**CONTRATO DE GESTIÓN PARA EXPLOTACIÓN DE VIVIENDA**

En Madrid, a \_\_ de junio de 2023.

**REUNIDOS:**

**DE UNA PARTE.- Doña \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** mayor de edad, con domicilio en C/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, y provista de D.N.I.: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**y **Don \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** mayor de edad, con D.N.I: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**con domicilio en **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, en adelante, denominada como LA PROPIEDAD**.**

**Y DE OTRA: D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, C/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y DNI: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Actúa en nombre y representación, en su calidad de administrador único, de la mercantil “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”, con CIF: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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……………., **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, en adelante el Inmueble.

REFERENCIA CATASTRAL. - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

**II.-** Que EL AGENTE ejerce una actividad 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 contrata 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 Exponiendo Primero sea arrendado a terceros por habitaciones o por completo con la cesión por parte de LA PROPIEDAD de la firma de los contratos en su nombre.

**SEGUNDA.- Fijación de la Renta a terceros.**

El precio que se fije para el arrendamiento de las habitaciones de LA PROPIEDAD será fijado por EL AGENTE, teniendo en cuenta los precios de mercado que marquen las características del inmueble y de la zona en que se halle.

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

La PROPIEDAD autoriza al AGENTE a recibir el cobro de las rentas de los terceros Clientes - Arrendatarios de la vivienda, y posteriormente será enviada la cuenta que el propietario estipule al efecto.

 **CUARTA.- Mensualidad y formas de pago.**

Como precio del arrendamiento, se garantiza como renta anual la cantidad de ……………………………… EUROS **(………………….€)** pagadera mensualmente por meses anticipados de ……………….. EUROS **(…………………€)** dentro de los cinco primeros días de cada mes al siguiente número de cuenta:

**TITULAR: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**CTA BANCARIA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

EL AGENTE se compromete a pagar a LA PROPIEDAD dentro del plazo establecido el importe acordado indiferentemente de que estén o no alquiladas las habitaciones. Incluso se compromete a pagar a la propiedad ante el incumplimiento de pago de inquilinos en su caso.

El excedente que se genere entre la mensualidad acordada con LA PROPIEDAD y el ingreso total, será beneficio para el AGENTE, de dónde saldrá el importe para el pago correcto de las facturas mensuales (luz, agua, gas, internet, limpieza y mantenimiento de la vivienda) y honorarios, sin que LA PROPIEDAD pueda oponer nada al respecto.

La renta mensual, podrá ser revisada anualmente, de año en año, por periodos de doce meses cumplidos, durante toda la vigencia del arrendamiento, para acomodarla a las variaciones que sufra el índice de Precios de Consumo (IPC).

**QUINTA.- Información a la PROPIEDAD.**

La PROPIEDAD podrá solicitar información sobre los inquilinos o del estado de la propiedad en cualquier momento.

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

El AGENTE gestionará las reservas, posibles cancelaciones y las consecuencias de las mismas durante todo el contrato, haciéndose cargo de la gestión completa en todo momento.

**SÉPTIMA.- Exclusividad.**

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

**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.)

 (presencial con el inquilino)

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

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

El AGENTE se obliga a poner inmediatamente en conocimiento de la propiedad, por escrito, cualquier novedad o hecho que pueda ser dañoso para la vivienda o perjudicial para el AGENTE, o resto de ocupantes del inmueble; en el supuesto de incumplimiento de esta obligación serán por cuenta del AGENTE todos los perjuicios que se pudieran irrogar.

El AGENTE se hace responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso y utilización de la vivienda, motivadas por omisión, negligencia o mal uso de los ocupantes de la vivienda y sus instalaciones.

**DÉCIMA.- Obras y Mantenimiento de la vivienda.**

El AGENTE no podrá realizar ningún tipo de obras en el inmueble sin contar con la autorización previa por escrito de la propiedad, y notificará a éste cualquier modificación sobre el estado del inmueble previamente que desee realizar. Dicha obligación de la El AGENTE persistirá frente a la PROPIEDAD también en el caso de que haya sido atribuida a los inquilinos en los correspondientes contratos de arrendamiento, por lo que aquélla deberá responder igualmente ante la PROPIEDAD por las obras indebidamente ejecutadas por éstos.

Sirve la presente como autorización para las obras iniciales de las que son conocedores la PROPIEDAD.

.

En cualquier caso, las obras autorizadas quedarán en beneficio de la PROPIEDAD, salvo que la propiedad manifieste tras la terminación del contrato que se restituya a su estado original que correrá a cuenta de EL AGENTE.

 En caso de resolución anticipada del contrato por incumplimiento de LA PROPIEDAD en cualquiera de sus cláusulas, entendiendo por LA PROPIEDAD cualquiera la componga en el momento incluso terceros no firmantes de la presente, se indemnizará por daños y perjuicios a El AGENTE por las cantidades de ……………………. EUROS ( ……..€)

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.

El AGENTE en todo momento, y previa comunicación a la PROPIEDAD, podrá realizar las reparaciones que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave.

**UNDÉCIMA. - Obligaciones de la PROPIEDAD.**

La PROPIEDAD se obliga a:

1. 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 esta incluidas las características especiales de la Comunidad de Vecinos y decisiones que se tomen en las Juntas correspondientes.
2. 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.
3. 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 edificio donde se ubica la vivienda objeto del presente contrato.
4. 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 por correo electrónico a la PROPIEDAD, o a la persona que esta designe para este fin sobre cualquier situación o problema que se produzca en la vivienda y la solución que se le dé a cada una.
2. Gestión y optimización de “Reservas”. Recepción check-in, entrega de llaves y check-out con devolución de fianza si todo se encuentra bien.
3. A no instalar motores, máquinas, equipos, etc., que produzcan humos, aires, vibraciones o ruidos molestos o insalubres para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes de la propiedad, o que puedan afectar a la consistencia, solidez, o conservación del inmueble.
4. A cumplir en todo momento las Normas Estatutarias Reglamentarias y los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidas o establezcan, las cuales declara conocer y aceptar, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.
5. Tener concertados y en perfecto estado de funcionamiento los servicios de luz, agua y calefacción, así como una línea de INTERNET, y estar al corriente en el pago de dichos servicios.
6. Serán por cuenta del AGENTE los gastos derivados de luz, agua, gas e internet, El exceso sobre cierta cantidad será por cuenta de los inquilinos.
7. Mantenimiento del inmueble, incluida limpieza ordinaria y sus materiales.
8. Vigilancia y prevención de daños en la vivienda. Gestión de las reclamaciones de daños y perjuicios causados por los inquilinos.
9. Atención al Cliente multilingüe 24 horas durante la estancia
10. Informar al Cliente de sus derechos y obligaciones respecto al objeto alquilado.
11. Gestionar los pagos del Cliente, su percepción y el abono de las cantidades que corresponden a la PROPIEDAD.
12. Asumir el coste de la reforma inicial necesaria para rentabilizar la vivienda lo máximo posible.
13. La PROPIEDAD mantendrá una fianza por el importe de …………..EUROS(…………..€) durante toda la vigencia del contrato del servicio, el cual se devolverá una vez finalizado el contrato.
14. A la finalización del servicio, sea cual sea la causa que produzca la misma, el AGENTE deberá dejar la vivienda en el estado en que se encontraba, así como libre de cargas, obligaciones y deudas de cualquier tipo, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. La ocupación de la vivienda, una vez finalizado el contrato y sus prórrogas, no implicará, en ningún caso, derecho arrendaticio alguno, ni tácita reconducción del servicio.
15. Cualquier reclamación judicial o extrajudicial, así como los gastos derivados de dicho proceso, que los propietarios tengan que iniciar por el incumplimiento derivado del arrendamiento, corren a cargo única y exclusivamente del agente.

**DECIMOTERCERA.- Duración del contrato.**

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

**DECIMOCUARTA.- 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.

Igualmente y de conformidad mutua las partes señalan expresamente a efectos de realizar las notificaciones previstas en este contrato y la legislación vigente las siguientes direcciones electrónicas y teléfono:

La PROPIEDAD: **\_\_\_\_\_\_\_\_**- **Teléfono: +34 XXX XX XX XX** / **Email: \_\_\_\_\_\_\_\_@gmail.com**

El AGENTE: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** - **Teléfono: +34 XXX XX XX XX** / **Email: admin@reiacademy.net**

**DECIMOQUINTA.- Legislación y Fuero aplicable.**

 El presente contrato se rige por el Código Civil español y aquellas leyes generales complementarias.

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 …………………

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.-

DNI de los propietarios: DNI del agente: