

Schindler Excellence[®]

Standard

Contrato de Manutenção Standard
Elevador

PARA CONSULTA

Serviços incluídos:

- Manutenção Standard
- Schindler Servitel e-alarm[®]

Manutenção Standard

Nº Contrato 130xxxxxx

entre [Administração do Condomínio](#)
[Rua XXXX](#)
[0000-000 xxxxxxxxx](#)
doravante designado por **Cliente**,

e Schindler Ascensores e Escadas Rolantes, SA
R. Nossa Senhora da Conceição, nº 3
2790-111 Carnaxide
doravante designada por **Schindler**,

é celebrado o presente contrato de conservação dos equipamentos indicados no Objecto/Sumário, cujos termos e condições foram negociados com o **Cliente**, que recebeu, compreendeu e aceitou as respectivas condições gerais e especiais conforme anexos I e II que fazem parte integrante do presente contrato.

Objecto

Os serviços objecto deste contrato são os discriminados em 1. da rubrica "Serviços incluídos no contrato de manutenção" e incidem sobre a

Instalação nº [11111111](#)
Localizada em

Remuneração

A remuneração ANUAL pelos serviços objecto do presente contrato é

Valor líquido EUR
por extenso

,
Euros e Centimos

mais IVA à taxa legal

Condições de pagamento

Periodicidade facturação: Trimestral antecipada

Pagamento: A 30 dias sem desconto

Preço base

2008

Ajustamento do preço

Ver termos e condições do contrato

Duração do Contrato

O presente contrato terá início em xxxxxxxx, com duração de 5 anos, considerando-se tacitamente prorrogado por períodos de 5 ano(s), desde que não seja denunciado por qualquer dos contraentes através de carta registada recebida com, pelo menos, cento e oitenta dias de antecedência sobre o termo do prazo que então estiver em curso.

Local, Data

_____ , _____

_____ , _____

Nº Identif. Fiscal

Nº Identif. Fiscal 502353740

Cliente

Schindler

Anexo I - Serviços Incluídos no Contrato de manutenção Standard

1. Manutenção Standard Schindler

1.1. Objecto do contrato

O presente contrato de manutenção Standard **Schindler** obedece ao tipo legal de contrato de manutenção simples, previsto no DL nº 320/2002 de 28 de Dezembro, o qual compreende a prestação pela **Schindler** de um serviço de manutenção preventiva e correctiva dos equipamentos com substituição ou reparação de componentes quando se justifique, serviço sujeito aos termos e condições estipulados neste contrato e incidente sobre a instalação discriminada.

1.2. Manutenção preventiva

1.2.1. Uma vez por mês, semestre ou ano a **Schindler** deverá proceder, nos elevadores objecto deste contrato, à realização regular dos trabalhos de manutenção abaixo indicados, utilizando métodos reconhecidos e de acordo com as normas nacionais e internacionais aplicáveis, nomeadamente o plano de manutenção previsto na lei.

1.2.2. As operações a realizar serão;

1.2.2.1. Mensalmente: Verificação da soleira móvel nas cabinas sem porta, verificação da iluminação e respectivos acessórios e confirmação do funcionamento da botoneira, do alarme, do stop e da sinalização, verificação do fecho e abertura das portas, verificação do circuito de reabertura e do bom funcionamento das células em portas automáticas, confirmação do contacto de fecho em portas manuais, verificação de fechaduras, encravamentos e respectivas folga. Analisar estado dos amortecedores de portas manuais e nelas procurar quebras de vidros. Verificação da existência de fugas, ruídos e afinação do travão da máquina.

1.2.2.2. Semestralmente: Afinação do nivelamento da cabina aos pisos e verificação do pára-quedas. Verificação da protecção térmica do motor. Verificação de pressão dos contactos, de relés e disjuntores de protecção ao quadro de comando e respectiva limpeza. Verificação do limitador de velocidade. Verificação de cabos e fitas de suspensão, roçadeiras de cabina e contrapeso, cabo do limitador de velocidade, roda de desvio e contacto de segurança.

1.2.2.3. Anualmente: Limpeza da cobertura de cabina. Limpeza das calhas, soleiras, guias e suspensão das portas de patamar e de cabina. Limpeza da casa das máquinas e rodas de desvio. Limpeza do poço e da caixa.

1.2.3. A **Schindler** prestará os serviços objecto deste contrato através de pessoal devidamente habilitado.

2. Conforto

2.1. Falhas operacionais

2.1.1. A **Schindler** corrigirá as avarias de funcionamento que detectar durante as visitas de manutenção ou as que ocorram entre visitas e lhe sejam comunicadas pelo **Cliente**, no horário contemplado em II/1 do presente contrato, para o número de telefone 808 200 686. Na eventualidade deste número de telefone ser alterado, durante a vigência do presente contrato, a Schindler comunicará ao **Cliente**, o novo número.

2.1.2. Em caso de avarias de emergência que envolvem situações de risco com passageiros, a Schindler garante a máxima prioridade no atendimento, não ultrapassando em princípio uma hora, salvo circunstâncias exógenas que a **Schindler** não possa controlar. Nos restantes casos de avarias, o tempo máximo de resposta não ultrapassará em princípio quatro horas entre a comunicação da avaria ao Call Center Schindler e a chegada do nosso técnico ao local, salvo circunstâncias exógenas que a **Schindler** não possa controlar. Os tempos de resposta acima indicados contam-se no horário normal de serviço da **Schindler**, excepto quando esteja contratado o serviço 24 horas.

2.2. Disponibilidade de peças sobressalentes

2.2.1. A **Schindler** terá disponíveis peças sobressalentes de equipamentos por si fabricados durante um período de vinte anos a partir da data da instalação original do equipamento objecto deste contrato.

2.2.2. A disponibilidade prevista no número anterior não se aplica a módulos contendo componentes electrónicos.

2.2.3. Expirando a disponibilidade referida no nº 1 supra, a **Schindler** proporá ao **Cliente** soluções que assegurem a operacionalidade do equipamento objecto deste contrato, facturáveis considerando os tipos e qualidade de equipamento e materiais envolvidos.

2.2.4. Caso o **Cliente** não invista a **Schindler** na propriedade das peças e componentes desmontados e dos óleos usados para que esta providencie a sua reciclagem ou encaminhamento para tratamento de resíduos, deverá emitir um termo, assumindo esta responsabilidade.

2.3. Exclusões

2.3.1. A **Schindler** não é responsável pela substituição ou reparação de componentes ou avarias directa ou indirectamente relacionadas com situações como, por exemplo, as seguintes:

2.3.1.1. Infiltração de água e/ou inundação na caixa, casa da máquina ou poço.

2.3.1.2. Utilização dos elevadores com carga superior à indicada.

2.3.1.3. Má utilização ou utilização dos elevadores para fins diferentes dos previstos ou sem cuidados adequados à sua natureza.

2.3.1.4. Actos de vandalismo.

2.3.1.5. Casos fortuitos ou de força maior.

2.3.1.6. Variação de tensão ou frequência de energia eléctrica, diferindo mais de cinco por cento dos valores nominais, ou quaisquer interrupções do fornecimento dessa energia.

2.3.1.7. Greves, alterações de ordem pública ou mobilização.

2.3.1.8. Deficiências de construção civil ou alterações posteriores da estrutura do edifício.

2.3.1.9. Deflagração de incêndio no edifício.

2.3.2. Caso se tornem necessárias reparações decorrentes das situações referidas nos pontos anteriores das Exclusões, estas serão orçamentadas e executadas após aceitação expressa do **Cliente**.

2.3.3. Não se incluem no presente contrato:

2.3.3.1. Trabalhos de limpeza no interior das cabinas, portas (da cabina ou patamares), resguardos em rede ou quaisquer outras vedações da caixa (plásticos, vidros, espelhos, etc.) devendo, no entanto, os mesmos ser realizados considerando os cuidados e medidas de segurança que o tipo de equipamento aconselha.

2.3.3.2. Manutenção, reparação ou montagem de cabos de fornecimento de energia eléctrica ou comunicações.

2.3.3.3. Quaisquer materiais, beneficiações, remodelações ou modernizações do equipamento além dos referidos no ponto Reparações, no Anexo I do contrato Integral.

2.3.3.4. Reparação de estragos causados nos painéis das portas, pinturas, vidros, no interior da cabina, seus pisos, tectos, decoração ou iluminação, telefonia ou interfonia.

2.3.3.5. Substituições ou reparações de elementos deteriorados por negligência, mau uso do aparelho ou acidentes por causas de força maior ou causas externas em geral, incluindo as discriminadas nos pontos anteriores das Exclusões.

2.3.3.6. Adaptações a modificações da legislação ou regulamentos em vigor e adaptações similares, bem assim, as resultantes de exigências das companhias seguradoras.

2.3.3.7. Qualquer trabalho, serviço, material ou responsabilidade que não estejam explicitamente especificados no presente contrato.

2.3.3.8. A responsabilidade por quaisquer danos, directos ou indirectos, sejam eles de que natureza forem, resultantes de actuação ou de omissão do **Cliente**.

2.3.3.9. responsabilidade por danos que não sejam devidos a deficiente manutenção, nomeadamente, os resultantes da utilização indevida dos equipamentos ou de chaves de emergência.

2.3.3.10. **Schindler** prestará apenas os serviços que lhe seja possível prestar caso os equipamentos se encontrem parados por omissão do **Cliente** em ordenar a respectiva reparação, mantendo-se contudo em vigor o valor total contratado

2.4. Acompanhamento de Inspeções Periódicas (Oficiais)

2.4.1. A **Schindler** solicitará, nos prazos legalmente estipulados, à Câmara Municipal respectiva ou seu representante, as inspeções periódicas a efectuar ao(s) elevador(es) objecto deste contrato.

2.4.2. A **Schindler** habilitará o **Cliente** com os elementos ou documentos necessários ao pagamento à Câmara Municipal das taxas devidas pelas inspeções periódicas referidas no ponto anterior.

2.4.3. A **Schindler** comunicará à Câmara Municipal no caso de não devolução pelo **Cliente** do comprovativo do pagamento da taxa de inspeção periódica, no final do mês em que esta deveria ter sido requerida.

2.4.4. A **Schindler** disponibilizará um técnico para acompanhamento das inspeções periódicas, providenciando os meios necessários para a realização dos ensaios e testes. No caso do contrato Standard este serviço é facturado adicionalmente.

2.4.5. A **Schindler** afixará na instalação o certificado de inspeção periódica emitido pela entidade que a efectuou, logo que a receba do emissor.

2.5. Desencarceramento por representante do Cliente

2.5.1. A **Schindler** instruirá o **Cliente** ou pessoa por ele designada e presente no edifício para efectuar manobras de emergência com o equipamento, e utilização de chaves de emergência fornecidas.

2.6. Serviços adicionais

O **Cliente** pagará à **Schindler** o trabalho de manutenção e, em geral, os serviços fora do objecto do presente contrato.

3. Schindler Servitel e-alarm[®]

3.1. Chamadas de emergência

3.1.1. A **Schindler** receberá chamadas de emergência da instalação objecto do presente contrato num centro de chamadas atendido vinte e quatro horas por dia sete dias por semana.

3.1.2. A **Schindler** manterá nesse período um serviço de intervenção rápida para desencarceramento de pessoas em cabines de elevadores.

3.1.3. O atendimento de chamadas de emergência não implicará custo adicional para o **Cliente** a não ser em caso de chamadas abusivas, erróneas ou desnecessárias, caso em que o **Cliente** suportará o custo da deslocação inútil do técnico à instalação.

3.1.4. A **Schindler** não terá qualquer obrigação de registar dados pessoais dos autores das chamadas de emergência.

3.2. Sistema de emergência Servitel e-alarm[®]

3.2.1. A **Schindler** manterá o sistema de emergência Servitel e-alarm[®], realizará verificações funcionais ao sistema de chamadas de emergência e às medidas previstas de evacuação de passageiros.

3.2.2. Os custos de aluguer e impulsos telefónicos da linha utilizada para as chamadas de emergência a partir do(s) elevadore(s) objecto do presente contrato correrão por conta do **Cliente**.

3.2.3. O Schindler Servitel aplica-se aos ascensores abrangidos pela Directiva nº 95/16/CE, DL 295/98 de 22 de Setembro. Para os restantes equipamentos a **Schindler** garante o atendimento telefónico nas mesmas condições.

Anexo II - Outras estipulações

1. Prestação do serviço

A prestação do serviço é feita nos termos definidos no presente contrato, e sempre que não exista diferente estipulação ou normativo legal, no horário de expediente da Schindler, das oito horas e trinta minutos às dezassete horas e trinta minutos.

2. Direitos de propriedade intelectual

- 2.1. **A Schindler** poderá colocar nos aparelhos objecto deste contrato equipamento ou software adicionais, com vista a aumentar a funcionalidade do respectivo comando e ligar esse equipamento ou software aos seus serviços de assistência técnica.
- 2.2. Os equipamentos e software referidos no número anterior são propriedade da **Schindler**, que os poderá remover caso o serviço prestado ao abrigo do presente contrato os não envolva e sempre que o contrato cesse.
- 2.3. O **Cliente** autoriza a **Schindler** a ligar electronicamente o(s) equipamento (s) objecto do presente contrato aos sobreditos equipamento e software, bem assim, a ler, usar e actualizar os dados gerados pelo dito software.

3. Direitos de propriedade do software e sistema de telemonitorização e respectivos equipamentos

- 3.1. A Schindler poderá também instalar no(s) equipamento(s) objecto deste contrato o sistemas de telemonitorização, se tecnicamente possível, com o objectivo de apoio à manutenção.
- 3.2. Os referidos sistema e software servem fins temporários e mantêm-se propriedade da Schindler, que os desinstalará finda essa duração.

4. Obrigações do Cliente

- 4.1.1. Garantir a todo o tempo à **Schindler** o acesso a qualquer parte da instalação, de maneira a que, aquando de qualquer visita para manutenção, diagnóstico de avaria ou reparação, a mesma fique inteiramente à disposição dos técnicos respectivos, podendo ficar imobilizada enquanto dure o serviço ou enquanto seja necessário.
- 4.1.2. Garantir que a casa da máquina esteja permanentemente fechada, sendo o acesso só autorizado a técnicos da **Schindler**, ao **Cliente** ou à pessoa referida nos pontos I/1.8 (no contrato Integral) ou I/2.5 (no contrato Standard) e II/4.6.
- 4.1.3. Impedir que na casa da máquina sejam armazenados materiais estranhos ao equipamento ou que a mesma seja utilizada para quaisquer outros fins não relacionados com o funcionamento da instalação.
- 4.2. Não promover ou autorizar a execução de quaisquer instalações ou trabalhos na caixa, poço ou casa da máquina sem prévio conhecimento e autorização da Schindler.

- 4.3. Assegurar que todas as instruções e avisos aos utilizadores do edifício relativos ao(s) equipamento(s) objecto deste contrato sejam mantidos visíveis e nos locais adequados.
- 4.4. Assegurar o funcionamento regular da iluminação dos patamares servidos pelo equipamento, assim como da casa da máquina e ainda as condições térmicas adequadas na casa da máquina ou junto do quadro de comando necessárias ao bom funcionamento da dita instalação.
- 4.5. Avisar com prontidão a Schindler sempre que o(s) equipamento(s) objecto deste contrato funcione(m) anormalmente, pare(m) por avaria ou sofram danos ou modificações.
- 4.6. Designar pessoa(s) presente(s) no edifício da instalação, à(s) qual(is) será confiada a chave da casa da máquina e dadas as instruções referidas no ponto I/1.8 (no contrato Integral) ou I/2.5 (no contrato Standard) e comunicar à Schindler tal designação e as alterações que a mesma sofra.
- 4.7. Desligar o(s) equipamento(s) objecto do presente contrato ou providenciar para que seja(m) desligado(s) pela pessoa referida nos nºs. I/1.8 (no contrato Integral), ou I/2.5 (no contrato Standard) , II/4.1.2 e II/4.6, nos casos em que tal se justifique e até à chegada do técnico competente.
 - 4.7.1. Efectuar o pagamento dos valores contratados e outros resultantes de trabalhos ou fornecimentos por si autorizados dentro das condições e prazos referidos no nº II/5.
 - 4.7.2. Proceder ao pagamento das taxas solicitadas pela Câmara Municipal para efeitos da marcação de inspecções ou reinspecções periódicas, devolvendo o respectivo comprovativo à Schindler dentro dos prazos estabelecidos.
 - 4.7.3. Pagar o serviço de atendimento de avarias não coberto por este contrato, nomeada, mas não exclusivamente, as originadas pelos motivos expostos no ponto Exclusões, no Anexo I e as devidas a acção do **Cliente** ou sua omissão na adjudicação atempada de reparações propostas pela **Schindler**.
- 4.8. Aprovar e custear todas as operações necessárias à adequação da instalação à legislação em vigor.
- 4.9. Aceitar o registo electrónico de cumprimento das actividades preventivas e correctivas da manutenção, ou, caso o Cliente tenha expressamente comunicado à Schindler que pretende um suporte em papel, providenciar a respectiva assinatura.
- 4.10. Indicar o local onde pode ser deixada ou para onde pode ser remetida qualquer correspondência ou documentação emanada da Schindler, se tal morada for temporariamente distinta da referida neste contrato.
- 4.11. O Cliente tem e assume a qualidade de operador da instalação, pelo que recaem sobre ele as obrigações resultantes da lei por força dessa qualidade.
- 4.12. O Cliente é responsável pelos danos ou acidentes provocados por falsas manobras e utilização negligente ou indevida do(s) equipamento(s) objecto deste contrato e das chaves especiais de emergência existentes na instalação ou respectiva casa da máquina, sendo da sua conta os custos da reparação do(s) equipamento(s) emergentes de tais danos ou acidentes.

- 4.13. Está expressamente vedado ao Cliente permitir que terceiros intervenham na resolução de avarias ou realizem quaisquer trabalhos nos elevadores objecto deste contrato.
- 4.14. Assegurar a funcionalidade e disponibilidade da linha telefónica que suporta a comunicação bidireccional, quando aplicável.

5. Contrapartida dos serviços

5.1. Preços, facturação e pagamento

5.1.1. A título de remuneração pelos serviços constantes do presente Contrato, a Schindler cobrará ao Cliente a prestação referida no intróito deste contrato.

5.1.2. A facturação terá início na data referida no intróito deste contrato.

5.1.3. O preço acordado será pago até trinta dias contados da data de emissão das correspondentes facturas, que serão emitidas no início de cada período contratual referido no intróito deste contrato.

5.1.4. Os pagamentos poderão ser efectuados por uma das seguintes modalidades :

5.1.4.1. Débito directo em conta bancária, para o qual a Schindler fornecerá ao Cliente um impresso próprio.

5.1.4.2. Transferência bancária.

5.1.4.3. Cheque a favor de Schindler - Ascensores e Escadas Rolantes, S.A., o qual deverá ser acompanhado do(s) número(s) da(s) factura(s) ao pagamento de cujo(s) montante(s) se destina.

5.1.4.4. Multibanco.

5.1.5. Caso não seja paga pontualmente pelo Cliente qualquer factura emitida pela Schindler, aquele pagará a esta, sobre as quantias em atraso, juros à taxa legal supletiva para dívidas comerciais com o máximo acréscimo permitido por lei.

5.1.6. Em caso de mora nos pagamentos tem ainda a Schindler a faculdade de suspender a prestação dos serviços previstos no presente contrato até à completa regularização dos pagamentos em falta.

5.1.7. Nos casos previstos nos pontos II/5.1.6 e II/8.2 mantém-se todavia a obrigação do Cliente pagar total ou parcialmente a subsequente facturação emergente do presente contrato assim ressarcindo a Schindler dos custos com o pessoal contratado, stocks e outras despesas necessárias para dar cumprimento ao dito contrato.

5.1.8. Quaisquer pagamentos realizados pelo Cliente serão, independentemente da sua designação, imputados, primeiro, nas despesas, seguidamente nos juros moratórios e, depois, no capital ao momento em dívida, satisfazendo sempre primeiro as dívidas mais antigas.

5.2. Ajustamento do preço

5.2.1. O preço será revisto anualmente tendo em consideração os índices de preço e inflação publicados Instituto Nacional de Estatística (I.N.E.).

5.2.2. O acréscimo poderá considerar também factores económicos relativos ao preço das matérias-primas, combustíveis, equipamentos e mão-de-obra que influenciem o custo do serviço objecto deste contrato.

6. Deficiências na prestação de serviços

- 6.1. A não prestação ou prestação deficiente pela Schindler de qualquer serviço que lhe caiba prestar por força do presente contrato fá-la-á incorrer na obrigação de prestar correctamente o serviço em falta ou deficientemente prestado.
- 6.2. Se após interpelada para corrigir a sua prestação, a Schindler ainda assim não o fizer, terá o Cliente direito, exclusivamente, a um crédito equivalente ao dobro do valor do serviço não prestado ou deficientemente prestado.

7. Responsabilidade da Schindler

- 7.1. A Schindler reparará qualquer dano que causar à instalação objecto do presente contrato.
- 7.2. A Schindler só será responsável por outros danos se por ela causados através de conduta negligente ou dolosa.
- 7.3. A Schindler transferiu para seguradora a sua responsabilidade civil adveniente de deficiente manutenção das instalações ou de incumprimento das normas que lhe são aplicáveis, ficando contudo essa responsabilidade limitada ao montante de cinco milhões de euros por evento e por ano civil.
- 7.4. O seguro referido no número anterior não cobre a responsabilidade civil do Cliente, que deverá, se entender, transferi-la para entidade seguradora.

8. Rescisão do Contrato de Manutenção

- 8.1. Conferem à Schindler a faculdade de rescisão imediata do presente contrato, designadamente:
 - 8.1.1. O não pagamento de facturas vencidas há mais de seis meses, que lhe sejam devidas por força dele.
 - 8.1.2. A intervenção de estranhos nos órgãos e instalações do(s) equipamento(s) que dele é (são) objecto, bem assim, nos respectivos casa da máquina, caixa ou poço, sem prévio conhecimento e autorização da Schindler.
- 8.2. Nos casos em que a Schindler rescinda com justa causa o presente contrato e nos casos em que o Cliente o rescinda fora dos prazos previstos no ponto "Duração do Contrato" do respectivo intróito, este indemnizará de imediato a Schindler, a título de cláusula penal, pelo valor de metade da facturação a emitir até final do prazo contratual resultante da aplicação do mesmo ponto "Duração do Contrato" mas nunca inferior a seis meses de facturação.

9. Estipulações Aplicáveis aos Condomínios

- 9.1. Nos casos em que o contrato de manutenção seja assinado pelo proprietário do edifício, da maioria das suas fracções ou qualquer outra entidade que, nos termos do art. 1435º-A do Código Civil, actue na qualidade de administrador provisório do Cliente tal entidade ficará solidariamente responsável com este pelo pagamento das quantias devidas à Schindler ao abrigo do presente contrato.
- 9.2. Tal responsabilidade só cessará se o presente contrato for expressamente subscrito por administrador eleito do Cliente, desde que a subscrição seja acompanhada da regularização de todos e quaisquer montantes em mora.

10. Foro Convencional

- 10.1. Para qualquer litígio emergente deste Contrato será competente o Tribunal Cível da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.
- 10.2. Quando, por força de disposição legal inderrogável, a Schindler tenha de demandar o Cliente fora dessa Comarca para cobrança de valores devidos por força do presente contrato e não pagos, o mesmo suportará os custos de todas as deslocações que tal demanda cause à Schindler, a pessoal seu e os honorários do advogado dela.

11. Contratos Anteriores

Com a assinatura do presente contrato ficam revogados todos os contratos anteriores entre as partes, que tenham por objecto o(s) equipamento (s) listados no Objecto /Sumário deste contrato, sem prejuízo de continuar a ser devida a remuneração dos serviços prestados ao seu abrigo que ainda não tenha sido paga.