af den ansattes aktuelle timeløn på udbetalingstidspunktet.

Såfremt en medarbejder afgår ved døden, udbetales ikke-afholdte seniordage til boet på samme måde som ved fratræden.

Såfremt ikke-afholdte seniordage udbetales som følge af fratrædelse, vil medarbejderen i sit nye ansættelsesforhold have ret til fravær på sine seniordage, men ikke til løn under afholdelse af seniordage.

PROTOKOLLAT Vikarer

Denne overenskomst er en områdeoverenskomst. Alt arbejde i en boligorganisation udføres indenfor overenskomstens faglige gyldighedsområde, følger derfor overenskomsten, forudsat at arbejdet udføres af en person, der er underlagt boligorganisationens ledelsesret, f.eks. en vikar.

Vikarer må ikke stilles ringere end de øvrige medarbejdere i boligorganisationen.

Vikarer, der af et vikarbureau udsendes til at arbejde inden for overenskomstens faglige gyldighedsområde i en boligorganisation, skal følge overenskomsten i den periode arbejdet strækker sig over.

Begrebet overenskomst omfatter også bestående lokalaftaler og kutymen, der gælder for de arbejdsfunktioner, vikaren udfører.

Boligorganisationen må i sin aftale med vikarbureauet sikre sig, at det har det nødvendige kendskab til den gældende overenskomst - og aftaleforhold.

En vikar, som er udsendt af et vikarbureau, der har oprettet en overenskomstmæssig pensionsordning, er ikke omfattet af pensionsreglerne i nærværende overenskomst. Hvis vikaren ikke er omfattet af en pensionsordning fra vikarbureauet, træder pensionsbestemmelserne i denne overenskomst i kraft.

En vikar, der efter endt vikaransættelse, evt. formidlet gennem et vikarbureau, tilbydes fastansættelse i samme boligselskab, medtager optjent anciennitet fra vikaransættelser i den pågældende boligorganisation.

SÆRLIG AFTALE

Tillæg til overenskomsten mellem Boligselskabet/boligforeningen og Ejendoms- og Servicefunktionærernes Lands sammenslutning under Serviceforbundet.

Aftale om vilkår for anvisning og overtagelse af tjenesteboliger.

§ 1

Boligselskabet/boligforeningen kan, hvor det/den finder det nødvendigt, anvise heltidsansatte ejendomsfunktionærer tjenesteboliger.

I eksisterende ansættelsesforhold kan dette dog kun ske efter aftale med den ansatte ejendomsfunktionær.

§ 2

Ved overtagelse af tjenestebolig betaler ejendomsfunktionæren et depositum svarende til 3 måneder af den i henhold til § 3 fastsatte leje for boligen på overtagelsestidspunktet.

§ 3

Stk. 1. Lejen ansættes til den til enhver tid gældende leje i den pågældende afdeling, dog maksimalt efter følgende regler:

Maksimumårslejen pr. kvadratmeter bruttoetageareal fastsættes til 1,5 promille af en ejendomsfunktionærs (gårdmands) skalaløn pr. år på 1. løntrin i det pågældende lønområde.

Lejen beregnes hvert år på grundlag af den pr. 1. september gældende årsløn, som denne fremgår af de udstedte løntabeller og får virkning fra den førstkommande 1. januar.

Maksimumårslejen pr. kvadratmeter afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 2. Træffes der aftale om, at der oprettes kontor i lejligheden, nedsættes lejen med et beløb svarende til lejen for kontorarealet plus et tillæg for opvarmning, lys og rengøring.

§ 4

Stk. 1. De regler, der gælder for afdelingens beboere om vedligeholdelse og istandsættelse i brugstiden, gælder også ejendomsfunktionærer med tjenesteboliger.

Stk. 2. Hvis fraflytning fra en tjenestebolig ved tjenesteforholdets ophør finder sted senere end 2 år efter den kontraktlige overtagelsesdato, betaler boligselskabet/boligforeningen for istandsættelse af boligen. Undtaget herfra er dog misligholdelse af det lejede, som det til enhver tid påhviler en fraflytter at betale efter reglerne herom i Lov om Boligbyggeri.

§ 5

Stk. 1. Ejendomsfunktionærer, der bor i tjenestebolig, og som ophører med sit arbejde, og som har en erhvervsanciennitet i det pågældende boligselskab/boligforening på mere end 5 år, kan ved sin fratræden overtage den pågældende tjenestebolig på almindelige lejevilkår.

Istandsættelse af boligen finder ikke sted, idet boligen ved overtagelsen som tjenestebolig var i normal vedligeholdt stand og forudsættes ved overtagelsen på almindelige lejevilkår at være i samme stand.

Såfremt en tjenestebolig er specielt indrettet for varetagelse af pasningsopgaverne, eller andre særlige forhold gør sig gældende, kan boligselskabet/boligforeningen anvise en anden tilsvarende bolig i nogenlunde samme lejeniveau. I dette tilfælde sker en eventuel istandsættelse af boligen for boligselskabets/ boligforeningens regning jf. dog § 4 stk. 2, sidste punktum i denne aftale.

Tilsvarende gælder for den efterlevende ægtefælle/samlever efter en ejendomsfunktionær, der har opnået den anførte anciennitet.

Stk. 2. Opsiger boligselskabet/boligforeningen tjenesteforholdet, inden den anførte anciennitet er opnået, skal betingelserne i Lejelovens § 83 stk. 1 litra c, være opfyldt, for at boligselskabet/boligforeningen kan kræve fraflytning med et varsel på 3 måneder til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Boligselskabet/boligforeningen skal i tilfælde, hvor der ikke er optjent 5 års anciennitet i tjenesteforholdet, ved dets ophør samtidig med boligselskabets/ boligforeningens opsigelse af tjenesteboligen uden unødigt ophold tilbyde ejendomsfunktionæren at leje en anden lejlighed i boligselskabet/boligforeningen, hvis der bliver en lejlighed ledig til overtagelse senest 3 måneder efter den flyttedag, hvortil ejendomsfunktionæren er opsagt, og lejligheden skal genudlejes.

København, den _____ 2014

Ejendoms- og Servicefunktionærernes Boligselskabet/boligforeningen
Landssammenslutning under
Serviceforbundet
Torben Vangsgaard
Peter Johansen

Gældende lokale aftaler:

Nærværende overenskomst tiltrædes:

Sted: _____ Dato: _____

Ejendoms- og Servicefunktionærernes Lands sammenslutning

Sted: _____ Dato: _____
