

# CONTRATO LLAVE EN MANO PARA LA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE AUTOPRODUCCIÓN COLECTIVA EN RED INTERIOR Y MODALIDAD CON EXCEDENTE Y CON COMPENSACIÓN SIMPLIFICADA

**CONTRATO LLAVE EN MANO PARA LA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE  
AUTOPRODUCCIÓN COLECTIVA EN RED INTERIOR Y MODALIDAD CON  
EXCEDENTE Y CON COMPENSACIÓN  
SIMPLIFICADA** PARTE SE EXPONE EN CLÁUSULAS 1. ALCANCE CONDICIONES DE  
EJECUCIÓN PLAZO DE ENTREGA RESPONSABILIDAD POR DAÑOS RESOLUCIÓN  
DEL CONTRATO OBLIGACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS  
JURISDICCIÓN

## PARTES

**De una parte, [datos de la comunidad de propietarios o conjunto de vecinos/nas  
propietarios de la instalación]. En adelante, la PROPIEDAD.**

Y de otra parte, la entidad mercantil [datos de la empresa instaladora], con CIF [.....] y con domicilio en [.....], y en su representación, [.....], con NIF n.º [.....], en calidad de [.....], tal y como se desprende de la escritura de [datos de la escritura que otorgue poderes de representación al firmante]. En adelante, la EMPRESA INSTALADORA.

## EXPONEN

0. Que la PROPIEDAD quiere instalar en la cubierta de su bloque de pisos situado en [.....], en el municipio de [.....], provincia de [.....], una instalación solar fotovoltaica, de su titularidad con una potencia de [...] kWp, con todos los elementos detallados en la "Oferta" que se acompaña como anexo I, por un total de [...] euros, junto con las infraestructuras necesarias para la autoproducción y la tramitación asociada. En adelante, la instalación FV.

0. Que, a estos efectos, y después de la decisión tomada en la junta de propietarios con fecha [.....], la PROPIEDAD ha llegado al acuerdo de contratar la instalación FV con la EMPRESA INSTALADORA [.....]. Que, de

1. esta forma y mediante este contrato, la EMPRESA INSTALADORA se encargará del diseño, la instalación, la puesta en marcha y la legalización de la instalación FV.

0. Que la PROPIEDAD está interesada en realizar la instalación FV de autoconsumo colectivo asociada a los puntos de suministro eléctrico indicados en el anexo II.

0. Que la EMPRESA INSTALADORA y la PROPIEDAD deciden de mutuo acuerdo que la EMPRESA INSTALADORA solicitará la autorización al Ayuntamiento del municipio la autorización de los trámites o licencias pertinentes antes del [...] de [...] de 20 [...] y que, en el momento de recibir la aceptación de la mencionada autorización, se tardarán como máximo 90 días en iniciar las tareas de montaje.

0. Que la EMPRESA INSTALADORA y la PROPIEDAD deciden de mutuo acuerdo que una vez hecha la comunicación o, en caso de que aplique el régimen de autorización, adquirida la licencia municipal de obras pertinente, en un plazo máximo de 7 días, la EMPRESA INSTALADORA, de común acuerdo con la PROPIEDAD, deberán establecer una fecha de inicio de obra.

Y habiendo llegado las partes a un completo acuerdo sobre las condiciones en las que se deberá realizar, formalizan este contrato de acuerdo con las siguientes cláusulas:

## CLÁUSULAS

### 1. ALCANCE

1.1. El objeto del contrato es la realización, por parte de la EMPRESA INSTALADORA, de los trabajos de diseño, tramitación administrativa, suministro, instalación, legalización (de acuerdo con la normativa vigente) y puesta en marcha de la instalación FV, por el importe indicado en el punto 1 del apartado "Exponen" (IVA incluido) y detallado en la "Oferta" que se adjunta como anexo I. El presente contrato se entiende como de "llave en mano", sin posibilidad de revisión del precio. Se incluye expresamente la obtención y tramitación de la licencia de obras menores o comunicación, pero no las tasas o impuestos que deriven de ella, que irán a cargo de la PROPIEDAD.

1.2. En particular, la EMPRESA INSTALADORA se obliga a:

a) Hacer la memoria técnica de la instalación FV. La EMPRESA INSTALADORA presentará a la PROPIEDAD una memoria técnica del proyecto, que incluirá los detalles constructivos suficientes.

b) Tramitar los permisos de conexión y acceso a la red, de obra y construcción, y cualquiera que sea necesario para realizar la instalación FV.

c) Tramitar todas las posibles subvenciones o bonificaciones tributarias y, en particular, las relativas al impuesto sobre bienes inmuebles que correspondan a los consumidores asociados indicados en el anexo II.

d) Montar la instalación FV en las condiciones y plazos recogidos en el presente contrato.

e) Suministrar todos los equipos, materiales y consumibles necesarios.

f) Poner en marcha y legalizar completamente la instalación FV. La EMPRESA INSTALADORA se encargará de realizar cualquier trámite o gestión que sea necesario para la construcción y puesta en funcionamiento de la instalación FV y su estructura para el autoconsumo.

1.3. Una vez finalizada la instalación FV, la EMPRESA INSTALADORA realizará las siguientes pruebas bajo la supervisión del representante de la PROPIEDAD:

☐ Verificación de componentes (intensidad y voltaje en CC y en CA).

☐ Verificación de control y monitorización.

☐ Prueba general de funcionamiento.

1.4. Una vez finalizadas con éxito las pruebas, la EMPRESA INSTALADORA entregará a la PROPIEDAD el manual de uso de la instalación FV y sus componentes, así como los resultados de las pruebas efectuadas. En este momento, las partes firmarán el acta de recepción provisional de la instalación FV y se iniciará el período de garantía previsto en el presente contrato.

1.5. Las tasas e impuestos derivados de la legalización de la instalación FV correrán a cargo de la PROPIEDAD.

### CONDICIONES DE EJECUCIÓN

2.1. Los trabajos y su calidad se ajustarán a lo pactado y, en cualquier caso, a la oferta presentada por la EMPRESA INSTALADORA (anexo I), a la normativa vigente y a las disposiciones relacionadas con esta, que rijan en cada momento.

2.2. En particular, la EMPRESA INSTALADORA debe cumplir la legislación aplicable en materia de seguridad y salud (Ley de Prevención de Riesgos

Laborales y decretos que la desarrollan), y es responsable de su puesta en práctica, así como de las consecuencias que se deriven de su incumplimiento, tanto respecto a la actividad llevada a cabo por la EMPRESA INSTALADORA como la que, en su caso, subcontrate con terceros. Así mismo, proporcionará a la PROPIEDAD la información razonablemente necesaria para que cumpla con sus obligaciones de seguridad y salud de acuerdo con la legislación aplicable.

Al inicio de la obra, la EMPRESA INSTALADORA entregará a la PROPIEDAD un certificado emitido por su servicio de prevención y, en su caso, de sus subcontratistas, donde se acredite que el personal que llevará a cabo los trabajos dispone de formación en materia de prevención de riesgos laborales, y en particular específica en riesgos eléctricos y de trabajos en altura. Al menos uno de los trabajadores o trabajadoras debe acreditar que dispone de la habilitación profesional como instalador eléctrico de categoría especialista. Este documento certificará como mínimo:

- ☐Nombre y DNI de los trabajadores/as.
- ☐Que todo el personal dispone de un certificado de aptitud médica apta y vigente.
- ☐Que están al día de sus obligaciones de cotización en la Seguridad Social (RNT-TC2/Cuota RETA).
- ☐Que disponen de formación específica en trabajos de altura (curso mínimo de seis horas teórico-práctico en trabajos en altura y validez de cinco años). En caso de renovación, se acepta un curso de cuatro horas.
- ☐Que disponen de formación específica en riesgos eléctricos. En el caso de los personal cualificado se requiere formación acreditada (FP o universitaria) o, si no es posible, un certificado de formación de la empresa de dos años como mínimo. En el caso de personal no cualificado se requiere un curso mínimo de seis horas teórico-práctico y que tenga una validez de cinco años. En caso de renovación, se acepta un curso de cuatro horas.
- ☐Que se ha informado debidamente al personal de los riesgos asociados a los trabajos.

2.3. El personal de la EMPRESA INSTALADORA (y, en su caso, de sus subcontratistas) debe cumplir las normas de seguridad y salud, tanto las legales como las establecidas, en su caso, por la coordinación de seguridad y salud. Asimismo, la EMPRESA INSTALADORA se compromete a utilizar y conservar correctamente las instalaciones de higiene y bienestar de las obras que se usen.

2.4. El incumplimiento, por parte de la EMPRESA INSTALADORA, de sus obligaciones en los temas de seguridad y salud facultará a la PROPIEDAD para que paralice los trabajos en los que se aprecie un riesgo grave, sin derecho a reclamación por parte de la EMPRESA INSTALADORA por el tiempo perdido. Encaso de reiteración, o incumplimiento de las correcciones solicitadas por la PROPIEDAD, se podrán retener los pagos y certificaciones en curso e incluso resolver el contrato sin que la EMPRESA INSTALADORA tenga derecho a indemnización, independientemente de los daños y perjuicios que la PROPIEDAD pudiera reclamar.

2.5. Una vez terminados los trabajos objeto del presente contrato, la EMPRESA INSTALADORA retirará de forma inmediata los materiales sobrantes y los medios usados en la ejecución del trabajo, y dejará el terreno que haya ocupado, y que no sea de su propiedad, totalmente limpio, libre y expedito al finalizar la obra.

2.6. Los materiales suministrados por la EMPRESA INSTALADORA serán los que se especifiquen en el anexo I, normalizados y homologados. A estos efectos, la EMPRESA INSTALADORA certificará la calidad de estos materiales a medida que se vayan recibiendo en obra.

2.7. La EMPRESA INSTALADORA deberá cumplir con los requisitos medioambientales, tanto legales como de ejecución, que sean de aplicación en los trabajos objeto de esta obra, especialmente los relacionados con:

- ☐Emisiones atmosféricas (polvo, ruido, gases, etc.).
- ☐Vertidos de agua.
- ☐Gestión de residuos inertes y peligrosos.
- ☐Contaminación del suelo.
- ☐Traslado a los puntos de gestión de residuos y otras actuaciones relacionadas con la gestión de recursos naturales.

La EMPRESA INSTALADORA mantendrá la obra libre de acumulación de materiales usados, escombros, basuras o desechos generados como consecuencia de la construcción de la instalación FV, y se responsabiliza de su gestión de acuerdo con la legislación vigente, ya sean residuos asimilables a urbanos, inertes o peligrosos. Una vez finalizadas las obras, la EMPRESA INSTALADORA deberá dejar limpio el emplazamiento de escombros y restos de materiales y residuos. Si la EMPRESA INSTALADORA incumpliera sus obligaciones de limpieza y almacenamiento, podrá hacerlo la PROPIEDAD (por ella misma o por terceros) a cargo de la EMPRESA INSTALADORA.

La EMPRESA INSTALADORA responderá del cumplimiento de todas las exigencias medioambientales de aplicación, y mantendrá indemne la PROPIEDAD ante toda reclamación que pudiera derivarse de los trabajos efectuados por la EMPRESA INSTALADORA durante la vigencia de este contrato. La PROPIEDAD podrá reclamar a la EMPRESA INSTALADORA igualmente los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento en materia medioambiental por parte de la EMPRESA INSTALADORA.

## **PLAZO DE ENTREGA**

3.1. El plazo de ejecución de este contrato llave en mano es de [...] días laborables desde la fecha de inicio de las obras que indiquen la EMPRESA INSTALADORA y la PROPIEDAD, de acuerdo con el punto 5 del apartado "Exponen" del presente contrato.

3.2. En caso de que se produzca un retraso en el plazo previsto, la EMPRESA INSTALADORA deberá comunicar esta circunstancia a la PROPIEDAD en cuanto se produzca, e indicar las causas que la han motivado, las acciones adoptadas, así como una nueva fecha de inicio.

3.3. En caso de que se produjeran retrasos por culpa de la EMPRESA INSTALADORA, se aplicará una penalización de 10 euros por día. El importe final se abonará con cargo a cualquier cantidad pendiente de pago.

3.4. La PROPIEDAD facilitará el acceso al personal de la EMPRESA INSTALADORA a la obra durante los días hábiles según el calendario laboral de la localidad donde esté ubicada la obra y durante el horario de 8 a 19 horas.

## **FORMA DE PAGO**

La PROPIEDAD hará los pagos a la EMPRESA INSTALADORA previa entrega de la factura correspondiente y mediante transferencia bancaria a la cuenta que se indique. El pago se efectuará los siete días posteriores a la fecha de presentación de la factura.

La EMPRESA INSTALADORA facturará el precio pactado de la siguiente forma:

0. Al firmar el contrato: 20% del precio del contrato, más el IVA correspondiente.

1. Al firmar el acta de recepción provisional: 60% del precio del contrato más el IVA correspondiente. Esta cantidad es de \_\_\_\_ euros + IVA.

2. A la completa legalización de la instalación: 20% del precio del contrato más el IVA correspondiente. Esta cantidad es de \_ euros + IVA.

Todos los pagos efectuados por la PROPIEDAD a la EMPRESA INSTALADORA hasta la firma del acta de recepción provisional, se entienden hechos a buena cuenta y no suponen la aceptación de los trabajos realizados por la EMPRESA INSTALADORA ni lo eximen de sus obligaciones y responsabilidades en relación con estos.

## **GARANTÍAS**

5.1. Una vez firmada el acta de recepción provisional, se abrirá un período de garantía de 36 meses, durante el que la EMPRESA INSTALADORA garantiza que la instalación FV cumplirá los siguientes valores:

☐ Potencia instalada: [...] kWp

☐ Disponibilidad:

o 95% durante los doce meses posteriores a la firma del acta de recepción provisional

o 97% a partir de entonces

☐ Coeficiente de rendimiento: 0,74

El objetivo de este valor de coeficiente de rendimiento es poder auditar las instalaciones y poder detectar incidencias graves que afecten de forma importante su buen funcionamiento y rendimiento. Por este motivo, se aceptará un margen del 10% del valor de coeficiente de rendimiento establecido anteriormente. En caso de que el bajo rendimiento de la instalación esté causado por un error o un mal funcionamiento de la instalación, la EMPRESA INSTALADORA deberá hacer efectivas las acciones necesarias para compensar y hacerse cargo de los gastos que esto genere.

5.2. Durante este período, la EMPRESA INSTALADORA se compromete a corregir a su cargo todos los defectos existentes que sean imputables a deficiencias en los trabajos o en los materiales aportados por él. También correrán a su cargo los gastos que la PROPIEDAD se vea obligada a hacer por la prestación de servicios o trabajos necesarios para la corrección de estos defectos, si no los hubiera corregido la EMPRESA INSTALADORA, y siempre previa comunicación a la EMPRESA INSTALADORA.

5.3. El acta de recepción provisional se podrá firmar con excepciones, y la EMPRESA INSTALADORA dispondrá de dos meses para corregirlas. Una vez transcurrido este plazo, si estas excepciones subsisten, se suspenderá automáticamente el transcurso del período de garantía indicado en esta cláusula. Su cómputo se reanudará en el momento en el que se corrijan todas las excepciones, circunstancia que se debe recoger en un documento suscrito por ambas partes.

5.4. Una vez transcurrido el período de garantía, se producirá automáticamente la recepción definitiva de la instalación FV, siempre que no haya trabajos pendientes por parte de la EMPRESA INSTALADORA. La EMPRESA INSTALADORA no quedará liberada de sus obligaciones hasta que no se hayan corregido todos los defectos detectados durante el período de garantía, y se pospondrá hasta este momento la recepción definitiva.

5.5. Una vez finalizado el período de garantía, la EMPRESA INSTALADORA trasladará las garantías de los fabricantes de los equipos a la PROPIEDAD, obligándolos a hacer todas las gestiones que sean necesarias para ello.

## ***RESPONSABILIDAD POR DAÑOS***

6.1. La EMPRESA INSTALADORA se constituye en exclusiva responsable de las reclamaciones, de cualquier carácter, si se produjeran daños a las personas o propiedades, por negligencia en el trabajo o por cualquier causa que le fuera imputable. En consecuencia, deberán reparar a su cargo el daño o perjuicio causado a la PROPIEDAD, o a terceros, ya sean imputables al Instalador, a su personal, a sus equipos, a sus contratistas o subcontratistas, si hay. A estos efectos, la EMPRESA INSTALADORA dispondrá de una póliza de seguros de responsabilidad civil. La cantidad mínima de cobertura de la póliza será de 350.000 euros.

6.2. De la misma manera, la EMPRESA INSTALADORA debe tener debidamente asegurado a todo su personal contra accidentes de trabajo, y mantener en vigor, durante la vigencia del presente contrato y en relación con el mencionado personal, todos los seguros sociales y de cualquier otra clase que le sean legalmente exigibles. Asimismo, se responsabilizará de que el personal adscrito a las instalaciones por sus subcontratistas esté igualmente asegurado.

## ***RESOLUCIÓN DEL CONTRATO***

7.1. Además del mutuo acuerdo de las partes, serán causa de resolución del contrato:

a) El incumplimiento, por parte de la EMPRESA INSTALADORA, de cualquiera de las cláusulas del presente contrato y, en particular, el incumplimiento de la normativa en materia de seguridad y salud.

b) La suspensión de los trabajos objeto del presente contrato durante un plazo superior a 10 días, debido a actos u omisiones imputables al Instalador.

c) La extinción de la personalidad jurídica de la EMPRESA INSTALADORA.

d) La bancarota, suspensión de pagos o procedimiento concursal de cualquiera de las partes contratantes, sin perjuicio de los derechos y acciones que la ley les reconoce.

7.2. En caso de que la resolución o revocación hubiese sido provocada por la EMPRESA INSTALADORA, la PROPIEDAD podrá dejar de hacer efectivas las cantidades pendientes de pago hasta establecer la liquidación definitiva, sin que esto exima a la EMPRESA INSTALADORA de sus responsabilidades ante la PROPIEDAD por razón de los trabajos que hubiera realizado hasta el momento de la resolución. En

cualquier caso, la PROPIEDAD podrá reclamar a la EMPRESA INSTALADORA los daños y perjuicios que se deriven de una resolución unilateral del contrato directamente imputable a la EMPRESA INSTALADORA.

## ***OBLIGACIONES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE DATOS***

8.1. La PROPIEDAD entrega a la EMPRESA INSTALADORA los datos de los consumidores asociados a la instalación FV que se incluyen en el anexo II, pues cuenta con su consentimiento expreso.

8.2. La EMPRESA INSTALADORA se obliga a:

(i) Guardar la máxima confidencialidad sobre los datos cedidos, y se compromete a no divulgarlos, publicarlos ni ponerlos a disposición de terceros, con otras finalidades diferentes a las autorizadas por la PROPIEDAD.

(ii) Respetar todas las obligaciones que le corresponden conforme a la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal y al Reglamento.

(iii) Aplicar, bajo su responsabilidad, las medidas de carácter técnico y organizativas necesarias que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal cedidos y eviten su alteración, pérdida, tratamiento y acceso no autorizado. En concreto, la EMPRESA INSTALADORA garantiza la aplicación de las medidas de seguridad exigidas por el Reglamento en su artículo 32, Seguridad del tratamiento, en función de la naturaleza de los datos cedidos.

(iv) Utilizar los datos objeto de la cesión para la finalidad acordada anteriormente. No se podrán utilizar estos datos para otra finalidad que no sea la anteriormente descrita.

8.3. La PROPIEDAD se obliga a:

(i) Informar de la cesión de los datos a sus titulares en los términos previstos por el artículo 13 del Reglamento, indicando entre otros, la naturaleza de los datos cedidos, la finalidad a la que se destinarán, la identidad de la EMPRESA INSTALADORA o categorías de los destinatarios. De la misma forma, la EMPRESA INSTALADORA se obliga a informar, de acuerdo con los términos previstos en el artículo 14 del Reglamento, a los interesados de las características del tratamiento de los datos personales relativos a sus actividades de tratamiento.

(ii) Notificar a la EMPRESA INSTALADORA los datos de los titulares que deseen suprimir o rectificar sus datos personales tal y como se recoge en el artículo 17.2, cuando haya hecho públicos los datos personales y esté obligado a ello. Asimismo, en los casos que indica el artículo 19 del Reglamento, la PROPIEDAD comunicará cualquier rectificación o supresión de los datos personales o limitación del tratamiento a cada uno de los destinatarios a los que se hayan comunicado datos personales, excepto que sea imposible o exija un esfuerzo desproporcionado.

8.4. En el caso de que, del incumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato actual por parte de la EMPRESA INSTALADORA, se deriven daños y perjuicios de cualquier tipo (incluidas sanciones administrativas) hacia la PROPIEDAD, la EMPRESA INSTALADORA deberá resarcir a la PROPIEDAD.

8.5. La duración de las obligaciones contenidas en esta cláusula es de carácter indefinido y se mantendrá en vigor con posterioridad a la finalización, por cualquier causa, de la relación entre los dos.

## ***JURISDICCIÓN***

Las partes con renuncia de fuero propio se someten a los juzgados y tribunales correspondientes en el lugar de la firma del presente contrato.

Y, en prueba de su conformidad, firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados al principio.

[PROPIEDAD] [EMPRESA INSTALADORA]

Anexo I

Oferta

Detallar el número de paneles solares, la marca, el modelo y la potencia de los paneles solares y del inversor, el cuadro de protecciones, el cableado, la estructura y el método de sujeción a cubierta. Detallar otros elementos adicionales acordados como sistemas de monitorización, baterías, cargadores de vehículo eléctrico, optimizadores de obras, etcétera. Especificar el precio de cada elemento y el precio final del formato llave en mano.

## Anexo II

### Listado de los consumidores asociados a la instalación FV

Nombre del consumidor, CUPS, dirección, referencia catastral, CNAE y potencia (se puede incluir también la comunidad como titular de los servicios comunes del edificio).