DESCRIPCIÓ DEL MANTENIMENT DELS HABITATGES DE LLOGUER PER A LA LICITACIÓ DEL GESTOR DE FINQUES

R10

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 1/87.

ÍNDEX

1.- Baixa tensió zones comuns (BT)
2.- Parallamps
3.- Instal·lació fotovoltaica (FV)
4.- Ascensors (AE)
5.- Protecció contra incendis (PCI)
6.- Línies de vida
7.- Control bioclimàtic i monitoratge
8.- Aerotèrmia individual per ACS (AT-ACS)
9.- Jardineria i revisió sistema de reg
10.- Neteja zones comuns
11.- Servei d'acompanyament i suport de l'edifici
12.- Contracte d'assegurança

Fitxa 1.- 46 FP GF OPERACIONS MANTENIMENT

Fitxa 2.- 240308_Llibre_edifici_Operacions-FORM_3

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 2/87.

1.- Baixa tensió zones comuns (BT)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació és tota instal·lació elèctrica de les zones comuns, incloent també aparcament i cobertes. Queda fora de l'abast la instal·lació elèctrica interior dels habitatges.
També s'inclou la il·luminació de totes les zones comuns de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

1.1. INSTAL·LACIONS DE BAIXA TENSIÓ DE L'EDIFICI

Periodicitat: anual.

- Proteccions contra contactes directes
- Proteccions contra sobreintensitats.
- Proteccions contra contacte indirectes.
- Seccionament dels interruptors automàtics.
- Actuació de interruptors diferencials per corrent de fuga.
- Identificació dels circuits.
- Estat de les canalitzacions.
- Tipus de conductors i canalització.
- Estat de les connexions.
- Estat dels conductors.
- Identificació dels conductors.
- Conductors de protecció.
- Seccions de conductors.
- Escalfaments.
- Fixació i estat de receptors.
- Característiques aparamenta i receptors.
- Grau de protecció aparamenta i receptors.
- Enllumenat d'emergència i senyalització.
- Connexions equipotencials.
- Ventilació.
- Instal·lacions en volums determinats.
- Circuits mínims.
- Mesura de tensions.
- Mesura de la resistència de terra.
- Continuïtat de la posada a terra.
- Mesura de consums.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 3/87.

- Cargolar les connexions elèctriques que s'hagin afluixat
- Netejar interior de quadres en cas necessari.

1.2. IL·LUMINACIÓ

Periodicitat: anual.

- Revisar les lluminàries de tot l'edifici incloent zones comuns, aparcament, coberta i zona enjardinada.
- Revisar el bon estat i funcionament dels detectors de presència i/o crepusculars, si s'escau.
- Revisar la programació horària, si s'escau.

1.3. OBERTURES ATRIS

Periodicitat: anual.

- Revisió de bon funcionament de les finestres de la coberta que permeten la ventilació dels atris (patis verticals de ventilació).
- Revisió de bon funcionament de les proteccions solars (tendals) finestres de la coberta que permeten la ventilació dels atris.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 4/87.

2.- Parallamps

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació inclou la instal·lació de parallamps de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: anual.

Manteniment anual dels següents apartats relacionats amb la instal·lació de parallamps:
- Comprovació i lectura del comptador del parallamps.
- Mesurar les resistències dels conductors de terra i comprovar que són inferiors al que estableix la normativa.
- Verificació de la continuïtat elèctrica dels conductors.
- Mesurar la continuïtat elèctrica dels conductors no visibles.
- Verificació visual de la fixació dels diferents components i de les proteccions mecàniques.
- Verificació visual de qualsevol extensió o modificació de l'estructura protegida, necessiti o no la instal·lació de dispositius complementaris de protecció.
- Verificació visual de que cap part de la instal·lació estigui afectada per la corrosió.
- Verificació visual de que les distancies de seguretat són respectades i les mateixes equipotències són suficients i estan en bon estat.
- Revisar el protector contra sobretensions, que resguarda la instal·lació elèctrica de l'edifici.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 5/87.

3.- Instal·lació fotovoltaica (FV)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació inclou la instal·lació de fotovoltaica situada a la coberta de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: trimestral

- Inspecció visual i neteja
- Revisar l'estat de cadascun dels *strings*, mantenir-los correctament identificats
- Verificar rendiment i factor de potència
- Comprovació de l'estat de l'inversor: funcionament, llums de senyalitzacions, alarmes, etc.
- Comprovació de l'estat dels mòduls; comprovar la situació respecte al projecte original i verificar l'estat de les connexions.
- Comprovació de l'estat mecànic de cables i terminals (incloent cables de presa de terra i collar borns)
- Comprovació de proteccions elèctriques
- Comprovar funcionament de la instal·lació
- Comprovar la posada a terra
- Comprovar i collar els contactes elèctrics
- Verificar absència de escalfaments anormals
- Verificar rendiment i factor de potència
- Comprovació de posada a terra descobrint els conductors d'enllaç.
- Enviament de dades a la plataforma web de monitoratge.
- Revisar que el monitoratge es visualitza i es conserva l'històric. **En l'informe trimestral caldrà incloure el registre de la generació acumulada mensual comparat amb anys anteriors.**

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 6/87.

4.- Ascensors (AE)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa conservadora d'aparells elevadors habilitada.

L'abast d'actuació inclou els aparells elevadors de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

El licitador ha de fer una proposta que variarà segons l'any en curs del contracte:
Any 1: va a càrrec directament de l'IMPSOL
Any 2: revisions periòdiques normatives, ja que l'aparell està en garantia.
Anys 3, 4: un manteniment **TOT INCLÒS** / **o GLOBAL** segons denominació de l'ascensorista (material i mà d'obra), a part de les 12 revisions anuals, i el material de reposició inclòs, desplaçament, etc. També ha de comptar el cost de la targeta telefònica pel GSRM de connexió amb centraleta per incidències.

4.1. NORMATIVA

Disposa de productes i serveis que compleixen la legislació vigent en el sector i d'un sistema de control de qualitat basat en la norma ISO 9001:2015 i ISO 14001:2015 i en la Directiva Europea 95/16/CE d'ascensors, annex XIV, mòdul D.

4.2 COMPROMISOS

Realitzar el manteniment preventiu de les parts mecàniques, hidràuliques i electró electròniques que componen l'aparell segons un programa de revisió exhaustiu i conservar l'aparell d'acord amb el reglament vigent, en els termes definits en les característiques de servei acordades i que s'acompanyen en aquest contracte.

Atendre els avisos per avaries que faci el client, segons característiques de servei acordades.

Mantenir al dia el registre de manteniment de l'aparell, des de l'última inspecció, a disposició de la propietat de l'òrgan competent de l'Administració pública.

Posar per escrit en coneixement de la propietat els elements de l'aparell que calgui substituir, en apreciar que no es troben les condicions adients per oferir les garanties degudes de bon funcionament, o si l'aparell no compleix les condicions vigents que siguin exigibles.

Interrompre el servei de l'aparell quan s'apreciï risc greu i imminent d'accident, fins que no es realitzi la reparació. En cas d'accident, amb danys a persones o coses, l'empresa contractada haurà de posar en coneixement a l'òrgan territorial competent de la Comunitat Autònoma i

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 7/87.

mantenir interromput el servei de l'aparell fins que no se'n faci l'oportuna reparació i inspecció i aquest òrgan ho autoritzi.

Comunicar a la propietat la data en la qual li correspon realitzar la inspecció periòdica segons el que estableixin les instruccions tècniques complementàries del Reglament d'aparells elevadors amb una antelació mínima de dos mesos. L'empresa contractada estarà present en les inspeccions periòdiques i prestarà assistència als organismes de control per tal que se'n faci un compliment exacte i com a garantia de la seguretat en les maniobres que calguin realitzar.

L'empresa contractada disposarà d'un servei d'assistència per a inspeccions amb personal qualificat i degudament format.

L'empresa contractada instruirà en el maneig de l'aparell la persona encarregada de l'aparell.

Garantirà, en el termini màxim de 8 hores, l'enviament de personal competent quan ho sol·liciti la propietat o el personal encarregat del servei ordinari de l'aparell, per corregir avaries que ocasionin l'aturada de l'aparell, sense atrapament de persones en cabina i de manera immediata quan siguin requerits per motiu d'aturada de l'aparell amb persones atrapades en cabina o accidents o urgència similar.

L'empresa contractada, posarà a disposició dels seus clients el servei Non Stop 24 hores, per qual s'obliga a atendre les trucades d'emergència, les 24 hores del dia, els 365 dies de l'any.

Donarà compte a l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma on s'ubiqui l'aparell, en el termini màxim de 30 dies, de l'alta d'aquest contracte i també de la baixa eventual, i posarà a disposició d'aquest òrgan l'historial de manteniment de l'aparell.

4.3. OBJECTE DEL CONTRACTE

Global + 24h

Manteniment Mensual (Realització de 12 visites l'any seguint un programa de manteniment preventiu específic d'acord amb la reglamentació vigent).

Inclòs el desplaçament.

Durant la vida útil i quan sigui necessari per mantenir les instal·lacions en bones condicions de funcionament i seguretat, l'empresa contractada efectuarà, al seu càrrec, la reparació o substitució de les següents peces subjectes a desgast:

• Elements de quadre de maniobra:
  - Bobines, plaques de circuit imprès, elements de regulació de velocitat, per variació de freqüència o tensió i encoders.
  - Relés, relés temporitzadors, condensadors, contactors, tèrmic, transformadors, interruptors de quadre de maniobra, varistors, fusibles i porta fusibles, rectificadors, resistències, díodes i piles.
• Elements de sistema tractor, sala de màquines i politges:
  - Politges de tracció i desviament, eix sense fi, retenidors, coixinets i rodaments, motor i elements de motor, debanats, casquets i coixinets.
  - Bobina de fre, sabates de fre, rodes de goma i elements de fre.
• En instal·lacions oleodinàmiques:
  - Pistó, electrovàlvules, mànega de distribució i circuit oleodinàmic.
  - Manòmetre, pressòstat, bobina d'electrovàlvula, i en el grup de vàlvules retenidor, molla i juntes tòriques.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 8/87.

• Elements de portes i cabina:
  - Tancaments automàtics de portes, amortidors, forrellats i retràctil.
  - Elements del sistema de comunicació bidireccional propis del ascensor, amb excepció de la línia telefònica.
  - Transformadors, llum de fotocèl·lula, elements d'alarma, timbre o sirena, contactes de seguretat de tancament de portes, bolons de frontisses, mico interruptors, topalls de goma, rodes i politges, lliscadores de portes, polsadors i lluminosos.
• Elements de xassís de cabina i contrapès, buit, fossa i d'altres:
  - Instal·lació elèctrica de la cambra de màquines, de cabina i cables múltiples, elements de senyalització, polsadors i pilots.
  - Elements de control de maniobra en buit i cabina, contactor d'aturada, aturades magnètiques i final de carrera i pantalles.
  - Limitador de velocitat, politja tensora, casquets, contacte elèctric de limitador, eixos i rodaments.
  - Sistema de seguretat per moviment incontrolat de cabina i contacte de blocatge.
  - Elements de xassís de cabina i contrapès, lliscadores, rodadores i dispositiu de sobrecàrrega, cables de tracció, lligacables, cadenes i cables de compensació i cable limitador de velocitat.
  - Lliscadores i portalliscadores de cabina i contrapès, greixos i olis de lubricació.

Correran a càrrec de la Propietat les reparacions o substitució dels materials o peces deteriorades pel mal ús o per causes alienes a la utilització racional de les instal·lacions, així com els desperfectes ocasionats per actes vandàlics, incendis o sinistres que afectin l'edifici.

Igualment correran a càrrec de la Propietat qualsevol canvi en les característiques o aportació d'elements no inclosos originàriament en el projecte de l'ascensor, els deterioraments en l'estètica de la instal·lació, els desperfectes en la decoració de cabina, miralls, defectes de pintura, desperfectes en batents i marcs de portes, així com totes aquelles modificacions degudes a noves normatives, que en un futur poguessin exigir-se per Organismes Oficials. A més a més, s'amplia l'horari normal d'assistència per avís d'avaria amb aquesta cobertura:

4.4. HORARIS

Horari d'avaries:
• De Dilluns a Divendres de 9h a 20h.
• Dissabtes de 9h a 20h.
• Diumenges i Festius de 9h a 20h.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 9/87.

5.- Protecció contra incendis (PCI)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions contra incendis.

L'abast d'actuació inclou els elements de protecció contra incendis de l'edifici i de l'aparcament, si s'escau, tals com:

- Extintors CO2
- Extintors POLS ABC
- Boques d'incendi equipades (BIE)
- Sistemes de senyalització luminescent
- Centrals de detecció i alarma d'incendis
- Detectors d'incendis
- Polsadors d'alarma
- Columna seca

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.
Es realitzarà la inspecció quinquennal per una Entitat Col·laboradora de l'Administració (ECA).

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: trimestral, semestral, anual i quinquennal.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 10/87.

6.- Línies de vida

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada.

Periodicitat: anual.

Durant la revisió es duran a terme les pertinents comprovacions visuals de l'estat de les parts (cable, ancoratges estructurals, tensors i precintes, placa identificativa i l'absència de desgast, corrosió, estat de les soldadures, absència de corrent elèctrica i neteja. Tanmateix, el tècnic durà a terme un assaig de tracció axial dels ancoratges.

Una vegada duta a terme la revisió, es segellarà el corresponent comprovant i s'adjuntarà a l'informe d'aptitud de la línia de vida i punts d'ancoratge.

En el supòsit de no conformitat de la línia en el moment de la revisió periòdica, es procedirà a declarar temporalment la seva no APTA per al seu ús i s'haurà de procedir a inhabilitar la línia fins la correcció dels defectes trobats.

El pressupost de reparació s'haurà de fer arribar en el termini màxim de 5 dies hàbils des de la data de la revisió, essent preceptiva l'execució dels treballs en un terminin màxim d'una setmana des de la data d'acceptació del pressupost.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 11/87.

7.- Control bioclimàtic i monitoratge

Periodicitat: anual.

- Revisió de la configuració segons definit inicialment en projecte i possibles modificacions corresponents establertes amb posterioritat.
- Correcte funcionament de tot el sistema de control, incloent senyals que s'envien a elements tals com ventiladors, portes o finestres, tendals, etc.
- Correcte accionament de tots els motors controlats pel sistema. En cas que algun motor no funcioni, cal identificar-ho i incloure-ho en l'informe.
- Verificació del correcte funcionament de cada sensor.
- Revisió global del sistema.
- Còpia de seguretat del programa i de les dades.
- Actualitzacions de programari si s'escau.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 12/87.

8.- Aerotèrmia individual per ACS (AT-ACS)

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions tèrmiques en edificis.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: biennal.

- Inspecció visual general.
- Comprovar el funcionament de la vàlvula de seguretat.
- Revisar y netejar el sistema d'evacuació de l'aigua de condensació situat en la part posterior de la bomba de calor.
- Inspecció de l'ànode de protecció. Incloure l'estat en l'informe i, en cas necessari, presentar proposta de substitució com a actuació de manteniment correctiu.
- Revisió de connexions hidràuliques i fuites.
- Verificar les connexions elèctriques.
- Comprovar que els conductes d'entrada i sortida d'aire no estiguin obstruïts i que las reixetes estiguin netes.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 13/87.

9.- Jardineria i revisió del sistema de reg

El licitador ha de comptar tot el que sigui necessari per dur a terme el manteniment, com eines, adobs, etc. i la retirada de restes fora de la finca.

El servei també inclou la revisió del correcte funcionament del sistema de reg, si s'escau:
- Escomesa d'aigua
- Electrovàlvules
- Control horari

Periodicitat: mensual.

A continuació es descriu el calendari de manteniment, el licitador ha de comptar tot el que sigui necessari per portar-lo a terme, com eines , adobs, etc. I la retirada de restes fora de la finca.

.CALENDARI D'ACTUACIONS:

Tasca	GNR	FBR	MRÇ	ABR	MG	JNY	JUL	AGT	SET	OCT	NOV	DES
NETEJA												
Neteja	1			1	1	1	1	1	1			1
REG												
Revisió sistemes			*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*			
Revisió ocular	*1*	*1*								*1*	*1*	*1l*
Revisió electro hidràulica												
ARBUSTIVA												
retall												*1*
adobats			*1*						*1*			
entrecavat			*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*		
Males herbes	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*
ARBRAT												
Esporga	*1*											*1*
adobats			*1*						*1*			
entrecavat												
Males herbes												
GESPES												
Sega	*1*		*1*	*1*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*	*1*	*1*
Retall vores	*1*		*1*	*1*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*	*1*	*3*
escarificat				*1*						*1*		
airejat				*1*						*1*		
resembra				*1*						*1*		
Adobat				*1*						*1*		

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 14/87.

10.- Neteja zones comuns

10.1. SERVEI MANTENIMENT DE NETEJA

- **1 dia a la setmana**

- Eliminació d'adhesius i neteja de porter automàtic.
- Escombrat i fregat del terra del vestíbul planta baixa.
- Escombrat i fregat del terra del vestíbul de cada planta pis.
- Escombrat i fregat de la sortida d'emergència de l'aparcament que engloba el vestíbul de l'ascensor i les escales de sortida.
- Escombrat i fregat del vestíbul de la zona de trasters.
- Escombrat i fregat de la sala de residus on es troben les rentadores i assecadora.
- Neteja dels ascensors, portes interiors i exteriors, i cabina interior. Desinfecció de botoneres i poms.
- Neteja de la porta i vidres de la finca.
- Escombrat de la part rampa accés i porxo exterior per connectar amb la vorera.

- **Quinzenalment**

- Escombrat i fregat de la totalitat del terra dels replans, escales i descansets.
- Desempolsat de baranes i extintors.
- Desempolsat i desinfecció de bústies postals.
- Emplenament amb aigua les buneres de la sala de residus, de la canal de planta baixa, i de la planta cinquena abans de sortir a la coberta, per tal d'evitar que facin olor.

- **Semestralment**

Treballs a realitzar per part del netejador/a.

- Neteja dels punts de llum.
- Neteja humida portes RF i registres varis d'instal·lacions (revestiment de fusta de replans d'escala).

- **Anualment**

Treballs a realitzar per part de personal especialitzat.

- Desempolsat de parets i sostres.
- Neteja de l'aparcament.

Els materials de neteja i mitjans auxiliars necessaris per desenvolupar les tasques de neteja seran subministrats per l'empresa de neteja.

En relació a l'enjardinament i coberta, cal realitzar, segons la freqüència necessària, el següent:

- Retirada de les males herbes en zona de graves, cas que hi hagi.
- Neteja de l'espai i retirada de qualsevol objecte que hagi pogut caure.

10.2. SANEJAMENT

- Per a un correcte funcionament de la instal·lació de sanejament, s'ha de comprovar periòdicament l'estanquitat general de la xarxa amb les seves possibles fugues, l'existència d'olors i el manteniment de la resta d'elements.
- Es revisaran i desembussaran els sifons i vàlvules, cada cop que es produeixi una disminució apreciable del caudal d'evacuació, o hi hagi obstruccions.
- Cada 6 mesos es netejaran les buneres de locals humits i cobertes transitables, i els pots sifònics. Les buneres i calderetes de cobertes no transitables es netejaran, com a mínim, un cop a l'any.
- Es mantindrà l'aigua permanentment en les buneres, pots sifònics i sifons individuals per a evitar olors, així com es netejaran els de les terrasses i cobertes.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 15/87.

11.- Servei d'acompanyament i suport de l'edifici

11.1 Objecte del servei

L'objecte del servei és prestar un servei d'acompanyament i suport a les persones residents de l'edifici, mitjançant l'assignació d'una persona de referència que desenvolupi presencialment tasques de suport al funcionament ordinari de l'immoble, d'atenció a les persones residents i de foment de la bona convivència.
El servei té com a finalitat contribuir al correcte ús i manteniment de l'edifici i dels seus espais comuns, facilitar la comunicació amb les persones residents, detectar i comunicar incidències i afavorir una adequada convivència veïnal.

11.2 Presència i assignació de personal

L'empresa adjudicatària haurà d'assignar al servei una persona de referència estable.
La persona adscrita haurà de disposar de les capacitats i coneixements necessaris per desenvolupar les funcions d'atenció, informació, comunicació, detecció d'incidències i suport a la convivència pròpies del servei.
L'empresa haurà de garantir la continuïtat del servei i, en cas d'absència de la persona habitual, haurà de preveure els mecanismes necessaris per garantir-ne la substitució.
Sempre que sigui possible, es procurarà mantenir una persona de referència estable per afavorir el coneixement de l'edifici, de les seves dinàmiques i de les necessitats de les persones residents.

11.3 Funcions del servei

Les funcions de la persona adscrita al servei inclouran, entre d'altres, les següents:

a) Atenció i informació a les persones residents

Atendre les consultes ordinàries de les persones residents relacionades amb el funcionament de l'edifici.
Facilitar informació sobre les normes d'ús dels espais i elements comuns.
Orientar les persones residents sobre els canals adequats per comunicar incidències o efectuar sol·licituds.
Donar suport a les persones residents en la comprensió i aplicació de les normes de funcionament i convivència de l'edifici.

b) Tasques de revisió

Control i supervisió ordinària dels espais comuns de l'edifici.
Obertura i tancament dels espais comuns quan així estigui establert.
Supervisió visual de l'estat general dels accessos, vestíbuls, escales, passadissos, zones comunes i altres espais de l'immoble.
Control ordinari de l'ús adequat dels espais comuns.
Custòdia, si escau, de claus o altres elements que li siguin lliurats per a l'exercici de les seves funcions.
Recepció o gestió de comunicacions, avisos o notificacions relacionades amb el funcionament ordinari de l'edifici, quan així s'estableixi.
Col·laboració en la recepció i acompanyament de personal de manteniment, empreses de serveis o altres professionals que hagin d'accedir a l'edifici, dins de les funcions que li siguin encomanades.

c) Detecció i comunicació d'incidències

Detectar incidències o anomalies en els elements i espais comuns de l'edifici.
Comunicar-les als responsables corresponents pels canals establerts.
Fer el seguiment de les incidències comunicades quan sigui necessari.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 16/87.

Informar de situacions que puguin afectar el correcte funcionament, la seguretat o la convivència de l'edifici.
En situacions urgents, activar els protocols d'actuació establerts i, si escau, avisar els serveis corresponents.
La persona de consergeria no assumirà funcions tècniques de manteniment o reparació que requereixin personal qualificat, sinó que haurà de detectar-les, comunicar-les i fer-ne el seguiment dins de l'àmbit del servei.

d) Suport a la convivència

Afavorir el compliment de les normes d'ús i convivència de l'edifici.
Informar les persones residents sobre les normes aplicables als espais comuns.
Detectar situacions que puguin generar conflictes de convivència i comunicar-les als responsables corresponents.
Facilitar, dins de les seves funcions, la comunicació entre les persones residents i els agents responsables de la gestió de l'edifici.
Promoure un ús responsable i respectuós dels espais i equipaments comuns.
La persona adscrita al servei no exercirà funcions de mediació professional, seguretat privada, inspecció administrativa o potestat sancionadora.

e) Acompanyament social i comunitari

Quan les característiques de l'edifici ho requereixin, el servei podrà incloure actuacions bàsiques d'acompanyament i suport a les persones residents, especialment pel que fa a:

- Facilitar l'accés a la informació relativa al funcionament de l'edifici.
- Detectar necessitats o situacions que requereixin la intervenció d'altres serveis.
- Afavorir la participació i la implicació de les persones residents en el manteniment d'un entorn adequat de convivència.
- Aquestes actuacions tindran caràcter d'acompanyament i suport, sense substituir en cap cas les funcions pròpies dels serveis socials, sanitaris, de seguretat o d'altres serveis públics especialitzats.

11.4 Relació amb les persones residents

La prestació del servei haurà de basar-se en criteris de proximitat, respecte, igualtat de tracte, confidencialitat, accessibilitat i orientació al servei.
La persona adscrita haurà de mantenir una actitud adequada d'atenció i tracte amb les persones residents, evitant qualsevol actuació que pugui suposar una ingerència en la seva esfera personal o familiar.

11.5 Temps de dedicació i pressupost de licitació

En funció de les necessitats, Impsol, determinarà la dedicació concreta, l'estimació d'aquest servei es farà per hores, i s'ha previst la següent dedicació.

Al preu hora, està inclòs el desplaçament i la mà d'obra.

Dies /setmana	Hores/dia	Hores /setmana	Preu / hora	Import setmana	Import Any
1	3	3	42,00 €	504,00 €	6.048,00 €

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 17/87.

12.- Contracte d'assegurança

12.1 Objecte del servei

L'objecte del servei és la contractació de l'assegurança multirisc en relació a l'edifici, el seu mobiliari i altres bens que mitjançant un únic contracte oferirà les garanties bàsiques a la comunitat de l'immoble propietat de l'IMPSOL situat al carrer del Turó del Mulei de Molins de Rei, segons es defineix en aquest Annex, i d'acord amb els plecs.

12.2 Béns assegurats

Immoble MDR_ R10 (característiques identificades a l'annex 1)
Contingut de la Comunitat: 10.000,-€

12.3 Riscos coberts

L'assegurança garantirà les pèrdues i/o danys materials causats als béns assegurats, així com les conseqüències derivades dels mateixos. Com a mínim s'han d'oferir les següents garanties bàsiques:
Garanties Bàsiques:
a) Incendi, raig i explosió
b) Danys d'origen elèctric
c) Riscos extensius:
- Fenòmens atmosfèrics (pluja, vent, pedregada i/o neu)
- Fum
- Desbordament i/o inundació, sempre que no siguin conseqüència de fets o fenòmens emparats pel Consorci de Compensació d'Assegurances
- Actes vandàlics o malintencionats

d) Danys per aigua (inclosa per omissió de tancament d'aixetes, filtracions i desembussos, tant d'origen comunitari com privatiu).
e) Robatori, furt i/o espoliació i els desperfectes ocasionats
f) Danys estètics
g) Trencament de vidres i miralls (com a mínim fins 1800 eur)
h) Pèrdua de lloguers, inhabitabilitat i desallotjament forçós (com a mínim fins 1 any)
i) Responsabilitat civil com a Propietari dels immobles (per la propietat, inclosa per danys per aigua) amb una suma mínima assegurada de 600.000 Eur.
j) Servei d'assistència: La companyia posarà a disposició de l'IMPSOL la seva xarxa d'Assistència amb la finalitat de donar un servei afegit a l'atenció de sinistres.

12.4 Riscos exclosos

No s'especifiquen exclusions. En cas que es presentin exclusions aquestes s'hauran d'especificar amb el màxim detall i concreció i delimitant amb precisió el seu abast.
No s'admetran aquelles exclusions no comuns en el mercat assegurador que de forma evident limitin el contingut i objecte de l'assegurança.

12.5 Franquícies

No s'admetran franquícies generals percentuals ni superiors a 300 €. No s'admeten carències.
Com a franquícia singular, només s'admetrà la de vidres, sempre que no sigui percentual ni d'import superior a 100 euros.

12.6 Clàusules especials

Clàusula de valor a nou:
S'amplia la garantia de la pòlissa a la diferència existent entre el valor real dels béns assegurats en el moment del sinistre i el seu valor en estat de nou. Així, en cas de sinistre, els béns s'indemnitzaran segons el seu valor de nou, prescindint de la depreciació per antiguitat o ús. Si el bé és un immoble, s'indemnitzarà el cost de la seva reconstrucció, per a la resta de béns, s'indemnitzarà el cost de reparació o reposició en estat de nou.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 18/87.

12.7 Delimitació temporal de la pòlissa

Es cobreixen els danys ocorreguts durant la vigència de la pòlissa, així com les reclamacions presentades per tercers tant durant la vigència d'aquesta pòlissa, així com les reclamacions presentades 12 mesos després de l'anul·lació de la mateixa, sempre que el sinistre hagi ocorregut durant la vigència de la pòlissa.
La pòlissa haurà d'especificar respecte a cadascun dels riscos que cal garantir conforme aquest Annex, el contingut i cobertures, exclusions i en el seu cas límits i sublímits de les indemnitzacions per cadascun dels riscs a cobrir. A més, establirà un quadre resum i comparatiu de les garanties i cobertures que es demanen en aquest Annex.

12.8 Gestió de la pòlissa

La tramitació i gestió interna dels sinistres es realitzarà de conformitat amb les següents condicions:
La Companyia Asseguradora informarà de la referència assignada al sinistre en un termini de 48 hores des de la seva notificació. En casos urgents l'apertura del sinistre serà immediata així com la intervenció pericial.
En els casos que sigui precís, o requerit per l' Assegurat, encàrrec pericial per determinar la causa del sinistre i la valoració dels danys, l'informe pericial junt amb la proposta de la Companyia serà enviat a l'adjudicatari en el termini d'un mes, des de que es disposa de tota la documentació/informació.
Una vegada enviada tota la documentació precisa per liquidar el sinistre, la Companyia pagarà el sinistre en un termini de 72 hores informant a l'adjudicatari i enviant els comprovants de pagament.
En casos de disconformitat on es sol·liciti revisió, ampliació i/o aclariment pericial, el nou informe serà remés a l'adjudicatari en el termini de 15 dies des de la seva petició.
En sinistres no coberts per la Companyia, quan aquesta disposi de tota la documentació/informació, haurà d'emetre un informe argumentant els motius de la no cobertura. La resposta haurà de ser remesa a l'adjudicatari en un termini d'una setmana.
S'enviarà un resum trimestral de l'estat de la tramitació del sinistres oberts i tancats durant el període indicant la càrrega sinistral: imports d'indemnització, despeses, reserves.

12.9 Capital assegurat

El capital a assegurar es calcularà en base a les dades que es faciliten a l'Annex 1 del Plec Tècnic.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 19/87.

DESCRIPCIÓ DEL MANTENIMENT DELS HABITATGES DE LLOGUER PER A LA LICITACIÓ DEL GESTOR DE FINQUES

R13

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 20/87.

ÍNDEX

1.- Baixa tensió zones comuns (BT)
2.- Parallamps
3.- Instal·lació fotovoltaica (FV)
4.- Ascensors (AE)
5.- Protecció contra incendis (PCI)
6.- Aerotèrmia individual per ACS (AT-ACS)
7.- Neteja zones comuns
8.- Servei d'acompanyament i suport de l'edifici
9.- Contracte d'assegurança

Fitxa 1.- 46 FP GF OPERACIONS MANTENIMENT

Fitxa 2.- 240308_Llibre_edifici_Operacions-FORM_3

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 21/87.

1.- Baixa tensió zones comuns (BT)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació és tota instal·lació elèctrica de les zones comuns, incloent també aparcament i cobertes. Queda fora de l'abast la instal·lació elèctrica interior dels habitatges.
També s'inclou la il·luminació de totes les zones comuns de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

1.1. INSTAL·LACIONS DE BAIXA TENSIÓ DE L'EDIFICI

Periodicitat: anual.

- Proteccions contra contactes directes
- Proteccions contra sobreintensitats.
- Proteccions contra contacte indirectes.
- Seccionament dels interruptors automàtics.
- Actuació de interruptors diferencials per corrent de fuga.
- Identificació dels circuits.
- Estat de les canalitzacions.
- Tipus de conductors i canalització.
- Estat de les connexions.
- Estat dels conductors.
- Identificació dels conductors.
- Conductors de protecció.
- Seccions de conductors.
- Escalfaments.
- Fixació i estat de receptors.
- Característiques aparamenta i receptors.
- Grau de protecció aparamenta i receptors.
- Enllumenat d'emergència i senyalització.
- Connexions equipotencials.
- Ventilació.
- Instal·lacions en volums determinats.
- Circuits mínims.
- Mesura de tensions.
- Mesura de la resistència de terra.
- Continuïtat de la posada a terra.
- Mesura de consums.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 22/87.

- Cargolar les connexions elèctriques que s'hagin afluixat
- Netejar interior de quadres en cas necessari.

1.2. IL·LUMINACIÓ

Periodicitat: anual.

- Revisar les lluminàries de tot l'edifici incloent zones comuns, aparcament, coberta i zona enjardinada, si s'escau.
- Revisar el bon estat i funcionament dels detectors de presència i/o crepusculars, si s'escau.
- Revisar la programació horària, si s'escau.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 23/87.

2.- Parallamps

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació inclou la instal·lació de parallamps de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: anual.

Manteniment anual dels següents apartats relacionats amb la instal·lació de parallamps:
- Comprovació i lectura del comptador del parallamps.
- Mesurar les resistències dels conductors de terra i comprovar que són inferiors al que estableix la normativa.
- Verificació de la continuïtat elèctrica dels conductors.
- Mesurar la continuïtat elèctrica dels conductors no visibles.
- Verificació visual de la fixació dels diferents components i de les proteccions mecàniques.
- Verificació visual de qualsevol extensió o modificació de l'estructura protegida, necessiti o no la instal·lació de dispositius complementaris de protecció.
- Verificació visual de que cap part de la instal·lació estigui afectada per la corrosió.
- Verificació visual de que les distancies de seguretat són respectades i les mateixes equipotències són suficients i estan en bon estat.
- Revisar el protector contra sobretensions, que resguarda la instal·lació elèctrica de l'edifici.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 24/87.

3.- Instal·lació fotovoltaica (FV)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació inclou la instal·lació de fotovoltaica situada a la coberta de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: trimestral

- Inspecció visual i neteja
- Revisar l'estat de cadascun dels *strings*, mantenir-los correctament identificats
- Verificar rendiment i factor de potència
- Comprovació de l'estat de l'inversor: funcionament, llums de senyalitzacions, alarmes, etc.
- Comprovació de l'estat dels mòduls; comprovar la situació respecte al projecte original i verificar l'estat de les connexions.
- Comprovació de l'estat mecànic de cables i terminals (incloent cables de presa de terra i collar borns)
- Comprovació de proteccions elèctriques
- Comprovar funcionament de la instal·lació
- Comprovar la posada a terra
- Comprovar i collar els contactes elèctrics
- Verificar absència de escalfaments anormals
- Verificar rendiment i factor de potència
- Comprovació de posada a terra descobrint els conductors d'enllaç.
- Enviament de dades a la plataforma web de monitoratge.
- Revisar que el monitoratge es visualitza i es conserva l'històric. **En l'informe trimestral caldrà incloure el registre de la generació acumulada mensual comparat amb anys anteriors.**

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 25/87.

4.- Ascensors (AE)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa conservadora d'aparells elevadors habilitada.

L'abast d'actuació inclou els aparells elevadors de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

El licitador ha de fer una proposta que variarà segons l'any en curs del contracte:
Any 1: va a càrrec directament de l'IMPSOL
Any 2: revisions periòdiques normatives, ja que l'aparell està en garantia.
Anys 3, 4 i 5: un manteniment **TOT INCLÒS / o GLOBAL** segons denominació de l'ascensorista (material i mà d'obra), a part de les 12 revisions anuals, i el material de reposició inclòs, desplaçament, etc. També ha de comptar el cost de la targeta telefònica pel GSRM de connexió amb centraleta per incidències.

4.1. NORMATIVA

Disposa de productes i serveis que compleixen la legislació vigent en el sector i d'un sistema de control de qualitat basat en la norma ISO 9001:2015 i ISO 14001:2015 i en la Directiva Europea 95/16/CE d'ascensors, annex XIV, mòdul D.

4.2 COMPROMISOS

Realitzar el manteniment preventiu de les parts mecàniques, hidràuliques i electró electròniques que componen l'aparell segons un programa de revisió exhaustiu i conservar l'aparell d'acord amb el reglament vigent, en els termes definits en les característiques de servei acordades i que s'acompanyen en aquest contracte.

Atendre els avisos per avaries que faci el client, segons característiques de servei acordades.

Mantenir al dia el registre de manteniment de l'aparell, des de l'última inspecció, a disposició de la propietat de l'òrgan competent de l'Administració pública.

Posar per escrit en coneixement de la propietat els elements de l'aparell que calgui substituir, en apreciar que no es troben les condicions adients per oferir les garanties degudes de bon funcionament, o si l'aparell no compleix les condicions vigents que siguin exigibles.

Interrompre el servei de l'aparell quan s'apreciï risc greu i imminent d'accident, fins que no es realitzi la reparació. En cas d'accident, amb danys a persones o coses, l'empresa contractada haurà de posar en coneixement a l'òrgan territorial competent de la Comunitat Autònoma i

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 26/87.

mantenir interromput el servei de l'aparell fins que no se'n faci l'oportuna reparació i inspecció i aquest òrgan ho autoritzi.

Comunicar a la propietat la data en la qual li correspon realitzar la inspecció periòdica segons el que estableixin les instruccions tècniques complementàries del Reglament d'aparells elevadors amb una antelació mínima de dos mesos. L'empresa contractada estarà present en les inspeccions periòdiques i prestarà assistència als organismes de control per tal que se'n faci un compliment exacte i com a garantia de la seguretat en les maniobres que calguin realitzar.

L'empresa contractada disposarà d'un servei d'assistència per a inspeccions amb personal qualificat i degudament format.

L'empresa contractada instruirà en el maneig de l'aparell la persona encarregada de l'aparell.

Garantirà, en el termini màxim de 8 hores, l'enviament de personal competent quan ho sol·liciti la propietat o el personal encarregat del servei ordinari de l'aparell, per corregir avaries que ocasionin l'aturada de l'aparell, sense atrapament de persones en cabina i de manera immediata quan siguin requerits per motiu d'aturada de l'aparell amb persones atrapades en cabina o accidents o urgència similar.

L'empresa contractada, posarà a disposició dels seus clients el servei Non Stop 24 hores, per qual s'obliga a atendre les trucades d'emergència, les 24 hores del dia, els 365 dies de l'any.

Donarà compte a l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma on s'ubiqui l'aparell, en el termini màxim de 30 dies, de l'alta d'aquest contracte i també de la baixa eventual, i posarà a disposició d'aquest òrgan l'historial de manteniment de l'aparell.

4.3. OBJECTE DEL CONTRACTE

Global + 24h

Manteniment Mensual (Realització de 12 visites l'any seguint un programa de manteniment preventiu específic d'acord amb la reglamentació vigent).

Inclòs el desplaçament.

Durant la vida útil i quan sigui necessari per mantenir les instal·lacions en bones condicions de funcionament i seguretat, l'empresa contractada efectuarà, al seu càrrec, la reparació o substitució de les següents peces subjectes a desgast:

• Elements de quadre de maniobra:
  - Bobines, plaques de circuit imprès, elements de regulació de velocitat, per variació de freqüència o tensió i encoders.
  - Relés, relés temporitzadors, condensadors, contactors, tèrmic, transformadors, interruptors de quadre de maniobra, varistors, fusibles i porta fusibles, rectificadors, resistències, díodes i piles.
• Elements de sistema tractor, sala de màquines i politges:
  - Politges de tracció i desviament, eix sense fi, retenidors, coixinets i rodaments, motor i elements de motor, debanats, casquets i coixinets.
  - Bobina de fre, sabates de fre, rodes de goma i elements de fre.
• En instal·lacions oleodinàmiques:
  - Pistó, electrovàlvules, mànega de distribució i circuit oleodinàmic.
  - Manòmetre, pressòstat, bobina d'electrovàlvula, i en el grup de vàlvules retenidor, molla i juntes tòriques.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 27/87.

• Elements de portes i cabina:
  - Tancaments automàtics de portes, amortidors, forrellats i retràctil.
  - Elements del sistema de comunicació bidireccional propis del ascensor, amb excepció de la línia telefònica.
  - Transformadors, llum de fotocèl·lula, elements d'alarma, timbre o sirena, contactes de seguretat de tancament de portes, bolons de frontisses, mico interruptors, topalls de goma, rodes i politges, lliscadores de portes, polsadors i lluminosos.

• Elements de xassís de cabina i contrapès, buit, fossa i d'altres:
  - Instal·lació elèctrica de la cambra de màquines, de cabina i cables múltiples, elements de senyalització, polsadors i pilots.
  - Elements de control de maniobra en buit i cabina, contactor d'aturada, aturades magnètiques i final de carrera i pantalles.
  - Limitador de velocitat, politja tensora, casquets, contacte elèctric de limitador, eixos i rodaments.
  - Sistema de seguretat per moviment incontrolat de cabina i contacte de blocatge.
  - Elements de xassís de cabina i contrapès, lliscadores, rodadores i dispositiu de sobrecàrrega, cables de tracció, lligacables, cadenes i cables de compensació i cable limitador de velocitat.
  - Lliscadores i portalliscadores de cabina i contrapès, greixos i olis de lubricació.

Correran a càrrec de la Propietat les reparacions o substitució dels materials o peces deteriorades pel mal ús o per causes alienes a la utilització racional de les instal·lacions, així com els desperfectes ocasionats per actes vandàlics, incendis o sinistres que afectin l'edifici.

Igualment correran a càrrec de la Propietat qualsevol canvi en les característiques o aportació d'elements no inclosos originàriament en el projecte de l'ascensor, els deterioraments en l'estètica de la instal·lació, els desperfectes en la decoració de cabina, miralls, defectes de pintura, desperfectes en batents i marcs de portes, així com totes aquelles modificacions degudes a noves normatives, que en un futur poguessin exigir-se per Organismes Oficials. A més a més, s'amplia l'horari normal d'assistència per avís d'avaria amb aquesta cobertura:

4.4. HORARIS

Horari d'avaries:
• De Dilluns a Divendres de 9h a 20h.
• Dissabtes de 9h a 20h.
• Diumenges i Festius de 9h a 20h.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 28/87.

5.- Protecció contra incendis (PCI)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions contra incendis.

L'abast d'actuació inclou els elements de protecció contra incendis de l'edifici i de l'aparcament, si s'escau, tals com:

- Extintors CO2
- Extintors POLS ABC
- Boques d'incendi equipades (BIE)
- Sistemes de senyalització luminescent
- Centrals de detecció i alarma d'incendis
- Detectors d'incendis
- Polsadors d'alarma
- Columna seca

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.
Es realitzarà la inspecció quinquennal per una Entitat Col·laboradora de l'Administració (ECA).

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: trimestral, semestral, anual i quinquennal.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 29/87.

6.- Aerotèrmia individual per ACS (AT-ACS)

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions tèrmiques en edificis.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: biennal.

- Inspecció visual general.
- Comprovar el funcionament de la vàlvula de seguretat.
- Revisar y netejar el sistema d'evacuació de l'aigua de condensació situat en la part posterior de la bomba de calor.
- Inspecció de l'ànode de protecció. Incloure l'estat en l'informe i, en cas necessari, presentar proposta de substitució com a actuació de manteniment correctiu.
- Revisió de connexions hidràuliques i fuites.
- Verificar les connexions elèctriques.
- Comprovar que els conductes d'entrada i sortida d'aire no estiguin obstruïts i que las reixetes estiguin netes.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 30/87.

7.- Neteja zones comuns

7.1. SERVEI MANTENIMENT DE NETEJA DE L'ESCALA

- **1 dia a la setmana**

- Eliminació d'adhesius i neteja de porter automàtic.
- Escombrat i fregat del terra del vestíbul planta baixa.
- Escombrat i fregat del terra del vestíbul de cada planta pis.
- Escombrat i fregat de la sortida d'emergència de l'aparcament que engloba el vestíbul de l'ascensor i les escales de sortida.
- Escombrat i fregat del vestíbul de la zona de trasters.
- Escombrat i fregat de la sala de residus on es troben les rentadores i assecadora.
- Neteja dels ascensors, portes interiors i exteriors, i cabina interior. Desinfecció de botoneres i poms.
- Neteja de la porta i vidres de la finca.
- Escombrat de la part rampa accés i porxo exterior per connectar amb la vorera.

- **Quinzenalment**

- Escombrat i fregat de la totalitat del terra dels replans, escales i descansets.
- Desempolsat de baranes i extintors.
- Desempolsat i desinfecció de bústies postals.
- Emplenament amb aigua les buneres de la sala de residus, de la canal de planta baixa, i de la planta cinquena abans de sortir a la coberta, per tal d'evitar que facin olor.

- **Semestralment**

Treballs a realitzar per part del netejador/a.

- Neteja dels punts de llum.
- Neteja humida portes RF i registres varis d'instal·lacions (revestiment de fusta de replans d'escala).

- **Anualment**

Treballs a realitzar per part de personal especialitzat.

- Desempolsat de parets i sostres.
- Neteja de l'aparcament.

Els materials de neteja i mitjans auxiliars necessaris per desenvolupar les tasques de neteja seran subministrats per l'empresa de neteja.

En relació a l'enjardinament i coberta, cal realitzar, segons la freqüència necessària, el següent:

- Retirada de les males herbes en zona de graves, cas que hi hagi.
- Neteja de l'espai i retirada de qualsevol objecte que hagi pogut caure.

7.2. SANEJAMENT

- Per a un correcte funcionament de la instal·lació de sanejament, s'ha de comprovar periòdicament l'estanquitat general de la xarxa amb les seves possibles fugues, l'existència d'olors i el manteniment de la resta d'elements.
- Es revisaran i desembussaran els sifons i vàlvules, cada cop que es produeixi una disminució apreciable del caudal d'evacuació, o hi hagi obstruccions.
- Cada 6 mesos es netejaran les buneres de locals humits i cobertes transitables, i els pots sifònics. Les buneres i calderetes de cobertes no transitables es netejaran, com a mínim, un cop a l'any.
- Es mantindrà l'aigua permanentment en les buneres, pots sifònics i sifons individuals per a evitar olors, així com es netejaran els de les terrasses i cobertes.

8.- Servei d'acompanyament i suport de l'edifici

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 31/87.

8.1 Objecte del servei

L'objecte del servei és prestar un servei d'acompanyament i suport a les persones residents de l'edifici, mitjançant l'assignació d'una persona de referència que desenvolupi presencialment tasques de suport al funcionament ordinari de l'immoble, d'atenció a les persones residents i de foment de la bona convivència.
El servei té com a finalitat contribuir al correcte ús i manteniment de l'edifici i dels seus espais comuns, facilitar la comunicació amb les persones residents, detectar i comunicar incidències i afavorir una adequada convivència veïnal.

8.2 Presència i assignació de personal

L'empresa adjudicatària haurà d'assignar al servei una persona de referència estable.
La persona adscrita haurà de disposar de les capacitats i coneixements necessaris per desenvolupar les funcions d'atenció, informació, comunicació, detecció d'incidències i suport a la convivència pròpies del servei.
L'empresa haurà de garantir la continuïtat del servei i, en cas d'absència de la persona habitual, haurà de preveure els mecanismes necessaris per garantir-ne la substitució.
Sempre que sigui possible, es procurarà mantenir una persona de referència estable per afavorir el coneixement de l'edifici, de les seves dinàmiques i de les necessitats de les persones residents.

8.3 Funcions del servei

Les funcions de la persona adscrita al servei inclouran, entre d'altres, les següents:

a) Atenció i informació a les persones residents

Atendre les consultes ordinàries de les persones residents relacionades amb el funcionament de l'edifici.
Facilitar informació sobre les normes d'ús dels espais i elements comuns.
Orientar les persones residents sobre els canals adequats per comunicar incidències o efectuar sol·licituds.
Donar suport a les persones residents en la comprensió i aplicació de les normes de funcionament i convivència de l'edifici.

b) Tasques de revisió

Control i supervisió ordinària dels espais comuns de l'edifici.
Obertura i tancament dels espais comuns quan així estigui establert.
Supervisió visual de l'estat general dels accessos, vestíbuls, escales, passadissos, zones comunes i altres espais de l'immoble.
Control ordinari de l'ús adequat dels espais comuns.
Custòdia, si escau, de claus o altres elements que li siguin lliurats per a l'exercici de les seves funcions.
Recepció o gestió de comunicacions, avisos o notificacions relacionades amb el funcionament ordinari de l'edifici, quan així s'estableixi.
Col·laboració en la recepció i acompanyament de personal de manteniment, empreses de serveis o altres professionals que hagin d'accedir a l'edifici, dins de les funcions que li siguin encomanades.

c) Detecció i comunicació d'incidències

Detectar incidències o anomalies en els elements i espais comuns de l'edifici.
Comunicar-les als responsables corresponents pels canals establerts.
Fer el seguiment de les incidències comunicades quan sigui necessari.
Informar de situacions que puguin afectar el correcte funcionament, la seguretat o la convivència de l'edifici.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 32/87.

En situacions urgents, activar els protocols d'actuació establerts i, si escau, avisar els serveis corresponents.
La persona de consergeria no assumirà funcions tècniques de manteniment o reparació que requereixin personal qualificat, sinó que haurà de detectar-les, comunicar-les i fer-ne el seguiment dins de l'àmbit del servei.

d) Suport a la convivència

Afavorir el compliment de les normes d'ús i convivència de l'edifici.
Informar les persones residents sobre les normes aplicables als espais comuns.
Detectar situacions que puguin generar conflictes de convivència i comunicar-les als responsables corresponents.
Facilitar, dins de les seves funcions, la comunicació entre les persones residents i els agents responsables de la gestió de l'edifici.
Promoure un ús responsable i respectuós dels espais i equipaments comuns.
La persona adscrita al servei no exercirà funcions de mediació professional, seguretat privada, inspecció administrativa o potestat sancionadora.

e) Acompanyament social i comunitari

Quan les característiques de l'edifici ho requereixin, el servei podrà incloure actuacions bàsiques d'acompanyament i suport a les persones residents, especialment pel que fa a:

- Facilitar l'accés a la informació relativa al funcionament de l'edifici.
- Detectar necessitats o situacions que requereixin la intervenció d'altres serveis.
- Afavorir la participació i la implicació de les persones residents en el manteniment d'un entorn adequat de convivència.
- Aquestes actuacions tindran caràcter d'acompanyament i suport, sense substituir en cap cas les funcions pròpies dels serveis socials, sanitaris, de seguretat o d'altres serveis públics especialitzats.

8.4 Relació amb les persones residents

La prestació del servei haurà de basar-se en criteris de proximitat, respecte, igualtat de tracte, confidencialitat, accessibilitat i orientació al servei.
La persona adscrita haurà de mantenir una actitud adequada d'atenció i tracte amb les persones residents, evitant qualsevol actuació que pugui suposar una ingerència en la seva esfera personal o familiar.

8.5 Temps de dedicació i pressupost de licitació

En funció de les necessitats, Impsol, determinarà la dedicació concreta, l'estimació d'aquest servei es farà per hores, i s'ha previst la següent dedicació.

Al preu hora, està inclòs el desplaçament i la mà d'obra.

Dies /setmana	Hores/dia	Hores /setmana	Preu / hora	Import setmana	Import Any
1	3	3	42,00 €	504,00 €	6.048,00 €

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 33/87.

9.- Contracte d'assegurança

9.1 Objecte del servei

L'objecte del servei és la contractació de l'assegurança multirisc en relació a l'edifici, el seu mobiliari i altres bens que mitjançant un únic contracte oferirà les garanties bàsiques a la comunitat de l'immoble propietat de l'IMPSOL situat a l'avinguda Mancomunitat de Molins de Rei, segons es defineix en aquest Annex, i d'acord amb els plecs.

9.2 Béns assegurats

Immoble MDR_ R13 (característiques identificades a l'annex 1)
Contingut de la Comunitat: 10.000,-€

9.3 Riscos coberts

L'assegurança garantirà les pèrdues i/o danys materials causats als béns assegurats, així com les conseqüències derivades dels mateixos. Com a mínim s'han d'oferir les següents garanties bàsiques:
Garanties Bàsiques:
a) Incendi, raig i explosió
b) Danys d'origen elèctric
c) Riscos extensius:
- Fenòmens atmosfèrics (pluja, vent, pedregada i/o neu)
- Fum
- Desbordament i/o inundació, sempre que no siguin conseqüència de fets o fenòmens emparats pel Consorci de Compensació d'Assegurances
- Actes vandàlics o malintencionats

d) Danys per aigua (inclosa per omissió de tancament d'aixetes, filtracions i desembussos, tant d'origen comunitari com privatiu).
e) Robatori, furt i/o espoliació i els desperfectes ocasionats
f) Danys estètics
g) Trencament de vidres i miralls (com a mínim fins 1800 eur)
h) Pèrdua de lloguers, inhabitabilitat i desallotjament forçós (com a mínim fins 1 any)
i) Responsabilitat civil com a Propietari dels immobles (per la propietat, inclosa per danys per aigua) amb una suma mínima assegurada de 600.000 Eur.
j) Servei d'assistència: La companyia posarà a disposició de l'IMPSOL la seva xarxa d'Assistència amb la finalitat de donar un servei afegit a l'atenció de sinistres.

9.4 Riscos exclosos

No s'especifiquen exclusions. En cas que es presentin exclusions aquestes s'hauran d'especificar amb el màxim detall i concreció i delimitant amb precisió el seu abast.
No s'admetran aquelles exclusions no comuns en el mercat assegurador que de forma evident limitin el contingut i objecte de l'assegurança.

9.5 Franquícies

No s'admetran franquícies generals percentuals ni superiors a 300 €. No s'admeten carències.
Com a franquícia singular, només s'admetrà la de vidres, sempre que no sigui percentual ni d'import superior a 100 euros.

9.6 Clàusules especials

Clàusula de valor a nou:
S'amplia la garantia de la pòlissa a la diferència existent entre el valor real dels béns assegurats en el moment del sinistre i el seu valor en estat de nou. Així, en cas de sinistre, els béns s'indemnitzaran segons el seu valor de nou, prescindint de la depreciació per antiguitat o ús. Si el bé és un immoble, s'indemnitzarà el cost de la seva reconstrucció, per a la resta de béns, s'indemnitzarà el cost de reparació o reposició en estat de nou.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 34/87.

9.7 Delimitació temporal de la pòlissa

Es cobreixen els danys ocorreguts durant la vigència de la pòlissa, així com les reclamacions presentades per tercers tant durant la vigència d'aquesta pòlissa, així com les reclamacions presentades 12 mesos després de l'anul·lació de la mateixa, sempre que el sinistre hagi ocorregut durant la vigència de la pòlissa.
La pòlissa haurà d'especificar respecte a cadascun dels riscos que cal garantir conforme aquest Annex, el contingut i cobertures, exclusions i en el seu cas límits i sublímits de les indemnitzacions per cadascun dels riscs a cobrir. A més, establirà un quadre resum i comparatiu de les garanties i cobertures que es demanen en aquest Annex.

9.8 Gestió de la pòlissa

La tramitació i gestió interna dels sinistres es realitzarà de conformitat amb les següents condicions:
La Companyia Asseguradora informarà de la referència assignada al sinistre en un termini de 48 hores des de la seva notificació. En casos urgents l'apertura del sinistre serà immediata així com la intervenció pericial.
En els casos que sigui precís, o requerit per l' Assegurat, encàrrec pericial per determinar la causa del sinistre i la valoració dels danys, l'informe pericial junt amb la proposta de la Companyia serà enviat a l'adjudicatari en el termini d'un mes, des de que es disposa de tota la documentació/informació.
Una vegada enviada tota la documentació precisa per liquidar el sinistre, la Companyia pagarà el sinistre en un termini de 72 hores informant a l'adjudicatari i enviant els comprovants de pagament.
En casos de disconformitat on es sol·liciti revisió, ampliació i/o aclariment pericial, el nou informe serà remés a l'adjudicatari en el termini de 15 dies des de la seva petició.
En sinistres no coberts per la Companyia, quan aquesta disposi de tota la documentació/informació, haurà d'emetre un informe argumentant els motius de la no cobertura. La resposta haurà de ser remesa a l'adjudicatari en un termini d'una setmana.
S'enviarà un resum trimestral de l'estat de la tramitació del sinistres oberts i tancats durant el període indicant la càrrega sinistral: imports d'indemnització, despeses, reserves.

9.9 Capital assegurat

El capital a assegurar es calcularà en base a les dades que es faciliten a l'Annex 1 del Plec Tècnic

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 35/87.

DESCRIPCIÓ DEL MANTENIMENT DELS HABITATGES DE LLOGUER PER A LA LICITACIÓ DEL GESTOR DE FINQUES

HD2

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 36/87.

ÍNDEX

1.- Baixa tensió zones comuns (BT)
2.- Parallamps
3.- Instal·lació fotovoltaica (FV)
4.- Ascensors (AE)
5.- Protecció contra incendis (PCI)
6.- Sobrepressió escales evacuació aparcament
7.- Accessos aparcament
8.- Línies de vida
9.- Grup pressió aigua
10.- Control bioclimàtic i monitoratge
11.- Aerotèrmia individual per ACS (AT-ACS)
12.- Jardineria i revisió sistema de reg
13.- Neteja zones comuns
14.- Bugaderia comunitària
15.- Servei d'acompanyament
16.- Contracte d'assegurança

Fitxa 1.- 46 FP GF OPERACIONS MANTENIMENT
Fitxa 2.- 240308_Llibre_edifici_Operacions-FORM_3

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 37/87.

1.- Baixa tensió zones comuns (BT)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació és tota instal·lació elèctrica de les zones comuns, incloent també aparcament i cobertes. Queda fora de l'abast la instal·lació elèctrica interior dels habitatges.
També s'inclou la il·luminació de totes les zones comuns de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

1.1. INSTAL·LACIONS DE BAIXA TENSIÓ DE L'EDIFICI

Periodicitat: anual.

- Proteccions contra contactes directes
- Proteccions contra sobreintensitats.
- Proteccions contra contacte indirectes.
- Seccionament dels interruptors automàtics.
- Actuació de interruptors diferencials per corrent de fuga.
- Identificació dels circuits.
- Estat de les canalitzacions.
- Tipus de conductors i canalització.
- Estat de les connexions.
- Estat dels conductors.
- Identificació dels conductors.
- Conductors de protecció.
- Seccions de conductors.
- Escalfaments.
- Fixació i estat de receptors.
- Característiques aparamenta i receptors.
- Grau de protecció aparamenta i receptors.
- Enllumenat d'emergència i senyalització.
- Connexions equipotencials.
- Ventilació.
- Instal·lacions en volums determinats.
- Circuits mínims.
- Mesura de tensions.
- Mesura de la resistència de terra.
- Continuïtat de la posada a terra.
- Mesura de consums.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 38/87.

- Cargolar les connexions elèctriques que s'hagin afluixat
- Netejar interior de quadres en cas necessari.

1.2. INSTAL·LACIÓ DE BOMBEIG D'AIGÜES PLUVIALS

Periodicitat: trimestral.

Instal·lació de bombeig:
- Comprovació del funcionament de boies i nivells.
- Comprovació del funcionament del pilot i alarma acústica.
- Comprovació de l'estat i nivells de sediments.
- Comprovació del sistema de bombeig: funcionament de les bombes elevadores, inspecció de possibles fuites i inspecció de les vàlvules de retenció i estat de les claus.
- Comprovació del sistema elèctric: inspecció de electrovàlvules, regulació dels tèrmics, sonda de tall i automàtics de protecció.
- Verificació i control de la pressió.

També s'inclouen en l'abast del servei les intervencions en les instal·lacions de sanejament i evacuació de pluvials per a desembossament de canonades, neteja d'arquetes, etc. amb els mitjans necessaris per a resoldre d'immediat l'obstrucció de desguassos, canonades, baixants i qualsevol element que impedeixi el correcte funcionament de les esmentades instal·lacions.

1.3. IL·LUMINACIÓ

Periodicitat: anual.

- Revisar les lluminàries de tot l'edifici incloent zones comuns, aparcament, coberta i zona enjardinada.

1.4. FILTRES CLIMATITZACIÓ SALES

Periodicitat: anual.

- Revisió i neteja dels filtres dels equips de climatització dels espais comunitaris.
- En cas que sigui convenient fer canvi de filtres, cal realitzar l'actuació (factura del material a part).

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 39/87.

2.- Parallamps

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació inclou la instal·lació de parallamps de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: anual.

Manteniment anual dels següents apartats relacionats amb la instal·lació de parallamps:
- Comprovació i lectura del comptador del parallamps.
- Mesurar les resistències dels conductors de terra i comprovar que són inferiors al que estableix la normativa.
- Verificació de la continuïtat elèctrica dels conductors.
- Mesurar la continuïtat elèctrica dels conductors no visibles.
- Verificació visual de la fixació dels diferents components i de les proteccions mecàniques.
- Verificació visual de qualsevol extensió o modificació de l'estructura protegida, necessiti o no la instal·lació de dispositius complementaris de protecció.
- Verificació visual de que cap part de la instal·lació estigui afectada per la corrosió.
- Verificació visual de que les distancies de seguretat són respectades i les mateixes equipotències són suficients i estan en bon estat.
- Revisar el protector contra sobretensions, que resguarda la instal·lació elèctrica de l'edifici.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 40/87.

3.- Instal·lació fotovoltaica (FV)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació inclou la instal·lació de fotovoltaica situada a la coberta de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: trimestral

- Inspecció visual i neteja
- Revisar l'estat de cadascun dels *strings*, mantenir-los correctament identificats
- Verificar rendiment i factor de potència
- Comprovació de l'estat de l'inversor: funcionament, llums de senyalitzacions, alarmes, etc.
- Comprovació de l'estat dels mòduls; comprovar la situació respecte al projecte original i verificar l'estat de les connexions.
- Comprovació de l'estat mecànic de cables i terminals (incloent cables de presa de terra i collar borns)
- Comprovació de proteccions elèctriques
- Comprovar funcionament de la instal·lació
- Comprovar la posada a terra
- Comprovar i collar els contactes elèctrics
- Verificar absència de escalfaments anormals
- Verificar rendiment i factor de potència
- Comprovació de posada a terra descobrint els conductors d'enllaç.
- Enviament de dades a la plataforma web de monitoratge.
- Revisar que el monitoratge es visualitza i es conserva l'històric. **En l'informe trimestral caldrà incloure el registre de la generació acumulada mensual comparat amb anys anteriors.**

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 41/87.

4.- Ascensors (AE)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa conservadora d'aparells elevadors habilitada.

L'abast d'actuació inclou els aparells elevadors de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

El licitador ha de fer una proposta que variarà segons l'any en curs del contracte:
Any 1: va a càrrec directament de l'IMPSOL
Any 2: revisions periòdiques normatives, ja que l'aparell està en garantia.
Anys 3, 4 i 5: un manteniment **TOT INCLÒS / o GLOBAL** segons denominació de l'ascensorista (material i mà d'obra), a part de les 12 revisions anuals, i el material de reposició inclòs, desplaçament, etc. També ha de comptar el cost de la targeta telefònica pel GSRM de connexió amb centraleta per incidències.

4.1. NORMATIVA

Disposa de productes i serveis que compleixen la legislació vigent en el sector i d'un sistema de control de qualitat basat en la norma ISO 9001:2015 i ISO 14001:2015 i en la Directiva Europea 95/16/CE d'ascensors, annex XIV, mòdul D.

4.2 COMPROMISOS

Realitzar el manteniment preventiu de les parts mecàniques, hidràuliques i electró electròniques que componen l'aparell segons un programa de revisió exhaustiu i conservar l'aparell d'acord amb el reglament vigent, en els termes definits en les característiques de servei acordades i que s'acompanyen en aquest contracte.

Atendre els avisos per avaries que faci el client, segons característiques de servei acordades.

Mantenir al dia el registre de manteniment de l'aparell, des de l'última inspecció, a disposició de la propietat de l'òrgan competent de l'Administració pública.

Posar per escrit en coneixement de la propietat els elements de l'aparell que calgui substituir, en apreciar que no es troben les condicions adients per oferir les garanties degudes de bon funcionament, o si l'aparell no compleix les condicions vigents que siguin exigibles.

Interrompre el servei de l'aparell quan s'apreciï risc greu i imminent d'accident, fins que no es realitzi la reparació. En cas d'accident, amb danys a persones o coses, l'empresa contractada haurà de posar en coneixement a l'òrgan territorial competent de la Comunitat Autònoma i

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 42/87.

mantenir interromput el servei de l'aparell fins que no se'n faci l'oportuna reparació i inspecció i aquest òrgan ho autoritzi.

Comunicar a la propietat la data en la qual li correspon realitzar la inspecció periòdica segons el que estableixin les instruccions tècniques complementàries del Reglament d'aparells elevadors amb una antelació mínima de dos mesos. L'empresa contractada estarà present en les inspeccions periòdiques i prestarà assistència als organismes de control per tal que se'n faci un compliment exacte i com a garantia de la seguretat en les maniobres que calguin realitzar.

L'empresa contractada disposarà d'un servei d'assistència per a inspeccions amb personal qualificat i degudament format.

L'empresa contractada instruirà en el maneig de l'aparell la persona encarregada de l'aparell.

Garantirà, en el termini màxim de 8 hores, l'enviament de personal competent quan ho sol·liciti la propietat o el personal encarregat del servei ordinari de l'aparell, per corregir avaries que ocasionin l'aturada de l'aparell, sense atrapament de persones en cabina i de manera immediata quan siguin requerits per motiu d'aturada de l'aparell amb persones atrapades en cabina o accidents o urgència similar.

L'empresa contractada, posarà a disposició dels seus clients el servei Non Stop 24 hores, per qual s'obliga a atendre les trucades d'emergència, les 24 hores del dia, els 365 dies de l'any.

Donarà compte a l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma on s'ubiqui l'aparell, en el termini màxim de 30 dies, de l'alta d'aquest contracte i també de la baixa eventual, i posarà a disposició d'aquest òrgan l'historial de manteniment de l'aparell.

4.3. OBJECTE DEL CONTRACTE

Global + 24h

Manteniment Mensual (Realització de 12 visites l'any seguint un programa de manteniment preventiu específic d'acord amb la reglamentació vigent).

Inclòs el desplaçament.

Durant la vida útil i quan sigui necessari per mantenir les instal·lacions en bones condicions de funcionament i seguretat, l'empresa contractada efectuarà, al seu càrrec, la reparació o substitució de les següents peces subjectes a desgast:

• Elements de quadre de maniobra:
  - Bobines, plaques de circuit imprès, elements de regulació de velocitat, per variació de freqüència o tensió i encoders.
  - Relés, relés temporitzadors, condensadors, contactors, tèrmic, transformadors, interruptors de quadre de maniobra, varistors, fusibles i porta fusibles, rectificadors, resistències, díodes i piles.
• Elements de sistema tractor, sala de màquines i politges:
  - Politges de tracció i desviament, eix sense fi, retenidors, coixinets i rodaments, motor i elements de motor, debanats, casquets i coixinets.
  - Bobina de fre, sabates de fre, rodes de goma i elements de fre.
• En instal·lacions oleodinàmiques:
  - Pistó, electrovàlvules, mànega de distribució i circuit oleodinàmic.
  - Manòmetre, pressòstat, bobina d'electrovàlvula, i en el grup de vàlvules retenidor, molla i juntes tòriques.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 43/87.

• Elements de portes i cabina:
  - Tancaments automàtics de portes, amortidors, forrellats i retràctil.
  - Elements del sistema de comunicació bidireccional propis del ascensor, amb excepció de la línia telefònica.
  - Transformadors, llum de fotocèl·lula, elements d'alarma, timbre o sirena, contactes de seguretat de tancament de portes, bolons de frontisses, mico interruptors, topalls de goma, rodes i politges, lliscadores de portes, polsadors i lluminosos.

• Elements de xassís de cabina i contrapès, buit, fossa i d'altres:
  - Instal·lació elèctrica de la cambra de màquines, de cabina i cables múltiples, elements de senyalització, polsadors i pilots.
  - Elements de control de maniobra en buit i cabina, contactor d'aturada, aturades magnètiques i final de carrera i pantalles.
  - Limitador de velocitat, politja tensora, casquets, contacte elèctric de limitador, eixos i rodaments.
  - Sistema de seguretat per moviment incontrolat de cabina i contacte de blocatge.
  - Elements de xassís de cabina i contrapès, lliscadores, rodadores i dispositiu de sobrecàrrega, cables de tracció, lligacables, cadenes i cables de compensació i cable limitador de velocitat.
  - Lliscadores i portalliscadores de cabina i contrapès, greixos i olis de lubricació.

Correran a càrrec de la Propietat les reparacions o substitució dels materials o peces deteriorades pel mal ús o per causes alienes a la utilització racional de les instal·lacions, així com els desperfectes ocasionats per actes vandàlics, incendis o sinistres que afectin l'edifici.

Igualment correran a càrrec de la Propietat qualsevol canvi en les característiques o aportació d'elements no inclosos originàriament en el projecte de l'ascensor, els deterioraments en l'estètica de la instal·lació, els desperfectes en la decoració de cabina, miralls, defectes de pintura, desperfectes en batents i marcs de portes, així com totes aquelles modificacions degudes a noves normatives, que en un futur poguessin exigir-se per Organismes Oficials. A més a més, s'amplia l'horari normal d'assistència per avís d'avaria amb aquesta cobertura:

4.4. HORARIS

Horari d'avaries:
• De Dilluns a Divendres de 9h a 20h.
• Dissabtes de 9h a 20h.
• Diumenges i Festius de 9h a 20h.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 44/87.

5.- Protecció contra incendis (PCI)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions contra incendis.

L'abast d'actuació inclou els elements de protecció contra incendis de l'edifici i de l'aparcament, tals com:

- Extintors CO2
- Extintors POLS ABC
- Boques d'incendi equipades (BIE)
- Sistemes de senyalització luminescent
- Centrals de detecció i alarma d'incendis
- Detectors d'incendis
- Polsadors d'alarma

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.
Es realitzarà la inspecció quinquennal per una Entitat Col·laboradora de l'Administració (ECA).

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: trimestral, semestral, anual i quinquennal.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 45/87.

6.- Sobrepressió escales evacuació aparcament

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora d'instal·lacions especialitzada en sistemes de control de fums.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: anual.

- Comunicació amb la central de PCI.
- Comprovació de ventiladors: Revisar l'estat dels motors i les aspes que generen el flux d'aire per assegurar que assoleixen la pressió necessària.
- Verificació de la pressió diferencial: Mesurar que la diferència de pressió entre l'escala i l'aparcament es manté dins dels marges normatius evitar tant l'entrada de fum com la dificultat per obrir les portes.
- Inspecció de comportes i reixetes: Netejar i comprovar que les reixetes d'entrada d'aire i les comportes de descàrrega no estiguin obstruïdes.
- Prova d'activació: Verificar que el sistema s'activa automàticament quan el sistema de detecció d'incendis envia el senyal.
- Revisió de fonts d'energia: Comprovar que el subministrament elèctric secundari (com grups electrògens o bateries) funciona correctament en cas de tall elèctric.
- Estat dels conductes: Inspeccionar la integritat dels conductes d'aire per detectar fuites que puguin reduir l'eficàcia de la pressurització.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 46/87.

7.- Accessos aparcament

El licitador ha d'oferir un manteniment TOT INCLÒS de visites segons incidències sorgides, a part de les revisions anuals, el material de reposició inclòs els desplaçaments.

Aquest contracte té per objecte la revisió de les portes motoritzades amb obertura automàtica mitjançant comandament a distància i dispositius de seguretat.

Periodicitat: trimestral.

- Greixatge en els punts de gir, guies i contrapès.
- Revisió dels accessoris que comprenen cada tipus de porta.
- Revisió del motor elèctric.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 47/87.

8.- Línies de vida

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada.

Periodicitat: anual.

Durant la revisió es duran a terme les pertinents comprovacions visuals de l'estat de les parts (cable, ancoratges estructurals, tensors i precintes, placa identificativa i l'absència de desgast, corrosió, estat de les soldadures, absència de corrent elèctrica i neteja. Tanmateix, el tècnic durà a terme un assaig de tracció axial dels ancoratges.

Una vegada duta a terme la revisió, es segellarà el corresponent comprovant i s'adjuntarà a l'informe d'aptitud de la línia de vida i punts d'ancoratge.

En el supòsit de no conformitat de la línia en el moment de la revisió periòdica, es procedirà a declarar temporalment la seva no APTA per al seu ús i s'haurà de procedir a inhabilitar la línia fins la correcció dels defectes trobats.

El pressupost de reparació s'haurà de fer arribar en el termini màxim de 5 dies hàbils des de la data de la revisió, essent preceptiva l'execució dels treballs en un terminin màxim d'una setmana des de la data d'acceptació del pressupost.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 48/87.

9.- Grup pressió aigua

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada.

Periodicitat: anual.

- Comprovar la pressió de servei al manòmetre.
- Verificar l'absència de fuites d'aigua en tubs i unions.
- Comprovar que la bomba arrenca i para correctament.
- Revisar possibles sorolls estranys o vibracions excessives.
- Neteja de filtres: Imprescindible per evitar obstruccions que redueixin la pressió.
- Revisió vas d'expansió: Comprovar la precàrrega d'aire i l'estat de la membrana (el vas no ha de tenir aigua).
- Quadre elèctric: Ajustar les connexions i verificar l'estat dels contactors.
- Pressòstats: Calibrar i ajustar el rang de pressió de treball.
- Substitució de peces de desgast (segells, rodaments).
- Revisió del variador de velocitat (si en té).
- Comprovació del consum elèctric del motor.
- Engreix de vàlvules i components mòbils.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 49/87.

10.- Control bioclimàtic i monitoratge

Periodicitat: anual.

- Revisió de la configuració segons definit inicialment en projecte i possibles modificacions corresponents establertes amb posterioritat.
- Correcte funcionament de tot el sistema de control, incloent senyals que s'envien a elements tals com ventiladors, portes o finestres, tendals, etc.
- Correcte accionament de tots els motors controlats pel sistema. En cas que algun motor no funcioni, cal identificar-ho i incloure-ho en l'informe.
- Verificació del correcte funcionament de cada sensor.
- Revisió global del sistema.
- Còpia de seguretat del programa i de les dades.
- Actualitzacions de programari si s'escau.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 50/87.

11.- Aerotèrmia individual per ACS (AT-ACS)

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions tèrmiques en edificis.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: anual.

- Inspecció visual general.
- Comprovar el funcionament de la vàlvula de seguretat.
- Revisar y netejar el sistema d'evacuació de l'aigua de condensació situat en la part posterior de la bomba de calor.
- Inspecció de l'ànode de protecció. Incloure l'estat en l'informe i, en cas necessari, presentar proposta de substitució com a actuació de manteniment correctiu.
- Revisió de connexions hidràuliques i fuites.
- Verificar les connexions elèctriques.
- Comprovar que els conductes d'entrada i sortida d'aire no estiguin obstruïts i que las reixetes estiguin netes.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 51/87.

12.- Jardineria i revisió del sistema de reg

El licitador ha de comptar tot el que sigui necessari per dur a terme el manteniment, com eines, adobs, etc. i la retirada de restes fora de la finca.

El servei també inclou la revisió del correcte funcionament del sistema de reg:
- Escomesa d'aigua
- Electrovàlvules
- Control horari

Periodicitat: mensual.

A continuació es descriu el calendari de manteniment, el licitador ha de comptar tot el que sigui necessari per portar-lo a terme, com eines , adobs, etc. I la retirada de restes fora de la finca.

.CALENDARI D'ACTUACIONS:

Tasca	GNR	FBR	MRÇ	ABR	MG	JNY	JUL	AGT	SET	OCT	NOV	DES
NETEJA												
Neteja	1			1	1	1	1	1	1			1
REG												
Revisió sistemes			*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*			
Revisió ocular	*1*	*1*								*1*	*1*	*1l*
Revisió electro hidràulica												
ARBUSTIVA												
retall												*1*
adobats			*1*						*1*			
entrecavat			*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*		
Males herbes	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*
ARBRAT												
Esporga	*1*											*1*
adobats			*1*						*1*			
entrecavat												
Males herbes												
GESPES												
Sega	*1*		*1*	*1*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*	*1*	*1*
Retall vores	*1*		*1*	*1*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*	*1*	*3*
escarificat				*1*						*1*		
airejat				*1*						*1*		
resembra				*1*						*1*		
Adobat				*1*						*1*		

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 52/87.

13.- Neteja zones comuns

13.1. SERVEI MANTENIMENT DE NETEJA DE L'ESCALA

- **1 dia a la setmana**

- Eliminació d'adhesius i neteja de porter automàtic.
- Escombrat i fregat del terra del vestíbul planta baixa.
- Escombrat i fregat del terra del vestíbul de cada planta pis.
- Escombrat i fregat de la sortida d'emergència de l'aparcament que engloba el vestíbul de l'ascensor i les escales de sortida.
- Escombrat i fregat del vestíbul de la zona de trasters.
- Escombrat i fregat de la sala de residus on es troben les rentadores i assecadora.
- Neteja dels ascensors, portes interiors i exteriors, i cabina interior. Desinfecció de botoneres i poms.
- Neteja de la porta i vidres de la finca.
- Escombrat de la part rampa accés i porxo exterior per connectar amb la vorera.

- **Quinzenalment**

- Escombrat i fregat de la totalitat del terra dels replans, escales i descansets.
- Desempolsat de baranes i extintors.
- Desempolsat i desinfecció de bústies postals.
- Emplenament amb aigua les buneres de la sala de residus, de la canal de planta baixa, i de la planta cinquena abans de sortir a la coberta, per tal d'evitar que facin olor.

- **Semestralment**

Treballs a realitzar per part del netejador/a.

- Neteja dels punts de llum.
- Neteja humida portes RF i registres varis d'instal·lacions (revestiment de fusta de replans d'escala).

- **Anualment**

Treballs a realitzar per part de personal especialitzat.

- Desempolsat de parets i sostres.
- Neteja de l'aparcament.

Els materials de neteja i mitjans auxiliars necessaris per desenvolupar les tasques de neteja seran subministrats per l'empresa de neteja.

En relació a l'enjardinament i coberta, cal realitzar, segons la freqüència necessària, el següent:

- Retirada de les males herbes en zona de graves, cas que hi hagi.
- Neteja de l'espai i retirada de qualsevol objecte que hagi pogut caure.

13.2. SANEJAMENT

- Per a un correcte funcionament de la instal·lació de sanejament, s'ha de comprovar periòdicament l'estanquitat general de la xarxa amb les seves possibles fugues, l'existència d'olors i el manteniment de la resta d'elements.
- Es revisaran i desembussaran els sifons i vàlvules, cada cop que es produeixi una disminució apreciable del caudal d'evacuació, o hi hagi obstruccions.
- Cada 6 mesos es netejaran les buneres de locals humits i cobertes transitables, i els pots sifònics. Les buneres i calderetes de cobertes no transitables es netejaran, com a mínim, un cop a l'any.
- Es mantindrà l'aigua permanentment en les buneres, pots sifònics i sifons individuals per a evitar olors, així com es netejaran els de les terrasses i cobertes.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 53/87.

13.3. ESPAI COMUNITARI DE BUGADERIA

L'empresa adjudicatària efectuarà la neteja diària, setmanal i mensual de la bugaderia comunitària, incloent paviments, mobiliari, superfícies de contacte, rentadores, assecadores, filtres accessibles, zones de plegat i papereres. Així mateix, comunicarà de manera immediata qualsevol incidència detectada en els equips o instal·lacions. Queda exclòs del servei de neteja qualsevol actuació de manteniment o reparació dels equips de bugaderia.

- **3 dies a la setmana**
  - Escombrat i fregat de tots els paviments.
  - Eliminació de pols de superfícies i mobiliari.
  - Buidatge de papereres i reposició de bosses.
  - Neteja de frontals, laterals i tapes de rentadores i assecadores.

- **1 dia a la setmana**
  - Neteja dels calaixos o compartiments de detergent.
  - Neteja de les juntes de les portes.
  - Eliminació de restes de detergent o calç visibles.
  - Neteja de reixetes exteriors de ventilació accessibles.
  - Aspiració de la part posterior i inferior dels equips (si és accessible sense desmuntatge).

13.4. NETEJA I REVISIÓ VÀLVULA ANTIRETORN

L'empresa adjudicatària efectuarà el sanejament d'aigües fluvials cada 3 mesos.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 54/87.

14.- Bugaderia comunitària

El funcionament de la bugaderia comunitària serà com qualsevol altre instal·lació comunitària, per tant, es compartiran els costos dels subministraments i de manteniment, igual que es fa amb l'ascensor o la il·luminació.

14.1. GESTIÓ DEL SERVEI

- Assistència per sol·licituds i resolució d'incidències.
- Revisió i reposició de la cartellera informativa per l'usuari, manuals de funcionament, telèfon d'emergències, programes de rentat.
- Control de la freqüència d'ús per part dels usuaris.
- Ordenació del servei i gestió de cues.
- Assistència i coordinació de la prestació del servei.
- Informe mensual amb informació del servei i la demanda, nombre de rentats per habitatge i resolució d'incidències.

14.2. MANTENIMENT

Manteniment preventiu realitzat per una empresa especialitzada.

L'abast d'actuació inclou tots els equips que es troben dins els espais de bugaderia. Es realitzaran d'acord al pla de manteniment preventiu indicat pel fabricant.

Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici. S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: anual.

Manteniment rentadores:
- Comprovar la tensió de las corretges de transmissió y el possible desgast.
- Controlar el parell de collament de les unions cargolades segons el manual.
- Netejar i assecar les parts interiors de la màquina.
- Netejar filtres d'entrada d'aigua i controlar els conductes i les unions internes en busca de possibles fuites.
- Engreixar.
- Comprovar la llista d'errors a la memòria de la rentadora i fer un auto-diagnòstic.
- Comprovar l'estat dels amortidors.
- Netejar el sistema de ventilació del variador de freqüència.
- Neteja interior del compartiment del sabó.
- Repassar la connexió de les resistències.
- Revisar les proteccions i l'aturada d'emergència.

Manteniment assecadores:

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 55/87.

- Neteja interna general de la màquina, amb especial atenció a la zona calefactora.
- Netejar les pales de la turbina d'aire de l'assecadora.
- Revisar el contactor i la connexió de les resistències.
- comprovar tensió de les corretges de transmissió.
- Comprovar las connexions elèctriques y de vapor en busca de possibles fuites i estat dels parells.
- Repassar les unions cargolades.
- Comprovar l'estat del motor-reductor.

15.- Servei d'acompanyament i suport de l'edifici

15.1 Objecte del servei

L'objecte del servei és prestar un servei d'acompanyament i suport a les persones residents de l'edifici, mitjançant l'assignació d'una persona de referència que desenvolupi presencialment tasques de suport al funcionament ordinari de l'immoble, d'atenció a les persones residents i de foment de la bona convivència.
El servei té com a finalitat contribuir al correcte ús i manteniment de l'edifici i dels seus espais comuns, facilitar la comunicació amb les persones residents, detectar i comunicar incidències i afavorir una adequada convivència veïnal.

15.2 Presència i assignació de personal

L'empresa adjudicatària haurà d'assignar al servei una persona de referència estable.
La persona adscrita haurà de disposar de les capacitats i coneixements necessaris per desenvolupar les funcions d'atenció, informació, comunicació, detecció d'incidències i suport a la convivència pròpies del servei.
L'empresa haurà de garantir la continuïtat del servei i, en cas d'absència de la persona habitual, haurà de preveure els mecanismes necessaris per garantir-ne la substitució.
Sempre que sigui possible, es procurarà mantenir una persona de referència estable per afavorir el coneixement de l'edifici, de les seves dinàmiques i de les necessitats de les persones residents.

15.3 Funcions del servei

Les funcions de la persona adscrita al servei inclouran, entre d'altres, les següents:

a) Atenció i informació a les persones residents

Atendre les consultes ordinàries de les persones residents relacionades amb el funcionament de l'edifici.
Facilitar informació sobre les normes d'ús dels espais i elements comuns.
Orientar les persones residents sobre els canals adequats per comunicar incidències o efectuar sol·licituds.
Donar suport a les persones residents en la comprensió i aplicació de les normes de funcionament i convivència de l'edifici.

b) Tasques de revisió

Control i supervisió ordinària dels espais comuns de l'edifici.
Obertura i tancament dels espais comuns quan així estigui establert.
Supervisió visual de l'estat general dels accessos, vestíbuls, escales, passadissos, zones comunes i altres espais de l'immoble.
Control ordinari de l'ús adequat dels espais comuns.
Custòdia, si escau, de claus o altres elements que li siguin lliurats per a l'exercici de les seves funcions.
Recepció o gestió de comunicacions, avisos o notificacions relacionades amb el funcionament ordinari de l'edifici, quan així s'estableixi.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 56/87.

Col·laboració en la recepció i acompanyament de personal de manteniment, empreses de serveis o altres professionals que hagin d'accedir a l'edifici, dins de les funcions que li siguin encomanades.

c) Detecció i comunicació d'incidències

Detectar incidències o anomalies en els elements i espais comuns de l'edifici.
Comunicar-les als responsables corresponents pels canals establerts.
Fer el seguiment de les incidències comunicades quan sigui necessari.
Informar de situacions que puguin afectar el correcte funcionament, la seguretat o la convivència de l'edifici.
En situacions urgents, activar els protocols d'actuació establerts i, si escau, avisar els serveis corresponents.
La persona de consergeria no assumirà funcions tècniques de manteniment o reparació que requereixin personal qualificat, sinó que haurà de detectar-les, comunicar-les i fer-ne el seguiment dins de l'àmbit del servei.

d) Suport a la convivència

Afavorir el compliment de les normes d'ús i convivència de l'edifici.
Informar les persones residents sobre les normes aplicables als espais comuns.
Detectar situacions que puguin generar conflictes de convivència i comunicar-les als responsables corresponents.
Facilitar, dins de les seves funcions, la comunicació entre les persones residents i els agents responsables de la gestió de l'edifici.
Promoure un ús responsable i respectuós dels espais i equipaments comuns.
La persona adscrita al servei no exercirà funcions de mediació professional, seguretat privada, inspecció administrativa o potestat sancionadora.

e) Acompanyament social i comunitari

Quan les característiques de l'edifici ho requereixin, el servei podrà incloure actuacions bàsiques d'acompanyament i suport a les persones residents, especialment pel que fa a:

- Facilitar l'accés a la informació relativa al funcionament de l'edifici.
- Detectar necessitats o situacions que requereixin la intervenció d'altres serveis.
- Afavorir la participació i la implicació de les persones residents en el manteniment d'un entorn adequat de convivència.
- Aquestes actuacions tindran caràcter d'acompanyament i suport, sense substituir en cap cas les funcions pròpies dels serveis socials, sanitaris, de seguretat o d'altres serveis públics especialitzats.

14.4 Relació amb les persones residents

La prestació del servei haurà de basar-se en criteris de proximitat, respecte, igualtat de tracte, confidencialitat, accessibilitat i orientació al servei.
La persona adscrita haurà de mantenir una actitud adequada d'atenció i tracte amb les persones residents, evitant qualsevol actuació que pugui suposar una ingerència en la seva esfera personal o familiar.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 57/87.

14.5 Temps de dedicació i pressupost de licitació

En funció de les necessitats, Impsol, determinarà la dedicació concreta, l'estimació d'aquest servei es farà per hores, i s'ha previst la següent dedicació.

Al preu hora, està inclòs el desplaçament i la mà d'obra.

Dies /setmana	Hores/dia	Hores /setmana	Preu / hora	Import setmana	Import Any
1	3	3	42,00 €	504,00 €	6.048,00 €

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 58/87.

16.- Contracte d'assegurança

16.1 Objecte del servei

L'objecte del servei és la contractació de l'assegurança multirisc en relació a l'edifici, el seu mobiliari i altres bens que mitjançant un únic contracte oferirà les garanties bàsiques a la comunitat de l'immoble propietat de l'IMPSOL situat al carrer Isaac Albéniz de Sant Boi de Llobregat, segons es defineix en aquest Annex, i d'acord amb els plecs.

16.2 Béns assegurats

Immoble SBL_ HD2 (característiques identificades a l'annex 1)
Contingut de la Comunitat: 10.000,-€

16.3 Riscos coberts

L'assegurança garantirà les pèrdues i/o danys materials causats als béns assegurats, així com les conseqüències derivades dels mateixos. Com a mínim s'han d'oferir les següents garanties bàsiques:
Garanties Bàsiques:
a) Incendi, raig i explosió
b) Danys d'origen elèctric
c) Riscos extensius:
- Fenòmens atmosfèrics (pluja, vent, pedregada i/o neu)
- Fum
- Desbordament i/o inundació, sempre que no siguin conseqüència de fets o fenòmens emparats pel Consorci de Compensació d'Assegurances
- Actes vandàlics o malintencionats

d) Danys per aigua (inclosa per omissió de tancament d'aixetes, filtracions i desembussos, tant d'origen comunitari com privatiu).
e) Robatori, furt i/o espoliació i els desperfectes ocasionats
f) Danys estètics
g) Trencament de vidres i miralls (com a mínim fins 1800 eur)
h) Pèrdua de lloguers, inhabitabilitat i desallotjament forçós (com a mínim fins 1 any)
i) Responsabilitat civil com a Propietari dels immobles (per la propietat, inclosa per danys per aigua) amb una suma mínima assegurada de 600.000 Eur.
j) Servei d'assistència: La companyia posarà a disposició de l'IMPSOL la seva xarxa d'Assistència amb la finalitat de donar un servei afegit a l'atenció de sinistres.

16.4 Riscos exclosos

No s'especifiquen exclusions. En cas que es presentin exclusions aquestes s'hauran d'especificar amb el màxim detall i concreció i delimitant amb precisió el seu abast.
No s'admetran aquelles exclusions no comuns en el mercat assegurador que de forma evident limitin el contingut i objecte de l'assegurança.

16.5 Franquícies

No s'admetran franquícies generals percentuals ni superiors a 300 €. No s'admeten carències.
Com a franquícia singular, només s'admetrà la de vidres, sempre que no sigui percentual ni d'import superior a 100 euros.

16.6 Clàusules especials

Clàusula de valor a nou:
S'amplia la garantia de la pòlissa a la diferència existent entre el valor real dels béns assegurats en el moment del sinistre i el seu valor en estat de nou. Així, en cas de sinistre, els béns s'indemnitzaran segons el seu valor de nou, prescindint de la depreciació per antiguitat o ús. Si el bé és un immoble, s'indemnitzarà el cost de la seva reconstrucció, per a la resta de béns, s'indemnitzarà el cost de reparació o reposició en estat de nou.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 59/87.

16.7 Delimitació temporal de la pòlissa

Es cobreixen els danys ocorreguts durant la vigència de la pòlissa, així com les reclamacions presentades per tercers tant durant la vigència d'aquesta pòlissa, així com les reclamacions presentades 12 mesos després de l'anul·lació de la mateixa, sempre que el sinistre hagi ocorregut durant la vigència de la pòlissa.
La pòlissa haurà d'especificar respecte a cadascun dels riscos que cal garantir conforme aquest Annex, el contingut i cobertures, exclusions i en el seu cas límits i sublímits de les indemnitzacions per cadascun dels riscs a cobrir. A més, establirà un quadre resum i comparatiu de les garanties i cobertures que es demanen en aquest Annex.

16.8 Gestió de la pòlissa

La tramitació i gestió interna dels sinistres es realitzarà de conformitat amb les següents condicions:
La Companyia Asseguradora informarà de la referència assignada al sinistre en un termini de 48 hores des de la seva notificació. En casos urgents l'apertura del sinistre serà immediata així com la intervenció pericial.
En els casos que sigui precís, o requerit per l' Assegurat, encàrrec pericial per determinar la causa del sinistre i la valoració dels danys, l'informe pericial junt amb la proposta de la Companyia serà enviat a l'adjudicatari en el termini d'un mes, des de que es disposa de tota la documentació/informació.
Una vegada enviada tota la documentació precisa per liquidar el sinistre, la Companyia pagarà el sinistre en un termini de 72 hores informant a l'adjudicatari i enviant els comprovants de pagament.
En casos de disconformitat on es sol·liciti revisió, ampliació i/o aclariment pericial, el nou informe serà remés a l'adjudicatari en el termini de 15 dies des de la seva petició.
En sinistres no coberts per la Companyia, quan aquesta disposi de tota la documentació/informació, haurà d'emetre un informe argumentant els motius de la no cobertura. La resposta haurà de ser remesa a l'adjudicatari en un termini d'una setmana.
S'enviarà un resum trimestral de l'estat de la tramitació del sinistres oberts i tancats durant el període indicant la càrrega sinistral: imports d'indemnització, despeses, reserves.

16.9 Capital assegurat

El capital a assegurar es calcularà en base a les dades que es faciliten a l'Annex 1 del Plec Tècnic

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 60/87.

DESCRIPCIÓ DEL MANTENIMENT DELS HABITATGES DE LLOGUER PER A LA LICITACIÓ DEL GESTOR DE FINQUES

25+26 Viladecans

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 61/87.

ÍNDEX

1.- Baixa tensió zones comuns (BT)
2.- Parallamps
3.- Instal·lació fotovoltaica (FV)
4.- Ascensors (AE)
5.- Protecció contra incendis (PCI)
6.- Sistema detecció CO i sistemes de ventilació
7.- Sobrepressió escales evacuació aparcament
8.- Accessos aparcament
9.- Línies de vida
10.- Bombeig aigües pluvials
11.- Control bioclimàtic i monitoratge
12.- Aerotèrmia individual per ACS (AT-ACS)
13.- Jardineria i revisió sistema de reg
14.- Neteja zones comuns
15.- Bugaderia comunitària
16.- Aigües grises
17.- Servei d'acompanyament i suport de l'edifici
18.- Contracte d'assegurança

Fitxa 1.- 46 FP GF OPERACIONS MANTENIMENT

Fitxa 2.- 240308_Llibre_edifici_Operacions-FORM_3

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 62/87.

1.- Baixa tensió zones comuns (BT)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació és tota instal·lació elèctrica de les zones comuns, incloent també aparcament i cobertes. Queda fora de l'abast la instal·lació elèctrica interior dels habitatges.
També s'inclou la il·luminació de totes les zones comuns de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

1.1. INSTAL·LACIONS DE BAIXA TENSIÓ DE L'EDIFICI

Periodicitat: anual.

- Proteccions contra contactes directes
- Proteccions contra sobreintensitats.
- Proteccions contra contacte indirectes.
- Seccionament dels interruptors automàtics.
- Actuació de interruptors diferencials per corrent de fuga.
- Identificació dels circuits.
- Estat de les canalitzacions.
- Tipus de conductors i canalització.
- Estat de les connexions.
- Estat dels conductors.
- Identificació dels conductors.
- Conductors de protecció.
- Seccions de conductors.
- Escalfaments.
- Fixació i estat de receptors.
- Característiques aparamenta i receptors.
- Grau de protecció aparamenta i receptors.
- Enllumenat d'emergència i senyalització.
- Connexions equipotencials.
- Ventilació.
- Instal·lacions en volums determinats.
- Circuits mínims.
- Mesura de tensions.
- Mesura de la resistència de terra.
- Continuïtat de la posada a terra.
- Mesura de consums.
- Cargolar les connexions elèctriques que s'hagin afluixat

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 63/87.

- Netejar interior de quadres en cas necessari.

1.2. INSTAL·LACIÓ DE BOMBEIG D'AIGÜES PLUVIALS

Periodicitat: trimestral.

Instal·lació de bombeig:
- Comprovació del funcionament de boies i nivells.
- Comprovació del funcionament del pilot i alarma acústica.
- Comprovació de l'estat i nivells de sediments.
- Comprovació del sistema de bombeig: funcionament de les bombes elevadores, inspecció de possibles fuites i inspecció de les vàlvules de retenció i estat de les claus.
- Comprovació del sistema elèctric: inspecció de electrovàlvules, regulació dels tèrmics, sonda de tall i automàtics de protecció.
- Verificació i control de la pressió.

També s'inclouen en l'abast del servei les intervencions en les instal·lacions de sanejament i evacuació de pluvials per a desembossament de canonades, neteja d'arquetes, etc. amb els mitjans necessaris per a resoldre d'immediat l'obstrucció de desguassos, canonades, baixants i qualsevol element que impedeixi el correcte funcionament de les esmentades instal·lacions.

1.3. IL·LUMINACIÓ

Periodicitat: anual.

- Revisar les lluminàries de tot l'edifici incloent zones comuns, aparcament, coberta i zona enjardinada.

1.4. FILTRES CLIMATITZACIÓ SALES

Periodicitat: anual.

- Revisió i neteja dels filtres dels equips de climatització dels espais comunitaris.
- En cas que sigui convenient fer canvi de filtres, cal realitzar l'actuació (factura del material a part).

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 64/87.

2.- Parallamps

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació inclou la instal·lació de parallamps de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: anual.

Manteniment anual dels següents apartats relacionats amb la instal·lació de parallamps:
- Comprovació i lectura del comptador del parallamps.
- Mesurar les resistències dels conductors de terra i comprovar que són inferiors al que estableix la normativa.
- Verificació de la continuïtat elèctrica dels conductors.
- Mesurar la continuïtat elèctrica dels conductors no visibles.
- Verificació visual de la fixació dels diferents components i de les proteccions mecàniques.
- Verificació visual de qualsevol extensió o modificació de l'estructura protegida, necessiti o no la instal·lació de dispositius complementaris de protecció.
- Verificació visual de que cap part de la instal·lació estigui afectada per la corrosió.
- Verificació visual de que les distancies de seguretat són respectades i les mateixes equipotències són suficients i estan en bon estat.
- Revisar el protector contra sobretensions, que resguarda la instal·lació elèctrica de l'edifici.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 65/87.

3.- Instal·lació fotovoltaica (FV)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions de baixa tensió.

L'abast d'actuació inclou la instal·lació de fotovoltaica situada a la coberta de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: trimestral

- Inspecció visual i neteja
- Revisar l'estat de cadascun dels *strings*, mantenir-los correctament identificats
- Verificar rendiment i factor de potència
- Comprovació de l'estat de l'inversor: funcionament, llums de senyalitzacions, alarmes, etc.
- Comprovació de l'estat dels mòduls; comprovar la situació respecte al projecte original i verificar l'estat de les connexions.
- Comprovació de l'estat mecànic de cables i terminals (incloent cables de presa de terra i collar borns)
- Comprovació de proteccions elèctriques
- Comprovar funcionament de la instal·lació
- Comprovar la posada a terra
- Comprovar i collar els contactes elèctrics
- Verificar absència de escalfaments anormals
- Verificar rendiment i factor de potència
- Comprovació de posada a terra descobrint els conductors d'enllaç.
- Enviament de dades a la plataforma web de monitoratge.
- Revisar que el monitoratge es visualitza i es conserva l'històric. **En l'informe trimestral caldrà incloure el registre de la generació acumulada mensual comparat amb anys anteriors.**

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 66/87.

4.- Ascensors (AE)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa conservadora d'aparells elevadors habilitada.

L'abast d'actuació inclou els aparells elevadors de l'edifici.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

El licitador ha de fer una proposta que variarà segons l'any en curs del contracte:
Any 1: va a càrrec directament de l'IMPSOL
Any 2: revisions periòdiques normatives, ja que l'aparell està en garantia.
Anys 3, 4 i 5: un manteniment **TOT INCLÒS / o GLOBAL** segons denominació de l'ascensorista (material i mà d'obra), a part de les 12 revisions anuals, i el material de reposició inclòs, desplaçament, etc. També ha de comptar el cost de la targeta telefònica pel GSRM de connexió amb centraleta per incidències.

4.1. NORMATIVA

Disposa de productes i serveis que compleixen la legislació vigent en el sector i d'un sistema de control de qualitat basat en la norma ISO 9001:2015 i ISO 14001:2015 i en la Directiva Europea 95/16/CE d'ascensors, annex XIV, mòdul D.

4.2 COMPROMISOS

Realitzar el manteniment preventiu de les parts mecàniques, hidràuliques i electró electròniques que componen l'aparell segons un programa de revisió exhaustiu i conservar l'aparell d'acord amb el reglament vigent, en els termes definits en les característiques de servei acordades i que s'acompanyen en aquest contracte.

Atendre els avisos per avaries que faci el client, segons característiques de servei acordades.

Mantenir al dia el registre de manteniment de l'aparell, des de l'última inspecció, a disposició de la propietat de l'òrgan competent de l'Administració pública.

Posar per escrit en coneixement de la propietat els elements de l'aparell que calgui substituir, en apreciar que no es troben les condicions adients per oferir les garanties degudes de bon funcionament, o si l'aparell no compleix les condicions vigents que siguin exigibles.

Interrompre el servei de l'aparell quan s'apreciï risc greu i imminent d'accident, fins que no es realitzi la reparació. En cas d'accident, amb danys a persones o coses, l'empresa contractada haurà de posar en coneixement a l'òrgan territorial competent de la Comunitat Autònoma i mantenir interromput el servei de l'aparell fins que no se'n faci l'oportuna reparació i inspecció i aquest òrgan ho autoritzi.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 67/87.

Comunicar a la propietat la data en la qual li correspon realitzar la inspecció periòdica segons el que estableixin les instruccions tècniques complementàries del Reglament d'aparells elevadors amb una antelació mínima de dos mesos. L'empresa contractada estarà present en les inspeccions periòdiques i prestarà assistència als organismes de control per tal que se'n faci un compliment exacte i com a garantia de la seguretat en les maniobres que calguin realitzar.

L'empresa contractada disposarà d'un servei d'assistència per a inspeccions amb personal qualificat i degudament format.

L'empresa contractada instruirà en el maneig de l'aparell la persona encarregada de l'aparell.

Garantirà, en el termini màxim de 8 hores, l'enviament de personal competent quan ho sol·liciti la propietat o el personal encarregat del servei ordinari de l'aparell, per corregir avaries que ocasionin l'aturada de l'aparell, sense atrapament de persones en cabina i de manera immediata quan siguin requerits per motiu d'aturada de l'aparell amb persones atrapades en cabina o accidents o urgència similar.

L'empresa contractada, posarà a disposició dels seus clients el servei Non Stop 24 hores, per qual s'obliga a atendre les trucades d'emergència, les 24 hores del dia, els 365 dies de l'any.

Donarà compte a l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma on s'ubiqui l'aparell, en el termini màxim de 30 dies, de l'alta d'aquest contracte i també de la baixa eventual, i posarà a disposició d'aquest òrgan l'historial de manteniment de l'aparell.

4.3. OBJECTE DEL CONTRACTE

Global + 24h

Manteniment Mensual (Realització de 12 visites l'any seguint un programa de manteniment preventiu específic d'acord amb la reglamentació vigent).

Inclòs el desplaçament.

Durant la vida útil i quan sigui necessari per mantenir les instal·lacions en bones condicions de funcionament i seguretat, l'empresa contractada efectuarà, al seu càrrec, la reparació o substitució de les següents peces subjectes a desgast:

• Elements de quadre de maniobra:
  - Bobines, plaques de circuit imprès, elements de regulació de velocitat, per variació de freqüència o tensió i encoders.
  - Relés, relés temporitzadors, condensadors, contactors, tèrmic, transformadors, interruptors de quadre de maniobra, varistors, fusibles i porta fusibles, rectificadors, resistències, díodes i piles.
• Elements de sistema tractor, sala de màquines i politges:
  - Politges de tracció i desviament, eix sense fi, retenidors, coixinets i rodaments, motor i elements de motor, debanats, casquets i coixinets.
  - Bobina de fre, sabates de fre, rodes de goma i elements de fre.
• En instal·lacions oleodinàmiques:
  - Pistó, electrovàlvules, mànega de distribució i circuit oleodinàmic.
  - Manòmetre, pressòstat, bobina d'electrovàlvula, i en el grup de vàlvules retenidor, molla i juntes tòriques.
• Elements de portes i cabina:
  - Tancaments automàtics de portes, amortidors, forrellats i retràctil.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 68/87.

- Elements del sistema de comunicació bidireccional propis del ascensor, amb excepció de la línia telefònica.
- Transformadors, llum de fotocèl·lula, elements d'alarma, timbre o sirena, contactes de seguretat de tancament de portes, bolons de frontisses, mico interruptors, topalls de goma, rodes i politges, lliscadores de portes, polsadors i lluminosos.

• Elements de xassís de cabina i contrapès, buit, fossa i d'altres:

- Instal·lació elèctrica de la cambra de màquines, de cabina i cables múltiples, elements de senyalització, polsadors i pilots.
- Elements de control de maniobra en buit i cabina, contactor d'aturada, aturades magnètiques i final de carrera i pantalles.
- Limitador de velocitat, politja tensora, casquets, contacte elèctric de limitador, eixos i rodaments.
- Sistema de seguretat per moviment incontrolat de cabina i contacte de blocatge.
- Elements de xassís de cabina i contrapès, lliscadores, rodadores i dispositiu de sobrecàrrega, cables de tracció, lligacables, cadenes i cables de compensació i cable limitador de velocitat.
- Lliscadores i portalliscadores de cabina i contrapès, greixos i olis de lubricació.

Correran a càrrec de la Propietat les reparacions o substitució dels materials o peces deteriorades pel mal ús o per causes alienes a la utilització racional de les instal·lacions, així com els desperfectes ocasionats per actes vandàlics, incendis o sinistres que afectin l'edifici.

Igualment correran a càrrec de la Propietat qualsevol canvi en les característiques o aportació d'elements no inclosos originàriament en el projecte de l'ascensor, els deterioraments en l'estètica de la instal·lació, els desperfectes en la decoració de cabina, miralls, defectes de pintura, desperfectes en batents i marcs de portes, així com totes aquelles modificacions degudes a noves normatives, que en un futur poguessin exigir-se per Organismes Oficials. A més a més, s'amplia l'horari normal d'assistència per avís d'avaria amb aquesta cobertura:

4.4. HORARIS

Horari d'avaries:

• De Dilluns a Divendres de 9h a 20h.
• Dissabtes de 9h a 20h.
• Diumenges i Festius de 9h a 20h.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 69/87.

5.- Protecció contra incendis (PCI)

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions contra incendis.

L'abast d'actuació inclou els elements de protecció contra incendis de l'edifici i de l'aparcament, tals com:

- Extintors CO2
- Extintors POLS ABC
- Boques d'incendi equipades (BIE)
- Sistemes de senyalització luminescent
- Centrals de detecció i alarma d'incendis
- Detectors d'incendis
- Polsadors d'alarma

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.
Es realitzarà la inspecció quinquennal per una Entitat Col·laboradora de l'Administració (ECA).

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: trimestral, semestral, anual i quinquennal.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 70/87.

6.- Sistema detecció CO i sistemes de ventilació

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora d'instal·lacions.

L'abast inclou el següent:

- Central de detecció de CO de l'aparcament
- Sondes de detecció de CO de l'aparcament
- Sistema d'extracció de l'aparcament
- Sistema d'aportació d'aire de l'aparcament
- Sistema d'extracció de la cambra de residus

Periodicitat: anual.

Sistema de detecció CO:
- Revisió de central de detecció de CO de l'aparcament.
- Revisió de sondes de detecció de CO i substitució al cap de 5 anys de la seva instal·lació, o segons indicacions del fabricant.

Sistemes de ventilació:
- Revisió de les turbines. Verificació dels consums de motors i ventiladors.
- Netejar de les pales de les turbines.
- Lubricat de coixinets i elements mòbils.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 71/87.

7.- Sobrepressió escales evacuació aparcament

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora d'instal·lacions especialitzada en sistemes de control de fums.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: anual.

- Comunicació amb la central de PCI.
- Comprovació de ventiladors: Revisar l'estat dels motors i les aspes que generen el flux d'aire per assegurar que assoleixen la pressió necessària.
- Verificació de la pressió diferencial: Mesurar que la diferència de pressió entre l'escala i l'aparcament es manté dins dels marges normatius evitar tant l'entrada de fum com la dificultat per obrir les portes.
- Inspecció de comportes i reixetes: Netejar i comprovar que les reixetes d'entrada d'aire i les comportes de descàrrega no estiguin obstruïdes.
- Prova d'activació: Verificar que el sistema s'activa automàticament quan el sistema de detecció d'incendis envia el senyal.
- Revisió de fonts d'energia: Comprovar que el subministrament elèctric secundari (com grups electrògens o bateries) funciona correctament en cas de tall elèctric.
- Estat dels conductes: Inspeccionar la integritat dels conductes d'aire per detectar fuites que puguin reduir l'eficàcia de la pressurització.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 72/87.

8.- Accessos aparcament

El licitador ha d'oferir un manteniment TOT INCLÒS de visites segons incidències sorgides, a part de les revisions anuals, el material de reposició inclòs els desplaçaments.

Aquest contracte té per objecte la revisió de les portes motoritzades amb obertura automàtica mitjançant comandament a distància i dispositius de seguretat.

Periodicitat: trimestral.

- Greixatge en els punts de gir, guies i contrapès.
- Revisió dels accessoris que comprenen cada tipus de porta.
- Revisió del motor elèctric.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 73/87.

9.- Línies de vida

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada.

Periodicitat: anual.

Durant la revisió es duran a terme les pertinents comprovacions visuals de l'estat de les parts (cable, ancoratges estructurals, tensors i precintes, placa identificativa i l'absència de desgast, corrosió, estat de les soldadures, absència de corrent elèctrica i neteja. Tanmateix, el tècnic durà a terme un assaig de tracció axial dels ancoratges.

Una vegada duta a terme la revisió, es segellarà el corresponent comprovant i s'adjuntarà a l'informe d'aptitud de la línia de vida i punts d'ancoratge.

En el supòsit de no conformitat de la línia en el moment de la revisió periòdica, es procedirà a declarar temporalment la seva no APTA per al seu ús i s'haurà de procedir a inhabilitar la línia fins la correcció dels defectes trobats.

El pressupost de reparació s'haurà de fer arribar en el termini màxim de 5 dies hàbils des de la data de la revisió, essent preceptiva l'execució dels treballs en un terminin màxim d'una setmana des de la data d'acceptació del pressupost.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 74/87.

10.- Instal·lació de bombeig d'aigües pluvials

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada.

Periodicitat: trimestral.

- Comprovació del funcionament de boies i nivells.
- Comprovació del funcionament del pilot i alarma acústica.
- Comprovació de l'estat i nivells de sediments.
- Comprovació del sistema de bombeig: funcionament de les bombes elevadores, inspecció de possibles fuites i inspecció de les vàlvules de retenció i estat de les claus.
- Comprovació del sistema elèctric: inspecció de electrovàlvules, regulació dels tèrmics, sonda de tall i automàtics de protecció.
- Verificació i control de la pressió.

També s'inclouen en l'abast del servei les intervencions en les instal·lacions de sanejament i evacuació de pluvials per a desembossament de canonades, neteja d'arquetes, etc. amb els mitjans necessaris per a resoldre d'immediat l'obstrucció de desguassos, canonades, baixants i qualsevol element que impedeixi el correcte funcionament de les esmentades instal·lacions.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 75/87.

11.- Control bioclimàtic i monitoratge

Periodicitat: anual.

- Revisió de la configuració segons definit inicialment en projecte i possibles modificacions corresponents establertes amb posterioritat.
- Correcte funcionament de tot el sistema de control, incloent senyals que s'envien a elements tals com ventiladors, portes o finestres, tendals, etc.
- Correcte accionament de tots els motors controlats pel sistema. En cas que algun motor no funcioni, cal identificar-ho i incloure-ho en l'informe.
- Verificació del correcte funcionament de cada sensor.
- Revisió global del sistema.
- Còpia de seguretat del programa i de les dades.
- Actualitzacions de programari si s'escau.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 76/87.

12.- Aerotèrmia individual per ACS (AT-ACS)

Manteniment preventiu realitzat per una empresa instal·ladora/mantenidora habilitada d'instal·lacions tèrmiques en edificis.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

Periodicitat: anual.

- Inspecció visual general.
- Comprovar el funcionament de la vàlvula de seguretat.
- Revisar y netejar el sistema d'evacuació de l'aigua de condensació situat en la part posterior de la bomba de calor.
- Inspecció de l'ànode de protecció. Incloure l'estat en l'informe i, en cas necessari, presentar proposta de substitució com a actuació de manteniment correctiu.
- Revisió de connexions hidràuliques i fuites.
- Verificar les connexions elèctriques.
- Comprovar que els conductes d'entrada i sortida d'aire no estiguin obstruïts i que las reixetes estiguin netes.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 77/87.

13.- Jardineria i revisió del sistema de reg

El licitador ha de comptar tot el que sigui necessari per dur a terme el manteniment, com eines, adobs, etc. i la retirada de restes fora de la finca.

El servei també inclou la revisió del correcte funcionament del sistema de reg:
- Escomesa d'aigua
- Electrovàlvules
- Control horari

Periodicitat: mensual.

A continuació es descriu el calendari de manteniment, el licitador ha de comptar tot el que sigui necessari per portar-lo a terme, com eines , adobs, etc. I la retirada de restes fora de la finca.

.CALENDARI D'ACTUACIONS:

Tasca	GNR	FBR	MRÇ	ABR	MG	JNY	JUL	AGT	SET	OCT	NOV	DES
NETEJA												
Neteja	1			1	1	1	1	1	1			1
REG												
Revisió sistemes			*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*			
Revisió ocular	*1*	*1*								*1*	*1*	*1l*
Revisió electro hidràulica												
ARBUSTIVA												
retall												*1*
adobats			*1*						*1*			
entrecavat			*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*		
Males herbes	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*
ARBRAT												
Esporga	*1*											*1*
adobats			*1*						*1*			
entrecavat												
Males herbes												
GESPES												
Sega	*1*		*1*	*1*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*	*1*	*1*
Retall vores	*1*		*1*	*1*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*1*	*1*	*3*
escarificat				*1*						*1*		
airejat				*1*						*1*		
resembra				*1*						*1*		
Adobat				*1*						*1*		

S'inclou també dins l'abast del contracte la coberta vegetalitzada de la coberta de l'edifici, en cas que sigui necessari realitzar alguna actuació puntual.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 78/87.

14.- Neteja zones comuns

15.1. SERVEI MANTENIMENT DE NETEJA DE L'ESCALA

- **1 dia a la setmana**

- Eliminació d'adhesius i neteja de porter automàtic.
- Escombrat i fregat del terra del vestíbul planta baixa.
- Escombrat i fregat del terra del vestíbul de cada planta pis.
- Escombrat i fregat de la sortida d'emergència de l'aparcament que engloba el vestíbul de l'ascensor i les escales de sortida.
- Escombrat i fregat del vestíbul de la zona de trasters.
- Escombrat i fregat de la sala de residus.
- Neteja dels ascensors, portes interiors i exteriors, i cabina interior. Desinfecció de botoneres i poms.
- Neteja de la porta i vidres de la finca.
- Escombrat dels accessos a l'aparcament, si n'hi ha.

- **Quinzenalment**

- Escombrat i fregat de la totalitat del terra dels replans i escales.
- Desempolsat de baranes i extintors.
- Desempolsat i desinfecció de bústies postals.
- Emplenament amb aigua les buneres de la sala de residus, de la canal de planta baixa, i de la planta cinquena abans de sortir a la coberta, per tal d'evitar que facin olor.

- **Semestralment**

Treballs a realitzar per part del netejador/a.

- Neteja dels punts de llum.
- Neteja humida portes RF i registres varis d'instal·lacions (revestiment de fusta de replans d'escala).
- Neteja de l'aparcament.

- **Anualment**

Treballs a realitzar per part de personal especialitzat.

- Desempolsat de parets i sostres.

Els materials de neteja i mitjans auxiliars necessaris per desenvolupar les tasques de neteja seran subministrats per l'empresa de neteja.

En relació a l'enjardinament i coberta de la planta 3a, cal realitzar, segons la freqüència necessària, el següent:

- Retirada de les males herbes en zona de graves, cas que hi hagi.
- Neteja de l'espai i retirada de qualsevol objecte que hagi pogut caure.

15.2. SANEJAMENT

- Per a un correcte funcionament de la instal·lació de sanejament, s'ha de comprovar periòdicament l'estanqueïtat general de la xarxa amb les seves possibles fugues, l'existència d'olors i el manteniment de la resta d'elements.
- Es revisaran i desembussaran els sifons i vàlvules, cada cop que es produeixi una disminució apreciable del caudal d'evacuació, o hi hagi obstruccions.
- Cada 6 mesos es netejaran les buneres de locals humits i cobertes transitables, i els pots sifònics. Les buneres i calderetes de cobertes no transitables es netejaran, com a mínim, un cop a l'any.
- Es mantindrà l'aigua permanentment en les buneres, pots sifònics i sifons individuals per a evitar olors, així com es netejaran els de les terrasses i cobertes.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 79/87.

15.3. ESPAI COMUNITARI DE BUGADERIA

L'empresa adjudicatària efectuarà la neteja diària, setmanal i mensual de la bugaderia comunitària, incloent paviments, mobiliari, superfícies de contacte, rentadores, assecadores, filtres accessibles, zones de plegat i papereres. Així mateix, comunicarà de manera immediata qualsevol incidència detectada en els equips o instal·lacions. Queda exclòs del servei de neteja qualsevol actuació de manteniment o reparació dels equips de bugaderia.

- **3 dies a la setmana**
  - Escombrat i fregat de tots els paviments.
  - Eliminació de pols de superfícies i mobiliari.
  - Buidatge de papereres i reposició de bosses.
  - Neteja de frontals, laterals i tapes de rentadores i assecadores.

- **1 dia a la setmana**
  - Neteja dels calaixos o compartiments de detergent.
  - Neteja de les juntes de les portes.
  - Eliminació de restes de detergent o calç visibles.
  - Neteja de reixetes exteriors de ventilació accessibles.
  - Aspiració de la part posterior i inferior dels equips (si és accessible sense desmuntatge).

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 80/87.

15.- Bugaderia comunitària

El funcionament de la bugaderia comunitària serà com qualsevol altre instal·lació comunitària, per tant, es compartiran els costos dels subministraments i de manteniment, igual que es fa amb l'ascensor o la il·luminació.

15.1. GESTIÓ DEL SERVEI

- Assistència per sol·licituds i resolució d'incidències.
- Revisió i reposició de la cartellera informativa per l'usuari, manuals de funcionament, telèfon d'emergències, programes de rentat.
- Control de la freqüència d'ús per part dels usuaris.
- Ordenació del servei i gestió de cues.
- Assistència i coordinació de la prestació del servei.
- Informe mensual amb informació del servei i la demanda, nombre de rentats per habitatge i resolució d'incidències.

15.2. MANTENIMENT

Manteniment preventiu realitzat per una empresa especialitzada.

L'abast d'actuació inclou tots els equips que es troben dins els espais de bugaderia. Es realitzaran d'acord al pla de manteniment preventiu indicat pel fabricant.

Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici. S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: anual.

Manteniment rentadores:
- Comprovar la tensió de las corretges de transmissió y el possible desgast.
- Controlar el parell de collament de les unions cargolades segons el manual.
- Netejar i assecar les parts interiors de la màquina.
- Netejar filtres d'entrada d'aigua i controlar els conductes i les unions internes en busca de possibles fuites.
- Engreixar.
- Comprovar la llista d'errors a la memòria de la rentadora i fer un auto-diagnòstic.
- Comprovar l'estat dels amortidors.
- Netejar el sistema de ventilació del variador de freqüència.
- Neteja interior del compartiment del sabó.
- Repassar la connexió de les resistències.
- Revisar les proteccions i l'aturada d'emergència.

Manteniment assecadores:
- Neteja interna general de la màquina, amb especial atenció a la zona calefactora.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 81/87.

- Netejar les pales de la turbina d'aire de l'assecadora.
- Revisar el contactor i la connexió de les resistències.
- comprovar tensió de les corretges de transmissió.
- Comprovar las connexions elèctriques y de vapor en busca de possibles fuites i estat dels parells.
- Repassar les unions cargolades.
- Comprovar l'estat del motor-reductor.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 82/87.

16.- Aigües grises

Manteniment preventiu segons reglamentació vigent realitzat per una empresa instal·ladora/ mantenidora habilitada.

Es realitzaran periòdicament les comprovacions i operacions tècniques necessàries per a que la instal·lació compleixi els nivell de seguretat exigibles per la legislació vigent.
Cada operació de manteniment es registrarà en el corresponent llibre de l'edifici.
S'emetrà un informe de les revisions realitzades i es facilitarà el corresponent certificat anual.

En cas necessari de realitzar alguna operació de reparació no contemplada al manteniment preventiu, s'haurà de fer arribar un pressupost previ que haurà de validar l'IMPSOL. En cas d'urgència per perill imminent, el pressupost previ es canvia per l'aprovació prèvia per part de l'IMPSOL mitjançant una trucada telefònica amb responsables de l'IMPSOL.

A continuació es detallen les tasques a incloure dins de cada informe de manteniment preventiu, sens perjudici de tot allò que estableix la normativa vigent.

Periodicitat: anual.

- revisió electromecànica dels equips
- estat de les arquetes
- revisió del correcte funcionament de tot el conjunt de depuració
- neteja de les reixetes

- En cada visita s'ajustaran els rellotges programadors horaris de cada element electromecànic, així com el seu funcionament, per tal de millorar i optimitzar energèticament el conjunt de la instal·lació.
- Es realitzarà una presa de mostres a l'entrada i a la sortida, així com una revisió visual de la instal·lació.
- Cada visita anirà acompanyada d'un informe en què es detallaran els equips revisats, l'estat actual dels equips, els volums d'aigua reutilitzats i les necessitats per garantir el correcte funcionament de tot el sistema de depuració i bombament.
- També s'inclouen en aquest contracte les visites que s'hagin de realitzar fora de les dates establertes per tal de garantir el correcte funcionament dels equips.

17.- Servei d'acompanyament i suport de l'edifici

17.1 Objecte del servei

L'objecte del servei és prestar un servei d'acompanyament i suport a les persones residents de l'edifici, mitjançant l'assignació d'una persona de referència que desenvolupi presencialment tasques de suport al funcionament ordinari de l'immoble, d'atenció a les persones residents i de foment de la bona convivència.
El servei té com a finalitat contribuir al correcte ús i manteniment de l'edifici i dels seus espais comuns, facilitar la comunicació amb les persones residents, detectar i comunicar incidències i afavorir una adequada convivència veïnal.

17.2 Presència i assignació de personal

L'empresa adjudicatària haurà d'assignar al servei una persona de referència estable.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació :UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació :https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 83/87.

La persona adscrita haurà de disposar de les capacitats i coneixements necessaris per desenvolupar les funcions d'atenció, informació, comunicació, detecció d'incidències i suport a la convivència pròpies del servei.
L'empresa haurà de garantir la continuïtat del servei i, en cas d'absència de la persona habitual, haurà de preveure els mecanismes necessaris per garantir-ne la substitució.
Sempre que sigui possible, es procurarà mantenir una persona de referència estable per afavorir el coneixement de l'edifici, de les seves dinàmiques i de les necessitats de les persones residents.

17.3 Funcions del servei

Les funcions de la persona adscrita al servei inclouran, entre d'altres, les següents:

a) Atenció i informació a les persones residents

Atendre les consultes ordinàries de les persones residents relacionades amb el funcionament de l'edifici.
Facilitar informació sobre les normes d'ús dels espais i elements comuns.
Orientar les persones residents sobre els canals adequats per comunicar incidències o efectuar sol·licituds.
Donar suport a les persones residents en la comprensió i aplicació de les normes de funcionament i convivència de l'edifici.

b) Tasques de revisió

Control i supervisió ordinària dels espais comuns de l'edifici.
Obertura i tancament dels espais comuns quan així estigui establert.
Supervisió visual de l'estat general dels accessos, vestíbuls, escales, passadissos, zones comunes i altres espais de l'immoble.
Control ordinari de l'ús adequat dels espais comuns.
Custòdia, si escau, de claus o altres elements que li siguin lliurats per a l'exercici de les seves funcions.
Recepció o gestió de comunicacions, avisos o notificacions relacionades amb el funcionament ordinari de l'edifici, quan així s'estableixi.
Col·laboració en la recepció i acompanyament de personal de manteniment, empreses de serveis o altres professionals que hagin d'accedir a l'edifici, dins de les funcions que li siguin encomanades.

c) Detecció i comunicació d'incidències

Detectar incidències o anomalies en els elements i espais comuns de l'edifici.
Comunicar-les als responsables corresponents pels canals establerts.
Fer el seguiment de les incidències comunicades quan sigui necessari.
Informar de situacions que puguin afectar el correcte funcionament, la seguretat o la convivència de l'edifici.
En situacions urgents, activar els protocols d'actuació establerts i, si escau, avisar els serveis corresponents.
La persona de consergeria no assumirà funcions tècniques de manteniment o reparació que requereixin personal qualificat, sinó que haurà de detectar-les, comunicar-les i fer-ne el seguiment dins de l'àmbit del servei.

d) Suport a la convivència

Afavorir el compliment de les normes d'ús i convivència de l'edifici.
Informar les persones residents sobre les normes aplicables als espais comuns.
Detectar situacions que puguin generar conflictes de convivència i comunicar-les als responsables corresponents.
Facilitar, dins de les seves funcions, la comunicació entre les persones residents i els agents responsables de la gestió de l'edifici.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 84/87.

Promoure un ús responsable i respectuós dels espais i equipaments comuns.
La persona adscrita al servei no exercirà funcions de mediació professional, seguretat privada, inspecció administrativa o potestat sancionadora.

e) Acompanyament social i comunitari

Quan les característiques de l'edifici ho requereixin, el servei podrà incloure actuacions bàsiques d'acompanyament i suport a les persones residents, especialment pel que fa a:

- Facilitar l'accés a la informació relativa al funcionament de l'edifici.
- Detectar necessitats o situacions que requereixin la intervenció d'altres serveis.
- Afavorir la participació i la implicació de les persones residents en el manteniment d'un entorn adequat de convivència.
- Aquestes actuacions tindran caràcter d'acompanyament i suport, sense substituir en cap cas les funcions pròpies dels serveis socials, sanitaris, de seguretat o d'altres serveis públics especialitzats.

17.4 Relació amb les persones residents

La prestació del servei haurà de basar-se en criteris de proximitat, respecte, igualtat de tracte, confidencialitat, accessibilitat i orientació al servei.
La persona adscrita haurà de mantenir una actitud adequada d'atenció i tracte amb les persones residents, evitant qualsevol actuació que pugui suposar una ingerència en la seva esfera personal o familiar.

17.5 Temps de dedicació i pressupost de licitació

En funció de les necessitats, Impsol, determinarà la dedicació concreta, l'estimació d'aquest servei es farà per hores, i s'ha previst la següent dedicació.

Al preu hora, està inclòs el desplaçament i la mà d'obra.

Dies /setmana	Hores/dia	Hores /setmana	Preu / hora	Import setmana	Import Any
3	3	9	42,00 €	1.512,00 €	18.144,00 €

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 85/87.

18.- Contracte d'assegurança

18.1 Objecte del servei

L'objecte del servei és la contractació de l'assegurança multirisc en relació a l'edifici, el seu mobiliari i altres bens que mitjançant un únic contracte oferirà les garanties bàsiques a la comunitat de l'immoble propietat de l'IMPSOL situat a l'avinguda Clara Campoamor al municipi de Viladecans, segons es defineix en aquest Annex, i d'acord amb els plecs.

18.2 Béns assegurats

Immoble VDC_ 25,26 (característiques identificades a l'annex 1)
Contingut de la Comunitat: 10.000,-€

18.3 Riscos coberts

L'assegurança garantirà les pèrdues i/o danys materials causats als béns assegurats, així com les conseqüències derivades dels mateixos. Com a mínim s'han d'oferir les següents garanties bàsiques:
Garanties Bàsiques:
a) Incendi, raig i explosió
b) Danys d'origen elèctric
c) Riscos extensius:
- Fenòmens atmosfèrics (pluja, vent, pedregada i/o neu)
- Fum
- Desbordament i/o inundació, sempre que no siguin conseqüència de fets o fenòmens emparats pel Consorci de Compensació d'Assegurances
- Actes vandàlics o malintencionats

d) Danys per aigua (inclosa per omissió de tancament d'aixetes, filtracions i desembussos, tant d'origen comunitari com privatiu).
e) Robatori, furt i/o espoliació i els desperfectes ocasionats
f) Danys estètics
g) Trencament de vidres i miralls (com a mínim fins 1800 eur)
h) Pèrdua de lloguers, inhabitabilitat i desallotjament forçós (com a mínim fins 1 any)
i) Responsabilitat civil com a Propietari dels immobles (per la propietat, inclosa per danys per aigua) amb una suma mínima assegurada de 600.000 Eur.
j) Servei d'assistència: La companyia posarà a disposició de l'IMPSOL la seva xarxa d'Assistència amb la finalitat de donar un servei afegit a l'atenció de sinistres.

18.4 Riscos exclosos

No s'especifiquen exclusions. En cas que es presentin exclusions aquestes s'hauran d'especificar amb el màxim detall i concreció i delimitant amb precisió el seu abast.
No s'admetran aquelles exclusions no comuns en el mercat assegurador que de forma evident limitin el contingut i objecte de l'assegurança.

18.5 Franquícies

No s'admetran franquícies generals percentuals ni superiors a 300 €. No s'admeten carències.
Com a franquícia singular, només s'admetrà la de vidres, sempre que no sigui percentual ni d'import superior a 100 euros.

18.6 Clàusules especials

Clàusula de valor a nou:
S'amplia la garantia de la pòlissa a la diferència existent entre el valor real dels béns assegurats en el moment del sinistre i el seu valor en estat de nou. Així, en cas de sinistre, els béns s'indemnitzaran segons el seu valor de nou, prescindint de la depreciació per antiguitat o ús. Si el bé és un immoble, s'indemnitzarà el cost de la seva reconstrucció, per a la resta de béns, s'indemnitzarà el cost de reparació o reposició en estat de nou.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 86/87.

18.7 Delimitació temporal de la pòlissa

Es cobreixen els danys ocorreguts durant la vigència de la pòlissa, així com les reclamacions presentades per tercers tant durant la vigència d'aquesta pòlissa, així com les reclamacions presentades 12 mesos després de l'anul·lació de la mateixa, sempre que el sinistre hagi ocorregut durant la vigència de la pòlissa.
La pòlissa haurà d'especificar respecte a cadascun dels riscos que cal garantir conforme aquest Annex, el contingut i cobertures, exclusions i en el seu cas límits i sublímits de les indemnitzacions per cadascun dels riscs a cobrir. A més, establirà un quadre resum i comparatiu de les garanties i cobertures que es demanen en aquest Annex.

18.8 Gestió de la pòlissa

La tramitació i gestió interna dels sinistres es realitzarà de conformitat amb les següents condicions:
La Companyia Asseguradora informarà de la referència assignada al sinistre en un termini de 48 hores des de la seva notificació. En casos urgents l'apertura del sinistre serà immediata així com la intervenció pericial.
En els casos que sigui precís, o requerit per l' Assegurat, encàrrec pericial per determinar la causa del sinistre i la valoració dels danys, l'informe pericial junt amb la proposta de la Companyia serà enviat a l'adjudicatari en el termini d'un mes, des de que es disposa de tota la documentació/informació.
Una vegada enviada tota la documentació precisa per liquidar el sinistre, la Companyia pagarà el sinistre en un termini de 72 hores informant a l'adjudicatari i enviant els comprovants de pagament.
En casos de disconformitat on es sol·liciti revisió, ampliació i/o aclariment pericial, el nou informe serà remés a l'adjudicatari en el termini de 15 dies des de la seva petició.
En sinistres no coberts per la Companyia, quan aquesta disposi de tota la documentació/informació, haurà d'emetre un informe argumentant els motius de la no cobertura. La resposta haurà de ser remesa a l'adjudicatari en un termini d'una setmana.
S'enviarà un resum trimestral de l'estat de la tramitació del sinistres oberts i tancats durant el període indicant la càrrega sinistral: imports d'indemnització, despeses, reserves.

18.9 Capital assegurat

El capital a assegurar es calcularà en base a les dades que es faciliten a l'Annex 1 del Plec Tècnic.

IMPSOL - ANNEX DIVERSOS
Codi per a validació: UZ6SZ-NGG14-BYAJE
Verificació: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referènciat : 87/87.