

GARANTÍA DE COBRO DE RENTAS Y ACTOS VANDÁLICOS - TÉRMINOS Y CONDICIONES

REQUISITOS

El arrendador o profesional inmobiliario que actúe en su nombre, en adelante ARRENDADOR, deberá asegurarse de que se cumplan los siguientes trámites:

A Formalizar un contrato de arrendamiento. Además, si las partes han optado por someter sus posibles y futuras controversias a arbitraje: El ARRENDADOR y el inquilino deberán estar de acuerdo y firmar un convenio arbitral de AEADE, que deberá adjuntarse al contrato de arrendamiento. El inquilino/s y en su caso el avalista/s deberán firmar tanto el contrato de arrendamiento como el convenio arbitral de AEADE.

B El periodo de cobertura de la garantía estará indicado en la propia garantía. El inicio y finalización de la cobertura corresponderá, en la medida de lo posible, con las fechas de inicio y finalización del contrato de arrendamiento. La GARANTÍA para los contratos de alquiler de larga duración (1 año renovable hasta 5 años) se renovará anualmente y de forma automática sujeta a los Términos y Condiciones de renovación, ver cláusula **P**.

C En el caso de que sea el intermediario quien abone la garantía, éste se compromete a seguir las instrucciones e indicaciones de PARAGON de forma escrupulosa, a la hora de conceder una garantía. En caso de no sujetarse a las condiciones de PARAGON, éste podrá no hacer frente al pago de las rentas por incumplimiento contractual.

EXCLUSIONES

En el caso de reclamación, no se pagarán rentas:

Si la notificación de la reclamación se recibe después de 31 días a contar desde el primer impago de la renta (Se considera que hay impago cuando hay 1 día de retraso desde la fecha estipulada en contrato).

Si el ARRENDADOR tiene o ha tenido conocimiento de alguna circunstancia que pudiera dar lugar a una reclamación pero no informó a PARAGON antes de que entrase en vigor la garantía o en cuanto tuvo conocimiento de alguna circunstancia que pudiera aumentar el riesgo de una reclamación.

La primera mensualidad de alquiler por reclamación (1 mes de franquicia) está excluida en las garantías con un periodo de cobertura de 6-12 meses.

COBERTURA DE GARANTÍA DE PROTECCIÓN DE ALQUILER

1. IMPAGO DE ALQUILERES

PARAGON asumirá hasta el 100% de la Suma Garantizada, límite máximo de renta al mes dos mil euros (2.000€), el impago del alquiler por parte del inquilino, correspondiente al inmueble arrendado e incluida en las condiciones de PARAGON.

- En una sola reclamación el alquiler mensual de la propiedad, en lo que se refiere a los atrasos del alquiler impagado, estará cubierto por la Garantía de Protección de Alquiler y Gastos Legales de PARAGON, en adelante la GARANTÍA, como se detalla a continuación:
 - Hasta que la propiedad quede libre o
 - Hasta un máximo de atrasos de 6 (seis) meses de rentas para Garantías Arbitraje y 12 (doce) meses de rentas para Garantías Juzgado más los gastos legales incluidos lo que suceda antes.
- La cantidad máxima a pagar por la GARANTÍA no excederá de dos mil euros (2,000€) de renta al mes pagada al ARRENDADOR más los gastos legales para resolver el conflicto.

Los gastos legales autorizados en que haya incurrido PARAGON, incluidas las costas judiciales (abogado, procurador y, en su caso, costas arbitrales), para conseguir que una propiedad quede libre por impago de alquiler están incluidos en las rentas que proporciona la GARANTÍA.

2. DEFENSA y RECLAMACIÓN DEL CONTRATO de ARRENDAMIENTO

ARRENTA, a través de PARAGON ADVANCE garantiza la defensa o reclamación de los derechos del arrendador, en vía arbitral o judicial y en ejecución judicial del laudo, en los conflictos directamente relacionados con el contrato de arrendamiento en vigor de la vivienda o viviendas descritas en la póliza y regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Se garantizan exclusivamente los procedimientos de desahucio por falta de pago de rentas.

3.- ASISTENCIA JURIDICA TELEFÓNICA

ARRENTA pondrá a disposición de los arrendadores un abogado, para que le informe telefónicamente, en prevención de cualquier litigio, sobre el alcance de los derechos que, con carácter general, le asistan en su calidad de arrendador, así como de la forma en que mejor puedan defenderse.

4.- ACTOS VANDÁLICOS AL CONTINENTE (se entiende como continente la estructura original de la vivienda a excepción de los cristales. Todo aquello que tiene de serie una vivienda y que se utilizó para su construcción).

PARAGON asumirá hasta el 100% de la Suma Garantizada a Valor de Nuevo, hasta el máximo de tres mil euros (3,000€) del continente de la vivienda garantizada (no aquellos daños causados por el propio uso cotidiano del inmueble) causados por el inquilino como consecuencia de actos de vandalismo o malintencionados y que se constaten tras su desalojo o marcha de la vivienda, comparando el estado de la misma con aquel en que se encontraba cuando el inquilino formalizó el contrato de arrendamiento. PARAGON enviará un perito para valorar tanto los daños causados como su causa. El arrendador se compromete a autorizar la visita del perito al domicilio arrendado para efectuar la valoración y su causa.

MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

- El ARRENDADOR notificará a PARAGON en cuanto se percate de que se haya producido una modificación que pueda afectar al contrato de GARANTÍA.
- Si no lo notificara, El ARRENDADOR podría tener que pagar una tasa adicional a PARAGON.

PROCEDIMIENTO DE RECLAMACIONES

Si se debe un alquiler, se deberá contactar por teléfono con el inquilino y con su avalista en el plazo de 7 días para averiguar por qué no se ha pagado dicho alquiler.

PARAGON se comunicará con el ARRENDADOR a través de teléfono, correo, correo electrónico y fax por lo que deberá informarnos de cualquier cambio en los datos de contacto.

Cuando el ARRENDADOR se percate de que ya hay una reclamación o podría haber una reclamación potencial respecto a cualquier parte del contrato de GARANTÍA, el ARRENDADOR deberá notificar a PARAGON de inmediato.

El ARRENDADOR deberá tener debidamente informado a PARAGON de todo lo que acontezca referente a la reclamación de pago dentro del periodo de reclamación.

CONDICIONES GENERALES

A PARAGON negociará cualquier reclamación de parte del ARRENDADOR.

B PARAGON instruirá a un abogado a su propio criterio.

C El abogado nombrado estará asegurado por PARAGON y representará al ARRENDADOR de conformidad con nuestros términos estándar de nombramiento.

D PARAGON podrá contactar directamente con el abogado designado.

E El ARRENDADOR deberá cooperar totalmente con PARAGON y con el abogado designado.

F El ARRENDADOR deberá facilitar al abogado designado cualquier instrucción que le pida PARAGON.

G El ARRENDADOR nos deberá informar si alguien ofrece saldar la reclamación. El ARRENDADOR no deberá negociar o acordar saldar una reclamación sin la aprobación expresa de PARAGON.

H Si el ARRENDADOR se negase a recibir las llaves y tomar posesión del inmueble, PARAGON podrá negarse a pagar las rentas devengadas desde la fecha en la que el inquilino le iba a hacer entrega de las mismas.

I En el supuesto de que el ARRENDADOR no aceptase un pago parcial de las rentas, PARAGON podrá negarse a pagar las rentas y las costas legales del porcentaje de rentas que no ha aceptado.

J El ARRENDADOR deberá seguir los pasos necesarios para iniciar el procedimiento arbitral o judicial de resolución de contrato y cobro de las rentas y, en su caso, deberá otorgar poderes notariales a favor de procuradores y abogados que determine PARAGON para instar la ejecución forzosa del laudo. Se tendrá que enviar un poder notarial al abogado designado por PARAGON y que éste lo reciba en un plazo máximo de 15 días naturales desde la fecha de notificación del laudo.

K En el supuesto de que el desalojo del inquilino se demorase o no se hiciera por causa imputable al ARRENDADOR, o por incumplimiento del mismo a los requerimientos de PARAGON o de los abogados designados, el presente contrato se resolverá y PARAGON podrá negarse a pagar las rentas y las costas legales.

L Si se pagan las rentas de los atrasos del alquiler y se reciben los pagos subsiguientes por parte del inquilino, dichos pagos deberán remitirse a PARAGON sin falta, en un plazo máximo de 7 días. PARAGON tendrá prioridad sobre cualquier otro reclamante.

M PARAGON podrá, en cualquier momento a lo largo de una reclamación de atrasos de alquiler, solicitar pruebas de que la propiedad sigue ocupada y de que no se ha conseguido dejarla libre.

N La garantía no entrará en vigor si el ARRENDADOR no ha recibido confirmación de la misma antes de los 14 días del inicio / renovación de la fecha de comienzo de ésta. Si no la ha descargado / recibido en un plazo de 10 días deberá contactar con PARAGON inmediatamente.

O En caso de demanda judicial, o arbitraje, el ARRENDADOR deberá presentar todos los pagos atrasados pendientes, sin incluir las rentas percibidas por cualquier reclamación bajo el presente contrato.

P La renovación de la Garantía para los contratos de alquiler de larga duración (1 año renovable hasta 5 años) se hará anualmente y de forma automática salvo estipulación en contrario. **Si quince días antes de** la expiración del plazo de vigencia, ninguna de las partes notifica por carta certificada su voluntad de rescisión del contrato, éste se considerará prorrogado por un nuevo período de un año y así sucesivamente. Durante la vigencia de la garantía el arrendador deberá comunicar a PARAGON, tan pronto como le sea posible, todas las circunstancias modificativas del riesgo, singularmente cualquier cambio de inquilino. Si ha habido cambios y no los ha comunicado, PAE se reserva el derecho de rechazar una reclamación o cancelar la renovación de la garantía.

Q El ARRENDADOR acuerda acatar las decisiones de un Tribunal de Arbitraje designado por PARAGON.

R Todas las rentas y pagos cesarán cuando una propiedad quede libre. La definición de propiedad libre será definida por PARAGON. Por favor, contacte con nosotros para asegurarse de que sigue nuestros trámites para establecer cuándo la propiedad está libre durante una reclamación.

S Las costas legales que se satisfagan al ARRENDADOR deberán pagarse a PARAGON para cubrir los pagos que ya se hayan realizado al ARRENDADOR.

T El ARRENDADOR deberá ver y guardar una copia de al menos un documento de identidad con fotografía, y la documentación relevante del inquilino y/o avalista requerida para formalizar la garantía. En el caso de reclamación por actos vandálicos, además habrá de presentar fotografías de la vivienda realizadas al inicio del alquiler. Esta documentación le será requerida si hay una reclamación.

CANCELACIÓN

El ARRENDADOR podrá cancelar el contrato de GARANTÍA en cualquier momento notificándolo por escrito con 14 días de antelación.

PARAGON podrá cancelar el contrato de garantía, con un preaviso de 14 días, en el caso de que el ARRENDADOR esté implicado en cualquier tipo de actividad fraudulenta o en connivencia con terceras partes en caso de reclamación.

En caso de cancelación por cualquiera de las partes no habrá desembolso alguno.

RESCISIÓN

El contrato de la GARANTÍA finalizará de forma inmediata en los siguientes casos:

Fin de la duración del contrato (de arrendamiento o de la GARANTÍA).

El ARRENDADOR no paga la cantidad estipulada en el contrato cuando se deba.

El inmueble esté libre. Por favor, contacte con PARAGON para asegurarse de que sigue todos los procedimientos para determinar cuándo los inquilinos han dejado la propiedad.

La notificación de una reclamación no será aceptada si la fecha del impago de alquiler es posterior a la rescisión del Contrato de GARANTÍA.

Si el ARRENDADOR no cumple los Términos y Condiciones de la GARANTÍA, no tendrá derecho a ninguna renta.

TÉRMINOS DE LA COBERTURA

Para que la cobertura continúe al amparo del Contrato de GARANTÍA, el ARRENDADOR deberá mantener actualizado un historial de alquiler limpio y proporcionar la documentación necesaria (extractos bancarios o copia de los recibos que muestren el pago del alquiler).

El Contrato de GARANTÍA será paralizado si el ARRENDADOR actúa sin el consentimiento de PARAGON o en contra de éste.

El Contrato de GARANTÍA no proporcionará cobertura a ningún evento pre-existente que pudiera dar lugar a una reclamación.

Todas las rentas del Contrato de GARANTÍA cesarán una vez que la propiedad quede libre.

La GARANTÍA NO es transferible salvo en el caso único en que la vivienda cambie de ARRENDADOR. En este caso, la GARANTÍA pasará al nombre del nuevo ARRENDADOR. Dirección, inquilinos y / o avalistas, si los hubiera, permanecerá igual.

PARAGON podría pedir al ARRENDADOR que tome ciertas medidas con respecto a la propiedad para que la reclamación de la renta sea procesada de manera satisfactoria. En el caso en que el ARRENDADOR no lo haga, PARAGON se reserva el derecho a continuar si considera que hay muy pocas posibilidades de conseguir una conclusión satisfactoria.

El ARRENDADOR no tiene que recurrir a un abogado antes de que esta acción haya sido aprobada por PARAGON.

Si lo hace, PARAGON no pagará las costas que se deriven.

El importe del alquiler cubierto por la garantía es la suma mencionada en el Contrato de Arrendamiento o la suma referenciada, la más baja de las dos.

La GARANTÍA no estipula cobertura para facturas de suministros.

PARAGON no estará obligado a cubrir el pago (de la renta en una reclamación aceptada) cuando haya retrasos originados por hechos fuera del control de PARAGON.

Las reclamaciones de alquiler superiores a 2.000€ o del pago de dicha cantidad, serán rechazadas si no se ha alcanzado un acuerdo individual entre el ARRENDADOR Y PARAGON.

LEGISLACIÓN ESPAÑOLA.

La GARANTÍA se regirá e interpretará conforme a estos Términos y Condiciones y por la legislación española, sin que resulte en ningún conflicto legal ni afecte ningún principio.

Si alguna de las disposiciones del presente contrato fuera ilegal, nula o no pudiese entrar en vigor por cualquier razón, dicha disposición se considerará viciada y separada del presente contrato, no afectando a la validez ni a la fuerza ejecutiva de las disposiciones restantes.

PROTECCIÓN DE DATOS

PARAGON guardará sus datos de forma segura. El procesamiento de datos personales se rige por la legislación española. Con respecto a los datos, usted tiene derecho a solicitar una copia de sus datos personales y pedir que se corrija cualquier inexactitud. Si tiene alguna pregunta respecto a la Protección de Datos, por favor contacte con nuestra oficina: Paragon Advance España SL, Plaza Mayor, Local 32, 29631 Arroyo de la Miel, Málaga. Tel: 951 26 10 64. Fax: 911 41 42 99. E-mail: info@paragonadvance.es. CIF: B-92833490.

PARAGON se reserva el derecho a modificar las condiciones de este contrato sin previo aviso. Los errores y omisiones están excluidos.

QUEJAS

Nuestra intención es siempre ofrecer un nivel de servicios de máxima calidad. Sin embargo, si usted tiene algún motivo de queja, deberá contactar con Paragon Advance España por escrito att. El Director en la dirección arriba mencionada.