

# Schindler Excellence®

## Estándar

Contrato ESTÁNDAR de Mantenimiento  
de SALVAESCALERAS

entre Schindler, S.A. y: C.P. REY SANCHO, 2

Servicios Incluidos:

- Schindler Mantenimiento BASICO
- Schindler Confort
- Schindler A.T.A.

# Contrato de Mantenimiento ESTANDAR

Nº Contrato: \_\_\_\_\_

Entre: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
CL REY SANCHO, 2  
07004 PALMA DE MALLORCA  
C.I.F. H07570898  
En adelante „el Cliente”

y: Schindler S.A., con C.I.F. A-50001726 y domicilio social en Zaragoza, C.P. 50720, calle Albardín, 58 (Polígono Empresarial), cuyo objeto social consiste, entre otros, en el mantenimiento y asistencia técnica de Aparatos Elevadores disponiendo de su organización empresarial y de todos los elementos materiales y personales necesarios para el cumplimiento de dicho objeto, así como de las autorizaciones administrativas obligatorias para ello. En adelante "Schindler"

Ubicación de la Instalación: C/ REY SANCHO, 2  
07004 PALMA  
Nº (nos.) de instalación/Nº RAE: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Descripción: Schindler Mantenimiento

Los siguientes temas contractuales han sido negociados y acordados con el Cliente:

## Alcance de los Servicios

Schindler se compromete a realizar la inspección regular y mantenimiento preventivo del equipo según se describe en el presente Contrato de Servicio y de acuerdo a los Plazos y Condiciones que se indican en el mismo.

## Remuneración

La remuneración anual de los servicios descritos en este contrato es

EUR neto: 480  
en letra: CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS  
más el correspondiente impuesto aplicable sobre el valor añadido exigido por ley, estando incluido en este importe el descuento sobre la duración acordada del contrato.

Condiciones de pago: Facturación: Trimestral adelantado

Base de precio: 2010  
Ajuste de precio: de acuerdo a los Términos y Condiciones adjuntos.

### Duración del Contrato

Se acuerda que la duración del presente contrato sea de 5 Años. Al final del mismo el presente contrato se renovará automáticamente por 5 años, salvo que una de las partes comunique a la otra la decisión de no renovarlo con 30 días de antelación.

Las obligaciones asumidas bajo este contrato comienzan el 15.10.2010 considerando esta fecha como la entrada en vigor del mismo.

Ambas partes están representadas por las personas cuya identidad queda reflejada en la antefirma, declarando estar debidamente facultados para la celebración del presente contrato.

El cliente reconoce haber recibido y comprendido los Términos y Condiciones Generales adjuntos a este contrato.

Palma, 14 de octubre de 2010

Ciente

Schindler

Nombre: **INES FUSTER**  
DNI: **43041740-L**

*Dr. M. Toral Mariano*  
Nombre: **JOSÉ M<sup>a</sup> TORAL MARIANO**  
DNI: **43 002 412 - W**

*Jesús Pin Gimeno*  
Nombre: **JESÚS PIN GIMENO**  
DNI: **25 141 237 - Y**

## Servicios incluidos en el Contrato de Mantenimiento ESTANDAR

### 1. Schindler Mantenimiento Básico

Schindler se compromete a revisar, inspeccionar y efectuar el mantenimiento preventivo del equipo, de acuerdo con la legislación vigente.

#### a. Inspección y Mantenimiento Preventivo

Las inspecciones periódicas del mantenimiento preventivo comprenden:

- comprobación del funcionamiento y ajuste de la unidad de tracción, medios de suspensión, caja del reductor, frenos, polea y tambor de tracción, cables, polea de desvío, puertas de hueco y guías del(los) ascensor(es);
- lubricación de los componentes mencionados en la medida adecuada al uso de dicho(s) ascensor(es);
- comprobación y ajuste de las condiciones de viaje del(los) ascensor(es), en especial de su precisión de parada;
- verificación funcional de la conexión, maniobra, monitorización y demás equipos de seguridad, y de los displays y equipo de iluminación;
- comprobación de funcionamiento y posibles daños del(los) ascensor(es);
- revisión del nivel de aceite de la unidad de tracción;
- en la medida requerida para mantener la instalación en funcionamiento, limpieza de la suciedad que se origine dentro de la instalación en los componentes anteriormente mencionados;
- dos veces al año, limpieza de la suciedad acumulada en el cuarto de máquinas, el techo de la cabina y el foso del hueco.

#### b. Disponibilidad de Piezas de Repuesto

Schindler dispone de piezas de repuesto para un periodo de veinte años a partir de la fecha de puesta en marcha del(los) equipo(s) afectados. Esto no es aplicable a módulos que contengan componentes electrónicos. Cuando expire dicha disponibilidad, o cuando sean terceros los proveedores que aporten otras piezas de repuesto, Schindler propondrá al Cliente soluciones alternativas para garantizar el funcionamiento del(los) equipo(s).

Las partes acuerdan que Schindler es el único propietario y responsable, siempre y cuando el Cliente no las reclame, de las piezas de repuesto y componentes que hayan sido desmontados, así como del aceite y lubricantes que hayan sido sustituidos y garantiza su eliminación adecuada de forma gratuita.

#### c. Servicios Adicionales

El Cliente abonará a Schindler los trabajos de mantenimiento que estén fuera del ámbito de los Servicios mencionados en este contrato.

#### d. Centro de Atención de Avisos

Schindler dispone de un Centro de Atención de Avisos "Schindler 24 horas" propio, para atender los 365 días al año y durante las 24 horas del día las llamadas correspondientes a los avisos en todas las instalaciones mantenidas por Schindler.

El numero de Atención de Avisos a nivel nacional es: **901 300 800**

#### **e. Defensor del Cliente**

Schindler dispone de un departamento exclusivamente dedicado a procurar la mejor atención al Cliente. Diseñado de tal forma que garantice el acceso a los más altos niveles de Dirección de la empresa, cuando el Cliente considere que no ha sido atendido debidamente por los canales habituales. Se trata de un servicio gratuito, sin coste alguno para el Cliente.

### **2. Schindler Confort**

#### **a. Atención de averías**

Schindler corregirá los fallos de funcionamiento que se detecten durante las inspecciones periódicas del mantenimiento preventivo, o que se produzcan durante la jornada laboral de Schindler en los días legalmente establecidos (salvo que se hayan contratado condiciones particulares) y que sean puestos en conocimiento de Schindler por el Cliente o por terceros designados por éste.

La pequeña reparación realizada durante la visita de mantenimiento preventivo esta cubierta según este acuerdo hasta 25,00 €.

#### **b. Inspecciones oficiales (Inspecciones Periódicas Reglamentarias I.P.R.)**

Schindler proporcionará al Cliente apoyo, asistencia y asesoramiento técnico durante las inspecciones oficiales reglamentarias y obligatorias que realicen los Órganos de Control Autorizados (O.C.A.'s).

Los servicios prestados por estas Entidades ajenas a Schindler, no estarán cubiertos por el presente contrato.

#### **c. Formación a un responsable de la instalación**

Schindler instruirá en el manejo del aparato al personal encargado del mismo, facilitando instrucciones de utilización y para situaciones de emergencia.

### **3. Otras Prestaciones Adicionales**

#### **a. Asistencia Técnica Ampliada (A.T.A.)**

Schindler atenderá los avisos por fallos operativos del(los) equipo(s) durante el horario de 08.30 a 21.00 de lunes a viernes y sábados de 09.30 a 18.00. La atención de este servicio incluye el desplazamiento del técnico a las instalaciones del Cliente así como el tiempo necesario para la resolución de la incidencia detectada, siempre que ésta sea posible.

#### **b. Domiciliación Bancaria**

Los recibos objeto de este contrato, serán presentados al cobro en la Entidad que a continuación se indica, y cuyos datos han sido facilitados por el Cliente:

Código Banco: 2051

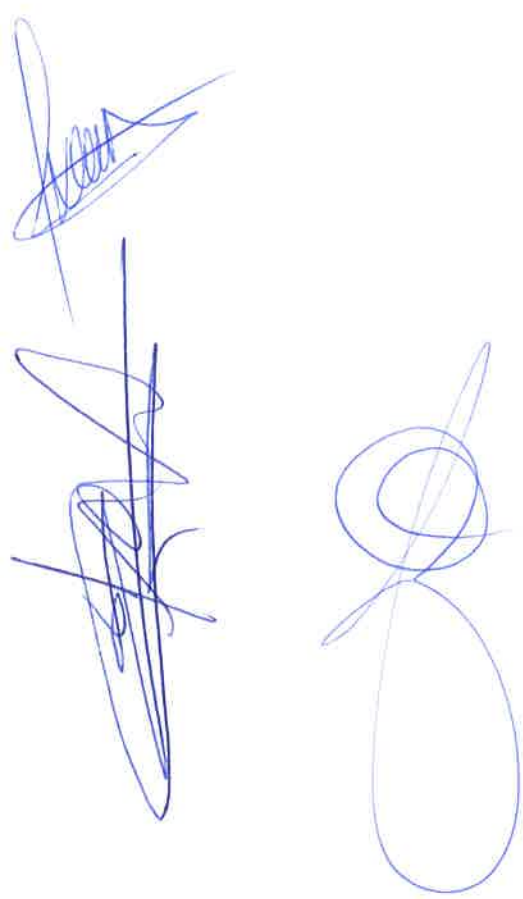
Localidad:

Sucursal: 0096

D.C.: 49

Cuenta: 1017634714

Con motivo de esta domiciliación bancaria, y de acuerdo con la política comercial de Schindler, sobre el importe convenido se aplicará un descuento adicional por acogerse a esta opción del 2%. No obstante, dicha bonificación por concepto de domiciliación bancaria será anulada, y por tanto no aplicable en factura, si el Cliente decidiera cancelar la domiciliación bancaria facilitada a Schindler.

Three blue ink signatures are present on the page. The first signature is at the top left, the second is below it, and the third is to the right of the second one. All signatures are highly stylized and illegible.

## **Términos y Condiciones Generales del Contrato de Servicio Schindler**

### **1. Ejecución del Servicio**

Schindler realiza los servicios contratados usando métodos de mantenimiento reconocidos. Cuando ejecute los servicios, Schindler observará las disposiciones legales que incluyen seguridad y demás disposiciones de organizaciones de normalización nacionales e internacionales que sean aplicables.

A menos que se acuerde de otro modo en la descripción de los servicios incluidos en el contrato, Schindler realizará éstos de lunes a viernes entre las 08:30 y las 19:00 horas. Los servicios realizados fuera de estas horas, se facturarán por separado como cargo adicional.

Schindler emplea a técnicos de servicio debidamente formados y facilita las herramientas e instrumentos de medida necesarios para los servicios descritos.

### **2. Exclusiones**

El mantenimiento que resulte necesario por actos de fuerza mayor, abuso o uso indebido de la(s) instalación(es), sobrecarga, vandalismo, fuego, agua, humedad o sobre tensión de las líneas de alimentación eléctrica, queda excluido del presente contrato. Igualmente quedan las mejoras técnicas, la corrección de irregularidades y modificaciones, aún en el caso de que éstas hayan sido requeridas por nuevas disposiciones o recomendadas u ordenadas por los organismos oficiales responsables.

No están incluidas en el alcance de los servicios de Schindler los trabajos de mantenimiento en el cable de alimentación eléctrica para acometida de fuerza y alumbrado, cuadro de protecciones eléctricas, o en los cables de conexión y de teléfono para Schindler Servitel e-alarm® o Schindler Servitel e-monitoring®. Si se produjeran fallos en la conexión telefónica, Schindler no tiene obligación de facilitar los servicios correspondientes durante la duración del fallo.

Igualmente quedan excluidas las reparaciones o sustitución de elemento estructurales del edificio y de elementos que no hayan sido instalados por Schindler.

### **3. Derechos de Propiedad Intelectual**

Schindler puede instalar equipamiento adicional y/o el software conveniente para mejorar la funcionalidad del sistema de control instalado en el equipo ("Software de Maniobra") y si fuese apropiado conectarlo con el equipo de servicio de Schindler. Este equipamiento adicional y/o software pertenecerá en todo momento a Schindler, que podrá retirarlo a la terminación de este Contrato. El Cliente permite a Schindler el derecho a conectar electrónicamente a su instalación el servicio de Schindler y también concede a Schindler acceso total a la lectura, uso y actualización de los datos producidos por el Software de Maniobra.

### **4. Derechos de Propiedad relativos al Sistema de Control Remoto**

Si Schindler ha instalado el sistema Schindler Servitel e-monitoring® de control remoto, éste se cede al Cliente solo durante el tiempo de duración del presente contrato. Dicho sistema es propiedad de Schindler y responde a necesidades temporales. A la expiración del contrato, Schindler desmontará o desactivará el sistema de control remoto.

### **5. Obligaciones del Cliente**

Para poder realizar los servicios, el Cliente debe permitir a Schindler el acceso a todos los componentes de la(s) instalación(es) en todo momento. Las modificaciones del edificio que puedan impedir el funcionamiento de la(s) instalación(es) deberán notificarse a Schindler con la suficiente antelación. El Cliente tiene también la obligación de informar de los fallos, daños y modificaciones, tan pronto como llegue a tener conocimiento de los mismos. El Cliente sigue siendo el operador de la(s) instalación(es). Las obligaciones legales que le incumben en esta función no se ven afectadas por este contrato. El Cliente impedirá el acceso a las instalaciones a toda persona que no haya sido expresamente autorizada por Schindler.

## **6. Remuneración**

### **a. Acuerdo de Pago**

La remuneración cubre el envío, los gastos y tiempo de viaje de los servicios descritos en este contrato. Las partes contratantes deciden que la factura sea emitida y pasada al cobro dentro de los 10 primeros días del primer mes del periodo acordado en las condiciones de pago.

Si el pago se retrasa, Schindler tiene derecho a cargar un interés de demora equivalente al interés legal vigente. Si el aplazamiento del pago persiste, Schindler podrá suspender la realización de los servicios.

### **b. Revisión de Precios**

Independientemente del momento en que haya entrado en vigor el acuerdo, la remuneración acordada se actualizará cada 1º de Enero, de acuerdo al IPC de Servicios interanual al 31 de diciembre del año anterior, publicado por el INE.

c. La suspensión o el retraso de los trabajos por parte de SCHINDLER, S.A., no será causa de resolución del contrato, ni de penalización o indemnización alguna, si éste tuviera lugar tras el impago de una o varias facturas de SCHINDLER, S.A., salvo que el impago se produjera por un incumplimiento grave de SCHINDLER, S.A. de sus obligaciones contractuales.

d. El retraso en el pago de cualquier cantidad adeudada a SCHINDLER, S.A., supondrá la modificación automática de las condiciones de pago pactadas en el presente contrato, de tal manera que SCHINDLER, S.A. no estará obligada a fabricar ningún material ni realizar ningún trabajo, mientras no reciba en numerario el importe íntegro de dichos materiales y/o trabajo.

## **7. Reclamaciones por No Ejecución**

Si Schindler no ejecuta los servicios completamente o según el contrato, dichos servicios incumplidos deberán ejecutarse sin cargo. Si Schindler no cumple con sus obligaciones, el Cliente puede decidir, conforme a la ley aplicable, reducir la remuneración o rescindir el contrato. El Cliente sólo tiene el derecho legal de intervención propia en el caso de peligro inmediato de la seguridad operativa del(los) ascensor(es) o para evitar daños desproporcionadamente grandes.

Quedan excluidas otras reclamaciones aparte de las mencionadas en el párrafo 8 a continuación.

### **7.1. Garantías**

Todas las reparaciones y modernizaciones están garantizadas por un plazo de un año a partir de la finalización de los trabajos.

## **8. Responsabilidad Civil**

Schindler reparará todos los daños que cause a la(s) instalación(es).

Schindler sólo será responsable de otros daños si éstos son ocasionados por incumplimiento deliberado o excesivo de las obligaciones, por la infracción culpable de una importante obligación contractual, por daños a la vida, cuerpo o salud, por encubrimiento malicioso de defectos, o por reclamaciones bajo la ley de responsabilidad civil de y protección de los derechos de los consumidores.

Aparte de esta exclusión de responsabilidad civil, Schindler será responsable de las lesiones y daños personales que no superen 5 millones de Euros por cada caso y año asegurado hasta la cantidad cubierta por el seguro de responsabilidad civil de la empresa.

## **9. Terminación del Contrato**

Ambas partes se comprometen a transferir todos los derechos y obligaciones del contrato a sus sucesores legales.

Si se produce un cambio de propietario del edificio, se podrá dar término al Contrato de Servicio mediante carta certificada con 30 días de antelación a la fecha en que el contrato haya de quedar terminado a consecuencia del cambio de la propiedad. Si no se da por terminado el contrato, el Cliente seguirá asumiendo la responsabilidad derivadas del presente contrato.

Cualquiera de las partes podrá cancelar el presente acuerdo en cualquier momento, sin motivo legal alguno. Sin embargo, en caso de que una de las partes decida finalizar el presente acuerdo antes de su fecha de terminación, se acuerda que la parte que lo dé por finalizado abonará a la otra parte una indemnización por daños del 50% de la cantidad pendiente de facturar por el tiempo de mantenimiento restante hasta la fecha de finalización, basada en la última factura incrementada en los descuentos acordados con el Cliente por la duración del contrato.



La firma del presente contrato, deja nulo y sin valor cualquier contrato o acuerdo, verbal ó escrito, suscrito con anterioridad.

#### 9.1. Documento de revocación

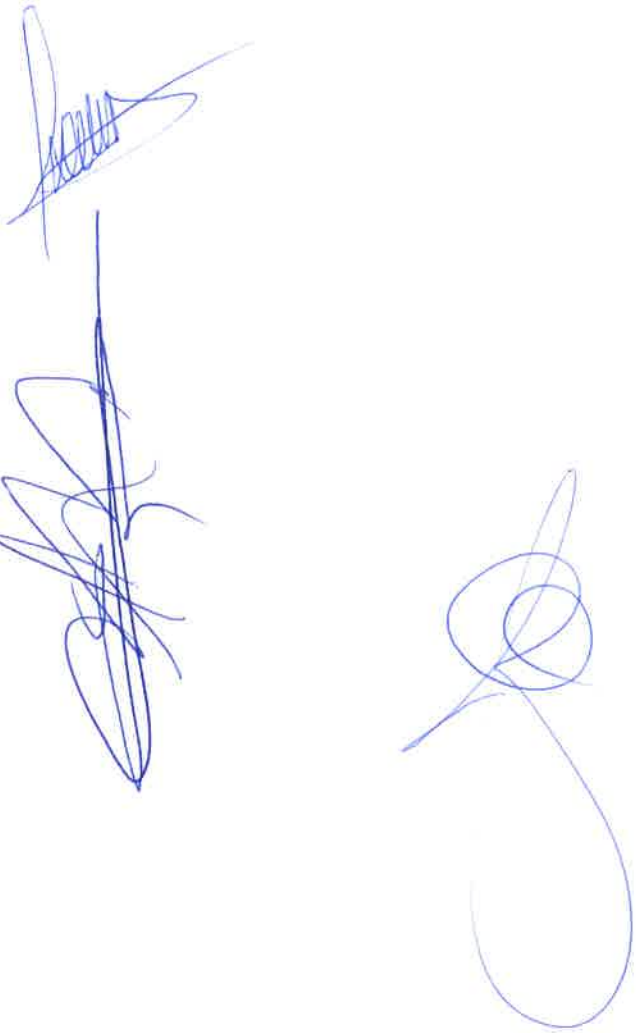
El Cliente, si le fuera aplicable el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, tiene derecho a revocar el consentimiento otorgado al presente contrato. Se adjunta a este contrato un documento para su revocación, en caso de que el Cliente desee revocar el contrato en un plazo de siete días y comunicado de forma fehaciente, sin coste alguno para las partes.

#### 10. Varios

Los pagos se efectuarán en la sede central de Schindler. El lugar de jurisdicción es el domicilio de Cliente.

#### 11. Protección de datos

La información facilitada en este acuerdo está protegida por la ley 15/1999 de 13 de Diciembre. Les informamos que esta información se incorporará a nuestro sistema, que es propiedad de Schindler. Con domicilio en 28108, Alcobendas, (Madrid), Centro Empresarial La Moraleja, Avda de Europa. 24. Los datos se emplearán a efectos comerciales o publicitarios de las empresas integradas en el grupo Schindler. Estos datos serán confidenciales, de acuerdo a la ley mencionada. Tiene Vd. derecho a efectuar modificaciones de estos datos dirigiéndose a la dirección mencionada anteriormente.

Three handwritten signatures in blue ink are present on the page. The first signature is at the top left, the second is larger and more complex in the middle left, and the third is a large, stylized signature at the bottom right.

**DOCUMENTO DE REVOCACION**

DIRIGIDO A:

SCHINDLER, S.A.  
Avenida Europa 24  
Parque Empresarial "La Moraleja"  
Edificio Torona B  
28108 Alcobendas MADRID

Fecha: \_\_\_\_\_

Les ruego den por REVOCADO el contrato de \_\_\_\_\_ (1)

suscrito con Ustedes con fecha \_\_\_\_\_ para \_\_\_\_\_ (2)

de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Atentamente

(1) Mantenimiento

(2) x ascensores situados en; finalidad del contrato