

CONTRATO DE RESTAURACIÓN DE UN  
EDIFICIO PLURIFAMILIAR

En Barcelona, 19 de julio de 2021

REUNIDOS

De una parte D. Francisco Landeira Fernández mayor de edad, con domicilio en la calle Julio Cesar, 25-27 (Edificio Girona) de Cunit provista con D.N.I número 52912274S

Y de otra parte Dª. Vanessa Sampedro González, mayor de edad, vecino de Hostalets de Pierola, con domicilio en la calle Montserrat, núm. 2, provisto con DNI. 46.811.894V.

ACTUAN

Dª Vanessa Sampedro González, en nombre, representación y en su calidad de administradora de la sociedad mercantil Rehabilitació i Manteniment de Comunitats, S.L, con domicilio fiscal en Carrer Montserrat, 20, en Hostalets de Pierola con NIF B65004939.

Y D.Francisco Landeira Fernández que interviene en calidad de representante de la propiedad de la finca sita en la calle Julio Cesar, 25-27 (Edificio Girona) provista con NIF. H43354794

Mutuamente se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato, así como la respectiva asunción de las obligaciones que del mismo dimanan, y de su libre y espontánea voluntad.

MANIFIESTAN

- I. Que sociedad Rehabilitació i Manteniment de Comunitats, S.L.U en adelante la empresa restauradora, tiene por objeto social, entre otros, la realización de las obras de restauración, rehabilitación y mantenimientos de los elementos comunes de las fincas plurifamiliares.
  
- II. Que la propiedad de la finca sita en la calle Julio Cesar, 25 (Edificio Girona) en adelante la propiedad, tiene proyectada la realización única y exclusiva de las obras que quedan detalladas en el presupuesto que se adjunta como **ANEXO 1**, motivo por el cual se ha aprobado mediante la Junta de Propietarios, encargar la ejecución de las referidas obras a la empresa restauradora mencionada anteriormente. Se adjunta como **ANEXO 2** acta de la Junta de Propietarios aceptando el encargo de ejecución de las obras y el presupuesto presentado.

En su virtud, ambas partes convienen en otorgar el presente contrato privado de ejecución de obras para restaurar la finca objeto de este contrato con arreglo a los siguientes

## P A C T O S

### PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO

La propiedad, a través de su Presidente, encarga a la empresa restauradora, representada por D<sup>a</sup> Vanessa Sampedro González, que acepta, la ejecución de las obras de restauración del edificio plurifamiliar referido anteriormente, que quedan definidas en el presupuesto que como anexo 1 se adjunta al presente contrato. Dichas obras se realizarán de conformidad con las especificaciones y el proyecto de ejecución de las obras realizado por el técnico. Se ha de hacer constar que la empresa restauradora ejecutará las obras que consten única y exclusivamente descritas en el mencionado presupuesto.

En el supuesto de que con motivo de la ejecución del encargo efectuado por la propiedad, se dedujera la necesidad de efectuar algún tipo de reparación se negociará con la propiedad, la inclusión de la partida que corresponda en el presupuesto de referencia, pero de ningún modo las posibles obras que debieran ejecutarse con motivo de la detección de algún defecto o anomalía se entenderán incluidas en el presupuesto ya aprobado por la propiedad.

En todo caso, y si se acepta la realización de dichas obras, deberán ejecutarse al amparo del dictamen que emita un Técnico competente, que será aportado por la propiedad y aceptado expresamente por la empresa restauradora.

En el presupuesto que se adjunta al presente contrato, no se incluyen los trabajos de los espacios que físicamente pertenezcan al interior de la vivienda de ninguno de los diferentes departamentos que forman parte de la finca, aunque estos integren parte de la fachada como balcones o galerías cerradas con aluminio.

Será a cargo de la propiedad la retirada de todas las instalaciones existentes en la fachada y en los patios que impidan y obstaculicen la realización de los trabajos presupuestados (aparatos de aire acondicionado, cajas de persianas, antenas, rótulos, focos, toldos, tendederos, y otros elementos particulares como macetas, jardineras y similares...etc.). También será obligación de la propiedad la retirada de los tendidos eléctricos, de los telefónicos, tuberías o acometidas de gas, que dificulten el proceso de los trabajos.

En el caso de que en el momento de la ejecución de los trabajos RYME-REHABILITACIÓ, se encuentre con elementos particulares no retirados. La propiedad autoriza y encarga A RYME-REHABILITACIÓ para que proceda a ejecutar estos trabajos por administración, al precio de hora que establezca el Convenio Colectivo de la Construcción y en el caso de tratarse de desmontaje de máquinas compresoras de aire acondicionado a un precio de 160Euros/unidad. También la retirada de toldos irá a cargo del propietarios. La propiedad obliga a indicar al Jefe de obra o responsable de obra un lugar dentro de la propiedad finca donde puedan ser depositados estos elementos particulares durante la obra.

En todo caso, si no se lleva a cabo por parte de la propiedad la retirada de cualquier elemento que pudiera impedir o dificultar la realización de las obras contempladas en el presente contrato,

se ejecutará dicho encargo por personal especializado que deberá ser contratado directamente por la propiedad, que en todo caso deberá asumir el coste del importe económico que corresponda, así como la asunción de la responsabilidad de la correcta realización de dichos trabajos por parte de los profesionales contratados al efecto. La empresa restauradora no se hará cargo, ni asumirá responsabilidad alguna en cuanto a la ejecución de dichos trabajos

#### **SEGUNDO.- PRECIO**

**El presupuesto total de las obras** según oferta de la empresa restauradora aceptada por la propiedad con Referencia:

19.0225 asciende una base Ciento setenta mil novecientos dos euros con veinte cinco céntimos, (170.902,25 €) I.V.A., Diecisiete mil noventa euros con veintidós céntimos (17.090,92 €), ascendiendo a un total de CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CENTIMOS ( 187.992,47 €).

En el precio contratado se encuentra incluido, además del suministro de materiales y mano de obra necesaria, los medios que lleve aparejada la obra, como son los de traslado de materiales, seguros sociales que gravan la realización de la ejecución de la obra contratada y de todo el personal que actúe en las obras objeto de este contrato.

La Dirección facultativa de la obra, controlará que todo el personal contratado esté debidamente dado de alta en la S.S.

La propiedad suministrará a pie de obra los servicios de agua y luz, siendo el consumo a su cargo. En el caso de que no la suministre, la colocación de diferencial y toma de agua para la realización de la obra se facturará a cargo de la comunidad 200 Euros más IVA, el consumo seguirá siendo a cargo de la Comunidad. Asimismo la propiedad habilitará un espacio concreto del edificio para el acopio de materiales y herramientas y autorizará a la empresa restauradora, a la utilización del ascensor, si existiera, para la subida y bajada de materiales y operarios, usándolo conforme a su normativa.

#### **TERCERO.- INICIO DE LAS OBRAS**

La fecha de inicio de las obras será un mes y medio, tras obtener los permisos de obra, hecho que quedará registrado en el acta de replanteo e inicio de dichas obras, en la que se hará constar, si la hubiera, cualquier anomalía existente en el edificio, así como cualquier impedimento que, en todo caso imposibilitara el comienzo de los trabajos.

#### **CUARTO.- PLAZO DE EJECUCIÓN**

Las obras deberán quedar necesariamente terminadas en un periodo de ocho meses a partir del inicio de las obras que se entenderá en la fecha de suscripción del acta de inicio y replanteo de las obras. No se computará dentro de este plazo el periodo comprendido entre el 24 de diciembre y el 6 de enero y del 1 de agosto al 31 de agosto.

El plazo de ejecución de la obra no sufrirá modificación, no admitiéndose otros motivos de prórroga - siempre amparados por la licencia de obras municipal que corresponda-, que los expresados en las estipulaciones y circunstancias siguientes.

- A. Causa de Fuerza Mayor, de acuerdo con la ley.
- B. Retrasos en la entrega de datos necesarios para el cumplimiento del encargo sin interrupción de los trabajos que sean superiores a diez días, a partir de la petición por escrito.
- C. Aumento de las partidas presupuestarias de la obra encargada.
- D. Cuando la propiedad carezca de Licencia y permisos administrativos.
- E. Huelga en el sector de la construcción, huelgas generales o paralizaciones motivadas por causas ajenas a la empresa restauradora.
- F. Un período de lluvias superior a la media de los últimos dos años.
- G. Retrasos en las obligaciones de la comunidad que comporten o justifiquen un retraso en la ejecución de las obras

Si en un plazo de UN MES natural, a partir de la fecha prevista de inicio de las obras, éstas no se hubieran comenzado, por causas no imputables a la empresa contratada ésta podrá optar libremente por rescindir el contrato.

#### **QUINTO.- FORMA DE PAGO**

El primer pago se realiza con la suscripción del contrato y reserva de fecha con un importe de 1000 euros.

Al inicio se efectuará un 25% del presupuesto.

Y el resto se efectuará mediante el abono de certificaciones mensuales expedidas por la dirección facultativa de la obra, conformadas y firmadas el día 15 de cada mes para proceder al pago el día 25 del mismo mes.

La demora de pago en el periodo establecido dará derecho al RYME-REHABILITACIÓ, al cobro de los correspondientes intereses de demora que se calcularán aplicando a la cantidad debida el tipo legal de interés de demora vigente en aquel momento publicado en el Boletín Oficial del Estado, hasta la fecha de pago del mismo. Así mismo Ryme podrá optar entre suspender la ejecución de las obras hasta el cumplimiento de las obligaciones pendientes o rescindir el contrato. En este supuesto, Ryme tendrá derecho al cobro de los daños y perjuicios causados.

#### **SEXTO.- CALIDAD DE LOS TRABAJOS**

Los trabajos contratados serán ejecutados de acuerdo con las normativas vigentes que sean de aplicación a su naturaleza, y expresamente con las Normas tecnológicas de la Construcción.

#### **SÉPTIMO.- MODIFICACIONES DE LA OBRA**

Si La propiedad ordenase la ejecución de alguna unidad de obra no prevista ni presupuestada por la empresa restauradora, o la ejecución de alguna unidad de las ya presupuestadas pero con calidades distintas a las previstas, los precios a que se ejecutarán dichos trabajos serán estudiados por las partes, atendiendo igualmente a lo previsto en el pacto primero de este contrato.

Sin la aprobación expresa de los mismos por La propiedad, la empresa restauradora no vendrá obligada a realizarlos.

#### **OCTAVO.- ARBITRIOS Y HONORARIOS**

Serán por cuenta de la propiedad todos los arbitrios que recaigan sobre la obra, licencia de obra, avales, tasas municipales, ocupación vía pública (andamios y cortes de calle), impuesto de construcción.

#### **NOVENO.- OBLIGACIONES**

**REHABILITACIÓ I MANTENIMENT DE COMUNITATS, S.L.** se obliga a:

Formalizar un Seguro de Responsabilidad Civil frente a terceros, durante todo el período de duración de la obra, que cubra los riesgos derivados de la misma, desde su inicio.

La propiedad podrá, en cualquier momento, exigir a la empresa restauradora la exhibición de la póliza de seguro suscrita para esta obra, así como los recibos acreditativos de encontrarse al corriente en el pago de la prima correspondiente.

Actualmente la empresa restauradora dispone de un seguro de garantía y responsabilidad civil contra terceros de 600.000 contratada con Generali Seguros con número de póliza 3R-G-100.000.261.

Los daños ocasionados en el edificio objeto de las obras por el normal desarrollo de la actividad contratada serán reparados utilizando material de las mismas características y calidad, y si ello no fuera posible, se realizará utilizando el material más similar que exista en el mercado en el momento.

En el supuesto de que se contrate el montaje de andamios, la empresa restauradora no se hará responsable de cualquier incidencia que éstos puedan ocasionar, ejemplo en el caso que se produzca algún robo.

#### **DÉCIMO.- SUBCONTRATOS**

La empresa restauradora podrá subcontratar los trabajos que estime oportunos.

#### **DÉCIMOPRIMERO.- PUBLICIDAD**

La propiedad autorizará a la empresa restauradora a instalar su publicidad en los andamios de la fachada.

#### **DÉCIMOSEGUNDO.- LIMPIEZA**



Una vez terminadas las obras, la empresa restauradora procederá a la limpieza de los elementos del edificio objeto de las obras, siendo a su cargo los gastos que por este motivo se originen.

#### **DÉCIMOTERCERO.- RESPONSABILIDAD**

La empresa restauradora no será responsable de los daños que puedan ocasionarse en el edificio objeto del presente contrato o que puedan ocasionarse a un tercero por el estado actual del edificio hasta el día del otorgamiento del Acta de inicio de las obras en la finca.

#### **DÉCIMOCUARTO.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

En el caso de la existencia de un conflicto derivado de la disconformidad con el cumplimiento de las condiciones del contrato, una vez agotada la vía de acuerdo entre ellas, cualquiera de las partes podrá formular la solicitud de arbitraje ante el organismo correspondiente.

Si el cliente tuviera la condición de consumidor, podrá formular su reclamación relativa al contrato ante la Junta Arbitral de Consumo de Cataluña, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 636/1993, de 3 de mayo, por el que se regula el sistema arbitral de consumo.

Ambas partes se comprometerán a dar cumplimiento a laudo arbitral.

En cualquier otro supuesto, ambas partes se someten al arbitraje institucional del Tribunal Arbitral.

Técnico de Cataluña de la Fundación Privada Catalana para Arbitraje Técnico.

Ambas partes se comprometerán a dar cumplimiento al laudo arbitral.

En el caso de que el consumidor formulará su petición de arbitraje ante la Junta Arbitral de Consumo de Cataluña y la empresa ante el Tribunal Arbitral Técnico de Cataluña de la Fundación Privada Catalana para el Arbitraje Técnico, únicamente prosperará la petición formulada en primer lugar, acumulándose en este procedimiento todas las reclamaciones. En el caso de que ambas peticiones fueran simultáneas, primará la petición formulada ante la Junta Arbitral de Consumo de Cataluña.

En todo caso, el cliente comunicará al Organismo Gestor del Registro la petición de arbitraje a los efectos que este último pueda verificar, en la forma establecida en el Reglamento, el cumplimiento de este protocolo.

Y para que así conste, y en prueba de aceptación y conformidad, suscriben el presente documento por duplicado ejemplar, aunque a un solo efecto, en la ciudad y fecha al principio indicado.

Dª Vanessa Sampedro González.

Comunidad de Propietarios

