

CONTRATO DE EXPLOTACION DE VIVIENDA

En Madrid, a _____ de _____ de _____.

REUNIDOS:

DE UNA PARTE.- _____, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en (ciudad) _____ (CP) _____ (calle) _____ n° _____ Piso _____ Puerta _____ y NIF _____, actúa en su propio nombre y derecho.
En adelante LA PROPIEDAD.

Y DE OTRA: Doña _____, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, C/ _____ y DNI: _____
Actúa en nombre y representación, en su calidad de _____, de la mercantil “ _____”, en virtud de nombramiento otorgado el _____
En adelante EL AGENTE.

Los reunidos, según intervienen, se reconocen capacidad legal bastante para el otorgamiento del presente contrato, y al efecto,

EXPONEN

I.- Que LA PROPIEDAD es dueña del siguiente inmueble, Situado en _____, _____ Madrid

URBANA.-

INSCRIPCION.-

REFERENCIA CATASTRAL.-

Se adjunta fotocopia del título de propiedad

El propietario manifiesta que dicho inmueble no se encuentra arrendado, ni cedido a terceros bajo ninguna forma contractual.

II.- Que EL AGENTE es una empresa dedicada fundamentalmente a los servicios de intermediación, asesoramiento, gestión de explotación y mantenimiento de inmuebles

III.- Que ambas partes han acordado, en orden a regular la explotación de dicho inmueble, suscribir el presente contrato, que se rige por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del contrato.

LA PROPIEDAD arrienda los servicios de EL AGENTE, a fin de que éste lleve a cabo cuantos actos y gestiones sean necesarios, para que el inmueble descrito en el Exponendo Primero sea arrendado a terceros.

Pactan expresamente las partes que la PROPIEDAD podrá reservarse en cualquier momento el inmueble para su uso propio siempre que respete las reservas que se encuentren ya concertadas al momento en que comunique al AGENTE su decisión en el sentido citado.

SEGUNDA.- Fijación de la Renta a terceros.

El precio que se fije para el arrendamiento de la vivienda de LA PROPIEDAD será fijado de común acuerdo entre EL AGENTE y LA PROPIEDAD, teniéndose en cuenta los precios de mercado que marquen las características del inmueble y de la zona en que se halle.

Cualquier modificación de la presente renta, deberá fijarse de mutuo acuerdo entre las partes por escrito.

TERCERA.- Forma de Pago de la renta por los Clientes.

La PROPIEDAD autoriza al AGENTE a gestionar en su nombre el cobro de la renta de los terceros Clientes - Arrendatarios de la vivienda.

CUARTA.- Honorarios del Agente y Forma de Pago.

4.1.- Cada vez que el inmueble sea efectivamente arrendado a un Cliente, EL AGENTE cobrará ____ por cada cliente, por una sola vez, en concepto de honorarios por la contraprestación de sus servicios.2.- El AGENTE entregará a la PROPIEDAD en los términos previstos en 4.3. la cantidad que resulte después de que haya retenido a su favor las cantidades previstas en 4.1. del total abonado por EL CLIENTE por el arrendamiento de vivienda.

4.3.- El abono a LA PROPIEDAD se realizará por EL AGENTE, mediante transferencia bancaria a la cuenta designada por la misma, los días 5 de cada mes, para entradas realizadas del día 16 al día 30/31 del mes anterior; y los días 20 de cada mes, para entradas realizadas del día 01 al día 15 del mes en curso, de la siguiente forma:

- a) En el caso de que el pago del arrendamiento se haya efectuado por el Cliente, de una sola vez, el AGENTE deberá abonar a la PROPIEDAD el importe correspondiente, de una sola vez, una vez retenida la cantidad correspondiente a sus honorarios.
- b) En el caso en que la duración de la estadía del Cliente supere el mes, y los pagos sean mensuales, el AGENTE abonará mes a mes a la PROPIEDAD el importe correspondiente al arrendamiento también mes a mes, una vez retenida la cantidad correspondiente a sus honorarios mensualmente, excepto el último mes que podrá ser en su caso de la renta correspondiente a un período inferior a un mes.

4.4.- Los honorarios del AGENTE están sujetos al 21% de IVA, por lo que este emitirá factura a la PROPIEDAD por el principal más IVA, en concepto de cada uno de los cobros que efectúe.

QUINTA.- Información a la PROPIEDAD.

Una vez el AGENTE tenga conocimiento del interés de un Cliente por arrendar la vivienda objeto de este contrato, se obliga a informar a la PROPIEDAD de todos los detalles de la propuesta, incluida la "Reserva" en su caso, las cuales deberán ser aprobadas por acuerdo de ambas partes; acuerdo que llevará aparejado el compromiso recíproco de su observación y cumplimiento.

La PROPIEDAD o el AGENTE indemnizarán a la otra parte por los daños y perjuicios que se les pudieran ocasionar o reclamar por terceros como consecuencia de que la otra parte no respetara las condiciones concertadas.

SEXTA.- Reservas, cancelación de reservas y consecuencias de las mismas.

Las partes pactan un 10% de la Renta, la cantidad a aplicar al Cliente en concepto de "Reserva".

En caso de que con posterioridad a la realización de una "Reserva", el Cliente cancelara la misma con menos de siete días naturales de antelación a la fecha de entrada en la vivienda, el AGENTE tendrá derecho a embolsarse la cantidad aplicable en concepto de honorarios según 4.1.y abonará a la PROPIEDAD el resto del importe entregado por el Cliente en aquél concepto.

En caso de que tras dicha cancelación, la vivienda fuese alquilada en esas mismas fechas a otro Cliente, no se aplicará lo previsto en el párrafo anterior, y no habrá lugar al abono de cantidad alguna al AGENTE ni a la PROPIEDAD.

Las cantidades entregadas por los Clientes en concepto de “Reserva” tendrán el concepto de adelantos o anticipos de pago de la renta, y a este fin se aplicarán.

SÉPTIMA.- Exclusividad.

El presente contrato tiene carácter de EXCLUSIVA, por lo que LA PROPIEDAD no podrá concertar acuerdos con otras agencias durante la vigencia de éste.

LA PROPIEDAD no aceptará nunca arrendar la vivienda descrita en el Expositivo I del presente documento a terceros, que no provengan o hayan tenido conocimiento de la vivienda puesta en arrendamiento a través de las gestiones efectuadas por el AGENTE. El incumplimiento de esta exigencia obligará a la PROPIEDAD a abonar al AGENTE la cantidad prevista en 4.1.

OCTAVA.- Formalización de los contratos de arrendamiento. Derechos y obligaciones.

La gestión por el AGENTE en lo que se refiere a la formalización de cada contrato de arrendamiento con los Clientes, se llevará a cabo “on line” por medio de páginas web seleccionadas por el AGENTE, las cuales comunicará a la PROPIEDAD con antelación a la aparición en ellas de la vivienda objeto de la vivienda.

NOVENA.- Vigilancia y prevención de daños en la vivienda. Gestión de las reclamaciones de daños y perjuicios causados por el Cliente.

El AGENTE se obliga a llevar a cabo cuantas acciones y esfuerzos de vigilancia y prevención que sean posibles para evitar el Cliente produzca daños en la vivienda, y le dará cuenta de cualquier incidencia.

El AGENTE también realizará las acciones necesarias para que la PROPIEDAD pueda recuperar los gastos en que haya incurrido para la reparación de los daños o desperfectos causados dolosa o negligentemente por el Cliente o por terceros que traigan causa del Cliente, en la vivienda o en su mobiliario; así como para la reposición de instalaciones, en caso de que no tengan reparación.

Ambas partes acuerdan y reconocen que si no quedara acreditado que el AGENTE hubiera incurrido en responsabilidad por dejación u omisión de sus obligaciones previstas en los dos párrafos anteriores, sólo le alcanzará la responsabilidad a la realización de las gestiones necesarias para cargar al Cliente los gastos de las reparaciones o reposiciones, independientemente de su resultado.

DÉCIMA.- Mantenimiento de la vivienda.

El AGENTE se compromete a mantener la vivienda - es decir continente, contenido e instalaciones - en perfecto estado de funcionamiento; así como a gestionar las labores de limpieza ordinaria de la vivienda, incluido el suministro de los productos de limpieza necesarios.

La PROPIEDAD se compromete a efectuar a su cargo las reparaciones que sea necesario realizar en el inmueble, cuando el AGENTE se lo notifique.

No obstante lo anterior, ambas partes acuerdan que si la reparación en cuestión, fuese necesaria a consecuencia de un mal uso por parte del CLIENTE, será a éste a quien se le carguen los gastos producidos por la misma, mientras que si el daño o desperfecto se produjera como consecuencia de un uso normal de la vivienda o sus instalaciones, será LA PROPIEDAD quien cargue con los gastos de la reparación.

Si para resolver una situación como la descrita en el párrafo anterior, fuese necesario que la PROPIEDAD, o bien una persona contratada al efecto por ella, tuvieran que acceder al inmueble, deberá contarse con el permiso previo del Cliente, y acordar con éste la fecha y hora en que el acceso a la vivienda y la reparación se efectuará.

UNDÉCIMA.- Obligaciones de la PROPIEDAD.

La PROPIEDAD se obliga a:

- a) Proporcionar al AGENTE información adecuada sobre el funcionamiento general de la vivienda y su equipamiento, así como sobre las diversas posibilidades de servicios en los alrededores de la misma.
- b) Tener concertados y en perfecto estado de funcionamiento los servicios de luz, agua y calefacción, así como una línea ADSL, y estar al corriente en el pago de dichos servicios.
- c) Serán por cuenta de la PROPIEDAD los gastos derivados de luz, agua y gas, hasta un importe máximo de ___ euros mensuales por cuenta. El exceso sobre dicha cantidad, será por cuenta del Cliente. La línea ADSL será, en todo caso, por importe de la PROPIEDAD.
- d) Informar al AGENTE de manera inmediata de cualquier tipo de cambio introducido por ella en la vivienda, o en las condiciones que afecten a la misma.
- e) Avisar al AGENTE inmediatamente sobre cualquier tipo de obra de rehabilitación, nueva construcción o similar que se esté realizando o se vaya a realizar en el inmueble donde se ubica la vivienda objeto del presente contrato.
- f) Usar la información que el AGENTE le suministre en cuanto a los posibles Clientes, de manera correcta y conforme a lo estipulado por la legislación existente en materia de protección de datos de carácter personal.

DUODÉCIMA.- Obligaciones del AGENTE.

El AGENTE se obliga a:

1. Comunicar de inmediato por correo electrónico a la PROPIEDAD, o a la persona que esta designe para este fin, y con la antelación suficiente, las “Reservas” y después los alquileres que se vayan a concertar, así como sus condiciones de renta, plazo y fechas de limpieza de la vivienda.
2. Gestión y optimización de “Reservas”.
3. Recepción check-in, entrega de llaves y check-out con devolución de fianza si todo se encuentra bien.
4. Informar a la PROPIEDAD de los posibles gastos de reparación que habría que hacer la salida del Cliente para que la PROPIEDAD pueda hacerlos frente y la vivienda esté en condiciones óptimas de alquiler para las siguientes entradas.
5. Mantenimiento básico del inmueble, incluida limpieza ordinaria y sus materiales, excluyendo cualquier posible gasto extraordinario de material/reparación.
6. Vigilancia y prevención de daños en la vivienda. Gestión de las reclamaciones de daños y perjuicios causados por el Cliente.
7. Atención al Cliente multilingüe 24 horas durante la estancia
8. Informar al Cliente de sus derechos y obligaciones respecto al objeto alquilado.
9. Gestionar los pagos del Cliente, su percepción y el abono de las cantidades que corresponden a la PROPIEDAD..

DÉCIMOTERCERA.- Rechazo del inmueble por el Cliente y posible sustitución por otro Cliente en su lugar.

Si por incumplimiento de la PROPIEDAD o del AGENTE de alguno de los puntos recogidos en el presente contrato, la finca no fuera apta para su estancia normal y ordinaria, la otra parte podrá reclamar daños y perjuicios si los hubiere, y en su caso EL AGENTE podrá reemplazar la vivienda de LA PROPIEDAD por otra de las que posea en su cartera de propiedades o exigir un reembolso de las cantidades abonadas.

En este último caso, la PROPIEDAD sólo recibirá en pago la parte correspondiente a los días en los que el Cliente se alojó efectivamente en la vivienda. En caso de que, de conformidad con la cláusula TERCERA, ya se hubiese abonado a la PROPIEDAD el total de la renta pactada para todo el periodo, la cuantía abonada de más por los días en que la vivienda no fue efectivamente ocupada, deberá ser reintegrada al AGENTE.

DÉCIMOCUARTA.- Duración del contrato.

El presente contrato comenzará a regir a partir del día de la celebración del presente contrato, y tendrá una duración de UN AÑO PRORROGABLE por tácita reconducción por periodos anuales hasta que cualquiera de las partes comunique con UN MES de antelación su voluntad de rescindirlo, debiendo respetarse por las partes las “Reservas” que en el momento de la rescisión estuvieran formalizadas.

DECIMOQUINTA.- Notificaciones.

Para cualquier notificación entre las partes, se designan los domicilios que figuran en el encabezamiento de este contrato. Se entenderán por no efectuadas y, por tanto, no válidas, las notificaciones hechas a cualquier otro domicilio de los reseñados en el presente, en tanto en cuanto no se haya hecho constar de forma fehaciente el cambio de domicilio.

DECIMO SEXTA.- Fuero aplicable.

Ambas partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten expresamente para la solución de cualquier conflicto que pudiera originarse con base en este contrato, a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede se firma por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicados.

Por la PROPIEDAD

Por el AGENTE

Fdo.-

Fdo.-