En Madrid, a …… de ………………………………de 2.023.

**REUNIDOS**

De una parte, **……………**, con domicilio en Calle XXXXXXXXXX, como PROPIETARIO del bien inmueble.

 De otra Parte, D………….., con DNI y con domicilio a efecto de notificaciones en C/….. como CESIONARIA.

 La primera lo hace en su propio nombre y derecho .

 La segunda lo hace en nombre y representación como Administrador de la Sociedad,................ con domicilio en ………………………. con NIF …………………..

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad para contratar y obligarse, y en su virtud

**EXPONEN**

I.- Que el PROPIETARIO lo es en pleno derecho del siguiente inmueble (en adelante, el INMUEBLE):

Descripción del inmueble*: ( Dirección completa y composición de la finca , nº de habitaciones, )*

Referencia catastral:

II.-Que es del interés de ambas partes proceder a la cesión del derecho de explotación de la finca anteriormente descrita, en los términos y con los límites establecidos en el presente contrato.

En las respectivas calidades con que intervienen, las partes han convenido en formalizar un contrato **DE CESIÓN DE DERECHO DE EXPLOTACIÓN de INMUEBLE** sobre el inmueble descrito en el expositivo anterior de este contrato, sujeto a las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA.- OBJETO**

Es objeto del arrendamiento el inmueble referido en el precedente expositivo I, exclusivamente en lo que se refiere a la superficie situada dentro de las paredes de este, quedando especialmente excluida la fachada, partes laterales de la entrada, azotea, vestíbulo de la escalera y demás zonas comunes del edificio.

La CESIONARIA declara conocer dicho inmueble, su extensión, estado físico y jurídico, así como sus características y servicios comunes y privados.

El derecho de explotación que se cede se limita al derecho de arrendar las viviendas a cualesquiera terceros a elección de la CESIONARIA, sin necesidad de previo consentimiento de la PROPIEDAD, como arrendamiento para vivienda de temporada, todo ello con estricto sometimiento a las condiciones establecidas a tal efecto en el presente contrato

**SEGUNDA.- DURACIÓN**

El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento se estipula en …………..AÑOS, a contar desde la fecha de ……………………

Llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que él manifieste a la PROPIEDAD, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en dos años. Por consiguiente, en caso de desistimiento del contrato por la PROPIEDAD antes de que se hubieran cumplido dos años, dará lugar a una indemnización equivalente a las mensualidades que falten por cumplir hasta la finalización de dicho período, sin necesidad de intimación o requerimiento adicional alguno.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará ANUALMENTE.

**TERCERA.- RENTA.**

Como precio de la cesión se fija como renta (anual o mensual) en la cantidad de ……………………….EUROS .(**xxx €)**, más las correspondientes repercusiones (IVA) y retenciones que establezcan las normas tributarias vigentes en cada momento (IRPF) y pagadera MENSUALMENTE dentro de los cinco primeros días de cada mes en la cuenta bancaria que la PROPIEDAD, designe a efecto.

Las partes convienen en que durante el período de vigencia del presente contrato, la renta que se actualizará cada año, a contar desde el tercer año de vigencia del presente , en el que corresponderá efectuar la primera actualización, en la cantidad que resulte de aplicar a la misma el porcentaje de incremento o disminución que experimenten los Índices de Precios al Consumo referido a las viviendas en alquiler que fije y publique el Instituto Nacional de Estadística (o el Organismo que le sustituya o sea autorizado) para el Conjunto Estatal Español, durante el período correspondiente a los doce meses inmediatamente anteriores al momento en que proceda la actualización.

Para la aplicación de los incrementos o disminuciones que se efectúen como consecuencia de la actualización de la renta anteriormente estipulada, se tomará como base la renta acumulada, aplicándose aquel porcentaje, por tanto, sobre la renta que satisfaga el arrendatario en el momento en que proceda efectuar la actualización.

La actualización podrá efectuarse en cualquier momento y tendrá efectos retroactivos al momento en que proceda la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el presente contrato. La demora en la aplicación de la actualización de la renta no podrá interpretarse, en ningún caso, como renuncia alguna del arrendador a la aplicación de la misma.

En el precio del presente importe de renta no se incluye el gasto del consumo de agua, electricidad, gas ni de cualquier otro servicio análogo o complementario que pueda existir. El suministro de electricidad podrá ser contratado directamente por la parte CESIONARIA con las respectivas compañías suministradora, a las que abonará su importe, incluso los derechos de acometida, si se devengarán, con independencia de la renta, siendo de su exclusiva cuenta la adquisición, conservación, reparación y sustitución de los contadores necesarios para dichos servicios.

**CUARTA.-**. **GARANTÍA.**

La CESIONARIA entrega en este acto a la PROPIEDAD un total de ………..Euros (........... €) mediante transferencia bancaria en concepto de GARANTÍA (fianza) para el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del presente contrato, equivalente al pago de ……mensualidades de la contraprestación pactada por la cesión. Copia de la transferencia efectuada se adjunta mediante anexo a este documento. La mencionada garantía deberá ser devuelta a la CESIONARIA por la PROPIEDAD en el plazo de un mes desde la finalización de la vigencia del presente contrato de cesión de explotación, una vez detraídas de la misma, en su caso, cualesquiera cantidades que resten pendientes de pago por parte de la CESIONARIA a la finalización del contrato de cesión, a la reparación de cualesquiera daños que hayan podido sufrir los inmuebles durante el transcurso del contrato o a compensar el incumplimiento total o parcial de cualesquiera otras obligaciones que le corresponden a la CESIONARIA en virtud del presente contrato o su condición de arrendadora en aquellos que haya formalizado durante su desarrollo.

**QUINTA.-OBRAS E INSTALACIONES**

 Dada la casuística de explotación, el mantenimiento del inmueble desde la entrada en vigor de este contrato será realizada por el CESIONARIA.

 La CESIONARIA 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.

A la finalización de cada contrato de arrendamiento, será obligación de la CESIONARIA efectuar a su costa las labores de limpieza, reparación y mantenimiento que se precisen en los mismos para mantenerlos en el mismo estado en que se le entregan para su explotación. La CESIONARIA declara recibir los inmuebles [así como los muebles y enseres que se encuentran en su interior] objeto de arrendamiento en perfecto estado de uso y conservación, debiendo entregarlos a la PROPIEDAD el mismo estado a la finalización del presente contrato de cesión. [A tal efecto, se adjunta al presente contrato una relación valorada de los muebles y enseres que se entregan con los inmuebles objeto de cesión, y que se entenderán incluidos en la misma a todos los efectos] Si se causaren deterioros imputables a la CESIONARIA o a los inquilinos con los que ésta contrate, ésta vendrá obligada a realizar y pagar las reparaciones. Igualmente vendrá obligada a la realización, por su cuenta, de las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario del inmueble. Con el fin de verificar el estado de los inmuebles cedidos, antes de abandonarlo por extinción del presente contrato, la PROPIEDAD o persona por esta designada, practicará inspección en presencia de la CESIONARIA o persona que se designe, para determinar el estado en que se deja la finca y sus pertenencias, y en su caso, cuantificar los daños a que hará frente la fianza depositada, y de resultar insuficiente, al pago de la diferencia.

 La parte CESIONARIA 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 CESIONARIA 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, (no )dando lugar a derecho de valoración o reclamación por parte de la CESIONARIA.

**SEXTA. -PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.**

La CESIONARIA deberá obtener a su costa, cualesquiera permisos, licencias o autorizaciones administrativas que sean necesarios para el arrendamiento de los inmuebles en la forma que corresponda a cada supuesto, de forma que se adecúe totalmente a cualesquiera condiciones de seguridad, salud, higiene o de cualquier otro tipo, para la perfecta adecuación de las viviendas a las disposiciones legales y reglamentarias que procedan para cada modalidad de arrendamiento.

**SEPTIMA. - ACCESO AL INMUEBLE**

 La CESIONARIA se obliga a facilitar el paso y examen del inmueble a las personas que,

debidamente autorizadas por la PROPIEDAD, quieran comprobar el estado de conservación del mismo o realizar cualquier obra o reparación, ya sea en interés de dicho inmueble o del de otros

que forman parte del edificio.

**OCTAVA. - RESPONSABILIDAD**

 La se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia, directa o indirecta, del uso del inmueble por el la CESIONARIA y/o por las demás personas que, ocasionalmente, pudieran acceder al mismo, eximiendo de toda responsabilidad a la PROPIEDAD.

**NOVENA. - DESTINO**

 El derecho de explotación del inmueble objeto del presente contrato consiste únicamente en el derecho de la CESIONARIA de arrendarlo a terceros por habitaciones, ya sea mediante contrato de arrendamiento de vivienda para residencia habitual, contrato de arrendamiento para vivienda de temporada o alquiler de vivienda para uso turístico

No podrán almacenarse o mantenerse en el inmueble sustancias nocivas, peligrosas o que, en general, comporten molestias para los vecinos del edificio del que forma parte el inmueble objeto

del presente contrato.

**DECIMA. - CESION Y SUBARRIENDO**

La CESIONARIA se obliga a formalizar por escrito todos los contratos de arrendamiento que suscriba con terceros en relación con el inmueble objeto de este contrato, y con plena adecuación a lo establecido legalmente en cuanto a su contenido por las distintas disposiciones legales de aplicación. En dichos contratos de arrendamiento, se hará constar la expresa renuncia por parte de los arrendatarios a los derechos de subarriendo, cesión o adquisición preferente

**DECIMO PRIMERA. -** **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

La resolución del presente contrato se producirá:

-Por acuerdo expreso de ambas partes.

-Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas.

-En caso de impago de la renta por parte de la CESIONARIA, se producirá la resolución

expresa del contrato, con independencia de la duración restante de los contratos de subarrendamiento de habitaciones que pudieran tener en vigor terceros con el arrendatario. En tales casos, será responsabilidad exclusiva de la CESIONARIA, proceder a compensar dichos derechos de uso y cuantas acciones judiciales o extrajudiciales procedan para devolver la vivienda al arrendador libre de ocupantes.

 Todo ello, sin perjuicio del derecho del arrendador (propietarios subrogarse en la posición acreedora de la CESIONARIA en los subarriendos prevista en la cláusula décima. En cualquier caso, se pretende garantizar que ante un incumplimiento de pago por la CESIONARIA la PROPIEDAD cobrará la renta pactada directamente (sin necesidad de solicitar embargo de los subarrendatarios).

-. En caso de previa resolución unilateral por parte de la PROPIEDAD, deberá ser de forma fehaciente y la CESIONARIA tendrá derecho a reclamar a la PROPIEDAD la cantidad estipulada a razón de:

 - Las cuotas que queden por pagar de los subarrendatarios desde la fecha de la comunicación de la resolución del contrato unilateral hasta la finalización del mismo.

-. Además de la anterior y como indemnización por daños y perjuicios, podrá reclamar la cantidad de **…………….EUROS ( …………….. €).**

 Todos los gastos judiciales y extrajudiciales que conlleve la reclamación de estos importes por reclamación de las cantidades a satisfacer serán de cuenta del PROPIETARIO.

**DECIMOSEGUNDA. - LEGISLACIÓN- JURISDICCIÓN**

A los efectos del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de los edificios, la CESIONARIA manifiesta que la PROPIEDAD le ha exhibido y puesto a disposición una copia del citado certificado. La CESIONARIA se obliga a renovar dicho certificado en caso de ser necesario durante el transcurso de la vigencia del presente contrato de cesión de explotación.

Las partes se someten expresamente al Código Civil en sus artículos del 1.254 y siguientes y artículos 1.526 y siguientes, así como cualquier otra relacionada con la explotación de negocio de arrendamiento y en su virtud a los Juzgados y Tribunales competentes, por razón de la ubicación del inmueble objeto del presente arrendamiento, con renuncia expresa a sus fueros propios si fueren otros.

 Este contrato se exceptúa de la aplicación de la Ley de Arrendamiento Urbanos en virtud del acuerdo de las partes y el artículo 5.LAU 29/94: (Reformado por Ley 7/2019).

En prueba de conformidad, las partes dejan redactado el presente documento, cuyo contenido afirman y ratifican, firman en ejemplar duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha up supra.

EL PROPIETARIO. EL EXPLOTADOR.