

Contrato de Mantenimiento General a Edificaciones no Industriales

Este contrato es un acuerdo, fechado el _____, entre _____ llamado de ahora en adelante Contratista y _____ llamado de ahora en adelante Cliente. El Contratista y el Cliente acuerdan y se comprometen a lo que sigue:

- 1.El Contratista acuerda proveer los servicios que se detallan en las siguientes especificaciones.
- 2.El Cliente acuerda pagar los cargos que se incluyen.

Parte I: Sobre el personal de trabajo

El Contratista 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 en la visita completamente resueltos en cada visita.

Parte II: Locales Atendidos y Planificación

Las instalaciones que serán objeto de atención por parte del Contratista, incluidas en el presente Contrato se relacionan, describen y localizan a continuación.

- 1.- _____
- 2.- _____
- 3.- _____
- 4.- _____
- 5.- _____
- 6.- _____
- 7.- _____
- 8.- _____
- 9.- _____
- 10.- _____

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".

Part 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 al Contratista y este a su vez al Cliente 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 al Cliente por el Representante y señalizados adecuadamente.

B. Plomería

El Representante se ocupará de revisar y corregir los salideros 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 del Contractor se limitará a informar al Contratista y este a su vez al Cliente 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 al Cliente 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 al Contratista y este a su vez al Cliente 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 al Cliente 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: rayaduras, 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 III. 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 momentaneamente, a fin de ceder el paso por el área de trabajo a algun 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 al Contratista y este a su vez al Cliente, en caso de que los pedidos se salgan de su contenido de trabajo.

Parte IV. Materiales y Herramientas

Los materiales necesarios para el cumplimiento de las funciones del Contratista relacionadas en el presente contrato, serán a cargo del Cliente. 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 el Cliente y el Contratista 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 del Cliente.

Las herramientas y utensilios necesarios para el desempeño de las tareas incluidas en el presente contrato deberán ser adquiridas por el Contratista a su propia cuenta.

El Representante está obligado de almacenar a buen recaudo en lugar establecido por el Client, los materiales de trabajo para evitar su uso por personas no autorizadas.

El Contratista deberá comunicar de ser necesario al Cliente 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.

Part V. 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 el Cliente, durante el desempeño de su trabajo, en lugar bien visible y previo al área donde se trabaja.

Part VI. Servicios Adicionales

Las lineas siguientes serán utilizadas para escribir algún acuerdo adicional entre el Cliente y el Contratista que no haya sido incluido en el cuerpo del presente Contrato pero que se considere necesario dejar constancia escrita. El contenido de las lineas siguientes formarán automáticamente parte integrante del Contrato.

Si el espacio previsto en las cinco lineas 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.

Part VII. Responsabilidades

El Contratista es culpable por:

- 1. Cualquier daño producido a la propiedad del Cliente durante la operación de sus equipos en la realización del contrato.
- 2. Por las pérdidas de los materiales suministrados por el Cliente debido a almacenamiento inseguro.
- 3. Las roturas de las partes o piezas suministradas por el Cliente debido a mala manipulación o montaje.

El Contratista no es responsable por:

- 1. Daños producido por inundación, tormentas o daños debido al viento.
- 2. Daños producidos por vandalismo.
- 3. Deterioro de partes o piezas debido a desgaste o deterioro natural.

Part VII. Servicios Proveídos, Términos, Condiciones y Cargos

A. El término de este contrato es de _____ año(s) comenzando _____ y terminando _____. El Cliente o el Contratista 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 sevicios epecificados es de \$____ por mes para el término de este contrato, pagable el último días de cada mes para el cual el servicio fue proveído. El Client 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 el Cliente y el Contratista 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.

Client: _____

Contractor: _____

Testigo: _____ Testigo: _____

Fecha _____

Fecha _____

**Contrato de Mantenimiento General
Anexo1**

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 _____
- 2.-Martes _____
- 3.-Miercoles _____
- 4.-Jueves _____
- 5.-Viernes _____
- 6.-Sábado _____
- 7.-Domingo _____

Semanas impares:

- 1.-Lunes _____
- 2.-Martes _____
- 3.-Miercoles _____
- 4.-Jueves _____
- 5.-Viernes _____
- 6.-Sábado _____
- 7.-Domingo _____

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.

Cliente _____

Contratista _____

Fecha _____

Fecha _____