**LLIBRE DE L’EDIFICI**

$adreca$

$codi\_postal$ $poblacio$

$provincia$

# Introducció

El Llibre de l’Edifici és la documentació completa que s’elabora al final de l’obra i que conté les dades principals de tot edifici destinat a habitatge. Consta dels documents següents:

- El Quadern de registre

- El Document d’especificacions tècniques

- L’Arxiu de documents.

A l’acte de transmissió de la propietat, l’adquirent de l’edifici o el president de la comunitat de propietaris ha de rebre el Llibre de l’Edifici. També són els responsables de tenir-lo al dia mitjançant les inscripcions oportunes en el Quadern de registre i l’Arxiu de documents. Totes les inscripcions en el Quadern de registre i les incorporacions a l’Arxiu de documents han d’estar signades pel propietari de l’edifici o pel president de la comunitat. Les inscripcions d’incidència de les operacions de manteniment en el Quadern de registre s’han de fer durant el mes posterior d’haver-se produït, a l'igual que la inclusió a l’Arxiu de documents de la documentació que correspongui.

El Llibre de l’Edifici ha d’estar a disposició de tots els copropietaris de l’edifici.

DADES D'IDENTIFICACIÓ DE L'EDIFICI

## Dades d’identificació

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Adreça:  $adreca\_edifici$ | | |
| Codi postal:  $codi\_postal\_edifici$ | Municipi:  $poblacio\_edifici$ | Província:  $provincia\_edifici$ |
| Referència cadastral:  $referencia\_cadastral$ | |  |

**Fotografia de la façana**

**Plànol d’emplaçament**

## Agents de l’edificació

$word\_agents$

## Dades administratives i jurídiques

$word\_dades$

INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT DE L'EDIFICI

# Instruccions d'ús i manteniment

**El manteniment**

Les cases, tant en el seu conjunt com per a cadascun dels seus components, han de tenir un ús i un manteniment adequats. És per aquest motiu, que els seus propietaris i usuaris han de conèixer les seves característiques i les de les diferents parts. Una casa en bon estat ha de ser:

* Segura. La casa ens proporciona seguretat, però els edificis, a mesura que envelleixen presenten perills: el simple accident domèstic, la fuita de gas, la descàrrega elèctrica o el despreniment d’una part de la façana. Si tenim la casa en bon estat eliminem els perills i augmentem la nostra seguretat.
* Durable i econòmica. Si la casa està en bon estat dura més, envelleix més dignament i en podem gaudir molts més anys. Al mateix temps, amb un manteniment periòdic, evitem les fortes despeses que hem d’efectuar si, de sobte, cal fer reparacions importants originades per un petit problema que s’ha anat agreujant amb el temps. Tenir la casa en bon estat ens surt a compte.
* Ecològica. L’aïllament tèrmic i el bon funcionament de les instal·lacions (electricitat, gas, calefacció, aire condicionat, etc.) permeten un important estalvi energètic. Si els aparells funcionen bé, no gastem més energia del que cal i respectem el medi ambient. Una casa en bon estat és ecològica.
* Confortable. Podem gaudir d’una casa amb les màximes prestacions de totes les seves parts i instal·lacions. Podem aconseguir un nivell òptim de confort amb una temperatura i humitat adequades, un bon aïllament dels sons i una il·luminació i ventilació òptimes. Una casa en bon estat ens proporciona qualitat de vida.
* Agradable. Una casa en bon estat té millor aspecte i fa més agradables els carrers del nostre poble o ciutat.

CONÈIXER L’EDIFICI

Els nostres edificis són complexos. S’han construït per donar resposta a les necessitats de la vida diària. Cada part té una missió específica i ha de complir-la sempre.

A. L’Estructura. Suporta el pes de la casa. Té elements horitzontals (sostres), verticals (pilars o parets mestres) i soterrats (fonaments). Els sostres (el sòl que trepitgem) aguanten el seu propi pes, el dels envans, els paviments, els mobles i les persones. Els pilars o les parets de càrrega aguanten els sostres i porten els pesos als fonaments i al terreny.

B. Les Façanes. Ens protegeixen de la calor, el fred, el vent, la pluja i els sorolls. Proporcionen intimitat, i, al mateix temps, ens relacionen amb l’exterior mitjançant les finestres i els balcons.

C. La Coberta. A l’igual que la façana, protegeix dels agents atmosfèrics i aïlla de les temperatures extremes. Hi ha dos tipus de coberta: les planes o els terrats, i les inclinades o teulades.

D. Les Parets Interiors. Divideixen la casa en diferents espais, on fem les nostres activitats (dormir, cuinar, descansar, menjar, rentar). Les parets que només tenen funció divisòria s’anomenen envans. En canvi, les que suporten pes s’anomenen parets mestres.

E. Els Acabats. Donen qualitat i confort als espais interiors. Habitualment l’usuari podrà introduir els canvis o les variacions que desitgi.

F. Les Instal·lacions. Són l’equipament i la maquinària que introdueix l’energia dins l’edifici i la distribueix.

$word\_manual\_manteniment$

# Documents de substitució, modificació o ampliació de les instruccions d'ús i manteniment per incidències produïdes

# Recomanacions per emergències

### Accions de cas d’incendi

* Si trobeu foc en una habitació, no s’ha d’obrir la finestra, cal tancar la porta i, si és possible, mullar-la per fora.
* S’han d’avisar tot els ocupants de l’edifici.
* Cal avisar als bombers.
* Si hi ha instal·lació de gas s’ha de procurar tancar la clau de pas. Si hi ha bombones de butà o qualsevol altre producte inflamable, s’ha d’intentar allunyar-los de la zona de l’incendi.
* Si la situació és extrema i l’evacuació difícil, s’han de tancar totes les portes entre vosaltres i el fum. Cal tapar totes les possibles entrades de fum amb roba i coixins, posats a les escletxes de les portes. Mulleu-los si teniu aigua. Busqueu una habitació sense foc, amb finestra a l’exterior i , si es pot, cal obri-la una mica, sempre amb la porta tancada.

Evacuació en cas d’incendi:

* Si l’incendi és en un pis per sobre del vostre, per regla general es pot procedir a l’evacuació.
* Mai no s’ha d’utilitzar l’ascensor.
* Si el foc es exterior a l’habitatge i a l’escala hi ha fum, cal no sortir de l’habitatge, s’han de cobrir les escletxes de la porta amb draps mullats, obrir la finestra i donar senyals de presència.
* Si s’intenta sortir d’un lloc, cal temptejar les portes amb la mà per a veure si són calentes. En cas afirmatiu no s’han d’obrir.
* No s’ha de saltar per la finestra ni despenjar-se amb llençols o flassades.
* Quan s’evacua l’edifici no s’han d’agafar pertinences i encara menys tornar a entrar-hi a buscar-ne.
* Si la via d’escapament passa per llocs on hi ha fum, cal ajupir-se i caminar a quatre grapes. A les zones baixes hi ha més oxigen i menys gasos tòxics. Cal retenir la respiració i tancar els ulls tant com es pugui.
* Llevat de casos en que sigui impossible sortir, l’evacuació sempre s’ha de fer cap avall, mai cap amunt.

### Accions en cas de fuita d’aigua

* S’ha de tancar l’aixeta de pas de l’aigua. Si la fuita te lloc abans de la aixeta de pas, aleshores s’ha de tancar l’aixeta a la sortida del comptador de l’aigua. Si la fuita es localitza abans del comptador, aleshores s’ha de tancar a clau de pas general de l’edifici i comunicar l’avaria a la companyia subministradora.
* S’ha de desconnectar la instal·lació elèctrica.
* S’ha de recollir l’aigua el més aviat possible, evitant embassaments que podrien afectar a elements de l’edifici.
* Procurar moure’s amb cura per a evitar caigudes.

### Accions en cas de fallida del subministrament elèctric

* S’ha de tancar l’interruptor general de la vivenda o local.
* S’ha de comunicar l’avaria a la companyia subministradora.

### Accions en cas de ventades

* Tancar les portes i les finestres
* Recollir i subjectar les persianes i finestrons. S’han de recollir els tendals.
* Enretirar dels llocs exposats al vent els testos o d’altres objectes que puguin caure a l’exterior.
* Després de la ventada s’ha de comprovar que no hagin quedat objectes amb risc de despreniment com ara teules, antenes, etc.

### Accions en cas d’inundació

* Taponar les portes que accedeixin al carrer.
* Desconnectar la instal·lació elèctrica
* No s’ha de frenar el pas de l’aigua, ja que aquesta es pot acumular i provocar danys estructurals a l’edifici.
* Si la situació és extrema s’han d’ocupar les parts altes de l’immoble.

### Accions en cas de gran nevada

* Comprovar que les ventilacions no quedin obturades.
* No s’ha de llençar la neu de la coberta al carrer. S’ha de desfer amb sal o potassa.
* S’han de recollir els tendals.

### 

### Accions en cas de calamarçada

* S’ha d’evitar que els canalons i les buneres quedin obstruïts.
* S’han de recollir els tendals.

### Accions en cas de tempesta

* S’han de tancar portes i finestres.
* Recollir i subjectar les persianes i finestrons.
* S’han de recollir els tendals.
* Quan acabi la tempesta s’ha de revisar el parallamps i comprovar les connexions.
* S’han de desconnectar els aparells elèctrics i l’antena de la televisió.

### Accions en cas de moviments en l’estructura

* Mantenir-se allunyat de finestres, vidres i objectes pesants que es puguin despendre.
* Protegir-se sota dels llindes de les portes o d’algun mobles sòlid com ara taules o llits.
* No s’han de fer servir els ascensors.

ARXIU DE DOCUMENTS

$titol\_apartat\_arxiu$

REGISTRE D'INCIDÈNCIES

En el registre d'incidències hi han de constar els fets i dades següents:

* Acta de lliurament de l’edifici
* Canvis de titularitat de la propietat de l’edifici
* Reformes, rehabilitacions i canvis d’ús
* Canvis de dades inicials de l’edifici
* Ajuts i beneficis
* Assegurances
* Enunciats d’incidències