

# MANUAL DE USO DE VIVIENDAS MUNICIPALES

MANTENIMIENTO · REPARACIÓN · OBRAS



1	<p><b>¿PARA QUÉ SIRVE ESTE MANUAL?</b></p>	<p>PRESENTACIÓN ¿PARA QUÉ SIRVE ESTE MANUAL?</p>
		<p><b>PÁGINA 4</b></p>
2	<p><b>EL EDIFICIO</b></p>	<p>PARTES DE UN EDIFICIO INSTALACIONES PARTES PRIVATIVAS Y COMUNIES</p>
		<p><b>PÁGINA 7</b></p>
3	<p><b>CONSEJOS DE MANTENIMIENTO</b></p>	<p>BENEFICIOS Y CONSECUENCIAS DE CONSERVAR LA VIVIENDA RECOMENDACIONES</p>
		<p><b>PÁGINA 14</b></p>

© Patronat Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació Integral de Barris  
© Ajuntament de Palma - Àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat

Textos: PMHRIBA  
Disseny: Moiré

Dipòsit Legal:

4

## AHORRO ENERGÉTICO

RECOMENDACIONES DE AHORRO ENERGÉTICO



PÁGINA 29

5

## PROBLEMAS HABITUALES Y CÓMO ACTUAR

HUMEDADES  
GRIETAS Y FISURAS  
PLAGAS  
¿QUÉ HAGO SI...?



PÁGINA 33

6

## ¿QUIÉN HACE QUÉ?

OBLIGACIONES Y DERECHOS  
CORRESPONDENCIA DE TAREAS  
NORMATIVA DE CONVIVENCIA  
NORMATIVA APLICABLE



PÁGINA 47

7

## DIRECTORIO

DIRECTORIO TELEFÓNICO



PÁGINA 61

1

**¿PARA  
QUÉ  
SIRVE  
ESTE  
MANUAL?**

**¿PARA QUÉ SIRVE ESTE MANUAL?**

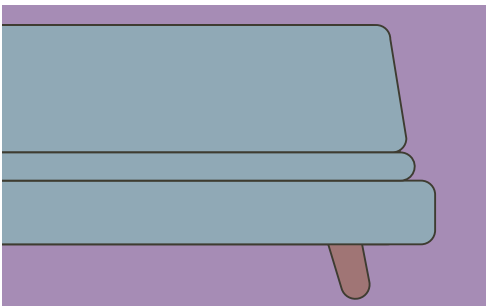
El manual recoge las instrucciones, recomendaciones y asesoramiento para un buen mantenimiento de las viviendas municipales



**Prevenir riesgos**

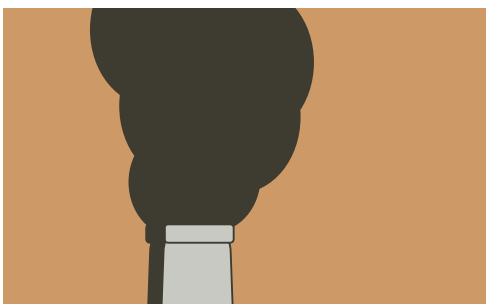
Tanto de los moradores como de las personas ajenas a la vivienda

**Evitar patologías agravadas**



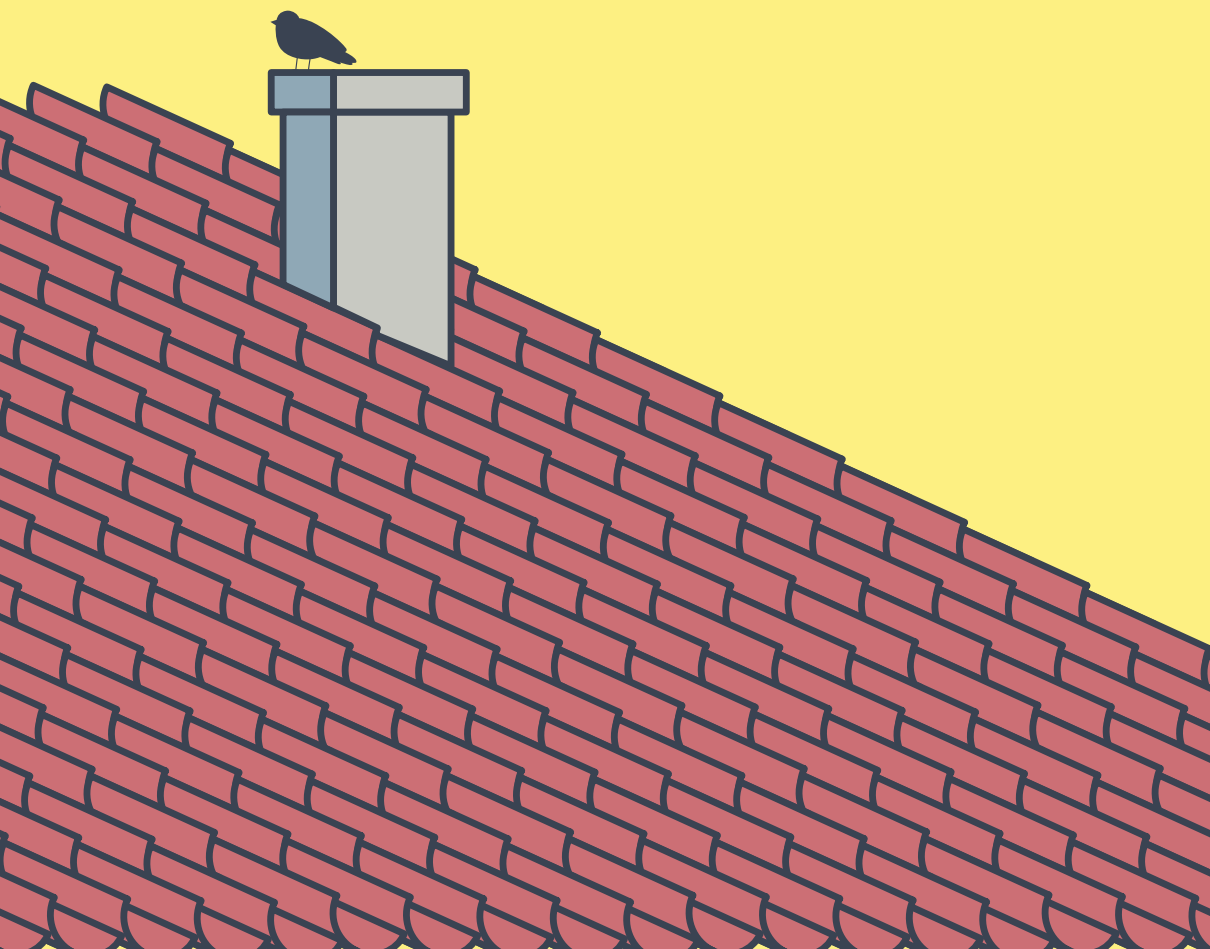
**Mejorar el confort, la salubridad y la seguridad en los hogares**

**Promover el ahorro de agua y energías**



**No contaminar**

Reducir la huella y ayudar en la protección del medio ambiente



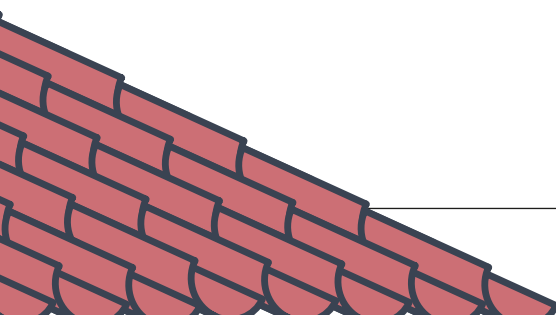
# 2

# EL EDIFICIO

PARTES DE UN EDIFICIO

INSTALACIONES

PARTES PRIVATIVAS Y COMUNES



# PARTES DE UN EDIFICIO

## 8 Cubierta

Protege de los agentes atmosféricos. Pueden ser planas inclinadas. Es un soporte estructural de hormigón, acero o madera sobre el que se superpone un material impermeable y luego se cubre con tejas en las inclinadas o con baldosa en las planas.

## 7 Murs interiors

Dividen con tabiques (de yeso o ladrillo) los espacios de la casa y dan intimidad entre sus ocupantes.

## 6 Ventanas

De vidrio.

## 5 Muros externos

Las fachadas son los cerramientos verticales que nos protegen del calor y el frío, del viento, de la lluvia y de los ruidos. Nos proporcionan intimidad y permiten la entrada de luz.

## 4 Suelos y techos

El suelo se allana y nivela con hormigón y se cubre con losetas de cerámica o madera. Los techos se cubren con escayola o yeso, o con falsos techos.

## 3 Estructura

Soporta todo el peso del edificio. Está compuesta por elementos horizontales (forjados), por elementos verticales (pilares o paredes maestras) y por elementos enterrados (cimentación).

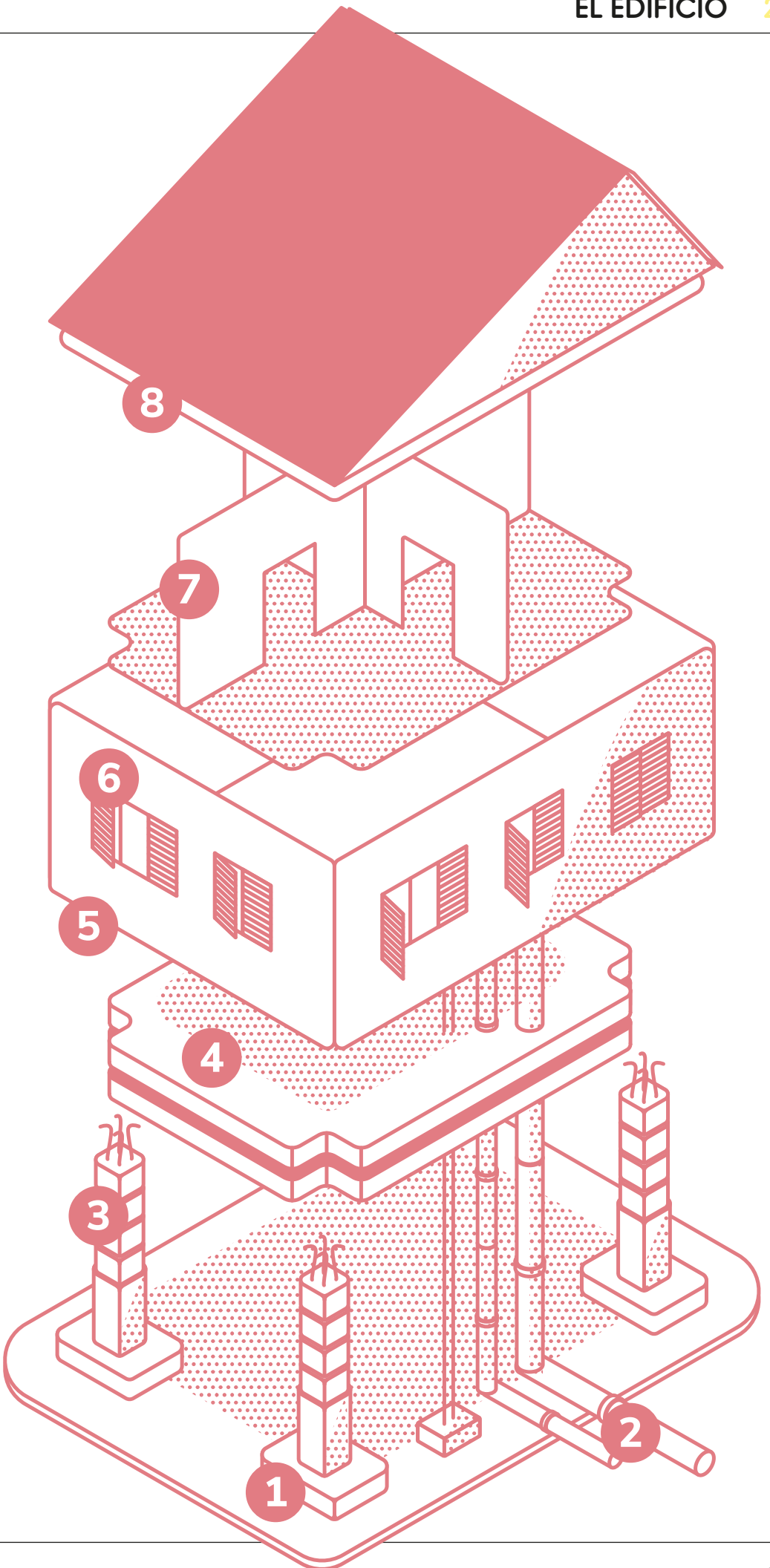
## 2 Instalaciones

Equipamiento y maquinaria que producen energía dentro del edificio y la distribuye por él. Parte importante del edificio que necesita un mantenimiento constante. (Instalación de agua potable, instalación eléctrica, instalación de gas, instalación de saneamiento).

## 1 Cimientos

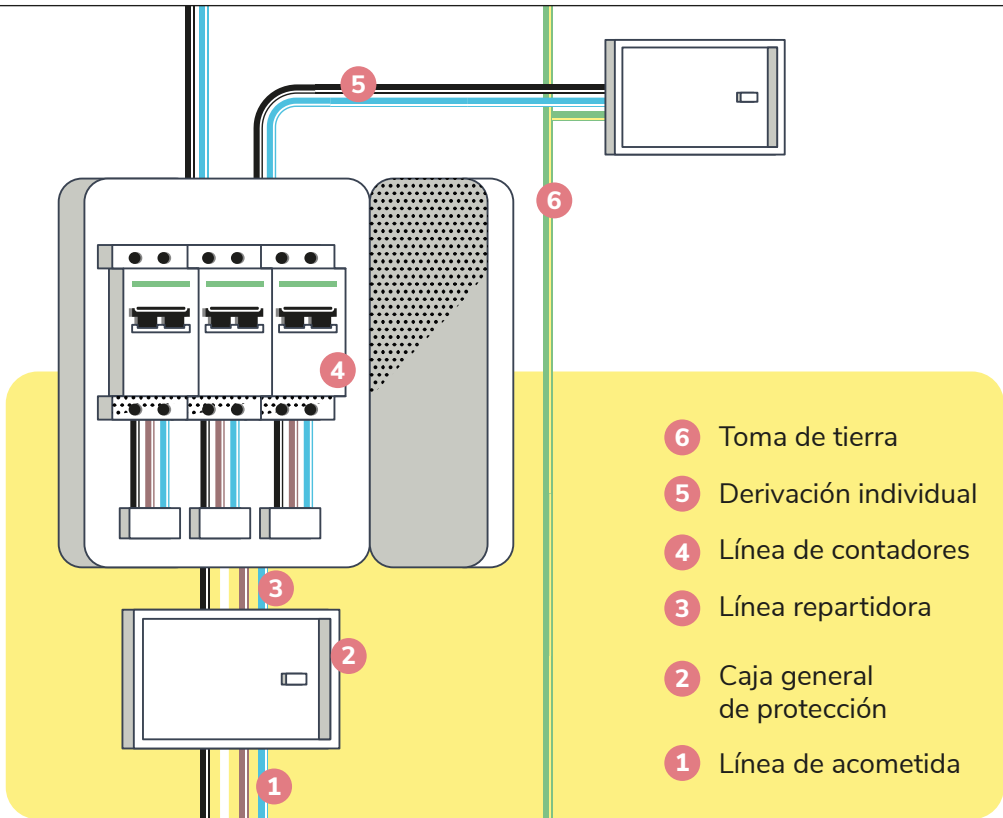
Son de hormigón y soportan todo el peso del edificio.



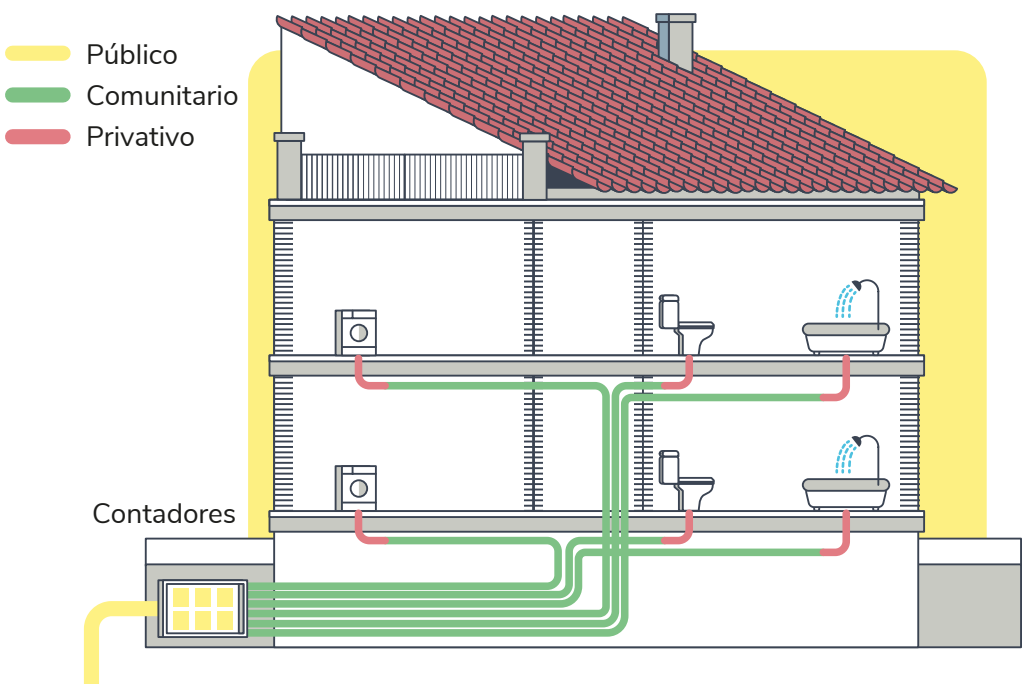


# INSTALACIONES

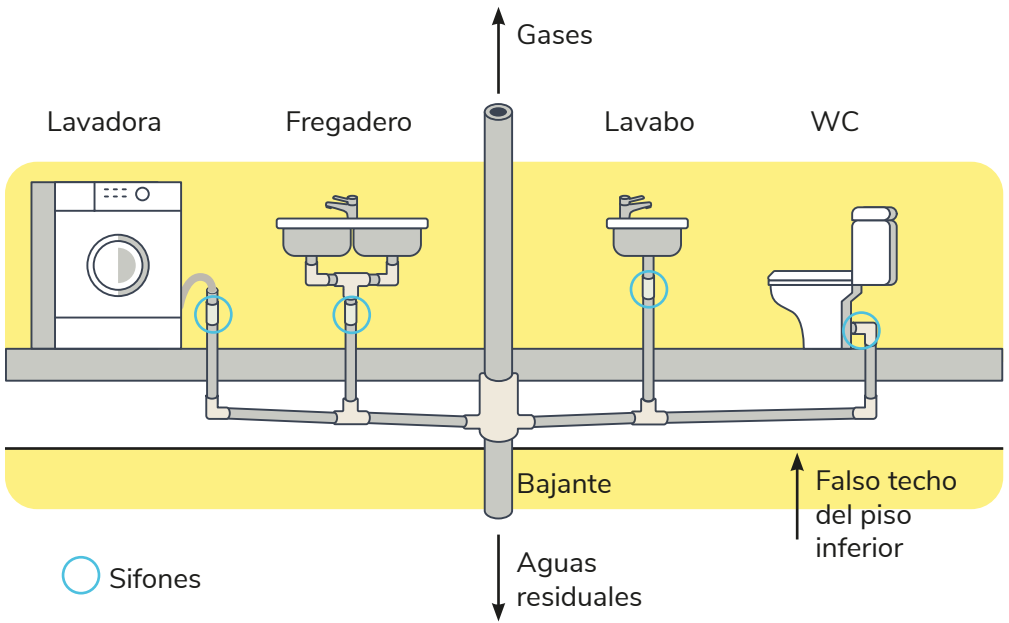
## Eléctrica



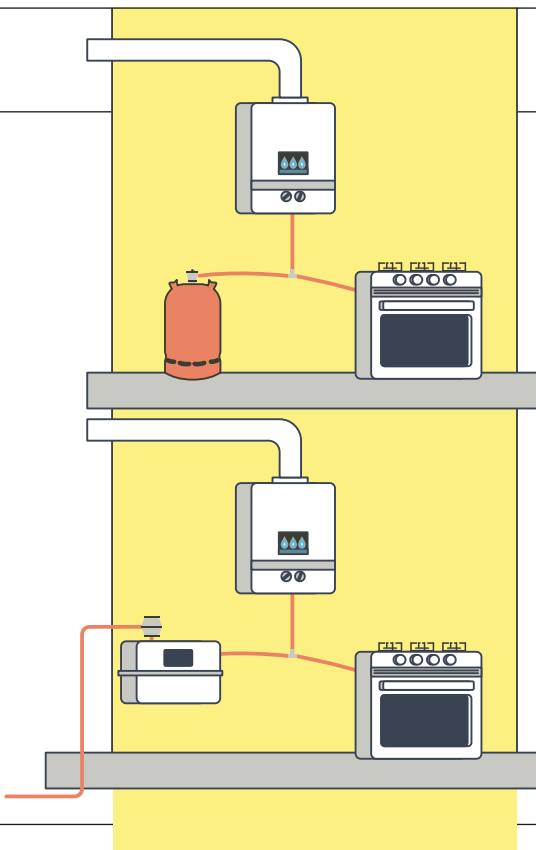
## Fontanería



**Saneamiento**



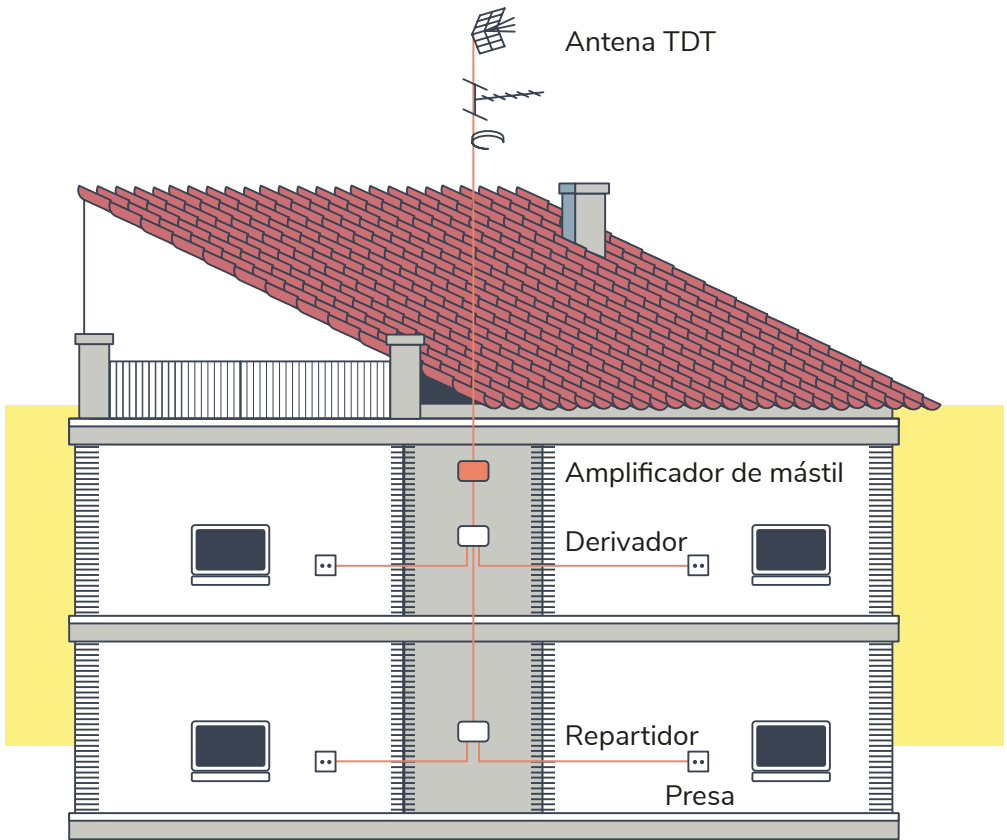
**Gas**



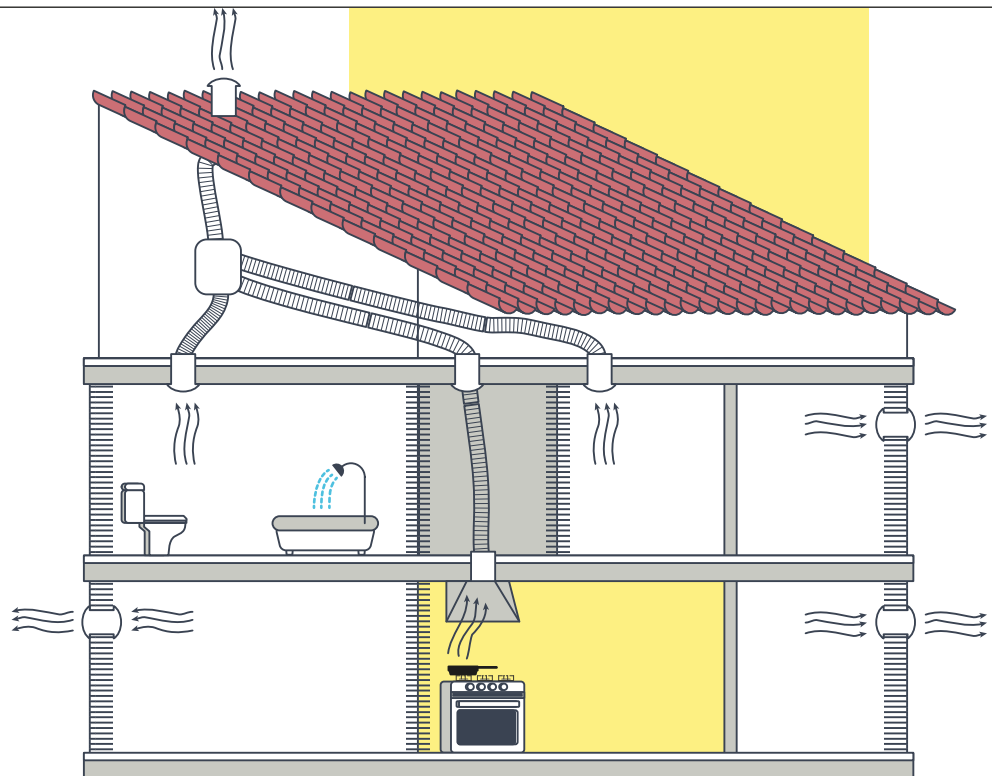
Instalación de gas con bombona de butano

Instalación de gas canalizado

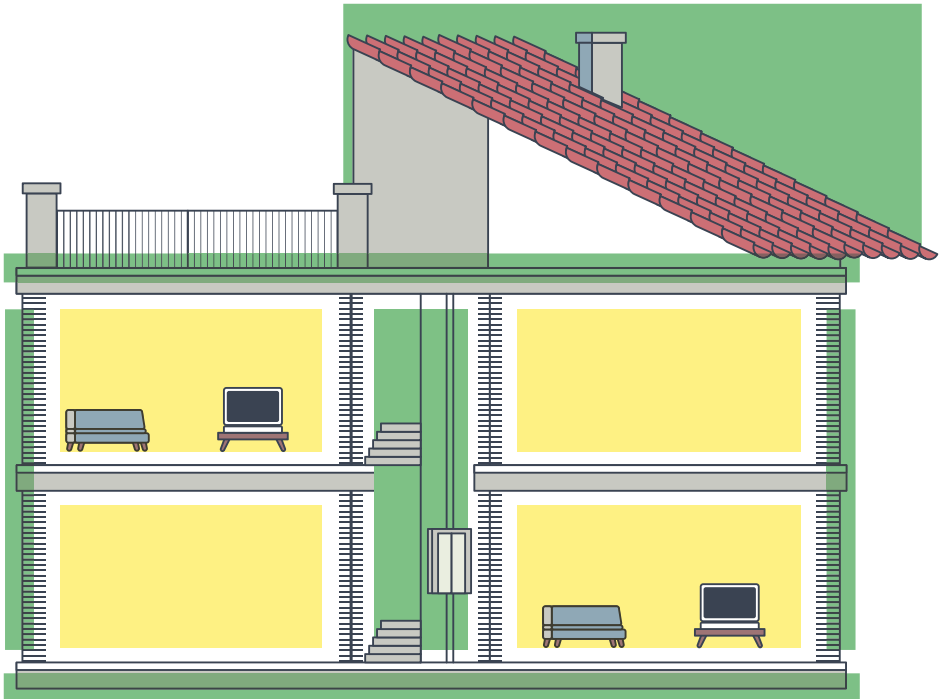
## Telecomunicaciones



## Humos y ventilación



# ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS



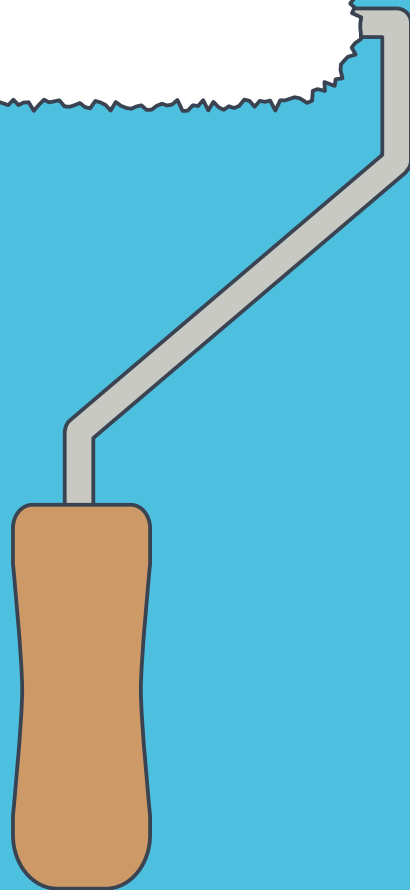
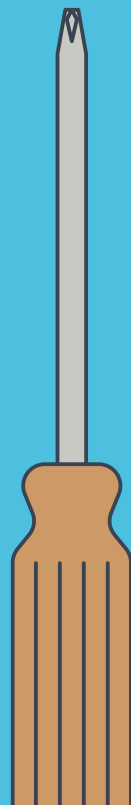
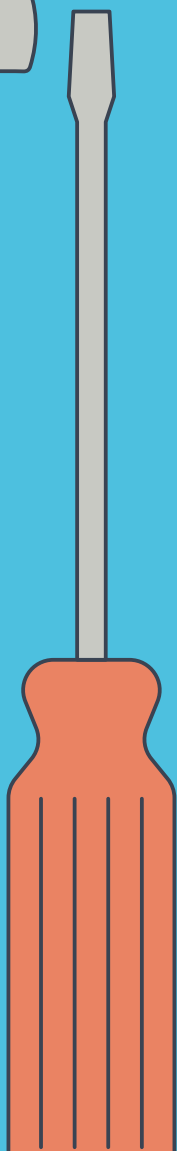
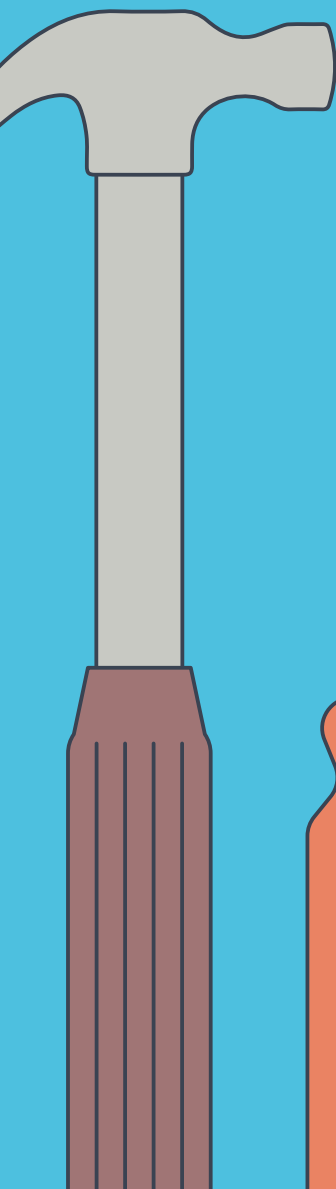
## Elementos privativos (tuyos)

Se consideran elementos privativos los pisos, locales y elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, (vistas o no), que estén comprendidos dentro de los límites del piso o local, así como los anejos que expresamente se incluyan en el contrato de arrendamiento.

Por ejemplo, son privativos: el comedor, la cocina, los dormitorios, el trastero, etc.

## Elementos comunes (de todos)

Espacios o instalaciones que dan servicio a los vecinos: portales, escaleras, pasos, dependencias de contadores, ascensores, instalaciones generales de agua, saneamiento, gas, salida de humos, cubierta, fachada, balcones, ventanas, puertas de acceso a las viviendas y azotea. Estos elementos no son sólo inmuebles (cimientos, forjados...) sino que pueden ser cosas muebles (Buzones, puerta entrada,...), servicios (limpieza...), etc.



# 3

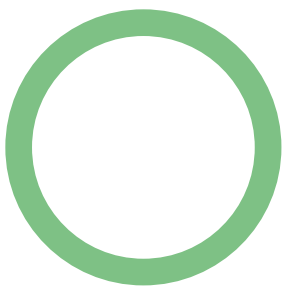
# CONSEJOS DE MANTENI- MIENTO

BENEFICIOS Y CONSECUENCIAS  
DE CONSERVAR LA VIVIENDA

RECOMENDACIONES

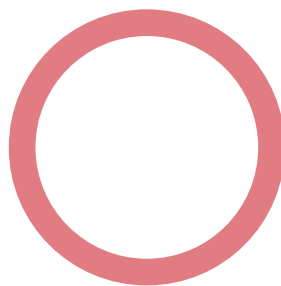
# BENEFICIOS Y CONSECUENCIAS

**Un buen mantenimiento del edificio  
reducirá los gastos de comunidad que son  
repercutibles al inquilino**



## **Beneficios**

- Mejor apariencia de la vivienda.
- La limpieza varía mucho la imagen que nos transmite, y habla por sí misma del tipo de usuarios que lo componen.
- La suciedad en las zonas comunes hace posible la proliferación de plagas de insectos y roedores, que una vez instaladas pueden extenderse por todo el edificio.
- Prevención de daños mayores en la vivienda.
- Disminución de los costes en futuras reparaciones.



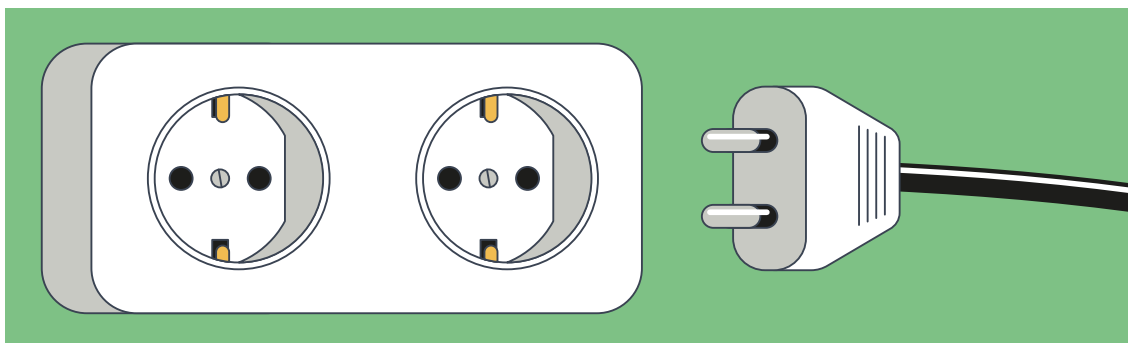
## **Consecuencias de no conservarla**

- Fallos prematuros o acelerados de los materiales que conforman su vivienda.
- Pérdida de funcionalidad de algún elemento, y por tanto, de la vivienda en general.
- Incremento en el costo de las reparaciones posteriores por daños causados por problemas no resueltos en su etapa inicial
- Efectos negativos sobre el confort, seguridad y salud de los usuarios.



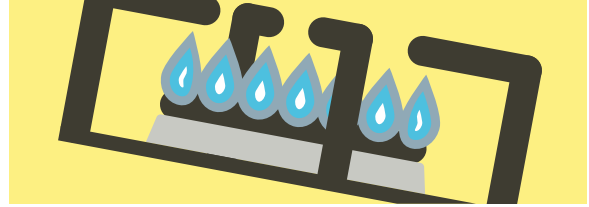
# MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES

## Instalación eléctrica



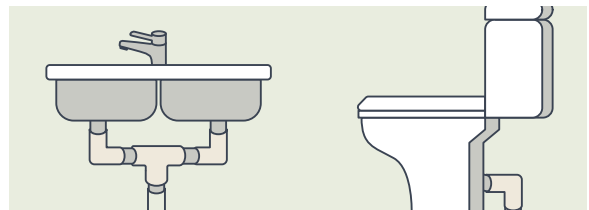
- Las lámparas no se deben colgar directamente de los hilos correspondientes a su punto de luz.
- Las lámparas se deben limpiar al menos una vez al año.
- No se debe utilizar aparatos eléctricos en zonas próximas al agua, ni con las manos húmedas, ni cerca de una fuente de calor.
- Para desconectar un aparato tire de la clavija, no del cable.
- No sobrecargar enchufes, ni la instalación.
- Los pequeños electrodomésticos no deben estar enchufados permanentemente y deben desenchufarse siempre para su lavado.
- No puentear, ni anular o sustituir los elementos del Cuadro de Protección Individual; pondría en peligro la seguridad de la instalación y la de las personas que se sirven de ella.
- No usar nunca aparatos eléctricos con cables pelados o en enchufes rotos.
- Comprobar los sitios por donde discurren las canalizaciones eléctricas empotradas antes de hacer un taladro en la pared o techo, ya que podría electrocutarse si atraviesa una canalización con el taladro. Si no sabes, no toques el sistema, ya que existen altas probabilidades de que algo malo ocurra. Hay que tener mucho cuidado.
- Para proceder a la limpieza (lámparas, interruptores, enchufes...), hay que cortar la corriente del tablero general. Limpia los tableros con un paño seco y para las tapas de interruptores y enchufes puedes utilizar un paño húmedo. Antes de conectar, deja secar toda la zona.
- NO hay que manipular la instalación en ningún caso.
- Conocer la localización del cuadro de mandos eléctrico (diferenciales).

## Instalación gas



- No colocar ningún objeto delante de la llama del calentador a gas.
- Si huele a gas, deben cerrarse todas las llaves, no encender ningún fuego (cerillas, mechero, cocina,...) evitar el encendido de aparatos o mecanismos eléctricos que puedan producir chispas y llamar al servicio de averías.
- La canalización y tubos flexibles no deben estar en contacto con superficies calientes.
- No deben obstruirse las rejillas de ventilación. Los recintos con aparatos de gas requieren una ventilación excelente.
- No modificar la instalación en ningún caso. Cualquier manipulación de este tipo de instalación ha de ser efectuada por un PROFESIONAL HOMOLOGADO.
- Tener en cuenta el funcionamiento, uso y mantenimiento de los aparatos (calderas, calentadores), a parte de la propia instalación.
- No forzar los mecanismos de encendido.
- Cada 5 años se debe pasar una revisión (Gas). Eso evitará futuras anomalías y problemas.
- Se debe conocer el funcionamiento de la instalación (como encender calentador, como cambiar la pila,...)
- La única persona que puede manipular la instalación es un técnico especialista.

## Instalación saneamiento de “aguas sucias”



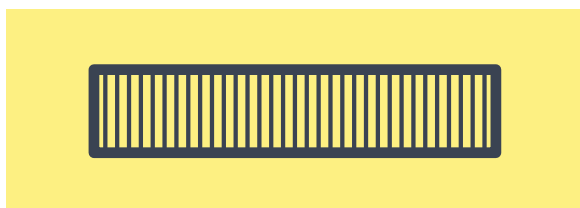
- En los inodoros no deben introducirse basuras: restos de comida, compresas, trapos, cuchillas, TOALLITAS, etc.
- La limpieza en los aparatos sanitarios debe ser diaria y escrupulosa.
- NO hay que modificar la instalación en ningún caso.
- No colgar cosas de las tuberías o de las llaves de paso.
- No forzar los grifos ni las cisternas del wc.
- Vigilar si los grifos pierden agua, si se cierran bien, si la cisterna del inodoro gotea o si vemos “gotitas” en algún tramo de tubería vista.
- No malgastes el agua, es un bien escaso.

## Instalaciones telecomunicaciones



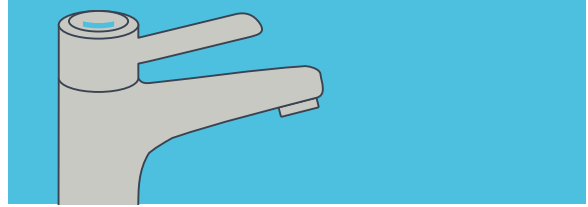
- La instalación de cualquier tipo de antena que no sea la original, debe ser aprobada por el PMHRIBA.
- No modificar la instalación en ningún caso. El mantenimiento de antenas colectivas y receptores parabólicos será realizado por un técnico especialista. La manipulación del amplificador y la antena, así como la ampliación del número de tomas quedará en manos de un instalador autorizado.
- No se colocarán teléfonos sin homologación.
- Los patios interiores o los patinejos donde vayan las instalaciones de telecomunicación deberán permanecer despejados.
- Si la instalación es colectiva y no atendiera estas recomendaciones podría, además, perjudicar al resto de la comunidad.
- Cualquier aumento o modificación de instalación (telefonía, internet,...) irá a cargo del inquilino pero deberá ser autorizada por el PMHRIBA.

## Instalación extracción de humos y ventilación



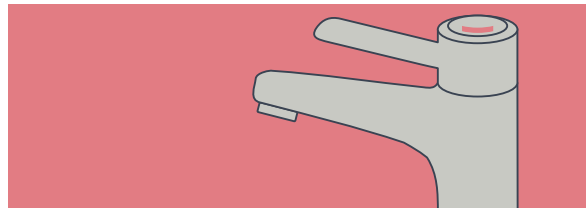
- La manipulación de los extractores requiere que no haya corriente eléctrica.
- Hay que hacer periódicamente la limpieza y comprobación del estado del extractor y la limpieza y sustitución de filtros.
- Se cuidará de no ocultar, obstaculizar o forzar las rejillas debiendo permanecer limpias.
- No se fijará ningún elemento a los conductos de ventilación.
- El extractor mecánico de la campana no debe conectarse al conducto de ventilación, ni al conducto de humos de la caldera. Debe ir a un conducto propio.
- No hay que modificar la instalación en ningún caso.

## Instalación agua fría



- En caso de ausencia prolongada cierre la llave general de su vivienda.
- Después de un corte del suministro, o en caso de ausencia prolongada conviene limpiar los filtros (si hubiera) y dejar correr el agua unos minutos.
- Mantener los grifos cerrados si no se usan.
- Los grifos no deben limpiarse con ácidos.
- La ventilación del baño debe ser permanente, especialmente después de usar la bañera o la ducha.
- No subirse o cargar los aparatos sanitarios (lavabo, bidé, inodoro), pueden dañarse los anclajes, y usted podría caerse y hacerse daño.
- Cuidado con las conexiones a las instalaciones, si se rompen pueden causarle lesiones. (el teléfono de la ducha, las sillas especiales de ducha, latiguillos, etc.)
- Los aparatos sanitarios deben limpiarse sin utilizar estropajos metálicos ("nanas") o tejidos abrasivos y empleando líquidos adecuados.
- Es muy importante saber dónde está la llave de paso general y las de cocina, baños, aseos, coladuría...

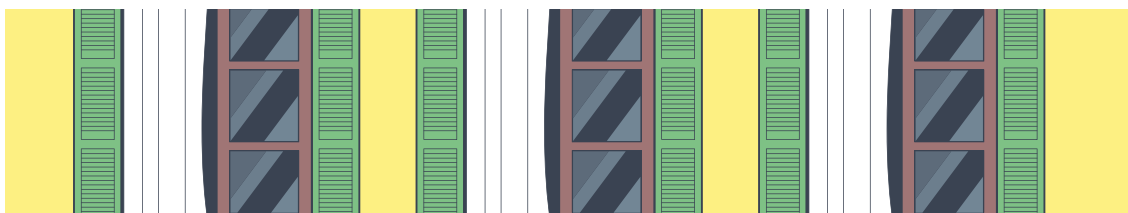
## Instalación agua caliente



- Hay que poder llegar fácilmente hasta la caldera (calentador) para su mantenimiento y limpieza. NO poner armarios, ropa, trastos, obstaculizando el acceso a este aparato.
- Es recomendable desconectar el calentador eléctrico cuando se vaya a duchar.

# CUIDADOS DE LOS MATERIALES DE NUESTRA CASA

## Puertas y ventanas



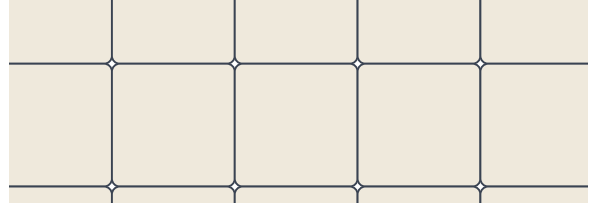
- Evitar cierres bruscos de puertas o ventanas, pueden llegar a desenganchar el marco y provocar fisuras en la tabiquería o rozaduras que ocasionen la rotura del vidrio, así como deteriorar su sistema de cierre o deformarlo.
- Si son correderas, se deben mantener los carriles limpios y engrasados.
- No colocar muebles u otros objetos que impidan realizar el radio de giro de puertas y ventanas.
- No fijar, colgar o apoyar objetos pesados que deterioren el estado de la persiana.
- Limpiar de suciedad y residuos de polución con periodicidad.
- Mantener las puertas y ventanas de madera NATURAL (no pintadas) en condiciones (dar aceite).
- Mantener limpios y en condiciones los raíles de las puertas correderas.

## Paredes



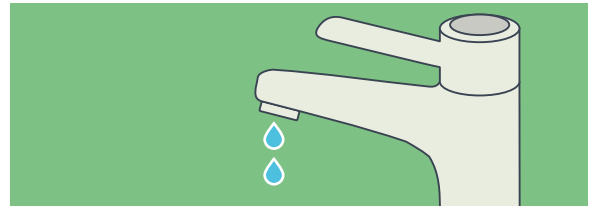
- No modificar la distribución interior de las viviendas (tirar paredes, abrir huecos de ventanas, comunicar dormitorios,...)
- Mantener las paredes limpias.
- NO pintar las paredes con productos que no sean específicos para ello (rotuladores, pinturitas, purpurina, poner pegatinas,...)

## Baldosas (en suelos y paredes)



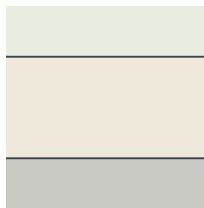
- Limpieza periódica con productos o sistemas adecuados a cada superficie. Evitar el uso de ácidos clorhídricos, AMONIACO, detergentes alcalinos y sosa cáustica u otros agentes agresivos.
- Evitar golpes, rozaduras, ralladuras.
- Prohibido realizar taladros en alicatados (agujeros en paredes).
- Evitar el vertido de productos químicos, uso de espátulas metálicas, estropajos abrasivos metálicos (“nanas”) que provoquen el deterioro.
- Es necesario eliminar rápidamente las manchas existentes.
- Limpiar periódicamente las juntas entre azulejos.

## Grifería



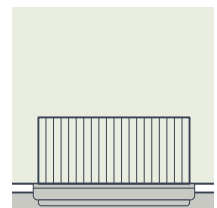
- Evitar abrir y cerrar los grifos con brusquedad, esto perjudica a la propia grifería y a la instalación de tuberías.
- Durante el cierre del grifo, este no será forzado una vez que haya dejado de gotear.
- Por economía y ecología es preciso impedir el goteo del grifo.
- En la limpieza de las griferías se evitara los estropajos, (“nanas”) tejidos abrasivos o similares. Para una correcta limpieza se aplicará agua con jabón neutro, se aclarará con agua abundante y se secará.

## Falsos techos



- Este tipo de techos no soportan elementos pesados por tanto, no se suspenderán objetos o mobiliario del mismo.

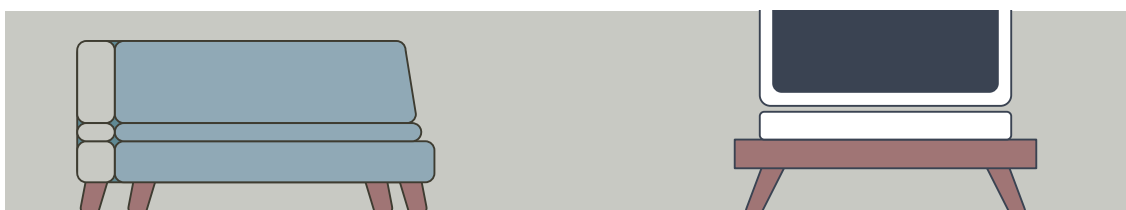
## Barandillas



- No apoyarse sobre barandillas elementos para subir cargas.

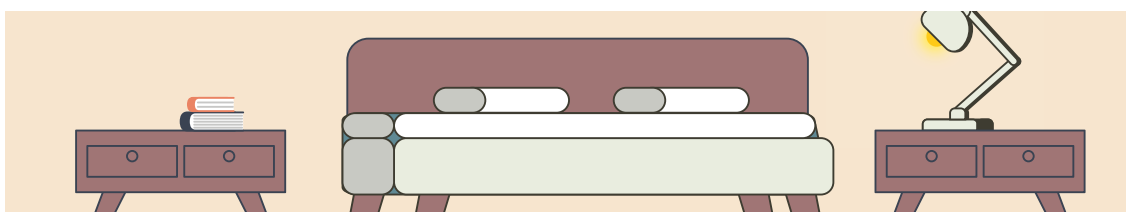
# CUIDADO DE LAS ZONAS DE NUESTRA CASA

## Sala de estar y comedor



- Prestar especial atención a la distribución de muebles. Cuidado con sobrecargar (mucho peso) y con dificultar los movimientos.
- Vigilar el nivel de ruidos que produce. Escuchar música, la radio o la televisión no deben ser un tormento para los vecinos.
- Cuidar el nivel de iluminación (diurna y nocturna) para evitar el cansancio de los ojos especialmente en zonas que requieran una atención visual cercana y prolongada.
- Ventilar con frecuencia esta habitación.

## Dormitorio

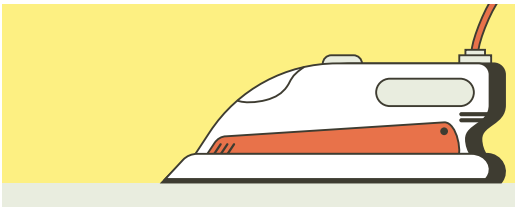


- Para dormir satisfactoriamente es importante mantener un control sobre la luz y los ruidos, así como condiciones ambientales adecuadas en las habitaciones destinadas a este uso.
- Los dormitorios deben ventilarse diariamente para renovar la totalidad del aire que contienen. Es aconsejable realizar esta operación por las mañanas y durante un tiempo de 30 minutos.
- Los dormitorios están diseñados para acoger a un determinado número de personas, se puede ver afectada su higiene y confort si el número es superior.



## Balcones y terrazas

- No utilizar los balcones o terrazas como almacén o trastero. Por su ubicación en la fachada y, a pesar del uso privativo para cada vivienda, las terrazas y balcones tienen la consideración de elementos comunes del edificio.
- CUIDADO con sobrecargar. No montar piscinas desmontables en los balcones ni en la terraza del edificio.
- No colocar mesas, butacas, jardineras y otros elementos decorativos que faciliten la escalada de la barandilla.
- Extremar las medidas de precaución para evitar caídas al vacío, y las de objetos que supongan un peligro para los viandantes y otros perjuicios o molestias.
- No situar las macetas, o en general las plantas «por fuera» de la barandilla, ni en lugares en que no queden protegidas contra la caída y evitar el riego en horas inadecuadas.



## Lavadero

- Si tiende en el exterior, el agua no debe molestar a vecinos ni viandantes.
- No tienda ropa en lugares cercanos al paso de conductores eléctricos.
- No mantener enchufada la plancha, innecesariamente.

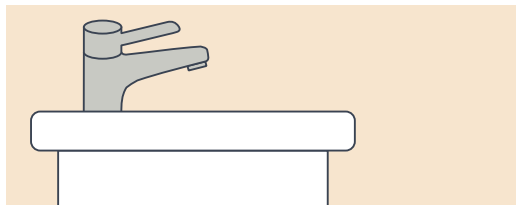


## Armarios

- Ventilar diariamente.
- Proteger de insectos.
- No almacenar sustancias nocivas y peligrosas.
- Mantener limpios y en condiciones los raíles y las puertas de los armarios empotrados.

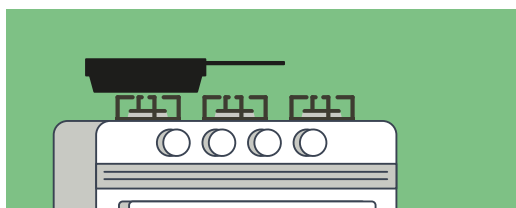


## Cuarto de baño



- Evitar el derroche de agua en todos los aparatos. (Vigilar el funcionamiento de la cisterna del inodoro y cerrar perfectamente los grifos después de su utilización).
- No verter objetos sólidos, pañales, compresas o toallitas por el váter.
- Facilitar la correcta ventilación del recinto.
- Secar los grifos, mobiliario y paredes cuanto antes.
- La proximidad del agua y la corriente eléctrica es siempre peligrosa; y aunque la reglamentación actual prohíbe la colocación de tomas de corriente en la zona de influencia del baño y la ducha, deben extremarse las precauciones para evitar accidentes.
- No apoyar pesos excesivos sobre los sanitarios.
- No manipular aparatos eléctricos (como máquinas de afeitar, secadores de pelo, etc.) con las manos mojadas, ni estando dentro de la bañera o bajo la ducha, ni cerca de un chorro de agua.
- Los aparatos sanitarios del cuarto de baño están instalados para cumplir con la función que tienen asignada y no deben ser utilizados para otras funciones.
- No subirse encima del inodoro o del bidé, empleándolos como escalera para alcanzar algo: el aparato podría partirse o deteriorarse su fijación y usted hacerse daño.
- No apoyar su cuerpo en el lavabo con todo su peso, pues podría desprenderse o romper las conexiones de suministro de agua o de desagüe.

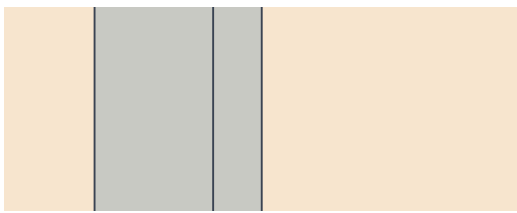
## Cocina



- Mantener una buena iluminación.
- Ventilar correctamente la cocina y mantener el extractor de humos en correctas condiciones.
- Ventilar los armarios, alacenas o despensas, donde se guardan los alimentos. La ventilación evitará la aparición de humedades.
- Retirar las basuras con la mayor frecuencia posible. Poner especial atención en el reciclaje de basuras.
- Eliminar las grasas acumuladas en los rincones.
- No se deben almacenar más de dos bombonas de butano juntas, y estas deben estar en lugares ventilados y sin sol directo.

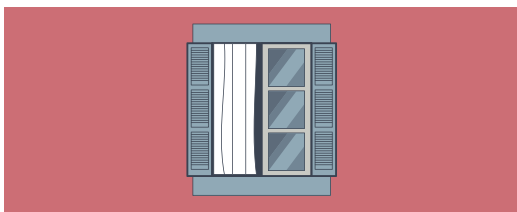
# EN ZONAS COMUNES

## Estructura



- No deben realizarse perforaciones ni agujeros en los pilares ni en las vigas.
- Debe evitarse la concentración de cargas en superficies reducidas; podría excederse el límite de carga admisible por metro cuadrado.

## Fachada



- No deben realizarse perforaciones ni agujeros en los pilares ni en las vigas.
- Debe evitarse la concentración de cargas en superficies reducidas; podría excederse el límite de carga admisible por metro cuadrado.

## Portal y escalera



- No dejar objetos (carritos, bicicletas, etc.) ni añadir objetos que dificulten una evacuación del edificio (maceteros, cajas, etc.).
- No golpear peldaños y barandillas al subir y bajar con objetos pesados.
- No tapan los huecos de ventilación e iluminación.
- No almacenar objetos en los cuartos de las instalaciones.
- No manipular elementos de la instalación de señalización de emergencia, por el usuario.
- No manipular elementos de la instalación del portero automático.
- Mantener los buzones en condiciones. No forzar la cerradura.
- No forzar la puerta de entrada (cerradura, cristales, mecanismo de cierre, etc.)
- Cerrar la puerta de entrada al edificio, especialmente por la noche.

## Trasteros y garajes

- El trastero es un elemento privado pero su uso inadecuado puede suponer riesgos para el edificio.
- No almacenar productos inflamables.
- No usar la plaza de garaje como trastero.
- Vigilar la pérdida de combustible y grasa de los vehículos.
- No lavar el coche en el garaje si no está previsto para ello.
- Evitar golpes que deformen la puerta o el marco de la puerta de acceso.
- No forzar el mecanismo de apertura y cierre de la puerta.

## Cubiertas

- Cuidado con las sobrecargas. No acumular pesos que puedan dañar la estructura del edificio.
- No utilizar los recintos de cubierta como almacén, como barbacoa, para montar piscinas desmontables, acumular basura...
- No fijar nada al pavimento.
- No añadir ningún cuarto, por ligero que éste sea. Si hay tejas, no caminar sobre ellas.
- No obstaculizar las salidas de agua.

# ANIMALES DE COMPAÑÍA



- No se permite en ningún caso la tenencia de perros y gatos, y tampoco la tenencia de animales de compañía, que por su tamaño, especie o cantidad, molesten a los vecinos o causen perjuicios al inmueble.
- En el caso EXTRAORDINARIO de tenencia, debe presentar al PMHRIBA toda la documentación

que sea requerida, y cumplir con las normas establecidas en la ordenanza municipal de animales (microchip, cartilla de vacunación, documentación en regla del animal, etc.)

- Quedarán expresamente excluidos de tenencia de animales de compañía, los adjudicatarios de viviendas de tercera edad y de movilidad reducida.



# 4

# AHORRO ENERGÉTICO

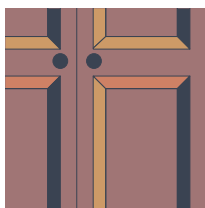
RECOMENDACIONES DE AHORRO ENERGÉTICO

## Electricidad



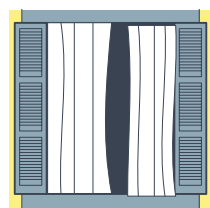
- Apaga las luces y desenchufa los aparatos que no se están usando.
- Utiliza al máximo la iluminación natural, no cuesta nada.
- Comprueba la potencia contratada. Cada Kw de más contratado puede suponer 38€ más al año.
- Elige, si es posible, una tarifa con discriminación horaria.
- Los colores claros en las paredes y techos reflejan la luz y maximizan la iluminación.
- Cambia las bombillas incandescentes por bombillas de alta eficiencia (cuando se vayan fundiendo).
- Ilumina adecuadamente las zonas de trabajo y no derrochar iluminación en los pasillos.
- Al cargar el móvil, no lo hagas en la habitación.
- En las lámparas halógenas de pie (grandes consumidoras) gradúa la intensidad hasta obtener una iluminación suficiente.
- Mantén las lámparas limpias. Una lámpara sucia pierde hasta el 50% de luminosidad.
- Abre la nevera solo cuando sea necesario. Si tu nevera no se descongela de forma automática, hazlo tu con regularidad. No pongas dentro alimentos calientes.
- Si es posible, coloca un temporizador en los acumuladores de ACS (agua caliente sanitaria).
- Si vas a dejar la vivienda por un tiempo, plantéate apagar la nevera. Si lo haces, deja la puerta entreabierta y no dejes alimentos dentro que puedan estropearse.
- Organiza el planchado de la ropa, de forma que lo hagas el menor número de veces a la semana, y de preferencia por las mañanas.
- Al lavar, llena completamente la lavadora de ropa, de esta manera ahorrarás electricidad y agua. Intenta lavar en frío.
- Deja desenchufada la antena cuando te vas.

## Aislamiento



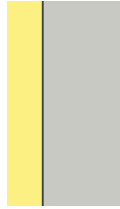
- Vigila la estanqueidad de puertas y ventanas. Coloca "burletes" si no cierran bien, en las puertas basta una toalla vieja enrollada.
- Si es posible, pon alfombras. Ayuda a mantener el calor.
- En verano utiliza las persianas como regulador de entrada de calor.
- Coloca cortinas en las puertas y ventanas. Ayuda a mantener el calor y aislar del frío exterior.

## Ventilación



- Un par de ventanas abiertas 15 o 20 minutos bastan para ventilar una vivienda, tenerlas abiertas mas tiempo es inútil y se pierde el calor.
- Ventila los baños, sobre todo después de una ducha con agua caliente. Pero hacia fuera, no hacia otras habitaciones.
- Ventilando la vivienda evitaras humedades, mohos y malos olores.

**Gas**



- Cocina con la llama justa, si la llama sobresale de la cacerola, pierde energía.
- No olvides tapar las ollas, la cocción será más rápida.
- Para la cocción de alimentos de largo tiempo, utiliza preferentemente la olla a presión, ahorrarás energía.
- Si calientas mas agua de la que necesita, no la tires, puede reutilizarla.
- Preocúpate de la limpieza de los quemadores. Si están sucios, ralentizan la cocción y aumenta el consumo de gas.
- Cuando no uses agua caliente, apaga la llama del calentador, el piloto puede llegar a gastar 10,5 kg de gas licuado al día.
- No utilices agua caliente en la lavadora, los actuales detergentes logran muy buenos resultados en agua fría, además se desgasta menos la ropa.
- No tapes los radiadores, las estufas eléctricas, etc.,... Ya que el calor fluirá con dificultad, y puede jugarte una mala pasada.
- Si utilizas estufas de gas de llama abierta, debes asegurarte que existe una buena ventilación, estas estufas queman oxígeno y arrojan vapor de agua y gases al interior de la vivienda. Pueden darte un susto muy desagradable.
- Regula la temperatura del agua caliente desde el calentador, si la mezclas con agua fría, pierde energía.

**Agua**



- Instala perlizadores para los grifos y cisternas de doble descarga: te permitirán ahorrar hasta un 50 % de agua.
- Repara posibles pérdidas, fugas de agua. (Avisa lo antes posible).
- Evita que los grifos goteen cuando no los estás empleando.
- Cierra el grifo mientras te afeitas o te lavas los dientes.
- No descongeles los alimentos bajo el chorro de agua.
- Al lavar, llena completamente la lavadora de ropa, de esta manera ahorrarás electricidad y agua.





# 5

# PROBLEMAS HABITUALES Y CÓMO ACTUAR

HUMEDADES

GRIETAS Y FISURAS

PLAGAS

¿QUÉ HAGO SI...?

# HUMEDADES

## Tipos de humedades

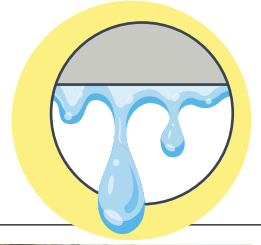
- Por condensación
- Por capilaridad
- Fugas o pérdidas en una tubería enterrada
- En canalones o Canaletas y desagües bloqueados
- Pérdidas por cañerías (tuberías) de agua averiadas
- Filtración en el techo, la fachada o las aberturas

## Suelen aparecer en forma de...

- Goteras
- Manchas de moho
- Pintura descarchada
- Revoques flojos



# Humedad por condensación



La condensación depende del “tiempo que haga” y de la humedad del ambiente.

Si no ponemos solución puede causar:

- Alergias
- Problemas respiratorios
- Bronquitis
- Dolores de cabeza
- Infecciones pulmonares
- Problemas reumáticos
- Asma



## ¿Cómo detectarla?



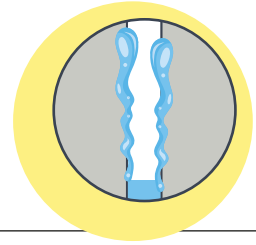
- Manchas negras de moho en paredes y techos
- Deterioro de muebles
- Vaho en los cristales, agua en los marcos
- Condensación en techos que terminan por generar goteras
- Olor a humedad persistente en la casa

## Consejos



- Duchas cortas.
- Ventilar el baño abriendo ventanas o con extractor de aire.
- NO abrir la puerta del Baño después de una ducha, la humedad se esparcirá por toda la casa!
- Cubrir los recipientes al cocinar. Menos vapor... y menos gasto en energía.
- Cerrar puertas internas de la vivienda.
- Secar con un paño los revestimientos del Baño.
- No secar ropa en interiores
- Ventilar la ropa húmeda en el exterior/galerías/coladurías
- Abrir ventanas, al menos 20/30 min al día, siempre entre el mediodía y las 16h de la tarde.
- Usar deshumidificadores
- Usar absorbentes de humedad en armarios.
- Reducir la cantidad de planta interiores.
- Evitar arrimar mucho los muebles a las paredes, favorece la aparición de hongos y moho.
- Evitar calefactores sin salida exterior.

## Humedad por capilaridad

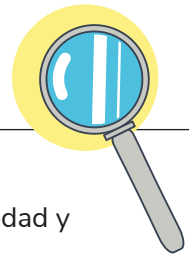


La humedad, presente en el terreno (o en una zona inundada) asciende por capilaridad (pequeños poros o tubitos en las paredes) por muros y tabiques hasta una cierta altura, igual que sucede en una esponja. Este tipo

de aguas llevan consigo sustancias salinas (minerales, sulfatos y cloruros) que, al ascender, se evaporan y cristalizan permaneciendo en los muros.



## ¿Cómo detectarla?



- Desconchones en la paredes
- Olor a humedad
- Problemas respiratorios
- Sales erosivas en paredes
- Deterioro de la propiedad y sus muebles
- Hogar con sensación de poco acogedor

## Consejos



- Ventilar facilita el secado de las paredes y aunque el resultado sea la aparición de “eflorescencias” (esa especie de capa de sal...) esta se puede eliminar con un trapo (seco, NO húmedo!)
- Cerrar ventanas en días húmedos, para evitar que el aire “mojado” entre en la vivienda y empeore el problema.
- Usar deshumidificadores: son dispositivos portátiles que te puede permitir eliminar la humedad del ambiente que se encuentra dentro de su radio de alcance.
- Avisa **INMEDIATAMENTE** a los técnicos del PMHRIBA para poder solucionar el problema cuanto antes.

## Humedad por fugas en cañerías o tuberías



Estas humedades pueden aparecer por una avería en una tubería, de cañerías y desagües mal sellados, o atasco por acumulación de residuos

no degradables (**TOALLITAS, ropa, compresas, tampones, medicamentos, comida, drogas...**)



### ¿Cómo detectarla?



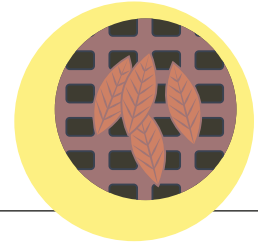
- Sale agua del suelo o pared.
- Atasco en el fregadero de la cocina, no traga bien.
- Ruidos extraños en las tuberías al tragar agua.
- El calentador está encendido aunque no lo usemos.
- Aumento del coste de la factura sin motivo aparente.
- La casa huele a humedad

### Consejos



- Escucha los sonidos de tu casa, y si escuchas un siseo, es posible que tengas una fuga.
- Revisa si hay un goteo dentro de la taza del WC. Si no se ve, echa un poco de papel higiénico en los laterales. Si se moja es que hay fuga.
- NO tirar grasa ni aceite en las tuberías.
- Revisa también todos los grifos que haya en la vivienda, busca de goteos o siseos cercanos a ellos.
- Las toallitas NO son desechables. No tirar por desagüe ni medicamentos, ni drogas, ni comida...

## Humedad por canaletas o desagües bloqueados

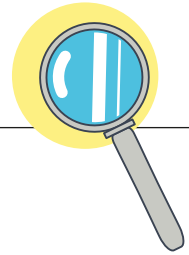


Puede aparecer por acumulación de hojas, pequeñas ramitas, papeles, plástico en canaletas, sumideros, desagües y tuberías externas, bajantes

de pluviales y alcantarillas. También puede ocurrir que se produzca un atasco en las tuberías del fregadero o del baño.



### ¿Cómo detectarla?



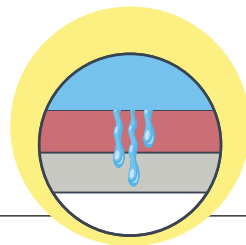
- El agua desborda por el canalón.
- El agua no cuele bien y/o hace ruidos.
- El agua sale del sumidero al poner la lavadora, o al dejar correr el agua por el grifo del fregadero de la cocina.

### Consejos



- Colocar una malla en el orificio de bajada del agua (siempre fuera del orificio) y eliminar la suciedad (hojas, papeles,...) que encontremos sobre él periódicamente.
- No arrojar por los desagües objetos inapropiados.
- Evitar tirar grasas y aceites en las tuberías.
- Mantener la limpieza de terrazas.
- No verter sustancias tóxicas, colorantes, detergentes no biodegradables, ácidos abrasivos, restos de medicamentos, etc.
- Mantener limpios los sumideros en terrazas es la mejor garantía para evitar inundaciones.
- Si se atasca un sumidero, NO intentar desatascarlo con palos o hierros, se puede romper la tubería, ocasionando un mayor destrozo.

## Humedad por filtración en techo, fachada y aberturas



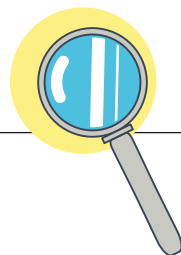
Se origina por agua que penetra desde el exterior hasta el interior de la vivienda apareciendo en paredes o techos.

**La lluvia suele ser la causa principal de la humedad por filtración, aunque**

también puede provenir de roturas de tuberías. Su aspecto más habitual es en forma de manchas oscuras y desconchados en las paredes. Todo ello puede provocar un deterioro en la propiedad y sus muebles.



### ¿Cómo detectarla?



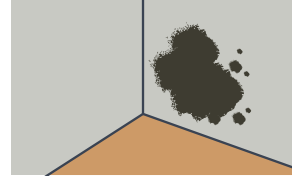
- Aparición de gotas de agua en el techo o parte superior de las paredes
- La casa huele a humedad.
- Manchas negras de moho en techos y paredes.

### Consejos



- No sirve de nada pintar por encima de la mancha de humedad. Se debe solucionar el problema cuanto antes mejor.
- Si el problema se manifiesta en el techo, y estamos justo debajo de la cubierta del edificio, el origen suele ser por rotura del material impermeable (tela asfáltica).
- Puede ser por instalación de antenas de televisión y que sus anclajes hayan perforado el impermeabilizante o por alguna rotura o problemas de obstrucción en un canalón.

## ¿Cómo eliminar los hongos y las manchas negras?



### Lejía

El producto más efectivo para quitar moho en paredes por condensación (mata hongos y moho).

1. Mezcla agua (3 medidas) y lejía (1 medida). Puedes usar un pulverizador de spray.
2. Limpiar con cepillo/esponja y enjuágalo con agua limpia.

### Agua oxigenada

Sirve para eliminar el moho.

1. Aplicar el agua oxigenada en las paredes.
2. Deja actuar y secar 10 minutos.
3. Enjuaga con esponja y agua limpia.
4. Frota con un trapo seco para eliminar el moho que quede.

### Bicarbonato de sodio

Quita manchas de moho y eliminar olor a humedad.

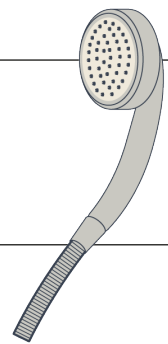
1. Mezcla agua (0,5L) y bicarbonato (1 cucharada).
2. Agitar la mezcla.
3. Aplicar sobre la pared con moho.
4. Frotar con esponja.
5. Repetir el proceso hasta que desaparezca.

### Vinagre blanco

Producto natural.

1. Aplicar el vinagre puro con un pulverizador spray sobre la pared.
2. Deja actuar y secar 1h.
3. Enjuaga con agua limpia.

## ¿Cómo limpiar (descalcificar) la alcachofa de la ducha?



### Materiales

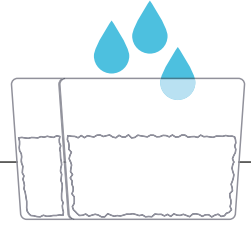
- 1 bolsa de plástico (sin agujeros)
- vinagre
- 1 goma
- 1 cepillo de dientes

### Pasos

1. Coge una bolsa de plástico con tamaño suficiente para cubrir el cabezal de ducha.
2. Llena la bolsa con la mezcla de vinagre y agua y cierra con una goma.
3. Deja reposar toda la noche.
4. Retira la bolsa con cuidado y con un cepillo de dientes frota los orificios.
5. Aclara y seca.



## Receta para un deshumidificador casero



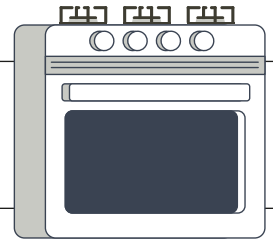
### Materiales

- 1 taza de arroz blanco
- 1 taza de sal de mesa
- 1 tupper
- Herramienta para hacer agujeros en la tapa (destornillador, clavo grande)

### Pasos

1. Perforar muchos agujeros en la tapa de plástico con la herramienta.
2. Mezclar el arroz y la sal de mesa en el tupper.
3. Poner la tapa al tupper.
4. Colocar el tupper en zonas de la casa donde haya mucha humedad.
5. Cada cierto tiempo la sal se saturará de agua y capturar más humedad, habrá que renovar la mezcla.

## ¿Cómo limpiar el horno de casa?



### Materiales

- Bol
- agua
- bicarbonato cálcico
- 1 bayeta
- vinagre

### Pasos

1. Mezcla en el bol el agua y dos cucharadas grandes de bicarbonato. Tiene que quedarte como una pasta ("pasta exfoliante") para que los gránulos de bicarbonato sódico rasquen la suciedad del horno y lo desinfecten.
2. Coge la mezcla de bicarbonato y agua y unta el interior del horno por completo. Debe quedar bien cubierto.
3. Verás que el bicarbonato cambia de color; eso es porque absorbe la suciedad del horno y por tanto es muy buena señal. Déjalo actuar varias horas, pero lo ideal es dejarlo la noche entera.
4. Humedece el trapo en una mezcla de vinagre y agua y pásalo por el horno para quitar los restos de bicarbonato. Verás que el bicarbonato reacciona y hace espuma, pero es normal. Utiliza una proporción de 1/2 taza de vinagre por 2 tazas de agua.

# GRIETAS Y FISURAS

## Fisuras



Aberturas incontroladas que afectan solamente a la superficie del elemento o a su acabado superficial (en los falsos techos de escayola de baños, en las albardillas de las ventanas...)

## Grietas



Aberturas incontroladas de un elemento superficial que afectan a todo su espesor. Para eliminarla no vale con enmascararla con pintura o cualquier otro elemento, sino que debemos mitigar su origen.

## ¿Cómo detectarlas?



- Del tamaño de un cabello.

- Profunda y tiene una abertura de más de 1,5 milímetros.

## Consejos

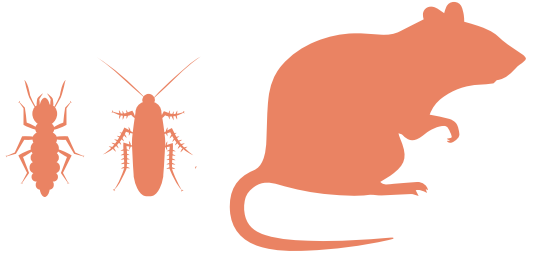


- Algunas grietas y fisuras se pueden prevenir, otras no.
- Las fisuras generalmente sólo necesitan de una reparación superficial del elemento afectado.
- Las grietas a lo largo del tiempo puede empeorar y causar un daño mayor. La reparación incluye la anulación de la causa que la provocó.

# PLAGAS

La humedad es el factor principal para que aparezcan plagas en el hogar. A los bichos les encanta los rincones húmedos y oscuros, así que durante los meses de verano es muy probable que te toque lidiar con ellos.

La clave para detenerlos es **LA LIMPIEZA.**



## ¿Cómo detectarlas?



- **Carcoma o termitas:** son “comedores de madera”, encontraremos montoncitos de serrín bajo los muebles, en los marcos de las puertas...
- **Cucarachas:** Manchas marrones en zonas de abundante agua, cucarachas vivas en baños, cocinas y sótanos, excrementos en forma de polvo negro y olor.
- **Roedores (ratas, ratones):** ruidos, heces y orina en esquinas y lugares escondidos, mordidas en cajas, madera, armarios de la cocina...

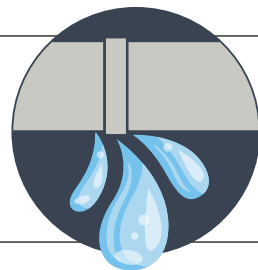
## Consejos



- Elimina restos de comida y agua.
- Mantén una limpieza constante, especialmente en la zona donde se manipulan y consumen alimentos (comedores y cocinas).
- Haz una buena gestión de residuos, bolsas cerradas y sin acumulación.
- No almacenes materiales donde puedan hacerse nidos (cartones, papeles, maderas,...).
- Una prevención contra xilófagos (carcomas y termitas) es la de barnizar o pintar la madera.

# ¿QUÉ HAGO SI...?

## Si hay una fuga de agua



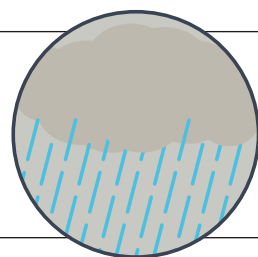
### Si el problema es dentro de la vivienda

1. CERRAR el agua de la vivienda afectada, la llave de paso general de la vivienda, o la del cuarto húmedo correspondiente (cocina, baño o coladuría). Llamar al PMHRIBA
2. Recoger el agua evitando embalsarla, ya que podría afectar a elementos del edificio. (Por sobrepeso).

### Si el problema afecta a la red general del edificio

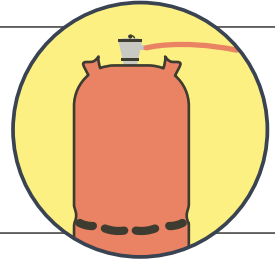
1. Cerrar la llave de corte general y llamar al PMHRIBA.
2. Cortar la electricidad del edificio en las zonas comunes (ascensor, iluminación del zaguán, etc.) o los interruptores diferenciales que afecten a los circuitos del área donde se haya producido la rotura dentro del edificio.
3. Recoger el agua evitando embalsarla, ya que podría afectar a elementos del edificio (por sobrepeso).

## Si hay vientos fuertes o tormenta



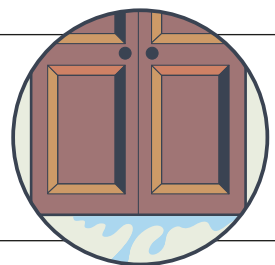
1. Cerrar y asegurar puertas, ventanas o toldos.
2. Retirar macetas y todos aquellos objetos que puedan caer a la calle y provocar un accidente.

## Si hay una fuga de gas



1. Cerrar la llave de corte del depósito y la general, situada normalmente a la entrada de la instalación.
2. Abrir puertas y ventanas para ventilar rápidamente las dependencias afectadas.
3. Suprimir cualquier fuente de ignición (fuego o posible llama).
4. No accionar ningún interruptor o aparato eléctrico cercano a la fuga o posible fuga.
5. Llamar al PMHRIBA.

## Si hay una inundación (de la calle a la casa)



1. Taponar puertas que accedan a la calle.
2. Desconectar la instalación eléctrica.
3. Si el agua ya ha entrado, no frenar el paso del agua con barreras y parapetos, ya que puede provocar daños en la estructura.



# 6

# ¿QUIÉN HACE QUÉ?

OBLIGACIONES Y DERECHOS  
CORRESPONDENCIA DE TAREAS  
NORMATIVA DE CONVIVENCIA  
NORMATIVA APLICABLE

# DERECHOS Y OBLIGACIONES DE INQUILINOS

## DERECHOS DEL INQUILINO/A

- Solicitar al arrendador las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda.
- Recuperar la fianza de alquiler si no hay daños en la vivienda al finalizar el arrendamiento.
- Finalizar el contrato si han pasado al menos 6 meses desde el inicio avisando con 1 mes de antelación.
- Así mismo, en el evento de que el inquilino deba soportar obras de conservación, tendrá derecho a reducción de la renta en proporción al espacio que no utilice y por la duración de las obras, siempre que éstas superen los 20 días de duración.
- Si debe soportar obras de mejora que no se puedan posponer, puede rescindir el contrato de arrendamiento durante el mes siguiente a la comunicación de las obras. Si decide soportarlas, tendrá derecho a reducción de la renta en proporción al espacio que no utilice y por la duración de las obras.
- Realizar todas las obras necesarias para adaptar la vivienda a una situación de discapacidad o de mayor de 70 años, previo aviso al arrendador y restitución al estado original al finalizar el arrendamiento.



**¡IMPORTANTE!**

En caso de duda o discrepancia sobre este manual, lo que prevalece es el contrato firmado.

## OBLIGACIONES DEL INQUILINO/A

- Cumplir con el pago mensual de la renta del alquiler, en tiempo y forma. Así como los gastos de suministros y de comunidades que le correspondan.
- Proceder con el pago de la fianza.
- No se puede ceder el contrato ni subarrendar.
- Dejar la vivienda en las mismas condiciones en que estaba cuando empezó el contrato de alquiler.
- Pagar las pequeñas reparaciones del día a día. Así como reparar todo aquello imputable por un mal uso por su parte, con independencia del coste. Son de cuenta y cargo de la parte arrendataria, los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación, de las instalaciones de agua y electricidad y en particular todos los desagües, atascos, así como las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble.
- Poner en conocimiento del propietario en el plazo más breve posible la realización de las reparaciones para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad y como consecuencia, soportar las obras de conservación referidas.
- El inquilino no puede realizar obras en la vivienda salvo con consentimiento del arrendador.
- No deben realizarse actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. En caso de realizar alguna actividad ilegal o peligrosa la rescisión del alquiler es inmediata.
- Permitir el acceso al PMHRIBA, para la realización y comprobación de cualquier clase de obra o reparación que afecte al inmueble, así como tener disponibilidad (contestar al telefono, ...) para que la empresa de mantenimiento arregle la incidencia por la cual ha llamado.

# CORRESPONDENCIA DE TAREAS

**¡IMPORTANTE!**

La reparación de los electrodomésticos como: el horno, la nevera, el lavavajillas, la lavadora, la secadora, el microondas, el aire acondicionado, y en general cualquier pequeño electrodoméstico (calefactor, tostadora, cafetera, etc...) será siempre a cargo del inquilino.

Es decir, nada a excepción de la encimera, el extractor de humos y el calentador de agua será a cargo del PMHRIBA.

## Iluminación de la vivienda

### Sustitución

- Bombillas, tubos fluorescentes...: corresponde al inquilino por considerarse pequeñas reparaciones.

## Piezas de baño y grifería

### Sustitución

- Piezas de WC, bidet, lavabo, bañera, mecanismo cisterna WC: corresponde al inquilino: Corresponde al inquilino
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación o completa inoperancia.

### Mantenimiento

### Reparación

- Corresponde al inquilino si la cuantía es menor, o a consecuencia del uso ordinario.
- Excepción: corresponde al PMHRIBA si es por defecto de fábrica o instalación.

## Cambio de elementos de la vivienda

### Mejora

Por ejemplo cambio de bañera a ducha

- Es una mejora y como tal corresponde al inquilino.
- Caso: si el cambio es por voluntad del inquilino, le corresponde al inquilino hacerse cargo del coste de la mejora, previa autorización del PMHRIBA y sin compensación por ello. Quedando el cambio a beneficio de la vivienda y haciéndose responsable el inquilino de los posibles daños derivados (a terceros, a otra vivienda...)
- Corresponde al PMHRIBA si así lo indica el informe de los Servicios Sociales, debiéndose justificar el motivo de la solicitud.

## Instalación eléctrica

Mantenimiento

Reparación

- Cableado, enchufes, interruptores: corresponde al inquilino si la rotura es por mal uso, mala manipulación, o falta de limpieza.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación o completa inoperancia.

## Atascos en cañerías

Reparación

- Corresponde al inquilino si la cuantía es menor, o a consecuencia del uso ordinario.
- Corresponde también a los inquilinos si se demuestra el mal uso de la instalación (toallitas, cuerpos extraños, etc.)
- Corresponde también a los inquilinos si se demuestra la manipulación de la instalación (desmonte piezas desagües, mala recolocación de elemento desmontado...)
- Corresponde también a los inquilinos si se demuestra el poco cuidado en la conservación, por ejemplo: no limpiar periódicamente los desagües.

## Cambio sistema cocina gas/ butano/ eléctrico

Mejora

- Es una mejora y como tal corresponde al inquilino.
- Caso: si el cambio es por voluntad del inquilino, le corresponde a él hacerse cargo del coste de la mejora, previa autorización del PMHRIBA y sin compensación por ello. Quedando el cambio a beneficio de la vivienda y haciéndose responsable el inquilino de los posibles daños derivados (a terceros, a otra vivienda...)
- Corresponde al PMHRIBA si así lo indica el informe de los Servicios Sociales, debiéndose justificar el motivo de la solicitud.

## Cocinas, placa eléctrica, extractor de humos, etc.

Sustitución

- Corresponde al inquilino si la rotura que provoca el cambio es por mal uso, mala manipulación o falta de limpieza.
- Corresponde al inquilino si la sustitución es por deseo del inquilino sin que exista problema (cambio de eléctrico a butano, de gas natural a butano, o viceversa)
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación o completa inoperancia.

Mantenimiento

Reparación

- Corresponde al inquilino si es a consecuencia del uso ordinario, o por mal uso, mala manipulación, o falta de limpieza.
- Excepción: corresponde al PMHRIBA si es por defecto de fábrica o instalación.

## Calentador de agua

### Sustitución

- Corresponde al inquilino si la rotura que provoca el cambio es por mal uso o mala manipulación.
- Corresponde al inquilino si la sustitución es por deseo del inquilino sin que exista problema (cambio de eléctrico a butano, de gas natural a butano, o viceversa).
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación o completa inoperancia.

### Mantenimiento

### Reparación

- Corresponde al inquilino si es a consecuencia del uso ordinario.
- Excepción: corresponde al PMHRIBA si es por defecto de fábrica o instalación.

## Alumbrado escalera

## Puerta escalera

## Portero automático

### Sustitución

### Reparación

- Corresponde al inquilino si es a consecuencia del uso ordinario, por mal uso, mala manipulación o falta de limpieza.
- Aunque la reparación o la sustitución la ejecute el PMHRIBA, si se demuestra el mal uso, la manipulación o la falta de cuidado, el coste de la reparación/sustitución se repercutirá como gasto de la Comunidad.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación o completa inoperancia.

### Consumo

- Corresponde al inquilino como gasto de la comunidad.

## Antena TV

### Aumento de presas de la vivienda

- Si el cambio o la colocación de tomas extras es por voluntad del inquilino, correspondería al inquilino hacerse cargo del coste de la mejora, previa autorización del PMHRIBA y sin compensación por ello, Quedando el cambio a beneficio de la vivienda y haciéndose responsable el inquilino de los posibles daños derivados (a terceros, a otra vivienda...)

### Sustitución

### Reparación

### Antena colectiva

- Corresponde al inquilino si la rotura que provoca el cambio es por mal uso o mala manipulación.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación, completa inoperancia, o a consecuencia de fenómenos meteorológicos.

## Cerrajería

### Mantenimiento

- Manillas de puertas, bisagras, cerraduras y buzones: Corresponde al inquilino si la cuantía es menor, a consecuencia del uso ordinario, mal uso, mal mantenimiento o falta de limpieza.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación o completa inoperancia.

## Persianas

### Sustitución

- Corresponde al inquilino si la cuantía es menor, a consecuencia del uso ordinario, mal uso, mal mantenimiento, mala manipulación o falta de limpieza.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación o completa inoperancia.

### Pintura y limpieza

- Corresponde al inquilino.

### Mantenimiento

### Reparación

- Corresponde al inquilino si la cuantía es menor o a consecuencia del uso ordinario.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación, completa inoperancia, o a consecuencia de fenómenos meteorológicos.

## Pintura

### Color

- No se puede cambiar el color de las paredes.
- Si excepcionalmente (bajo petición y aceptación del PMHRIBA) hay una modificación del color, el inquilino debe devolver las paredes a la situación inicial y bajo su responsabilidad y coste.

### Mantenimiento

### Reparación

- Pintura interior de vivienda: Corresponde a los inquilinos si es a consecuencia del uso ordinario.
- Excepción: le corresponde al PMHRIBA si viene derivado de un daño causado por otro inquilino del PMHRIBA
- Excepción: corresponde al PMHRIBA si así lo indica el informe de los Servicios Sociales. Debe justificarse el motivo de la solicitud.
- Paredes exteriores (fachada): corresponde al PMHRIBA.
- Paredes comunes de caja escalera: Corresponde al PMHRIBA.

## Estructura

### Reparación

- Pilares, jácenas, viguetas: corresponde al PMHRIBA.

## Baldosas o azulejos

### Sustitución

- La sustitución corresponde al PMHRIBA.
- Únicamente se sustituirá la zona dañada.
- Excepción: corresponde al inquilino si la rotura es por mal uso o mala manipulación. (Golpes, rozaduras, taladros...)

## Cristalería

### Sustitución

- Sustitución de cristales por rotura: corresponde al inquilino.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si viene derivado de un daño causado por otro inquilino del PMHRIBA.

## Carpintería

### Sustitución

### Reparación

- Rozamientos, agujeros, raspadas: corresponde al inquilino.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica, colocación o completa inoperancia.

## Grietas o fisuras

### Reparación

- Corresponde al PMHRIBA.
- Excepción: corresponderá a los inquilinos si se demuestra el mal uso (fisuras por portazos, grietas por deficiente conservación, mal relleno de agujeros en paredes –cuadros, estanterías...)

## Cubiertas

### Mantenimiento

- Cubiertas Inclinadas tejas o planas no transitables o Planas transitables y terrazas comunitarias: corresponde al PMHRIBA.
- Excepción: corresponde a los inquilinos si se demuestra el mal uso o la manipulación (mala colocación de mástiles de antenas, sobrecarga de tejados,...)
- Terrazas y balcones de uso propio: Corresponde al inquilino si la rotura es por mal uso, mala manipulación falta de limpieza, sobrecarga o falta de mantenimiento en imbornales.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si es defecto de fábrica o ejecución.

## Daños por incendio

- Corresponderá a los inquilinos si se demuestra el incendio ha sido por NEGLIGENCIA O USO INADECUADO, DESCUIDO, MANIPULACIÓN DE FUEGO (cerillas, mecheros...), ACUMULACIÓN DE GRASA en cocina y fuego, chispazo por sobreexplotación de enchufe, por parte del inquilino.
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si no es atribuible al mal uso.

## Filtraciones de agua

- Filtraciones al piso inferior: Corresponde al inquilino si la inundación ha sido por NEGLIGENCIA O USO INADECUADO. (No avisar de fugas de agua en sanitarios y cocina, dejar ventanas abiertas si llueve, dejar grifo abierto o goteando mucho, manipulación de llaves de paso o cierre, mala manipulación del sumidero de la ducha o bañera...).
- Excepción: Corresponde al PMHRIBA si no es atribuible al mal uso, o es por defecto de instalación.

## Aire acondicionado

### Mejora

- Corresponde siempre al inquilino hacerse cargo del coste de la mejora, previa autorización del PMHRIBA y sin compensación por ello, quedando a beneficio de la vivienda y haciéndose responsable el inquilino de los posibles daños derivados (a terceros, a otra vivienda...).
- El mantenimiento será a cargo del inquilino.

## Conexiones a Internet

### Mejora

- Corresponde siempre al inquilino hacerse cargo del coste de la mejora, previa autorización del PMHRIBA y sin compensación por ello, quedando a beneficio de la vivienda y haciéndose responsable el inquilino de los posibles daños derivados (a terceros, a otra vivienda...).
- El mantenimiento será a cargo del inquilino.

## Aumento tomas de telefonía

### Mejora

- Corresponde siempre al inquilino hacerse cargo del coste de la mejora, previa autorización del PMHRIBA y sin compensación por ello, quedando a beneficio de la vivienda y haciéndose responsable el inquilino de los posibles daños derivados (a terceros, a otra vivienda...).
- El mantenimiento será a cargo del inquilino.

# NORMATIVA DE CONVIVÈNCIA

Ante cualquier duda, llama al PMHRIBA.

## Ruidos

El descanso de los vecinos es muy importante para una buena convivencia. Entre las 22:00h (10 de la noche) y las 8:00h (8 de la mañana siguiente) hay que evitar los ruidos de cualquier tipo (cantar, gritar, tocar un instrumento, mover muebles, hacer bricolaje, música)...

¡OJO! También hay que evitar los ruidos molestos el resto del día...

## Conductas molestas

EVITAR CONDUCTAS MOLESTAS que puedan molestar a nuestros vecinos y vecinas, así como a los viandantes que circulen por la calle.

## Espacios comunes

**MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS COMUNES:**  
Contribuir al mantenimiento de los espacios comunes es contribuir al buen estado de conservación del edificio, y por tanto de su hogar. Mantener las paredes y los buzones limpios, así como el portero automático y los interruptores en buen estado.

## En el edificio hay que evitar...

- Sobrecargar las cubiertas y los balcones (trastos, parabólicas, antenas,...).
- Tirar suciedad en los patios interiores y en la vía pública, se crean olores, plagas...
- Almacenar basura en las zonas comunes (sobrecarga, olores, plagas,...).
- Lanzar productos tóxicos y /o corrosivos en las tuberías.
- Tirar en las zonas comunes papeles, chicles, envoltorios, latas, colillas...



**En la vivienda hay que evitar...**

- Dejar que los niños manipulen aparatos eléctricos y productos tóxicos.
- Lanzar productos tóxicos y /o corrosivos en las tuberías.
- Lanzar objetos en las tuberías o el WC (pañales, toallitas, trapos,...) pueden obstruir las tuberías (tanto las de nuestra casa como las comunitarias).
- Tender la ropa muy mojada en el exterior, podemos mojar y molestar a vecinos y viandantes.
- Regar las plantas en horas no indicadas, podemos mojar y molestar a vecinos y viandantes.
- Tirar por la ventana objetos, suciedad, agua...
- Que los animales de compañía ensucien las zonas comunes.

**¿Cómo podemos mejorar el nostre edifici?**

- Vigilar y limpiar periódicamente las cazoletas de patios.
- Mantener el mobiliario de los espacios comunes (buzones, puerta de entrada, luces, portero automático,...).
- Situar las bombonas de butano en sitios oreados y fuera del alcance de los niños.
- No manipular los enchufes.
- Conservar las barandillas de los balcones, pintarlas periódicamente.
- Ventilar todas las habitaciones diariamente para evitar los hongos por condensación, manchas de humedad y olor.
- Bajar la basura entre las 19:00h (7 de la tarde) y las 23:00h (11 de la noche) y depositarla en los contenedores, no alrededor, y cada clase de residuo en su contenedor.
- Los propietarios de animales domésticos deben recoger sus deposiciones y depositarlas en los contenedores con las debidas medidas higiénicas.

**Recuerda**

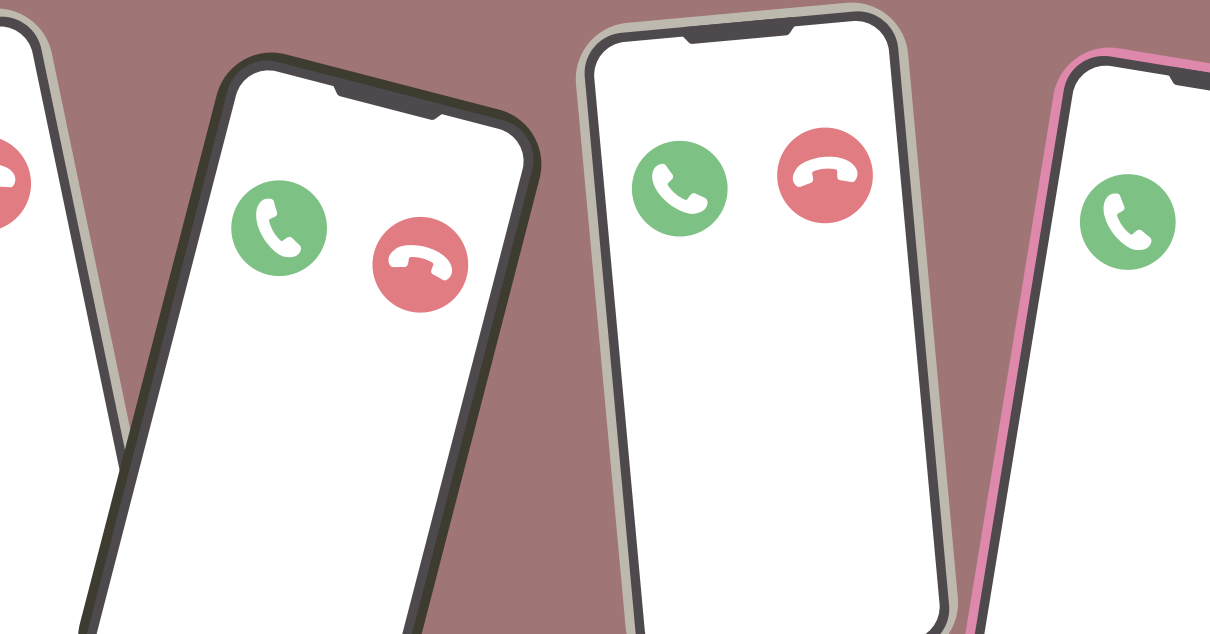
- El diálogo, el respeto y la tolerancia son primordiales a la hora de afrontar posibles problemas o desavenencias entre vecinos y vecinas.
- Los comportamientos incívicos dificultan la convivencia.
- Los menores aprenden del ejemplo de personas adultas.
- Los menores de 12 años no pueden viajar solos en el ascensor.
- Hay que preocuparse del bienestar de nuestros vecinos y vecinas, sobre todo si son mayores, y más si viven solos o solas.
- Debemos avisar a la Policía si hay una situación que nos preocupa (abandono, maltrato,...).

**VIVIMOS EN COMUNIDAD**

# NORMATIVA APLICABLE

- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.  
[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-3358](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-3358)
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.  
[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-806](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-806)
- Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.  
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, texto consolidado. LAU.  
<https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>
- LOE (Ley 38 de 1999, de Ordenación de la Edificación),  
<https://www.boe.es/eli/es/l/1999/11/05/38/con>
- Código técnico de la Edificación Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, <https://www.boe.es/eli/es/rd/2006/03/17/314>

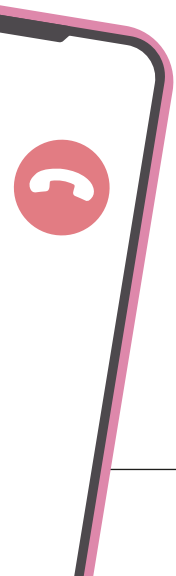




7

# DIRECTORIO

DIRECTORIO TELEFÓNICO



# DIRECTORIO TELEFÓNICO

## EMERGENCIAS: 112

El teléfono 112 es el número de emergencias que debemos marcar si queremos comunicar cualquier tipo de incidencia urgente que necesite asistencia, como una urgencia sanitaria o un aviso a bomberos, Policía Nacional, Guardia Civil o Protección Civil.

## ÀREA DE MODEL DE CIUTAT, URBANISME I HABITATGE D'IGNE

Ayuntamiento de Palma  
Avenida Gabriel Alomar, 18, 6º piso  
Teléfono: 971.22.59.00

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

De lunes a viernes de 8.30 a 14.00 horas  
Avenida Gabriel Alomar i Villalonga, 18  
Teléfono: 971.72.32.84//33.27/ 971.71.09.40

## MANTENIMIENTO:

971.20.23.26  650.709.148

## ASCENSOR (Averías):

971.73.14.44                      900.40.02.72

**POLICÍA LOCAL**  
**URGENCIAS: 092**

OFICINA CENTRAL  
C/ Son Dameto, 1  
Teléfono: 971.22.55.00

**POLICÍA NACIONAL**  
**URGENCIAS: 091**

OFICINA CENTRAL  
Calle Simó Ballester, 8  
Teléfono: 971.22.52.00

## CONSELLERIA DE SERVEIS SOCIALS I COOPERACIÓ

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

## INSTITUT MALLORQUÍ D'AFERS SOCIALS. IMAS

Avenida General Riera, 67  
Teléfono: 971.76.33.25

**SERVICIO DE ATENCIÓN TELEFÓNICA A LA CIUDADANÍA.  
AYUNTAMIENTO DE PALMA**

Teléfono: 971.22.59.00

Teléfono: 010 de 7.00 a 23.00 horas

Información general y gestiones municipales

El móvil 626.035.035 es únicamente para WhatsApp que permite dar parte de los desperfectos que se detecten en la vía pública, poder enviar su localización y fotografías de forma inmediata y sin coste.

**IB-SALUT. SERVICIO DE ATENCIÓN MÉDICA****URGENCIAS:** 061

CITA PREVIA

971 437 079 – 902 079 079

INFOCOVID

Teléfono: 900.100 971

**EMAYA**

Averías: 971.240.240

**ENDESA**

Información general: 800.460.909

Averías / urgencias: 900.849.900

GAS: 900.924.622 (tlf. gratuitos)

**ATENCIÓN A LAS VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO****TELÉFONO: 016**

Atención a las víctimas de malos tratos por violencia de género. Servicio telefónico de información y de asesoramiento jurídico y atención psicosocial en materia de violencia de género.

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

C/ Federico García Lorca, 10

Teléfono: 971.45.24.61

**COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES**

C/ Portella, 14

Teléfono: 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

