



Q.xxxxxxxxxx//Cto.xxxx

CONTRATO DE INTERMEDIACIÓN Y DE GESTIÓN DE VIVIENDA PARA SU ARRENDAMIENTO.

En Madrid, a ----- de ----- de 200

REUNIDOS

De un parte D.-----, mayor de edad, vecino de -----, con domicilio a efectos de notificaciones en la -----, y con D.N.I. nº -----.

Y de la otra, DOÑA MARIA NIEVES HUERTAS SANCHEZ, en calidad de representante legal de la "SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A.".

INTERVIENEN

D -----, (en adelante el propietario), en su propio nombre y derecho.

DOÑA MARIA NIEVES HUERTAS SANCHEZ, mayor de edad, con D.N.I. nº 70984785-T, en nombre y representación de la "SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A." (en adelante la SPA o la Sociedad), con C.I.F. nº A-84327451, domiciliada en Paseo de la Castellana nº 91, planta baja, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 21.459, Libro 0, Folio 34, Sección 8, Hoja M- 381102.

Tiene poder suficiente para el otorgamiento del presente contrato en virtud de los Estatutos de constitución de la Sociedad elevados a públicos en escritura de 5 de mayo de 2.005 de constitución de la mercantil "SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A."

Los intervinientes, en la representación y carácter con que respectivamente actúan, aseguran y se reconocen, la capacidad legal necesaria para otorgar el presente documento, y, a tal efecto,

EXPONEN

I.- Que ----- tiene/n la capacidad legal suficiente para la suscripción del presente contrato sobre la vivienda sita en -----, que se corresponde con los siguientes:

Datos registrales: -----

Referencia Catastral: -----

II.- Que el inmueble **no/ se** encuentra amueblado. (Lo que proceda). (en caso de estar amueblado incluir: Se describe el mobiliario en el Anexo I que se une a este contrato formando parte del mismo).

III.- Que la SPA tiene como objeto social, entre otros, la realización de actividades relacionadas con la dinamización del mercado de alquiler de viviendas, mediante el aseguramiento y la explotación de viviendas en régimen de arrendamiento, cesión de uso o cualquier otro admitido en Derecho, y la gestión, administración y asesoramiento en el alquiler de viviendas de terceros.

IV – Que el 8 de abril de 2005 el Consejo de Ministros aprueba la creación de la Sociedad Pública de Alquiler, estableciéndose que la Sociedad no tendrá carácter indefinido, fijándose en sus estatutos el plazo de duración en diez años; igualmente se recoge la posibilidad de disolución por acuerdo de la Junta General, adoptado en cualquier tiempo, con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas y en cumplimiento de lo previsto en el Título VII de la Ley de Patrimonio.

V.- Que el propietario conoce y acepta el funcionamiento del Programa de "ALQUILER CON GARANTIAS" de la SPA; de igual forma, el propietario manifiesta que conoce y le consta el carácter temporal de la Sociedad, arriba indicado, y bajo estas premisas está interesado en que su vivienda se incluya en dicho Programa, a cuyo fin encarga a la SPA la explotación, gestión y administración de su vivienda, para su alquiler a terceros.

VI.- Que a tenor de las circunstancias expuestas, el propietario y la SPA han convenido formalizar el presente contrato de gestión y explotación en régimen de alquiler de la vivienda de referencia, en los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA-OBJETO DEL CONTRATO

Que D.----- encarga la explotación y gestión de la vivienda descrita, para su alquiler a terceros, a la SPA, que ACEPTA asumir la gestión integral de la misma durante el plazo que la vivienda estuviera ocupada por el inquilino, a resultas del contrato de arrendamiento suscrito para tal fin.

Con su intermediación y gestión, la SPA pretende liberar al arrendador de los posibles conflictos que puedan surgir durante la ocupación de su vivienda, con el arrendatario que hubiera suscrito con el propietario contrato de alquiler. En tal sentido, en los términos establecidos en la cláusula segunda del presente documento, la SPA asume con el propietario:

- El compromiso del pago de una cuota mensual, mientras esté ocupada su vivienda.
- La restitución de la vivienda a su estado anterior
- La asistencia letrada a cargo y cuenta de la SPA
- En su caso, la financiación de obras de rehabilitación y acondicionamiento.

SEGUNDA- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

I.- OBLIGACIONES DE LA SPA CON EL PROPIETARIO:

1.- Pago de la cuota convenida

1.1.- A partir del momento de la suscripción del contrato de arrendamiento sobre la vivienda objeto del contrato, la SPA se compromete a pagar al propietario, de la renta de alquiler recibida del inquilino, la cuota mensual de ----- EUROS (000,00 €),

que ingresará dentro de los diez primeros días de cada mes, por mensualidades vencidas, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente **XXXXXXXXXX**, que el propietario tiene abierta en la entidad bancaria **XXXXXXXXXX**.

El propietario conoce y acepta que la diferencia entre esta cantidad pactada y la que se estipule en el contrato de arrendamiento, a celebrar entre el propietario y el inquilino, intermediado por la Sociedad, será percibida por la SPA como contraprestación, IVA incluido, por los servicios de gestión e intermediación objeto del presente contrato.

Que el propietario autoriza a la sociedad a realizar la gestión del cobro y a cobrar la renta del inquilino, mediante domiciliación bancaria en la cuenta corriente de titularidad del inquilino que este designe, o en cualquier otra forma de pago que se establezca.

Vigente el contrato de arrendamiento suscrito entre propietario e inquilino, la cuota convenida será actualizada anualmente, aplicando a dicha cantidad la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya, en el período de los doce meses anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera y sucesivas actualizaciones, en su caso, el que corresponda con el último índice publicado a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento vigente.

En el caso de tratarse de viviendas que gocen de protección pública (VPO, VPP, VPT,...), la cuota establecida en el presente contrato, y la renta de alquiler estipulada en el contrato de arrendamiento vinculado, no podrán superar, en ningún caso, los precios máximos establecidos por el organismo competente.

La obligación de la SPA de ingresar al propietario la cuota convenida se extiende a toda la permanencia del inquilino en la vivienda de referencia.

1.2.- Las partes acuerdan, de forma expresa, que dicha obligación se circunscriba a las siguientes circunstancias:

A) En el supuesto de que la vivienda quedara libre de la ocupación del inquilino, debido al transcurso del plazo convenido en el contrato de arrendamiento, la prorrogación en curso

o por desistimiento anticipado del arrendatario, la SPA notificará el hecho al propietario; dicha notificación supondrá la suspensión del pago de la cuota convenida por parte de la SPA.

A todos los efectos, el propietario acepta que el desistimiento anticipado del arrendatario tendrá la consideración de resolución bilateral del contrato de arrendamiento; no obstante, en estos casos la SPA abonará al propietario, en el momento de dicha resolución por desistimiento, un mes de la cuota convenida, como compensación por la resolución anticipada del contrato de arrendamiento.

B) El propietario cuenta con **DIEZ (10) días naturales**, desde la fecha de la comunicación, para informar de forma fehaciente a la SPA sobre su voluntad de que la vivienda de referencia continúe o no en el programa de la Sociedad, al objeto de que ésta gestione la búsqueda de un nuevo inquilino.

En caso de que, en el plazo establecido, el propietario no remitiese comunicación a la SPA o ésta fuera en sentido negativo, se entenderá resuelta la relación contractual. La Sociedad remitirá al propietario el oportuno documento con la relación de los daños que en su caso se hubieran producido, tasando económicamente el coste de la reparación de los mismos. El propietario podrá decidir si recibe la compensación económica establecida, o que la reparación de los daños se realice directamente por los técnicos colaboradores de la SPA, siendo su coste a cuenta y cargo de la Sociedad.

Si en el plazo de **CINCO (5) días naturales**, desde la remisión del documento por la SPA, ésta no recibiera comunicación del propietario, se sobreentiende que éste ha optado por la compensación económica, y la SPA ingresará en la cuenta bancaria del propietario la cantidad indicada.

C) En el supuesto de que, dentro de los 10 días naturales del plazo establecido, el propietario remitiese comunicación fehaciente a la SPA, **manifestando su deseo de prorrogar la vigencia del presente contrato**, ésta reiniciará las gestiones de comercialización, al objeto de encontrar nuevo inquilino para la vivienda de referencia.

En el caso de que, existiendo daños, el propietario hubiera optado por realizar directamente la reparación de los mismos, éste deberá comunicar la finalización de dichos trabajos a la SPA para que se verifique el estado de las obras, con objeto de reiniciar la comercialización de la vivienda.

La prórroga del contrato en los términos establecidos, supondrá el derecho del propietario a percibir de la SPA la suma de dos meses de la cuota que se le viniera pagando, salvo que antes del plazo de los dos meses desde la resolución o desistimiento del arrendatario, la SPA requiriese al propietario para la firma de un nuevo contrato.

El pago de las dos cuotas máximas se realizará en un solo acto, y su abono se producirá en el momento en que el propietario suscriba el segundo o sucesivos contratos de arrendamiento que la SPA le presente a la firma.

En el caso de que la SPA requiera al propietario para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento y éste se negara a su firma, se dará por resuelta la relación contractual a que se refiere el presente documento, y el propietario vendrá obligado al pago de los gastos de comercialización realizados por la SPA, cuya cuantía las partes convienen quede fijada en el importe tasado de un mes de la cuota acordada.

D) El propietario podrá resolver el presente contrato, a pesar de haber manifestado su deseo de prorrogar su vigencia, siempre y cuando hubieran transcurrido más de 4 meses desde dicha comunicación y la SPA no le hubiera presentado ningún contrato de arrendamiento a la firma; en tal caso, la Sociedad estará obligada al pago de la suma de dos meses de la última cuota que se viniera abonando.

E) De los estudios realizados por la SPA sobre mercado de alquiler y rentas de mercado, se considera que ésta cuenta con la información suficiente para determinar si la cuota inicialmente acordada en este contrato de gestión e intermediación, ha sufrido alteraciones a lo largo del tiempo, como consecuencia de las nuevas rentas de mercado que se estén considerando. En tal sentido, las partes reconocen que una situación de mercado bajista afectaría de forma directa a la viabilidad de una nueva comercialización, y por ende, a la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento de la vivienda, por lo que el propietario acepta que, en situaciones de mercado bajistas y una vez resuelto el

contrato de arrendamiento por el transcurso del tiempo convenido en el mismo, la SPA informe al propietario sobre esta nueva situación, indicando la nueva cuota por la que es susceptible de alquilarse su vivienda bajo las coberturas de la SPA. Si esta situación se produjera, el propietario acepta la firma de una nueva nota de encargo por la cuota propuesta, con objeto de no invalidar a la Sociedad para una comercialización efectiva de su vivienda.

En caso de que el propietario se negase a la firma de la nueva nota de encargo, las partes acuerdan dar por resuelto el presente contrato.

F) Si el contrato se resolviera judicialmente por causa imputable al arrendatario, la obligación de ingresar la cantidad convenida se extenderá hasta el lanzamiento o puesta a disposición de la posesión de la vivienda, con total independencia del pago por parte del arrendatario.

2.- Restitución de la vivienda a su estado anterior

La SPA se compromete a restituir a su estado anterior la vivienda al propietario, una vez resuelto el presente contrato, en el mismo estado en que le fue entregada, salvo el desgaste propio del uso ordinario. A tal efecto, la SPA tiene suscrito un Seguro Multirriesgo Hogar, en calidad de tomador. La devolución establecida en el presente apartado se entenderá efectuada bien por compensación económica o por la reparación directamente efectuada por los técnicos colaboradores de la SPA, según los términos establecidos en el segundo párrafo del apartado B).

3.- Asistencia Letrada

La SPA ofrece al propietario asistencia letrada para la tramitación de los litigios derivados del incumplimiento por parte del inquilino de las obligaciones del contrato de arrendamiento, a cuenta y cargo de la Sociedad.

4.- Financiación de obras de rehabilitación o acondicionamiento

La SPA, dentro de su política de fomento del alquiler, oferta a los arrendatarios viviendas de calidad. En este sentido, y para que la vivienda que el propietario pretende aportar al programa de alquiler de la Sociedad reúna las condiciones de habitabilidad ofertadas, la SPA informará al propietario de las obras de rehabilitación o acondicionamiento que deberá acometer al objeto de que su vivienda se incluya en el programa de alquiler de la Sociedad.

Si fuera de interés para el propietario acometer las obras indicadas, la SPA podrá financiar su importe. La prestación de este servicio será tramitado de forma previa en documento aparte, en el que quedarán fijadas las cantidades mensuales que el propietario se compromete a pagar a la SPA y que, en su caso, serán deducidas de la cuota mensual acordada y fijada en el presente contrato.

Si finalmente la vivienda no se aportase al programa de alquiler de la Sociedad, el propietario estará obligado al abono total a la SPA, en un solo acto, del importe de las obras realizadas.

II.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO CON LA SPA

1.- Firma de documentos y asistencia en actuaciones judiciales

Al objeto de dotar al propietario de la asistencia letrada a la que se refiere el apartado 3 anterior, éste deberá firmar y aportar los poderes, documentos o escritos necesarios para la tramitación de las correspondientes demandas o reclamaciones, en los términos que se le presenten, así como asistir a las actuaciones judiciales preceptivas, derivadas de dichos conflictos. A tal efecto la SPA, o en su nombre la compañía aseguradora o el letrado designado, le requerirán para que realice las actuaciones oportunas.

Si el propietario no atendiera en el plazo requerido, o de forma expresa se negara a la firma de la documentación pertinente, solicitada para poder tramitar la reclamación a que se refiere el párrafo anterior, o no se presentare a las actuaciones judiciales pertinentes, la SPA quedará exonerada del cumplimiento de las obligaciones contraídas,

entendiéndose con ello resuelto el presente contrato, **y** obligado el propietario al reintegro de las cuotas y gastos procesales abonados por la SPA.

2.- No disponer o transmitir la vivienda sin previa comunicación y subrogación frente a la SPA del nuevo adquirente

El actual propietario se obliga a no vender, disponer o transmitir, por cualesquiera títulos, la propiedad de la vivienda objeto de este contrato, ni constituir sobre la misma derechos reales limitativos del dominio a favor de terceros, durante toda la vigencia del mismo, salvo que el tercer adquirente se subrogue en los derechos y obligaciones del presente contrato. El nuevo propietario notificará por escrito a la SPA su aceptación a la subrogación, así como copia de sus datos bancarios.

En caso de que el propietario aquí firmante contravenga lo expresamente pactado en el párrafo anterior, quedará obligado a indemnizar a la Sociedad con una cantidad equivalente a la suma de la diferencia entre la cantidad mensual que la SPA paga al propietario, como cantidad convenida, y la renta que venía percibiendo del arrendatario, en atención a los meses de contrato de arrendamiento que faltaran por cumplir, así como a liquidar cualquier cantidad adicional en la que la SPA hubiera incurrido para la gestión del alquiler de la vivienda de referencia.

En caso de que el inquilino ejercite su derecho de adquisición preferente, el propietario deberá liquidar con la SPA el total de las deudas por financiación de obras de rehabilitación, si las hubiere.

3.- Comunicación de incidencias en la vida del contrato de arrendamiento.

Con objeto de dotar al propietario de la cobertura a la que se refiere el presente documento, éste se compromete a comunicar y dejar constancia por escrito de todas las incidencias y cuestiones que, a lo largo de la vida del presente contrato, puedan surgir. Dicha comunicación irá dirigida a los servicios centrales de la SPA, cuyo domicilio figura en la parte inicial del este documento, así como pasar copia al interlocutor de la SPA que actuó como agente colaborador en la firma del contrato.

Si el inquilino pone en conocimiento del propietario su intención de no continuar ocupando la vivienda objeto de arrendamiento, el propietario deberá comunicarlo fehacientemente a la SPA, en el plazo máximo de 10 días desde que tuvo conocimiento de ello.

En caso de que la falta de comunicación del propietario hubiera dado lugar a pagos de cuota de la SPA al propietario, este deberá proceder a la devolución de las cuotas indebidamente percibidas desde la desocupación de la vivienda.

4.- Firma de los contratos de arrendamiento

El propietario deberá firmar el primer contrato de alquiler y tantos contratos de arrendamiento como sean precisos, según los términos establecidos en la cláusula segunda, apartado I del presente contrato.

En el supuesto de que el propietario se negara a suscribir los contratos de alquiler que le sean propuestos por la Sociedad, se entenderá resuelta la presente relación contractual, dándose de baja la vivienda de referencia en el programa de la Sociedad y debiendo el propietario liquidar, en un solo acto, la totalidad de la deuda contraída con la SPA, en el caso de existir obras de rehabilitación o acondicionamiento asumidas por la Sociedad.

Si el propietario se negara a la firma del primer contrato de arrendamiento, las partes acuerdan dar por resuelta la relación contractual recogida en el presente contrato, dando de baja la vivienda de referencia del programa de alquiler de la SPA.

TERCERA- VIGENCIA DEL CONTRATO

El presente contrato comenzará a surtir efectos desde la fecha de la firma, si bien sus consecuencias económicas comenzarán a surtir efecto con la entrada en vigor de cada contrato de arrendamiento, y en los términos establecidos en la cláusula segunda.

No obstante lo anterior, atendiendo al carácter temporal de la SPA ya manifestado en el Exponendo IV, si durante la vigencia del contrato de arrendamiento se produjera la

extinción de la Sociedad, las partes acuerdan dar por resuelto el presente contrato de intermediación, en la misma fecha en que se produzca la extinción de la Sociedad.

CUARTA.- OBRAS Y OTROS GASTOS

La SPA asume realizar las gestiones necesarias para procurar el adecuado mantenimiento de la vivienda en su actual estado, asumiendo el coste de la reparación de los deterioros.

En tal sentido, se encargará de exigir del inquilino la realización de las reparaciones de los deterioros surgidos por causas a él imputables, de conformidad con lo establecido en el art. 1563 y 1564 del Código Civil, al objeto de restituir la vivienda al estado anterior de entrega del propietario.

No obstante lo anterior, serán de cargo del propietario los gastos de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para ser objeto de arrendamiento, así como los que se deduzcan de los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios.

La SPA no responderá de los daños y perjuicios que pueda sufrir la vivienda por causa de fuerza mayor.

QUINTA- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato podrá resolverse por acuerdo expreso de las partes, por disolución de la Sociedad Pública de Alquiler, así como por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas.

En los casos de resolución del contrato por incumplimientos del propietario, éste tendrá que liquidar, en su caso, la totalidad de la deuda contraída con la SPA en los términos en cada caso establecidos.

SEXTA- LEGISLACION Y SOLUCION DE CONFLICTOS

El presente contrato se regirá por sus propias estipulaciones y, en lo no previsto, por la Legislación Civil y Mercantil.

Para la resolución de cualquier problema que pueda derivarse de su interpretación o aplicación, las partes contratantes, se someten a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Madrid

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente contrato en duplicado ejemplar y a un solo efecto.

Por EL PROPIETARIO
Fdo.

Por la "SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A."
Fdo.

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de "protección de datos de carácter personal" y por exigencias ineludibles derivadas de la gestión del presente encargo la "SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A." dispone de un fichero informatizado conforme a la normativa vigente, en el que constarán los datos personales que se han incluido por el cliente o que facilite posteriormente. Los datos personales del cliente únicamente podrán ser cedidos a los integrantes de la Red de Agentes Colaboradores de la "SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A." y a las compañías aseguradoras contratadas por la Sociedad, y a los fines de ofrecer la mejor prestación del servicio contratado. Dicho titular tiene derecho de acceso a los mismos, a su rectificación, su cancelación u oposición, pudiendo para ello dirigirse mediante comunicación escrita a la dirección: Pº de la Castellana nº 91 28046 Madrid.

ANEXO I

El propietario declara en este acto que entrega el piso y mobiliario – descrito a continuación - en correcto estado, y reconoce y acepta que la SPA sólo se responsabilizará de los enseres y mobiliario que figura en el presente inventario, y hasta la cuantía en él reflejada. Cualquier mobiliario, ajuar o enser que no figure en este anexo, no podrá ser reclamado por el propietario a la SPA.

ANEXO INVENTARIO

ESTANCIA	Unidades	TASACION HASTA
DORMITORIO		
Somier 135		90 €
Somier 90		50 €
Colchón 135		125 €
Colchón 90		75 €
Mesilla Noche		30 €
SALON COMEDOR		
Mesa Comedor		75 €
Silla		25 €
Mesa Centro		80 €
Sofa		200
Mueble Mural		200
COCINA		
Mobiliario		100 €/ M LINEAL DE COCINA
Lavadora		200 €
Frigorífico		200 €
Campana		100 €
Caldera/calentador		700/200 €
Placa cocina Gas		100 €
Placa cocina vitrocerámica		150 €
Horno		150 € €
Aire Acondicionado		300 €
BAÑO		
Portarrollos		6 €
Perchas		4 €
Toallero		14 €
Mampara		100 €
Mueble		75 €



Q.xxxxxxxxxx//Cto.xxxxx

El Agente Colaborador de la sociedad Pública de Alquiler, S.A. manifiesta haber procedido al examen de la vivienda arrendada, así como el mobiliario en ella incluido, y por el presente acredita que se corresponde con el inventario antes indicado.

Fdo Agente colaborador

Asimismo el propietario reconoce y acepta, que en caso de ser necesario tras la desocupación de la vivienda, realizar algún arreglo en la misma como consecuencia de los daños que se hayan podido producir, los precios para el cálculo de la posible indemnización económica se realizarían con arreglo a los precios que se detallan a continuación:

Pintura		
	Plástica	4,9 € m2
	Temple	3,8 € m2
Acuchillado		8,5 € m2
Limpieza	Precio hora 10 €	50,00 €

Por EL PROPIETARIO
Fdo.

Por la "SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A."
Fdo.