

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

En Cornellà de Llobregat, a 07 de septiembre de 2021

## REUNIDOS

De una parte,

D. Luís Álvarez Torner, mayor de edad, provisto de N.I.F. número 35111878-D

Y de otra,

Leonor Roselló Mir, mayor de edad, provista de N.I.F. número 43043025-C

## INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación de la compañía mercantil denominada COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT S.A.U. (en adelante **LA GESTORA**), domiciliada en Cornellà de Llobregat (Barcelona), calle Vallés 2, Polígono Industrial Almeda, código postal 08940 y con CIF: A-60470127, en su calidad de apoderado de la misma.

En este contrato, la GESTORA actúa en nombre y por cuenta de Fundación Bancaria Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, "la Caixa" (en adelante **Fundación Bancaria "la Caixa" y/o LA PROPIEDAD**), con domicilio en Palma (Illes Balears), Plaza Weyler, 3, código postal 07001 y con CIF: G-58899998, como mandataria de la misma, según se detalla en la parte expositiva de este Contrato.

El segundo, en nombre y representación de la compañía mercantil denominada BALEARES DE LIMPIEZAS S.A. (en adelante **EL CONTRATISTA**), domiciliada en Palma (Illes Balears), Cami Vell de Bunyola, 43, Edificio Rotonda Asima, despacho 17, código postal 07009 y con CIF: A-07204647, en su calidad de apoderado de la misma.

Los comparecientes, según intervienen, se reconocen la capacidad legal necesaria para otorgar el presente documento, y manifestando tener vigentes sus poderes y ser suficientes para obligar a sus representadas,

## EXPONEN

I. Que en fecha 1 de mayo de 2019, Fundación Bancaria "la Caixa", suscribió con la GESTORA, un Contrato de Mandato, para la prestación de servicios de Gestión Integral de Mantenimiento preventivo, correctivo y Obras de reparación o rehabilitación de los inmuebles de su propiedad, o arrendados, y cuyo uso gestiona Fundación Bancaria "la Caixa", todo ello de conformidad y con los efectos de lo dispuesto en los artículos 244 a 280 del Código de Comercio.

- II. Que Fundación Bancaria "la Caixa" es titular de 4 centros EspaiCaixa ubicados en Islas Baleares - Listado específico adjunto en el "**Anexo I. Relación de centros EspaiCaixa**" - y precisa la colaboración de una empresa experta para la realización de un servicio de limpieza.
- III. Que la GESTORA, en el carácter con que actúa, en nombre y por cuenta de Fundación Bancaria "la Caixa", y como mandataria de la misma, desea contratar los servicios de limpieza a realizar en 4 centros EspaiCaixa ubicados en Islas Baleares - Listado específico adjunto en el "Anexo I. Relación de centros EspaiCaixa".
- IV. Que la GESTORA, en cumplimiento del encargo recibido de Fundación Bancaria "la Caixa", convocó una negociación electrónica para adjudicar a una empresa especializada el servicio de limpieza anteriormente indicado, invitando a participar en dicha negociación electrónica, entre otras empresas especializadas, a el CONTRATISTA.
- V. Que el CONTRATISTA, conociendo las características del servicio y aceptando el contenido íntegro de toda la documentación publicada en la negociación electrónica, presentó su mejor oferta, resultando adjudicataria del servicio de limpieza en 4 EspaiCaixa ubicados en Islas Baleares - Listado específico adjunto en el "Anexo I. Relación de centros EspaiCaixa"
- VI. Que el CONTRATISTA manifiesta contar con un equipo técnico y humano, así como con los medios financieros propios oportunos, con capacidad suficiente para desarrollar todos aquellos servicios encomendados, dado que su habitual actividad coincide con el objeto del presente contrato, manifestando estar al corriente de cualquier tipo de obligación en materia Fiscal, de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales, y tener suficiente cobertura de riesgos en materia de Responsabilidad Civil, suscrita con entidad aseguradora, así como no tener interpuesta contra su sociedad ninguna demanda judicial por responsabilidad civil con relación al ejercicio de su profesión.
- VII. Que, de acuerdo con las anteriores exposiciones, ambas partes intervinientes convienen en celebrar el presente **Contrato de Arrendamiento de Servicios** (en adelante el **CONTRATO**) a tenor del artículo 1.544 del C.C., y en base a los siguientes

## **P A C T O S**

### **PRIMERO. OBJETO Y ÁMBITO**

#### **1.1 Objeto**

El presente Contrato tiene por objeto establecer los términos y condiciones en los que se desarrollará la prestación de determinados servicios, por parte del CONTRATISTA a favor de Fundación Bancaria "la Caixa", así como establecer los derechos y obligaciones de ambas Partes en relación con la prestación de tales servicios.

El Contrato es de carácter mercantil, y consiste en el arrendamiento de los servicios que constituyen su objeto, rigiéndose por la normativa específica - europea, estatal, autonómica y local - y reglamentación técnica que resulte de aplicación a las actividades contratadas.

La remisión a cualquier normativa (Ley, Reglamento, etc.), incluidas las de carácter técnico, se entenderá realizada a la que, durante la vigencia del presente Contrato, la derogue, modifique o sustituya.

## 1.2 Servicios que se contratan

Fundación Bancaria "la Caixa" encarga al CONTRATISTA, y esta acepta prestar o ejecutar, el servicio de limpieza tal y como se identifica en el **Pliego de Condiciones** (en adelante, conjuntamente denominados, los **SERVICIOS**) en 4 centros EspaiCaixa ubicados en Islas Baleares - Listado específico adjunto en el "Anexo I. Relación de centros EspaiCaixa".

En el Pliego de Condiciones, que incluye una enumeración y descripción detallada de las tareas y actuaciones que comprende cada uno de los Servicios.

Los Servicios podrán ampliarse o modificarse en cualquier momento por acuerdo expreso y escrito de las Partes que se incorporará al presente Contrato como Anexo en sustitución o adición al anterior o anteriores, con mención expresa de su plazo de vigencia y finalización.

Los Servicios contratados en fechas distintas de las de vencimiento de los sucesivos plazos anuales de duración de este Contrato, lo serán por el plazo que reste hasta el próximo vencimiento contractual, y el precio acordado para su retribución lo será también por dicho plazo, salvo que otra cosa se pacte expresamente.

## **SEGUNDO. NORMAS QUE REGIRÁN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

### **2.1. Sistemas de calidad y método de trabajo**

Los Servicios se prestarán con arreglo a los estándares y normas establecidos por Fundación Bancaria "la Caixa" en cada momento, a los que deberán adaptarse los trabajos, sin perjuicio de la facultad directiva que en su ejecución corresponde al CONTRATISTA.

La operativa y estándares actuales de cada uno de los Servicios figuran en el Pliego de condiciones.

### **2.2. Nivel de servicio y penalizaciones**

La descripción de las normas de calidad y la cuantificación del nivel de servicio, exigibles por Fundación Bancaria "la Caixa" al CONTRATISTA en la prestación de los Servicios, así como los controles previstos al efecto, son los que se indican en el Pliego de Condiciones anexo al presente Contrato.

Dichos parámetros de calidad de servicio serán siempre aplicables salvo en supuestos de fuerza mayor, en cuyo caso se acordará un plan de acción, y se redefinirán los niveles de servicio.

A los efectos del presente Contrato, se entenderá por supuesto fuerza mayor cualquier suceso imprevisible o, que, de preverse, fuera inevitable.

Fundación Bancaria "la Caixa" imputará al CONTRATISTA las penalizaciones descritas en el Pliego de Condiciones anexo al presente Contrato cuando proceda, de conformidad con lo previsto en este Contrato, ante los supuestos de incumplimiento o cumplimiento defectuoso de los niveles de servicio contemplados en el Pliego de Condiciones antes citado.

### **2.3. Lugar de prestación de los servicios**

Los Servicios serán prestados en los 4 EspaiCaixa ubicados en Islas Baleares tal como se indica en el listado específico adjunto en el Anexo I.

## **2.4. Horario**

Los Servicios se prestarán fuera del horario de apertura de los centros estipulado por Fundación Bancaria "la Caixa" pudiendo modificarse en los términos y condiciones que se especifican en el Pliego de Condiciones.

El horario de apertura de los centros previsto es de lunes a sábado i/o domingo de 10h a 13h i de 16h a 20h.

## **2.5. Medios materiales afectos a la prestación de los servicios**

El CONTRATISTA dispondrá de los medios materiales que sean necesarios para desarrollar la prestación de Servicios pactada en este Contrato.

No obstante, si hubiera algún recurso afecto a la prestación de los Servicios, cuyo coste asumiera o Fundación Bancaria "la Caixa" o fuera repartido entre las Partes, se indicarían en un Anexo del presente Contrato.

## **2.6. Recursos humanos afectos a la prestación de los servicios**

Para la prestación de los Servicios, el CONTRATISTA utilizará su propio personal, quien realizará sus funciones siguiendo las instrucciones que reciba del mismo en consonancia con las obligaciones asumidas por esta frente a Fundación Bancaria "la Caixa" en este Contrato, comprometiéndose a que todo el personal y colaboradores afectos a los Servicios conozcan las necesidades de Fundación Bancaria "la Caixa" con relación a los mismos.

El CONTRATISTA se compromete a que el equipo de trabajo adscrito a los Servicios contratados y las personas que lo integren:

- (i) tengan la formación, cualificación y dimensiones adecuadas para la realización de los Servicios, según los niveles de calidad y metodología pactados.
- (ii) conozcan el contenido de las cláusulas de este Contrato relativas a propiedad intelectual de los programas y bases de datos, seguridad, y confidencialidad y tratamiento de datos personales; y asuman su obligación personal de respetarlos.

El CONTRATISTA manifiesta que cumple en su integridad la normativa vigente en materia de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, y que además tiene una política activa al respecto.

Asimismo, dicha política será aplicada en la selección de los empleados asignados a la prestación de los Servicios objeto del presente Contrato a favor de Fundación Bancaria "la Caixa".

## **2.7. Seguridad de los equipos, sistemas e instalaciones**

El CONTRATISTA se compromete a velar por la seguridad de las instalaciones, equipos, programas, datos e información de Fundación Bancaria "la Caixa", de su clientela, y, en general, de cualquier persona física o jurídica relacionada. En consecuencia, prestara los Servicios contratados guardando estrictamente las medidas de seguridad y prudencia necesarias con el fin de evitar la pérdida, sustracción, alteración, o acceso no autorizado de la información, así como los daños, pérdida o deterioro de las instalaciones, equipos y programas.

El incumplimiento de alguno de estos requerimientos, además de constituir por si solo causa de resolución del Contrato a instancias de Fundación Bancaria "la Caixa", obligará al CONTRATISTA al abono de las cantidades de indemnización de los daños y perjuicios que

correspondan, quedando Fundación Bancaria "la Caixa" irrevocablemente facultada a la compensación establecida.

El CONTRATISTA adoptará las medidas que considere necesarias para garantizar la integridad de las instalaciones, equipos y bienes muebles titularidad de Fundación Bancaria "la Caixa" que se encuentren en el lugar de prestación de los Servicios, respondiendo por el deterioro/sustracción de las referidas instalaciones, equipos y bienes hasta el momento de la finalización del Contrato.

## **2.8. Protección del medio ambiente**

Las Partes manifiestan y garantizan que cumplen con la normativa medioambiental y energética que les es aplicable, así como con los compromisos que en estas materias hubieren suscrito.

En especial, y aunque la naturaleza propia de su actividad no genera un riesgo significativo para el medio ambiente, Fundación Bancaria "la Caixa" como entidad sensibilizada en potenciar todas las iniciativas y actuaciones que favorezcan la adecuada conservación del medio ambiente y del desarrollo sostenible, manifiesta contar con una Política Ambiental.

En este marco, Fundación Bancaria "la Caixa" desea que el CONTRATISTA en la prestación de los Servicios y en el desarrollo de las tareas comprendidas en los mismos, sea respetuosa con el medio ambiente y vele por la eficiencia energética, establezca y mantenga al día una política medioambiental y energética, y avance en la medida de lo posible en la mejora de sus políticas medioambientales y energéticas, todo ello de conformidad con las normas que rijan su actividad y con la citada Política Ambiental.

## **2.9. Pacto mundial**

El CONTRATISTA declara conocer los Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, asumiendo íntegramente su contenido y comprometiéndose a su estricto cumplimiento.

Es interés de Fundación Bancaria "la Caixa" que sus proveedores comprendan, acepten y respeten los principios del Pacto Mundial, asumiendo ambas Partes que el incumplimiento por el CONTRATISTA de alguna de las previsiones contenidas en el mismo facultará a Fundación Bancaria "la Caixa" para proceder a la resolución unilateral del presente contrato, sin más requisito que la previa notificación expresa y escrita al CONTRATISTA y sin que de dicha resolución se derive ningún tipo de derecho indemnizatorio a favor del CONTRATISTA. A este respecto, Fundación Bancaria "la Caixa" queda facultada para solicitar cuanta información sea necesaria acerca del cumplimiento de lo previsto en los Principios del Pacto Mundial.

## **TERCERO. PRECIO, FACTURACIÓN Y ABONO DE LAS FACTURAS**

### **3.1. Precio**

Como retribución por los Servicios prestados, Fundación Bancaria "la Caixa" se compromete a satisfacer al CONTRATISTA la remuneración resultante de la subasta realizada el día 16/08/2021, la cual dio un resultado de 62.450,00 €/año. Las bases tenidas en cuenta para la determinación de la misma figuran en el Pliego de Condiciones de este Contrato.

Los importes indicados no incluyen el IVA, por lo cual al confeccionar las facturas se adicionará el importe que corresponda para dicho Impuesto.

La retribución por los Servicios prestados se mantendrá invariable y fija hasta la finalización del presente Contrato, sin que proceda su revisión por ningún concepto, incluido el IPC.

### 3.2. Facturación

El CONTRATISTA, deberá presentar a la GESTORA, como máximo el día 20 de cada mes, el original de la certificación, para que ésta proceda a dar su conformidad, recabando la previa de la Dirección Facultativa si hubiere lugar a ello. En el caso de que la GESTORA, detectase la existencia de algún error y no pudiera dar su conformidad, lo comunicará al CONTRATISTA, para subsanarlo. Asimismo, la GESTORA, estará facultada para retener, o para no autorizar el pago de las certificaciones, cuando haya algún incumplimiento del presente contrato por parte del CONTRATISTA.

En todas las facturas deberá constar el Número de Pedido y el Código de Proyecto que suministrará la GESTORA, y el número completo de la cuenta corriente de abono, incluida entidad y oficina bancaria.

El CONTRATISTA emitirá las facturas con carácter mensual, por meses vencidos, e incluirán los siguientes conceptos:

- a) los servicios de limpieza incluidos se facturarán a razón de una doceava (1/12) parte de la cuota anual,
- b) las operaciones de limpieza extraordinaria se facturarán en función de las operaciones realizadas durante el mes anterior.

Al confeccionar las facturas, el CONTRATISTA deberá deducir de los importes a satisfacer por Fundación Bancaria "la Caixa", los importes que correspondan en concepto de penalización, sin perjuicio de la revisión que de dicha detracción realizará Fundación Bancaria "la Caixa" cuando se le presenten la/s factura/s al cobro.

Igualmente, de forma alternativa a la detracción en la Factura del importe que corresponda a la penalización, el CONTRATISTA podrá confeccionar una factura rectificativa para aplicar los importes de penalización.

Fundación Bancaria "la Caixa" podrá solicitar al CONTRATISTA que le remita la facturación derivada de este Contrato por medios electrónicos, cumpliendo lo que al respecto establece la normativa específica en dicha materia, así como que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Facturación, Fundación Bancaria "la Caixa" emita en nombre y por cuenta del CONTRATISTA las facturas por los Servicios prestados al amparo de este Contrato.

Tanto para la remisión electrónica de las facturas, como para la emisión de las facturas por parte de Fundación Bancaria "la Caixa" en nombre y por cuenta del CONTRATISTA, las Partes se pondrán de acuerdo sobre los procedimientos a emplear.

### 3.3. Abono de las facturas

Las facturas recibidas por la GESTORA se abonarán, por parte de Fundación Bancaria "la Caixa", a los sesenta días de su recepción, en una cuenta abierta en Caixabank S.A., de la que el CONTRATISTA sea titular.

## CUARTO. SEGUIMIENTO Y CONTROL

### 4.1. Gestión del contrato, resolución de problemas y notificaciones

Con carácter adicional a lo que se prevea, en su caso, para la notificación de las facturas que el CONTRATISTA emita a Fundación Bancaria "la Caixa" por razón de este Contrato, todas las notificaciones que deban hacerse las Partes en el cumplimiento y desarrollo de este Contrato se harán por escrito y se enviarán mediante un servicio de entrega electrónica certificada, por burofax o correo certificado con acuse de recibo, o por cualquier

otro medio fehaciente y admitido en derecho a las señas e indicativos que para cada una de ellas a continuación se indican:

Fundación Bancaria "la Caixa" designa a:

Comsa Service Facility Managment S.A.U.

En la persona de Marc Albalà Poveda, Técnico de departamento de Facilities Management

Dirección: Calle Vallés, 2 - Pol. Ind. Almeda - 08940 Cornellà de Llobregat

Correo electrónico: marc.albala@comsa.com

El CONTRATISTA

En la persona de Leonor Fernandez, Técnica del departamento de calidad

Dirección: Cami Vell de Bunyola, 43, Edif. Rotonda Asima, despacho 17 - 07009 Palma (Baleares)

Correo electrónico: calidad@balimsa.com

Durante la vigencia de este Contrato, las personas designadas en esta cláusula actuarán como interlocutores principales, y a ellas deberán ser dirigidas todas las comunicaciones que las Partes debieran efectuarse entre sí, relativas al presente Contrato.

## **QUINTO. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

### **5.1. Obligaciones generales**

Será de exclusiva cuenta del CONTRATISTA la realización de las operaciones expresadas en el Objeto de este contrato, en los términos pactados tanto en este documento como en sus anexos.

El CONTRATISTA se obliga a ostentar cuantas cualificaciones, homologaciones o certificaciones sean necesarias a tenor de la legislación vigente, con cobertura suficiente al objeto y alcance del presente contrato. Dicha obligación se extiende a lo largo de toda la vigencia temporal del contrato. La pérdida de la cualificación necesaria para el cometido por el que hubiese sido contratada, la obliga a comunicarlo fehacientemente a Fundación Bancaria "la Caixa", y constituirá en sí misma una causa suficiente para la resolución del contrato.

El CONTRATISTA designará el interlocutor/es que adscribe al contrato. El personal directo o subcontratado del CONTRATISTA desarrollará su trabajo siguiendo instrucciones a través de los mandos interlocutores designados por el CONTRATISTA, no hallándose autorizado el personal no interlocutor a dar cumplimiento a instrucciones recibidas directamente del personal de Fundación Bancaria "la Caixa" o de cualquier otra empresa en relación al cometido del presente contrato.

Serán por cuenta del CONTRATISTA la totalidad de los tributos, cualesquiera que sea su naturaleza, originados por el contrato, así como cualquiera de las operaciones físicas o jurídicas que motive.

### **5.2. Obligaciones Fiscales**

El CONTRATISTA se compromete a cumplir con cuantas obligaciones le sean exigibles en materia fiscal y, en especial, al cumplimiento de las obligaciones tributarias relativas a tributos que deba repercutir o cantidades que deba retener a trabajadores, profesionales u otros empresarios, en la parte que corresponda a las obras o servicios objeto del presente contrato.

El CONTRATISTA presentará anualmente a la GESTORA el Certificado específico emitido al efecto por la Administración Tributaria española, al amparo de lo previsto en el artículo 43.1.f) de la Ley 58/2003, General Tributaria, acreditativo de estar al corriente de pago y del cumplimiento de sus obligaciones tributarias, con objeto de otorgar la necesaria



cobertura legal de un año a los pagos que deba recibir de Fundación Bancaria "la Caixa" en contraprestación de sus servicios.

### **5.3. Obligaciones en materia de Seguridad Social**

El CONTRATISTA presentará a la GESTORA el Certificado Positivo de la Situación de Cotización a la Tesorería General de la Seguridad Social.

El CONTRATISTA presentará con una frecuencia trimestral a la GESTORA, copia del TC2 del último mes de cada trimestre, en el que identificará los trabajadores adscritos al contrato.

### **5.4. Obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales**

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales en su artículo 24 y el Real Decreto 171/2004, el CONTRATISTA se obliga a facilitar a la GESTORA y/o a Fundación Bancaria "la Caixa":

- La relación de los empleados que realizarán los trabajos, la formación y la información que se les ha impartido sobre los riesgos citados, los equipos de protección individual (EPI) que disponen y que cada uno de ellos cumple con las obligaciones en materia de vigilancia y control de la salud, de acuerdo con el trabajo que realiza. La relación contará con el consentimiento de los trabajadores concernidos para comunicar sus datos a la GESTORA y a Fundación Bancaria "la Caixa".
- La designación del recurso preventivo para el desarrollo del trabajo, en caso de que sea necesario, y con arreglo a lo que dispone el Real Decreto 604/2006.
- La información y las instrucciones que transmitan a las subcontratas, en el caso de que exista subcontratación.

El CONTRATISTA presentará a la GESTORA, siempre que ésta lo solicite, la documentación justificativa del cumplimiento de sus obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

El CONTRATISTA aportará todos los medios necesarios para el desarrollo de su trabajo: equipos, maquinaria, productos, etc. En ningún caso ni bajo ninguna justificación, el CONTRATISTA podrá utilizar equipos, máquinas, materiales o productos que le sean facilitados por otras empresas al servicio de Fundación Bancaria "la Caixa", ni tampoco por ésta última. Cuando por la especial naturaleza del servicio así se requiera, el CONTRATISTA deberá obtener a tal efecto, una autorización expresa por escrito.

A la firma del presente contrato, Fundación Bancaria "la Caixa" hace entrega al CONTRATISTA de los siguientes documentos:

- a) El Plan de Prevención de la Propiedad (Estructura Organizativa)
- b) La evaluación de riesgos del edificio en el que el CONTRATISTA desarrollará la actividad
- c) Las instrucciones de emergencia del edificio en el que el CONTRATISTA desarrollará la actividad.

## **SEXTO. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA**

Además de las obligaciones que legal y contractualmente le correspondan, el CONTRATISTA responderá exclusivamente y serán de su cuenta y riesgo:



- a) Cuantos daños y perjuicios se puedan ocasionar durante la ejecución del servicio, tanto en las personas como en las cosas, ya sea por accidente o por cualquier otra causa.
- b) Cuantos daños y perjuicios se puedan ocasionar, durante el transcurso del servicio y en razón de la misma o de sus medios auxiliares, a las propiedades colindantes, vía pública, aceras y a terceros, por sus actos y por vicios ocultos de los materiales empleados.
- c) De todos los daños y perjuicios causados al servicio por terceros, antes de su recepción provisional.
- d) Del pago de multas y demás sanciones que le puedan ser impuestas a él por cualquier contravención a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales o Reglamentos y demás disposiciones, tanto del Estado como de la Provincia o del Municipio, que regulen los servicios contratados.
- e) Las obligaciones de naturaleza salarial contraídas con sus trabajadores, las referidas a la Seguridad Social, Seguridad e Higiene en el Trabajo, durante el período de vigencia de la contrata, así como las contraídas por sus subcontratistas.

#### **SÉPTIMO. SUBCONTRATACIÓN**

Fundación Bancaria "la Caixa" y la GESTORA quedarán en todo momento ajenas y al margen de cualesquiera subcontrataciones que pudiera realizar el CONTRATISTA, no siendo responsables en ningún caso ni por ningún motivo de las consecuencias derivadas de las relaciones entre el CONTRATISTA y el/los subcontratistas, si los hubiera. La GESTORA no asumirá frente a aquellas terceras personas o empresas ningún tipo de obligación, cuya única relación jurídica se entenderá subsistente con el CONTRATISTA.

CONTRATISTA responderá de sus propios actos, de los realizados por el personal que le preste servicio y, en su caso, de los actos realizados por los subcontratistas, así como del incumplimiento de aquellas obligaciones a las que éstos estén obligados.

En la formalización de los sucesivos contratos de arrendamiento que, en su caso, pudiera formalizar el CONTRATISTA con terceros para la subcontratación de determinadas partes del servicio, éste estará obligado a pactar con los profesionales o empresas subcontratadas la renuncia expresa de éstos al ejercicio de cualquier acción contra la GESTORA o contra Fundación Bancaria "la Caixa", en especial la prevista en el art. 1.597 del Código Civil, por lo que, en consecuencia, no existirá excepción de tipo alguno en relación con los efectos del presente contrato, a la norma del Art. 1.257 del citado Código.

El CONTRATISTA se compromete al estricto cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente de Subcontratación, entre otros la Ley 32/2006 y el Real Decreto 1109/2007, reguladores de dicha materia.

Queda expresamente prohibida la subcontratación de la totalidad de los servicios.

#### **OCTAVO. SEGUROS**

El CONTRATISTA se obliga a contratar una póliza de seguro de Responsabilidad Civil y Daños a Terceros, que cubra los daños y perjuicios corporales y materiales, en bienes públicos o privados, que puedan ocasionarse durante la ejecución de los trabajos y hasta la finalización del periodo de garantía y hasta la extinción acreditada de las retenciones.

Dicha póliza tendrá un capital mínimo asegurado de seiscientos mil euros (600.000,00 €).

La póliza deberá cubrir, además:

- la Responsabilidad Civil Patronal, estableciéndose un sublímite no inferior a doscientos mil Euros (200.000,00 €) por víctima si se acreditara tal responsabilidad
- los daños que puedan sufrir los bienes preexistentes a la ejecución de los servicios

La GESTORA se reserva la facultad de exigir al CONTRATISTA, en cualquier momento, la acreditación y vigencia de las referidas pólizas mediante la exhibición de las mismas, así como los recibos justificativos del pago de las primas.

## **NOVENO. DURACIÓN, PRÓRROGA Y RESOLUCIÓN**

### **9.1. Duración inicial**

El presente Contrato permanecerá en vigor desde el 06 de setiembre de 2021 hasta el 31 de agosto de 2023.

El anterior plazo de duración del Contrato se pacta sin perjuicio de aquellas disposiciones que, por así preverlo expresamente o por su propia naturaleza, subsistan incluso después de finalizado el presente Contrato.

### **9.2. Prórroga**

No obstante, el plazo de duración establecido, el presente Contrato podrá ser prorrogado por dos periodos anuales sucesivos, siempre que ninguna de las Partes manifieste su voluntad de darlo por terminado mediante comunicación notificada a la otra, con al menos 90 días de antelación a la fecha de vencimiento del plazo inicial o de la prórroga que se halle en vigor. Por tanto, en el caso que operen todas las prórrogas inicialmente previstas, la duración máxima del Contrato sería de cuarenta y ocho (48) meses, siendo, por tanto, la fecha máxima de prestación de los Servicios - en caso de que operen todas las prórrogas - el día 31 de agosto de 2025.

### **9.3. Resolución del contrato**

Este Contrato terminará por haber llegado la fecha de su vencimiento, o la de cualquiera de sus prórrogas (siempre y cuando no se deba considerar prorrogado de acuerdo con lo previsto en el mismo).

Este Contrato también terminará, en cualquier momento previa a la fecha de su vencimiento, o la de cualquiera de sus prórrogas, por mutuo acuerdo de las Partes expresado por escrito.

Además de las causas comunes de resolución por incumplimiento de sus obligaciones por cualquiera de las partes, la GESTORA podrá resolver anticipadamente el presente contrato por los siguientes motivos:

- a) La disolución o extinción de la sociedad CONTRATISTA, su quiebra o suspensión de pagos y el embargo de los bienes destinados al servicio o a la utilización de la misma.
- b) Paralización de los trabajos durante siete días seguidos o quince alternos por causas imputables al CONTRATISTA.
- c) Retraso en el desarrollo del servicio, a criterio de la Dirección Facultativa superior a quince días respecto del plan del servicio, referido tanto respecto al plazo final como a los parciales.

- d) Por realizar del servicio en forma distinta a las normas contenidas en el contrato y por desacato manifiesto de las órdenes o instrucciones que hayan sido cursadas al CONTRATISTA por la GESTORA, o por la Dirección Facultativa del servicio.
- e) Por incumplimiento del CONTRATISTA o cualquiera de sus subcontratistas de las vigentes normas sobre afiliación y cotización a la Seguridad Social, Mutualismo Laboral y Accidentes de Trabajo y de las disposiciones dictadas para la Seguridad y Salud (Real Decreto 1627/1997 y otro que correspondiera), y la Prevención de Riesgos Laborales (Ley 31/1995, Real Decreto 39/1997 y otros que correspondiera).
- f) Por impago por parte del CONTRATISTA de las cuotas de la Seguridad Social, impago de los jornales a su personal, así como a sus proveedores de materiales y/o industriales auxiliares que intervengan en el servicio.
- g) Por introducir en el servicio o en la calidad de los materiales empleados en su ejecución variaciones substanciales.
- h) Por incumplimiento de la cobertura del seguro de responsabilidad civil, así como por impago de sus primas.
- i) Por no haber depositado en el Registro Mercantil las cuentas anuales correspondientes a cada ejercicio.
- j) Por el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones derivadas del presente contrato.

Cuando la GESTORA en el ejercicio que se le reconoce en este pacto, declare resuelto el contrato, Fundación Bancaria "la Caixa" podrá adjudicarse las retenciones en garantía efectuadas hasta la fecha, así como las retenciones efectuadas por sanciones o penalizaciones con anterioridad. Todo ello con independencia del ejercicio de cuantas acciones le correspondan para el resarcimiento por los daños y perjuicios que se le hayan irrogado.

Bastará para que se produzca la resolución, y la misma desplegará todos sus efectos jurídicos, la notificación del requerimiento notarial que efectúe la parte que la inste, con expresión en dicho requerimiento de las obligaciones incumplidas por la otra parte; todo ello, sin perjuicio de las cantidades que deban satisfacer las partes entre sí, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

Si la resolución se produjera a instancias de la GESTORA, Fundación Bancaria "la Caixa" recuperará, automáticamente con la notificación del requerimiento, la posesión de la finca en la que se ejecuten los servicios, a cuyo efecto el CONTRATISTA vendrá obligado a dejarla libre, vacua y expedita a disposición de la GESTORA, dentro del plazo máximo de siete (7) días a contar desde dicha notificación. Recuperada la posesión en la forma anteriormente expuesta, y en el caso de que se adeuden cantidades al CONTRATISTA, el pago de las mismas se efectuará de acuerdo con procedimiento reglado en el Pacto Octavo, en caso de disconformidad sobre la cantidad adeudada, Fundación Bancaria "la Caixa", procederá a ofrecer notarialmente al CONTRATISTA la cantidad que, a juicio de la Dirección Facultativa o de la GESTORA, deba percibir aquél.

Cada día de retraso o demora en la entrega o el desalojo de la finca, devengará automáticamente una indemnización en favor de Fundación Bancaria "la Caixa" de trescientos (300 euros.) diarios hasta que se produzca la entrega o el desalojo, indemnización de la que podrá resarcirse Fundación Bancaria "la Caixa" con cargo a las cantidades que se adeude al CONTRATISTA por razón de los trabajos realizados.

Si transcurridos quince (15) días desde la resolución del contrato, el CONTRATISTA hubiera abandonado el lugar de prestación de los servicios, pero no hubiera evacuado los

materiales, maquinarias, etc. La GESTORA quedará autorizada automáticamente a proceder al desalojo de aquéllos mediante otro contratista con cargo a la liquidación de los servicios, o pagos pendientes de cualquier naturaleza.

Tanto en caso de terminación normal como anticipada del Contrato, en cuanto a la prestación de los Servicios, el CONTRATISTA se compromete a cooperar con Fundación Bancaria "la Caixa" para efectuar el traslado total o parcial de la gestión y ejecución de los Servicios a un tercero.

Para poder gestionar una nueva negociación a la finalización de este encargo, tres meses antes de dicha fecha, el CONTRATISTA deberá remitir a Fundación Bancaria "la Caixa", a través de Comsa Service Facility Management, en soporte informático, la siguiente información relativa a las personas adscritas a la prestación de los servicios: categoría profesional, antigüedad, tipo de contrato y tiempo de dedicación al servicio.

Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento por parte del CONTRATISTA de todas aquellas obligaciones legalmente establecidas frente al nuevo adjudicatario.

## **DÉCIMO. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

### **10.1. Acuerdo completo e integración contractual**

Este Contrato se halla compuesto e integrado por este documento más los anexos que se le adicionan, así como los que puedan adicionarse en el futuro que deberán ir siempre suscritos todos y cada uno de ellos por las Partes contratantes.

Este documento sustituye y anula a cualesquiera otros que con anterioridad hayan suscrito las Partes en relación con el objeto de este Contrato, y desde la firma de este documento sus normas serán íntegramente de aplicación también a los servicios, operaciones y contratos en curso de ejecución a dicha fecha, así como las que se hallen pendientes de facturación, liquidación y/o pago.

A la firma del presente Contrato, el CONTRATISTA deberá entregar a la GESTORA los siguientes documentos:

- a) Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil en los términos y coberturas que define el contrato y sus anexos, o substitutivamente, Certificado de la misma.
- b) Recibo del ejercicio o período en curso, conforme se está al corriente de pago de la anterior Póliza de Responsabilidad Civil.
- c) Certificación Positiva de la Situación de Cotización a la Tesorería General de la Seguridad Social.
- d) Modelos TC1 y TC2 de la cuota de la Seguridad Social últimos tramitados, relación de trabajadores que prevé adscribir al Contrato, e identificación de los mismos sobre el listado de la Seguridad Social. En relación a los trabajadores que por su reciente incorporación a la empresa no figuren en el TC2, el CONTRATISTA deberá acreditar que los tiene dados de alta en la Seguridad Social aportando el I.T.A. (Informe de Trabajadores en Alta), identificándolos asimismo sobre el listado.
- e) Certificado del pago del IAE correspondiente al último periodo, o documento acreditativo de hallarse exento del mismo.
- f) Nombre, cargo y fotocopia del D.N.I. del interlocutor con la GESTORA designado por el CONTRATISTA.

- g) Certificado Positivo de la Agencia Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda para autorización de contratos.
- h) Modalidad de Prevención de Riesgos Laborales de la empresa, indicando si es propia o ajena, e identificación de los recursos preventivos. Si la organización de la actividad preventiva es ajena, aportar el recibo en curso del pago del Servicio de Prevención de Riesgos.
- i) Copia de la liquidación del Impuesto de Sociedades o de las Cuentas Anuales del último ejercicio.

### **10.2. Nulidad e ineficacia de cláusulas**

En el supuesto de que alguna cláusula del Contrato deviniera total o parcialmente nula o ineficaz, tal nulidad o ineficacia afectará tan solo a dicha disposición o a la parte de la misma que resultará nula o ineficaz subsistiendo el mismo en todo lo demás y teniéndose tal disposición o la parte de la misma afectada por no puesta.

Lo anterior no será de aplicación respecto de aquellas disposiciones del Contrato cuya supresión determine una merma significativa en el equilibrio de las prestaciones recíprocas de las Partes.

### **10.3. Renuncia**

La renuncia al ejercicio de un derecho, o la no exigencia de una obligación, o la subsanación de un incumplimiento del presente Contrato, no constituirá una renuncia a su ejercicio posterior, o exigencia de cumplimiento o subsanación de cualquier otra obligación o subsanación de incumplimiento posterior.

## **DECIMOPRIMERO. CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

El CONTRATISTA se obliga a no difundir a terceros y a guardar el más absoluto secreto de toda la información y los datos de carácter personal a que tenga acceso, en su caso, en cumplimiento de este contrato y a suministrarla únicamente a personal autorizado por Fundación Bancaria "la Caixa". El CONTRATISTA tendrá acceso solamente a la información y a los datos que sean necesarios para llevar a cabo la prestación convenida en este contrato.

El CONTRATISTA tratará la información y datos suministrados conforme a las instrucciones de Fundación Bancaria "la Caixa", y se abstendrá de efectuar tratamiento alguno, ya se trate de grabación, reproducción, uso, conservación, etc., de los mismos para finalidades distintas del estricto cumplimiento de este contrato. Dicha prohibición afecta tanto a los datos contenidos en documentos en papel, como en cualquier tipo de soporte electrónico, magnético, analógico o digital, así como a los obtenidos por medios telemáticos. En ningún caso podrá comunicar a terceros, ni siquiera para su conservación, dichos datos ni los ficheros que los contengan.

Los deberes de secreto y no difusión subsistirán incluso después de finalizado este contrato.

El CONTRATISTA se compromete a cumplir cuantas obligaciones le son exigibles en materia de protección de datos personales tanto por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, como por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que la desarrolla, y cualesquiera que las sustituyan en el futuro, así como cuantas otras normas legales o reglamentarias incidan en este ámbito.

El CONTRATISTA se obliga a adoptar y mantener las medidas de índole técnica y organizativa necesarias para garantizar la seguridad de los datos y evitar su alteración,

pérdida y tratamiento o acceso no autorizado, según el nivel de seguridad exigible conforme a lo establecido en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, y en cualquier otro que lo modifique o sustituya en el futuro. Dichas medidas se refieren a los ficheros, centros de tratamiento, locales, equipos, sistemas, programas y personas que intervengan en el tratamiento.

En cuanto a las medidas de seguridad aplicables a ficheros y tratamientos automatizados, y salvo en el excepcional caso de que sean de aplicación las medidas de nivel alto en cuyo caso Fundación Bancaria "la Caixa" se lo comunicará, el CONTRATISTA aplicará las medidas de seguridad de nivel básico y medio definidos en los artículos 89 a 94 y 95 a 100, respectivamente, de dicho Real Decreto.

Para el caso de ficheros y tratamientos no automatizados, si los hubiere, las medidas de seguridad que aplicará el CONTRATISTA serán las de los niveles básico y medio que se especifican en los artículos 105 a 110 del Real Decreto 1720/2007. Si Fundación Bancaria "la Caixa" le comunicare que se han de aplicar medidas de seguridad de nivel alto para este tipo de tratamientos y ficheros, dichas medidas serán las contenidas en los artículos 111 a 114 del citado Real Decreto.

Finalizada la prestación contractual, el CONTRATISTA se compromete a entregar a Fundación Bancaria "la Caixa" todos los datos objeto de tratamiento, cualquiera que sea su naturaleza y a destruir cualesquiera copias de los ficheros, soportes o documentos en que conste algún dato objeto del tratamiento, salvo que pudieran derivarse responsabilidades de su relación con Fundación Bancaria "la Caixa" que hiciere necesaria su conservación, en cuyo caso los datos se conservarán debidamente bloqueados. A estos efectos, el CONTRATISTA renuncia a cualesquiera derechos de retención que pudieran corresponderle sobre cualesquiera bienes o elementos que deban ser restituidos a Fundación Bancaria "la Caixa" en cumplimiento del presente contrato.

El CONTRATISTA mantendrá indemne a Fundación Bancaria "la Caixa" facultándola para repercutirle el importe de todo tipo de indemnizaciones, sanciones y gastos derivados de reclamaciones de las personas afectadas, o promovidas de oficio por la autoridad competente, por negligencia y/o falta de confidencialidad, uso, tratamiento o comunicación indebidos de los datos de carácter personal, o cualquier otra infracción de las normas de protección de datos, siempre que le sea imputable.

## **DECIMOSEGUNDO. ARBITRAJE Y JURISDICCIÓN**

Para el ejercicio de cuantas acciones, excepciones e incidencias puedan corresponder a las partes por razón del presente contrato o por las Leyes que les sean aplicadas, tanto sustantivas como de procedimiento, los intervinientes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid, con renuncia a su propio fuero y domicilio, si fueren otros.

Y para que así conste, en prueba de conformidad ambas partes otorgan y firman el presente contrato y si los hubiere, con sus anexos, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento.

por LA GESTORA

Por EL CONTRATISTA

Luís Álvarez Torner

Leonor Roselló Mir