

GENERAL CONDITIONS OF THE HOLIDAY RENTAL CONTRACT FOR THE CLIENT

On the one hand, the prospective customer who with regard to the pre-booking procedure, freely gives their name, address, contact details and country of origin in the pre-booking online document, which is binding and forms part of this holiday rental contract, hereinafter called the CLIENT.

On the other hand, Scorppia Trading S.L., established in Tossa de Mar, Carretera GI-682 km.32, Apartado Correos 221, 17320 Tossa de Mar, (Girona) Spain with CIF B-97823827, hereinafter called the SOCIETY.

These conditions are mandatory for both the CLIENT and the SOCIETY, and both have rights and obligations. By payment to the SOCIETY, the CLIENT agrees to the terms of this contract, acknowledges and accepts them. The holiday rental contract is governed by the following conditions:

AGREEMENTS

The general conditions governing the holiday rental contract are described in this document. The pre-booking online is binding and annexed to the general conditions.

The pre-booking online states the following information: Location of the property, capacity (number of people allowed), the rental period, the total amount of the rental, the form of payment and special conditions if any. The acceptance by the CLIENT (subject to confirmation in the appropriate tick box) and partial or full payment of the amount, constitutes acceptance of the terms and conditions and of the actual holiday rental contract.

The SOCIETY is involved in the intermediation of holiday rental contracts between owners and CLIENTS. The holiday rental contract will always be an agreement between owners and CLIENTS, as well as the rights and obligations which apply to this. To this end, the SOCIETY has been authorized by a contract with the owner to be able to offer the property covered by this contract for rent, for the period, price and conditions as described in its pre-booking online. Therefore, the SOCIETY is acting as a representative of the owners, and is not responsible for anything other than as a representative in the intermediation.

The parties agree to sign this holiday rental contract, which is governed by the agreements which are hereby transcribed and, by the provisions of Title III of the Urban Leases Act and, additionally by provisions of the Civil Code in Spain.

The CLIENT receives the rental property in good condition for its intended use. The property has doors with locks, windows, installations of all types and is equipped with furniture, fixtures and utensils necessary for the proper use and enjoyment of personal and family life that are listed in the web, and the CLIENT agrees to return the property back to the owner in the same good condition at the end of the contract period.

The rental property will be used by the CLIENT as a holiday residence only, not as a permanent residence, and the CLIENT agrees not to alter or modify it.

The term of this holiday rental contract is stipulated in the pre-booking on line. In the event that the CLIENT cancels the contract, penalty clauses will be applied as listed in the contract.

The rental amount of this holiday rental contract is stipulated in the pre-booking online.

The rental payment shall be made as outlined in the pre-booking online, agreed and accepted by the CLIENT, and paid to the SOCIETY.

The SOCIETY reserves the right to reject offers or cancel reservations.

PAYMENT CONDITIONS

Payment terms will be outlined in the pre-booking document which the CLIENT has previously been shown. Its acceptance, by pressing the appropriate tick box (a necessary step in order to process the reservation), means that the CLIENT acknowledges and accepts the terms and form of payment, representing binding and enforceable condition of the holiday rental contract. The breach of these terms / payments, is reason enough to terminate the holiday rental contract by the SOCIETY by invoking the indemnity clause applicable as specified in this contract.

This holiday rental contract is only valid once the pre-booking is confirmed by the SOCIETY by email which provides the client with a link to PayPal or the account number of the SOCIETY, in order to make the first payment of the reservation. Once the SOCIETY receives and verifies the amount (if made within the time allowed), the SOCIETY confirms the booking, at which time the holiday rental contract will have full validity.

In the event of the CLIENT : 1) making the deposit / payment without confirmation by the SOCIETY, 2) making the deposit / payment out of time granted, the holiday rental contract and the reservation will not be valid. Any amounts paid on account to the SOCIETY by the CLIENT will be returned minus any financial costs incurred by the SOCIETY in the operation.

In the case of choosing the method of payment by bank transfer, the holiday rental contract is not valid until receipt of the amount, as long as this occurs within the period stipulated in the pre-booking online. Otherwise, the holiday rental contract will be deemed invalid and void, and in the event of any amounts paid in advance, these will be returned in full, minus any financial costs incurred by the SOCIETY in the operation. Non-acceptance of a bank transfer unilaterally cancels this holiday rental contract, without jeopardising any of the parties.

In all cases, the acceptance of the reservation by the SOCIETY, is the only valid document with the right to comply with these general conditions, and marks the beginning of the rights and obligations.

Once the full rental amount has been paid, the SOCIETY will provide contact details of the owners of the property.

SECURITY DEPOSIT

The pre-booking online document will state the amount required as a security deposit. This amount will be paid as stipulated in the pre-booking document, which also outlines the conditions of return. In no circumstances is the SOCIETY the holder of the SECURITY DEPOSIT. This deposit is paid entirely by the SOCIETY to the owner for safe keeping and subsequent return.

The CLIENT during their stay in the house as a renter is responsible for taking care and consideration of all furniture, fixtures, appliances and utensils in the rented accommodation. The CLIENT will have 24 hours after arrival to inform the owner of any faults, shortfalls or damage which they have found. After such time, any breakages or damage will be classed as caused by the CLIENT, who must pay the full replacement value.

The return of the deposit will ALWAYS be done by the owners, and never by the SOCIETY (which is not the depository of it). This refund will be issued as agreed at the pre-booking online as outlined with the SOCIETY. In the event that there is no mention in the pre-reservation, it shall be deemed that return will be made after visual inspection of the property, on the same day of departure.

In the case of extreme damage to the property or in the case of the CLIENT causing extreme problems in the neighborhood, the owner is authorized to dissolve immediately and unilaterally this holiday rental contract without refund of any amount. The CLIENT must respect the rights of the neighbours and not cause any disturbances or discomfort to them during night time hours.

Any differences about the return of the security deposit must be resolved by the CLIENT directly with the owner, exempting the SOCIETY from any responsibility regarding this.

CLEANING

The CLIENT will receive the property in a clean condition and it is the CLIENTS obligation to leave the property in good condition, clean and tidy, making sure to remove all their belongings. We rely on the goodwill of our CLIENTS, whose assistance we greatly appreciate. If the property is left in poor condition, requiring more extensive cleaning or any damage is caused to the property, this agreement allows the OWNER to retain such amounts that it deems appropriate to return the property back to the original condition.

SPECIAL CONDITIONS

Smoking in the property, the acceptance of pets, or any other special condition is the sole decision of the owner. Please refer to the special conditions of each property, or consult the SOCIETY.

If such special conditions are not met by the CLIENT, the owner shall be entitled to deduct compensation from the security deposit.

CANCELLATION POLICY

The SOCIETY advises, in order to avoid possible expenses, that CLIENTS contract a holiday insurance policy, which covers all potential circumstances.

If cancellation is by the CLIENT:

If the cancellation is made before 2 months prior to the date of arrival, compensation of the amount of the 25% of the rental price which has been paid will be retained by the SOCIETY.

If the cancellation occurs within 2 months of arrival, compensation of the entire rental amount which has been paid will be retained by the SOCIETY.

Any amounts paid in respect of security deposit, cleaning charges, linen charges or any other extras will be returned in full by the SOCIETY, minus any financial costs incurred for this process.

The CLIENT may not perform any judicial or extrajudicial action against the SOCIETY for cancellation reasons.

The CLIENT can inform the SOCIETY of cancellations by email or fax which must also be confirmed in writing. The day of receipt of the cancellation is considered the cancellation date.

In the event of cancellation by the SOCIETY:

If the SOCIETY was forced to cancel the holiday booking, they have to inform the CLIENT, offering if possible an alternative property of equal or superior characteristics. In the case of an alternative property not being accepted, the SOCIETY will reimburse any amounts which have been paid, without any claim against the SOCIETY.

The CLIENT agrees to:

- a. To maintain the property in good condition and use, for example, respecting communal areas, swimming pools, balconies, decks, awnings, garden furniture, landscaping and painting etc.
- b. To preserve the rented property in good condition and not to cause noise or nuisance to other occupants of the same or any adjacent buildings, or to disturb the neighbours and also to make sure that the condition and conservation of the building is maintained.

- c. Not to store or use in the rented property any explosive, flammable, uncomfortable or unhealthy substances and at all times observe the current administrative codes.
- d. To allow access to the rented property to the owner or the administrator of the property, and any industrial operators appointed to carry out any inspection or testing of any types of repairs that affect both the rented property and the area in which it is located.

The CLIENT expressly waives the rights of acquisition provided for in Article 25 in relation to Article 31 of the Urban Leases Act, either in form of first refusal and/or redemption.

The CLIENT agrees not to assign, subrogate, sublet, in whole or in part, the property covered by this contract, with express waiver of the right conferred upon it by art. 32.1 of the Act.

THE SOCIETY:

It is not responsible for damages or expenses incurred by the CLIENT and / or the owner.

Is not responsible for loss, theft, damage or injury of any kind caused to/by the CLIENT and/or the owner in relation to any property intermediated by the SOCIETY.

Any accident, mishap or loss which the CLIENT may suffer during the holiday rental period will be the sole responsibility of the CLIENT.

Is not responsible for any inconvenience or noise that may occur during the holiday rental period.

Is not responsible for errors in the description of the property on the holiday rental portal. This responsibility rests with the owners who control at all times the information posted on the web.

ARRIVALS AND DEPARTURES

Arrivals and departures at the holiday rental property, shall be agreed in advance with the owner. Normally the time of arrival will not be before 17h. on the day of arrival.

Likewise, the departure will be agreed with the owner, normally the departure will be by 10 am. on the day of departure.

The SOCIETY, at the time the CLIENT makes the final payment for their holiday rental property, will give the contact details of the property and owner, in order for them to agree on their arrival arrangements and subsequent departure.

Governing law and submission to the Courts

The parties agree that the law applicable to this contract is Spanish law, and is subject to the jurisdiction of Spanish courts, and in particular to the Courts of the city of Barcelona to settle any dispute arising from this contract.

Interpretation

Any conditions and contracts which are provided in another language that is not Spanish in order to help CLIENTS to understand the general conditions and holiday rental contracts, the versions written in Spanish will always prevail. Any difference of interpretation will not be valid.

Finally, the acceptance and payment of pre-booking on line means acceptance of these terms and conditions of the holiday rental contract. Once the initial amount is paid, pre-bookings becomes a holiday rental agreement, guided by the generality of this document, with the CLIENT making the pre-booking, the SOCIETY acting as the intermediate and OWNER as being represented by the SOCIETY.

CONTRATO A ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

Las condiciones generales que rigen el contrato de arrendamiento de temporada, son los descritos en el presente documento, siendo la pre-reserva online realizada por el CLIENTE vinculante y anexo a las presentes condiciones generales.

La pre-reserva online, estipula: Ubicación de la propiedad, capacidad de la misma, periodo de arrendamiento, importe total del arrendamiento, forma de pago, y condiciones especiales si las hubiere. La aceptación de la misma por parte de el PROPIETARIO, sea por vía telemática o por correo electrónico, representa la ACEPTACIÓN de los términos y condiciones generales y particulares del arrendamiento.

La SOCIAL interviene en la ejecución de contratos de arrendamiento de temporada entre el PROPIETARIO y CLIENTE. El contrato de arrendamiento será siempre un acuerdo entre los mismos, al igual que los derechos y obligaciones del arrendamiento. Para ello, la SOCIAL ha sido autorizada, a poder ofertar la propiedad objeto del presente contrato, por el periodo, precio y condiciones estipulados en su pre-reserva online. Por tanto, la SOCIAL actúa como representante de los propietarios y no es responsable de en nada más que no sea la representación en la intervención.

Las partes convienen en suscribir el presente contrato de arrendamiento por temporada, el cual se registrará por los pactos que seguidamente se transcriben y, en defecto de pacto expreso, por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

EL CLIENTE recibe la finca arrendada en Buen estado para el uso a que se destina, compuesto de cerraduras, cristales, instalaciones de toda clase y está dotado de los muebles y enseres necesarios para el correcto desarrollo de la vida personal y familiar que aparecen catalogados en la web, en igual estado y a plena satisfacción de la propiedad tendrá que devolverlo a la terminación del plazo contractual.

La finca arrendada será destinada por EL CLIENTE a residencia vacacional, no vivienda habitual, obligándose a no alterar dicho destino y a no modificarlo.

La duración del presente arrendamiento queda estipulada en la pre-reserva online. En el caso que EL CLIENTE renunciase al arrendamiento serán aplicadas las cláusulas de penalización que le corresponda, estipuladas en el presente contrato.

La renta del presente contrato de arrendamiento de temporada queda estipulada en la pre-reserva online.

El pago de la renta se efectuará, tal y como se conviene en la pre-reserva online, conocido y aceptado por EL CLIENTE, y a favor de la SOCIAL.

CONDICIONES DE PAGO

Las condiciones de pago serán las suscritas en el documento de pre-reserva online que previamente EL CLIENTE ha podido comprobar. Mediante su aceptación, previa confirmación de la correspondiente casilla (paso necesario para poder tramitar la reserva), EL CLIENTE conoce y acepta los términos y la forma de pago, representando condición vinculante y obligatoria del contrato de arrendamiento. El incumplimiento de dichos términos/pagos, será motivo suficiente para dar por resuelto el contrato de arrendamiento, acogándose la SOCIAL a la cláusula de indemnización imputable en función del incumplimiento, especificadas en el presente contrato.

El presente contrato SOLO será válido una vez confirmado la pre-reserva por parte de la SOCIAL, mediante aceptación vía correo electrónico de la pre-reserva, donde se le facilitará un link a PayPal ó el número de cuenta de la SOCIAL para realizar el primer pago de dicha reserva. Una vez recibido el importe y verificado (siempre y cuando se haya realizado dentro del plazo concedido), se confirmará su RESERVA, momento en el cual este contrato pasa a tener plena validez.

En los supuestos: 1) de realizar el ingreso/pago, sin confirmación por parte de la SOCIAL. 2) realizar el ingreso/pago fuera de plazo concedido. El presente contrato NO tendrá validez alguna; al igual que la RESERVA Vacacional no será válida. Siendo retornadas las cantidades ingresadas a cuenta por parte de la SOCIAL, descontando los gastos financieros del retorno.

En el supuesto de escoger la modalidad de pago mediante transferencia bancaria, el contrato de arrendamiento no será válido hasta la recepción del importe correspondiente, siempre y cuando este se produzca dentro del plazo estipulado en la pre-reserva online. En caso contrario, el contrato de arrendamiento no tendrá validez alguna, dándose por nulo, y de haber cantidades entregadas a cuenta, estas se verán devueltas íntegramente, siendo únicamente deducidos los costes bancarios de devolución. LA NO ACEPTACIÓN de un ingreso bancario ANULA UNILATERALMENTE el presente contrato de arrendamiento, sin más reclamar ninguna de las partes.

En cualquiera de los casos, la aceptación de la RESERVA por parte de la SOCIAL, será el único documento válido que dará derecho a cumplimiento de las presentes condiciones generales, y marcará el inicio de los derechos y obligaciones.

Una vez abonado la totalidad del alquiler vacacional, la SOCIAL, le facilitará los datos de contacto de la propiedad.

FIANZA

En el documento de pre-reserva online, vendrá estipulado el importe en concepto de FIANZA. Dicho importe será abonado según quede estipulado en el documento de pre-reserva, al igual que las condiciones de devolución del mismo. En ningún caso la SOCIAL es depositaria de la FIANZA. Dicha FIANZA es entregada íntegramente por la SOCIAL a la propiedad para su custodia, valoración y posterior devolución.

EL CLIENTE durante su estancia en la vivienda, como arrendatario, será responsable de la vivienda arrendada, de los muebles, decoraciones, y de todos los objetos de la vivienda arrendada. EL CLIENTE tendrá 24 horas después de su llegada para informar a la propiedad de cuantos desperfectos haya encontrado. Una vez transcurrido dicho plazo, se considerará un desperfecto ocasionado por EL CLIENTE, y deberá abonar al completo su valor de reemplazo.

La devolución de la fianza será SIEMPRE realizada por parte de los propietarios de la vivienda, y nunca por la SOCIAL (que no es depositaria de la misma). Dicha devolución se realizará según convenido en la pre-reserva online suscrito con la SOCIAL. En el supuesto de no hacerse mención alguna en la pre-reserva, se considerará que la devolución se realizará previa inspección ocular a la vivienda, el mismo día de salida.

En el caso de daños extremos a la propiedad o en el caso que EL CLIENTE cause grandes molestias a la vecindad, la propiedad queda autorizada a disolver de manera inmediata y unilateralmente el presente contrato de arrendamiento sin restitución de importe alguno. EL CLIENTE debe respetar el descanso nocturno de los vecinos y no causar molestias.

Las diferencias que hubiere al respecto de la devolución de la fianza, serán resueltas siempre por EL CLIENTE directamente con la propiedad, eximiendo de cualquier responsabilidad al respecto a la SOCIAL.

LIMPIEZA

El cliente recibirá la propiedad limpia y es obligación del cliente entregar la propiedad en buenas condiciones, limpia y ordenada, asegurándose de retirar todas sus pertenencias. Confiamos en la buena voluntad de nuestros clientes, cuya colaboración agradecemos enormemente. En caso de que la propiedad se deje en mal estado, requiriendo de una limpieza a fondo o se halla causado cualquier daño/s a la propiedad, el presente contrato

autoriza a la propiedad a retener cuantas cantidades esta considere oportunas para dejar la propiedad en condiciones de volver a ser reutilizada.

CONDICIONES ESPECIALES

Fumar en la propiedad, la aceptación de animales de compañía en la misma, al igual que cualquier otra condición especial, es condición/potestad única y exclusiva del propietario. Rogamos consulte las condiciones especiales de cada propiedad, o consultar la SOCIAL.

Si dichas condiciones especiales no son cumplidas por parte del el CLIENTE, los propietarios tendrán derecho de deducir una indemnización de la fianza.

CONDICIONES DE CANCELACIÓN

La SOCIAL aconseja, a fin de evitar posibles gastos, que se contrate un seguro, que correrá a cargo de EL CLIENTE, que cubra dichas posibles circunstancias.

Cancelación por parte de EL CLIENTE:

Si la cancelación se produce con anterioridad a 2 meses a la fecha de llegada, se retendrá en concepto de indemnización por cancelación el 25% del precio total del alquiler a favor de la SOCIAL.

Si la cancelación se produce con posteridad a 2 meses a la fecha de llegada, se retendrá en concepto de indemnización por cancelación la totalidad importe del alquiler a favor de la SOCIAL.

En caso de cancelación, en el supuesto de haber abonado los siguientes conceptos: Fianza, Limpieza, Lencería u cualquier otro extra, los importes que representen dichos conceptos, se devolverán íntegramente, viéndose excluido de dicha devolución el importe del alquiler del inmueble.

El CLIENTE no podrá realizar acción judicial o extrajudicial alguna contra la SOCIAL, por motivos de Cancelación.

Se puede informar a la SOCIAL de las cancelaciones UNICAMENTE por correo electrónico o fax y estas deberán ser confirmadas por escrito. El día de la recepción de la cancelación, se considera el día de cancelación.

En caso de cancelación por la SOCIAL. En la eventualidad que la SOCIAL se viera obligada a cancelar la vivienda vacacional, deberá informar a EL CLIENTE de ello, ofreciéndole en la medida de lo posible una alternativa de igual característica o superior. En el caso de no ser aceptada, la SOCIAL reembolsará cuantas cantidades hayan sido entregadas a cuenta, sin reclamar ninguna para la SOCIAL.

EL CLIENTE se obliga a:

a) Mantener decorosamente y en perfecto estado de uso y conservación la finca, respetando los elementos comunes, en especial, sus partes visibles tales como balcones, terrazas, toldos, jardinería y pintura.

b) A conservar lo arrendado en perfecto estado, y no provocar ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble, a la vez que no perturben a la vecindad.

c) A no almacenar o manipular en la finca arrendada materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las ordenanzas administrativas vigentes en cada momento.

d) A permitir el acceso a la finca arrendada a **la propiedad**, al Administrador y a los operarios o industriales que los mismos designen para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de reparaciones que afecten tanto a la finca arrendada como al inmueble en la que la misma se encuentre ubicada.

EL CLIENTE renuncia de forma expresa a los derechos de adquisición preferente dispuestos en el artículo 25, en relación al artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya sea en su forma de tanteo y/o de retracto.

EL CLIENTE se obliga a no ceder, subrogar, subarrendar, ya sea total o parcialmente, la finca objeto del presente contrato, haciendo expresa renuncia al derecho que le atribuye el art. 32.1 de la Ley.

La SOCIAL:

No es responsable por los daños y gastos causados por el CLIENTE y/o el propietario de la vivienda.

No es responsable de pérdidas, robos, daños o lesiones de cualquier tipo causadas por el CLIENTE y/o el propietario de las viviendas mediadas por la SOCIAL.

Cualquier accidente, pérdidas o percance que pudiese sufrir el CLIENTE durante su estancia vacacional, será responsabilidad única y exclusiva del CLIENTE.

No es responsable de las molestias u ruidos que pudiese haber durante su estancia.

No es responsable por errores en la descripción de la vivienda en la página web. Dicha responsabilidad compete a los propietarios, los cuales controlan en todo momento la información publicada en la web.

LLEGADAS Y SALIDAS

Las Llegadas y Salidas de la propiedad arrendada, se convendrán previamente con la propiedad. Se establece como norma que la llegada se realizará nunca antes de las 17h. del día de llegada. Asimismo la salida se convendrá con la propiedad, estableciéndose como norma, que la salida se realizará a las 10h. del día de salida.

La SOCIAL, en el momento que EL CLIENTE realice el último pago por su vivienda vacacional, le hará llegar los datos de contacto de la propiedad, para que convengan todo lo necesario al respecto de su llegada y posterior salida.

Ley aplicable y sumisión a los Tribunales

Las partes acuerdan que la Ley aplicable a este contrato es la española, se someten a la Jurisdicción de los Tribunales españoles, y en concreto a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona para dirimir cualquier controversia derivada del cumplimiento de este contrato.

Interpretación

Las condiciones y los contratos que se presten en otro idioma que no sea el español tienen el fin de ayudar los clientes a entender las condiciones generales y el contrato en alquiler para vacaciones, y siempre prevalecerán las versiones en español. No será válida cualquier diferencia de interpretación.

Para que así conste, la aceptación y pago de la pre-reserva online, supone la aceptación de las presentes condiciones generales del contrato. Una vez abonado el importe inicial, la pre-reserva pasa a ser un contrato de arrendamiento de temporada vacacional en toda regla, rigiéndose por las generalidades del presente documento, y a favor del tomador de la pre-reserva, la SOCIAL como mediadora, y el propietario (representado en este acto por la SOCIAL).