ANNEX .

ACTUACIONS MÍNIMES DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS DE L'EDIFICI (Criteri A.4)

1. Objecte de l'annex

El present annex defineix les actuacions mínimes de manteniment normatiu, preventiu i correctiu que haurà de realitzar l'empresa adjudicatària durant el període de manteniment ofert, un cop formalitzada la recepció de les obres de l'edifici d'habitatges.

Les actuacions descrites en aquest annex constitueixen el contingut mínim exigible del manteniment i no tenen caràcter limitatiu.
L'empresa adjudicatària haurà de dur a terme totes les actuacions addicionals que resultin necessàries, d'acord amb la normativa vigent, el Llibre de l'Edifici, les prescripcions dels fabricants, les regles de la bona pràctica professional i l'estat de les instal·lacions, per garantir-ne el correcte funcionament, la seguretat, estableixin una periodicitat superior o actuacions addicionals, aquestes prevaldran.

Les actuacions i periodicitat queden establertes a la taula d'actuacions mínimes continguda en aquest Annex.

2. Abast del manteniment

El manteniment inclourà:

- Manteniment normatiu: verificació del compliment de la normativa vigent aplicable a cada instal·lació.
- Manteniment preventiu: actuacions periòdiques de revisió, comprovació i ajust per garantir el correcte funcionament.
- Manteniment correctiu: resolució d'avaries ordinàries derivades del desgast normal o defectes de funcionament. Inclourà com a mínim la localització de l'avaria, el desplaçament, la mà d'obra, les proves de funcionament i la reposada en servei.

Queden excloses les actuacions derivades d'ús indegut, vandalisme o modificacions alienes a l'obra executada.

3. Registre del manteniment

Totes les actuacions realitzades hauran de quedar documentades en un llibre de manteniment, amb indicació com a mínim de:

- Data de l'actuació
- Instal·lació afectada
- Tipus d'actuació (normativa, preventiva o correctiva)
- Descripció resumida
- Identificació del tècnic responsable

Aquest llibre serà lliurat a la propietat a la finalització del període de manteniment.

4. Clàusula de caràcter contractual

El període de manteniment ofert pel licitador tindrà caràcter contractual.
L'incompliment total o parcial de les actuacions mínimes establertes en aquest Annex tindrà la consideració d'incompliment contractual, i donarà lloc a l'aplicació del règim de penalitats previst en aquest plec, sense perjudici de les altres responsabilitats que puguin correspondre d'acord amb la normativa de contractació pública vigent.

5. Temps màxims de resposta i d'intervenció

Durant el període de manteniment ofert, l'empresa adjudicatària haurà de garantir l'atenció de les incidències que afectin els elements objecte del manteniment, d'acord amb els terminis màxims que s'indiquen a continuació.

A l'efecte d'aquest annex, s'entén per:

- **Temps de resposta:** termini màxim transcorregut entre la comunicació de la incidència per part de la propietat i el primer contacte efectiu de l'empresa adjudicatària, amb confirmació de la recepció de l'avís, valoració inicial de la incidència i planificació de l'actuació.

- **Temps d'intervenció:** termini màxim per iniciar presencialment les actuacions necessàries per solucionar la incidència o, si això no és tècnicament possible, per adoptar les mesures provisionals necessàries per garantir la seguretat de les persones i dels béns, evitar l'agreujament dels danys i restablir, totalment o parcialment, el servei afectat.

Tipus incidència	Definició	Temps màxim de resposta	Temps màxim d'intervenció
Molt greu	Incidències que comportin un risc per a la seguretat de les persones o dels béns, la interrupció total d'un servei essencial (subministrament elèctric de les zones comunes, producció d'ACS, calefacció central, ascensor únic de l'edifici, sistemes de protecció contra incendis o altres instal·lacions equivalents), o que puguin ocasionar danys greus a l'edifici.	2 hores	24 hores
Greu	Incidències que afectin de manera significativa el funcionament d'una instal·lació o element de l'edifici, sense comportar un risc imminent per a les persones ni la interrupció total d'un servei essencial.	24 hores	72 hores
Ordinària	La resta d'incidències derivades del funcionament normal de les instal·lacions, equips o elements constructius objecte del manteniment.	3 dies hàbils	10 dies hàbils

Quan, per la naturalesa o complexitat de l'avaria, no sigui tècnicament possible efectuar la reparació definitiva dins del termini màxim d'intervenció, l'empresa adjudicatària haurà d'adoptar immediatament les mesures provisionals necessàries per garantir la seguretat de les persones i dels béns, evitar l'agreujament dels danys i mantenir, en la mesura del possible, la funcionalitat de la instal·lació afectada fins a la seva reparació definitiva.

6. Comunicació amb l'administració

L'empresa adjudicatària haurà de disposar, durant tot el període de manteniment, d'un sistema de recepció i gestió d'incidències, amb un telèfon i una adreça electrònica de contacte. Les incidències qualificades com a molt greus hauran de poder comunicar-se les vint-i-quatre (24) hores del dia, tots els dies de l'any.

Els terminis establerts en aquest apartat tenen la consideració de màxims. L'incompliment injustificat dels mateixos podrà donar lloc a l'aplicació de les penalitats previstes en el plec, sens perjudici de les altres responsabilitats contractuals que puguin correspondre.

TAULA D'ACTUACIONS MÍNIMES

Instal·lació elèctrica (zones comunes)			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment del REBT i ITC, inspecció de quadres, proteccions i posada a terra	Anual o segons normativa	Informe / Acta
Preventiu	Revisió de connexions, interruptors diferencials i elements de seguretat; comprovació de cables i il·luminació d'emergència	Trimestral	Informe
Correctiu	Substitució de components defectuosos; reparació d'avaries en instal·lació comuna	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Fontaneria i sanejament			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Compliment de normativa sanitària i CTE; inspecció d'elements comuns	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisió de canonades, claus de pas, filtres, pressió i estanquitat	Semestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei. Reparació de fuites i avaries derivades del desgast	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Producció d'ACS i aerotèrmia			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Compliment de normativa sanitària i CTE; Reial Decret 1027/2007. Inspecció d'elements comuns	Segons normativa	Informe / Acta
Preventiu	Revisió i neteja de l'equip, vàlvules, sensors i control de temperatures	Trimestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei. Substitució o reparació de components defectuosos. Reparació de components defectuosos (calderes,aerotèrmia individual, intercanviadors, vàlvules) i control de temperatures.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Ventilació i climatització			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Compliment del RITE i normativa de seguretat	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Neteja de filtres, conductes i reixetes; comprovació de rendiment energètic	Semestral	Informe
Correctiu	Reparació d'avaries ordinàries. Reparació de motors, ventiladors, filtres i conductes afectats per avaries	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Infraestructura Comuna de Telecomunicacions (ICT)			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Anual	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Instal·lació fotovoltaica			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Semestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Elements d'estanquitat de l'edifici			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament. Control delrendiment energètic i detecció de pèrdues	Semestral	Informe

Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Ascensors			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Segons normativa	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Mensual	Informe
Correctiu	Reparació o substitució de components defectuosos. Reparació d'inversors, panells o connexions elèctriques defectuoses Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Portes automàtiques de garatge			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Semestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Porters electrònics i videoporters			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Anual	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Instal·lacions de protecció contra incendis			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Segons normativa	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Segons normativa	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Urbanització, paviments exteriors, xarxa de reg i vegetació			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació del compliment de la normativa vigent aplicable i de les obligacions reglamentàries.	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Revisions periòdiques, neteges, comprovacions, ajustos i verificacions necessàries per garantir el correcte funcionament.	Trimestral	Informe
Correctiu	Localització d'avaries, reparació o substitució dels elements defectuosos, proves de funcionament i reposada en servei.	Quan sigui necessari	Informe d'incidència
Elements d'estanqueitat de l'edifici			
Tipus	Actuacions mínimes	Periodicitat	Documentació
Normatiu	Verificació de la impermeabilització i estanquitat segons normativa	Anual	Informe / Acta
Preventiu	Inspecció de cobertes, façanes, juntes, drenatges i elements de protecció	Semestral	Informe
Preventiu	Neteja de canals i canals d'aigua pluvial	Semestral Correctiu	Informe d'incidència