

CONTRATO DE ENCARGO DE ALQUILER Y DE ADMINISTRACIÓN DE RENTAS

En Madrid, a _____

D. _____ y
D. _____, mayores de edad,
con NIF: _____ y _____ respectivamente, vecinos de
_____ calle
_____ como propietarios arrendadores de la
vivienda _____ **AUTORIZAMOS** a la **Agencia Negociadora del Alquiler**
para que realice las gestiones oportunas y necesarias para la búsqueda de un inquilino para la citada propiedad, en
el precio mínimo de _____ mensuales. Los **honorarios** profesionales que se devenguen por la
intermediación **en cuanto a la parte que corresponde al arrendador, serán de una mensualidad de renta¹**
(más el IVA vigente en el momento del devengo).

La presente autorización tiene carácter de exclusividad por un período de tiempo de dos meses, prorrogándose
tácitamente por períodos iguales salvo comunicación en contrario (vía fax, email) con cinco días de antelación al
vencimiento del período en vigor. Si al vencimiento del período de exclusividad fijado en el presente encargo o al
vencimiento de cualquiera de las prórrogas que se hubieren podido producir, la vivienda estuviere ya reservada por
un interesado que hubiere depositada en la AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER una señal, pendiente sólo del
cumplimiento del plazo fijado en la reserva para firmar el contrato de arrendamiento, en este supuesto el encargo
de alquiler se prorrogaría automáticamente hasta el cumplimiento de la fecha fijada para la firma del contrato de
arrendamiento, siempre que dicha fecha no fuere superior a 30 días a contar desde el vencimiento del encargo.

Asimismo, se autoriza a la Agencia Negociadora del Alquiler para que pueda recoger señales en nuestro nombre de
los posibles interesados para reservar la operación de alquiler, momento en el cual quedará perfeccionado el
presente encargo, siempre que las condiciones de la reserva coincidan con el precio acordado en este encargo o con
el último aceptado por la propiedad y se recojan dentro del período de vigencia (incluidos prorrogas tacitas).

Los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios serán por cuenta de los propietarios arrendadores, al
igual que los gastos correspondientes al Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I); siendo por cuenta del arrendatario
los gastos que se produzcan en la vivienda por los consumos propios de los suministros de agua, luz, gas, etc.

Todos los gastos de publicidad en prensa, Internet ó en cualquier otro medio de comunicación, en que invierta
la Agencia Negociadora del Alquiler para conseguir el arrendamiento de la vivienda **serán por cuenta de ésta.**

Para controlar la "buena praxis comercial" en todas las operaciones de intermediación, la Agencia Negociadora del
Alquiler contará con la supervisión del Agente de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid D. José Ramón Zurdo Orihuela,
quien dispone de un seguro profesional de responsabilidad civil para cubrir cualquier responsabilidad derivada de
una actuación negligente en las operaciones de intermediación.

Los propietarios arrendadores podrán beneficiarse de forma gratuita del asesoramiento jurídico que en materia de
arrendamientos les ofrece la asesoría jurídica de la Agencia Negociadora del Alquiler. Los propietarios aceptan SI
NO acudir a la vía del Arbitraje en Derecho para dirimir las controversias que pudieren surgir de la aplicación e
interpretación del contrato de arrendamiento con los titulares arrendatarios, recomendado por la Agencia
Negociadora del Alquiler, cuyo coste es un pago único de 98 € para el propietario; dentro de dicho precio también
estarán incluidos los honorarios y derechos de Abogado y Procurador (excepto el poder para pleitos, requerimientos
fehacientes y tasas judiciales si fueran requeridas) que pudieren ser necesarios sólo en el supuesto de que no se
entregasen las llaves o posesión de la vivienda (ni se estuviere en disposición de obtenerlas) y fuere necesario iniciar
un procedimiento arbitral de desahucio que lleve aparejado desalojo y lanzamiento, incluso hasta la propia ejecución
judicial del Laudo arbitral, si fuere necesaria. Asimismo, los propietarios podrán beneficiarse de forma gratuita del
asesoramiento técnico que en materia de obras les puede ofrecer el departamento técnico de la Agencia Negociadora
del Alquiler.

Por último, cuando se suscriba el contrato de arrendamiento con el futuro inquilino presentado por la Agencia
Negociadora del Alquiler, la propiedad será representada por ella en el contrato, encargándose la Agencia
Negociadora del Alquiler de llevar la administración de los alquileres durante la duración del contrato en todas las
gestiones que haya que realizar con los inquilinos, entre otras las siguientes: representar a la propiedad en todas
las negociaciones y respuestas que haya que dar a los inquilinos, controlar los pagos comprometidos, y que éstos
se hayan ingresado en las fechas previstas, realizar comunicaciones a los inquilinos requiriéndoles el cumplimiento
de las obligaciones que les competen, recepcionar quejas, ingresar y devolver las fianzas en el IVIMA, hacer un
seguimiento de las obras y reparaciones con las compañías de seguros, asistir a Juntas de Propietarios en el supuesto
de que éstas sean motivadas por problemas causados por los inquilinos, acompañar a los propietarios en
las resoluciones contractuales, redactar cartas y escritos de reclamación, gestionar los cambios de domiciliación con

las compañías suministradoras, supervisar el inicio de las acciones de desahucio contra inquilinos morosos, garantizar el pago de las rentas ingresando éstas la AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER directamente al arrendador antes de los días 8 de cada mes durante la duración del arrendamiento, incluso durante la tramitación del proceso de reclamación y hasta que se entreguen las llaves (o posesión de la vivienda o se esté en disposición de obtenerlas) o se dicte el Laudo Arbitral que ponga fin a la controversia arrendaticia, excepto que el motivo del impago sea imputable al propietario por incumplir sus obligaciones arrendaticias. Por la prestación de dicho servicio, la Agencia Negociadora del Alquiler percibirá una retribución periódica mensual de un 6,25% del importe mensual de la renta más IVA, que se abonará mensualmente. **La propiedad se responsabiliza de que la vivienda objeto del presente encargo de alquiler, esté al corriente en el pago de los suministros, dados de alta y en perfecto estado de uso para poder servir al destino pactado, en el momento en que ésta se alquile. El propietario se obliga a enviar a la Agencia Negociadora del Alquiler 5 días antes de la firma del contrato de arrendamiento, un inventario detallado recogiendo todos los bienes muebles y enseres(lámparas, cuadros, cortinas, electrodomésticos, muebles auxiliares, televisiones, sillas, etc.), con valor para él, para ser inventariados. También se obliga a facilitar a la Agencia Negociadora del Alquiler para el día que se firme el contrato de arrendamiento las últimas lecturas que presenten los contadores de los suministros de agua, luz y gas.**

Observaciones:

La Agencia Negociadora del Alquiler recuerda a los propietarios que de acuerdo con la Directiva 2010/31/UE emitida por el Parlamento y Consejo Europeo a partir del 1 de Junio de 2013 cualquier vivienda que se arriende en España deberá disponer de un Certificado de Eficiencia Energética emitido por Técnico Cualificado; Certificado que facilitará la Agencia Negociadora del Alquiler a sus clientes en el momento de la firma del contrato de arrendamiento. Si fuere necesario inscribir el Certificado en algún Registro Público, el coste de dicha inscripción sería por cuenta del propietario.

- **Se admiten animales:** SI NO Indiferente A determinar tipo animal
- **Limpieza:** Básica Media Completa
- **Juego de Llaves** SI NO

En prueba de conformidad con todo lo expuesto y acordado, ambas partes firman el presente por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

LOS PROPIETARIOS

LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Fdo.: _____

Las partes acuerdan que todo litigio, discrepancia o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato será resuelta por los Tribunales de Justicia Ordinarios

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1.999, de protección de datos, AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER, manifiesta que los datos incorporados al presente contrato, relativos a las personas firmantes del mismo, incluidos los del representante legal del cliente, los recabados en la relación comercial y aquellos otros conexos que pudieren ser obtenidos, se incorporarán y tratarán en un fichero de datos de carácter personal para su uso interior y prestación de servicios comerciales y complementarios de la empresa, pudiendo las personas legitimadas para ello ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición reconocidos en dicha Ley Orgánica y su normativa de desarrollo en Madrid.

¹ En el supuesto de que incumpliendo el encargo, los propietarios dentro del período de exclusividad alquilen la vivienda, la Agencia Negociadora del Alquiler tendrá derecho a percibir sus honorarios, equivalentes a una mensualidad de renta (más el IVA vigente en el momento del devengo), del arrendador-propietario. También ocurrirá si incumpliendo el encargo el propietario, su representante o mandante pretendieran cancelar la exclusividad antes de su vencimiento

Asimismo si incumpliendo el encargo, la vivienda se alquilase por los propietarios directamente sin la intervención de la Agencia, a los clientes presentados por la Agencia Negociadora, incluso aún después de expirado el tiempo de duración de la exclusividad, la Agencia Negociadora del Alquiler tendrá derecho al cobro de unos honorarios equivalentes a una mensualidad de renta (más el IVA vigente en el momento del devengo) de la propiedad-arrendadora. También será de cuenta de la propiedad-arrendadora los citados honorarios, cuando habiéndose firmado una señal de alquiler ajustada al encargo conferido y entregada por personas solventes (aquellas que dediquen al pago del alquiler no más del 35% de sus ingresos netos o líquidos) ésta fuera rechazada por la propiedad sin motivo justificado.

También el propietario tendrá derecho a exigirle a la Agencia Negociadora del Alquiler una penalización en el supuesto de que ésta incumpliera sus obligaciones al no respetar los términos del encargo.

