**LLIBRE DE L’EDIFICI**

$adreca$

$codi\_postal$ $poblacio$

$provincia$

**Índex de continguts**

QUADERN DE REGISTRE 5

Dades inicials de l’edifici 6

Registre d’incidències 10

Registre d’operacions de manteniment 11

DOCUMENT D’ESPECIFICACIONS TÈCNIQUES 12

Plànols de l’edifici 13

Esquemes de xarxes d’instal·lacions i sistemes de seguretat 14

Descripció dels PES i solucions emprades en la construcció 15

Instruccions d’ús i mateniment 16

Pla de manteniment 22

Documents de substitució, modificació o ampliació del DET per incidències produïdes 23

Recomanacions per emergències 24

ARXIU DE DOCUMENTS 27

Llicències preceptives 28

Certificat de final d’obra 29

Acta de recepció definitiva de l’obra 30

Escriptura pública de declaració d’obra nova 31

Documents acreditatius de garantia 32

Documents de garantia d’instal·lacions de parts comunes 33

Certificació energètica 34

Pòlisses d’assegurances 35

Escriptura de divisió en règim de propietat horitzontal 36

Estatuts de la comunitat de propietaris 37

Cèdules de declaració de règims jurídics especials o qualificacions d’habitatges protegits 38

Càrregues reals existents 39

Documents acreditatius dels ajuts i beneficis atorgats a l’edifici 40

Documents de justificació de la realització d’operacions de reparació, manteniment i rehabilitació 41

Certificats final d’obra de les instal·lacions comunes de baixa tensió, gasos combustibles, productes petrolífers o instal·lacions tèrmiques 42

Declaracions CE que reconeixen la conformitat dels ascensors instal·lats. 43

QUADERN DE REGISTRE

# Dades inicials de l’edifici

## Dades d’identificació

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Adreça:  $adreca\_edifici$ | | | |
| Codi postal:  $codi\_postal\_edifici$ | Municipi:  $poblacio\_edifici$ | | Província:  $provincia\_edifici$ |
| Referència cadastral:  $referencia\_cadastral$ | | |  |
| Any d’inici de la construcció:  $any\_inici\_construccio$ | | Any de finalització de la construcció:  $any\_fi\_construccio$ | |

**Fotografia de la façana**

**Plànol d’emplaçament**

## Agents de l’edificació

$promotor$

$projectista$

$constructor$

$director\_obra$

$director\_execucio$

$laboratori$

$entitat\_control$

$subministrador$

$industrial$

## Dades administratives

# Registre d’incidències

El registre d’incidències és l’apartat on cal deixar constància de totes les incidències que afecten a l’edifici. La primera incidència ha de ser l’acte de lliurament del llibre de l’edifici. La segona incidència ha de ser el nomenament del tècnic competent responsable del manteniment de l’edifici segon l’indicat en el Codi Tècnic de l’Edificació.

# Registre d’operacions de manteniment

Aquí text explicatiu sobre com omplir el registre d’operacions de manteniment.

DOCUMENT D’ESPECIFICACIONS TÈCNIQUES

# Plànols de l’edifici

# Esquemes de xarxes d’instal·lacions i sistemes de seguretat

# Descripció dels PES i solucions emprades en la construcció

**Fonaments**

$fonamentacio$

**Estructura**

$estructura$

**Tancaments verticals**

$tancaments\_verticals$

**Coberta**

$coberta$

**Sanejament**

$sanejament$

**Subministrament d'aigua**

$subministrament\_aigua$

**Instal·lació elèctrica**

$instalacio\_electrica$

**Instal·lació de gas**

$instalacio\_gas$

**ACS, calefacció i refrigeració**

$climatitzacio$

**Ventilació**

$ventilacio$

**Protecció contra incendis**

$incendis$

**Ascensors**

$ascensors$

**Instal·lació de telecomunicacions**

$telecomunicacions$

**Instal·lacions especials**

$instalacions\_especials$

# Instruccions d’ús i manteniment

## Fonaments

**Instruccions d’ús:**

Cal evitar qualsevol tipus de canvi en el sistema de càrrega de les diferents parts de l’edifici. Si desitgeu introduir modificacions o qualsevol canvi d’ús dins l’edifici consulteu al vostre Tècnic de Capçalera.

Les lesions (esquerdes, desploms) als fonaments no són apreciables directament i es detecten a partir de les que apareixen a d’altres elements constructius (parets, sostres, etc.). En aquests casos, fa falta que el Tècnic de Capçalera faci un informe sobre les lesions detectades, en determini la gravetat i, si escau, la necessitat d’intervenció.

Les alteracions d’importància efectuades als terrenys propers, com ara: noves construccions, realització de pous, túnels, vies, carreteres o reblerts de terres poden afectar la fonamentació de l’edifici. Si durant la realització dels treballs es detecten lesions, s’hauran d’estudiar i, si és el cas, es podrà exigir la seva reparació.

Els corrents subterranis d’aigua natural i les fuites de conduccions d’aigua o de desguassos poden ser causa d’alteracions del terreny i de descalçaments de la fonamentació. Aquests descalçaments poden produir un assentament de la zona afectada, que pot transformar-se en deterioraments importants a la resta de l’estructura. Per aquest motiu, és primordial eliminar ràpidament qualsevol tipus d’humitat que provingui del subsòl.

Després de pluges fortes s’observaran les possibles humitats i el bon funcionament de les perforacions de drenatge i desguàs.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_fonaments$

## Estructura

**Instruccions d’ús:**

Les humitats persistents als elements estructurals tenen un efecte nefast sobre la conservació de l’estructura. Cal reparar-les immediatament.

Si s’han de penjar objectes (quadres, prestatgeries, mobles o lluminàries) als elements estructurals cal utilitzar tacs i cargols adequats per al material de base.

Els elements que formen part de l’estructura de l’edifici, parets de càrrega incloses, no es poden alterar sense el control del Tècnic de Capçalera. Aquesta prescripció inclou la realització de regates a les parets de càrrega i l’obertura de passos per a la redistribució d’espais interiors.

Durant la vida útil de l’edifici poden aparèixer símptomes de lesions a l’estructura o als elements en contacte amb ella. En general, aquests defectes poden tenir caràcter greu. En aquests casos, és necessari que el vostre Tècnic de Capçalera analitzi les lesions detectades, en determini la importància i, si escau, decideixi la necessitat d’una intervenció.

Relació orientativa de símptomes de lesions amb repercussió possible sobre l’estructura:

* Deformacions: desploms de parets, façanes i pilars.
* Fissures i esquerdes: a parets, façanes i pilars.
* Taques d'òxid en elements metàl·lics.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_estructura$

## Tancaments verticals

**Instruccions d’ús:**

Les façanes separen l’habitatge de l’ambient exterior, per aquest motiu, han de complir importants exigències d’aïllament respecte del fred o la calor, el soroll, l’entrada d’aire i d’humitat, la resistència, la seguretat al robatori, etc.

La façana constitueix la imatge externa de la casa i dels seus ocupants, conforma el carrer i, per tant, configura l’aspecte de la nostra ciutat. Per això, no pot alterar-se (tancar balcons amb vidre, obrir noves obertures, instal·lar tendals o rètols no apropiats) sense tenir en compte les ordenances municipals i l’aprovació de la Comunitat de Propietaris.

Els acabats de la façana acostumen a ser uns dels punts més fràgils de l’edifici ja que estan en contacte directe amb la intempèrie. D’altra banda, el que inicialment potser només és brutícia o una degradació de la imatge estètica de la façana, es pot convertir en un perill, ja que qualsevol despreniment cauria directament sobre el carrer.

Els aplacats de pedra natural s’embruten amb molta facilitat depenent de la porositat de la pedra. Consulteu al vostre Tècnic de Capçalera la possibilitat d’aplicar un producte protector incolor.

Les parets mitgeres són aquelles que separen l’edifici dels edificis veïns. Quan no hi hagi edificis veïns o siguin més baixos, les mitgeres quedaran a la vista i hauran d’estar protegides com si fossin façanes.

Als balcons i les galeries no s’han de col·locar càrregues pesades, com ara jardineres o materials emmagatzemats. També s’hauria d’evitar que l’aigua que s’utilitza per regar regalimi per la façana.

Les finestres i balcons exteriors són elements comuns de l’edifici, tot i que el seu ús sigui majoritàriament privat. Qualsevol modificació de la seva imatge exterior (incloent-hi el canvi de perfileria) haurà de ser aprovada per la Comunitat de Propietaris. Tanmateix, la neteja i el manteniment correspon als usuaris dels habitatges.

No es recolzaran, sobre les finestres i balcons, elements de subjecció de bastides, politges per aixecar càrregues o mobles, mecanismes de neteja exteriors o d’altres objectes que els puguin malmetre.

No s’han de donar cops forts a les finestres. D’altra banda, les finestres poden aconseguir una alta estanquitat a l’aire i al soroll amb la col·locació de ribets especialment concebuts per aquesta finalitat.

Els vidres s’hauran de netejar amb aigua sabonosa, preferentment tèbia, i posteriorment s’assecaran. No s’han de fregar amb draps secs, ja que el vidre es ratllaria.

A les persianes enrotllables de PVC, s’ha d’evitar forçar les lamel·les quan perdin l’horitzontalitat o es quedin encallades a les guies. S’ha de netejar amb detergents no alcalins i aigua calenta. Cal utilitzar un drap suau o una esponja.

Una manca d’aïllament tèrmic pot ser la causa de l’existència d’humitats de condensació. El Tècnic de Capçalera haurà d’analitzar els símptomes adequadament per tal de determinar possibles defectes a l’aïllament tèrmic.

Si l’aïllament tèrmic es mulla, perd la seva efectivitat. Per tant, s’ha d’evitar qualsevol tipus d’humitat que el pugui afectar.

El soroll es transmet per l’aire o per mitjà dels materials de l’edifici. Pot provenir del carrer o de l’interior de la casa. El soroll del carrer es pot reduir mitjançant finestres amb doble vidre o dobles finestres. El soroll de les persones es pot reduir amb la col·locació de materials aïllants o absorbents acústics a parets i sostres.

Per a les reposicions dels elements que tinguin una durada més curta que la pròpia façana (junts, proteccions, etc.) o dels tancaments de vidre, s'utilitzaran productes idèntics als existents o de característiques equivalents que no alterin les seves prestacions inicials.

Els despreniments d'elements de la façana, són un risc, tant pels usuaris com pels vianants. És responsabilitat de l'usuari, que, quan hi hagi símptomes de degradacions, bufats i/o elements trencats a les façanes, avisar ràpidament als responsables de manteniment de l'edifici perquè es prenguin les mesures oportunes. En cas de perill imminent cal avisar al Servei de Bombers.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_tancaments\_verticals$

## Cobertes

**Instruccions d’ús:**

Cobertes amb pendent:

Les cobertes s’han de mantenir netes i sense herbes, especialment les buneres, les canals i els aiguafons. S’ha de procurar, sempre que sigui possible, no trepitjar les cobertes en pendent. Quan s'hi transiti cal anar amb molt de compte per no produir desperfectes.

Les cobertes en pendent seran accessibles només per a la seva conservació. El personal encarregat del treball anirà proveït de cinturó de seguretat que subjectarà a dos ganxos de servei o a punts fixos de la coberta. És recomanable que els operaris portin sabates amb soles toves i antilliscants. No es transitarà sobre les cobertes si estan mullades.

Si a la coberta s’instal·len noves antenes, equips d’aire condicionat o, en general, aparells que requereixin ser fixats, la subjecció no pot afectar la impermeabilització. Tampoc no s’han d’utilitzar com a punts d’ancoratge de tensors, de baranes metàl·liques o d’obra, ni de conductes d’evacuació de fums existents, llevat que un tècnic especialitzat ho autoritzi. Si aquestes noves instal·lacions necessiten d’un manteniment periòdic, caldrà preveure al seu entorn les proteccions adequades.

En el cas que s’observin humitats a les plantes sota coberta, s’hauran de controlar, ja que poden tenir un efecte negatiu sobre els elements estructurals.

La molsa i els fongs s’eliminaran amb un raspall i si cal s’aplicarà un fungicida.

Els treballs de reparació es faran sempre retirant la part malmesa per tal de no sobrecarregar l’estructura.

Cobertes planes:

Les cobertes planes s’han de mantenir netes i sense herbes, especialment les buneres, les canals i els aiguafons. És preferible no col·locar jardineres a prop dels desguassos o bé que estiguin elevades del sòl per permetre el pas de l’aigua.

Aquest tipus de coberta només ha d’utilitzar-se per a l’ús a què hagi estat projectada. En aquest sentit, s’evitarà l’emmagatzematge de materials, mobles, etc., i l’abocament de productes químics agressius com ara olis, dissolvents o lleixiu.

Si a la coberta s’instal·len noves antenes, equips d’aire condicionat o, en general, aparells que requereixin ser fixats, la subjecció no ha d’afectar la impermeabilització.

Tampoc no han d’utilitzar-se com a punts d’ancoratge de tensors, de baranes metàl·liques o d’obra, ni de conductes d’evacuació de fums existents, llevat que el Tècnic de Capçalera ho autoritzi. Si aquestes noves instal·lacions precisen d’un manteniment periòdic, es preveurà al seu entorn les proteccions adequades.

En cas que s’observin humitats als pisos sota coberta, caldrà controlar-les, ja que poden tenir un efecte negatiu sobre els elements estructurals.

Cal procurar, sempre que sigui possible, no caminar per sobre de les cobertes planes no transitables. Quan sigui necessari trepitjar-les s’ha d’anar amb molt de compte per no produir desperfectes. El personal d’inspecció, conservació o reparació estarà proveït de sabates de sola tova.

Lluernes i claraboies:

Les claraboies i lluernes s’han de netejar amb assiduïtat, ja que en cas d’embrutar-se redueixen considerablement la quantitat de llum que deixen passar.

Per la seva situació dins l’edifici, han d’extremar-se les mesures de seguretat en el moment de netejar-les per tal d’evitar accidents.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_cobertes$

## Sanejament

**Instruccions d'ús:**

La xarxa de sanejament es compon bàsicament d’elements i conductes de desguàs dels aparells de cada planta i d’alguns recintes de l’edifici, que connecten amb la xarxa de sanejament vertical (baixants) i amb els claveguerons, pericons, col·lectors, etc., fins a la xarxa municipal o un altre sistema autoritzat.

Avui dia, a la majoria d'edificis, hi ha una sola xarxa de sanejament per evacuar conjuntament les aigües fecals o negres i les aigües pluvials. La tendència és separar la xarxa d'aigües pluvials, per una part, i la xarxa d'aigües negres, per l'altra. Si es diversifiquen les xarxes dels municipis es produiran estalvis importants en depuració d'aigües.

A la xarxa de sanejament és molt important conservar la instal·lació neta i lliure de dipòsits. Es pot aconseguir amb un manteniment reduït basat en una utilització adequada i en uns hàbits higiènics correctes per part dels usuaris.

La xarxa d'evacuació d'aigua, sobretot l'inodor, no es pot utilitzar com a abocador de deixalles. No s’hi poden llençar plàstics, cotó, gomes, compreses, fulles d'afaitar, bastonets, etc. Les substàncies i els elements anteriors, per si mateixos o combinats, poden taponar o, fins i tot, destruir per procediments físics o reaccions químiques les conduccions i/o els seus elements, produint-se vessaments pudents com ara fuites, taques, etc.

S'han de revisar amb freqüència els sifons de les buneres i comprovar que no els falti aigua, per tal d'evitar que les olors de la xarxa surtin a l'exterior.

Per desembussar els conductes no es poden utilitzar àcids o productes que perjudiquin els desguassos. S'utilitzaran sempre detergents biodegradables per tal d'evitar la creació d'escumes que petrifiquin dins dels sifons i dels pericons de l'edifici. Tampoc s'abocaran aigües que continguin olis, colorants permanents o substàncies tòxiques. Com a exemple, un litre d'oli mineral contamina 10.000 litres d'aigua.

Qualsevol modificació a la instal·lació o a les condicions d'ús que puguin alterar el normal funcionament serà feta mitjançant un estudi previ i sota la direcció del vostre Tècnic de Capçalera.

Les possibles fuites es localitzaran i repararan al més aviat possible.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_sanejament$

## Subministrament d'aigua

**Instruccions d'ús:**

Responsabilitats:

El manteniment de la instal·lació a partir del comptador (no només des de la clau de pas de l'habitatge) és a càrrec de cadascun dels usuaris. El manteniment de les instal·lacions situades entre la clau de pas de l'edifici i els comptadors correspon al propietari de l'immoble o a la Comunitat de Propietaris.

La cambra de comptadors serà accessible només per al porter o vigilant i el personal de la companyia subministradora o de manteniment. Cal vigilar que les reixes de ventilació no estiguin obstruïdes, així com també l’accés a la cambra.

Precaucions:

Es recomana tancar la clau de pas de l'habitatge en cas d'absència prolongada. Si l'absència ha estat molt llarga s'han de revisar els junts abans d'obrir la clau de pas.

Totes les fuites o defectes de funcionament a les conduccions, els accessoris o els equips es repararan immediatament.

Totes les canalitzacions metàl·liques es connectaran a la xarxa de posada a terra. És prohibit d’utilitzar les canonades com a elements de contacte de les instal·lacions elèctriques amb el terra.

Per desembussar canonades, no s’han d’utilitzar objectes punyents que puguin perforar-les.

En cas de baixes temperatures, s’ha de deixar córrer l’aigua per les canonades per tal d’evitar que es geli l’aigua al seu interior.

El correcte funcionament de la xarxa d’aigua calenta és un dels factors que influeixen més decididament en l’estalvi d’energia, per aquest motiu ha de ser objecte d’una atenció més gran per obtenir un rendiment energètic òptim.

A la revisió general s’ha de comprovar l’estat de l’aïllament i la senyalització de la xarxa d’aigua, l’estanquitat de les unions i els junts, i el correcte funcionament de les claus de pas i vàlvules, i cal verificar la possibilitat de tancament total o parcial de la xarxa.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_aigua$

## Instal·lació elèctrica

**Instruccions d'ús**

La instal·lació elèctrica està formada pel comptador, per la derivació individual, pel quadre general de comandament i protecció i pels circuits de distribució interior. Al mateix temps, el quadre general de comandament i protecció està format per un interruptor de control de potència (ICP), un interruptor diferencial (ID) i els petits interruptors automàtics (PIA).

L’ICP és el mecanisme que controla la potència que subministra la xarxa de companyia. L’ICP desconnecta la instal·lació quan la potència consumida és superior a la contractada o bé quan es produeix un curtcircuit (contacte directe entre dos fils conductors) i el PIA del seu circuit no es dispara prèviament.

L’interruptor diferencial (ID) protegeix contra les fuites accidentals de corrent com, per exemple, les que es produeixen quan es toca amb el dit un endoll o quan un fil elèctric toca una canonada d’aigua o la carcassa de la rentadora. L’interruptor diferencial (ID) és indispensable per tal d’evitar accidents. Sempre que es produeix una fuita salta l’interruptor.

Cada circuit de distribució interior té assignat un PIA que salta quan el consum del circuit és superior al previst. Aquest interruptor protegeix contra els curtcircuits i les sobrecàrregues.

Responsabilitats

El manteniment de la instal·lació elèctrica a partir del comptador (i no només des del quadre general d’entrada a l’habitatge) és a càrrec de cadascun dels usuaris.

El manteniment de la instal·lació entre la caixa general de protecció i els comptadors correspon al propietari de l’immoble o a la Comunitat de Propietaris. Tot i que la instal·lació elèctrica té desgasts molt petits, difícils d’apreciar, és convenient fer revisions periòdiques per tal de comprovar el bon funcionament dels mecanismes i l’estat del cablejat, de les connexions i de l’aïllament. A la revisió general de la instal·lació elèctrica s’ha de verificar la canalització de les derivacions individuals comprovant l’estat dels conductes, fixacions, aïllament i tapes de registre, i verificar l’absència d’humitat.

La cambra de comptadors serà accessible només per al porter o vigilant, i el personal de la companyia subministradora o de manteniment. S’ha de vigilar que les reixes de ventilació no estiguin obstruïdes, així com també l’accés a la cambra.

Precaucions

Les instal·lacions elèctriques s’han d’utilitzar amb precaució pel perill que comporten. Està prohibit manipular els circuits i els quadres generals, aquestes operacions han de ser efectuades exclusivament per personal especialista.

No s’ha de permetre als nens manipular els aparells elèctrics quan estiguin endollats i, en general, s’ha d’evitar manipular-los amb les mans humides. S’ha de tenir especial cura en les instal·lacions de banys i cuines (locals humits).

No es poden connectar als endolls aparells de potència superior a la prevista o diversos aparells que, en conjunt, tinguin una potència superior. Si s’aprecia un escalfament dels cables o dels endolls connectats a un determinat punt, s’han de desconnectar. És símptoma que la instal·lació està sobrecarregada o no està preparada per tal de rebre l’aparell. Les clavilles dels endolls han d’estar ben cargolades per tal d’evitar que facin espurnes. Les connexions dolentes originen escalfaments que poden generar un incendi.

És recomanable tancar l’interruptor de control de potència (ICP) de l’habitatge en cas d’absència prolongada. Si es deixa el frigorífic en funcionament, no és possible desconnectar l’interruptor de control de potència, però sí tancar els petits interruptors automàtics d’altres circuits.

Periòdicament, és recomanable prémer el botó de prova del diferencial (ID), el qual ha de desconnectar tota la instal·lació. Si no la desconnecta, el quadre no ofereix protecció i caldrà avisar l’instal·lador.

Per netejar els llums i les plaques dels mecanismes elèctrics s’ha de desconnectar la instal·lació elèctrica. S’han de netejar amb un drap lleugerament humit amb aigua i detergent. L’electricitat es connectarà un cop s’hagin assecat les plaques.

**Instruccions de manteniment**

$operacions\_electricitat$

## Instal·lació de gas

**Instruccions d'ús:**

Precaucions

Les canonades de gas no s’han d’utilitzar com a preses de terra d’aparells elèctrics ni tampoc per penjar objectes.

Es recomana que en absències prolongades es tanqui la clau de pas general de la instal·lació de gas de l’habitatge o local. També és convenient tancar-la durant la nit.

Els tubs flexibles de connexió del gas als aparells no hauran de tenir una longitud superior a 1,50 metres i han de portar imprès el període de vigència, que no ha d’haver caducat. És important assegurar-se que el tub flexible i les connexions de l’aparell estiguin acoblades directament i no ballin. Han de subjectar-se els extrems mitjançant unes abraçadores. No ha d’estar en contacte amb cap superfície calenta, com per exemple a prop del forn.

En cas de fuita

Si es detecta una fuita de gas, s’haurà de tancar la clau de pas general de la instal·lació del pis o local, ventilar l’espai, no encendre llumins, no prémer timbres ni commutadors elèctrics i evitar les espurnes.

Haurà d’avisar immediatament a una empresa instal·ladora de gas autoritzada o al servei d’urgències de la companyia. Sobretot, no s’han d’obrir o tancar els interruptors de llum ja que produeixen espurnes.

Responsabilitats

El manteniment de les instal·lacions situades entre la clau d’entrada de l’immoble i el comptador correspon al propietari de l’immoble o a la Comunitat de Propietaris.

La cambra de comptadors serà accessible només per al porter o vigilant, i el personal de la companyia subministradora o de manteniment. S’ha de vigilar que les reixes de ventilació no estiguin obstruïdes, així com també l’accés a la cambra.

Si es desitja donar subministrament a altres aparells diferents dels instal·lats, s’ha de demanar permís a la propietat de l’immoble o a la Comunitat de Propietaris. La instal·lació de nous aparells l’ha de fer una empresa instal·ladora de gas autoritzada.

S’han de llegir atentament les instruccions dels aparells de gas, proporcionades pels seus fabricants, abans d’utilitzar-los per primera vegada.

El grau de perillositat d’aquesta instal·lació és superior a les altres, per la qual cosa s’extremaran les mesures de seguretat.

Els titulars de les instal·lacions receptores han de poder provocar el bon estat d'ús i conservació de les instal·lacions mitjançant l'obtenció del certificat de la revisió corresponent, que hauran de presentar a requeriment de l'administració o de la persona que realitzi la revisió periòdica següent.

El gas natural és menys pesat que l’aire i, per tant, en cas de fuita es concentra a les parts altes. Són necessàries les dues escletxes de ventilació, a la part inferior i superior de la paret que doni a l’exterior d’aquella habitació on es trobi la instal·lació, per tal de crear circulació de l’aire i, per tant, no es poden tapar.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_gas$

## ACS, calefacció i refrigeració

**Instruccions d'ús:**

S’han de llegir i seguir les instruccions de la instal·lació abans de posar-la en funcionament per primera vegada.

El correcte funcionament de la instal·lació és un dels factors que influeixen més decisivament en l’estalvi d’energia, per tant s'ha de mantenir amb cura per obtenir un rendiment òptim.

Cal informar al personal de manteniment si es detecten fuites d’aigua en els aparells emissors o en les conduccions es procedirà a la seva reparació immediata. Si és el cas s’avisarà del fet a la Propietat.

Els aparells emissors de calor no han de tapar-se amb cap moble o objecte.

Després d’una fuita de gas, no es pot encendre la calefacció fins que l’instal·lador l’hagi revisada.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_climatitzacio$

## Ventilació

**Instruccions d'ús:**

Una bona ventilació és necessària a tots els edificis. Els espais interiors dels habitatges han de ventilar-se periòdicament per tal d’evitar humitats de condensació. La ventilació s’ha de fer preferentment a hores de sol, durant 20 o 30 minuts. És millor ventilar els dormitoris a primera hora del matí. Hi ha estances que per les seves característiques necessiten més ventilació que altres, com és el cas de les cuines i els banys. Per aquest motiu, en ocasions la ventilació es fa per mitjà de conductes, i en ocasions s’utilitzen extractors per millorar-la.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_ventilacio$

## Protecció contra incendis

**Instruccions d'ús:**

Aquestes instal·lacions són de prevenció i no s’utilitzen durant la vida normal de l’edifici, però la seva manca d’ús pot afavorir les avaries, per tant és necessari seguir les instruccions de manteniment periòdic correctament.

En cas de dur a terme proves de funcionament o simulacres d’emergència, s’haurà de comunicar amb l’antelació necessària als usuaris de l’edifici per tal d’evitar situacions de pànic.

Segons el tipus d’edifici, és necessari disposar d’un pla d’emergència, que ha d’estar aprovat per les autoritats competents. És recomanable que tots els usuaris de l’edifici coneguin l’existència dels elements de protecció de què es disposa i les instruccions per al seu ús correcte.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_incendis$

## Ascensors

**Instruccions d'ús:**

Algú s’ha de fer responsable del funcionament de la instal·lació. Normalment és el president de la Comunitat de Propietaris o el conserge.

El manteniment de la instal·lació d’ascensors s’ha d’encarregar a una empresa especialitzada, mitjançant un contracte. Aquesta empresa enregistrarà les dates de visita, el resultat de les inspeccions i les incidències en un Llibre de Registre de Revisions, el qual romandrà en poder del responsable de la instal·lació.

La cambra de màquines serà accessible només per al porter o vigilant, i el personal de manteniment. S’ha de vigilar que les reixes de ventilació no estiguin obstruïdes, així com tampoc l’accés a la cambra.

Precaucions

Els ascensors no poden ser utilitzats per nens que no vagin acompanyats de persones adultes.

L’ascensor pot suportar un pes limitat i un nombre màxim de persones (indicats a la cabina i a l’apartat anterior). Aquesta limitació s’ha de respectar per tal d’evitar accidents. Els ascensors no es poden utilitzar com a muntacàrregues.

Si s’observa qualsevol anomalia (les portes s’obren en mig del recorregut, l’ascensor s’atura quedant desnivellat respecte al replà, hi ha interruptors que no funcionen, etc.) s’haurà d’aturar el servei i avisar a l’empresa de manteniment.

Si l’ascensor es queda sense electricitat, no s’ha d’intentar sortir de la cabina. S’ha d’esperar que es restableixi el subministrament d’electricitat o que la cabina es remunti manualment fins un replà.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_ascensors$

## Instal·lació de telecomunicacions

**Instruccions d'ús:**

El propietari de l'immoble o la Comunitat de Propietaris són els responsables del manteniment de la part de la infrastructura comuna, entesa com a canalitzacions, compresa entre el punt d'entrada general de la xarxa o l'immoble i el registre d'accés d'usuari, així com adoptar les mesures necessàries per evitar l'accés no autoritzat i la manipulació incorrecta de la infrastructura.

Així mateix, el propietari de l'immoble o la Comunitat de Propietaris i l'instal·lador responsable de les actuacions sobre l'equipament d'accés al servei de telecomunicacions per cable han de facilitar a la Direcció General de Radiodifusió i Televisió la realització de les instal·lacions que aquesta efectuï i, amb aquesta finalitat permetran l'accés a les instal·lacions i a la documentació que els sigui requerida.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_telecomunicacions$

## Instal·lacions especials

**Instruccions d'ús:**

Piscines:

Tant a l’hivern com a l’estiu, és necessari dedicar alguna atenció als equips, accessoris, aigua i voltants de la piscina. S’ha d’evitar, en la mesura del possible, que a l’entorn de la piscina s’acumulin fulles o pols que la puguin embrutar.

El manteniment de l’aigua en bones condicions exigeix un tractament que controli la seva qualitat. Diàriament s’ha de comprovar el clor residual i el pH de l’aigua. Per altra banda, cal una desinfecció periòdica dels serveis de la piscina, com ara els banys, les dutxes, els sanitaris, etc. Els elements mínims necessaris per a un bon manteniment són: raspalls, recollidor de fulles, netejafons i equips d’assaigs d’aigua.

Si es disposa d’equips de purificació i climatització, s’hauran de seguir les instruccions del fabricant per al seu correcte funcionament.

**Instruccions de manteniment:**

$operacions\_especials$

# Documents de substitució, modificació o ampliació del DET 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

# Llicències preceptives

# Certificat de final d’obra

# Acta de recepció definitiva de l’obra

# Escriptura pública de declaració d’obra nova

# Documents acreditatius de garantia

# Documents de garantia d’instal·lacions de parts comunes

# Certificació energètica

# Pòlisses d’assegurances

# Escriptura de divisió en règim de propietat horitzontal

# Estatuts de la comunitat de propietaris

# Cèdules de declaració de règims jurídics especials o qualificacions d’habitatges protegits

# Càrregues reals existents

# Documents acreditatius dels ajuts i beneficis atorgats a l’edifici

# Documents de justificació de la realització d’operacions de reparació, manteniment i rehabilitació

# Certificats final d’obra de les instal·lacions comunes de baixa tensió, gasos combustibles, productes petrolífers o instal·lacions tèrmiques

# Declaracions CE que reconeixen la conformitat dels ascensors instal·lats.