



MANUAL D'ÚS D'HABITATGES MUNICIPALS

MANTENIMENT · REPARACIÓ · OBRES



1	PER QUÈ SERVEIX AQUEST MANUAL?	PRESENTACIÓ PER QUÈ SERVEIX AQUEST MANUAL?
		PÀGINA 4
2	L'EDIFICI	PARTS D'UN EDIFICI INSTAL·LACIONS PARTS PRIVATIVES I COMUNES
		PÀGINA 7
3	CONSELLS DE MANTENI- MENT	BENEFICIS I CONSEQÜÈNCIES DE CONSERVAR L'HABITATGE RECOMANACIONS
		PÀGINA 14

4

ESTALVI ENERGÈTIC

RECOMANACIONS D'ESTALVI
ENERGÈTIC



PÀGINA 29

5

PROBLEMES HABITUALS I COM ACTUAR

HUMITATS
ESQUERDES I FISURES
PLAGUES
QUÈ FAIG SI...?



PÀGINA 33

6

QUI FA QUÈ?

OBLIGACIONS I DRETS
CORRESPONDÈNCIA DE
TASQUES
NORMATIVA DE
CONVIVÈNCIA
NORMATIVA APLICABLE



PÀGINA 47

7

DIRECTORI

DIRECTORI
TELEFÒNIC



PÀGINA 61

1

PER
QUÈ
SERVEIX
AQUEST
MANUAL?

PER QUÈ SERVEIX AQUEST MANUAL?

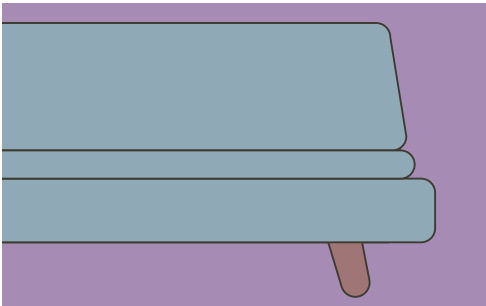
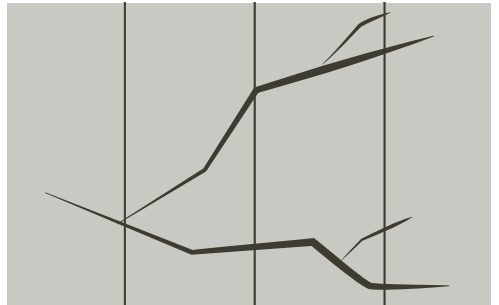
El manual recull les instruccions, recomanacions i assessorament per a un bon manteniment dels habitatges municipals



Prevenir riscos

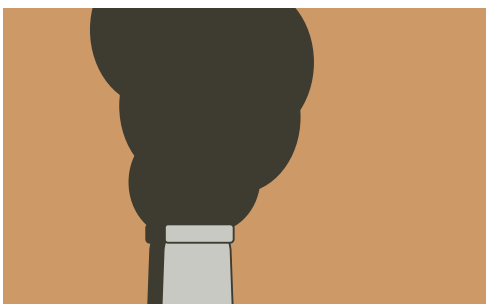
Tant dels habitants com de les persones alienes a l'habitatge

Evitar patologies agreujades



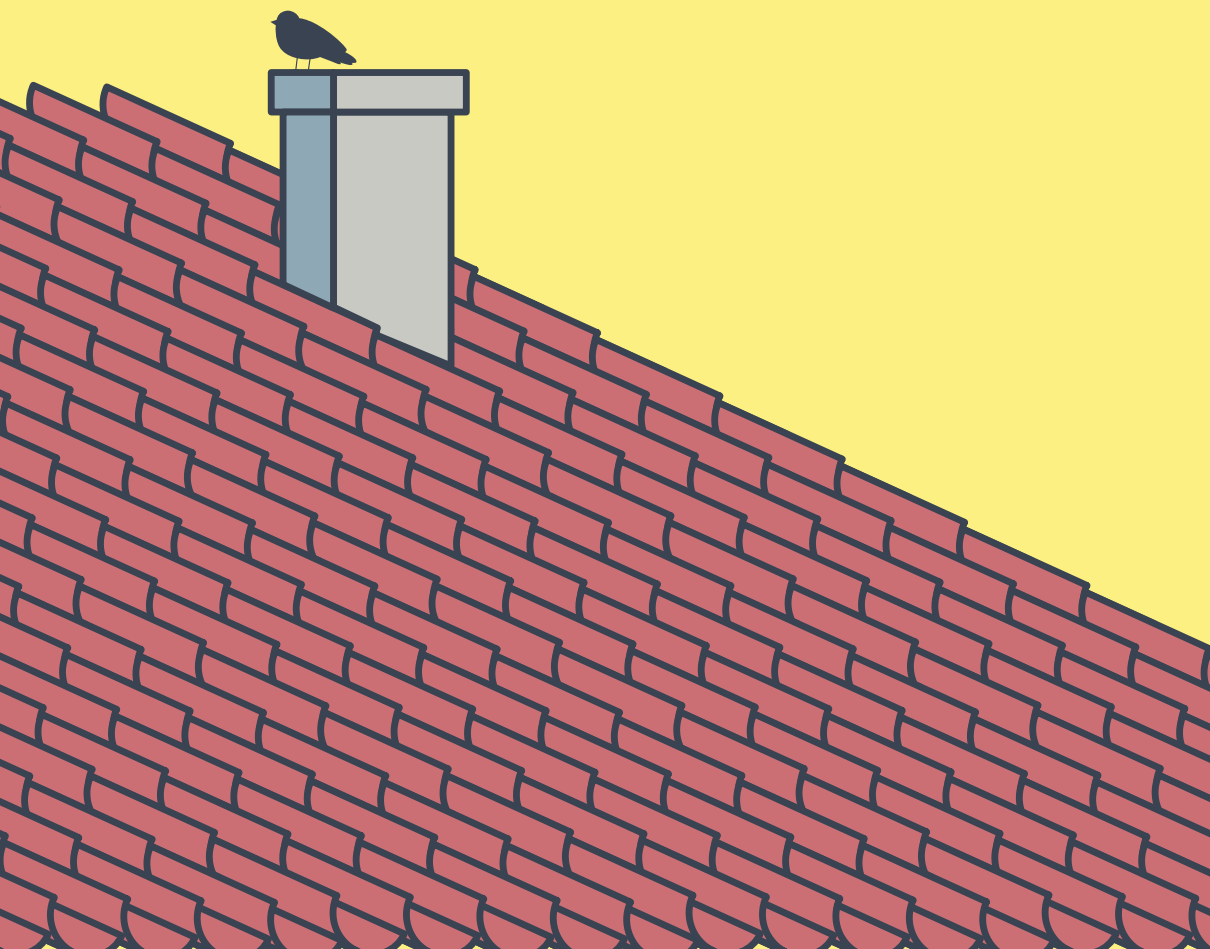
Millorar el confort, la salubritat i la seguretat a les llars

Promoure l'estalvi d'aigua i energies



No contaminar

Reduir la petjada i ajudar en la protecció del medi ambient



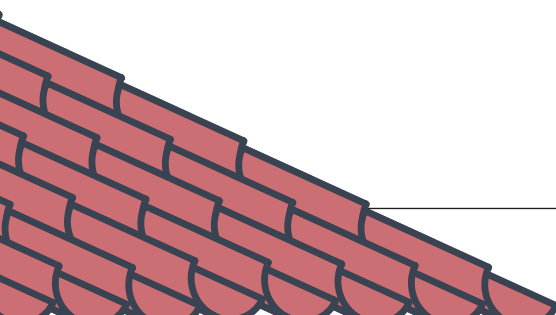
2

L'EDIFICI

PARTS D'UN EDIFICI

INSTAL·LACIONS

PARTS PRIVATIVES I COMUNES



PARTS D'UN EDIFICI

8 Coberta

Protegeix dels agents atmosfèrics. Poden ser planes o inclinades. És un suport estructural de formigó, acer o fusta sobre el qual es superposa un material impermeable i després es cobreix amb teules a les inclinades o amb rajoles a les planes.

7 Murs interiors

Divideixen amb envans (de guix o maó) els espais de la casa i donen intimitat entre els seus ocupants.

6 Finestres

De vidre.

5 Murs externs

Les façanes són els tancaments verticals que ens protegeixen de la calor i el fred, del vent, de la pluja i dels sorolls. Ens proporcionen intimitat i permeten l'entrada de la llum.

4 Sòls i sostres

El terra s'aplana i anivella amb formigó i es cobreix amb llosetes de ceràmica o fusta. Els sostres es cobreixen amb escaiola o guix, o amb sostre fals.

3 Estructura

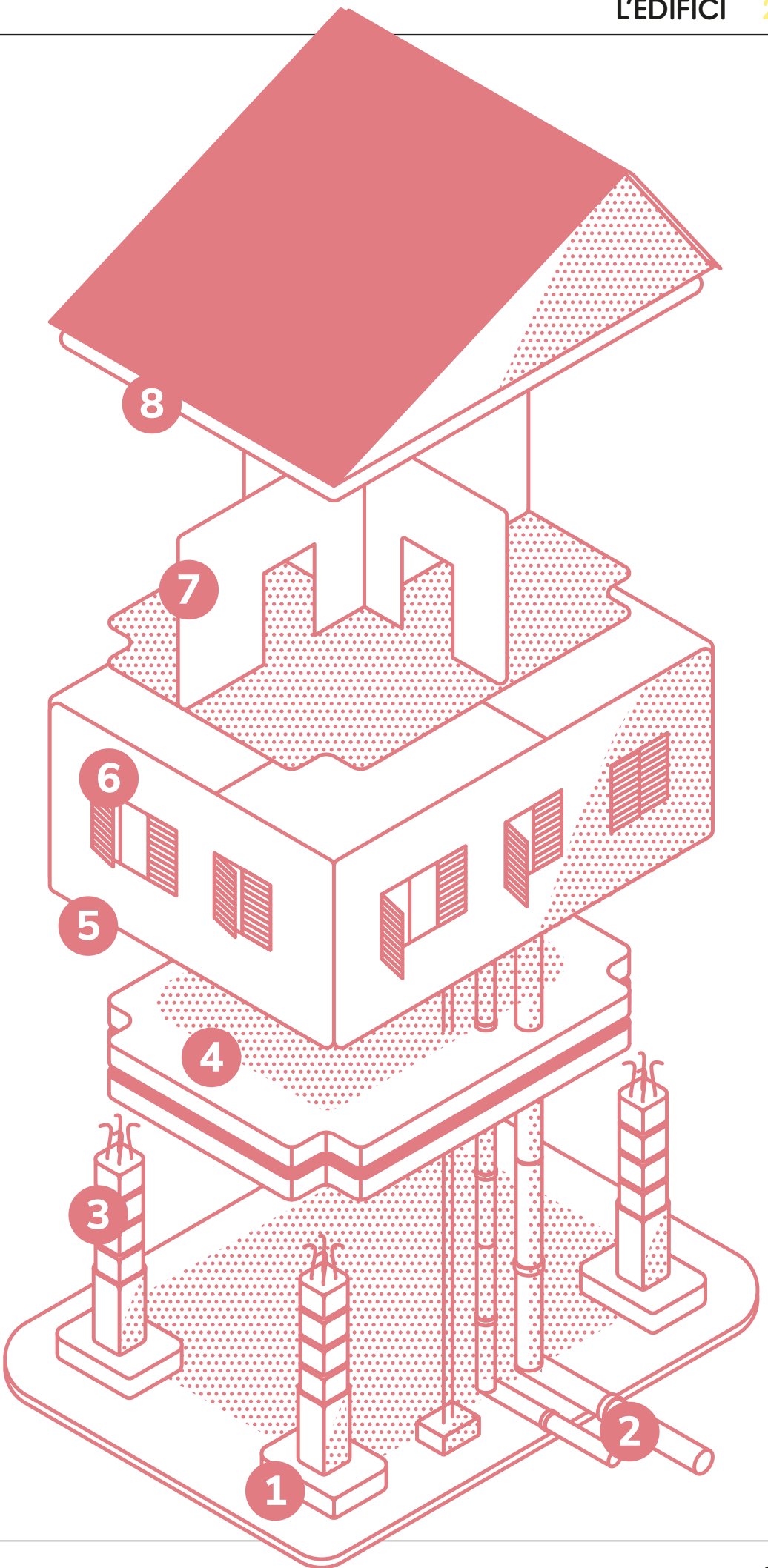
Suporta tot el pes de l'edifici. Està composta per elements horitzontals (forjats), per elements verticals (pilars o parets mestres) i per elements enterrats (fonaments).

2 Instal·lacions

Equipament i maquinària que produeixen energia dins de l'edifici i la distribueix. Part important de l'edifici que necessita un manteniment constant (instal·lació d'aigua potable, instal·lació elèctrica, instal·lació de gas, instal·lació de sanejament).

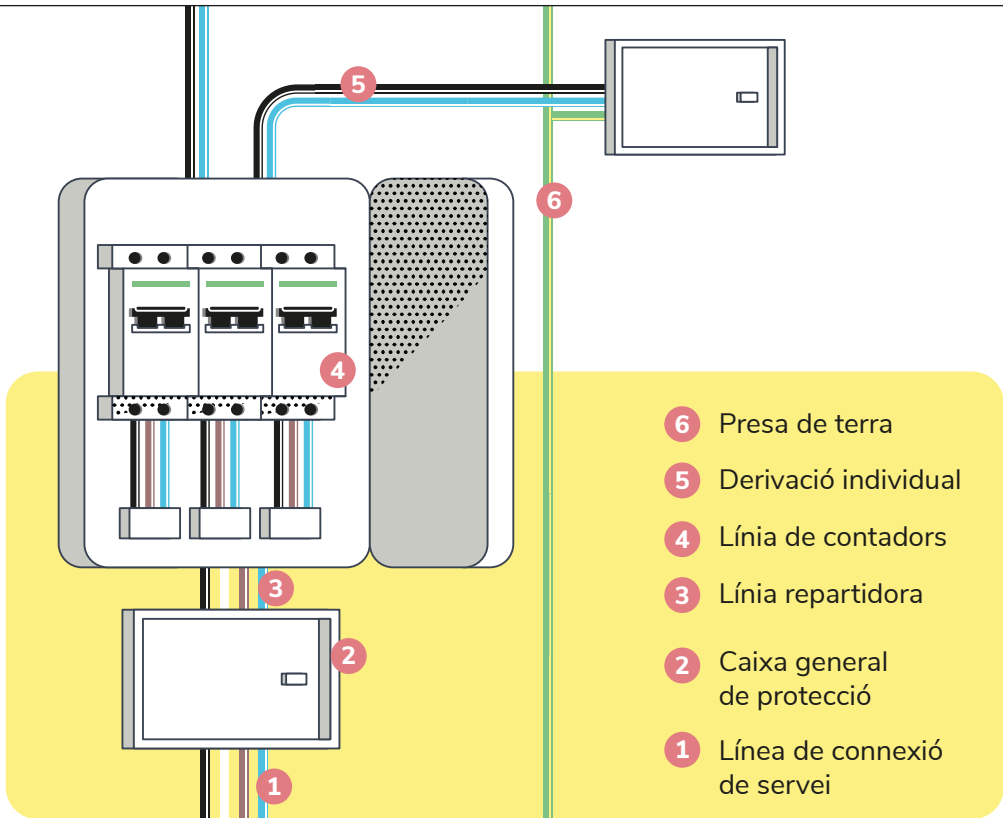
1 Fonaments

Són de formigó i suporten el pes de tot l'edifici.

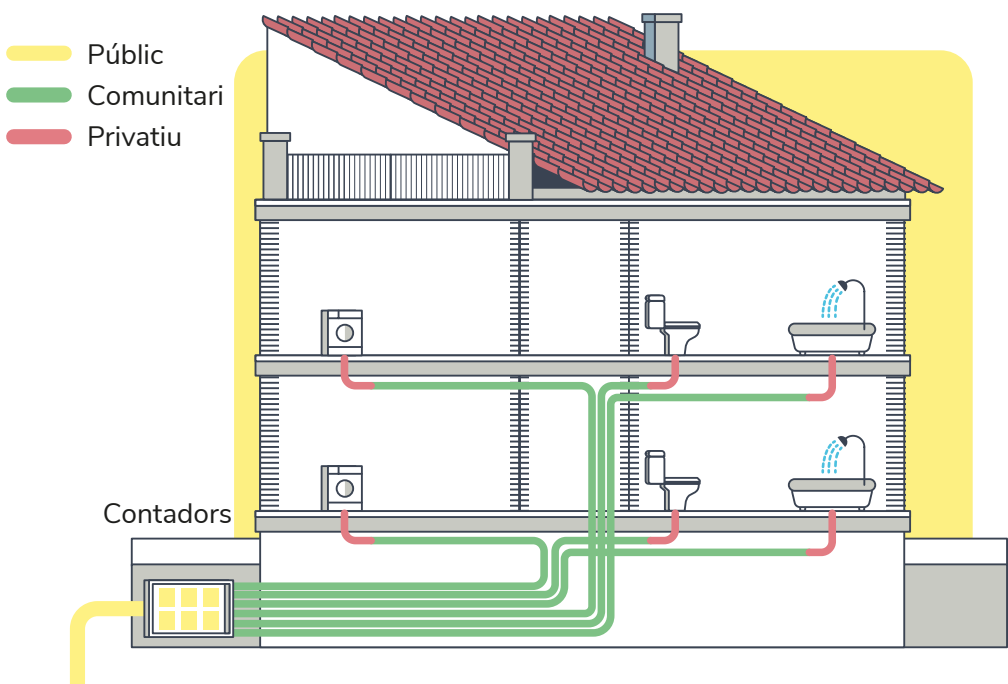


INSTALLACIONS

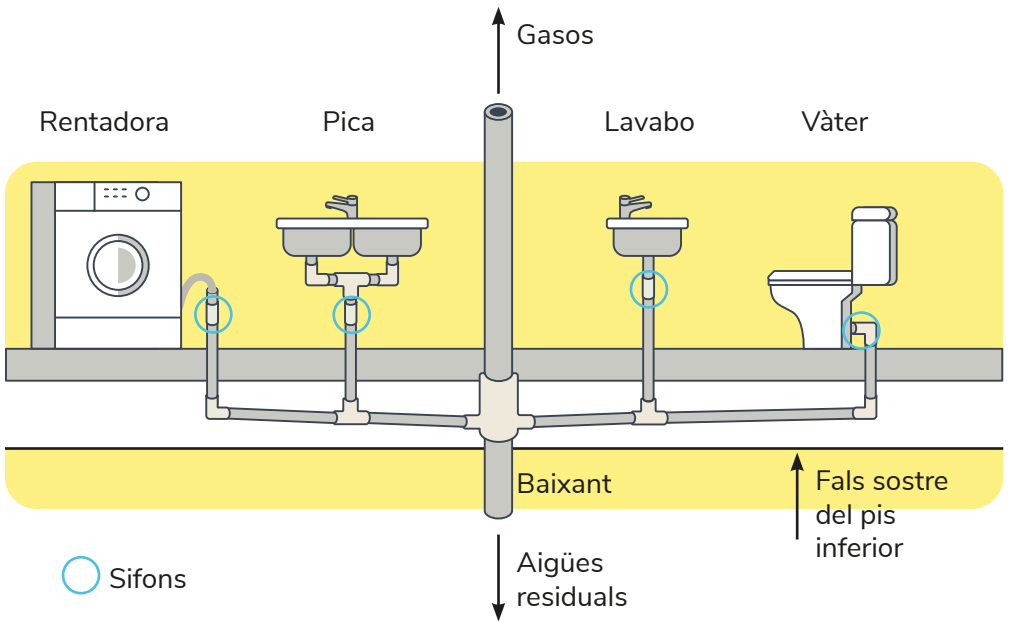
Elèctrica



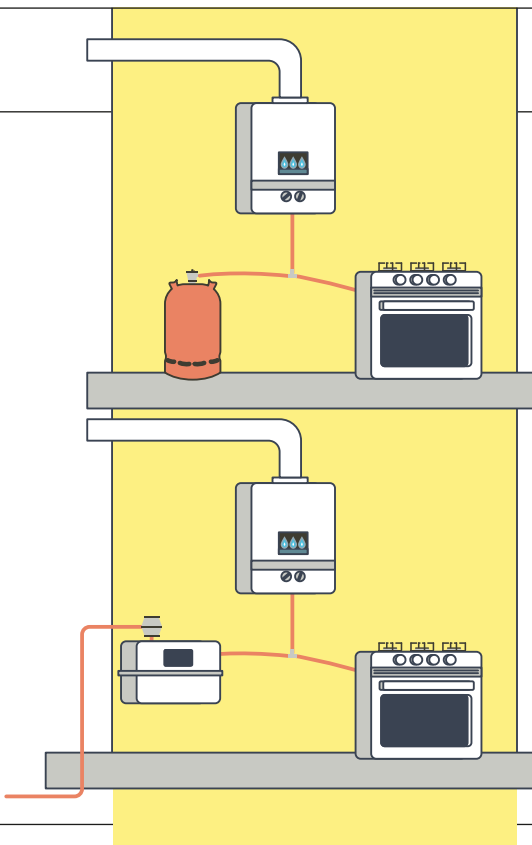
Llanterneria



Sanejament



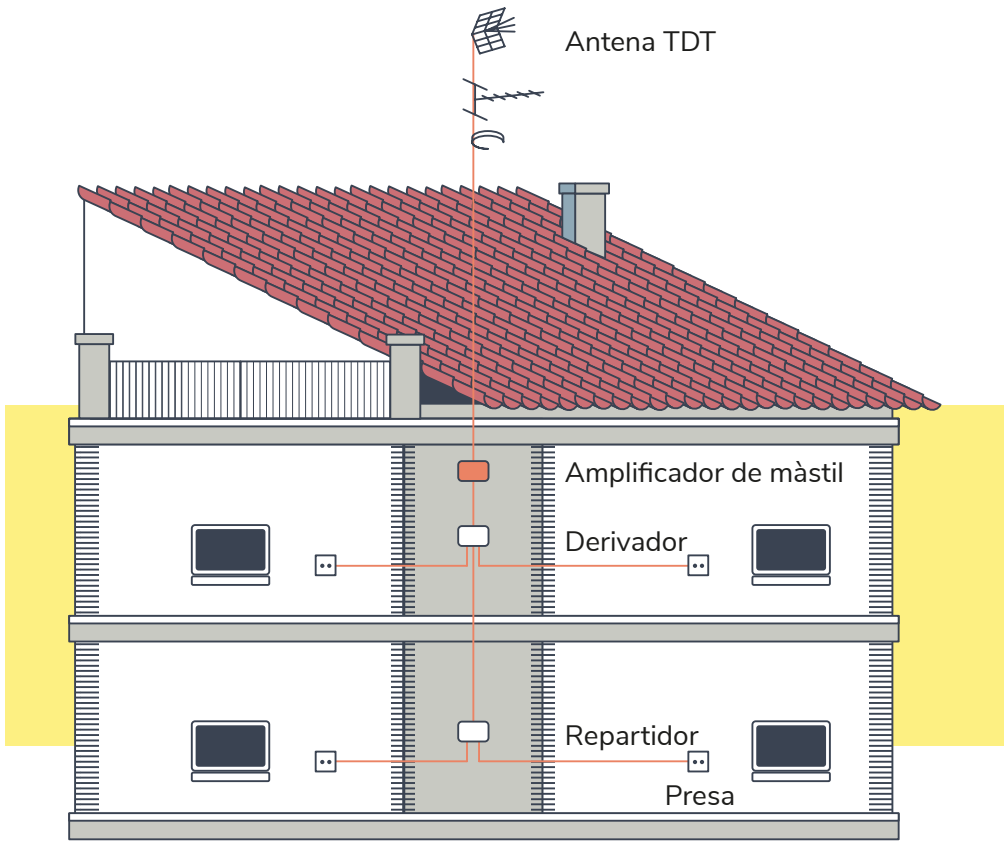
Gas



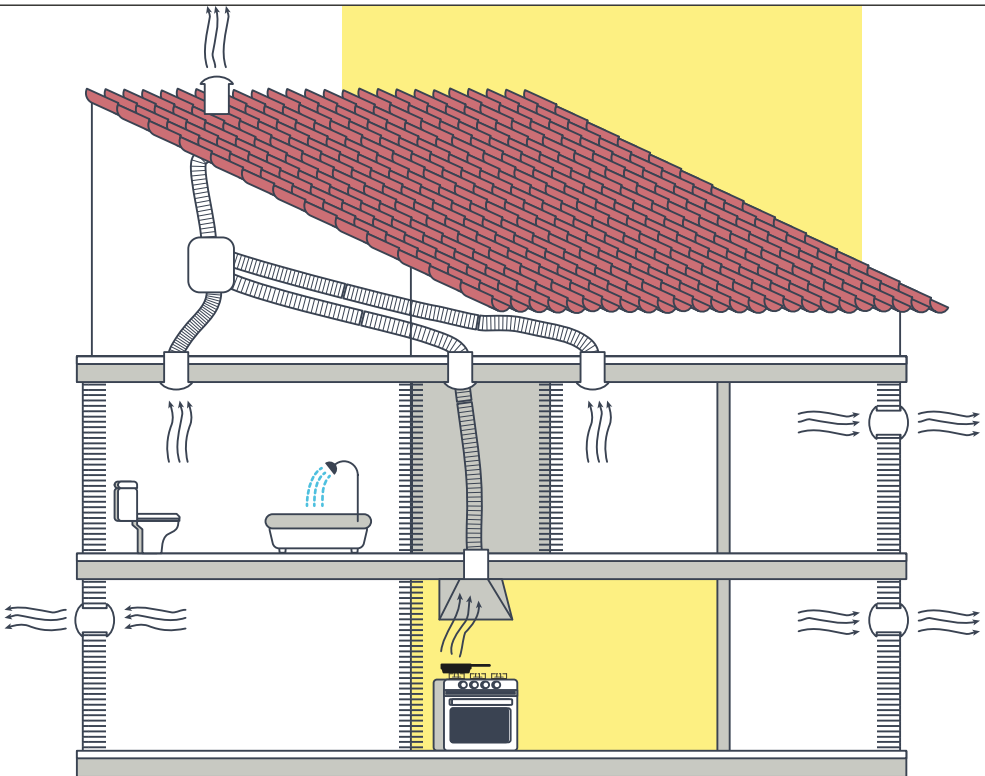
Instal·lació de gas amb bombona de butà

Instal·lació de gas canalitzat

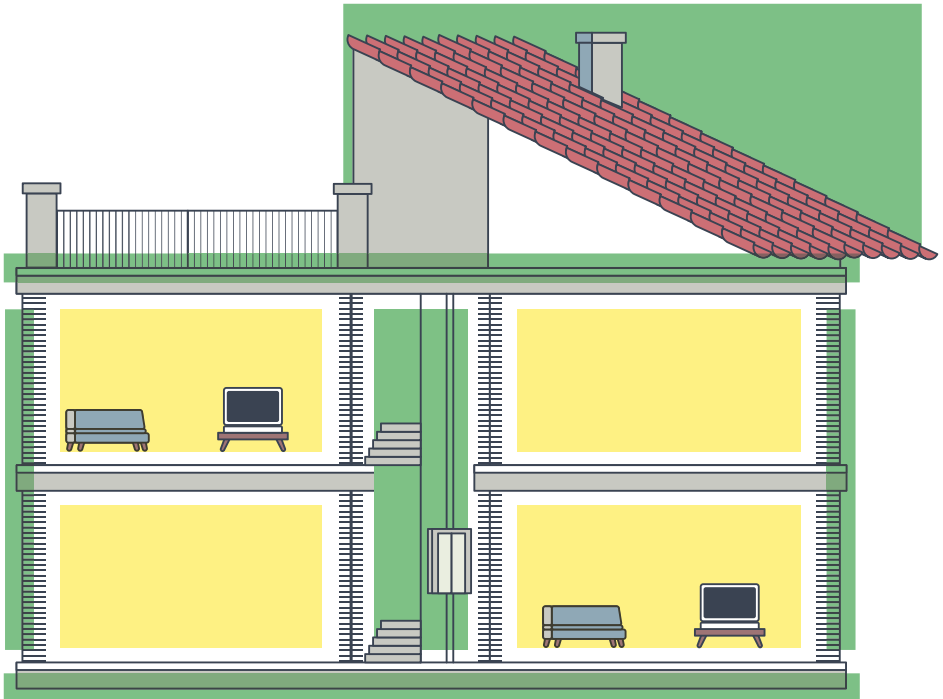
Telecomunicacions



Fums i ventilació



ELEMENTS COMUNS I PRIVATIUS



Elements privatis (teus)

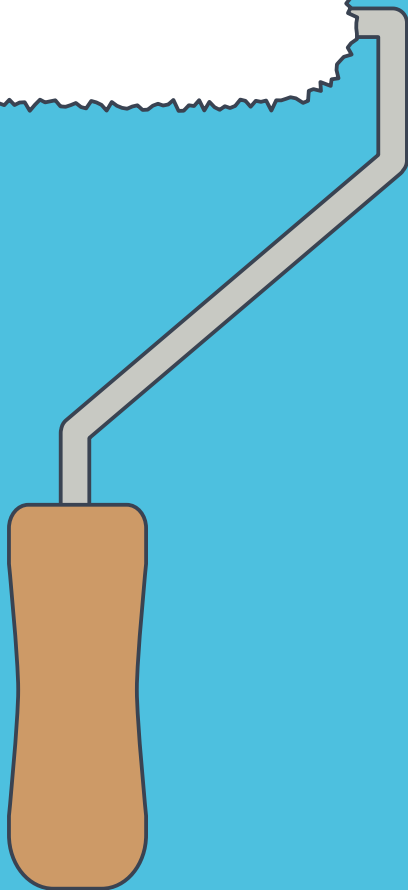
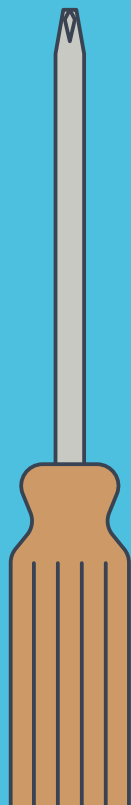
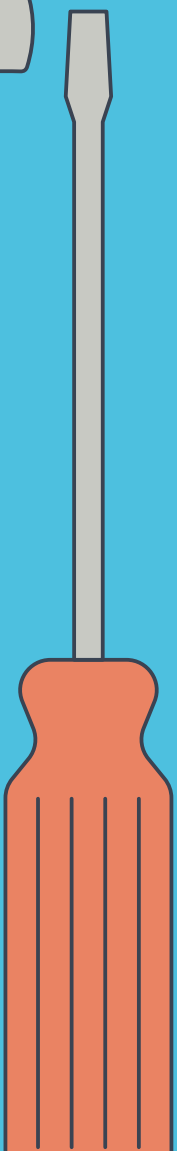
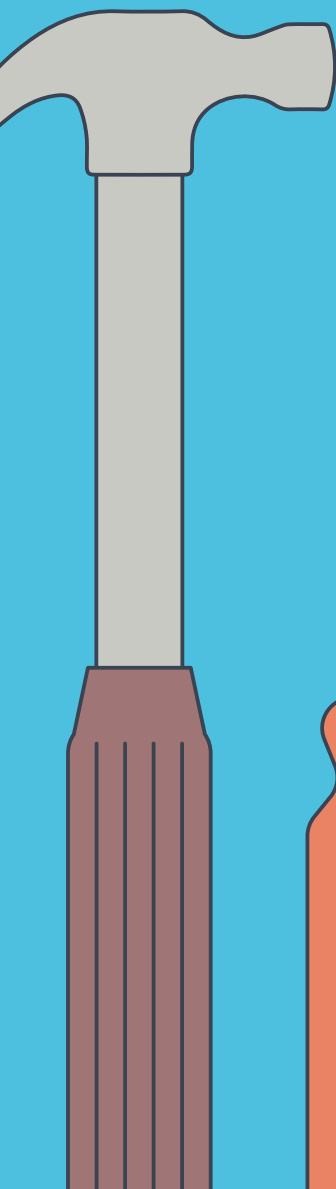
Es consideren elements privatis els pisos, locals i elements arquitectònics i instal·lacions de totes les classes (vistes o no), que estiguin compresos dins dels límits del pis o local, així com els annexos que expressament s'inclouin en el contracte d'arrendament.

Per exemple, són privatis: el menjador, la cuina, els dormitoris, el traster,...

Elements comuns (de tots)

Espais o instal·lacions que donen servei als veïns: portals, escales, passos, dependències de comptadors, ascensors, instal·lacions generals d'aigua, sanejament, gas, sortida de fums, coberta, façana, balconades, finestres, portes d'accés a l'habitatge i terrats.

Aquests elements no són immobles (fonaments, forjats...) sinó que poden ser coses mobles (bústies, porta d'entrada), serveis (neteja...), etc.



3

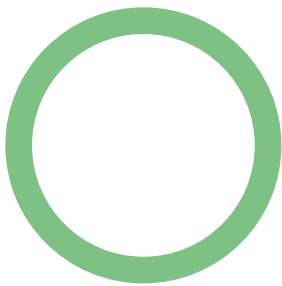
CONSELLS DE MANTENI- MENT

BENEFICIS I CONSEQÜÈNCIES
DE CONSERVAR L'HABITATGE

RECOMANACIONS

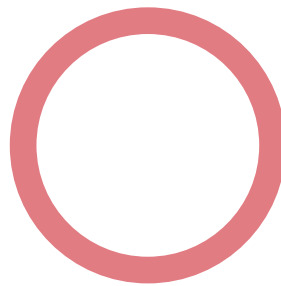
BENEFICIS I CONSEQÜÈNCIES

**Un bon manteniment del edifici reduirà
les despeses de comunitat que són
repercutibles al llogater**



Beneficis

- Millor aparença de l'habitatge.
- La neteja varia molt la imatge que ens transmet, i parla per sí mateixa del tipus d'usuaris que el componen.
- La brutícia a les zones comuns fa possible la proliferació de plagues d'insectes i rosegadors, que un cop instal·lades poden estendre's per tot l'edifici.
- Previsió de danys majors a l'habitatge.
- Disminució dels costos en futures reparacions.

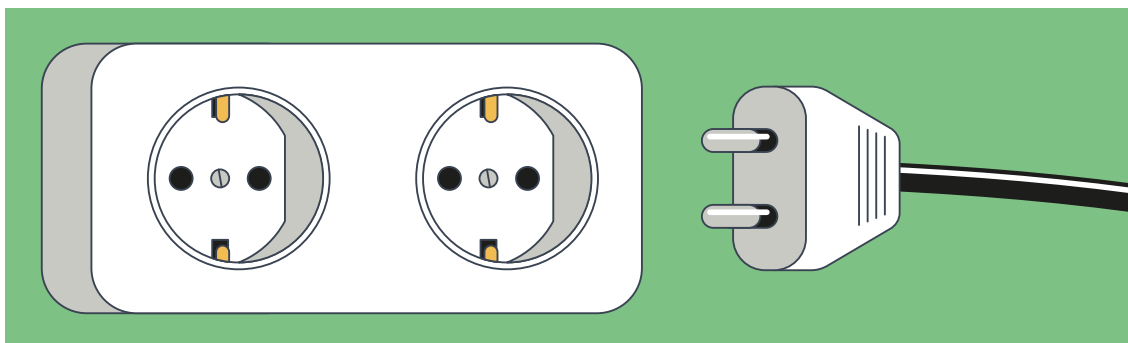


Conseqüències de no conservar-la

- Fallades prematurs o accelerats dels materials que conformen el seu habitatge.
- Pèrdua de funcionalitat d'algun element, i per tant, de l'habitatge en general.
- Increment en el cost de les reparacions posteriors per danys causats per problemes no resolts en la seva etapa inicial.
- Efectes negatius sobre el confort, seguretat i salut dels usuaris.

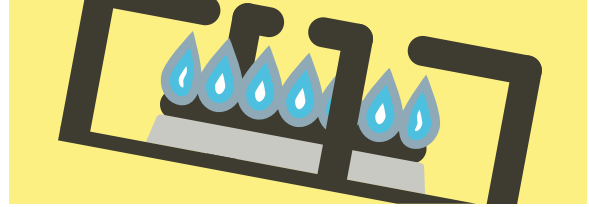
MANTENIMENT D'INSTALLACIONS

Instal·lació elèctrica



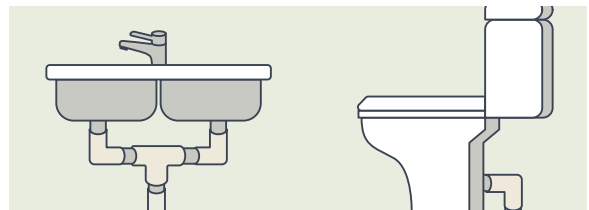
- Les làmpades no han de penjar directament dels fils corresponents als seus punts de llum.
- Les làmpades s'han de netejar almenys una vegada a l'any.
- No s'han de utilitzar aparells elèctrics en zones pròximes a l'aigua, ni amb les mans humides, ni a prop d'una font de calor.
- Per desconnectar un aparell tiri de la clavilla, no del cable.
- No sobrecarregar els endolls, ni la instal·lació.
- Els petits electrodomèstics no han d'estar endollats permanentment i han de desendollar-se sempre per rentar-los.
- No pontejar, ni anul·lar o substituir els elements del quadre de protecció individual; posaria en perill la seguretat de l'instal·lació i la de les persones que se'n serveixen.
- No utilitzar mai aparells elèctrics amb cables pelats o endolls trencats.
- Comprovar els llocs per on recorren les canalitzacions elèctriques encastades abans de fer un trepant a la paret o sostre, ja que podria electrocutar-se si travessa una canalització amb el trepant. Si no saps, no toquis el sistema, ja que hi ha altres probabilitats que alguna cosa dolenta passi. Cal tenir molta cura.
- Per procedir a la neteja (làmpades, interruptors i endolls...) cal tallar el corrent del tauler general. Neteja els taulers amb un drap sec i per a les tapes d'interruptors i endolls pot utilitzar un drap humit. Abans de connectar, deixa assecar tota la zona.
- No hi ha que manipular l'instal·lació en cap cas.
- Conèixer la localització del quadre de comandaments elèctric (diferencials).

Instal·lació gas



- No col·locar cap objecte davant de la flama de l'escalfador de gas.
- Si fa olor a gas, han de tancar-se totes les claus, no encendre cap foc (llumins encenedor, cuina...) evitar l'encès d'aparells o mecanismes elèctrics que puguin produir espurnes i trucar al servei d'averies.
- La canalització i tubs flexibles no han d'estar en contacte amb superfícies calentes.
- No s'han d'obstruir les reixes de ventilació. Els recintes amb aparells de gas requereixen una ventilació excel·lent.
- No modificar la instal·lació en cap cas. Qualsevol manipulació d'aquest tipus d'instal·lació ha de ser efectuada per un professional homologat.
- Tenir en compte el funcionament, ús i manteniment dels aparells (calderes, escalfadors), a part de la pròpia instal·lació.
- No forçar els mecanismes d'encesa.
- Cada 5 anys s'ha de passar una revisió (gas). Això evitarà futures anomalies i problemes.
- S'ha de conèixer el funcionament de la instal·lació (com encendre escalfador, com canviar la pila...)
- L'única persona que pot manipular la instal·lació és un tècnic especialista.

Instal·lació sanejament d'aigües brutes



- Dins els inodors no s'han d'introduir escombraries; restes de menjar, compreses, draps, ganivetes, TOVALLOLETES, etc...
- La neteja en els aparells sanitaris ha de ser diària i escrupolosa.
- No cal modificar l' instal·lació en cap cas.
- No penjar coses a les canonades o claus de pas.
- No forçar les aixetes ni les cisternes del WC.
- Vigilar si les aixetes perden aigua, si es tanquen bé, si la cisterna de l'inodor goteja o si veiem "gotetes" en algun tram de la canonada vista.
- No malgastis l'aigua, és un ben escàs.

Instal·lacions telecomunicacions



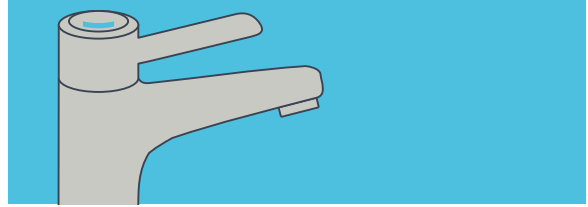
- L'instal·lació de qualsevol antena, que no sigui l'original, ha de ser aprovada pel PMHRIBA.
- No modificar l'instal·lació en cap cas. El manteniment d'antenes col·lectives i receptors parabòlics serà realitzat per un tècnic especialista. La manipulació de l'amplificador i l'antena, així com l'ampliació del nombre de preses quedarà en mans d'un instal·lador autoritzat.
- No es col·locaran telèfons sense homologació.
- Els patis interiors o els patis de ventilació on vagin les instal·lacions de telecomunicacions hauran de romandre buits.
- Si l'instal·lació és col·lectiva i no atenès aquestes recomanacions podria, a més, perjudicar a la resta de la comunitat.
- Qualsevol augment o modificació d'instal·lació (telefonía, Internet) anarà a càrrec del llogater, però ha de ser autoritzada per el PMHRIBA.

Instal·lació extracció de fums i ventilació



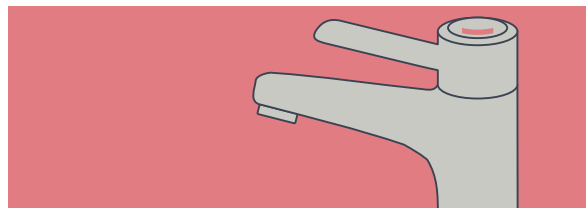
- La manipulació dels extractors requereix que no hi hagi corrent elèctric.
- Cal fer periòdicament la neteja i comprovació de l'estat de l'extractor i la neteja i substitució de filtres.
- Es cuidarà de no amagar, obstaculitzar o forçar les reixetes havent de romandre netes.
- No es fixarà cap element als conductes de ventilació.
- L'extractor mecànic de la campana no s'ha de connectar al conducte de ventilació, ni al conducte de fums de la caldera. Ha d'anar a un conducte propi.
- No cal modificar la instal·lació en cap cas.

Instal·lació aigua freda



- En cas d'absència prolongada, tanqueu la clau general del vostre habitatge.
- Després d'un tall de subministrament, o en cas d'absència prolongada convé netejar els filtres (si n'hi hagués) i deixar córrer l'aigua uns minuts.
- Mantenir les aixetes tancades si no es fan servir.
- Les aixetes no s'han de netejar amb àcids.
- La ventilació del bany ha de ser permanent, especialment després d'usar la banyera o la dutxa.
- No pujar o carregar els aparells sanitaris, poden danyar-se i vostè podria caure o fer-se mal.
- Compte amb les connexions a les instal·lacions, si es trenquen poden causar-li lesions (el telèfon de la dutxa, les cadires especials de dutxa, fuetes, etc.)
- Els aparells sanitaris s'han de netejar sense utilitzar estropajos metàl·lics ("nanas") o teixits abrasius i utilitzant líquids adequats.
- És molt important saber on està la clau de pas general i les de cuina, banys, lavabo, coladuria.

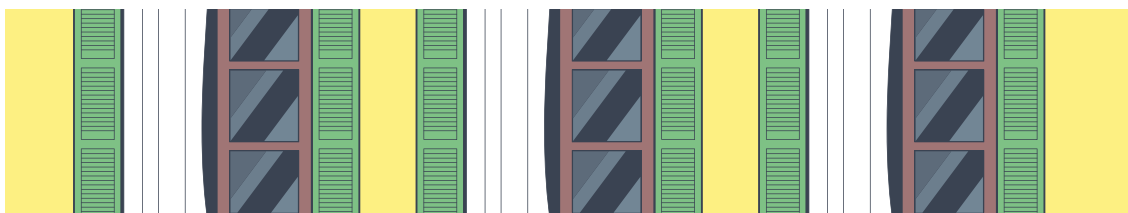
Instal·lació d'aigua calenta



- Cal poder arribar fàcilment fins a la caldera (escalfador) per al seu manteniment i neteja. No posar armaris, roba, trastos, obstaculitzant l'accés a aquest aparell.
- És recomanable desconectar l'escalfador elèctric quan es dutxarà.

CURES DELS MATERIALS DE LA NOSTRA CASA

Portes i finestres



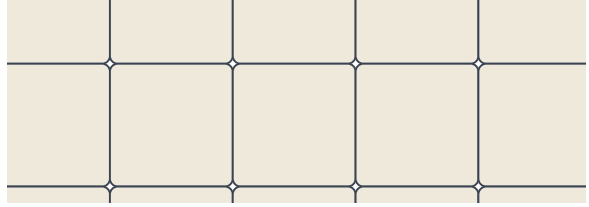
- Evitar tancaments bruscos de portes o finestres, poden arribar a desencaixar el marc i provocar fissures als envans o rascades que ocasionin el trencament del vidre, així com deteriorar-ne el sistema de tancament o deformar-lo.
- Si són corredisses, s'han de mantenir els carrils nets i greixats.
- No col·locar mobles o altres objectes que impedeixin realitzar el radi de gir de portes i finestres.
- No fixar, penjar o recolzar objectes pesats que deteriorin l'estat de la persiana.
- Netejar-les de brutícia i residus de pol·lució amb periodicitat.
- Mantenir les portes i finestres de fusta natural (no pintades) en condicions (donar oli).
- Mantenir nets i en condicions els rails de les portes corredisses.

Parets



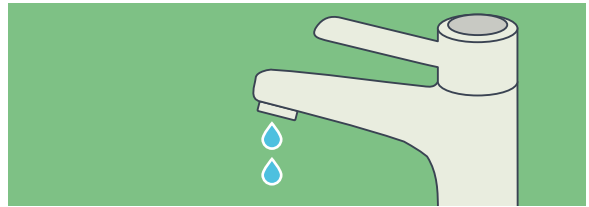
- No modificar la distribució interior dels habitatges (tirar parets, obrir buits de finestres, comunicar dormitoris...)
- No pintar les parets amb productes que no siguin específics per això (retoladors, pintures, purpurina, posar adhesius, etc.)
- Mantenir les parets netes.

Rajoles (en terres i parets)



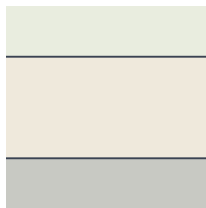
- Neteja periòdica amb productes o sistemes adequats a cada superfície. Evitar l'ús d'àcids clorhídrics. AMONÍAC, detergents alcalins i insulsa càustica o altres agents agressius.
- Evitar cops, rascades, ratlladures.
- Prohibit realitzar trepants a enrajolats (forats a parets).
- Evitar l'abocament de productes químics, ús d'espàtules metàl·liques, fregalls abrasius metàl·lics ("nanas") que provoquin el deteriorament.
- És necessari eliminar ràpidament les taques existents.
- Netejar periòdicament les juntes entre rajoles.

Aixetes



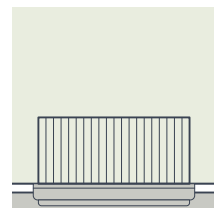
- Evitar obrir i tancar les aixetes amb brusquedat, això perjudica les pròpies aixetes i a la instal·lació de les canonades.
- Durant el tancament de l'aixeta, aquest no està forçat una vegada que hagi deixat de degotejar.
- Per economia i ecologia cal impedir el degoteig de l'aixeta.
- En la neteja de les aixetes s'evitaran els fregalls ("nanas") teixits abrasius o similars. Per a una neteja correcta s'aplicarà aigua con sabó neutre, s'aclarirà amb abundant aigua i s'assecarà.

Falsos sostres



- Aquest tipus de sostres no suporten elements pesats per tant, no se suspendran objectes o mobiliari del mateix.

Baranes



- No recolzar sobre les baranes elements per pujar càrregues.

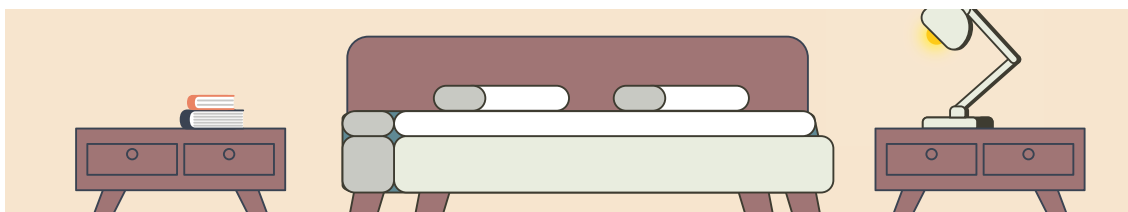
CURES DE LES ZONES DE LA NOSTRA CASA

Sala d'estar i menjador

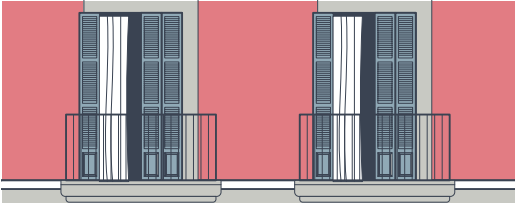


- Prestar especial atenció a la distribució de mobles. Cura amb sobrecarregar (molt de pes) i amb dificultar els moviments.
- Vigilar el nivell de sorolls que produeix. Escoltar musica, la ràdio o la televisió no han de ser un turment pels veïns.
- Cuidar el nivell d'il·luminació (diürna i nocturna) per evitar el cansament dels ulls especialment en zones que requereixin una atenció visual propera i prolongada.
- Ventilar amb freqüència aquesta habitació.

Dormitori

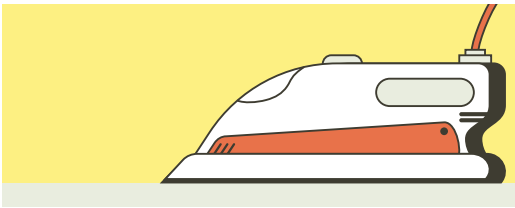


- Per dormir satisfactòriament és important mantenir un control sobre la llum i els sorolls, així com les condicions ambientals adequades a les habitacions destinades a aquest ús.
- Els dormitoris estan dissenyats per acollir un determinat nombre de persones, es pot veure afectada la seva higiene i confort si el nombre és superior.
- Els dormitoris s'han de ventilar diàriament per renovar la totalitat de l'aire que contenen. És aconsellable fer aquesta operació als matins i durant un temps de 30 minuts.



Balcons i terrasses

- No utilitzar els balcons o terrasses com a magatzem o traster. Per la seva ubicació a la façana i, malgrat l'ús privatiu per a cada habitatge, les terrasses i els balcons tenen la consideració d'elements comuns del edifici.
- Compte amb sobrecarregar. No muntar piscines desmuntables als balcons ni a la terrassa de l'edifici.
- Extrepar les mesures de precaució per evitar caigudes al buit, i les dels objectes que suposin un perill per als vianants i altres perjudicis o molèsties.
- No col·locar taules, butaques, jardineres i altres elements decoratius que facilitin l'escalada de la barana.
- No situar els tests, o en general les plantes "per fora" de la barana, ni en llocs on no quedin protegides contra la caiguda i evitar el risc en hores inadequades.



Bugaderia

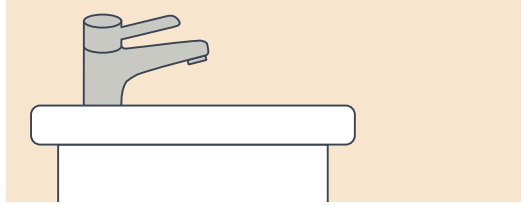
- Si s'ha d'estendre a l'exterior, l'aigua no ha de molestar ni veïns ni vianants.
- No estendre la roba en llocs propers al pas de conductors elèctrics.
- No mantenir endollada la planxa, innecessàriament.



Armaris

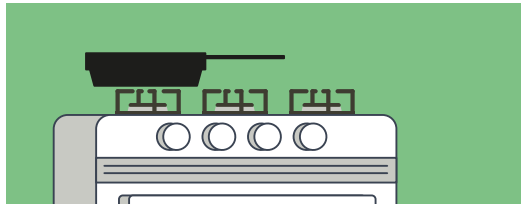
- Ventilar diàriament.
- Protegir d'insectes.
- No emmagatzemar substàncies nocives i perilloses.
- Mantenir netes i en condicions els rails i les portes dels armaris de paret.

Bany



- Evitar el malbaratament d'aigua en tots els aparells (vigilar el funcionament de la cisterna de l'inodor i tancar perfectament les aixetes després de la seva utilització).
- No abocar objectes sòlids, bolquers, compreses o tovallolletes pel vàter.
- Facilitar la correcta ventilació del recinte.
- Assecar aixetes, mobiliaris i parets quan abans millor.
- La proximitat de l'aigua i la corrent elèctrica és sempre perillosa; i encara que la reglamentació actual prohibeix la col·locació de preses de corrent (endolls) a la zona de influència del bany i la dutxa, s'han d'extremar les precaucions per evitar accidents.
- No manipular aparells elèctrics (com màquines d'afaitar, assecadors de pèl...) amb les mans mullades, ni estant dins la banyera o sota la dutxa, ni a prop de un raig d'aigua.
- Els aparells sanitaris del bany estan instal·lats per complir amb la funció que té assignada i no han de ser utilitzats per a altres funcions.
- No pujar-se a sobre del vàter o del bidet, utilitzant-los com a escala per aconseguir alguna cosa: l'aparell podria partir-se o deteriorar-se la seva fixació i vostè fer-se mal.
- No donar suport al cos en el lavabo amb tot el seu pes, doncs podria desprendre's o rompre les connexions de subministrament d'aigua o de desaiguo.
- No donar suport a pesos excessius sobre els sanitaris.

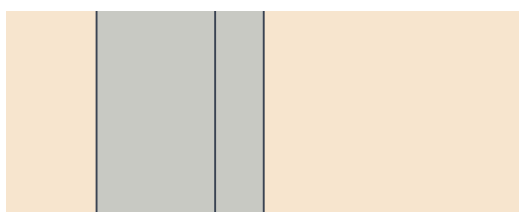
Cuina



- Mantenir una bona il·luminació.
- Ventilar correctament la cuina i mantenir l'extractor de fums en condicions correctes.
- Ventilar els armaris de rebost o rebosts on es guardin els aliments. La ventilació evitarà l'aparició d'humitats.
- Retirar les esbraries amb la major freqüència possible.
- Posar especial atenció al reciclatge d'escombraries.
- Eliminar els greixos acumulats als racons.
- No s'han d'emmagatzemar més de dues bombones de butà juntes, i aquestes han d'estar a llocs ventilats i sense sol directe.

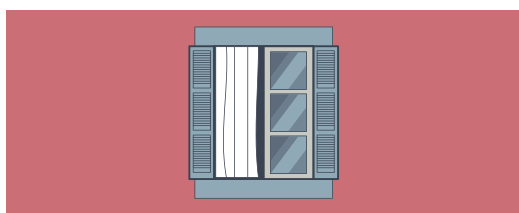
EN ZONES COMUNS

Estructura



- No s'han de fer perforacions ni forats als pilars ni a les bigues.
- S'han d'evitar la concentració de càrregues en superfícies reduïdes; podria excedir-se el límit de càrrega admissible per metro quadrat.

Façana



- No han de realitzar-se perforacions ni forats als pilars ni a les bigues.
- S'han d'evitar la concentració de càrregues en superfícies reduïdes; podria excedir-se el límit de càrrega admissible per metro quadrat.

Portal i escala



- No deixar objectes (cistelles, bicicletes, etc) ni afegir objectes que dificultin una evacuació de l'edifici (testos, caixes, etc.)
- No copejar es graons i baranes en pujar i baixar amb objectes pesats.
- No tancar els buits de ventilació i il·luminació.
- No emmagatzemar objectes a les dependències de les instal·lacions.
- No manipular els elements de l'instal·lació de senyalització d'emergència.
- No manipular elements de la instal·lació del porter automàtic.
- Mantenir les bústies en condicions. No forçar el pany.
- No forçar la porta d'entrada (pany, vidres, mecanisme de tancaments, etc.)
- Tancar la porta d'entrada a l'edifici, especialment a la nit.

Trasters i garatges

- El traster és un element privat, però el seu ús inadequat pot suposar riscos per a l'edifici.
- No emmagatzemar productes inflamables.
- No utilitzar la plaça de garatge com a traster.
- Vigilar la pèrdua de combustible i greix dels vehicles.
- No rentar el cotxe al garatge si no està previst per això.
- Evitar cops que deformin la porta o el marc de la porta d'accés.
- No forçar el mecanisme d'obertura i tancament de la porta.

Cobertes

- Compte amb les sobrecàrregues. No acumular pesos que puguin danyar l'estructura de l'edifici.
- No utilitzar els recintes de coberta com a magatzem, com a barbacoa, per muntar piscines desmuntables, acumular escombraries, etc.
- No fixar res al paviment.
- No afegir cap cambra, per lleuger que aquest sigui. Si hi ha teules, no caminar-hi.
- No obstaculitzar les sortides d'aigua.

ANIMALS DE COMPANYIA



- No es permet en cap cas la tinença de gossos i moixos, i tampoc la tinença d'animals de companyia, que per la seva mida, espècie o quantitat, molestin els veïns o causin perjudicis a l'immoble.
- En el cas EXTRAORDINARI de tinença, ha de presentar al PMHRIBA tota la documentació que sigui requerida, i complir amb les

normes establertes a l'ordenança municipal d'animals (microxip, cartilla de vacunació, documentació en regla de l'animal...)

- Quedaran expressament exclosos de tinença d'animals de companyia, els adjudicataris d'habitatges de tercera edat i mobilitat reduïda.



4

ESTALVI ENERGÈTIC

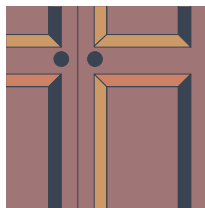
RECOMANACIONS D'ESTALVI ENERGÈTIC

Electricitat



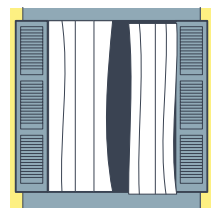
- Apaga els llums i desendolla els aparells que no s'estan fent servir.
- Utilitza al màxim la il·luminació natural, no costa res.
- Comproveu la potència contractada. Cada KW de més contractat pot suposar 38€ més a l'any.
- Tria, si és possible, una tarifa amb discriminació horària.
- Els colors clars a les parets i sostres reflecteixen la llum i maximitzen la il·luminació.
- Canvia les bombetes incandescentes per bombetes d'alta eficiència (quan es vagin fonent).
- Il·lumina adequadament les zones de treball i no malbaratar il·luminació als passadissos.
- En carregar el mòbil, no ho feu a l'habitació.
- A les làmpades halògenes de peu (grans consumidores) gradua la intensitat fins a obtenir una il·luminació suficient.
- Mantingueu els llums nets. Un llum brut perd fins al 50% de lluminositat.
- Obre la nevera només quan sigui necessari. Si la teva nevera no es descongela de forma automàtica, fes-ho amb regularitat. No posis dins aliments calents.
- Si és possible, col·loca un temporitzador als acumuladors d'ACS (aigua calenta sanitària).
- Si has de deixar l'habitatge per un temps, planteja't apagar la nevera. Si ho fas, deixa la porta entreoberta i no deixis aliments dins que es puguin fer malbé.
- Organitza el planxat de la roba, de manera que ho facis el menor nombre de vegades a la setmana, i de preferència als matins.
- En rentar, omple completament la rentadora de roba, així estalviaràs electricitat i aigua. Intenta rentar en fred.
- Deixa desendollada l'antena quan te'n vas.

Aïllament



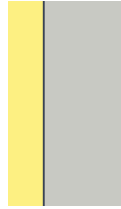
- Vigila l'estanquitat de portes i finestres. Col·loca "rivets" si no tanquen bé, a les portes n'hi ha prou amb una tovallola vella enrotllada.
- Si és possible, posa catifes. Ajuda a mantenir la calor
- A l'estiu utilitza les persianes com a regulador d'entrada de calor.
- Col·loca cortines a les portes i finestres. Ajuda a mantenir la calor i aïllar del fred exterior.

Ventilació



- Un parell de finestres obertes 15 o 20 minuts són suficients per ventilar un habitatge, tenir-les obertes més temps és inútil i es perd la calor.
- Ventileu els banys, sobretot després d'una dutxa amb aigua calenta. Però cap a fora, no cap a altres habitacions.
- Ventilant l'habitatge evitaràs humitats, floridures i mals olors.

Gas



- Cuina amb la flama justa, si la flama sobresurt de la cassola, perds energia.
- No oblidis tancar les olles, la cocció serà més ràpida.
- Per a la cocció d'aliments de llarg temps, utilitzeu preferentment l'olla a pressió, estalviaràs energia.
- Si escalfes més aigua de la que necessita, no la llencis, pot reutilitzar-la.
- Preocupa't de la neteja dels cremadors. Si estan bruts, alenteixen la cocció i augmenta el consum de gas.
- Quan no utilitzeu aigua calenta, apagueu la flama de l'escalfador, el pilot pot arribar a gastar 10,5 kg de gas líquid al dia.
- No utilitzis aigua calenta a la rentadora, els actuals detergents aconseguen molt bons resultats en aigua freda, a més es desgasta menys la roba.
- No tapis els radiadors, les estufes elèctriques, etc.... Ja que la calor fluirà amb dificultat, i et pot jugar una mala passada.
- Si utilitzes estufes de gas de flama oberta, has d'assegurar-te que hi ha una bona ventilació, aquestes estufes cremen oxigen i llancen vapor d'aigua i gasos a l'interior habitatge. Poden donar-te un ensurt molt desagradable.
- Regula la temperatura de l'aigua calenta des de l'escalfador, si la barreges amb aigua freda, perd energia.

Aigua



- Instal·la perlitzadors per aixetes i cisternes de doble descàrrega: et permetran estalviar fins a un 50% d'aigua.
- Repara possibles pèrdues, fuites d'aigua. (Avisa com més aviat millor)
- Evita que les aixetes degotin quan no les estàs fent servir.
- Tanca l'aixeta mentre t'afaites o et rentes les dents.
- No descongeleu els aliments sota el raig d'aigua.
- En rentar, omple completament la rentadora de roba, així estalviaràs electricitat i aigua.



5

PROBLEMES HABITUALS I COM ACTUAR

HUMITATS

ESQUERDES I FISURES

PLAGUES

QUÈ FAIG SI...?

HUMITATS

Tipus d'humitats

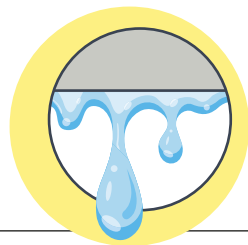
- Per condensació
- Per capil·laritat
- Fuites o pèrdues en una canonada enterrada
- En canalons o canaletes i desguassos bloquejats
- Pèrdues per canonades d'aigua avariades
- Filtració al sostre, la façana o les obertures

Solen aparèixer en forma de...

- Goteres
- Taques de floridura
- Pintura descarxada
- Revocs fluixos



Humitat per condensació



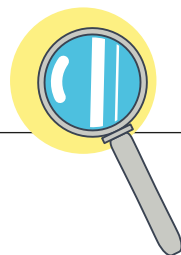
La condensació depèn “del temps que faci” i de la humitat de l’ambient.

Si no hi posem solució pot causar:

- Al·lèrgies
- Problemes respiratoris
- Bronquitis
- Mals de cap
- Infeccions pulmonars
- Problemes reumàtics
- Asma



Com detectar-la?



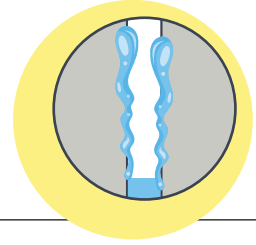
- Taques negres i de floridura a parets i sostres
- Deterioraments de mobles
- Baf als vidres, aigua als marcs
- Condensació als sostres que acaben per generar goteres
- Olor a humitat persistent a la casa

Consells



- Dutxes curtes.
- Ventileu el bany obrint finestres o amb l’extractor d’aire.
- No obrir la porta del bany després d’una dutxa, la humitat s’escamparà per la casa!
- Cobrir els recipients en cuinar. Menys vapor... i menys despesa en energia.
- Tancar portes internes de l’habitatge.
- Assecar amb un drap els revestiments del bany.
- No assecar la roba a l’interior.
- Ventilar la roba humida a l’exterior/ galeries/bugaderies.
- Obrir finestres, almenys 20/30 min al dia, sempre entre el migdia i les 16 h de la tarda.
- Usar deshumificadors.
- Usar absorbents d’humitat als armaris.
- Reduir la quantitat de plantes en interiors.
- Evitar acostar molt els mobles a les parets, afavoreix l’aparició de fongs i floridura.
- Evitar calefactores sense sortida exterior.

Humitat per capil·laritat



La humitat, present al terreny (o en una zona inundada) ascendeix per capil·laritat (petits porus o tubets a les parets) per murs i envans fins a una certa altura, igual que succeeix a una

esponja. Aquest tipus d'aigües porten substàncies salines (minerals, sulfats i clorurs) que, en pujar, s'evaporen i cristal·litzen romanent als murs.



Com detectar-la?



- Espellofaments a les parets
- Olor a humitat
- Problemes respiratoris
- Sals erosives a parets
- Deteriorament de la propietat i dels seus mobles
- Llar amb sensació de poc acollidor

Consells



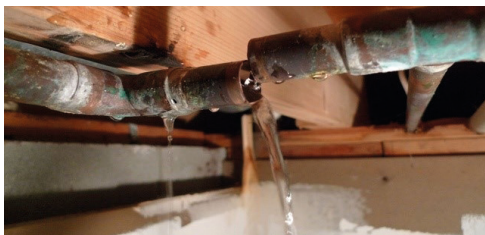
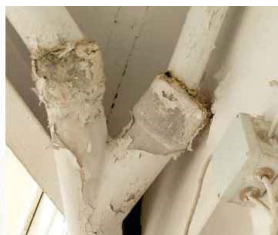
- Ventilar facilita l'assecat de les parets i encara que el resultat sigui l'aparició de "eflorescències" (aquesta mena de capa de sal...), aquesta es pot eliminar amb un drap (sec, NO Humit!)
- Tancar finestres en dies humits, per evitar que l'aire "mullat" entri a l'habitatge i empitjori el problema.
- Usar deshumificadors; són dispositius portàtils que et pot permetre eliminar la humitat de l'ambient que es troba dins del seu radi d'abast.
- Avisa IMMEDIATAMENT els tècnics del PMHRIBA per poder solucionar el problema com més aviat millor.

Humitat per fuites a canonades

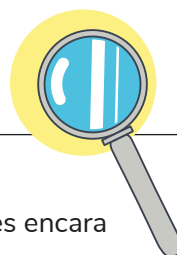


Aquestes humitats poden aparèixer per una avaria en una canonada, de canonades i desaigües mal segellades, o embús per acumulació de residus no

degradables (**TOVALLOLETES, roba, compreses, tampons, medicaments, menjar, drogues...**)



Com detectar-la?



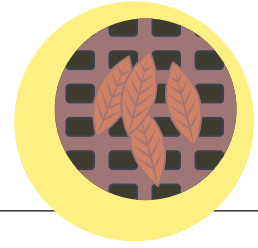
- Surt aigua del terra o la paret.
- Embús a l'aigüera de la cuina, no empassa bé.
- Sorolls estranys a les canonades en empassar aigua.
- L'escalfador està encès encara que no el fem servir.
- Augment del cost de la factura sense motiu aparent.
- La casa fa olor d'humitat

Consells



- Escolta els sons de casa teva, i si escoltes un xiuxieig, és possible que tinguis una fuga.
- Revisa si hi ha un degoteig dins de la tassa del WC. Si no es veu, posa una mica de paper higiènic als laterals. Si es mulla és que hi ha fuga.
- No llençar greix ni oli a les canonades.
- Revisa també totes les aixetes que hi hagi a l'habitatge, cerca de degotejos o xiuxiejos propers a ells.
- Les tovalloletes NO són degradables. NO tirar per desguàs ni medicaments, ni droga, ni menjar...

Humitat per canaletes o desguassos bloquejats

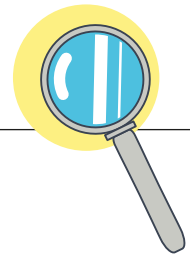


Pot aparèixer per acumulació de fulles, petites branquetes, papers, plàstic en canaletes, embornals, desguassos i canonades externes, baixants de pluvials i clavegueres. També pot

passar que es produeixi un embús a les canonades de l'aigüera o del bany.



Com detectar-la?



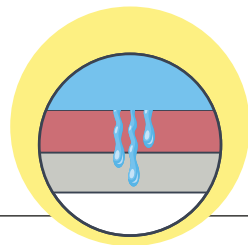
- L'aigua desborda pel canaló
- L'aigua no se'n va bé i/o fa sorolls.
- L'aigua surt de l'embornal en posar la rentadora, o en deixar córrer l'aigua per l'aixeta de l'aigüera de la cuina

Consells



- Col·locar una malla a l'orifici de baixada d'aigua (sempre fora de l'orifici) i eliminar la brutícia (fulles, papers...) que trobem sobre ell periòdicament.
- No llençar pels desguassos objectes inapropiats.
- Evitar llençar greixos i olis a la canonades.
- Mantenir la neteja de terrasses.
- No abocar substàncies tòxiques, colorants, detergents no biodegradables, àcids abrasius, restes de medicaments, etc.
- Mantenir nets els embornals en terrasses és la millor garantia per evitar inundacions.
- Si s'encalla un embornal, NO intentar desembussar-lo amb pals o ferros, es pot trencar la canonada, ocasionant una major destrossa.

Humitat per filtració al sostre, façanes o obertures



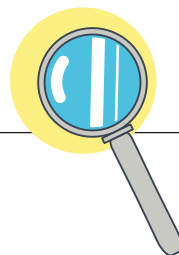
S'origina per aigua que penetra des de l'exterior fins l'interior de l'habitatge apareixent en parets o sostres.

La pluja sol ser la causa principal de l'humitat per filtració, encara que també pot provenir de trencaments

de canonades. El seu aspecte més habitual és en forma de taques fosques i escantells a les parets. Tot això pot provocar un deteriorament a la propietat i als seus mobles.



Com detectar-la?



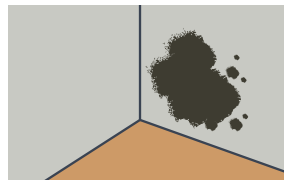
- Aparició de gotes d'aigua al sostre o part superior de les parets
- La casa fa olor d'humitat
- Taques negres de floridura a sostres i parets.

Consells



- No serveix de res pintar per damunt la taca d'humitat. Cal solucionar el problema com més aviat millor.
- Si el problema es manifesta al sostre, i estem just a sota de la coberta de l'edifici, l'origen sol ser per trencament del material impermeable (tela asfàltica).
- Pot ser per instal·lació d'antenes de televisió i que els seus ancoratges hagin perforat l'impermeabilitzant o per algun trencament o problemes d'obstrucció en un canaló.

Com eliminar els fongs i les taques negres?



Lleixiuet

El producte més efectiu per treure la floridura a parets per condensació (mata fongs i floridura).

1. Mesclar aigua (3 mesures) i lleixiu (una mesura). Pots fer servir un polvoritzador d'esprai.
2. Netejar amb raspall/esponja i esbandir-ho bé amb aigua neta.

Aigua oxigenada

Serveix per eliminar la floridura.

1. Aplicar l'aigua oxigenada a les parets.
2. Deixa actuar i assecar 10 minuts.
3. Esbandir amb esponja i aigua neta.
4. Frega amb un pedaç sec para eliminar la floridura que queda.

Bicarbonat de sodi

Lleva taques de floridura i elimina olor d'humitat.

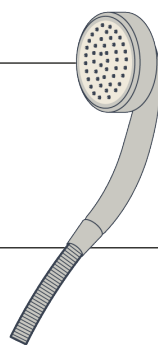
1. Mesclar aigua (0,5 L) i bicarbonat (1 cullerada).
2. Agitar la barreja.
3. Aplicar sobre la paret amb floridura.
4. Fregar amb esponja.
5. Repetir el procés fins que desaparegui.

Vinagre blanc

Producte natural.

1. Aplicar el vinagre pur amb polvoritzador d'esprai sobre la paret.
2. Deixar actuar i assecar 1h.
3. Esbandir amb aigua neta.

Com netejar (descalcificar) la carxofa de la dutxa



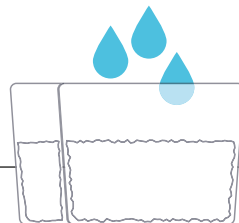
Materials

- 1 borsa de plàstic (sense forats)
- Vinagre
- 1 goma
- 1 raspall de dents

Passos

1. Agafa una borsa de plàstic amb mida suficient per cobrir el capçal de dutxa.
2. Omple la borsa amb la barreja de vinagre i aigua i tanca amb una goma.
3. Deixa reposar tota la nit.
4. Retira la borsa amb cura i amb un raspall de dents frega els orificis.
5. Aclareix i seca.

Recepta per a un deshumidificador casolà



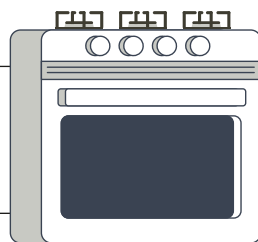
Materials

- 1 tassa d'arròs blanc
- 1 tassa de sal de taula
- 1 tupper
- Eina per fer forats a la tapa (tornavís, clau gran)

Passos

1. Perforar molts de forats a la tapa de plàstic amb l'eina.
2. Mesclar l'arròs i la sal de taula al tupper.
3. Posar la tapa al tupper.
4. Col·locar el tupper en zones de la casa on hi hagi més humitat.
5. Cada cert temps la sal es saturarà d'aigua i en capturar més humitat, caldrà renovar la barreja.

Com netejar el forn a casa?



Materials

- Bol
- Aigua
- Bicarbonat càlcic
- Baieta
- Vinagre

Passos

1. Barreja al bol l'aigua i dues cullerades grans de bicarbonat. Ha de quedar com una pasta ("pasta exfoliant") perquè els grànuls de bicarbonat sòdic rasquen la brutícia del forn i el desinfectin.
2. Cull la barreja de bicarbonat i aigua i unta l'interior del forn per complet. Ha de quedar ben cobert.
3. Veuràs que el bicarbonat canvia de color; això és perquè absorbeix la brutícia del forn i per tant, és molt bona senyal. Deixa-ho actuar diverses hores, però l'ideal és deixar-ho actuar la nit sencera.
4. Humiteja el pedaç en una barreja de vinagre i aigua i passa'l pel forn per treure les restes de bicarbonat. Veuràs que el bicarbonat reacciona i fa escuma, però és normal. Utilitza una porció de 1/2 tassa de vinagre per dues tasses d'aigua.

ESQUERDES I FISSURES

Fissures



Obertures incontrolades que afecten només a la superfície de l'element o al seu acabat superficial (en els falsos sostres d'escaiola de banys, als brancals de les finestres...)

Esquerdes



Obertures incontrolades d'un element superficial que afecten a tot el seu espessor. Per eliminar-la no val amb emmascarar-la amb pintura o qualsevol altre element, sinó que hem de mitigar el seu origen.

Com detectar-les?



- De la mida d'un cabell

- Profunda i té una obertura de més de 1,5 mil·límetres

Consells

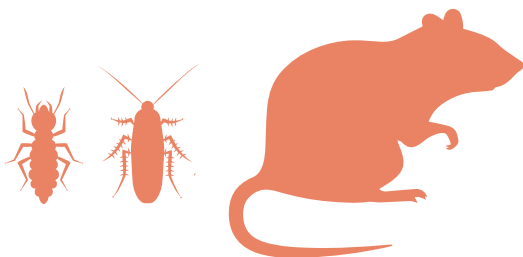


- Algunes esquerdes i fissures es poden prevenir, d'altres no.
- Les fissures generalment només necessiten una reparació superficial de l'element afectat.

- Les esquerdes al llarg del temps poden empitjorar i causar un mal més gran. La reparació inclou l'anul·lació de la causa que la va provocar.

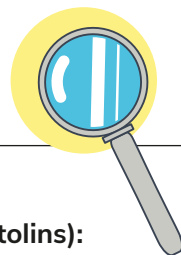
PLAGUES

La humitat és el factor principal perquè apareguin plagues a la llar. A les bestioles els encanten els racons humits i foscos, així que durant els mesos d'estiu és molt probable que et toqui bregar amb ells.



La clau per aturar-los és **LA NETEJA**.

Com detectar-les?



- **Corcs o tèrmits (formiga blanca):** són “menjadors de fusta”, trobem munts de serradures sota els mobles, en els marcs de les portes...
- **Paneroles:** Taques marrons en zones d'abundant aigua, paneroles vives en banys, cuines i soterranis, excrements en forma de pols negra i olor.
- **Rosegadors (rates, ratolins):** sorolls, femta i orina en cantonades i llocs amagats, mossegades en caixes, fusta, armaris de la cuina...

Consells



- Eliminar restes de menjar i aigua
- Mantenir una neteja constant, especialment a la zona on es manipulen i consumeixen aliments (menjadors i cuines).
- Fer una bona gestió de residus, borses tancades i sense acumulació.
- No emmagatzemar bosses on puguin fer-se nius (cartons, papers, fustes...)
- Una prevenció contra xilòfags (corcs i tèrmits) és la de vernissar o pintar la fusta.

QUE FAIG SI...?

Si hi ha una fuga d'aigua



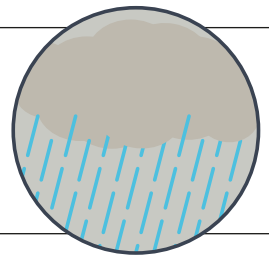
Si el problema és dins de l'habitatge

1. Tancar l'aigua de l'habitatge afectat, la clau de pas general de l'habitatge, o del quart humit corresponent (cuina, bany i bugaderia). Trucar al PMHRIBA.
2. Recollir l'aigua evitant embassar-la, ja que podria afectar elements de l'edifici (per sobrepès).

Si el problema afecta a la xarxa general de l'edifici

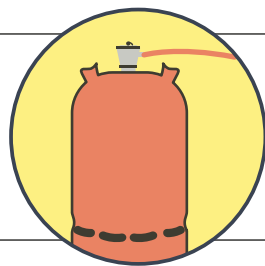
1. Tancar la clau de tall general i truca al PMHRIBA.
2. Tallar l'electricitat de l'edifici a les zones comunes (ascensor, il·luminació del vestíbul...) o els interruptors diferencials que afectin els circuits de l'àrea on s'hagi produït el trencament dins de l'edifici.
3. Recollir l'aigua evitant embassar-la, ja que podria afectar elements de l'edifici.

Si hi ha vents forts o tempesta



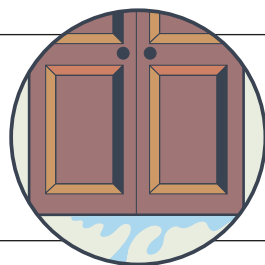
1. Tancar i assegurar portes, finestres o tendals.
2. Retirar els testos i tots aquells objectes que puguin caure al carrer i provocar un accident.

Si hi ha una fuga de gas



1. Tancar la clau de tall del dipòsit i la general, situada normalment a l'entrada de la instal·lació.
2. Obrir portes i finestres per ventilar ràpidament les dependències afectades.
3. Suprimir qualsevol font d'ignició (foc o possible flama).
4. No accionar cap interruptor o aparell elèctric proper a la fugida o possible fugida.
5. Trucar al PMHRIBA.

Si hi ha una inundació (del carrer a la casa)



1. Taponar portes que accedeixin al carrer.
2. Desconnectar la instal·lació elèctrica.
3. Si l'aigua ja ha entrat, no freneu el pas de l'aigua amb barreres i parapets, ja que pot provocar danys a l'estructura.



6

QUI FA QUÈ?

OBLIGACIONS I DRETS

CORRESPONDÈNCIA DE TASQUES

NORMATIVA DE CONVIVÈNCIA

NORMATIVA APLICABLE

DRETS I OBLIGACIONS D'INQUILINS

DRETS DEL LLOGATER/A

- Sol·licitar a l'arrendador les reparacions necessàries per a la conservació de l'habitatge.
- Recuperar la fiança de lloguer si no hi ha danys dolosos a l'habitatge en finalitzar l'arrendament.
- Finalitzar el contracte si han passat al manco 6 mesos des de l'inicio avisant amb un mes d'antelació.
- Així mateix, en l'esdeveniment que el llogater hagi de suportar obres de conservació, tindrà dret a la reducció de la renda en proporció a l'espai que no utilitzi i per la durada de les obres, sempre que aquestes superin els 20 dies de durada.
- Si s'ha de suportar obres de millora que no es puguin posposar, pot rescindir el contracte d'arrendament durant el mes següent a la comunicació de les obres. Si decideix suportar-les, tindrà dret a reducció de la renda en proporció a l'espai que no utilitzi i per la durada de les obres.
- Realitzar totes les obres necessàries per adaptar l'habitatge a una situació de discapacitat o de major 70 anys, previ avís a l'arrendador i restitució a l'estat original al finalitzar l'arrendament.

IMPORTANT!

En cas de dubte o discrepància sobre aquest manual, el que preval és el contracte signat.

OBLIGACIONS DEL LLOGATER/A

- Complir amb el pagament mensual de la renda, en temps i forma. Així com les despeses de subministraments i de comunitats que li corresponen.
- Procedir amb el pagament de la fiança.
- No es pot cedir el contracte ni subarrendar.
- Deixar l'habitatge a les mateixes condicions en què estava quan va començar el contracte de lloguer.
- Pagar les petites reparacions del dia a dia. Així com reparar tot allò imputable per un mal ús per la seva part, amb independència del cost. Són de compte i càrrec de la part arrendatària, les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin, ja siguin vidres, panys i altres útils i estris de les instal·lacions d'aigua i electricitat i en particular que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'immoble.
- Posar en coneixement del propietari en el termini més breu possible la realització de les reparacions per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat i com a conseqüència, conservar les obres de conservació referides.
- El Llogater no pot fer obres a l'habitatge excepte amb consentiment de l'arrendador.
- No s'han de fer activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites. En el supòsit de realitzar alguna activitat il·legal o perillosa la rescissió del lloguer és immediata.
- Permetre l'accés al PMHRIBA; per a la realització i comprovació de qualsevol classe d'obra o reparació que afecte a l'immoble, així com tenir disponibilitat (contestar al telèfon,...) perquè l'empresa de manteniment arregli la incidència per la qual ha trucat.

CORRESPONDÈNCIA DE TASQUES

IMPORTANT!

La reparació dels electrodomèstics com: el forn, la gelera, el rentavaixelles, la rentadora, la assecadora, el microones, l'aire condicionat, i en general qualsevol petit electrodomèstic (calefactor, torradora, cafetera, etc...) serà sempre a càrrec del llogater.

Es a dir, res a excepció de la placa de cocció, l'extractor de fums i l'escalfador d'aigua serà a càrrec del PMHRIBA.

Il·luminació de l'habitatge

Substitució

- Bombetes, tubs fluorescents... correspon al llogater per considerar-se petites reparacions.

Peces de bany o aixetes

Substitució

- Peces de WC, bidet, lavabo, banyera, mecanisme cisterna WC: correspon al llogater.
- Excepció; correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació o completa inoperància.

Manteniment

Reparació

- Correspon al llogater si la quantia és menor, o a conseqüència de l'ús ordinari.
- Excepció: correspon al PMHRIBA si és per defecte de fàbrica o instal·lació.

Canvi d'elements de l'habitatge

Millora

Per exemple canvi de banyera a dutxa

- És una millora i com a tal correspon al llogater.
- Cas; si el canvi és per voluntat del llogater, correspon al llogater fer-se càrrec del cost de la millora, prèvia autorització del PMHRIBA i sense compensació per això. Quedant el canvi a benefici de l'habitatge fent-se responsable el llogater dels possibles danys derivats (a tercers, a un altre habitatge).
- Correspon al PMHRIBA si així ho indica l'informe dels serveis socials, i cal justificar el motiu de la sol·licitud.

Instal·lació elèctrica

Manteniment

Reparació

- Cablejat, endolls, interruptors: correspon al llogater si el trencament és per mal ús, mala manipulació, o manca de neteja.
- Excepció: Correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació o completa inoperància.

Embussos en canonades

Reparació

- Correspon al llogater si la quantia és menor, o a conseqüència de l'ús ordinari.
- Correspon també als llogaters si es demostra el mal ús de la instal·lació, (tovalloletes, cossos estranys...)
- Correspon també als llogaters si es demostra la manipulació de la instal·lació (desmuntat de peces de desaigües, mala re col·locació d'element desmuntat,...)
- Correspon també als llogaters si es demostra la poca cura en la conservació, per exemple: no netejar periòdicament els desguassos.

Canvi sistema cuina gas/butà/elèctric

Millora

- És una millora i com a tal correspon al llogater
- Cas; si el canvi és per voluntat del llogater, correspon a aquest fer-se càrrec del cost de la millora, prèvia autorització del PMHRIBA i sense compensació per això. Quedant el canvi a benefici de l'habitatge i fent-se responsable el llogater dels possibles danys derivats (a tercers, a un altre habitatge...)
- Correspon al PMHRIBA si així ho indica l'informe dels serveis socials, S'ha de justificar el motiu de la sol·licitud.

Cuines, placa elèctrica, extractor de fum, etc.

Substitució

- Correspon al llogater si el trencament que provoca el canvi és per mal ús, mala manipulació o manca de neteja
- Correspon al llogater si la substitució és per desig del llogater sense que hi hagi problema (canvi d'elèctric a butà, de gas natural a butà, o viceversa).
- Excepció. Correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació o completa inoperància.

Manteniment

Reparació

- Correspon al llogater si és conseqüència de l'ús ordinari, o per mal ús, mala manipulació, o manca de neteja
- Excepció. correspon al PMHRIBA si és per defecte de fàbrica o instal·lació.

Escalfador d'aigua

Substitució

- Correspon al llogater si el trencament que provoca el canvi és per mal ús o mala manipulació.
- Correspon al llogater si la substitució és per desig del llogater sense que existeixi problema (canvi d'elèctric a butà, de gas natural a butà, o viceversa).
- Excepció; correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació o completa inoperància.

Manteniment

Reparació

- Correspon al llogater si la quantia és menor, o a conseqüència de l'ús ordinari.
- Excepció; correspon al PMHRIBA si és per defecte de fàbrica o instal·lació.

Enllumenat escala

Porta escala

Porter automàtic

Substitució

Reparació

- Correspon al llogater si és a conseqüència de l'ús ordinari, per mal ús, mala manipulació o manca de neteja.
- Encara que la reparació o la substitució l'executi el PMHRIBA, si es demostra el mal ús, la manipulació o la manca de cura, el cost de la reparació/substitució es repercutirà com a despesa de la Comunitat.
- Excepció correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació o completa inoperància.

Consum

- Correspon al llogater com a despesa de la comunitat.

Antena TV

Augment de preses a l'habitatge

- Si el canvi o la col·locació de preses extres és per voluntat del llogater, correspondrà al llogater, correspondria al l' inquilí fer-se càrrec del cost de la millora, prèvia autorització del PMHRIBA i sense compensació per això. Quedant el canvi a benefici de l'habitatge i fent-se responsable el llogater dels possibles danys derivats (a tercers, a un altre habitatge..)

Substitució

Reparació

Antena col·lectiva

- Correspon al llogater si el trencament que provoca el canvi és per mal ús o mala manipulació.
- Excepció: correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació, completa inoperància, o conseqüència de fenòmens meteorològics.

Serralleria

Manteniment

- Manilles de portes, frontisses, panys i bústies; correspon al llogater si la quantitat és menor, a conseqüència de l'ús ordinari, mal ús, mal manteniment o falta de neteja.
- Excepció: correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació o completa inoperància.

Persianes

Substitució

- Correspon al llogater si és a conseqüència de l'ús ordinari, per mal ús, mala manipulació o manca de neteja.
- Excepció correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació o completa inoperància.

Pintura i neteja

- Correspon al llogater.

Manteniment

Reparació

- Correspon al llogater si la quantia és menor o a conseqüència de l'ús ordinari.
- Excepció correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació, completa inoperància, o conseqüència de fenòmens meteorològics.

Pintura

Color

- No es pot canviar el color de les parets.
- Si excepcionalment (sota petició i acceptació del PMHRIBA) hi ha una modificació de color, el llogater ha de tornar les parets a la situació inicial i sota la seva responsabilitat i cost.

Manteniment

Reparació

- Pintura interior d'habitatge.
- Correspon als llogaters si és conseqüència de l'ús ordinari.
- Excepció: correspon al PMHRIBA si ve derivat d'un dany causat per un altre llogater del PMHRIBA.
- Excepció: correspon al PMHRIBA si així ho indica l'informe dels Serveis Socials. Cal justificar el motiu de la sol·licitud.
- Parets exteriors (façana): Correspon al PMHRIBA.
- Parets comuns de caixa escala: Correspon al PMHRIBA.

Estructura

Reparació

- Pilars, jàsseres, bigues, biguetes; correspon al PMHRIBA.

Rajola o rajola de paret

Substitució

- La substitució correspon al PMHRIBA.
- Únicament es substituirà la zona danyada.
- Excepció correspon al llogater si el trencament és per mal ús o mala manipulació (cops, raspades, trepants...)

Cristalleria

Substitució

- Substitució de vidres per trencament; correspon al llogater.
- Excepció correspon al PMHRIBA si ve derivat d'un dany causat per un altre llogater del PMHRIBA.

Fusteria

Substitució

Reparació

- Fregaments, forats, raspades; correspon al llogater.
- Excepció correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica, col·locació o completa inoperància.

Esquerdes o fissures

Reparació

- Correspon al PMHRIBA.
- Excepció; correspondrà als llogaters si es demostra el mal ús (fissures per portades, esquerdes per deficient conservació, mal replè de forats a parets –quadres, prestatgeries...)

Cobertes

Manteniment

- Cobertes inclinades de teules o planes no transitables o planes transitables i terrasses comunitàries; correspon al PMHRIBA.
- Excepció. Correspon als llogaters si es demostra el mal ús o la manipulació. (mala col·locació de mastelers d'antenes; sobrecàrrega de teulades...)
- Terrasses i balcons d'ús propi: Correspon al llogater si el trencament és per mal ús, mala manipulació, falta de neteja, sobrecàrrega o falta de manteniment en embornals.
- Excepció: correspon al PMHRIBA si és defecte de fàbrica o execució.

Danys per incendi

- Correspondrà als llogaters si es mostra que l'incendi ha estat per negligència o ús inadequat, descuit, manipulació de foc (llumins, encenedors...), AUMULACIÓ DE GREIX a cuina i foc, guspira per sobreexplotació d'endoll , per part del llogater.
- Excepció: correspon al PMHRIBA si no és atribuïble al mal ús.

Filtracions d'aigua

- Filtracions al pis inferior: Correspon al llogater si la inundació ha estat per NEGLIGÈNCIA O ÚS INADEQUAT. (No avisar de fuites d'aigua en sanitaris i cuina, deixar finestres obertes si plou,deixar aixeta oberta o degotant molt, manipulació de claus de pas o tancament, mala manipulació de l'embornal de la dutxa o banyera...).
- Excepció: Correspon al PMHRIBA si no és atribuïble al mal ús, o és per defecte d'instal·lació.

Aire condicionat

Millora

- Correspon sempre al llogater fer-se càrrec del cost de la millora, prèvia autorització del PMHRIBA i sense compensació per això, quedant a benefici de l'habitatge i fent-se responsable l' inquilí dels possibles danys derivats (a tercers, a una altre habitatge...).
- El manteniment serà a càrrec del llogater.

Connexions a Internet

Millora

- Correspon sempre al llogater fer-se càrrec del cost de la millora, prèvia autorització del PMHRIBA i sense compensació per això, quedant a benefici de l'habitatge i fent-se responsable l' inquilí dels possibles danys derivats (a tercers, a una altre habitatge...).
- El manteniment serà a càrrec del llogater.

Augment preses de telefonia

Millora

- Correspon sempre al llogater fer-se càrrec del cost de la millora, prèvia autorització del PMHRIBA i sense compensació per això, quedant a benefici de l'habitatge i fent-se responsable l' inquilí dels possibles danys derivats (a tercers, a una altre habitatge...).
- El manteniment serà a càrrec del llogater .

NORMATIVA DE CONVIVÈNCIA

Davant de qualsevol dubte, truca al PMHRIBA.

Sorolls

El descans dels veïns és molt important per a una bona convivència. Entre les 22:00h (10 de la nit) i les 8:00h (8 del matí següent) cal evitar els sorolls de qualsevol tipus (cantar, cridar, tocar un instrument, moure mobles, fer bricolatge, música) ... ULL! També cal evitar els sorolls molestos la resta del dia...

Conductes molestes

EVITAR CONDUCTES MOLESTES que puguin molestar els nostres veïns i veïnes, així com els vianants que circulin pel carrer.

Espais comuns

MANTENIMENT DELS ESPAIS COMUNS: Contribuir al manteniment dels espais comuns és contribuir al bon estat de conservació de l'edifici, i per tant de casa seva. Mantenir les parets i les bústies netes, així com el porter automàtic i els interruptors en bon estat.

A l'edifici cal evitar...

- Sobrecarregar les cobertes i els balcons (trastos, parabòliques, antenes,...).
- Llançar brutícia als patis interiors i a la via pública, es creen olors, plagues...
- Emmagatzemar escombraries a les zones comunes (sobrecàrrega, olors, plagues,...).
- Llançar productes tòxics i/o corrosius a les canonades.
- Llançar a les zones comunes papers, xiclets, embolcalls, llaunes, burilles...

A l'habitatge cal evitar...

- Deixar que els nens manipulin aparells elèctrics i productes tòxics.
- Llançar productes tòxics i/o corrosius a les canonades.
- Llançar objectes a les canonades o al WC (bolquers, tovallolletes, draps,...) poden obstruir les canonades (tant les de casa nostra com les comunitàries).
- Estendre la roba molt mullada a l'exterior, podem mullar i molestar a veïns i vianants.
- Regar les plantes en hores no indicades, podem mullar i molestar veïns i vianants.
- Llençar per la finestra objectes, brutícia, aigua...
- Que els animals de companyia embrutin les zones comunes.

Com podem millorar el nostre edifici?

- Vigilar i netejar periòdicament les cassoles de patis.
- Mantenir el mobiliari dels espais comuns (bústies, porta d'entrada, llums, porter automàtic,...).
- Situar les bombones de butà a llocs orejats i fora de l'abast dels nens.
- No manipular els endolls.
- Conservar les baranes dels balcons, pintar-les periòdicament.
- Ventilar totes les habitacions diàriament per evitar els fongs per condensació, taques d'humitat i olor.
- Baixar les escombraries entre les 19:00h (7 de la tarda) i les 23:00h (11 de la nit) i dipositar-la als contenidors, no al voltant, i cada classe de residu al seu contenidor.
- Els propietaris d'animals domèstics han de recollir les deposicions i dipositar-les als contenidors amb les degudes mesures higièniques.

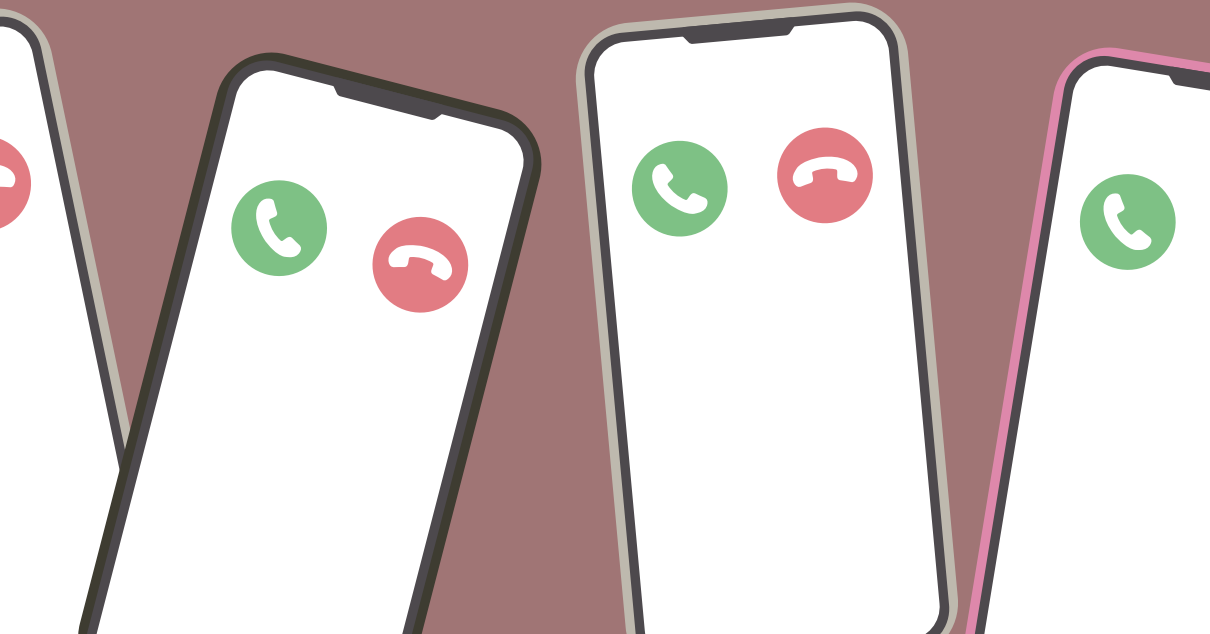
Recorda

- El diàleg, el respecte i la tolerància són cabdals a l'hora d'afrontar possibles problemes o desavinences entre veïns i veïnes.
- Els comportaments incívics dificulten la convivència.
- Els menors aprenen de l'exemple de persones adultes.
- Els menors de 12 anys no poden viatjar sols a l'ascensor.
- Cal preocupar-se del benestar dels nostres veïns i veïnes, sobre tot si són grans, i més si viuen sols o soles.
- Hem d'avisar la Policia si hi ha una situació que ens preocupa (abandonament, maltractament,...).

VIVIM
EN
COMUNITAT

NORMATIVA APLICABLE

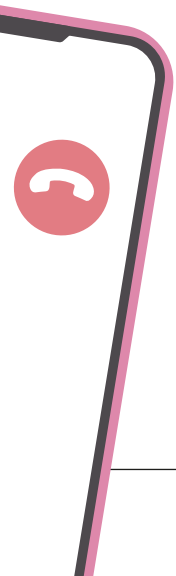
- Reial Decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal de l'Habitatge 2018-2021.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-3358
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-806
- Reial decret legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, text consolidat. LAU.
<https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>
- LOE (Llei 38 de 1999, d'ordenació de l'edificació),
<https://www.boe.es/eli/es/l/1999/11/05/38/con>
- Codi tècnic de l'edificació Reial decret 314/2006, de 17 de març,
<https://www.boe.es/eli/es/rd/2006/03/17/314>



7

DIRECTORI

DIRECTORI TELEFÒNIC



DIRECTORI TELFÒNIC

EMERGÈNCIES: 112

El telèfon 112 és el número d'emergències que hem de marcar si volem comunicar qualsevol tipus de incidència urgent que necessiti assistència, com una urgència sanitària o un avís a bombers, Policia Nacional, Guàrdia Civil o Protecció Civil.

ÀREA DE MODEL DE CIUTAT, URBANISME I HABITATGE DIGNE

Ajuntament de Palma
Avinguda Gabriel Alomar, 18, 6è pis
Telèfon: 971.22.59.00

PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARRIS. PMHRIBA

De dilluns a divendres de 8.30 a 14.00 hores
Av. Gabriel Alomar i Villalonga, 18
Telèfon: 971.72.32.84//33.27/ 971.71.09.40

MANTENIMENT:

971.20.23.26  650.709.148

ASCENSOR (Avaries):

971.73.14.44 900.40.02.72

POLICIA LOCAL
URGÈNCIES: 092

OFICINA CENTRAL
C/ Son Dameto, 1
Telèfon: 971.22.55.00

POLICIA NACIONAL
URGÈNCIES: 091

OFICINA CENTRAL
Carrer Simó Ballester, 8
Telèfon: 971.22.52.00

CONSELLERIA DE SERVEIS SOCIALS I COOPERACIÓ

C/ Plaça de la Drassana, 4 Palma, Illes Balears
Telèfon: 971.17.74.00

INSTITUT MALLORQUÍ D'AFERS SOCIALS. IMAS

Av. General Riera, 67
Telèfon: 971.76.33.25

**SERVEI ATENCIÓ TELEFÒNICA A LA CIUTADANIA.
AJUNTAMENT DE PALMA**

Telèfon: 971.22.59.00

Tlf: 010 de 7.00 a 23.00 hores

Informació general i gestions municipals

El mòbil 626.035.035 és únicament per a WhatsApp que permet donar part dels desperfectes que es detectin a la via pública, poder enviar la seva localització i fotografies de forma immediata i sense cost.

IB-SALUT. SERVEI D'ATENCIÓ MÈDICA

URGÈNCIES: 061

CITA PRÈVIA

971 437 079 – 902 079 079

INFOCOVID

Telèfon: 900.100 971

EMAYA

Avaries: 971.240.240

ENDESA

Informació general: 800.460.909

Avaries / urgències: 900.849.900

GAS: 900.924.622 (tlf. gratuïts)

**ATENCIÓ A LES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA DE GÈNERE
TELÈFON: 016**

Atenció a les víctimes de maltractaments per violència de gènere. Servei telefònic d'informació i de assessorament jurídic i atenció psicosocial a matèria de violència de gènere.

**COL·LEGI OFICIAL D'APARELLADORS I ARQUITECTES
TÈCNICS**

C/ Federico García Lorca, 10

Telèfon: 971.45.24.61

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES

C/ Portella, 14

Telèfon: 971.22.93.11

CENTRES MUNICIPALS DE SERVEIS SOCIALS

CMSS NORD

C/ Felip II, 17, 2n
971 29 25 25

CMSS GREGAL

C/ Josep de Diego, 4
971.72.20.93

**CMSS LITORAL DE
LLEVANT**

C/ Vicente Tofiño, 34
971.26.86.90

CMSS PONENT

C/ Soltes, 4
971 45 02 94

CMSS CIUTAT ANTIGA

C/ Temple, 10
971.71.08.12

CMSS LLEVANT SUD

C/ Joan Alcover, 59
971.46.38.15

CMSS LLEVANT NORD

C/ Pare Bayó, 19
971.42.06.87

CMSS EST

C/ Mimosa, 4
971.70.61.90

CMSS MESTRAL

C/ Soltes, s/n
971.22.10.23 .46.38.15

