

PROGRAMA DE MANTENIMENT

- EDIFICI

Situació: Carrer August 10

Sistema constructiu	<1 any	1r	2n	3r	4rt	5è	6è	7è	8è	9è	10è
Fonamentació											
Estructura vertical											
Estructura horitzontal											
Estructura de coberta											
Estructura d'escals											
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 sistemes											

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

Llistat d'actuacions de manteniment preventiu

Descripció: Neteja de les possibles filtracions en el pou de bombament		
Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
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: 5 anys	Responsable: Tècnic de capçalera	Import:
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: 5 anys	Responsable: Tècnic de capçalera	Import:
Descripció: Revisió de l'estanquitat del fossat de l'ascensor		
Periodicitat: 1 any	Responsable: Tècnic de capçalera	Import:
Descripció: Repàs i repintat de la serralleria exterior		
Periodicitat: 3 anys	Responsable: Pintor	Import:
Descripció: Comprovació de l'estat dels sacs intumescentes col·locats en els passos de les instal·lacions		
Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:

Descripció:

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

Periodicitat:

3 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**Descripció:**

Comprovació de l'estat de conservació dels punts singulars.

Periodicitat:

3 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

5 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

5 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

10 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**Descripció:**

Neteja de les finestres, balconeres i persianes.

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Usuari

Import:**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:

1 any

Responsable:

Usuari

Import:

Descripció:
Revisió dels anclatges cargolats de baranes.

Periodicitat: 3 anys	Responsable: Tècnic de capçalera	Import:
--------------------------------	--	----------------

Descripció:
Renovació de la pintura de les baranes.

Periodicitat: 3 anys	Responsable: Pintor	Import:
--------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:
Recol·locació de la grava en cobertes no transitables.

Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa de manteniment	Import:
-------------------------------	---	----------------

Descripció:
Substitució de la làmina de betum modificat.

Periodicitat: 10 anys	Responsable: Paleta	Import:
---------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:
Inspecció dels envans.

Periodicitat: 10 anys	Responsable: Tècnic de capçalera	Import:
---------------------------------	--	----------------

Descripció:
Inspecció dels cel rasos.

Periodicitat: 10 anys	Responsable: Tècnic de capçalera	Import:
---------------------------------	--	----------------

Descripció:
Repintat dels paraments interiors.

Periodicitat: 5 anys	Responsable: Pintor	Import:
--------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:
Neteja dels aplacats de ceràmica.

Periodicitat: 6 mesos	Responsable: Usuari	Import:
---------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:
Neteja dels taulers de fusta envernissats.

Periodicitat: 6 mesos	Responsable: Usuari	Import:
---------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:
Neteja dels taulers de fusta revestits.

Periodicitat: 6 mesos	Responsable: Usuari	Import:
---------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:
Abrillantat del terratzo.

Periodicitat: 6 mesos	Responsable: Usuari	Import:
---------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:
Polit i envernissat dels paviments de parquet.

Periodicitat: 10 anys	Responsable: Pintor	Import:
---------------------------------	-------------------------------	----------------

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

Periodicitat: 5 anys	Responsable: Serraller	Import:
--------------------------------	----------------------------------	----------------

Descripció:
Neteja de les portes interiors.

Periodicitat: 1 mes	Responsable: Usuari	Import:
-------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:

Renovació dels acabats lacats de les portes.

Periodicitat:

10 anys

Responsable:

Pintor

Import:

Descripció:

Inspecció de l'ancoratge de les baranes interiors.

Periodicitat:

5 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:

Descripció:

Neteja de les baranes interiors.

Periodicitat:

1 mes

Responsable:

Usuari

Import:

Descripció:

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

Periodicitat:

3 anys

Responsable:

Empresa especialitzada

Import:

Descripció:

Neteja de làmpades de l'enllumenat comunitari.

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Empresa de neteja

Import:

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:

1 any

Responsable:

Empresa especialitzada

Import:

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:

5 anys

Responsable:

Empresa especialitzada

Import:

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

Periodicitat: 5 anys	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
--------------------------------	---	----------------

Descripció:
Neteja dels conductes de ventilació dels habitatges.

Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
-------------------------------	---	----------------

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

Periodicitat: 5 anys	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
--------------------------------	---	----------------

Descripció:
Neteja dels conductes de ventilació dels habitatges.

Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
-------------------------------	---	----------------

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

Periodicitat: 5 anys	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
--------------------------------	---	----------------

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

Periodicitat: 5 anys	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
--------------------------------	---	----------------

Descripció:
Revisió de l'estat dels filtres dels habitatges.

Periodicitat: 6 mesos	Responsable: Usuari	Import:
---------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:
Neteja o substitució dels filtres dels habitatges.

Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
-------------------------------	---	----------------

Descripció:
Neteja de les obertures dels trasters.

Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
-------------------------------	---	----------------

Descripció:
Neteja de les obertures del garatge.

Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
-------------------------------	---	----------------

Descripció:
Neteja dels conductes de ventilació del garatge.

Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
-------------------------------	---	----------------

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

Periodicitat: 5 anys	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
--------------------------------	---	----------------

Descripció:
Neteja d'aspiradors i extractors del garatge.

Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
-------------------------------	---	----------------

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

Periodicitat: 5 anys	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
--------------------------------	---	----------------

Descripció:
Revisió de l'estat dels filtres del garatge.

Periodicitat: 6 mesos	Responsable: Usuari	Import:
---------------------------------	-------------------------------	----------------

Descripció:
Neteja o substitució dels filtres del garatge.

Periodicitat: 1 any	Responsable: Empresa especialitzada	Import:
-------------------------------	---	----------------

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

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

Descripció:
Substitució de pilots i fusibles defectuosos.

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

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

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

Descripció:
Verificació integral de la instal·lació.

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

Descripció:
Neteja de l'equip de centrals i accessoris.

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

Descripció:

Verificació d'unions roscades o soldades.

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Personal especialitzat o empresa de manteniment

Import:**Descripció:**

Neteja i reglatge de relés.

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Personal especialitzat o empresa de manteniment

Import:**Descripció:**

Regulació de tensions i intensitats.

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Personal especialitzat o empresa de manteniment

Import:**Descripció:**

Verificació dels equips de transmissió d'alarma.

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Personal especialitzat o empresa de manteniment

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Personal especialitzat o empresa de manteniment

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

3 mesos

Responsable:

Empresa de manteniment autoritzada o usuari

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

3 mesos

Responsable:

Empresa de manteniment autoritzada o usuari

Import:

Descripció:
Comprovació del pes i pressió dels extintors.

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

Descripció:
Comprovació del pes i pressió dels extintors.

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

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

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

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: 5 anys	Responsable: Personal especialitzat o empresa de manteniment	Import:
--------------------------------	--	----------------

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

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

Descripció:
Inspecció visual comprovant l'estanquitat del conjunt.

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

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

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

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:

3 mesos

Responsable:

Empresa de manteniment autoritzada o usuari

Import:**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:

3 mesos

Responsable:

Empresa de manteniment autoritzada o usuari

Import:**Descripció:**

Neteja general de tots els components.

Periodicitat:

3 mesos

Responsable:

Empresa de manteniment autoritzada o usuari

Import:**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:

1 any

Responsable:

Personal especialitzat o empresa de manteniment

Import:**Descripció:**

Inspecció de la instal·lació del parallamps.

Periodicitat:

4 anys

Responsable:

Parallamper

Import:**Descripció:**

Visita de manteniment preventiu de l'ascensor.

Periodicitat:

6 setmanes

Responsable:

Empresa de manteniment

Import:

Descripció:

Inspecció de l'ascensor.

Periodicitat:

6 anys

Responsable:

Organisme de control

Import:**Descripció:**

Inspecció de la instal·lació del videoporter electrònic.

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Servei tècnic

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

4 anys

Responsable:

Servei tècnic

Import:**Descripció:**

Revisió general de la xarxa de telefonia bàsica interior.

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Servei tècnic

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Servei tècnic

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Servei tècnic

Import:**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:

5 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:

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:

1 any i cada vegada que hi hagi tormentes importants

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**Descripció:**

Inspecció general dels sostres sanitaris i soleres.

Periodicitat:

5 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**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:

5 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

5 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**Descripció:**

Renovació del revestiment i acabat arrebossat de la façana.

Periodicitat:

20 anys

Responsable:

Paleta

Import:**Descripció:**

Neteja d'aspiradors i extractors dels habitatges.

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Empresa especialitzada

Import:

Descripció:

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

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Servei tècnic

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

1 any

Responsable:

Servei tècnic

Import:**Descripció:**

Inspecció coberta

Periodicitat:**Responsable:**

Jordi Martí

Import:**Descripció:**

Repintat de la pintura plàstica de la façana.

Periodicitat:

5 anys

Responsable:

Pintor

Import:**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:

5 anys

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:**Descripció:**

Renovació del segellat dels bastiments amb la façana.

Periodicitat:

10 anys

Responsable:

Paleta

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

6 mesos

Responsable:

Empresa de manteniment autoritzada o usuari

Import:

Descripció:

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

Periodicitat:

6 mesos

Responsable:

Empresa de manteniment autoritzada o usuari

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

3 mesos

Responsable:

Empresa de manteniment autoritzada o usuari

Import:**Descripció:**

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

Periodicitat:

3 mesos

Responsable:

Empresa de manteniment autoritzada o usuari

Import:

Llistat d'actuacions de manteniment correctiu

Descripció:

Actuació calculada

Responsable:

Tècnic supervisor provisional

Import:

12000

Descripció:

Primera operació de manteniment corrector

Responsable:

Arquitecte tècnic

Import:

Llistat d'actuacions de millora

Descripció:

Operació de millora genial

Responsable:

Tècnic de capçalera

Import:

Planificació financera

2017	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Setembre	Octubre	Novembre	Desembre
Ingressos					3	3	3	3	3	3	3	3
Despeses												
Tresoreria				0	3	6	9	12	15	18	21	24

[illegible]