**CONTRATO DE MANTENIMIENTO GENERAL A COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

Este contrato es un acuerdo fechado el día [FECHA], entre la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] y la Comunidad de propietarios [NOMBRE].

La Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] y la Comunidad de propietarios [NOMBRE] acuerdan y se comprometen a lo que sigue:

- La Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] acuerda proveer los servicios que se detallan en las siguientes especificaciones.

- La Comunidad de propietarios [NOMBRE] acuerda pagar los cargos que se incluyen.

**Parte I: Sobre el personal de trabajo**

La Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] utilizará para la ejecución de los trabajos descritos solo a personas calificadas para la función a realizar, los que serán llamados de ahora en adelante “Representante”.

El Representante utilizará el tiempo o los días necesarios hasta dejar los trabajos correspondientes a los problemas encontrados completamente resueltos en cada visita.

**Parte II: Locales Atendidos y Planificación**

Las instalaciones que serán objeto de atención por parte de la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA], incluidas en el presente contrato se relacionan, describen y localizan a continuación.

1.- [DESCRIPCION]

2.- [DESCRIPCION]

3.- [DESCRIPCION]

4.- [DESCRIPCION]

5.- [DESCRIPCION]

6.- [DESCRIPCION]

7.- [DESCRIPCION]

8.- [DESCRIPCION]

9.- [DESCRIPCION]

10.- [DESCRIPCION]

Si resulta necesario mas espacio para relacionar las instalaciones atendidas en el objeto de este Contrato se utilizará hoja aparte nombrada y numerada como el anexo correspondiente, el que será parte integrante del Contrato.

El Representante para cumplir el trabajo relacionado en el presente Contrato visitará las instalaciones, según el programa que aparece en el Anexo1 “Programa de Visitas”.

**Parte III. Alcance del trabajo de mantenimiento**

A. Iluminación

El Representante se ocupará de revisar las luces de todas las áreas comunes tanto interiores como exteriores de las instalaciones y sustituirá las bombillas fundidas o las cubiertas averiadas de las lámparas, utilizando para ello bombillas del mismo tipo y potencia de la que se sustituye.

Si la avería de la lámpara en cuestión es por razones diferentes al caso de la bombilla fundida, como interruptores defectuosos, cables en mal estado, deterioro de zócalos etc, el Representante se limitará a informar a la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA]y este a su vez a la Comunidad de propietarios [NOMBRE] de la avería y en ningún caso intentará realizar trabajos para los que no se tenga la licencia y el permiso correspondiente.

Los problemas encontrados que pongan en peligro la seguridad de los usuarios de la instalación, deberán ser reportados de inmediato a la Comunidad de propietarios [NOMBRE] por el Representante y señalizados adecuadamente.

B. Fontanería

El Representante se ocupará de revisar y corregir las salidas de agua en:

1.- Todas las instalaciones sanitarias y de servicio con uso de agua en las áreas comunes o públicas.

2.- Las instalaciones sanitarias y de servicio con uso del agua en el interior de los locales

3.- Todas las tomas de agua de las áreas comunes tanto interiores como exteriores.

El Representante sustituirá los empaques de las llaves de agua con pérdidas, así como las manijas defectuosas. Utilizando para ello empaques y manijas del mismo tipo de la que se sustituye cuando sea posible.

El Representante sustituirá las válvulas de descarga y de suministro de agua de los servicios sanitarios que tengan pérdidas de agua, o funcionen de manera defectuosa por válvulas nuevas del mismo tipo.

El Representante revisará y corregirá los salideros de los desagües o líneas de suministro de cualquier instalación que utilice agua, sustituyendo, apretando o sellando las partes necesarias utilizando los repuestos y materiales adecuados.

Si la avería en cuestión es por razones diferentes a alguno de los casos relacionados anteriormente, el Representante se limitará a informar a la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] y este a su vez a la Comunidad de propietarios [NOMBRE] de la avería y en ningún caso intentará realizar trabajos para los que no se tengan la licencia y el permiso correspondiente.

Los problemas encontrados que pongan en peligro la seguridad de los usuarios de la instalación, deben ser reportados de inmediato por el Representante a la Comunidad de propietarios [NOMBRE] y señalizados adecuadamente.

C. Señalización y seguridad

El Representante se ocupará de revisar el funcionamiento adecuado de las señalizaciones iluminadas, tales como luces de emergencia y luces indicadores de las salidas, de todas las áreas comunes tanto interiores como exteriores de la instalación y sustituirá las bombillas fundidas, las cubiertas averiadas o las baterías defectuosas, utilizando para ello bombillas, cubiertas o baterías del mismo tipo de la que se sustituye.

El Representante revisará el funcionamiento adecuado de los detectores de humo o de gases tóxicos y sustituirá sus baterías en caso de ser necesario con baterías del mismo tipo y capacidad.

Si la avería del dispositivo en cuestión es por razones diferentes al caso de la bombilla fundida, cambio de baterías o cubiertas, tales como: interruptores defectuosos, cables en mal estado, deterioro de zócalos etc, el Representante se limitará a informar a la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] y este a su vez a la Comunidad de propietarios [NOMBRE] de la avería y en ningún caso intentará realizar trabajos para los que no se tenga la licencia y el permiso correspondiente.

Los problemas encontrados que pongan en peligro la seguridad de los usuarios de la instalación, deben ser reportados por el Representante de inmediato a la Comunidad de propietarios [NOMBRE] y señalizados adecuadamente.

D. Pintura

El Representante retocará con la pintura y el color adecuados aquellos defectos menores de la pintura en las paredes y pisos de las áreas comunes, tales como: ralladuras, graffitis, peladuras menores, manchas etc.

E. Cerrajería

El Representante revisará y hará las correcciones necesarias en el funcionamiento adecuado de movimiento y cierre de puertas, así como de sus llavines, en las áreas comunes, que no incluyan la sustitución de partes eléctricas.

El Representante mantendrá adecuadamente engrasadas las ruedas y cadenas de las compuertas de cierre eléctrico, y corregirá la tensión de las cadenas de ser necesario.

F: Generalidades

El Representante se ocupará de mantener en buen estado y bien ubicadas las señales informativas tales como: indicaciones de parqueo, números de los locales, señales de acceso etc, retocando la pintura o relocalizándolas en caso de ser necesario.

**Parte IV. Atención a los usuarios de la instalación**

El Representante mantendrá durante la jornada laboral, un trato cordial y respetuoso con los inquilinos y ocupantes de la instalación en todo momento.

El Representante interrumpirá su trabajo momentáneamente, a fin de ceder el paso por el área de trabajo a algún usuario de la instalación, haciendo las advertencias de seguridad necesarias para evitar accidentes.

El Representante escuchará las quejas y sugerencias de los usuarios de la instalación sobre algún problema en el funcionamiento de los elementos incluidos en su contenido de trabajo y hacer las correcciones necesarias. Estará obligado a informar por escrito a la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] y este a su vez a la Comunidad de propietarios [NOMBRE], en caso de que los pedidos se salgan de su contenido de trabajo.

**Parte V. Materiales y Herramientas**

Los materiales necesarios para el cumplimiento de las funciones de la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA]relacionadas en el presente contrato, serán a cargo de la Comunidad de propietarios [NOMBRE]. Las vías para el ingreso de los suministros a la instalación, los cargos y la forma de pago dependerán de la propia naturaleza y fuentes de suministro, y se acordarán en cada caso entre la Comunidad de propietarios [NOMBRE] y la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] en documento aparte si se considera necesario.

El Representante está obligado a retirar de las áreas de la instalación o desechar en lugar apropiado dentro de la misma las partes dañadas o sustituidas así como cualquier material sobrante del trabajo.

El Representante estará obligado a dejar limpias las áreas donde haya realizado algún trabajo.

El Representante está obligado a utilizar los materiales de acuerdo a sus instrucciones de uso y nunca desecharlos en contradicción con los reglamentos de cuidado ambiental vigentes localmente o las indicaciones de la Comunidad de propietarios [NOMBRE].

Las herramientas y utensilios necesarios para el desempeño de las tareas incluidas en el presente contrato deberán ser adquiridas por la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] a su propia cuenta.

El Representante está obligado de almacenar a buen recaudo en lugar establecido por la Comunidad de propietarios [NOMBRE], los materiales de trabajo para evitar su uso por personas no autorizadas.

La Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] deberá comunicar de ser necesario a la Comunidad de propietarios [NOMBRE] y con anticipación suficiente de la escasa existencia de alguno de los materiales necesarios para evitar que por su carencia resulte afectada la calidad del servicio en el futuro.

**Parte VI. Cuestiones Generales**

El Representante deberá mantener en todo momento un porte y aspecto adecuados a la función que desempeña, sin extravagancias en el vestido o las prendas personales en uso.

El Representante está obligado a utilizar los medios de protección personales de acuerdo a cada tarea específica que ejecute, para evitar daños a la salud.

El Representante está obligado a colocar las diferentes señalizaciones de seguridad al tránsito de personas, exigidas por los códigos locales o de la Comunidad de propietarios [NOMBRE], durante el desempeño de su trabajo, en lugar bien visible y previo al área donde se trabaja.

**Parte VII. Servicios Adicionales**

Las líneas siguientes serán utilizadas para escribir algún acuerdo adicional entre la Comunidad de propietarios [NOMBRE] y la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] que no haya sido incluido en el cuerpo del presente Contrato pero que se considere necesario dejar constancia escrita. El contenido de las líneas siguientes formarán automáticamente parte integrante del Contrato.

[DESCRIPCION]

[DESCRIPCION]

[DESCRIPCION]

[DESCRIPCION]

[DESCRIPCION]

Si el espacio previsto en las cinco líneas anteriores no resultara suficiente, puede utilizarse una hoja de papel adicional, que será nombrada y firmada como el anexo correspondiente y será parte integrante del presente Contrato.

**Parte VIII. Responsabilidades**

La Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] es responsable de:

- Cualquier daño producido a la propiedad de la Comunidad de propietarios [NOMBRE] durante la operación de sus equipos en la realización del contrato.

- Las pérdidas de los materiales suministrados por la Comunidad de propietarios [NOMBRE] debido a almacenamiento inseguro.

- Las roturas de las partes o piezas suministradas por la Comunidad de propietarios [NOMBRE] debido a mala manipulación o montaje.

La Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] no es responsable por:

- Daños producidos por inundación, tormentas o daños debido al viento.

- Daños producidos por vandalismo.

- Deterioro de partes o piezas debido a desgaste o deterioro natural.

**Parte IX. Servicios Proveídos, Términos, Condiciones y Cargos**

A. El término de este contrato es de [NUMERO] año(s) comenzando [FECHA] y terminando [FECHA].

La Comunidad de propietarios [NOMBRE] o la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] pueden cancelar este contrato en cualquier momento dando treinta (30) días a través de nota escrita a la otra parte.

B. El cargo por los servicios especificados es de [CANTIDAD]  € por mes para el término de este contrato, pagable el último días de cada mes para el cual el servicio fue proveído. La Comunidad de propietarios [NOMBRE] recibirá una factura al fin de cada mes y hará el pago dentro de los diez (10) días a partir de la fecha de la factura. Cualquier servicio adicional o no planificado acordado entre la Comunidad de propietarios [NOMBRE] y la Empresa [NOMBRE\_EMPRESA] será facturado separadamenete.

HE LEÍDO COMPLETAMENTE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE ARRIBA Y ACUERDO CUMPLIR CON ELLOS.

Para que así conste y en precencia de testigos las partes firman como se indica.

Comunidad de propietarios [NOMBRE]:

Empresa [NOMBRE\_EMPRESA]:

Fecha [FECHA].

**Contrato de Mantenimiento General**

**Anexo 1.**Programa de Visitas a las Instalaciones

Se considerará que la última semana del año termina el 31 de Diciembre y la primera semana comienza el día primero de Enero, con independencia del día de semana correspondiente.

En la línea correspondiente se escribirá el nombre de la instalación a visitar por el Representante.

Semanas pares:

1.-Lunes [DESCRIPCION]

2.-Martes [DESCRIPCION]

3.-Miércoles [DESCRIPCION]

4.-Jueves [DESCRIPCION]

5.-Viernes [DESCRIPCION]

6.-Sábado [DESCRIPCION]

7.-Domingo [DESCRIPCION]

Semanas impares:

1.-Lunes [DESCRIPCION]

2.-Martes [DESCRIPCION]

3.-Miércoles [DESCRIPCION]

4.-Jueves [DESCRIPCION]

5.-Viernes [DESCRIPCION]

6.-Sábado [DESCRIPCION]

7.-Domingo [DESCRIPCION]

Durante los días feriados o por causa mayor el Representante no está obligado a realizar la visita correspondiente, y quedará a su voluntad si lo hace o no.

Comunidad de propietarios [NOMBRE]

Empresa [NOMBRE\_EMPRESA]:

Fecha [FECHA].

Fin de Contrato