

## ANEXO V.- SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES

Todos los edificios contarán con los siguientes servicios comunitarios:

- Mantenimiento y limpieza del edificio y sus instalaciones.
- Mantenimiento y Limpieza de las zonas comunes, zonas verdes, urbanización interior, equipamientos deportivos, mobiliario, juegos infantiles, etc.

En estos servicios se incluyen todas aquellas prestaciones necesarias para garantizar el **perfecto estado de uso y habitabilidad de los inmuebles** tanto en lo que se refiere a su obra civil como a cualquier tipo de instalación, así como a los espacios libres anejos, en su caso, incluyendo los aparatos de elevación y la limpieza.

### **1. ALCANCE Y PLAZOS**

Mantenimiento. Se indica a continuación, de manera resumida, a título meramente enunciativo y no limitativo, el alcance de los trabajos a realizar por el adjudicatario:

- Mantenimiento preventivo de carácter técnico-legal realizado según el Plan de Mantenimiento Preventivo de cada una de las instalaciones según la gama de mantenimiento existente que recogen las exigencias de la normativa vigente.
- Mantenimiento preventivo de carácter ordinario realizado según el Plan de Mantenimiento Preventivo de cada una de los inmuebles o sus instalaciones estableciendo las gamas de mantenimiento necesarias para un mantenimiento preventivo de cubiertas, saneamiento y, en su caso, sistemas de acceso a garajes.
- Mantenimiento correctivo ordinario realizado para la reparación de las averías y/o daños producidos en los diferentes elementos que componen un inmueble y que principalmente se deben al uso ordinario, al desgaste, a actos vandálicos, a un siniestro, al mal uso del inmueble o cualquier otra causa conforme a los establecido por la LAU. Se incluyen en este apartado aquellos otros que se deriven de mantenimiento preventivo en cualquiera de sus aspectos
- Puesta a punto de viviendas para su puesta a disposición de nuevos usuarios consistente en la reparación o adecuación, según su estado, para alcanzar las condiciones necesarias de habitabilidad a nuevos inquilinos.
- Mantenimiento correctivo extraordinario y actuaciones de mejoras programadas o sobrevenidas de carácter no habitual, tanto por su extensión como por su complejidad y que por su alcance exceden de los incluidos en los conceptos anteriores.



El mantenimiento del edificio, zonas comunes, zonas verdes, urbanización interior, equipamientos deportivos, mobiliario, juegos infantiles, etc. y sus instalaciones se recogerá en el correspondiente Libro del Edificio, junto con la documentación que los soporte, especificando las instrucciones de uso y las operaciones de mantenimiento que se deban realizar, y el Programa de mantenimiento preventivo con la temporalización de estas operaciones que a modo enunciativo no limitativo será la siguiente:

Las periodicidades corresponderán con:

- c/5A.....Cada cinco años.
- c/4A.....Cada cuatro años.
- c/2A.....Cada dos años.
- A.....Anual.
- S.....Semestral.
- T.....Trimestral.
- M.....Mensual.
- s.....Semanal.
- d.....Diaria.

➤ **Prevención contra incendios. Mantenimiento y uso. Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.**

**Sistemas de detección y alarma de incendios.**

- Verificar si se han realizado cambios o modificaciones en cualquiera de las componentes del sistema desde la última revisión realizada y proceder a su documentación.
- Comprobación de funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro).
- Sustitución de pilotos, fusibles, y otros elementos defectuosos.
- Revisión de indicaciones luminosas de alarma, avería, desconexión e información en la central.
- Mantenimiento de acumuladores (limpieza de bornas, reposición de agua destilada, etc.).
- Verificar equipos de centralización y de transmisión de alarma.

Prueba de conmutación del sistema en fallo de red, funcionamiento del sistema bajo baterías, detección de avería y restitución a modo normal.

Comprobación de la señalización de los pulsadores de alarma manuales.

- Comprobar el funcionamiento de los avisadores luminosos y acústicos.
- Si es aplicable, verificar el funcionamiento del sistema de megafonía.
- Si es aplicable, verificar la inteligibilidad del audio en cada zona de extinción.
- Verificación de la ubicación, identificación, visibilidad y accesibilidad de los pulsadores.
- Verificación del estado de los pulsadores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- Comprobación del funcionamiento de maniobras programadas, en función de la zona de detección.
- Verificación y actualización de la versión de «software» de la central, de acuerdo con las recomendaciones del fabricante.
- Comprobar todas las maniobras existentes: Avisadores luminosos y acústicos, paro de aire, paro de máquinas, paro de ascensores, extinción automática, compuertas cortafuego, equipos de extracción de humos y otras partes del sistema de protección contra incendios.
- Se deberán realizar las operaciones indicadas en la norma UNE-EN 23007-14
- Verificación del espacio libre, debajo del detector puntual y en todas las direcciones, como mínimo 500 mm.
- Verificación del estado de los detectores (fijación, limpieza, corrosión, aspecto exterior).
- Prueba individual de funcionamiento de todos los detectores automáticos, de acuerdo con las especificaciones de sus fabricantes.
- Verificación de la capacidad de alcanzar y activar el elemento sensor del interior de la cámara del detector. Deben emplearse métodos de verificación que no dañen o perjudiquen el rendimiento del detector.
- La vida útil de los detectores de incendios será la que establezca el fabricante de los mismos, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 10 años.
- Prueba de funcionamiento de todos los pulsadores.



### **Extintores de incendio**

- Realizar las operaciones de mantenimiento según lo establecido en el «Programa de Mantenimiento Anual» de la norma UNE 23120.

En extintores móviles, se comprobará, adicionalmente, el buen estado del sistema de traslado. A

Realizar una prueba de nivel C (timbrado), de acuerdo a lo establecido en el anexo III, del Reglamento de Equipos a Presión, aprobado por Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre. c/ 5A

- A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces) se procederá al retimbrado del mismo de acuerdo a lo establecido en el anexo III del Reglamento de Equipos a Presión. c/5A

### **Bocas de incendio equipadas** (BIE) Código Descripción Periodicidad

- Comprobación de la señalización de las BIEs.
- Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento anuales según lo establecido la UNE-EN671-3.
- La vida útil de las mangueras contra incendios será la que establezca el fabricante de las mismas, transcurrida la cual se procederá a su sustitución. En el caso de que el fabricante no establezca una vida útil, esta se considerará de 20 años.
- Realizar las operaciones de inspección y mantenimiento quinquenales sobre la manguera según lo establecido la UNE-EN 671-3. c/5A

### **Hidrantes**

- Comprobar la accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados.
- Inspección visual, comprobando la estanquidad del conjunto.
- Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas y comprobar el estado de las juntas de los racores.
- Comprobación de la señalización de los hidrantes.
- Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo.
- Abrir y cerrar el hidrante, comprobando el funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje.
- Verificar la estanquidad de los tapones.



- 
- Cambio de las juntas de los racores. c/5ª.

### **Columnas secas.**

- Comprobación de la accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso.
- Comprobación de la señalización.  
Comprobación de las tapas y correcto funcionamiento de sus cierres (engrase si es necesario).  
Maniobrar todas las llaves de la instalación, verificando el funcionamiento correcto de las mismas.
- Comprobar que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas.
- Comprobar que las válvulas de seccionamiento están abiertas.
- Comprobar que todas las tapas de racores están bien colocadas y ajustadas.
- Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción. c/5ª

### **Sistemas fijos de extinción**

- Comprobación de que los dispositivos de descarga del agente extintor (boquillas, rociadores, difusores, ...) están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto.
- Comprobación visual del buen estado general de los componentes del sistema, especialmente de los dispositivos de puesta en marcha y las conexiones.
- Lectura de manómetros y comprobación de que los niveles de presión se encuentran dentro de los márgenes permitidos.
- Comprobación de los circuitos de señalización, pilotos, etc.; en los sistemas con indicaciones de control.
- Comprobación de la señalización de los mandos manuales de paro y disparo.
- Limpieza general de todos los componentes.
- Comprobación visual de las tuberías, depósitos y latiguillos contra la corrosión, deterioro o manipulación.
- En sistemas que utilizan agua, verificar que las válvulas, cuyo cierre podría impedir que el agua llegase a los rociadores o pudiera perjudicar el correcto funcionamiento de una alarma o dispositivo de indicación, se encuentran completamente abiertas.



- 
- Verificar el suministro eléctrico a los grupos de bombeo eléctricos u otros equipos eléctricos críticos

Comprobación de la respuesta del sistema a las señales de activación manual y automáticas.

- En sistemas fijos de extinción por agua o por espuma, comprobar que el suministro de agua está garantizado, en las condiciones de presión y caudal previstas.
- En sistemas fijos de extinción por polvo, comprobar que la cantidad de agente extintor se encuentra dentro de los márgenes permitidos.

En sistemas fijos de extinción por espuma, comprobar que el espumógeno no se ha degradado.

Para sistemas fijos de inundación total de agentes extintores gaseosos, revisar la estanquidad de la sala protegida en condiciones de descarga.

- Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados, según lo indicado en «Programa anual» de la UNE-EN 12845.
- Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 3 años, según lo indicado en «Programa cada 3 años» de la UNEEN 12845.
- Los sistemas que incorporen componentes a presión que se encuentre dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Equipos a Presión, aprobado mediante el Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, serán sometidos a las pruebas establecidas en dicho Reglamento con la periodicidad que en él se especifique.
- Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción. c/5A
- En sistemas fijos de extinción por espuma, determinación del coeficiente de expansión, tiempo de drenaje y concentración, según la parte de la norma UNEEN 1568 que corresponda, de una muestra representativa de la instalación. Los valores obtenidos han de encontrarse dentro de los valores permitidos por el fabricante. c/5A
- Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 10 años, según lo indicado en «Programa de 10 años» de la UNE-EN 12845. c/5A
- Los sistemas fijos de extinción mediante rociadores automáticos deben ser inspeccionados cada 25 años, según lo indicado en el anexo K, de la UNE-EN 12845. c/5A



•  
**Sistemas de abastecimiento de agua contra incendios.** Código Descripción Periodicidad

- Verificación por inspección de todos los elementos, depósitos, válvulas, mandos, alarmas motobombas, accesorios, señales, etc.
- Comprobación del funcionamiento automático y manual de la instalación, de acuerdo con las instrucciones del fabricante o instalador.
- Mantenimiento de acumuladores, limpieza de bornas (reposición de agua destilada, etc.). Verificación de niveles (combustible, agua, aceite, etc.).
- Verificación de accesibilidad a los elementos, limpieza general, ventilación de salas de bombas, etc.

Accionamiento y engrase de las válvulas. Verificación y ajuste de los prensaestopas. Verificación de la velocidad de los motores con diferentes cargas. S

- Comprobación de la alimentación eléctrica, líneas y protecciones.
- Comprobación de la reserva de agua.
- Limpieza de filtros y elementos de retención de suciedad en la alimentación de agua. Comprobación del estado de carga de baterías y electrolito.
- Prueba, en las condiciones de recepción, con realización de curvas de abastecimiento con cada fuente de agua y de energía.

**Sistemas para el control de humos y de calor.** Código Descripción Periodicidad

- Comprobar que no se han colocado obstrucciones o introducidos cambios en la geometría del edificio (tabiques, falsos techos, aperturas al exterior, desplazamiento de mobiliario, etc.) que modifiquen las condiciones de utilización del sistema o impidan el descenso completo de las barreras activas de control de humos.
- Inspección visual general.
- Comprobación del funcionamiento de los componentes del sistema mediante la activación manual de los mismos.
- Limpieza de los componentes y elementos del sistema
- Comprobación del funcionamiento del sistema en sus posiciones de activación y descanso, incluyendo su respuesta a las señales de activación manuales y automáticas y comprobando que el tiempo de respuesta está dentro de los parámetros de diseño.



- 
- Si el sistema dispone de barreras de control de humo, comprobar que los espaciados de cabecera, borde y junta (según UNE-EN 12101-1) no superan los valores indicados por el fabricante. A
- Comprobación de la correcta disponibilidad de la fuente de alimentación principal y auxiliar.
- Engrase de los componentes y elementos del sistema.
- Verificación de señales de alarma y avería e interacción con el sistema de detección de incendios.
- Sistemas de señalización luminiscente.
- Comprobación visual de la existencia, correcta ubicación y buen estado en cuanto a limpieza, legibilidad e iluminación (en la oscuridad) de las señales, balizamientos y planos de evacuación.
- Verificación del estado de los elementos de sujeción (anclajes, varillas, angulares, tornillería, adhesivos, etc.).

### **Instalaciones Térmicas y de climatización.** Mantenimiento y Uso

Real Decreto 178/2021, de 23 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

- Periodicidad preventiva según uso del edificio, tipo y potencia del aparato.  
(viviendas/resto de usos)
- Calentadores de Agua caliente sanitaria a gas  $P_n \leq 24,4 \text{ kW}$  c/5A c/2A $\leq$
- Calentadores de Agua caliente sanitaria a gas  $24,4 \text{ kW} < P_n \leq 70 \text{ kW}$  c/2A A $\leq$
- Calderas murales a gas  $P_n \leq 70 \text{ kW}$ . c/2A A $\leq$
- Resto instalaciones calefacción  $P_n \leq 70 \text{ kW}$ . A A $\leq$  • Aire Acondicionado  $P_n \leq 12 \text{ kW}$ . c/4A c/2A $\leq$
- Aire Acondicionado  $12 \text{ kW} < P_n \leq 70 \text{ kW}$ . c/2A A $\leq$
- Bomba de calor para agua caliente sanitaria  $P_n \leq 12 \text{ kW}$ . c/4A c/2A $\leq$
- Bomba de calor para agua caliente sanitaria  $12 \text{ kW} < P_n \leq 70 \text{ kW}$ . c/2A A $\leq$
- Instalaciones de potencia superior a 70 kW M M
- Instalaciones Solares Térmicas  $P_n \leq 14 \text{ kW}$ . A A $\leq$



- 
- Instalaciones Solares Térmicas Pn>14 kW. S S

**Mantenimiento Preventivo para instalaciones de calefacción y ACS Pn ≤70 kW** (viviendas/resto de usos)

- Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas A A
- Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimenea.
- Limpieza, si procede, del quemador de la caldera.
- Revisión del vaso de expansión.
- Revisión de los sistemas de tratamiento de agua.
- Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera.
- Comprobación de niveles de agua en circuitos.
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad.
- Revisión y limpieza de filtros de agua.

Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria (limpieza de depósitos, purga, etc.). evisión del estado del aislamiento térmico, especialmente en las instalaciones ubicadas a la intemperie.

- Revisión del sistema de control automático.
- Revisión del estado del sistema de intercambio (limpieza, etc.).
- En caso de tratarse de un calentador atmosférico, comprobar que se cumplen los requisitos de ventilación exigidos en la norma UNE 60670-6:2014.

**Mantenimiento Preventivo para instalaciones térmicas y ACS Pn >70 kW así como biomasa** (viviendas/resto de usos)

- Limpieza de los evaporadores T T
- Limpieza de los condensadores T T
- Drenaje, limpieza y tratamiento del circuito de torres de refrigeración S S
- Comprobación de la estanquidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos M M
- Comprobación y limpieza, si procede, de circuito de humos de calderas S S
- Comprobación y limpieza, si procede, de conductos de humos y chimenea S S



- 
- Limpieza del quemador de la caldera M M
- Revisión del vaso de expansión M M
- Revisión de los sistemas de tratamiento de agua M M
- Comprobación de material refractario S S
- Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera M M
- Revisión general de calderas de gas T T
- Revisión general de calderas de gasóleo T T
- Comprobación de niveles de agua en circuitos M M
- Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías T T
- Comprobación de estanquidad de válvulas de interceptación S S
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad M M
- Revisión y limpieza de filtros de agua: S S
- Revisión y limpieza de filtros de aire M M
- Revisión de baterías de intercambio térmico T T
- Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo M M
- Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor S S
- Revisión de unidades terminales agua-aire S S
- Revisión de unidades terminales de distribución de aire S S
- Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire T T
- Revisión de equipos autónomos S S

**Mantenimiento Preventivo para Instalaciones solares térmicas Pn 14 kW.** (viviendas/ resto de usos)

- Revisión del vaso de expansión. A A
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad. A A
- Revisión del sistema de control automático. A A
- Revisión del estado de los captadores solares (limpieza, estado de cristales, juntas, absorbedor, carcasa y conexiones) y estructura y apoyos. A A



- 
- Adopción de medidas contra sobrecalentamiento (tapado, vaciado de captadores, etc.). A A
- Purgado del campo de captación A A
- Verificación del estado de la mezcla anticongelante (PH, grado de protección anti helada, etc.) y actuación del sistema de llenado. A A
- Revisión del estado del sistema de intercambio (limpieza, etc.). A A

**Mantenimiento Preventivo para Instalaciones solares térmicas Pn>14 kW.**(viviendas/ resto de usos)

- Revisión del vaso de expansión.
- Comprobación de tarado de elementos de seguridad.
- Revisión del sistema de control automático.
- Revisión del estado de los captadores solares (limpieza, estado de cristales, juntas, absorbedor, carcasa y conexiones) y estructura y apoyos.
- Adopción de medidas contra sobrecalentamiento (tapado, vaciado de captadores, etc.).
- Purgado del campo de captación
- Verificación del estado de la mezcla anticongelante (PH, grado de protección anti helada, etc.) y actuación del sistema de llenado.

Revisión del estado del sistema de intercambio (limpieza, etc.).

**Evaluación periódica del rendimiento de generadores de calor**(Periodicidad 20 kW < P 70 kW  
70 kW ≤ < P < 1000 kW P >1000 kW)

- Tª y presión del fluido portador en entrada y salida del generador de calor c/2A
- Tª ambiente del local o sala de máquinas c/2A
- Tª de los gases de combustión c/2A
- Contenido de CO y CO2 en los productos de combustión. c/2A
- Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos c/2A
- Tiro en la caja de humos de la caldera. c/2A

**Evaluación periódica del rendimiento de generadores de frío** (Periodicidad 70 kW < P ≤ 1000 kW  
P >1000 kW)



- 
- Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador
- Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador.
- Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua.
- Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua.
- Temperatura y presión de evaporación.
- Temperatura y presión de condensación.
- Potencia eléctrica absorbida
- Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima
- EER instantáneo
- Caudal de agua en el evaporador.
- Caudal de agua en el condensador.
- Instalaciones Eléctricas de baja tensión. Mantenimiento y Uso. Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

### **Tomas de tierra**

- Comprobación de la medida de las tierras A
- Comprobación de la correcta puesta a tierra de la instalación. A
- Alumbrado de Emergencia
- Actuación alumbrado emergencia mediante fuente de alimentación. M
- Comprobación autonomía asignada al equipo A
- Comprobar indicación de reemplazo al alumbrado normal A

### **Cubiertas**

#### Periodicidad ANUAL

- 1 Limpieza y eliminación de la vegetación, materiales acumulados y sedimentos, tanto en cubiertas planas como inclinadas (canalones, sumideros, unión bajantes, ...)
- 2 Comprobación de la estabilidad y estanqueidad general de la cubierta, de sus elementos singulares y de sus juntas.
- 3 Comprobación del estado de las protecciones superficiales- Comprobación del estado de solados de cubiertas transitable.



## **Saneamiento**

### Periodicidad ANUAL

- Revisión del estado de pozos, arquetas, sifones, cámaras de descarga y aliviadores
- Revisión del estado de los colectores, bajantes, albañales y sus entronques
- Revisión de la estabilidad y estanqueidad de las instalaciones vistas
- Limpieza de los canalones y sumideros, tanto de cubierta, como de garajes, zonas exteriores, etc.
- Revisión de colectores una vez (mediante cámaras de TV si es necesario)
- Revisión y reposiciones en su caso de desagües, sifones, sumideros, botes sinfónicos, etc., incluidos sus correspondientes desatracos en su caso
- Eliminación de hojas y suciedades en bajantes, canalones, sumideros y desagües. Tanto este apartado, como el anterior, incluye aquellos elementos que se encuentren en zonas de patios o jardines dentro del recinto de los edificios.

## **Acceso vehículos**

### Periodicidad ANUAL

- Limpieza de las hojas y perfiles, según el material y su acabado, para lo que basta normalmente una esponja o paño humedecido o detergente neutro, procediendo con suavidad para no rayar la superficie - Revisión de los herrajes de colgar (engrasándolos con aceite ligero si fuera necesario), del estado de los mecanismos y del líquido de freno retenedor, en su caso, y del estado de los elementos del equipo automático
- Engrase de las guías de los cierres y los elementos de articulación, con pincel y aceite multigrado o grasa termoestable

Revisión del estado de las chapas, perfiles, marcos, montantes y travesaños para detectar posibles roturas y deformaciones, así como pérdida o deterioro de la pintura o tratamiento externo anticorrosivo

- Revisión, reorientación y sustitución pilas fotocélulas infrarrojo

Los tiempos de resolución de incidencias para las actuaciones del resto de mantenimiento deberán ser al menos como se indica a continuación.



- 
- Mantenimiento Preventivo. Los trabajos correspondientes al Mantenimiento Preventivo se ejecutarán según el Plan de Mantenimiento y su planificación.
- Mantenimiento Correctivo Ordinario. El tiempo de respuesta para atender una Orden de Trabajo de Mantenimiento Correctivo Ordinario se fija en un máximo de 24 horas.

En el caso de que los trabajos se califiquen de urgentes el tiempo de respuesta no podrá ser superior a 2 horas, no obstante, según la naturaleza de la avería se deberá dar una respuesta adecuada en el menor plazo de tiempo posible.

Debido a la multiplicidad de trabajos y tareas a realizar y de las incidencias que en cada caso pueden producirse, no puede determinarse a priori un plazo de ejecución para cada una de ellas., no obstante, y con carácter general el plazo fijado será de 3 DÍAS.

- Puesta en marcha de inmuebles. Para la ejecución de los trabajos definidos como de Puesta en Marcha de inmuebles, se establece un plazo máximo de ejecución con carácter general de QUINCE DÍAS.
- Mantenimiento Correctivo Extraordinario. Los trabajos de esta naturaleza se ejecutarán en el plazo establecido en su planificación o con la mayor brevedad posible dependiendo de la necesidad de su realización.

En cualquier caso, el adjudicatario deberá contar con los medios necesarios para prestar los servicios de forma eficiente y adecuada contando con una plantilla propia o subcontratada especializada en la prestación de cada uno de los servicios a prestar.

## **LIMPIEZA**

El nivel de prestación, alcance y frecuencia, del servicio dependerá del tamaño del edificio y en cualquier caso deberá asegurar la disposición de un número de personal adecuado en días laborables para su desarrollo y contemplará en caso de existir un día festivo entre semana la prestación del servicio en el siguiente día no festivo. El alcance del este servicio incluirá al menos:

- Limpieza y fregado dos días por semana del patio de entrada y ascensores.  
Limpieza y fregado semanal de puerta de entrada, escaleras, cuarto de basuras, distribuidores de planta, zonas exteriores, barandillas, extintores, interruptores y puntos de iluminación.
- Limpieza mensual de puntos singulares del edificio donde el acumulo de hojas pueda afectar a los elementos de evacuación de aguas pluviales.

- 
- Limpieza y fregado trimestral de ventanas de escalera, cuartos de instalaciones y retirada de telas de araña.
- Limpieza anual general a fondo de barandillas, puertas comunes, y patios (suelos, paredes, techos, accesorios, etc.), incluyendo el pulido y abrillantado de suelos. Y, en su caso, limpieza de garaje, aspirado y fregado de garaje.

### 3. INFORMES

El adjudicatario elaborará los informes escritos que permitan al Ayuntamiento de Illescas conocer las incidencias que se produzcan en el transcurso de los trabajos y, consecuentemente con ellas, aplicar las medidas que legalmente le pudieran corresponder, que como mínimo y sin perjuicio de los que requiera el desarrollo de la actividad, serán:

- De las causas que obliguen a modificaciones relevantes de los inmuebles. En el momento que se fueran a producir.
- De las situaciones extraordinarias. En el momento en el que se produzcan.
- De las incidencias que se produzcan con los distintos organismos estatales, autonómicos y municipales; tramitación de boletines, realización de inspecciones, consecución de altas y bajas en los distintos suministros de electricidad, gas, agua, teléfono, etc. En el momento en el que se produzcan.
- De la explotación de los datos relativos a las actuaciones de mantenimiento preventivo y correctivo realizadas en los inmuebles. Dichos informes tendrán, como mínimo, una periodicidad ANUAL y aportarán copia de los documentos que soporten los trabajos realizados.

### 4. GESTIÓN Y COMUNICACIÓN

El adjudicatario presentará el Plan de actuaciones previstas ante incidencias relativas al cumplimiento del contrato y referentes a la convivencia entre los arrendatarios.

Y establecerá los sistemas de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios. Estas políticas de comunicación deberán recoger, al menos, uno de los siguientes sistemas:

Medios de comunicación posibles entre el superficiario y los arrendatarios: (teléfono, correo electrónico, tablón, web, buzón...)

- Sistemas de comunicación de incidencias (averías, cortes de suministro, etc.).
- Sistemas de comunicación de avisos generales e individualizados.



- 
- Sistemas de comunicación de los arrendatarios con el superficiario, por el que puedan comunicar sugerencias y quejas al arrendador.

Así mismo indicará los recursos disponibles para la gestión, explotación y mantenimiento de los inmuebles, designando un interlocutor que asumirá la representación del adjudicatario, y que por su titulación y experiencia deberá tener la capacitación adecuada para dar cumplimiento a los requerimientos efectuados en este anexo, para el traslado de los informes establecidos y en caso de necesidad ser interlocutor cuando se requiera a juicio del Ayuntamiento de Illescas.

