

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS PROFESIONALES.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

### COMPARECEN:

**DE UNA PARTE,** Don \_\_\_\_\_,  
Presidente de la Comunidad de Propietarios \_\_\_\_\_ -  
sita en la calle \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_, *que actúa  
en el ejercicio de sus funciones como Presidente, nombrado en Junta de Propietarios de fecha*  
\_\_\_\_\_.

En adelante, y en lo que se refiere a este contrato, nos referiremos a esta parte como “la Comunidad”.

**Y DE OTRA,** Don \_\_\_\_\_, Administrador de  
Fincas Colegiado nº \_\_\_\_\_, adscrito al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de  
\_\_\_\_\_, como miembro ejerciente, con domicilio a efectos del presente en  
\_\_\_\_\_. En adelante, y en lo que se refiere a este contrato, nos referimos a  
esta parte como “el Administrador”.

Actúa el primero de ellos en su calidad de legal representante de la Comunidad que  
preside haciéndolo el segundo en su propio nombre y derecho.

Siendo voluntad de ambas partes formalizar el presente contrato de Arrendamiento de  
Servicios Profesionales, lo llevan a efecto en base a las siguientes

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** La Comunidad de Propietarios \_\_\_\_\_,  
 nombra como Secretario/Administrador de la misma a D. \_\_\_\_\_,  
 quien acepta el nombramiento y promete desempeñar el cargo de conformidad a la normativa  
 legal, a las especiales disposiciones que emanen del Colegio Profesional del que forma parte y  
 a los pactos que se convienen en el presente contrato.

**SEGUNDA.-** Con carácter general, serán obligaciones del Administrador:

- a) Velar por el buen régimen del edificio, sus instalaciones y servicios, haciendo a estos efectos, las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares cuando lo considere necesario.
- b) Someter a la Junta el plan de gastos previsibles para cada ejercicio, así como su distribución entre los distintos propietarios para hacer frente a los mismos.
- c) Presentar a la Junta para su aprobación, la liquidación correspondiente a cada ejercicio.

Ningún propietario podrá exigir la rendición de cuentas a título particular hasta que hubiere transcurrido el ejercicio anual y sólo en el momento de la Junta Ordinaria, si bien el Presidente

de la Comunidad o persona delegada por el mismo podrá inspeccionar en cualquier momento las cuentas comunales.

**d)** Atender a la conservación y mantenimiento del edificio, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

**e)** Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

**f)** Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

**g)** Y todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta

**TERCERA.-** Se pactan como obligaciones especiales del Administrador:

a) Cuidar de tener en orden todas las cuestiones laborales y fiscales de los empleados de la finca.

b) Cuidar y tener en orden todas las cuestiones en materia de protección de datos de la Comunidad.

c) Asistir por sí mismo o delegando a empleado habilitado, el cual actuaría como secretario, a las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Junta de Propietarios.

d) Queda autorizado el Administrador para concertar, a nombre de la Comunidad, los contratos de servicios y de suministros, los abonos de conservación, y los seguros de la finca, a no ser que, especialmente, en Junta de Comunidad se conviniera lo contrario.

**CUARTA.-** Ambas partes reconocen que el Administrador es única y exclusivamente depositario de los fondos comunales conjuntos.

**QUINTA.-** El Administrador solamente dispondrá de los fondos comunales para lo siguiente:

a) Para el pago de los gastos generales presupuestados del inmueble considerados fijos.

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.

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 la finca o a alguno de sus propietarios.

**SEXTA.-** El Administrador no está obligado a satisfacer ningún gasto fijo o individualizado, previsto o imprevisto, si por cualquier circunstancia la Comunidad no dispone de saldo suficiente.

Si por circunstancias especiales el Administrador adelantare cantidades o diere crédito a la Comunidad, ésta quedaría obligada a los siguientes compromisos:

- d) A liquidar el saldo correspondiente al cierre de la inmediata liquidación de cuentas.
- e) A aceptar un cargo por intereses equivalente al interés legal vigente anual aplicado sobre la total cifra adeudada.

**SEPTIMA.-** El presente contrato se concierta por una anualidad, y será prorrogado tácitamente por anualidades sucesivas hasta tanto no se resuelva expresamente.

Si la Junta de Propietarios acordase la revocación del contrato antes de la terminación del mismo o cualquiera de sus prorrogas, deberá abonar al Administrador los honorarios correspondientes al tiempo que medie hasta el transcurso de la anualidad, a no ser que la revocación obedeciese a justa causa, derivada del incumplimiento por aquel de sus obligaciones.

Si la cesación en el cargo fuere por voluntad del Administrador, éste estará obligado a comunicarlo a la Comunidad con un preaviso de un mes.

Para el caso de no coincidir la fecha del nombramiento en Junta con la fecha del presente contrato, se entenderá como válida a efectos del cómputo de los plazos la del presente contrato.

**OCTAVA.-** Sí por cualquier causa la Comunidad rescinde unilateralmente y antes de la fecha de término el presente contrato, quedará obligada a:

- a) A notificarlo fehacientemente al Administrador con treinta días naturales de antelación a la fecha en que desee prescindir de sus servicios.
- b) A abonar el importe total del saldo que resulte de la liquidación final, si éste es contrario a la Comunidad.
- c) A abonar el importe de los honorarios de administración y gastos de oficina hasta la fecha de cese de la administración conforme lo dispuesto en la cláusula Séptima.
- d) A abonar los honorarios de administración por cese anticipado, correspondientes al tiempo de contrato que quedara por cumplir, hasta la anualidad.

Por su parte el Administrador queda obligado:

- a) A presentar la liquidación final de las cuentas con la Comunidad, en un periodo máximo de treinta días a partir de la fecha en que se le comunique el cese.
- b) A entregar en forma a la Comunidad o a quién le represente, toda la documentación y datos de la misma que obren en su poder en el plazo de 15 días a contar desde la comunicación de su cese.
- c) A entregar el saldo favorable que pudiere existir en favor de la Comunidad.

**NOVENA.-** La retribución del Administrador será de \_\_\_\_\_ € mensuales, más impuestos vigentes en cada momento, y en su caso la retención que pudiera corresponder.

El importe de los honorarios convenidos se actualizará automáticamente al alza cada año, en función del incremento del Índice de Precios Al Consumo publicado por el Instituto nacional de Estadística.

Dicha cantidad será pagada por mensualidades vencidas, dentro de los cinco últimos días anteriores al vencimiento correspondiente, debiendo abonarse mediante \_\_\_\_\_ (transferencia bancaria, cheque nominativo, etc).

El administrador, a través del Colegio de Administradores de Fincas, tiene suscrito un seguro de responsabilidad Civil y Caucción para garantizar cualquier imprudencia que se pudiera cometer en el ejercicio de sus funciones.

**DECIMA.-** La cantidad arriba indicada, no supondrá la única y exclusiva retribución que la Comunidad de Propietarios satisfará al Profesional, pactándose:

- A) Que por las veces que acuda a Junta General Extraordinaria así como Junta de Gobierno, la cantidad de ..... euros. Si las reuniones se celebrasen en sábado, domingo o festivos, el administrador recibirá la cantidad pactada para las Juntas Extraordinarias con un incremento del .....%.
- B) Por la asistencia a juicios en representación de la comunidad y por la preparación de la documentación legal necesaria la cantidad de..... €.
- C) Por los suplidos, entendiéndose como tales, fotocopias, sellos, sobres, telegramas, la cantidad ..... € mensuales.
- D) Cualquier otra atribución que le confiera la Junta, no prevista en las reseñadas en este contrato será objeto de facturación independiente.

Para las cuestiones o controversias que puedan derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, ambas partes convienen someterse al fuero de los Jueces y Tribunales de \_\_\_\_\_, con expresa renuncia de cualquier otro que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman ambas partes el presente documento, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fdo.-

Fdo.:

El Presidente de la Comunidad

El Administrador