

GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE UN CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN POR PARTE DE EMPRESAS INSTALADORAS HABILITADAS

1. ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
2. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES	3
3. IDENTIFICACIÓN DE LA INSTALACIÓN	3
4. NORMAS UNE DE UTILIDAD	4
5. ESTIPULACIONES DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN.....	6
6. EJEMPLO DE CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN	7

1. INTRODUCCIÓN

Desde FENIE hemos desarrollado una guía para que las Empresas Instaladoras Habilitadas puedan desarrollar contratos de mantenimiento a suscribir con sus clientes.

Esta guía tiene ejemplos ilustrativos y pretende guiar a la Empresa Instaladora Habilitada para el desarrollo de un contrato mantenimiento adaptado a sus particularidades, como puedan ser, entre otras:

- Sus distintas áreas de negocio y especialización.
- Sus ámbitos de influencia que pueden estar condicionados por las distintas regulaciones autonómicas.

Independientemente de ello, al final de este documento se facilita un ejemplo de contrato que en muchos casos podrá ser utilizado por las Empresas sin grandes cambios.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

En primer lugar en el desarrollo de ese contrato deberán figurar los datos identificativos de las partes que suscriben el contrato, dichos datos, deberán ser al menos los siguientes:

- En lo relativo a la Empresa instaladora Habilitada:
 - Nombre de la Empresa.
 - Representante de la Empresa.
 - Cargo del representante de la Empresa.
 - CIF de la Empresa.
 - Domicilio de la Empresa.
 - Número de registro de Empresa Instaladora Habilitada.
- En lo relativo a la parte contratante:
 - Nombre de la Empresa/ Persona.
 - Representante de la Empresa/ Persona si procede.
 - Cargo del representante de la Empresa/ Persona si procede.
 - CIF de la Empresa/ Persona.
 - Domicilio de la Empresa/ Persona.

3. IDENTIFICACIÓN DE LA INSTALACIÓN

En segundo lugar, en el desarrollo de este contrato, deberán figurar datos de la instalación a mantener. Al menos, deberían aparecer los siguientes datos.

- Nombre del titular de la Instalación.
- Dirección de la Instalación.
- Potencia contratada de la instalación.
- Potencia admisible de la Instalación.
- Uso para el que se ha diseñado la instalación.

- Superficie electrificada.
- Planos y esquemas de la instalación eléctrica, siempre y cuando se disponga de los mismos.
- N.º de registro del Certificado de la Instalación Eléctrica, y copia de dicho Certificado, que se adjuntará al contrato de mantenimiento siempre que se disponga del mismo.

Antes de la firma del contrato se recomienda a la Empresa Instaladora Habilitada, que realice una verificación de las instalaciones, para que conozca de forma detallada el estado de la instalación antes de hacerse responsable de las labores de mantenimiento.

4. NORMAS UNE DE UTILIDAD

Para la revisión inicial, así como para el seguimiento periódico del estado de mantenimiento de las instalaciones, en la web de AENOR están a disposición de las Empresas Instaladoras Habilitadas una serie de documentos técnicos desarrollados dentro de los Comités Técnicos de Normalización de UNE en los que FENIE participa de forma activa.

Estos documentos son una serie de **“guías para la verificación e inspección de las instalaciones eléctricas de baja tensión”** particularizadas para los distintos tipos de instalaciones que están reguladas por ITCs BT específicas del REBT. El objetivo de estas guías es que las Empresas Instaladoras Habilitadas, dispongan de un listado exhaustivo de los puntos de la instalación a verificar, para tras conocer el estado de dichos puntos, proceder al mantenimiento de los que no se encuentren conformes con lo dispuesto en los reglamentos de aplicación.

Actualmente se encuentran desarrollados los siguientes documentos en base a las instalaciones sujetas a inspección periódica de la ITC BT 05:

INSTALACIONES SUJETAS A INSPECCIÓN PERIÓDICA	ITC BT ESPECÍFICA	GUÍA PARA LA VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN
b) Locales de pública concurrencia.	ITC BT 28	UNE 202009 - 28
c) Locales con riesgo de incendio o explosión, de clase I, excepto aparcamientos o estacionamientos de menos de 25 plazas.	ITC BT 29	
		GARAJES UNE 202009-29-2
d) Locales mojados con potencia instalada superior a 25 kW.	ITC BT 30	UNE 202009-30
f) Quirófanos y salas de intervención.	ITC BT 38	UNE 2022009-38
Instalaciones eléctricas comunes de edificios de viviendas de potencia total instalada superior a 100kW	ITC BT 12	UNE 202009-12

Para el caso de instalaciones que no están sujetas a inspecciones periódicas, se han desarrollado los siguientes documentos:

DOCUMENTOS DE APOYO PARA LA REALIZACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES QUE NO ESTÁN OBLIGADAS A REALIZAR INSPECCIÓN PERIÓDICA	INSTALACIONES A INSPECCIONAR	ITC BT ESPECÍFICA	GUÍA PARA LA VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN
	Inspecciones en baños	ITC BT 27	UNE 202009-27
	Inspecciones en instalaciones de características especiales	ITC BT 30	UNE 202009-30

5. ESTIPULACIONES DEL CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN

En el desarrollo de este contrato, deberán figurar al menos los siguientes puntos:

- Listado de servicios contratados. En esta parte se recomienda especificar de forma detallada los mismos como por ejemplo:
 - Las labores específicas que se realizarán.
 - Que materiales o equipos que hubiera que sustituir están o no incluidos dentro de las operaciones de mantenimiento.
 - Si están incluidos los desplazamientos.
 - Si se incluyen o no la realización de las inspecciones reglamentarias por parte de una OCA.
- Referencia a las condiciones económicas del mismo, se recomienda especificar de forma detallada que está incluido dentro de los importes:
 - Si los importes facilitados incluyen o no los desplazamientos.
 - Si los importes facilitados incluyen o no impuestos.
 - Si los importes facilitados incluyen o no los costes de las inspecciones reglamentarias, así como las tasas que pudieran ser derivadas de las propias actividades de mantenimiento.
 - Como se procederá en caso de que haya que realizar alguna actividad no incluida en las condiciones económicas.
- Frecuencia con la que se realizarán las actividades de mantenimiento.
- Duración del contrato y como se procede a su renovación, cancelación o revisión.
- Otras cláusulas distintas de las anteriores, como podrían ser las siguientes:
 - Incumplimientos de contrato (impagos, no permitir la reparación de las deficiencias detectadas).
 - Responsabilidades de las partes.
 - Jurisdicción a la que quedan sujetas las partes.

6. EJEMPLO DE CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN

REUNIDOS:

De una parte **NOMBRE DEL REPRESENTANTE DE LA EMPRESA INSTALADORA HABILITADA** con DNI **000000000A** Que actúa en condición de **CARGO DEL REPRESENTANTE** de **NOMBRE DE LA EMPRESA INSTALADORA HABILITADA**, En adelante Empresa Instaladora Habilitada establecida legalmente con CIF **000000000A** con domicilio en **DOMICILIO SOCIAL DE LA EMPRESA INSTALADORA HABILITADA**, inscrita en el registro de Empresas Instaladoras Habilitadas de la comunidad autónoma de **NOMBRE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA**, con número de registro de Empresa Instaladora Habilitada **0000000000AAA**.

De una parte **NOMBRE DEL REPRESENTANTE DE LA EMPRESA/PERSONA CONTRATANTE** con DNI **000000000A** Que actúa en condición de **CARGO DEL REPRESENTANTE** de **NOMBRE DE LA EMPRESA/PERSONA CONTRATANTE**, En adelante contratante, CIF/DNI **000000000A** con domicilio en **DOMICILIO SOCIAL DE LA EMPRESA/PERSONA CONTRATANTE**.

SE EXPONE

El acuerdo para establecer este contrato de mantenimiento de las siguientes Instalaciones Eléctricas de Baja Tensión:

Instalaciones de la **INSTALACIÓN EJEMPLO (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, GARAJE, VIVIENDA, PISCINA, TIENDA, DISCOTECA, ETC.)** de acuerdo a los preceptos reglamentarios del RD 842/2002, así como (**otros que fueran de aplicación normativa autonómica, ordenanzas municipales...**). Los datos de dicha instalación son los siguientes:

FENIE

C/ Príncipe de Vergara 74, Planta 3
E-28006 Madrid (España)
Tel. 914113217 - 915646807
fenie@fenie.es
www.fenie.es

Nombre del titular de la Instalación	NOMBRE DEL TITULAR DE LA INSTALACIÓN
Dirección de la Instalación	DIRECCIÓN DE LA INSTALACIÓN
Potencia de la instalación	XXX kW
Potencia Admisible de la Instalación	YYY kW
Uso para el que se ha diseñado la instalación	EJEMPLO TIENDA DE ELECTRODOMÉSTICOS
Superficie del recinto al que da servicio la instalación	ZZZm2
N.º de registro del certificado eléctrico de la Instalación, y copia de dicho certificado, que se adjuntará al contrato de mantenimiento siempre que se disponga del mismo.	X-000000000
Planos y esquemas de la instalación eléctrica, siempre y cuando se disponga de los mismos	SE FACILITAN PLANOS/ NO SE FACILITAN PLANOS

ESTIPULACIONES GENERALES:

- De acuerdo a lo establecido en el Artículo 20 del del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el reglamento electrotécnico para baja tensión, el titular de las instalaciones deberá mantener en buen estado de funcionamiento sus instalaciones, utilizándolas de acuerdo con sus características y absteniéndose de intervenir en las mismas para modificarlas. Si son necesarias modificaciones, éstas deberán ser efectuadas por una Empresa Instaladora Habilitada.
- La Empresa Instaladora Habilitada se compromete a realizar las mediciones, pruebas y revisiones preventivas, para garantizar el buen estado de funcionamiento de la instalación, así como a la realización de un informe escrito en el que quede reflejado que la instalación se ajusta a los preceptos reglamentarios del REBT y otras reglamentaciones que fueran de aplicación.

3. La Empresa Instaladora Habilitada encargada de las labores del mantenimiento declara que cumple con los requisitos de habilitación establecidos en la ITC BT 03 "Empresa Instaladora Habilitada en Baja Tensión",
4. La Empresa Instaladora Habilitada responde única y exclusivamente de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar como consecuencia de una mala actuación en sus obligaciones.
5. En caso de que la Empresa Instaladora Habilitada encargada de las labores de mantenimiento de las instalaciones, no sea la misma que ha realizado la instalación, la Empresa Instaladora Habilitada encargada del mantenimiento no tendrá responsabilidad por errores o fallos que pudieran aparecer en la instalación.
6. En caso de modificación o ampliación de las instalaciones por parte del contratante, este deberá informar por escrito a la Empresa Instaladora Habilitada encargada del mantenimiento, así como facilitar la documentación técnica de la instalación resultante.
7. El contratante facilitará el acceso de la Empresa Instaladora Habilitada encargada de las labores de mantenimiento a las instalaciones a mantener.
8. En caso de que las instalaciones estén sujetas a inspecciones reglamentarias, la Empresa Instaladora Habilitada podrá estar presente durante el proceso de inspección.
9. Este contrato tiene validez de **X AÑO/S** y podrá ser prorrogado o resuelto por acuerdo entre las partes.
10. En caso de discrepancias entre las partes en base a este contrato, los firmantes se someterán a los tribunales de **LOCALIDAD QUE CORRESPONDA**.

ESTIPULACIONES ECONÓMICAS:

11. Los trabajos de mantenimiento que se encuentran incluidos en este contrato son única y exclusivamente los siguientes:

- TRABAJO DE MANTENIMIENTO 1
- TRABAJO DE MANTENIMIENTO 2
- TRABAJO DE MANTENIMIENTO 3

12. Los importes de los trabajos de mantenimiento serán los establecidos en la oferta económica adjunta a este contrato.

13. En caso de modificación o ampliación de las instalaciones por parte del contratante, la Empresa Instaladora Habilitada encargada del mantenimiento podrá revisar las condiciones económicas inicialmente pactadas.

14. La forma de pago es la establecida de mutuo acuerdo por las partes es la siguiente:

EJEMPLO DE PAGO 1: TRANSFERENCIA BANCARIA CON CARÁCTER TRIMESTRAL POR UN IMPORTE DE XXXX€

ESTIPULACIONES POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO:

15. En caso de incumplimiento de las obligaciones económicas por parte del contratante, los términos de este contrato dejarán de tener validez desde la fecha en que la Empresa Instaladora Habilitada lo notifique de forma escrita al contratante.

16. En caso de que el contratante no permita la corrección de los defectos de la instalación, la Empresa Instaladora Habilitada podrá dar por finalizado el contrato previa información y notificación por escrito a la parte contratante.