

PROGRAMA DE MANTENIMENT

Edifici

Adreça: Rambla Ègara 909, 03782, Terrassa

Règim jurídic: Propietat vertical

Propietari/a

Nom i cognoms: Jordi Martí Muñoz

NIF: 36531630V

Adreça: Carrer Rogent, 118 Pral 2a, 08026, Barcelona

Telèfon: 670410706

Correu electrònic: jordimarti@me.com

Representant

Nom i cognoms: Cristina Carbonell Muñoz

NIF: 928342234

Adreça: Carrer Cartagena, 08025, Barcelona

Telèfon: 03948503945

Correu electrònic: cristina@genial.com

Tècnic redactor

Nom i cognoms: Albert Mundet

NIF: 29384792

Titulació: Aparellador

Col·legi professional: CAATEEB

Número de col·legiat: 09292

Adreça: Avinguda Gaudí, 99 4t 2a, 08025, Barcelona

Telèfon: 209342094

Correu electrònic: mundet@albert.com

CALENDARI DE MANTENIMENT PREVENTIU

Sistema constructiu	<1 any	1r	2n	3r	4rt	5è	6è	7è	8è	9è	10è
Fonamentació											
Estructura vertical											
Estructura horitzontal											
Estructura de coberta											
Estructura d'escaleres											
Tancaments verticals: façanes, mitgeres i forats											
Acabats de façana											
Fusteria exterior i envidrament											
Elements adossats a façana											
Altres elements de façana											
Terrats i cobertes planes											
Cobertes inclinades											
Instal·lació d'aigua											
Instal·lació d'electricitat											
Instal·lació de sanejament											
Instal·lació de gas											
Instal·lació d'ascensor											
Altres instal·lacions											
Altres subsistemes											

- Tècnic de capçalera
- Paleta
- Pintor
- Usuari
- Empresa de manteniment
- Serraller
- Empresa especialitzada
- Empresa de neteja
- Empresa de manteniment autoritzada o usuari
- Personal especialitzat o empresa de manteniment
- Organisme de control
- Servei tècnic

LLISTAT D'ACTUACIONS DE MANTENIMENT PREVENTIU

Descripció:

Comprovació de l'estat general dels murs de contenció i el bon funcionament dels conductes de drenatge i de desguàs, així com l'absència d'humitats. Quan sigui possible es realitzarà una inspecció directa. Quan aquests quedin ocults es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any i cada vegada que hi hagi tormentes importants	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Inspecció general dels sostres sanitaris i soleres.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Quan sigui possible es realitzarà una inspecció directa de l'estructura vertical de formigó armat controlant l'aparició de fissures, disgregacions i taques d'òxid. Quan l'estructura quedi oculta es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Control del compliment de les limitacions de sobrecàrrega de l'estructura vertical de formigó armat, tal i com s'estableix en les instruccions d'ús.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Inspecció de l'estructura horitzontal de formigó observant l'aparició de lesions com fissures, disgregacions i taques d'òxid. Quan l'estructura quedi oculta es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Control del compliment de les limitacions de sobrecàrrega en elements de formigó que s'estableixen en les instruccions d'ús.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Comprovació de l'estat de conservació del revestiment: possible aparició de fissures, desprendiments, humitats i taques.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Comprovació de l'estat de conservació dels punts singulars.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Comprovació de la possible existència d'esquerdes i fissures, així com desplomaments o altres deformacions, en la fulla principal.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Renovació del revestiment i acabat arrebossat de la façana.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
20 anys	Paleta	0 €

Descripció:

Repintat de la pintura plàstica de la façana.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Pintor	0 €

Descripció:

Inspecció de la subjecció metàl·lica dels aplacats de la façana.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Comprovació de l'estat de les finestres i balconeres, la seva estabilitat i la seva estanquitat a l'aigua i a l'aire. Es repararan si s'escau.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Comprovació del segellat dels bastiments amb la façana i especialment amb l'escopidor.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
10 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Inspecció dels fonaments. Quan sigui possible es realitzarà una inspecció directa. Quan aquests quedin ocults es valorarà el seu estat a partir de l'observació d'anomalies en altres elements estructurals i tancaments.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	150 €

Descripció:

Neteja de les finestres, balconeres i persianes.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Usuari	0 €

Descripció:

Neteja de les canals i les perforacions de desguàs de les finestres i balconeres i neteja de les guies dels tancaments de tipus corredís.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Usuari	0 €

Descripció:

Renovació del segellat dels bastiments amb la façana.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
10 anys	Paleta	0 €

Descripció:

Revisió dels anclatges cargolats de baranes.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Renovació de la pintura de les baranes.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 anys	Pintor	0 €

Descripció:

Recol·locació de la grava en cobertes no transitables.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Substitució de la làmina de betum modificat.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
10 anys	Paleta	0 €

Descripció:

Inspecció dels envans.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
10 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Inspecció dels cel rasos.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
10 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Repintat dels paraments interiors.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Pintor	0 €

Descripció:

Neteja dels aplacats de ceràmica.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 mesos	Usuari	0 €

Descripció:

Neteja dels taulers de fusta envernissats.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 mesos	Usuari	0 €

Descripció:

Neteja dels taulers de fusta revestits.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 mesos	Usuari	0 €

Descripció:

Abrillantat del terratzo.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 mesos	Usuari	0 €

Descripció:

Polit i envernissat dels paviments de parquet.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
10 anys	Pintor	0 €

Descripció:

Comprovació de l'estat de les portes, la seva estabilitat i els deterioraments que s'hagin produït. Reparació si s'escau.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Serraller	0 €

Descripció:

Neteja de les portes interiors.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 mes	Usuari	0 €

Descripció:

Renovació dels acabats lacats de les portes.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
10 anys	Pintor	0 €

Descripció:

Inspecció de l'ancoratge de les baranes interiors.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Tècnic de capçalera	0 €

Descripció:

Neteja de les baranes interiors.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 mes	Usuari	0 €

Descripció:

Inspecció de l'estat de les connexions, portalàmpades i sistemes de regulació i control de l'enllumenat comunitari.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 anys	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Neteja de làmpades de l'enllumenat comunitari.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa de neteja	0 €

Descripció:

Inspecció de la connexió a terra en l'època en que el terreny estigui més sec. S'inspeccionarà la continuïtat elèctrica i es repararan els defectes que es trobin.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Posar al descobert els electrodes de la connexió a terra per a inspeccionar-los, en cas que el terreny no sigui favorable per a la seva conservació.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Inspecció periòdica de la instal·lació elèctrica en instal·lacions de baixa tensió que requereixin inspecció inicial.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Neteja dels conductes de ventilació dels habitatges.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Comprovació de l'estanquitat aparent dels conductes de ventilació dels habitatges.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Neteja dels conductes de ventilació dels habitatges.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Comprovació de l'estanquitat aparent dels conductes de ventilació dels habitatges.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Neteja d'aspiradors i extractors dels habitatges.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Revisió de l'estat de funcionalitat d'aspiradors i extractors dels habitatges.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Revisió de l'estat dels filtres dels habitatges.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 mesos	Usuari	0 €

Descripció:

Neteja o substitució dels filtres dels habitatges.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Neteja de les obertures dels trasters.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Neteja de les obertures del garatge.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Neteja dels conductes de ventilació del garatge.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Comprovació de l'estanquitat aparent dels conductes de ventilació del garatge.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Neteja d'aspiradors i extractors del garatge.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Revisió de l'estat de funcionalitat d'aspiradors i extractors del garatge.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Revisió de l'estat dels filtres del garatge.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 mesos	Usuari	0 €

Descripció:

Neteja o substitució dels filtres del garatge.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Comprovació de funcionament de les instal·lacions amb cada font de subministrament.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Substitució de pilots i fusibles defectuosos.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Manteniment d'acumuladors netejant les bornes, fent reposició de l'aigua destilada, etc.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Verificació integral de la instal·lació.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Neteja de l'equip de centrals i accessoris.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Verificació d'unions roscades o soldades.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Neteja i reglatge de relés.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Regulació de tensions i intensitats.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Verificació dels equips de transmissió d'alarma.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Prova final de la instal·lació amb cada font de subministrament elèctric.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Comprovació de l'accessibilitat, la senyalització i el bon estat aparent de conservació.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Inspecció ocular del mecanisme de seguretat, els precintes, inscripcions, vàlvula, mànega, etc.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Comprovació del pes i pressió dels extintors.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Comprovació del pes i pressió dels extintors.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Inspecció ocular de l'estat de la mànega, boca o llança, vàlvules i parts mecàniques dels extintors.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

A partir de la data de timbrat de l'extintor (i per tres vegades) es procedirà al retimbrat del mateix d'acord amb la ITC-MIE-AP5 del Reglament d'aparells a pressió sobre extintors d'incendis.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
5 anys	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Comprovació de l'accessibilitat al seu entorn i senyalització dels hidrants enterrats.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Inspecció visual comprovant l'estanquitat del conjunt.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Retirada de les tapes de les sortides per greixar les rosques i comprovar l'estat de les juntes dels ràcords.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Greixar la rosca d'accionament o omplir-ne la càmera d'oli.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Obrir i tancar l'hydrant, comprovant el funcionament correcte de la vàlvula principal i del sistema de drenatge.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Comprovació dels broquets o boques de l'agent extintor o ruixador per verificar que estan en bon estat i lliures d'obstacles.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Comprovació del bon estat dels components del sistema, especialment de la vàlvula de prova en els sistemes de ruixadors, o els comandaments manuals de la instal·lació dels sistemes de pols o agents extintors gasosos.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Comprovació de l'estat de càrrega de la instal·lació dels sistemes de pols, anhídrid carbònic o hidrocarburs halogenats i de les ampolles de gas impulsor quan existeixin.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Comprovació dels circuits de senyalització, pilots, etc. en els sistemes amb indicacions de control.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Neteja general de tots els components.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 mesos	Empresa de manteniment autoritzada o usuari	0 €

Descripció:

Comprovació integral dels sistemes fixes d'extinció segons les instruccions del fabricant o instal·lador, incloent la verificació dels components del sistema, la càrrega i estat de l'agent extintor i fent una prova de la instal·lació en les condicions de la seva recepció.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Personal especialitzat o empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Visita de manteniment preventiu de l'ascensor.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 setmanes	Empresa de manteniment	0 €

Descripció:

Inspecció de l'ascensor.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
6 anys	Organisme de control	0 €

Descripció:

Inspecció de la instal·lació del videoporter electrònic.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Servei tècnic	0 €

Descripció:

Inspecció de l'estat de l'antena col·lectiva de TV/FM.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
4 anys	Servei tècnic	0 €

Descripció:

Revisió general de la xarxa de telefonia bàsica interior.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Servei tècnic	0 €

Descripció:

Comprovació del RITI (Recinte d'instal·lacions de telecomunicacions inferior) i estat de la porta.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Servei tècnic	0 €

Descripció:

Inspecció de la instal·lació elèctrica del RITI (Recinte d'instal·lacions de telecomunicacions inferior).

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Servei tècnic	0 €

Descripció:

Comprovació del RITS (Recinte d'instal·lacions de telecomunicacions superior) i estat de la porta.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Servei tècnic	0 €

Descripció:

Inspecció de la instal·lació elèctrica del RITS (Recinte d'instal·lacions de telecomunicacions superior).

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Servei tècnic	0 €

Descripció:

Inspecció de la instal·lació del parallamps.

Periodicitat:	Responsable:	Import:
4 anys	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Revisió de l'estanquitat del fossat de l'ascensor

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Tècnic de capçalera	200 €

Descripció:

Comprovació de l'estat dels sacs intumescentes col·locats en els passos de les instal·lacions

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	0 €

Descripció:

Neteja de les possibles filtracions en el pou de bombament

Periodicitat:	Responsable:	Import:
1 any	Empresa especialitzada	600 €

Descripció:

Repàs i repintat de la serralleria exterior

Periodicitat:	Responsable:	Import:
3 anys	Pintor	200 €

LLISTAT D'ACTUACIONS DE MANTENIMENT CORRECTIU

Descripció:

Operació de rehabilitació de coberta

Responsable:

Paleta

Import:

5000 €

Descripció:

Segona operació de rehabilitació

Responsable:

Paleta

Import:

6000 €

LLISTAT D'ACTUACIONS DE MILLORA

PLANIFICACIÓ FINANCERA

2017	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
Ingressos					500	500						
Despeses						1000						
Tresoreria				0	500	0						