

**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS VARIOS EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL  
LA FLORESTA DE ZARAGOZA**

En Zaragoza, 1 de enero de 2018

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE**, y como contratista D. LUIS JACOBO ATIENZA FANLO con DNI N° 29103625T, actuando en nombre y representación de la Sociedad Mercantil **SERVICIOS INTEGRALES PREXMA, S.L.**, con C.I.F. B-50584432 y domicilio social en C/ ROSALIA DE CASTRO, 21 C.P. 50018 ZARAGOZA.

**Y DE LA OTRA**, y como contratante D. EDUARDO IBARRA BENLLOCH con DNI N° 17855961A, en calidad de secretario-Administrador de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, con C.I.F. H-50630862 y con domicilio social en C/ KENTYA, S/N C.P. 50012 ZARAGOZA, en los sucesivo y de forma indistinta LA FLORESTA, LA PROPIEDAD ó EL CLIENTE.

**MANIFIESTAN**

I.- Que El Conjunto Residencial La Floresta está compuesto por siete manzanas regidas cada una de ellas por sus propios estatutos y unas Normas comunes reguladoras del Conjunto Residencial. De tal forma que la gestión de las instalaciones y servicios comunes del Conjunto Residencial y también las de cada una de las manzanas son encomendadas a la Comisión de Gobierno del Conjunto Residencial.

II.- Que si bien el presidente de turno del CR la Floresta es la persona que encarna "el representante legal", el desarrollo cotidiano del presente contrato será gestionado por el Consejo Principal D. Juan Manuel Calvo, en cuanto al alcance y calidad de los servicios realizados y contablemente por el Administrador, en cuanto a la formalización de facturas y atención de pagos.

III.- Que LA FLORESTA necesita asegurar el funcionamiento de algunos servicios, en perfectas condiciones de seguridad para las personas que los utilizan, cumpliendo puntualmente la reglamentación vigente para distintas tareas, ubicados en zonas comunes del Conjunto Residencial y en las distintas manzanas.

IV.- Que EL PROVEEDOR conoce en detalle el estado de conservación del Conjunto Residencial LA FLORESTA y que se considera capacitado para llevarlos a cabo.

En su virtud, los intervinientes se reconocen mutua y recíprocamente con capacidad jurídica y facultades suficientes para obligar a las empresas que representan el cumplimiento de este Contrato para la prestación de servicios varios, con arreglo a las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO**

El CLIENTE contrata al PROVEEDOR, quien acepta ejecutar los trabajos detallados en el Anexo I Condiciones Particulares en su apartado Alcance, a precio, forma de pago, condiciones y programación allí establecida.

**SEGUNDA.- CONDICIONES DEL CONTRATO**

Las incluidas en el Anexo II, siempre que no hayan sido desarrolladas o modificaciones en el Anexo I Condiciones Particulares, que prevalecerán sobre lo establecido en el Anexo II.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes suscriben el presente documento, extendiendo por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fechas indicadas en el encabezamiento.

## ANEXO I. CONDICIONES PARTICULARES CONTRATO PRESTACIÓN SERVICIOS VARIOS EN LA FLORESTA

### Primera- Alcance del Contrato:

Prestación de Servicios varios en zonas comunes y también distribuidos en algunas de las 7 manzanas que componen la Floresta, incluyendo:

a. Servicio de conserjería y mantenedor-reparador, en jornada nocturna los días laborables de lunes a viernes, ambos inclusive, y las 24 horas de los días festivos, 52 semanas al año. A título meramente orientativo, el horario inicialmente establecido será:

- De lunes a viernes laborables: un turno de 21,30 horas hasta las 07,30 horas.
- Sábados, domingos y festivos: cubrir un total de 24 horas.

b. De forma extraordinaria, entenderán el servicio, si terminado el horario preestablecido, no aparecieran los empleados de LA FLORESTA para relevarles, sin necesidad de que deba ser solicitado de forma expresa.

c. De forma extraordinaria, extenderán el servicio durante el horario diurno no cubierto por los empleados de LA FLORESTA y que así sea solicitado de forma expresa.

d.- En su calidad de conserjes, cuando se encuentren en conserjería, deberán atender lo mejor posible a cualquier visita, activar la apertura de la puerta de acceso a aquellos vecinos que conozcan, así como a los que así lo haya autorizado un vecino si prevé la recepción de algún servicio o tras una llamada telefónica. Actuarán del mismo modo a través del tele-portero automático cuando se encuentren realizando tareas en otras zonas fuera de conserjería.

e. Facilitarán la entrada a cualquier servicio genérico común y debidamente autorizado, como puede ser la compañía eléctrica, lectores de contenedores de agua mantenedores de instalaciones comunes de la Floresta, correos, etc. Si se trata de un servicio particular deberá abrir o autorizar el vecino interesado, por ejemplo, suministro de comida rápida, mantenedor de calderas de calefacción, etc.

f. También deberán atender la apertura y cierre de las puertas no automatizadas, asegurándose de que quedan cerradas cuando ha entrado-salido el interesado.

g. Limpieza diaria reparación y mantenimiento mobiliario (papeleras, bancos, barandillas, etc), sin aportación de equipos ni fungibles de los siguientes espacios.

- Edificio conserjería completo.
- Porche tableros de anuncios:
  - Aseos y vestuarios conserjería.
  - Bajos diáfanos M5 parte Este
  - Rampas garajes M1 y M2.
  - Pº de los Alamos correspondiente a Avda. de los Alamos desde nº 1 hasta el 53

h. Uno o dos recorridos completos, por turno de trabajo, en viales perimetrales, club social, piscinas y pistas deportivas y zona minigolf del Conjunto Residencial. Incluye también las salidas de emergencia de garajes. Se tomará nota de los desperfectos y averías que se detecten, así como se colocará pegatina con aviso a los vehículos mal aparcados. El número y horario de los recorridos variará diariamente y será establecido por LA FLORESTA.

i. Uno o dos recorridos, por turno de trabajo, en la totalidad de garajes del Conjunto Residencial, cerrando las cabinas que se encuentren abiertas, tomando nota de los desperfectos que se detecten (incluso de las lámparas fundidas o filtraciones de riego), así como colocando aviso a los vehículos mal aparcados. El número y horario de los recorridos variará diariamente y será establecido por LA FLORESTA.

j. En calidad de conserjes y cuando la urgencia así lo requiera, deberán llamar a los servicios de mantenimiento contratados por la Floresta. En particular y para el caso de personal dentro de las cabinas de un ascensor parado, deberán activar el protocolo establecido de liberación desde la sal de máquinas del mismo, para llevarlo a nivel de una planta y proceder después a abrir la puerta manualmente.

k. En calidad de conserjes, deberán conocer las normas internas del Conjunto Residencial, que se encuentran colgadas en el tablón de anuncios, y advertir con el debido respeto y buenas maneras a aquellos que las incumplan, nunca entrando en discusión y comunicando después a LA FLORESTA toda la información que haya podido reunir, para que ésta obra en consecuencia.

l. En calidad de conserjes, si la importancia y oportunidad de los eventos, detectados así lo aconsejarán, los comunicará de inmediato y a cualquier hora a los supervisores del PROVEEDOR, y también al Conserje Principal, de no contestar, éste tras dos intentos de llamada lo hará al Administrador, de no contestar tampoco al Presidente del Conjunto Residencial. Si no respondiera ninguno de ellos, tras ponerse en contacto con su empresa, lo hará directamente a los servicios públicos de emergencia o de seguridad, según corresponda.

m. Informe de incidencias en el turno realizado. En caso de no existir se hará constar "S/N"

n. Cualquier otra tarea de las que habitualmente realizan los empleados de LA FLORESTA como conserje mantenedores-reparadores, y que así les sea comunicada.

#### **Segunda - Duración del Contrato.**

El presente contrato será de aplicación desde las 07,30 horas del 01 de Enero del 2018 y tendrá una duración inicial hasta el 31 de Diciembre de 2018.

Se prorrogará por periodos de tiempo de un año , salvo denuncia expresa de alguna de las partes con 30 días de antelación al vencimiento enviada por escrito y de forma fehaciente al domicilio de la contraparte.

#### **Tercera - Precio**

El precio anual pactado es de 9,90 €/hora. Se entiende alzado y a precio cerrado. Estarán vigentes hasta el 31 de Diciembre de 2018.

Transcurrido este periodo y en las sucesivas renovaciones, serán actualizados de forma automática o bien por el IPC interanual para el conjunto del Estado correspondiente al último año natural o bien por convenio de aplicación del sector/empresa que se produzca, el cual será a elección del CLIENTE o el más bajo de los dos.

Los precios incluyen todo tipo de gastos de gestiones, equipamiento, desplazamientos, mano de obra, formación, seguros, seguridad social, gastos generales y beneficio industrial, corriendo a riesgo y ventura del PROVEEDOR las variaciones que estos puedan sufrir a lo largo del Contrato.

Los precios incluyen de forma expresa los costes de indemnización de los trabajadores, en caso de finalización de la prestación de los presentes servicios, por despido del personal, que haya estado al servicio del PROVEEDOR. Se aplicaría aún en el caso de que se reconociera por ente judicial o por convenio laboral que quedaban adscritos a LA FLORESTA y tuvieran derecho a subrogarse laboralmente con el contratista que les sucediera.

No están incluidos en el alcance del Contrato y por ende en el precio, aquellas tasas e impuestos que corresponden al propietario de las instalaciones.

#### **Cuarta - Facturación.**

EL PROVEEDOR facturará los servicios realizados de la siguiente forma.

Mensualmente, a mes vencido y en una única factura, por importe de la cifra indicada en la cláusula tercera, hasta el 31 de Diciembre de 2018. A partir de esa fecha, actualizada o bien el con el IPC interanual para el conjunto del Estado, correspondiente al último año natural o bien por el Convenio de aplicación del sector/empresa que se produzca, el cual será a elección del cliente o el más bajo de los dos.

En el concepto facturado se detallará como "Cuota mensual según contrato de 01 de enero del año 2018".

Serán facturados, a parte de la factura periódica, aquellos trabajos realizados en el periodo mensual anterior, cuya contraprestación económica no esté incluida en el alcance alzado recurrente. En concreto, para los encargos adicionales y que eventualmente pudiera solicitar LA FLORESTA, se aplicarán los precios unitarios establecidos.

En cada factura EL PROVEEDOR añadirá a las cantidades estipuladas los impuestos (como el IVA) y tasas que estén vigentes a la fecha de emisión.

Las facturas se enviarán a la dirección postal del Administrador de la Floresta, inicialmente a:

D. Eduardo Ibarra  
C/ Cineasta José Luis Borau, nº 1, local  
50018 Zaragoza

El pago se hará por domiciliación bancaria, con fecha valor día 10 de mes o siguiente hábil, en la siguiente cuenta corriente del banco Sabadell.

Cdad. Prop. Conjunto Residencial La Floresta de Zaragoza C/C 0081 4184 25 0001435650

Tanto la dirección postal para remisión de las facturas, como la cuenta corriente de domiciliación, podrán ser modificadas por el CLIENTE en cualquier momento, mediante carta al domicilio del PROVEEDOR.

De acuerdo a la legislación vigente frente a blanqueo de capitales y el monto estimado de los servicios prestados, no se admite como forma de pago el contado en metálico.

#### **Quinta.- Obligaciones del PROVEEDOR**

EL PROVEEDOR se compromete a cumplir los compromisos y garantías recogidos en este documento, el cuerpo del contrato y en la oferta realizada; así como a organizar y realizar los servicios contratados con la debida diligencia, proactividad, prudencia y calidad técnica.

EL PROVEEDOR se compromete, salvo causa de fuerza mayor, a que ninguno de los servicios objetos del contrato esté sin atender más de 3 horas seguidas, ni que tampoco se superen las 20 horas acumuladas durante un año.

EL PROVEEDOR instruirá a sus empleados acerca del compromiso de confidencialidad y no divulgación de la información que pudieran tener acceso por el hecho de prestar sus servicios. En concreto, no podrán transmitir, divulgar, ni facilitar a terceros ningún dato personal (direcciones, teléfonos, horarios de entrada y salida, nº o identificación de visitas, conversaciones, imágenes de todo tipo, etc.) tomado en el interior del Conjunto Residencial y tanto para vecinos como para visitantes. Tampoco podrán hacer declaraciones en medios de comunicación públicos ni privados sobre vecinos ni eventos acaecidos en el interior.

EL PROVEEDOR se obliga a dar cumplimiento a toda la normativa legal, social, laboral y fiscal vigente, así como de seguridad y salud en el trabajo y prevención de riesgos laborales para sus propias actividades, aplicando a cuantos empleados desplace a las instalaciones objeto del contrato, estos empleados irán uniformados y estarán adscritos en todo momento a la plantilla de aquel, sin relación ni dependencia alguna con el CLIENTE.

EL PROVEEDOR designará al empleado que desplace al emplazamiento como su interlocutor con el CLIENTE, a todos los efectos, mientras dure la ejecución de los trabajos. Por parte del CLIENTE para estas circunstancias, el interlocutor será el Consejo Principal.

Todo el personal del PROVEEDOR estará adecuadamente formado para la prestación de los servicios y deberá utilizar el equipo de protección personal adecuado y específico para el trabajo a desarrollar en cada circunstancia. Así mismo, los equipos de protección individual "EPIS" utilizados en el desarrollo de los mencionados servicios cumplirán con todas las prescripciones exigidas por la normativa de aplicación,

EL PROVEEDOR se compromete a dar estabilidad laboral a los empleados formados para la prestación del presente contrato, sin perjuicio de ello, sustituirá en el plazo de 3 días aquellos que, a criterio unilateral de LA FLORESTA, faltarán al respeto a algún vecino, hagan dejación de sus funciones, o no reúnan las mínimas condiciones para prestar los servicios encomendados.

EL PROVEEDOR y sus empleados se abstendrán de prestar o entregar cualquier tipo de atención comercial a los empleados del CLIENTE, a los empleados de las subcontratas del CLIENTE, al administrador y a los miembros de la Comisión de Gobierno del Conjunto Residencial La Floresta. Esta limitación no afecta a los productos publicitarios con la imagen de marca grabada de forma permanente, visible y coste unitario inferior a 30€

EL PROVEEDOR no está obligado a participar ni económicamente, ni con regalos publicitarios para la organización de las fiestas otoñales de la Floresta. En caso de que con fines exclusivamente publicitarios, considerará oportuno realizar alguna aportación, si es económica, deberá hacerlo mediante ingreso en la cuenta corriente de la Comunidad de Propietarios, contra la correspondiente factura o nota de cargo.

EL PROVEEDOR evitará que sus empleados hagan uso, a título personal, de las instalaciones del Conjunto Residencial (por ejemplo teléfono, gimnasio, pistas deportivas, etc.), tanto durante su jornada laboral como fuera de ella.

#### **Sexta - Seguros.**

EL PROVEEDOR contratará y mantendrá vigente por su cuenta y a su cargo en todo momento mientras preste servicios al amparo de este Contrato, los seguros adecuados para la realización de los Trabajos, con compañías aseguradoras de reconocido prestigio y solvencia, legalmente autorizadas a emitir pólizas en España y en términos y condiciones de cobertura a satisfacción del CLIENTE. Entre ellos se encontrarán:

- 1- De accidentes de trabajo y seguros sociales de todos sus trabajadores asignados a los trabajos conforme a la legislación en vigor, con la indemnización mínima marcada en convenio provincial por fallecimiento o invalidez permanente.
- 2- De Responsabilidad Civil a terceros, por lesiones corporales y/o daños materiales y sus perjuicios económicos consecuenciales, con una cifra no inferior a 500.000 euros por siniestro.
- 3- De Responsabilidad Civil ante terceros, mediante los seguros obligatorios y voluntarios de los vehículos propios o contratados a terceros.

La existencia de las citadas pólizas de seguros no limitará, en ningún caso, las responsabilidades asumidas por el PROVEEDOR conforme al presente contrato.

#### **Séptima - Notificaciones.**

Todos los avisos y comunicaciones que deban hacerse entre las Partes con los fines previstos en este Contrato, se realizarán por escrito, por correo certificado o mensajería, dirigido a los representantes legales y domicilios sociales de las Partes que figuran en el cuerpo del Contrato, dentro del capítulo "Reunidos".

A criterio unilateral de cada parte y con objeto de agilizar la relación entre las mismas, podrán realizarse las comunicaciones de asuntos que puedan entenderse como cotidianos y del devenir ordinario, verbalmente, telefónicamente y/o por correo electrónico.

A estos efectos, por parte del CLIENTE pueden utilizarse los siguientes:

Conserje principal: D. Juan Manuel Calvo. CR La Floresta, C/ Kentya s/n, 50012 Zaragoza  
Email: floresta.conserje@gmail.com  
Teléfonos: 976 752 656 y 672 135 266

Administrador La Floresta: D. Eduardo Ibarra, C/ Cineasta José Luis Borau, nº 1, local 50018 Zaragoza.  
Teléfono: 976 734 916 Email: gestion@eduardoibarra.es

Las comunicaciones verbales, telefónicas y por mail se entienden basados en la mutua confianza, de tal forma que no podrá exigirse responsabilidad empresaria alguna entre las partes por lo transmitido, la no atención a lo requerido o a lo solicitado en las mismas; salvo que en el caso de los correos electrónicos se haya dado acuse de recibo de forma explícita y no automáticamente.

Las comunicaciones se entenderán recibidas, cuando se hayan remitido por mensajería y la entrega este justificada por comprobante, el día hábil siguiente a la fecha en que conste su recepción en el caso del correo certificado.

#### **Octava - Resolución anticipada del CONTRATO**

Serán causas de resolución anticipada del presente CONTRATO las siguientes.

- a. El mutuo acuerdo de las Partes, con los efectos que en mismo se establezcan.
- b. El incumplimiento por cualquiera de las Partes contratantes de alguna de las cláusulas y condiciones fijadas en Contrato, siempre que así lo exija la parte no incumplidora.
- c. La extinción de la personalidad jurídica de cualquier de las Partes contratantes.
- d. El concurso de acreedores de cualquiera de las Partes contratantes, sin perjuicio de los derechos y acciones que a cada una pueda corresponder.
- e. La extinción o sucesión de empresas en la figura del PROVEEDOR.
- f. A criterio unilateral de una cualquiera de las Partes, abonando a la otra el 20% del importe del contrato pendiente de ejecución, en el momento de la comunicación, si se produce antes del vencimiento inicial y del 10% si se produjera en el transcurso de cualquiera de las prórrogas.

Cualquiera de las causas de resolución contractual ante dichas, salvo la primera y la última, dará derecho a la otra Parte contratante que no hubiera incurrido en ella o no la hubiera provocado, a la indemnización por daños y perjuicios derivados de la misma.

#### **Novena - Prevalencia y Nulidad parcial.**

Las cláusulas detalladas en el presente anexo I "Condiciones Particulares" prevalecen sobre el cuerpo del contrato genérico y condiciones generales facilitados por el PROVEEDOR que se incluyen en el Anexo II

Toda estipulación o acuerdo anterior a la fecha de este Contrato queda sin efecto. Cualquier modificación a la cláusulas o al Contrato deberá convenirse de mutuo acuerdo con carácter no retroactivo y por escrito, permaneciendo válidas aquellas partes que no hayan sido derogadas expresamente.

Si cualquier cláusula, cesión o disposición del presente Contrato es o pasa a ser inválida con arreglo a la Ley aplicable, dicha invalidez no afectará a validez de las demás cláusulas, cesiones y disposiciones del presente Contrato. Las Partes se comprometen a sustituir la disposición inválida o inaplicable por otra que sea efectiva y que - atendiendo al objeto y a la finalidad del presente Contrato - se aparte lo menos posible de la disposición inválida.

Lo dispuesto anteriormente no será de aplicación en el supuesto de que, considerando la invalidez o inaplicabilidad de la disposición correspondiente, no se hubiera podido esperar razonablemente que la Parte perjudicada por dicha invalidez o inaplicabilidad hubiera firmado el Contrato.

**Décima - Jurisdicción y Ley aplicable.**

Para la resolución de cualquier controversia o conflicto que se suscite en relación con la interpretación o ejecución del presente Contrato, Las partes se comprometen a agotar las medidas tendentes a poner fin al conflicto de buena fe y en el caso de no poder alcanzar una solución de este modo, se someterán a la mediación utilizando un mediador que se aceptable para ambas partes, no pudiendo exceder, en su conjunto; ninguna de estas dos posibles formas de solución de 15 días naturales desde la constatación fehaciente de la controversia.

Finalmente, y en el supuesto de que aún de este modo no se logre resolver tal controversia, las partes aceptan someter la misma, renunciando a cualquier otro fuero que por derecho propio pudiera corresponderles, aun arbitraje de equidad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 60/2003, de 23 de Diciembre, modificado por la Ley 11/2011 de 20 de Mayo. El árbitro será designado por el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Aragón, a quien se encomienda la administración de arbitraje de equidad y la designación de un único árbitro, asumiendo las Partes el cumplimiento del laudo arbitral que se dicte.

El plazo máximo para que, el árbitro dictamine un laudo que resuelva el conflicto no será superior a los dos (2) meses naturales desde la fecha en que se proceda al nombramiento de árbitro ni superior a tres (3) desde que sea solicitado.

Con carácter subsidiario, las Partes se someten al fuero y jurisdicción de los Jueces y tribunales de Zaragoza ciudad, con renuncia a cualquier otro fuero legal que pudiera corresponderles.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes suscriben el presente documento extendido por duplicado a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

**ANEXO II. CONDICIONES GENERALES DE VENTA DEL PROVEEDOR  
CONTRATO PRESTACIÓN SERVICIOS VARIOS EN LA FLORESTA**

Se adjunta la oferta específica presentada en su día y las condiciones generales de venta presentadas por el PROVEEDOR, haciéndose constar que lo estipulado en el Anexo I "Condiciones Particulares" prevalece, en caso de contradicción, sobre el contenido de este Anexo II.

Zaragoza, 1 de enero de 2018

Por C.R. La Floresta  
(Pp)

Por el PROVEEDOR:  
(Pp)