

En Madrid, a _____ de _____ de 20__

COMPARECEN :

De una parte Don _____ Presidente de la Comunidad de Propietarios del inmueble numero ____ de la calle,(plaza/paseo/pasaje) _____ de _____, Código postal 28____, denominado EDIFICIO _____, en adelante “el Presidente”

Y de otra parte Don _____, en adelante “la administración”

CONVIENEN

PRIMERO

Celebrar un contrato de: **ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS Y MANDATO PARA LA GESTION DE LA FINCA URBANA** a la cual representa el presidente

SEGUNDO

El presidente en la calidad con que actúa, debidamente autorizado por la Junta de Propietarios, nombra a la administracion, Secretario-Administrador de la Comunidad de Propietarios con las características y atribuciones que define la Ley de Propiedad Horizontal para esta figura, de la finca objeto del contrato.

La administración acepta el nombramiento y promete desempeñar el cargo de conformidad con las normas legales, a las especiales disposiciones que emanen de la legislación vigente y a los pactos que se convienen en el presente contrato de arrendamiento de servicios.

PACTOS

PRIMERO - PLAN DE GASTOS Y EMISION DE RECIBOS

La administración se compromete y obliga a presentar a la Comunidad de Propietarios, anualmente, el presupuesto de los gastos normales previsibles, así como su distribución entre los distintos Inmuebles que conforman la finca. De no existir variación previsible de tales gastos anuales, el presupuesto podrá suponerse igual al del ejercicio anterior, o incrementado en el IPC de la anualidad anterior mas dos puntos.

Aceptado el presupuesto presentado, en la propia Junta se determinará el tiempo y la forma de atender a los gastos presupuestados.

Las aportaciones aprobadas deberán ser abonadas a través de domiciliación bancaria en la cuenta que cada propietario designe y comunique a la administración o bien, mediante su ingreso directo en la cuenta bancaria que la Comunidad tenga abierta al efecto.

Comunidad y Administración manifiestan tener plena conciencia de que la administración es única y exclusivamente mandatario y gestor de los fondos comunales conjuntos, pues la titularidad de los mismos corresponde a la Comunidad. La administración responderá en cualquier momento de la existencia de estos fondos, de los que solamente dispondrá para lo siguiente:

- a) Para el pago de los gastos generales presupuestados del inmueble considerados como fijos, tales como portería, seguridad social, ascensor, seguros de incendios y responsabilidad civil, consumos de agua y luz, escalera, etc.
- b) Para el pago de gastos imprevistos no fijos.
- c) Para el pago de gastos imprevistos que, bajo su responsabilidad, ordene el Presidente durante el transcurso del ejercicio económico. Dichos pagos deberán ser conformados por el Presidente, previamente a su pago.
- d) Para atender a la realización de cualquier tipo de reparación que tenga carácter de urgente y cuya no realización cause o pueda causar daño grave a alguno de los propietarios.

Caso de que, por indicación y bajo la responsabilidad del Sr. Presidente de la Comunidad, debiere realizarse alguna obra extraordinaria de importancia, o varias menores no previstas en el presupuesto de gastos del ejercicio, la administración podrá pasar al cobro un recibo extraordinario por el importe que corresponda, a cada propietario, previo informe del motivo y causas del gasto.

La administración no está obligada a satisfacer ningún gasto fijo o individualizado, previsto o imprevisible, si por cualquier circunstancia la Comunidad no dispone de suficiente depósito en la administración, entendiéndose como a tal el saldo que hubiere entre todo lo recaudado y lo pagado, sea individual o general.

SEGUNDO - LIQUIDACIÓN DE GASTOS

La Administración cerrará la liquidación cada ejercicio económico al 31 de diciembre o en la fecha que dicten los estatutos si fuera diferente.

Ningún propietario podrá exigir la rendición definitiva de cuentas hasta que hubiere transcurrido el ejercicio anual, si bien el Presidente de la Comunidad o persona delegada por el mismo podrá inspeccionar en cualquier momento las cuentas comunales.

No obstante se realizaran cierres mensuales de cuentas a disposición del presidente o de cualquier vecino interesado. Estos cierres tendrán carácter de provisionales hasta el cierre

definitivo de cuentas. La publicación de estas cuentas se realizará de forma anual en soporte de papel o mediante internet a petición de la comunidad .

TERCERO - JUNTAS DE PROPIETARIOS

En el importe de honorarios profesionales concertados en el presente contrato se encuentra incluida, la convocatoria, asistencia, redacción del Acta y envío de la misma a todos los propietarios de la Junta General **Ordinaria** de la Comunidad.

Las demás Juntas que se convoquen serán objeto de facturación por parte de la Administración a razón de 90,00 Euros cada una de ellas (impuestos no incluidos)

CUARTO - INCIDENCIAS Y ACUERDOS

Se encuentran también incluidos en los honorarios profesionales, la gestión de los acuerdos que les sean encomendados a la Administración por la Junta de Propietarios, así como, la tramitación de todas aquellas incidencias que se produzcan en la Comunidad y que sean puestas en conocimiento de la Administración.

QUINTO - HONORARIOS

- 1) El importe de los honorarios de administración convenidos, se acomodará automáticamente a las variaciones anuales que se produzcan en el coste de la vida y que publica el INE como IPC.
- 2) Es independiente de los honorarios concertados el importe de los gastos de material de oficina, cobro de recibos a domicilio o de negociación bancaria y su posible devolución, impresos, sellos y demás suplidos.
- 3) Se estima como domicilio legal de cada propietario, el respectivo inmueble de la finca.
- 4) Queda autorizada la administración para concertar, a nombre de la Comunidad, los contratos de servicios y suministros, los abonos de conservación y los seguros de la finca, a no ser que, especialmente, en Junta de Comunidad se conviniera lo contrario.
- 5) La administración, el personal de su despacho, o la persona que aquel designe, cuidarán de tener en orden todas las cuestiones laborales y fiscales de los empleados de la finca. También intervendrá como mediador en las cuestiones que se susciten entre los componentes de la Comunidad cuando así le sea solicitado, y asistir por si mismo o delegando a empleado competente, siempre y cuando ostente el cargo de Secretario, a las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Junta de Propietarios.
- 6) El presente contrato se concierta por un ejercicio económico anual, que ser prorrogado tácitamente por ejercicios sucesivos hasta tanto no decidiera la Junta, en reunión extraordinaria, prescindir de los servicios. Si la rescisión de los servicios de administración se realiza por acuerdo de Junta extraordinaria, la Comunidad deber abonar a la administración los honorarios que le correspondan **UNICAMENTE POR EL TIEMPO**

EFFECTIVAMENTE TRABAJADO entendiéndose este el último día de prestación de servicios.

7) La administración percibirá de la Comunidad, en concepto de honorarios, la cantidad de _____ anuales, mas IVA o impuestos vigentes en cada momento El cobro de estas percepciones será por mensualidades anticipadas

Sin perjuicio de lo establecido en el punto SEXTO de pactos especiales

8) Si por cualquier causa se rescindiere el presente contrato, la Comunidad queda obligada:

- A notificarlo fehacientemente a la administración con treinta días naturales de antelación a la fecha en que se desee prescindir de sus servicios.
- A abonar el importe total del saldo que resulte de la liquidación final, si este es contrario a la Comunidad.
- A abonar el importe de los honorarios de administración y gastos de oficina hasta la fecha de cese de la administración, teniendo en cuenta lo previsto en el punto 6.

9) Por su parte, si por cualquier causa se rescindiere el contrato, la administración queda obligada:

- A presentar la liquidación final de las cuentas de la Comunidad en un periodo máximo de treinta días a partir de la fecha en que se le cese.
- A entregar a la Comunidad o a quien le represente, toda la documentación y datos de la misma que obren en su poder, salvo derecho de retención.
- A entregar el saldo favorable que pudiese existir a favor de la Comunidad.

10) De no convenirse especialmente y en forma expresa lo contrario, la administración ostentar el cargo de Secretario de la Comunidad; los honorarios por tal concepto ya se comprenden en los pactados en el punto 7.

SEXTO - PACTOS ESPECIALES

A) PRECIO

Para calcular el precio del servicio, la administración se atendrá a las normas de valoración del colegio de administradores de fincas de Madrid, con las siguientes salvedades respecto al precio:

El precio de partida para el primer periodo, pactado por la administración será:

* En el caso de fincas con un administrador previo: hasta el 50% de los honorarios que aquel percibiera.

Será necesario la justificación mediante recibo, factura o documento análogo del importe, para su cuantificación y está sujeto a comprobación en las cuentas de la comunidad.

* En el caso de fincas nuevas o sin administrador previo: hasta el 50% de los honorarios que marque el colegio de administradores de fincas de Madrid.

Será necesario la certificación del presidente o promotor de la no existencia de administración previa.

Para cualquiera de los dos casos anteriores siempre existirán unas tarifas mínimas por comunidad.

B) INFORMACION POR INTERNET

La administración pone a disposición de la Junta de Gobierno y de cualquier vecino que lo solicite el acceso por internet a información de la comunidad.

Características:

El acceso estará restringido mediante un usuario y password para cada vecino.

Podrá acceder cualquier vecino, salvo pactos de la Junta en contra.

Los datos sin carácter exhaustivo, comprenderán:

a) datos hacia la comunidad

- * Cierres mensuales
- * Saldos en Bancos
- * Morosos
- * Estados de cuentas
- * Actas
- * Circulares
- * Horarios y Recomendaciones de Uso

b) Permite la recogida de datos hacia la administración en tiempo real

- * Avisos de Averías
- * Necesidades de Mantenimiento
- * Quejas
- * Sugerencias

Estas últimas tendrán validez de comunicación a la administración.

Otros pactos especiales _____

SEPTIMO - Controversias

En caso de controversia las partes se remitirán a los tribunales de Madrid Capital.

Y estando conforme, lo firman por duplicado en el lugar y fecha al principio indicados.

Por la Comunidad

La Administración