CONTRATO DE OBRA MENOR

En […] , a […] de [……..] de 20[…]

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. […]**,** mayor de edad, vecino de […], con domicilio a efectos del presente contrato en […] , código postal […], c/ […] , […], planta […] y provisto con N.I.F. […] -[…].

Y DE LA OTRA PARTE, D. […]**,** mayor de edad, vecino de […], con domicilio a efectos del presente contrato en […] , código postal […], c/ […] , […], planta […] y provisto con N.I.F. […] -[…].

INTERVIENEN

D. […], en nombre y representación de la Sociedad […]**,** con C.I.F. […] y domicilio social en […] de […], constituida en virtud de escritura de […] otorgada ante el Notario de […] Don […] el día […] de […] de […] debidamente inscrita en el Registro Mercantil de […] de Madrid en el tomo […] libro […] , folio […] , Sección […] , Hoja […] inscripción […] ª.

Lo hace en virtud de escritura de poder otorgada el día […] de […] de […] ante el Notario de [… D. […] con el número de protocolo número […], inscrita en el Registro Mercantil al Tomo […], Folio […], sección […], Hoja […], inscripción […]ª. (En adelante, la PROPIEDAD)

Y **D.** […], en nombre y representación de la Sociedad […]**,** con C.I.F. […] y domicilio social en […] de […], constituida en virtud de escritura de […] otorgada ante el Notario de […] Don […] el día […] de […] de […] debidamente inscrita en el Registro Mercantil de […] de Madrid en el tomo […] libro […] , folio […] , Sección […] , Hoja […] inscripción […] ª.

Lo hace en virtud de escritura de poder otorgada el día […] de […] de […] ante el Notario de [… D. […] con el número de protocolo número […], inscrita en el Registro Mercantil al Tomo […], Folio […], sección […], Hoja […], inscripción […]ª. (En adelante, el CONTRATISTA)

Ambas partes se reconocen mutuamente con la capacidad legal suficiente para contratar y obligarse, manifestándose que las facultades que tienen conferidas se mantienen plenamente vigentes.

EXPONEN

I.- Que la PROPIEDAD es dueña en pleno dominio de la siguiente finca:

- […]

II.- Que la PROPIEDAD solicitó oferta para la ejecución de la obra en ella descrita y que es objeto del presente contrato y que se realizará sobre la finca mencionada en el párrafo precedente, de forma que el CONTRATISTA, una vez estudiado los trabajos para los qu ese solicita la oferta y visitado el lugar de ejecución, siendo de su interés, presentó la misma.

III.- Que la PROPIEDAD ha resuelto encargar la ejecución de las obras objeto de este contrato al citado CONTRATISTA.

Y habiendo llegado las PARTES a un completo acuerdo sobre las condiciones en que aquéllos habrán de llevarse a cabo, la PROPIEDAD y el CONTRATISTA formalizan el presente CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA MENOR, con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

La PROPIEDAD encarga al CONTRATISTA, que acepta, la ejecución de las obras descritas en la oferta anexada al presente contrato, la cual se realizará con mano de obra cualificada y maquinaria.

Dentro de estos trabajos se incluye la realización de cuantos trámites sean necesarios, en su caso, para obtener todo tipo de autorizaciones y permisos pertinentes ante el Ayuntamiento y/o cualquier otra AA. PP o entidad administrativa, ya sea a través de la correspondiente solicitud de licencia, acto de comunicación o cualquier otro tramite que implique la legalidad de la actuación de conformidad con la legislación vigente, siendo las tasas o precios públicos que se originen por las anteriores gestiones de cuenta exclusiva de la propiedad.

El presente contrato se configura jurídicamente como “Contrato por precio alzado”, con suministro de materiales y a satisfacción de la PROPIEDAD, por lo que la ejecución de la obra se ha de desarrollar de conformidad con el contenido de la solicitud de oferta, a riesgo y ventura del CONTRATISTA, en el plazo y precio pactado en el presente contrato, libre de vicios o defectos de cualquier clase.

SEGUNDA.- CONDICIONES DE REALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

2.1. Conocimiento de la finca.

El CONTRATISTA hace constar que, con carácter previo a la firma de este contrato ha inspeccionado el inmueble donde se ha de ejecutar la obra, por lo que tiene completo conocimiento de la naturaleza y características de los trabajos a ejecutar, de las necesidades de medios materiales y equipos para su realización y, en general, de todos los factores previsibles que de algún modo pueden condicionar o influir en la ejecución de las obras encargadas en virtud de este contrato, por lo que no podrá reclamar a la PROPIEDAD nuevas Unidades de Obra no contempladas en el citado Proyecto.

En la ejecución de los trabajos el CONTRATISTA acepta cuantas obligaciones se deriven de las órdenes dadas y comunicadas por la PROPIEDAD o su representante a pie de obras.

2.2. Obras ejecutadas defectuosamente.

Si, a juicio de la PROPIEDAD, hubiese alguna parte de la obra mal ejecutada, tendrá el CONTRATISTA la obligación de deshacer lo mal hecho y volver a ejecutarla, a su costa y sin incrementar el precio final de la obra, cuantas veces sea necesario hasta que quede a satisfacción de loa anterior y en el plazo que ésta fije.

Las dilaciones derivadas de la realización de obras mal ejecutadas no podrán utilizarse para justificar el retraso en la ejecución de las obras, ni servirán de base para eximir el pago de las penalizaciones pactadas.

2.3. Limpieza de la obra.

Para que la obra sea recibida y, por tanto, se produzca el pago de la misma, el CONTRATISTA deberá haber retirado del lugar de la misma todos los elementos y utensilios utilizados en ella que no formen parte de la misma. Eliminará también todas las estructuras y obras provisionales y los desperdicios y escombros de cualquier clase.

Las obras se entregarán en un adecuado estado de limpieza, suficiente en cada uno de sus elementos para permitir la supervisión de la ejecución y de la calidad de los acabados.

El contratista será el responsable de la titularidad de los residuos peligrosos generados en la obra de referencia, por lo que deberán autorizarse como productores de residuos peligrosos o bien inscribirse en el registro de pequeños productores de residuos peligrosos si procede en su caso concreto en la Comunidad Autónoma correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio.

TERCERA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Se establece un plazo máximo para la ejecución de la totalidad de las obras incluidas en el objeto de este contrato de […] semanas, a contar desde el día siguiente al de la firma de este contrato.

3.1. Penalizaciones.

El incumplimiento en la fecha de terminación o entrega de la obra por parte del CONTRATISTA de más de […] semana /-s, por causas imputables al mismo, dará derecho a la PROPIEDAD a aplicar una penalización de 150,00 €/día, hasta un máximo de 15 días, a partir de cuyo momento la PROPIEDAD dará por resuelto el contrato.

La PROPIEDAD, en su caso, podrá deducir el importe de las penalizaciones de las cantidades del precio que, de conformidad con este Contrato, resten por pagar.

CUARTA.- PRECIO

El precio total de las obras, incluidos todos los conceptos, de conformidad con la oferta del CONTRATISTA aceptada por la PROPIEDAD, asciende a la cantidad de […] ([…] EUROS), Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) excluido. En consecuencia, al precio total se le aplicará el IVA correspondiente.

El precio comprende todos los gastos y costes necesarios propios de la empresa CONTRATISTA para la realización de la obra contratada, incluido, sin carácter limitativo todas las unidades necesarias, medios auxiliares y costes directos e indirectos.

No incluye el precio de las tasas y demás precios públicos que sean liquidados por las AA PP´s para la legalización de la obra, de acuerdo con el párrafo segundo de la cláusula primera.

QUINTA.- FORMA DE PAGO

El precio será pagado en su totalidad al término de los trabajos, una vez sean comprobados por la PROPIEDAD y de su plena conformidad.

Para proceder al pago, una vez cumplido lo establecido en el párrafo anterior, el CONTRATISTA deberá emitir factura y presentársela a la PROPIEDAD, la cual procederá a su abono mediante la emisión de Pagos Domiciliados de […] con vencimiento a los 30 (treinta) días (conforme a la Norma AEB 68), debiendo ser dichos efectos entregados al CONTRATISTA dentro de los 20 (veinte) días a contar desde la recepción de la factura.

Las facturas correspondientes a los trabajos ejecutados se emitirán con los datos siguientes:

Socidad […]
CIF […]
Av./Pza./Calle y nº
Código postal, municipio y provincia

Sobre los importes facturados correspondientes a las certificaciones de la obra, se repercutirá el IVA y tipos de gravámenes en el momento de devengo del impuesto.

SEXTA.- OBLIGACIONES LABORALES Y TRIBUTARIAS

El CONTRATISTA es responsable de las condiciones de seguridad y salud en los trabajos y está obligado a adoptar y hacer cumplir las disposiciones vigentes sobre esta materia, las medidas y normas que dicten los organismos competentes, las exigidas en el proyecto y las que fije o dictamine el vigilante o Comité de Seguridad, sin costo alguno para la PROPIEDAD.
El CONTRATISTA asume directamente cuantas responsabilidades de todo orden se deriven de las obligaciones que le impone su contratación y, en general, las que guarden relación con la ejecución de la obra y con la obra misma, respondiendo de los daños y

perjuicios de toda índole, incluidos los que se deriven de la actuación del personal del Contratista en los bienes e instalaciones de la PROPIEDAD afectadas por los trabajos y en la persona o bienes de terceros.

El CONTRATISTA facilitará copias de los seguros antes de iniciar los trabajos.

Previo al comienzo de los trabajos el CONTRATISTA entregará al promotor el certificado específico regulado en el art. 43.1.f de la Ley 58/2003, General Tributaria, acreditativo de que tanto el propio CONTRATISTA como sus SUBCONTRATISTAS, se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias y de hallarse al corriente de pago de los salarios y de las cuentas de cotización a la Seguridad Social por lo que, a tal fin, deberá entregar a la PROPIEDAD, antes del inicio de la obra, certificación vigente de la Seguridad Social expresiva de hallarse al corriente de sus obligaciones en esa materia respecto de todos los trabajadores que presten su trabajo en la obra, incluido el de los SUBCONTRATISTAS.

Dichas Certificaciones deberán ser permanentemente actualizadas y entregadas a la PROPIEDAD, si perdiesen vigencia durante el transcurso de la obra, siendo causa de resolución del presente contrato el incumplimiento por el CONTRATISTA de lo dispuesto en la presente cláusula.

En consecuencia, el CONTRATISTA acepta para sí la condición de patrono absoluto, exonerando a estos efectos de toda responsabilidad a la PROPIEDAD.

SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causa de resolución del Contrato:

- La extinción de la personalidad jurídica de cualquiera de las partes.
- El incumplimiento de cualquier obligación del contrato por alguna de las partes.
- El abandono de obra. Se reputará abandono de obra cuando el CONTRATISTA o las empresas subcontratadas por el mismo no asistan y ejecuten la obra durante el plazo de 7 días naturales consecutivos.
- La suspensión definitiva de la obra acordada por la PROPIEDAD o la temporal por un plazo a tres meses.
- El retraso de las obras por causa o decisión imputable al CONTRATISTA, en forma que haga peligrar racionalmente el cumplimiento del término para la terminación de las obras o su buen fin.
- Graves deficiencias en el cumplimiento de las prescripciones técnicas que rigen la ejecución de las obras.
- Incumplimiento del pago por parte de la PROPIEDAD en los plazos fijados.
- El incumplimiento por parte del CONTRATISTA y, en su caso, de los SUBCONTRATISTAS de la normativa en materia laboral, de la normativa en materia de Seguridad Social y de Prevención de Riesgos Laborales, de Seguridad Social y Tributaria. Se reputará como incumplimiento la no presentación y entrega a la PROPIEDAD de los certificados emitidos por los organismos públicos correspondientes, antes del inicio de la obra o bien la reposición de estos en el caso de su caducidad.

Sea cual fuere el estado de ejecución en que se encuentren las obras resueltas o rescindidas, se efectuará sin pérdida de tiempo, una sola y definitiva recepción de las mismas, todo ello sin perjuicio de las demás consecuencias de la resolución o rescisión de este Contrato.

OCTAVA.- CONFIDENCIALIDAD

El CONTRATISTA se compromete a preservar este Contrato Marco, los encargos que del mismo se deriven y toda la información y documentación generada por razón de los mismos, en la más estricta confidencialidad.

NOVENA.- LEGISLACIÓN APLICABLE

En todo lo no previsto en el presente contrato y en el Proyecto de Ejecución se estará a lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, Código Técnico de la Edificación, Ley de Subcontratación, Código Civil y demás normativa autonómica y local aplicable en materia de construcción.

DÉCIMA.- JURISDICCIÓN

Para la resolución de cualesquiera cuestiones litigiosas que pudieran surgir entre las partes relacionadas con el presente Contrato, ambas partes, con renuncia a cualquier fuero propio que pudiera corresponderles, se someterán a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

Y, en prueba de conformidad, las partes, en el carácter con que intervienen, firman el presente documento en SIETE (7) hojas por duplicado ejemplar y a un sólo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por la PROPIEDAD

Por el CONTRATISTA