

## Condiciones generales del Contrato Excellence. Compromisos FAIN:

**Primera.** - La modalidad de mantenimiento EXCELLENCE lleva incluida la prestación de los siguientes servicios:

- a.** Revisión, engrase y ajustes periódicos según indica el reglamento en vigor.
- b.** Atender, durante la jornada laboral las averías que se produzcan.
- c.** Poner en conocimiento de la Propiedad del aparato elevador aquellas circunstancias que determinen que el equipo no se encuentra en las debidas condiciones y garantías de funcionamiento.
- d.** Interrumpir el servicio cuando se aprecie que no ofrece las debidas condiciones de seguridad.
- e.** Instruir al personal encargado del servicio ordinario para que pueda desempeñar correctamente el servicio que le está encomendado.
- f.** Comunicar a la Propiedad del inmueble las fechas de inspección reglamentarias a efectuar por los Organismos de Control Autorizados (O.C.A.), de acuerdo con los plazos establecidos.
- g.** Sustituir cualquier pieza que se considere oportuno por desgaste o por rotura, quedando todas ellas incluidas en el precio de mantenimiento, salvo aquellas excluidas expresamente en el presente contrato.

FAIN ASCENSORES, S.A. dispone de un servicio de atención telefónico de averías con el fin de trasladar su llamada inmediatamente a nuestro personal técnico. Todas las llamadas se gestionan mediante un avanzado sistema informático, quedando registrado en el mismo tanto el aviso como la solución, permitiendo disponer de un registro actualizado en todo momento.

Durante la vida útil y cuando sea necesario para mantener las instalaciones en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad, se efectuará, sin cargo alguno de material y mano de obra, la reparación o sustitución, según criterios técnicos establecidos en su momento por FAIN ASCENSORES S.A., de las piezas sujetas a desgaste incluidas en la siguiente relación, empleando para ello recambios originales u homologados con calidad asegurada, siempre

y cuando no se extinga por obsolescencia. Cuando se trate de sustituciones de productos no fabricados por FAIN ASCENSORES se sustituirán o repararán siempre y cuando se fabriquen y comercialicen en el momento de su sustitución. La duración máxima de suministro es la indicada por la sociedad a la que le concierne.

### Piezas incluidas en contrato:

- a. ELEMENTOS DEL CUADRO DE MANIOBRA:** componentes de cuadro, relés, condensadores, contactores, transformadores, resistencias, fusibles y portafusibles, interruptores, diodos, rectificadores, bobinas.
- b. ELEMENTOS DEL GRUPO DE TRACTOR:** devanados eléctricos de motores, torneado de poleas, cojinetes o rodamientos, bobinas de freno, ferodos de freno, elementos de freno, engrasadores.
- c. ELEMENTOS DE INSTALACIONES OLEODINÁMICAS:** manómetro, presostato, retenes, muelle y juntas tóricas, bobina de electroválvula, válvulas, reparación de centrales hidráulicas, cilindros y pistones.
- d. ELEMENTOS DE PUERTAS:** cerraduras de puertas de piso y cabina, elementos de accionamiento, contactos de seguridad, bulones de bisagra, topes de goma, microinterruptores, frenos retenedores, patines, deslizaderas, ruedas y poleillas, pulsadores y luminosos, correas, muelles, lámparas de fotocélula.
- e. ELEMENTOS DE CABINA:** reparación de equipos de emergencia: alarma, iluminación, rescatadores, dispositivos de sobre-carga y comunicación bidireccional.
- f. EN CUARTO DE MÁQUINAS, HUECO, FOSO Y OTROS:** rozaderas o rodaderas y sus guarniciones, cojinetes o rodamientos de poleas, sustitución de cables de acero para tracción de cabina y contrapeso y de limitador de velocidad, reparación de limitadores de velocidad o sustitución de sus elementos, paros magnéticos, fotorruptores y finales de carrera, contactos eléctricos de limitador, engrasadores, señalizaciones luminosas tanto fijas como móviles, reparación de guías, amortiguadores, contrapesos y dispositivos de acuñamiento.

## Condiciones generales del Contrato Excellence. Compromisos FAIN:

FAIN ASCENSORES, S.A. declina toda responsabilidad por mal uso de las instalaciones o la falta de revisión periódica obligatoria a efectuar por las Entidades de Inspección y Control, como cualesquiera otras de posterior implantación.

### Queda excluido en este contrato:

- Aquellas reparaciones que no sean propiamente técnicas, tales como pintura, decoración, carpintería, albañilería, etc. Tampoco el cuadro de fuerza del ascensor, tomas de tierra, contadores, diferenciales o magnetotérmicos, iluminación de los embarques, los indicadores de llamada, las protecciones antiparásitas, fusibles.

- La sustitución o instalación de conjuntos completos tales como grupo tractor, puertas de cabina o de relleno, cuadros de maniobra, variadores de frecuencia, limitador de velocidad, etc.

- Las averías, reparaciones y/o accidentes producidos por negligencia o mal trato dado por el cliente o los usuarios del elevador, y específicamente las averías producidas por exceso de carga en cabina, así como las intervenciones para recoger objetos caídos al foso, incidencias originadas por fallos en el suministro de energía eléctrica, así como toda acción u omisión que pudiera realizarse contraria al buen uso del elevador.

- Las reparaciones o sustituciones motivadas por cualquier otra causa fuera del control de la empresa mantenedora, como incendios, guerras, motines, inundaciones, de hechos/acciones de un tercero o causas exteriores, intervención de autoridad civil o militar, catástrofes naturales, incendios, interrupciones de telecomunicaciones de redes o eléctricas.

- La limpieza del techo de cabina y el cuarto de máquinas a consecuencia del uso inadecuado o negligencia del cliente.

- Las modificaciones del proyecto inicial, el suministro o colocación de accesorios nuevos, o cualquier otro trabajo en la instalación que pueda ser ordenado o recomendado por Organismos Nacionales, Autonómicos, Provinciales, Municipales, Empresas Colaboradoras de la Administración y/o compañías

de seguros o suministradoras de electricidad. Carrera, contactos eléctricos de limitador, engrasadores, señalizaciones luminosas tanto fijas como móviles, reparación de guías, amortiguadores, contrapesos y dispositivos de acuíñamiento.

- La cobertura de los desperfectos en la cabina y sus elementos decorativos, el recubrimiento del suelo de la cabina, hojas de puertas, espejos, marcos y umbrales de las entradas, elementos de iluminación de cabina, hueco, cuartos de máquinas y de poleas, así como cualquier tipo de consumible. Queda también excluida la pintura de puertas y de la cabina, del cuarto de máquinas o poleas, del foso y del hueco del ascensor o el alineamiento de las guías, etc.

- La instalación, mantenimiento y pago de la línea telefónica, así como de sus consumos.

- Por ser considerados fungibles, queda excluida la sustitución de cables de elementos de tracción recubiertos por plásticos o polímeros tales como cintas planas, cables de acero enfundados, etc, sujeto a una vida útil determinado por uso.

**Segunda.** - El personal técnico aplicará un programa de mantenimiento preventivo diseñado exclusivamente para cada instalación en función de sus requerimientos técnicos y de seguridad y siempre cumpliendo con la reglamentación vigente, quedando así cubiertas todas las necesidades del mantenimiento del ascensor.

**Tercera.** - Toda transformación efectuada en las características fundamentales de los elevadores, en el uso o destino del inmueble o en la normativa reglamentaria, facultará a FAIN ASCENSORES, S.A. a modificar las condiciones de este contrato, con el consentimiento previo del cliente.

**Cuarta.** - Todos los trabajos se efectuarán durante la jornada normal de trabajo de la Empresa de Conservación. Si, atendiendo una solicitud del Cliente, son realizados fuera de la citada jornada, la Empresa de conservación cargará al Cliente la diferencia de precio entre las horas extraordinarias y las horas normales.

## Condiciones generales del Contrato Excellence. Compromisos FAIN:

---

**Quinta.** - En caso de disconformidad con el servicio prestado por FAIN ASCENSORES, S.A., el Cliente se compromete a comunicar de forma fehaciente los motivos de dicha disconformidad para que FAIN ASCENSORES, S.A., pueda tomar las medidas correctoras adecuadas.

**Séxta.** - En el supuesto de cambio de propiedad o de uso total o parcial del inmueble en el que se encuentren instalados el/los aparato/s elevadore/s objeto de este contrato de mantenimiento, el titular cedente subrogará los derechos y obligaciones del presente contrato a la parte adquirente y enviará a FAIN ASCENSORES, S.A. comunicación escrita de dicha subrogación, adjuntando la aceptación de la parte adquirente. La falta de cumplimiento implicará la continuidad de las obligaciones por parte del cliente.

**Séptima.** - FAIN ASCENSORES, S.A. CUBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL por accidente que pueda derivarse de su trabajo, mediante una póliza hasta una suma de doce millones de euros (12.000.000 euros).

**Octava.** - El precio pactado está basado en el coste de la mano de obra y de los materiales al comienzo del año de aceptación de este contrato, así como de la forma de pago acordada y plazo de duración convenidos. Por ello, este precio se revisará, al inicio de cada año natural, en función de la variación experimentada en el coste de la mano de obra y/o materiales. El índice a aplicar tendrá la siguiente composición:

Repercusión en el precio de los materiales: 25 %.  
Repercusión en el precio de la mano de obra: 75 %.  
Estos índices están basados en los publicados por el BOE para la mano de obra según el Convenio Colectivo FAIN ASCENSORES, S.A. y por el INE para materiales. No obstante, las partes podrán convenir en unas bases de revisión distintas de las anteriores.

**Novena.** - Todos los gastos derivados de este Contrato, y el Impuesto sobre el Valor Añadido, así como los derechos o impuestos que graven la posesión de estas instalaciones, serán por cuenta del Cliente.

**Décima.** - De acuerdo con la Ley 1/2007 del 16 de noviembre, el Cliente tiene derecho a hacer uso de su derecho de desistimiento del presente Contrato, en el plazo de 14 días naturales contados desde la firma de este documento. Para ejercer tal acción, FAIN ASCENSORES, S.A., adjunta documento de desistimiento que deberá ser remitido en fecha y forma fehaciente al domicilio social de FAIN ASCENSORES, S.A., de acuerdo con los artículos 68 y siguientes y 110, 111, 112 y 113 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias aprobadas por el RD. 1/2007 del 16 de noviembre.

En caso de revocación del Contrato, las partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones de cualquier tipo que hasta dicho momento hayan recibido.

## Compromisos del CLIENTE:

---

**Primera.** - El cliente se compromete a garantizar la entrada a los técnicos de FAIN Ascensores a las instalaciones, y a no permitir a ninguna persona ajena a FAIN ASCENSORES, S.A. la entrada en el cuarto de máquinas o foso del ascensor, ni manipular ningún componente del mismo. Estando vigente el presente contrato, queda terminantemente prohibida la manipulación del ascensor por otra empresa del sector, si ello ocurriera, FAIN ASCENSORES, S.A. queda facultado para resolver el contrato y reclamar la penalización por resolución anticipada.

**Segunda.** - El cliente se compromete a respetar las condiciones de uso y normativa, mantener los equipos conforme a la legislación vigente y a mantener las zonas de mantenimiento del ascensor con luz suficiente que permita desarrollar el trabajo. Así como comunicar inmediatamente la presencia de ruidos, comportamientos anómalos del equipo, mediante llamada al centro de atención al rescate, siendo el único medio adecuado para hacerlo el centro de atención al cliente.

## Condiciones generales del Contrato Excellence. Compromisos del CLIENTE:

---

**Tercera.** - El cliente se compromete a no devolver ningún recibo. El pago de los recibos emitidos presupone la aceptación del nuevo precio acordado por el mantenimiento. Cualquier modificación solicitada por el cliente que afecte a la forma de pago acordada o duración del contrato, tendrá la correspondiente repercusión en el precio pactado. Si el cliente incurriera en demora en el pago del precio del servicio, vendrá obligado a satisfacer el interés legal del dinero incrementado en dos puntos, desde la fecha de vencimiento de la obligación de pago.

**Cuarta.** - El cliente se compromete a informar a FAIN ASCENSORES, S.A. sobre las posibles obras que se realicen en el edificio que pudieran afectar al buen funcionamiento de las instalaciones. No están incluidas dentro del precio del presente contrato las actuaciones consecuencia de estos trabajos que menoscaben el buen funcionamiento del ascensor.

**Quinta.** - El cliente se compromete a efectuar aquellos trabajos que proponga FAIN ASCENSORES, S.A. y que sean completamente necesarios por seguridad, el buen funcionamiento del equipo o por prescripción de normativa.

**Sexta.** - El cliente dispone de un plazo de 48 horas para manifestar lo que considere respecto de los trabajos de mantenimiento o reparación ejecutados por parte FAIN ASCENSORES, S.A. Transcurrido este plazo sin manifestación alguna, los trabajos se entienden conformes y aceptados por parte del cliente.

**Séptima.** - Si a consecuencia de un atrapamiento, se realizará un rescate por un tercero ajeno a FAIN ASCENSORES, S.A., el cliente se compromete a avisar a FAIN para revisar la instalación, siendo por cuenta del cliente los desperfectos y daños personales que la intervención del tercero haya podido provocar.

**Octava.** - El cliente acepta que si necesariamente a consecuencia del estado del equipo y la seguridad de los propios usuarios, se tuviera que sustituir una pieza no incluida expresamente en el contrato, se podrá proceder a la sustitución sin consentimiento previo, siempre y cuando el importe de la reparación no supere una anualidad del importe de mantenimiento, facturándose aparte del precio de mantenimiento el coste de dichos trabajos.

**Novena.** - El cliente acepta voluntariamente comunicaciones o notificaciones de forma electrónica, que se practicarán a través del email que aparece en la firma del contrato, y se compromete a poner en conocimiento de FAIN de inmediato, cualquier modificación al respecto, aceptando que las notificaciones se tendrán por recibidas a todos los efectos, si no se comunica ninguna modificación en los 3 días siguientes a la recepción de la notificación.

**Décima.** - El cliente acepta voluntariamente que somete a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional que pudiera corresponderles.