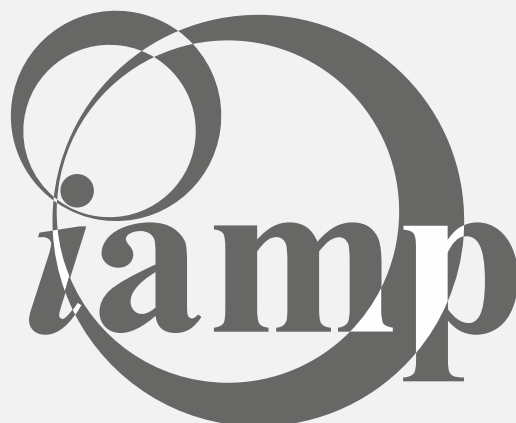
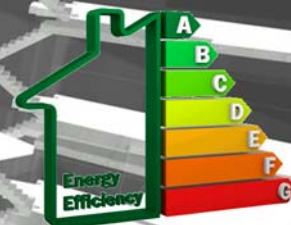




Administración de Fincas



Administración de Fincas

CONTRATO DE MANDATO PARA
LA ADMINISTRACIÓN DE LA
Comunidad de Propietarios
C.P. DIRECCIÓN Y NÚMERO
28XXX Madrid



CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA C.P. DIRECCIÓN Y NÚMERO

En Madrid, a 02 de enero de 2015.

REUNIDOS

De una parte:

PRESIDENTE: D/Dña Presidente Presidente Presidente.

Y de otra parte D. Luis Muiño Conesa.

INTERVIENEN

La primera en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la C.P. DIRECCIÓN Y NÚMERO, de Madrid, CIF H-XXXXXXX, en calidad de Presidente, nombrada en Junta General del día 9 de mayo de 2013. En lo sucesivo, se hará referencia a ella como "la Comunidad".

El segundo, en su propio nombre y derecho, D. Luis Muiño Conesa, Administrador de Fincas Colegiado nº 10.012 con DNI nº 11.819.054K, y con domicilio en la calle Yucatán, nº 7, piso 3ºB, C.P 28231 Las Rozas de Madrid. En lo sucesivo, se hará referencia a él, y personal de su despacho, como "la Administración".

Se reconocen, según intervienen, capacidad bastante para el otorgamiento del presente contrato de mandato a cuyo fin sientan de mutuo acuerdo las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- D/Dña Presidente Presidente Presidente., actuando en calidad de PRESIDENTE, por acuerdo de la Junta de Propietarios de la comunidad de referencia, reunida en Junta General Ordinaria de 9 de mayo de 2013, confieren el mandato a D. Luis Muiño Conesa de ejercer de Secretario y Administrador de la Comunidad de Propietarios C.P. DIRECCIÓN Y NÚMERO.

SEGUNDA.- D. Luis Muiño Conesa acepta el mandato, con efectos desde el nombramiento en Junta General, y se compromete a desempeñar el cargo, junto al personal de su despacho, de conformidad a las normas legales y a los pactos que se convienen en el presente contrato de mandato.

TERCERA.- La Administración se compromete y obliga a presentar a la Comunidad, anualmente, el presupuesto de los gastos normales previsibles, así como su distribución entre las distintas partidas, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

CUARTA.- La Administración llevará el control y pago de todas las obligaciones económicas de la Comunidad de carácter periódico y regular, así como otras de carácter excepcional que encomiende al administrador, al objeto de mantener un correcto funcionamiento de todos y cada uno de los servicios del inmueble, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Servicios de Pago. Incluyendo la confección y pago de nóminas y recibos de salarios, en caso de los empleados de fincas, si los hubiera, y la liquidación y pago de las cargas y seguros sociales de la Comunidad, así como de las obligaciones fiscales contraídas por la misma. Se excluye de este servicio, expresamente, el pago de cualquier obligación económica particular de los copropietarios de la finca. 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 tal el saldo que hubiere entre todo lo recaudado y lo pagado, sea individual o general.



QUINTA.- La Administración confeccionará y gestionará el cobro de los recibos de provisión de fondos mensuales, tanto de los presupuestos ordinarios como extraordinarios y se compromete y obliga al control y contabilización de dichos recibos, pagos e impagados. Dada la circunstancia de que la falta de pago de algún propietario perjudica al resto de la Comunidad, el Administrador, atendiendo a los criterios que establezca la Junta de Gobierno, realizará gestiones extrajudiciales y ejecutará cuantas acciones judiciales estén a su alcance para conseguir el pago de las devoluciones que se produzcan, pero teniendo en cuenta que la deuda lo es de la Comunidad y no de la Administración, y que es obligación del propietario el atender a los pagos en el momento en que éstos se produzcan.

SEXTA.- Ningún propietario podrá exigir la rendición de cuentas hasta que hubiere transcurrido el ejercicio anual, si bien la Junta de Gobierno de la Comunidad, o persona delegada por la misma, podrá inspeccionar en cualquier momento las cuentas comunales. La Administración controlará las operaciones bancarias y movimientos de las cuentas bancarias. Remitirá a la Junta de Gobierno de la comunidad informes trimestrales sobre la situación económica de la Comunidad, (Ingresos, gastos, impagados, saldos reales en cuentas bancarias, saldos disponibles, etc.), para un mejor seguimiento de la situación económica de la Comunidad.

SÉPTIMA.- La Administración confeccionará la liquidación anual de cuentas, con detalle de los cobros y pagos efectuados, con sus correspondientes justificantes, detalle de los gastos por grupos y debidamente distribuidas por coeficientes con sus correspondientes saldos por copropietarios al final del ejercicio conforme al sistema de reparto de gastos establecido. Antes de la presentación de las cuentas a la Junta de propietarios para su aprobación, La Administración mostrará, para su comprobación, todos y cada uno de los documentos justificativos de los gastos que se presenten a liquidación, a la Junta de Gobierno o persona delegada al efecto. Al fin de cada ejercicio económico, presentada la liquidación correspondiente al mismo, y aprobada por la Junta de Propietarios, se podrán liquidar los saldos resultantes.

OCTAVA.- La Administración revisará de forma permanente los contratos de servicios y de suministros, servicios de conservación, y los seguros de responsabilidad civil y de incendios de la Comunidad, con objeto de obtener en todo momento un mejor rendimiento y un menor coste. La administración aportará a la Comunidad al menos tres presupuestos de cada servicio a revisar, en los casos en que la Junta de Gobierno así lo considerase necesario, con el fin de lograr optimizar la relación calidad/precio.

NOVENA.- La Administración cuidará de tener en orden todas las cuestiones laborales de los empleados de finca. También intervendrá como mediador en las cuestiones que se susciten entre los componentes de la Comunidad cuando así le sea solicitado, y asistirá, siempre y cuando ostente el cargo de Secretario de la Comunidad, a las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Propietarios.

DÉCIMA.- La Administración realizará las convocatorias a Juntas Generales, Ordinarias y Extraordinarias y asistirá a las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias y levantará acta de los acuerdos que se tomen para su posterior transcripción al Libro de Actas de la Comunidad, y remitirá dichas actas a todos los copropietarios de la finca. Junto con los acuerdos adoptados se indicarán, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que, respectivamente, representen. La Administración mostrará las actas a la Junta de Gobierno antes de su cierre, que deberá realizarse con las firmas del Presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes.

UNDÉCIMA.- La Administración remitirá, a los copropietarios, las circulares que la Junta de Gobierno de la comunidad les dirija a estos con carácter general. Colaborará en la confección de las circulares informativas dirigidas a los copropietarios.

DUODÉCIMA.- La Administración mantendrá con la Junta de Gobierno las reuniones que previamente se fijen, en la finca administrada o en el lugar que la Junta de Gobierno estime conveniente. En casos de urgencia, las que sean precisas.



DÉCIMA TERCERA.- La Administración llevará el seguimiento, control y comunicación de incidencias, avisos y averías en la Comunidad, informando periódicamente de estos aspectos a la Junta de Gobierno, o cuando así se lo requieran. A si mismo controlará el buen funcionamiento de las instalaciones y servicios a través de los empleados de la finca y/o empresas de mantenimiento, supervisando las labores encomendadas al personal y mediante el oportuno seguimiento, tanto en visitas personales como fijando los criterios de control.

DÉCIMA CUARTA.- La Administración se desplazará, si fuera preciso, a organismos oficiales y entidades públicas para la realización de pagos o gestiones que afecten al normal funcionamiento de los servicios de la Comunidad, así como a las entidades bancarias donde la Comunidad mantenga cuentas abiertas.

DÉCIMA QUINTA.- El presente Contrato se concierne por un ejercicio económico anual con vencimiento a efectos de cierre contable el **31 de diciembre de 2015** y a efectos de mandato hasta la celebración de la próxima Junta General Ordinaria, pudiendo prorrogarse tácitamente con el consentimiento de ambas partes, por el periodo de tiempo que se determine en Junta General de Propietarios, quedando reflejado en el libro de actas de la comunidad. Como medida de transparencia y confianza en la calidad y el valor añadido del servicio prestado, se explicita que la rescisión de este contrato puede hacerse en cualquier momento en el que la Junta de Propietarios así lo determine.

DÉCIMA SEXTA.- La Administración percibirá de la Comunidad en concepto de honorarios por la configuración actual de la Comunidad, la cantidad de novecientos veinticinco euros mensuales (925€/mes). Dicha cantidad será incrementada con el correspondiente IVA, devengado al tipo legal en el momento de emitir la factura correspondiente.

DÉCIMA SÉPTIMA.-El importe de los honorarios de Administración convenidos se acomodará automáticamente cada 1 de junio a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (o COICOP) que fije el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya. La actualización se efectuará por la simple comunicación escrita de la Administración a la Comunidad a la que se acompañará copia de la información de la página web del Instituto Nacional de Estadística en la que se contenga la actualización de rentas con el IPC general para periodos anuales completos, entre junio del año anterior y junio del año en curso. El retraso en efectuar la actualización en ningún caso perjudicará el derecho de la Administración a percibir sus honorarios actualizados con carácter retroactivo.

DÉCIMA OCTAVA.- Los honorarios de administración convenidos comprenden la preparación, convocatoria y asistencia a un máximo de tres Juntas al año. Las Juntas Extraordinarias que excedan del máximo anual establecido serán facturadas a razón de noventa euros (90,00€) por Junta, así como las extraordinarias que se celebren en sábados, domingos y festivos. Asimismo la asistencia a la Comunidad fuera del horario comercial y de oficina (de 09:00 a 14:00 y de 16:00 a 21:00 horas) será facturada a razón de treinta y cinco euros la hora (35,00€/hora). Dichas cantidades serán incrementadas con el correspondiente IVA, devengado al tipo legal en el momento de emitir la factura. Las reuniones con la Junta de Gobierno que excedan de las 21:00 horas no serán facturadas.

DÉCIMA NOVENA.- La Comunidad abonará a la Administración el importe de los gastos de material de oficina, y comunicaciones que se incluirán en la factura de honorarios con la oportuna justificación documental de los gastos que se reclamen.

VIGÉSIMA.- Se libráará recibo en concepto de suplidos: para hacer frente a los gastos de confección de Nóminas, Seguros Sociales, Altas, Bajas, y trámites laborales que no precisen la intervención de profesionales cualificados, por diez euros cada empleado de la Comunidad a tramitar (10 €/empleado); por emisión de certificaciones a propietarios, a razón de treinta euros por certificado (30 €/certificado).



VIGÉSIMA PRIMERA.- No se incluyen en los honorarios de administración, siendo objeto de facturación separada e independiente, los siguientes servicios optativos:

- Tramitación de subvenciones y ayudas municipales, autonómicas y estatales.
- Alquileres de elementos comunes (porterías, terrazas, etc.), así como la presentación del modelo 184 y las declaraciones de IVA.
- Solicitud y tramitación de licencias.
- Certificados de eficiencia energética, y su tramitación.
- Auditoría Energética.
- Inspección Técnica de Edificios (ITE).
- Cualquier otra gestión u obligación de toda índole derivada de una nueva regulación y que fuera posterior a la fecha del presente Contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Si por cualquier causa la Comunidad decide revocar su mandato queda obligada: A notificarlo fehacientemente a la Administración con treinta días naturales de antelación a la fecha en que desee prescindir de sus servicios. Se tomará como notificación fehaciente la votación y comunicación verbal de revocación por parte de la Junta de Propietarios, reunida en Junta Ordinaria o Extraordinaria.

A abonar el importe de los honorarios de administración y gastos de oficina hasta la fecha de cese de la Administración.

A no contratar los servicios de otro Administrador profesional hasta tanto no se hayan liquidado las cuentas con la Administración cesante.

Por su parte la Administración queda obligada: A presentar la liquidación final de las cuentas con la Comunidad, en un periodo máximo de cuarenta y cinco días naturales a partir de la fecha en que se le comunique su cese.

A entregar a la Comunidad o a quien la represente, toda la documentación y datos de la misma que obren en su poder, dentro del plazo de treinta días naturales.

A cumplir con las obligaciones del mandato hasta la fecha de su revocación.

Por su parte, si la Administración renuncia al mandato, queda obligada: A notificarlo fehacientemente a la Comunidad con al menos treinta días naturales de antelación a la fecha en la que va a renunciar al mandato.

A cumplir con las obligaciones del mandato hasta la fecha de su renuncia.

A presentar la liquidación final de las cuentas con la Comunidad, en un período máximo de treinta días a partir de la fecha en que comunique su renuncia.

A entregar a la Comunidad o a quien la represente, toda la documentación y datos de la misma que obren en su poder, dentro del mismo plazo.

VIGÉSIMA TERCERA.- Ambas partes contratantes, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a la Jurisdicción de Juzgados y Tribunales de Madrid capital para solventar cualquier litigio que pudiera surgir en cuanto a la interpretación o cumplimiento del presente contrato de mandato.

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

Por la Comunidad

Por la Administración

Presidente:

D/Dña Presidente Presidente Presidente.

Comunidad de Propietarios

C.P. DIRECCIÓN Y NÚMERO

D. Luis Muíño Conesa

Administrador

IAMP Administración de Fincas