

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y USO DE HABITACIÓN.

En Barcelona, a 19 de noviembre de 2024

LAS PARTES

De una parte, D. Raúl Díaz-Varela Bertschinger, mayor de edad, provisto de DNI 46129440L, con domicilio profesional en Venus, 72, 08228 Terrassa, actuando en nombre y representación de INMOBILIARIA LEMOS, S.L. con el mismo domicilio, CIF B08871717. La Arrendadora tiene designada para la gestión de este contrato de arrendamiento y uso de habitación y durante todo el plazo de duración a la compañía Cotown Sharing Life, S.L. (la "**Gestora**"), con domicilio profesional en Beethoven 15, 7ª planta, 08021 Barcelona, CIF B67551754, representado por Dª Azucena Esteban Calderon, mayor de edad, provisto de DNI 38148452P, con el mismo domicilio, actuando en nombre de la mencionada sociedad.

En adelante "**Arrendadora**".

De otra parte, Dª. Alisa Kseniia Rudova, mayor de edad, con NIE núm. Z0974774Q, con domicilio habitual y permanente en Borovaya 18/1 191119 Saint-Petersburg, Saint-Petersburg, Rusia, actuando en su nombre y representación.

En adelante denominada la "**Arrendataria**".

La Arrendadora y la Arrendataria serán referidas conjuntamente en adelante como las "**Partes**".

Las Partes acuerdan conjuntamente suscribir el presente contrato que se regirá por las siguientes condiciones particulares (las "**Condiciones Particulares**") y las condiciones generales (las "**Condiciones Generales**");

MANIFIESTAN

I. Que, la Arrendadora es una entidad cuyo objeto es el arrendamiento de habitaciones para su uso por terceros en los edificios de su propiedad.

II. La Arrendataria está interesada en arrendar y usar de forma temporal una de las habitaciones propiedad de la Arrendadora, en uno de los edificios de la Arrendadora.

III. En su virtud, las partes acuerdan celebrar este contrato de arrendamiento y uso de habitación, de acuerdo con las siguientes condiciones particulares y generales.

ESTIPULACIONES

A. CONDICIONES PARTICULARES

1. Objeto.

1.1 Las Condiciones particulares descritas a continuación junto con las condiciones generales tienen por objeto regular las relaciones entre la Arrendadora y la Arrendataria en todo lo relativo al contrato de arrendamiento y uso de habitación por temporada, (en adelante el "**Contrato de Habitación**"), en el piso 6º2º del edificio de la calle Travessera 43 de la ciudad de Barcelona, para el tipo de habitación acordado en el documento de reserva (la "**Habitación**") y por el plazo que luego se dirá.

1.2. Vinculación con las Condiciones Generales

Las Condiciones Particulares están vinculadas necesaria y obligatoriamente con las condiciones generales que se contienen a continuación de las condiciones particulares (las

"**Condiciones Generales**") y que completan a las presentes condiciones particulares en todo lo no previsto en las mismas, siendo éstas de obligado cumplimiento, las cuales se dan aquí por reproducidas y por tanto aceptadas mediante la firma del presente documento, formando desde ese momento las condiciones Particulares y la Generales de forma conjunta e indisoluble las condiciones del presente Contrato de Habitación.

1.3 Vinculación con las Normas de Uso

Las Condiciones Particulares del presente Contrato de Habitación están vinculadas necesariamente con las normas de uso que constan en la página web de la Arrendadora y de la Gestora (las "**Normas de Uso**"), y completan a las Condiciones Particulares y las Condiciones Generales del Contrato de Habitación, siendo de obligado cumplimiento para la Arrendataria en todo momento durante la duración del presente Contrato de Habitación.

1.4 Designación de la gestora

La Arrendadora tiene designada para la gestión de este contrato de arrendamiento y uso de habitación y durante todo el plazo de duración a la compañía Cotown Sharing Life, S.L. (la "**Gestora**").

La Arrendadora tiene delegada en la web de la gestora <https://vanguard-student-housing.com/> el área privada a la que se podrá dirigir la Arrendataria para algunas de las gestiones de su Contrato de Habitación durante todo el plazo de duración.

2. Descripción del arrendamiento

La Arrendataria contrata el arrendamiento y uso de la Habitación indicada en la Condición Particular 1 anterior, (según documento de reserva), que se da aquí por íntegramente reproducido, para su uso como alojamiento temporal por motivos de estudio/trabajo, con el mobiliario y equipamiento que constan en la página web de la Arrendadora y de la Gestora, y con la posibilidad de uso de las zonas comunes que se indica en las Condiciones Generales.

3. Plazo

El Contrato de Habitación entra en vigor a la fecha de efectivo pago del importe de la garantía y tendrá un plazo de duración que va desde el día 18/11/2024 al día 22/12/2024 (el "**Plazo**"). Una vez cumplido este Plazo, el Contrato de Habitación quedará resuelto automáticamente sin necesidad de previo requerimiento o aviso.

Sin perjuicio del Plazo, la Arrendataria tendrá derecho a resolver el Contrato de Habitación en cualquier momento siempre que dé un preaviso mínimo a la Arrendadora de treinta (30) días naturales a la fecha en la que desee finalizar el Contrato de Habitación, incurriendo en una penalización de 230 euros que serán cobrados por la gestora. En caso de preaviso inferior a treinta (30) días naturales a la fecha en la que desea finalizar el contrato de habitación, la penalización es de la totalidad de la garantía.

La entrada y puesta a disposición de la Habitación tendrá lugar el primer día del Plazo y se llevará a cabo en la forma pactada por las Partes en el formulario de entrada y registro que se remitirá a la Arrendataria por mail o que estará a su disposición en el área privada de la web de la Gestora.

4. Precio

Por el arrendamiento y uso de la Habitación por la Arrendataria conforme al presente Contrato de Habitación, la Arrendataria abonará obligatoriamente a partir del inicio del Plazo, la cantidad de (la "**Renta**"):

- Mes 11/2024: 414,4 euros mensuales
- Mes 12/2024: 789,0 euros mensuales

mediante los cargos recurrentes que efectuará la Arrendadora en la cuenta corriente o tarjeta de crédito designada por la Arrendataria durante todo el Plazo del Contrato de Habitación.

4.1. Conceptos incluidos en el Contrato de Habitación.

- Los consumos de los suministros de agua, gas y electricidad del piso donde está ubicada la habitación, tienen un límite máximo mensual del conjunto del piso incluido en el importe de la renta, resultante de sumar la cantidad de 60 euros mensuales por cada habitación que tenga cada piso. Dicho importe en euros se calcula para cada mes y mediante la suma de las tres facturas de suministros (Agua, gas y electricidad). Excedido dicho importe mensual máximo de consumo por piso expresado en euros, el exceso se cobrará a partes iguales a todos los ocupantes de las habitaciones del mismo piso, y se le pasará el cargo al cobro dentro de la factura mensual de Renta pero como concepto aparte.
- El servicio de internet.

5. Facturación y pago.

La facturación por el importe de la Renta y cualesquiera otros conceptos aparte de aquella se realizará con carácter mensual, expresando separadamente el periodo o periodos al que corresponda y detallando cada concepto facturado.

El importe total a pagar se pasará al cobro entre los días 1 a 5 de cada mes.

En cualquiera de los casos, la Arrendataria reconoce y confirma el mandato para el cobro de las facturas correspondientes a través de la cuenta corriente o tarjeta de crédito por ella designada según lo indicado en esta cláusula.

En este contexto, mediante la suscripción del presente Contrato de Habitación, la Arrendataria acepta de forma expresa recibir la factura expresada con el aviso de cobro en su área interna, sin perjuicio de su derecho a recibir la factura en papel.

6. Prestación de Garantía

Coincidiendo con la firma del Contrato de Habitación, la Arrendataria ha efectuado el pago a favor de la Arrendadora de una garantía en la suma de 1.280,0 euros (la "**Garantía**"), para garantizar el cumplimiento por la Arrendataria de todas las obligaciones que asume en el Contrato de Habitación, Condiciones Particulares, Condiciones Generales, Normas de Uso y responsabilidades económicas asumidas por la Arrendataria.

Las Partes acuerdan la devolución de la Garantía a la Arrendataria y sin intereses, en un plazo máximo de treinta (30) días contados desde la finalización del Contrato de Habitación, previa verificación del correcto estado de la Habitación y las zonas comunes del piso, así como de la no existencia de deudas o cantidades a reclamar a la Arrendataria.

La liquidación de daños y deuda que tuviera pendiente la Arrendataria y que sea presentada por la Arrendadora o persona que ésta designe a la Arrendataria será suficiente para acreditar el saldo resultante adeudado por la Arrendataria (saldo deudor) en la fecha de resolución o vencimiento del Contrato de Habitación, a cuyo pago vendrá obligada la Arrendataria. La Arrendataria autoriza irrevocablemente y desde ahora a la Arrendadora a la ejecución de la Garantía para hacer frente a cualquier obligación o pago pendiente de la Arrendataria, debiendo rembolsar el resto, de haberlo, a la Arrendataria.

Para el caso de que una vez devuelta la habitación la propiedad detecte la existencia de defectos o daños en la misma comunicados o no por el inquilino y que precisen su valoración, reparación y/o reposición, el inquilino autoriza expresamente a la propiedad a retener la garantía hasta que se lleven a cabo dichas actuaciones, y proceder a liquidar la garantía minorada en el coste de las actuaciones en el plazo máximo de 15 días laborables una vez vencido el plazo de apartado anterior.

7. Notificaciones

El retraso en el pago por parte de la Arrendataria de la Renta u otras cantidades, total o parcial, y por un plazo superior a cinco (5) días contados desde la fecha de pago indicada en la Condición General 4, así como en su caso, de los conceptos aparte, dará derecho a la Arrendadora, a cobrar intereses de demora y, en cualquier caso, a la obligación de pago por la Arrendataria de una penalización pactada de 10 euros por cada día de retraso una vez requerida de pago por cualquier medio. La Arrendadora podrá a suspender y resolver el Contrato de Habitación y solicitar la inmediata entrega de la Habitación y el pago de las cantidades pendientes, más los intereses y la penalización.

La Arrendadora notificará la suspensión y/o resolución arriba referidos mediante una comunicación a la Arrendataria que se practicará con al menos tres (3) días de antelación a la fecha en que vaya a tener lugar la suspensión o resolución. En la misma comunicación la Arrendadora incluirá la fecha en que, de no efectuarse el pago, se procederá a la suspensión o resolución, que no podrá llevarse a cabo en día inhábil.

En caso de no llevar a cabo el pago una vez requerida la Arrendataria, dará lugar a la consiguiente resolución definitiva del Contrato de Habitación y la obligación de devolución de la Habitación por la Arrendataria.

B. CONDICIONES GENERALES

1. Objeto del Contrato de Habitación

El objeto del Contrato de Habitación es el uso de la habitación, equivalente a una parte alícuota del piso (la "Habitación") y que concede el derecho de uso exclusivo de la habitación o plaza solicitada, sita en el edificio propiedad de la Arrendadora, gestionado por la Gestora, exclusivamente por la Arrendataria, con el mobiliario y equipamiento que se describe en la página web de la Arrendadora, y para su uso solo como alojamiento temporal por motivos de estudio o trabajo sin que sea destinada a residencia permanente de la Arrendataria con derecho además al uso compartido de las zonas y servicios comunes, así como los suministros (agua, gas, electricidad e internet), que no serán con carácter exclusivo.

Siendo el domicilio habitual y permanente de la Arrendataria el que consta en las Condiciones Particulares, el arrendamiento de la Habitación es tan solo para el Plazo indicado en las Condiciones Particulares.

La Habitación no podrá ser destinada a un uso como alojamiento turístico o análogo (apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, etc.).

La Arrendataria no podrá modificar el destino de la mencionada Habitación. Su incumplimiento será motivo de resolución del Contrato de Habitación.

2. Entrega de llaves

La entrega de las llaves de la Habitación tendrá lugar el día y forma señalada en las Condiciones Particulares. Una vez entregadas las llaves, la Arrendataria dispondrá de un plazo de diez (10) días naturales para examinar el estado de la Habitación, el inventario, los muebles y el equipo. En caso de encontrar alguna disconformidad lo hará saber a la Arrendadora mediante el formulario que se contiene en la página web de la Gestora. En caso contrario y transcurridos los indicados diez (10) días naturales, se entenderá que el inventario (con los muebles, equipo y estado general) está en buen estado y orden.

En caso de pérdida o extravío de una o la totalidad del llavero con las llaves durante el Plazo del Contrato de Habitación, la Arrendataria podrá pedir otra llave o llavero a la Arrendadora, y por ello se le cobrará el importe de 100 euros por cada reposición.

La Habitación se entrega en perfecto estado de cuidado y mantenimiento. La Arrendataria deberá devolverla en las mismas condiciones a la finalización del Contrato de Habitación, comprometiéndose a su limpieza y conservación. En caso contrario, el coste de restauración al estado original será asumido por la Arrendataria.

La Arrendataria ha sido informada y acepta las Normas de Uso del que forma parte la Habitación que se contienen en la página web de la Gestora y es conocedora de que a partir de las 22:00 horas queda totalmente prohibido hacer cualquier tipo de ruido que pueda molestar a los vecinos o demás ocupantes del piso y edificio. Si se producen este tipo de incidentes, así como si se altera la buena convivencia en el uso de la habitación o piso, o se realizan desordenes, fiestas, desperfectos o se consume y se posee sustancias estupefacientes o ilegales, ello será considerado motivo de resolución del Contrato de Habitación pues la propiedad se reserva siempre el derecho de admisión.

3. Duración

El arrendamiento se pacta por temporada y por tanto por tiempo determinado, empezando y finalizando los días indicados en las Condiciones Particulares del Contrato de Habitación.

A las 10:00 horas de la mañana del último día del Plazo del Contrato de Habitación, la Arrendataria dejará libre y a disposición de la Arrendadora la Habitación, sin necesidad de preaviso alguno, haciendo entrega de la Habitación con el inventario, muebles y enseres en perfecto estado, así como de todos los juegos de llaves que le hubieran sido entregados a la Arrendataria.

En el caso de que exista algún desperfecto atribuible a la Arrendataria, esta lo pondrá en conocimiento de la Arrendadora a fin de abonar el coste de reparación o sustitución según sea el caso. En caso de que no hubiera sido puesto de manifiesto por la Arrendataria, pero tras la entrega la Arrendadora lo percibiera, se lo comunicará a la Arrendataria, así como el coste correspondiente a dicha reparación para que proceda con el abono correspondiente.

La Arrendataria podrá manifestar a la salida y entrega de la Habitación cualquier comentario relativo al estado de esta y de su inventario, o de las zonas comunes del piso, mediante el formulario que se contiene en la página web de la Gestora. En caso de no manifestar nada al respecto, la reparación o sustitución de desperfectos o roturas será abonada por la Arrendataria con cargo a la Garantía y hasta donde alcance.

La Arrendataria acepta expresamente que la presentación por la Arrendadora de la cuenta de liquidación por la reparación o sustitución será suficiente para acreditar la obligación de pago de esta por la Arrendataria.

Si la Arrendataria continúa ocupando la Habitación una vez cumplido el vencimiento del Contrato de Habitación, ésta tendrá que satisfacer en concepto de cláusula penal la cantidad de 200 euros por cada día que la parte Arrendataria se exceda en la estancia del Plazo pactado por las Partes. Además, y por ocupar la Habitación sin autorización de la Arrendadora, la Arrendataria deberá satisfacer en concepto de indemnización de daños y perjuicios la cantidad de 150 euros al día, hasta que desaloje efectivamente la Habitación. Tanto el importe en concepto de cláusula penal como por daños y perjuicios podrán ser descontados por la Arrendadora del importe de la garantía y hasta donde alcance y en caso de que se supere el importe de la Garantía, la Arrendataria deberá proceder con el abono de la diferencia hasta las penalizaciones efectivamente incurridas con carácter semanal.

4. Renta

La Renta acordada entre las Partes es la cantidad indicada en las Condiciones Particulares y que abonará la Arrendataria por meses anticipados, mediante cargo que realizará la Arrendadora, entre los cinco (5) primeros días de cada mes, en la cuenta bancaria de la Arrendataria abierta en un banco español o sistema de pago alternativo acordado.

Mediante la firma del presente y salvo que las Partes acuerden otra forma de pago, la Arrendataria autoriza a que la Arrendadora realice cargos recurrentes para el pago de la Renta

acordada en la cuenta bancaria o tarjeta de crédito que se indicará, y durante el Plazo del Contrato de Habitación. En su caso se acompañará orden de domiciliación de adeudo directo SEPA.

La Arrendataria se compromete y obliga a subir a su área interna el documento SEPA con el número de cuenta IBAN de la Arrendataria donde realizar los cargos en cuenta de los recibos mensuales de la Renta, debiendo informar a su entidad financiera y a la Arrendadora.

Los consumos de suministros de agua, gas y electricidad se incluyen en la renta mensual con el límite mensual indicado en las Condiciones Particulares. Excedido dicho importe, la Arrendadora pasará al cobro un recibo con el exceso de consumo lo cual acepta expresamente la Arrendataria.

Las refacturaciones se realizarán según lo siguiente:

1. Entre el día 1 y el 5 de diciembre.
2. Entre el día 1 y 5 de marzo.
3. Entre el día 1 y 5 de junio.
4. A la entrega de la habitación.

El servicio de internet está incluido en la Renta.

Todo coste, gasto o interés bancario que se derive de un impago de la Renta y demás cantidades, en caso de que se produzca, deberá abonarlo la Arrendataria.

El pago de la Renta no podrá ser suspendido por ninguna causa o motivo salvo a la finalización del Contrato de Habitación por las causas aquí acordadas.

Cualquier situación de crisis, alarma, pandemia o similar no supondrá la reducción total o parcial de la renta que deberá ser igualmente abonada.

5. La Arrendataria está obligada a:

a) informar a la Arrendadora de cualquier incidente avería o daño que detecte dentro de la Habitación, piso, o edificio, así como en elementos del mobiliario e inventario;

b) no tener animales en la Habitación ni entrar animales al edificio;

c) cumplir en todo momento las Normas de Uso y cumplir todas las leyes aplicables en todo momento;

d) permitir el acceso a la Habitación a la Arrendadora o persona enviada para inspeccionar y comprobar el estado general de la Habitación, inventario e instalaciones en general, para la realización de cualquier tipo de trabajo o reparación. Las entradas en la Habitación serán anunciadas con un (1) día natural de antelación, en cuyo caso se acordará una hora adecuada para ambas Partes. En caso de falta de acuerdo la visita será entre las 08:00 y las 11:00 horas, debiendo permitir el acceso a la Habitación la Arrendataria, salvo casos de urgencia o necesidad, en cuyo caso no será exigible preaviso alguno, pero sí un previo aviso por cualquier medio.

e) a hacerse cargo de la reparación que le sea atribuible por daños en las cosas.

f) no utilizar la Habitación con ningún fin comercial o ningún tipo de actividad que pueda resultar ilícita, molesta o dañina, tanto para la Habitación como para la seguridad de la población o los vecinos.

g) mantener en buen estado la Habitación, sus componentes, mobiliario, los baños, el sumidero de evacuación de agua de las instalaciones en el baño, procurando en todo momento que se mantenga limpio y en buen estado.

h) la Arrendataria no podrá realizar agujeros en las paredes, techos o suelo de la Habitación o piso por ningún motivo.

i) la Arrendataria es la única responsable de hacer un uso correcto y legítimo del servicio de internet.

j) la Arrendataria se hace responsable de las personas invitadas a la Habitación durante las horas especialmente habilitadas para ello y de los objetos y pertenencias que se encuentren en la misma.

k) la Arrendataria se compromete a que la Habitación no sea ocupada por terceras personas a parte de la Arrendataria.

l) la Arrendataria no debe mantener ni tener en la Habitación ningún material de carácter peligroso, inflamable o explosivo que pueda aumentar de manera injustificada el peligro de incendio dentro o alrededor del edificio o que pueda considerarse peligroso.

m) Las personas invitadas al piso o Habitación no están autorizadas a pernoctar en la Habitación o piso, cuyo uso exclusivo se atribuye a la Arrendataria.

6. La Arrendadora está obligada a:

a) Mantener a la Arrendataria en la Habitación acordada salvo el derecho de cambio aquí previsto.

b) El mantenimiento del piso y espacios comunes del piso así como de los elementos comunes del edificio para un buen funcionamiento y uso.

c) Facilitar los suministros de agua, gas, electricidad e Internet en la forma indicada.

d) Rembolsar la Garantía a la Arrendataria, tal y como se estipula en las Condiciones Generales.

e) Reparar y/o sustituir cualquier servicio e instalación que deje de funcionar y cuyo funcionamiento o mantenimiento recaiga en su ámbito de responsabilidad.

7. Suspensión temporal o total por impago.

El retraso en el pago por parte de la Arrendataria de la Renta u otras cantidades, total o parcial, y por un plazo superior a cinco (5) días contados desde la fecha de pago indicada en la Condición General 4, así como en su caso, de los conceptos aparte, dará derecho a la Arrendadora, a cobrar intereses de demora y, en cualquier caso, a la obligación de pago por la Arrendataria de una penalización pactada de 10 euros por cada día de retraso una vez requerida de pago por cualquier medio. La Arrendadora podrá a suspender y resolver el Contrato de Habitación y solicitar la inmediata entrega de la Habitación y el pago de las cantidades pendientes, más los intereses y la penalización.

La Arrendadora notificará la suspensión y/o resolución arriba referidos mediante una comunicación a la Arrendataria que se practicará con al menos tres (3) días de antelación a la fecha en que vaya a tener lugar la suspensión o resolución. En la misma comunicación la Arrendadora incluirá la fecha en que, de no efectuarse el pago, se procederá a la suspensión o resolución, que no podrá llevarse a cabo en día inhábil.

En caso de no llevar a cabo el pago una vez requerida la Arrendataria, dará lugar a la consiguiente resolución definitiva del Contrato de Habitación y la obligación de devolución de la Habitación por la Arrendataria.

8. Cambio de Habitación o edificio

A los efectos de conservar el espíritu del presente Contrato de Habitación, que es el de arrendamiento y uso de una Habitación dentro de un piso compartido por parte de diversas personas y para el caso de que el piso donde se encuentre la Habitación objeto del presente Contrato de Habitación esté ocupado por menos del 50% de su capacidad, la Arrendadora queda facultada para sustituir la Habitación arrendada por otra en el mismo edificio u otro edificio en el que se encuentre una Habitación en similares o superiores condiciones, entendiéndose que el criterio de determinación de dicho concepto de igualdad o superioridad vendrá determinado por la superficie de la Habitación cuyo uso exclusivo se adjudicará a la Arrendataria. En el caso de sustitución del inmueble, el nuevo se hallará en el mismo barrio. Y para la aplicación de dicho cambio, la Arrendadora vendrá obligada a comunicarlo a la Arrendataria con diez (10) días naturales de antelación al traslado, corriendo la Arrendadora con el coste del mismo y con la previa exhibición del inmueble y Habitación a la Arrendataria. Esta facultad podrá ejercitarse por la Arrendadora una sola vez durante la vigencia del Contrato de Habitación, salvo acuerdo con la parte Arrendataria. En el supuesto de que, exhibida la habitación de sustitución, no resultare del agrado de la Arrendataria, ésta podrá resolver el arrendamiento, sin penalización para ninguna de las Partes, antes de la fecha prevista para el traslado.

9. Obras

La Arrendataria no podrá realizar ningún tipo de obras en el piso o habitación sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora.

Se prohíbe expresamente alterar la pintura o instalar cualquier objeto que modifique las condiciones y diseño de la habitación.

Se prohíben los agujeros en cualquier pared, techo o suelo.

10. Mantenimiento y reparaciones

La Arrendataria declara que conoce las características y el estado de las instalaciones de la Habitación, así como del mobiliario y el inventario, que acepta expresamente, comprometiéndose a mantenerlos en perfectas condiciones y a hacer un uso conforme al objeto, incluyendo las puertas, cerraduras, ventanas, zonas comunes, todo tipo de instalaciones, y deberá devolvérselos a la Arrendadora en las mismas condiciones cuando finalice el presente Contrato de Habitación.

La Arrendataria deberá hacerse cargo de todo gasto que se derive de cualquier daño en la Habitación, su mobiliario, inventario, techos, suelo, cristales e instalaciones debido a su mal uso, bien por su valor de reparación o de reposición a nuevo. Respecto a los desperfectos que se originen en las zonas comunes del piso, su coste de reparación o reposición a nuevo irá a cargo del causante. En caso de desconocer el responsable, este importe se repartirá entre todos los ocupantes del piso. Las facturas de reparaciones de dispositivos del piso arrendado (caldera, sistemas de calefacción, electrodomésticos en general) provocadas por un mal uso o por un deficiente mantenimiento por parte de los ocupantes, se repercutirán al causante directo del mismo o, en caso en que no se pueda individualizar, se repercutirá a todos los ocupantes del piso de forma proporcional.

La Arrendataria es responsable, no sólo de sus propios actos, sino también de los de aquellos a los que invite al piso o Habitación.

11. Garantía

La Arrendataria abonará a la Arrendadora, en el momento y cuantía indicada en las Condiciones Particulares, la Garantía para atender y hasta donde alcance, las obligaciones económicas derivadas del Contrato de Habitación.

Las Partes aceptan expresamente que, en caso de resolución anticipada del Contrato de Habitación por el Arrendatario antes del Plazo acordado y sin cumplir el preaviso, no dará

derecho a la Arrendataria a la devolución del importe de la Garantía, que quedará en poder de la parte Arrendadora en concepto de daños y perjuicios.

La Garantía le será reembolsada a la Arrendataria en el plazo de treinta (30) días a contar de la devolución de las llaves y por tanto entrega de la Habitación a la Arrendadora con su mobiliario e inventario, en la forma indicada en el presente Contrato de Habitación y siempre que no se adeude cantidad por concepto alguno. En caso contrario, le será descontado de la Garantía. La Garantía no sustituirá en ningún caso al pago de la última mensualidad, pudiendo ésta ser incautada en su totalidad en caso de impago de cualquier importe de Renta.

Si una vez finalizado el Contrato de Habitación la Arrendataria no rellena y facilita a la gestora o la propiedad, en el plazo máximo de veinte (20) días naturales contados desde la fecha de finalización contractual, los datos requeridos para la devolución de su garantía, se entenderá que renuncia a ella y quedará en poder de la Arrendadora sin derecho a reclamación.

La liquidación de daños y deuda que tuviera pendiente la Arrendataria presentada por la Gestora de la propiedad a la Arrendataria será suficiente para acreditar el saldo resultante adeudado por la Arrendataria (saldo deudor) en la fecha de resolución o vencimiento del Contrato de Habitación, a cuyo pago vendrá obligada la Arrendataria.

12. Prohibiciones y renunciaciones

Queda expresamente prohibida la cesión, traspaso o subarriendo total o parcial de la Habitación, así como destinarla a usos distintos del pactado.

La Arrendataria sabe, le consta y acepta que por su propia seguridad el edificio está dotado de cámaras de vigilancia en circuito cerrado.

La Arrendataria exonera a la Arrendadora de cualquier pérdida, demanda, reclamación, cargo, daño o lesión resultante de la falta de seguridad en el edificio.

La Arrendataria reconoce que la Arrendadora no proporcionará cobertura de seguro para los bienes de la Arrendataria, ni será responsable de la pérdida de sus bienes, ya sea por robo, incendio u otros, ni a las personas que ocupen la Habitación o piso durante la vigencia del Contrato o daños que estas pudieran causar a terceros o las cosas.

La Arrendataria podrá contratar y mantener vigente durante todo el plazo contractual una póliza de seguro que cubra el contenido y la responsabilidad civil de terceros.

La omisión o mora en el ejercicio total o parcial de cualquier derecho por la Arrendadora no constituirá una renuncia que le impida u obstaculice a ejercer los derechos que se derivan del presente Contrato de Habitación.

La Arrendataria reconoce y acepta expresamente que no le corresponde derecho alguno de tanteo, retracto y/o adquisición preferente en caso de venta del piso donde está la Habitación o del edificio en su totalidad o por partes, renunciando por tanto a cualquier derecho que se pudiera instituir en el futuro.

La Arrendataria renuncia expresamente desde ahora a la reducción o supresión de la renta ante cualquier situación de crisis, alarma, pandemia o similar.

La Arrendataria renuncia expresamente a reclamar cualquier cantidad que, en su caso, le pudiera corresponder de conformidad con la normativa vigente en materia de contención de rentas y demás normativa complementaria aplicable.

13. Incumplimiento

El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones contenidas en el presente Contrato o normativa vigente dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación y/o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo

dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil Español. La resolución del Contrato de Habitación se producirá si en el plazo de tres (3) días naturales contados desde la notificación enviada a la parte incumplidora, ésta no subsanase el incumplimiento.

Será causa automática de resolución contractual y por lo tanto se deberá hacer entrega de la Habitación por parte de la Arrendataria, en los supuestos en los que ésta incumpla grave y/o reiteradamente las Normas de Uso, o incurriere en responsabilidad penal por delito o falta, ya sea por actos cometidos en el piso, habitación o fuera de ella y de los que sea responsable o colaboradora.

Una vez resuelto el Contrato de Habitación, el retraso en la entrega de la Habitación según la forma aquí acordada supondrá la obligación para la parte Arrendataria de abonar las cantidades y por los conceptos indicados en las Condiciones Generales y Condiciones Particulares.

En caso de rescisión de este Contrato de Habitación por incumplimiento de la Arrendataria o en caso de desistimiento anticipado del Contrato de Habitación por parte de la Arrendataria, salvo preaviso con una antelación mínima de treinta (30) días, no se le devolverá la Garantía.

14. Devolución de la Habitación.

Coincidiendo con la finalización del Plazo, por cualquier motivo, y en la misma fecha del día de salida, la Arrendataria deberá hacer entrega a la Arrendadora de la posesión de la Habitación, con las llaves, su mobiliario e inventario, todo en perfecto estado, salvo su desgaste natural.

La Arrendataria deberá llevarse como máximo el día de salida sus propios muebles, enseres y objetos personales. Todo mobiliario, accesorio, enser y objetos personales que permanezcan en la Habitación cuando se devuelva la posesión de ésta se considerará abandonado y por lo tanto pasará a ser propiedad de la Arrendadora sin ningún tipo de compensación a la Arrendataria.

La Arrendataria deberá devolver de forma inmediata la Habitación cuando así se lo requiera la Arrendadora por las causas previstas en este Contrato.

15. Impuestos

Las Partes abonarán los impuestos de los que, en su caso, sean sujetos pasivos conforme a la legislación vigente.

16. Nulidad e ineficacia de las cláusulas

En caso de que alguna cláusula o parte de las Condiciones Generales se declare nula o inválida, ésta solo afectará a la cláusula o la parte de esta que haya sido declarada nula o inválida. El resto de las cláusulas permanecerán vigentes y la estipulación o la parte de la estipulación nula o inválida se excluirá.

17. Notificaciones

A efectos de recepción de notificaciones, las Partes han designado los domicilios y las direcciones de correo electrónico indicados en las Condiciones Particulares.

18. Derecho aplicable

El Contrato de Habitación se registrará en primer lugar por la voluntad de las Partes reflejadas en las Condiciones Particulares, Condiciones Generales y Normas de Uso y, en su defecto, por lo dispuesto en los artículos 1.542 a 1582 y artículos 523 a 529 del Código Civil Español.

19. Idioma

El presente Contrato de Habitación y sus condiciones se redactan en idioma español, que prevalecerá en sobre cualquier otro. Los documentos que tengan que ser traducidos a un idioma distinto del español serán abonados por la parte que lo solicite.

20. Jurisdicción

Para resolver cualquier disputa derivada del Contrato de Habitación, las Partes se someterán a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Barcelona (España).

21. Vinculación con las Condiciones Particulares

Las Condiciones Generales están vinculadas necesariamente con las Condiciones Particulares y juntamente conforman el Contrato de Habitación. Tanto las condiciones Particulares como las Condiciones Generales constan en la página web de la Gestora y la Propietaria, se completan mutuamente, siendo ambas de obligado cumplimiento.

22. Protección de datos

Ambas Partes tratarán los datos personales de los representantes, así como del resto de personas que intervengan en la relación jurídica con la finalidad de cumplir con los derechos y obligaciones contenidas en este contrato y en las disposiciones que establece la normativa vigente en materia de protección de datos (LOPDGDD), para poder prestar el servicio contratado. El tratamiento de dichos datos queda legitimado por la ejecución del presente Contrato de Habitación.

Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante el tiempo necesario para cumplir con las obligaciones legales y atender las posibles responsabilidades que pudieran derivar del cumplimiento de la finalidad para la que los datos fueron recabados. Los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal. Asimismo, no se realizan transferencias internacionales de datos.

Los interesados podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión de datos, así como solicitar la portabilidad de los datos, que se limite el tratamiento o a oponerse al mismo, mediante escrito a cada una de las partes a través de la dirección mencionada en el encabezamiento del contrato. Asimismo, los interesados tendrán derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

23. Aceptación

La aceptación sin reservas de las presentes Condiciones Particulares, Condiciones Generales y Normas de Uso deviene obligatoria para la suscripción del presente Contrato de Habitación por parte de la Arrendataria.

La Arrendataria manifiesta haber leído y entendido las Condiciones Particulares, Condiciones Generales y Normas de Uso que han sido puestas a su disposición, en todo momento, con carácter previo a la contratación y aceptarlas todas ellas sin objeción alguna.

El Arrendador

El Arrendatario

Fdo: D. Raúl Díaz-Varela Bertschinger


Fdo: D^a. Alisa Kseniia Rudova

NORMAS DE USO

1. Las visitas de amigos o familiares se recibirán en el piso con el consentimiento de los demás arrendatarios. Será responsabilidad de los arrendatarios informar a sus compañeros de piso de las visitas que quieran recibir. Los invitados no se pueden quedar a pasar la noche en el piso o Habitación bajo ningún concepto.
2. No se podrá utilizar otra habitación diferente de la contratada.
3. Cada arrendatario responde no solo por sus propios actos, sino también por los actos de aquellos a quien invite o introduzca en el piso.
4. Los arrendatarios respetarán las normas de convivencia de vecinos como uno más, y deberán cumplir con la normativa sobre ruidos. Por respeto al descanso de los demás residentes, a partir de las 22:00 horas deberá cesar cualquier tipo de ruido que pueda impedir su descanso o el de los demás vecinos, evitando, en especial, el uso de la lavadora y secadora u otros aparatos que produzcan ruido excesivo de acuerdo con la normativa municipal en vigor.
5. No están permitidas las fiestas en el piso, Habitación ni en las zonas comunes del edificio.
6. No está permitido introducir a personas ajenas al piso en el horario entre las 22:00 y las 08:00.
7. Se respetará como norma del Contrato de Habitación el tiempo de estudio y trabajo así como el de la noche. Se consideran normas del Contrato de Habitación los criterios de convivencia razonable que los arrendatarios decidan por mayoría, como la distribución de las tareas domésticas, tales como bajar la basura, limpiar la cocina, fregar los útiles de cocina, etc. La basura deberá bajarse diariamente a los contenedores habilitados más cercanos así como los puntos de reciclaje.
8. No se pueden utilizar ni consumir alimentos ni útiles de otros arrendatarios sin su permiso.
9. En el horario nocturno que va de las 11:00 horas a las 07:00 horas se apagará todas las luces de las zonas comunes del piso.
10. Los arrendatarios respetarán la decoración de la vivienda y, salvo autorización expresa de la Arrendadora o la Gestora, no introducirán otros muebles u objetos en la misma. No está permitido clavar ni pegar objetos en las paredes (clavos, alcayatas, tacos, adhesivos, blue tac, etc.).
11. Se mantendrán despejadas y ordenadas las zonas comunes de la vivienda, especialmente para el mantenimiento adecuado.
12. Queda prohibido el depósito de vehículos de transporte personal en el piso y las zonas del edificio que no hayan sido expresamente designadas para ello.
13. Se deben mantener las condiciones mínimas de orden y se deberá facilitar el acceso al personal de limpieza en el día y horario estipulado.
14. La Arrendadora no responde por los robos y deterioros de los bienes y enseres depositados por los arrendatarios o sus invitados en la Habitación, piso o las zonas comunes del edificio.
15. Está prohibido fumar en el interior del edificio, el piso o la Habitación.
16. No está permitido encender velas o incienso en el piso o las habitaciones.
17. No se pueden introducir ni tener plantas ni animales en la Habitación, piso o zonas comunes del edificio.

18. No está permitida la tenencia de armas, explosivos, ni el consumo de cualquier tipo de drogas, estupefacientes, ni el consumo abusivo de bebidas alcohólicas. Tampoco está permitida la ostentación de material ofensivo que atente contra la dignidad, igualdad y sensibilidad común de las personas a fin de combatir el racismo, la discriminación racial, la xenofobia y otras formas de intolerancia, así como los incidentes y delitos de odio.
19. La falta de respeto u comentarios ofensivos hacia el personal de mantenimiento y demás equipo de la Gestora tendrá la consideración de falta grave y por si sola puede suponer la expulsión de la persona que la haya cometido.
20. Cualquier comportamiento violento o agresivo en cualquier caso, tendrá la consideración de falta muy grave y por si sola puede suponer la expulsión de la persona que la haya cometido.
21. La Arrendataria será la única responsable del uso que haga del servicio de internet, comprometiéndose a realizar un uso adecuado del mismo. En caso contrario la Arrendadora quedará facultada para interrumpir el servicio y facilitar a las autoridades correspondientes los datos personales que se le soliciten acerca de los responsables.
22. No se pueden arrojar al retrete, lavamanos o ducha productos que atascan las tuberías y contaminan el agua, como son las toallitas higiénicas, algodón, tiritas, hilo dental, compresas, cabello, colillas, preservativos, etc., Sólo se puede arrojar por el retrete papel higiénico fabricado especialmente para ese uso. El coste de los desatascos necesarios por no respetar esta norma será por cuenta de los arrendatarios responsables al considerarse el atasco consecuencia del mal uso. Lo mismo aplica a los atascos originados en la cocina por arrojar comida en los desagües de los fregaderos o por arrojar medicamentos, los aceites vegetales, lejía, amoníaco, pinturas y disolventes, pesticidas e insecticidas, jabones y detergentes y tratamientos anti-cal que contaminan el agua
23. La reposición de los consumibles del piso o habitación (por ejemplo, papel higiénico, bolsas de basura, jabón, etc.) serán por cuenta y cargo de la Arrendataria.
24. Los trabajos de desatascos de lavabos, duchas, limpieza de filtros en electrodomésticos, etc. serán a cargo y cuenta de la Arrendataria cuando sean debidos a un mal uso o negligencia. Si no se puede individualizar se cobrarán de forma proporcional a todos los arrendatarios.
25. No se permite la utilización de estufas, hornillos u otros electrodomésticos dentro de las Habitaciones, recayendo sobre la Arrendataria cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del uso de estos.
26. No se permite la instalación de aparatos de climatización adicionales de los que ya está dotado el piso o habitación y salvo autorización previa de la Arrendadora o su Gestora.
27. La pérdida de llaves y su restitución tiene un coste de 100 euros (IVA incluido) por llave. Dicho coste podrá incrementarse en casos de pérdidas reiteradas.
28. El desplazamiento de personal de la Gestora al piso o Habitación por motivos injustificados o de negligencia de la Arrendataria supondrá el pago de 65 euros (IVA incluido) por parte de dicha Arrendataria.

El Arrendador

Firma: 
Nombre: Raúl Díaz - Varela

Fdo: D. Raúl Díaz-Varela Bertschinger

El Arrendatario

Fdo: D^a. Alisa Kseniia Rudova

English Version only for informative purposes. In case of inconsistency between the Spanish and English versions of this document, the Spanish version shall prevail.

LEASE AND ROOM USAGE AGREEMENT

BETWEEN

RECITALS

Whereas the Lessor is an entity the purpose of which is the rental of rooms for use by third parties in the buildings owned by the Lessor.

Whereas the Lessee is interested in renting and using temporarily one of the Lessor's rooms in one of the Lessor's buildings.

Now therefore, the Parties agree to conclude this rental and room usage agreement, in accordance with the following Special Conditions and General Conditions.

SPECIAL CONDITIONS

Purpose

1.1 The purpose of these Special Conditions described below together with the General Conditions is regulating the relationship between the Lessor and the Lessee in anything related to the lease and room usage agreement per season (hereinafter the "Room Agreement"), on the flat 6º2º, of the building located at Travessera 43, in the city of Barcelona, for the type of room agreed in the reservation document (the "Room") and for the period to be specified below.

1.2. Linked to the General Conditions

The Special Conditions are necessarily and mandatorily linked to the General Conditions set out below the Special Conditions (the "General Conditions") which supplement these Special Conditions in anything not provided for therein, the same being of mandatory fulfilment. The Special Conditions are deemed to be reproduced herein and therefore accepted by signing this document, the Special Conditions and the General Conditions jointly and inseparably being the terms and conditions of this Lease and Room Usage Agreement.

1.3 Linked to the Rules of Use

The Special Conditions of this Agreement are necessarily linked to the Rules of Use set out on the website of the Lessor and the Manager (the "Rules of Use") and supplement the Special Conditions and the General Conditions of the Agreement, the same being of mandatory fulfilment by the Lessee at all times during the term of this Room Agreement.

1.4 Appointment of the Manager

The Lessor has appointed the company Cotown Sharing Life, S.L. (the "Manager") to manage this Room Agreement for the entire duration thereof.

The Lessor has delegated to the Manager's website <https://cotown.com/es/> the private area to which the Lessee may contact for some of the arrangements for his/her Room Agreement for the entire duration thereof.

Description of the Lease

The Lessee hires the lease and use of the Room set forth in Special Condition 1 above (according to the reservation document), which is here deemed as fully reproduced, for use as temporary accommodation for study/work purposes, with the furniture and equipment specified on the website of the Lessor and the Manager, and with the possibility of using the common areas specified in the General Conditions.

Term

The Room Agreement enters into force on the date on which the amount of the guarantee is actually paid and shall remain effective from day 18/11/2024 to day 22/12/2024 (the "Term"). Upon expiry of the Term, the Room Agreement shall be automatically terminated with no need for prior requirement or notice.

Subject to the Term, the Lessee shall be entitled to terminate the Room Agreement from time to time, provided that the Lessee gives the Lessor a minimum forty-five (45) calendar days' notice before the date on which the Lessee may wish to terminate the Room Agreement, without incurring any additional cost or penalty therefor, except for the obligation to repay any discounts applied, if any, for the Term initially agreed and not fulfilled.

The check-in and availability of the Room shall take place on the first day of the Term in the form agreed by the Parties on the check-in and registration form that shall be sent to the Lessee by mail or which shall be available to the Lessee on the private area of the Manager's website.

Price

As consideration for the lease and use of the Room by the Lessee in accordance with this Room Agreement, the Lessee shall mandatorily, starting from the beginning of the Term, pay the sum of EUR

- Mes 11/2024: 440,0 per month (the "Rent") or, where applicable, the pro rata share of the month due if the start or termination date does not correspond to a full monthly rent, via recurrent debits by the Lessor from the current account or credit card designated by the Lessee throughout the Term of the Room Agreement.
- Mes 12/2024: 853,0 per month (the "Rent") or, where applicable, the pro rata share of the month due if the start or termination date does not correspond to a full monthly rent, via recurrent debits by the Lessor from the current account or credit card designated by the Lessee throughout the Term of the Room Agreement.

Items included in the Room Agreement

Maintenance work in the common areas of the flat and building by the Lessor, which shall be carried out at least once every 15 days.

The consumption of water, gas and electricity supplies of the flat where the room is located has a maximum monthly limit on the whole flat included in the rent amount, which results from adding the amount of EUR 60 per month for each room in each flat. This amount in Euros is calculated for each month and by adding the three supply invoices (water, gas and electricity). In the event this maximum monthly amount of consumption per flat expressed in Euros is exceeded, the excess shall be charged in equal shares to all occupants of the rooms of the same flat, and they shall be charged as part of the monthly Rent invoice but as a separate item.

The internet service.

Invoicing and Payment

The invoicing for the Rent amount and any other items shall be carried out on a monthly basis, stating separately the period (s) to which it may relate and detailing each item invoiced.

The total amount payable shall be charged between day 1 and 5 of each month.

In either case, the Lessee recognises and confirms the order for the payment of the relevant invoices through the current account or credit card designated by the Lessee as set forth in this clause.

In this context, by signing this Room Agreement, the Lessee expressly accepts to receive the aforementioned invoice with the payment notice in its internal area, notwithstanding the Lessee's right to receive the paper invoice.

Provision of Guarantee

Upon signing of the Room Agreement, the Lessee has paid a guarantee in favour of the Lessor in the sum of EUR 1.280,0 (the "Guarantee"), in order to ensure that the Lessee fulfils all his/her obligations under the Room Agreement, the Special Conditions, the General Conditions, the Rules of Use and any financial commitments assumed thereby.

The Parties agree the return of the Guarantee to the Lessee without interest, within a maximum term of thirty (30) days as of termination of the Room Agreement, subject to verification of the correct condition of the Room and the common areas of the flat, and provided that there are no debts or sums to be claimed from the Lessee.

The settlement of damages and debts outstanding by the Lessee and submitted by the Lessor or the person designated by the latter to the Lessee shall be sufficient to establish the balance due from the Lessee (debit balance) on the date of termination or expiry of the Room Agreement, which shall be payable by the Lessee. The Lessee irrevocably authorises the Lessor to enforce the Guarantee in order to meet any outstanding obligation or payment of the Lessee, the remainder, if any, being reimbursed to the Lessee.

In the event that once the room is returned, the property detects the existence of defects or damages in it, whether or not reported by the tenant and that require its evaluation, repair and/or replacement, the tenant expressly authorizes the property to retain the guarantee until said actions are carried out, and proceed to liquidate the guarantee reduced by the cost of the actions within a maximum period of 15 working days once the period in the previous section has expired.

Notices

For notice purposes, the Parties have designated the persons and addresses first above written, as well as the following email addresses.

Email of the Lessor's Manager: hola@cotown.es

The Parties may vary the addresses referred to in the preceding paragraph by notifying the other Party in writing and with a receipt message.

GENERAL CONDITIONS

Purpose of the Room Agreement

The purpose of the Room Agreement is the use of the room, equivalent to an aliquot part of the flat (the "Room") and which grants the exclusive right of use of the requested room, located in the building owned by the Lessor, managed by the Manager, exclusively by the Lessee, with the furniture and equipment described on the Lessor's website, and for its use only as temporary accommodation for study or work purposes without being intended for permanent residence of the Lessee. The Lessee shall be also entitled to the shared use of the common areas and services, as well as supplies (water, gas, electricity and internet), which shall not be exclusive.

Since the Lessee's usual and permanent residence is the one set out in the Special Conditions, the Room lease is limited to the Term set forth in the Special Conditions.

The Room may not be used as tourist or similar accommodation (tourist apartments and dwellings for tourist use, etc.).

The Lessee may not change the intended purpose of the aforementioned Room. Failure to comply therewith shall constitute grounds for termination of the Room Agreement.

Handover of the Keys

The handover of the Room keys shall take place on the day and in the manner set forth in the Special Conditions.

Once the keys have been handed over, the Lessee shall have ten (10) calendar days to examine the condition of the Room, the inventory, the furniture and the equipment. If the Lessee may find any irregularity, the Lessee shall inform the Lessor via the form on the Manager's website. Otherwise, after ten (10) calendar days, the inventory (including furniture, equipment and general condition) shall be deemed to be in good condition and order.

In the event of loss or misplacement of one key or the set of keys during the Term of the Room Agreement, the Lessee may request another key or set of key from the Lessor, which shall be charged to the former in the amount of EUR 100 for each replacement.

The Room is delivered in a perfect condition of care and maintenance. The Lessee shall return it in the same conditions at the end of the Room Agreement, the Lessee committing himself/herself to cleaning and maintenance. Otherwise, the cost of restoration to the original condition shall be borne by the Lessee.

The Lessee has been informed of and accepts the Rules of Use of which the Room is part, which are contained on the Manager's website and is aware that from 22:00 PM it is entirely forbidden to do any noise that may disturb the neighbours or other occupants of the flat and building. If such incidents occur and the good cohabitation in the use of the Room or flat is altered, or in the event of disorders, parties or damages caused or if any narcotic or illegal substances are possessed or consumed, this shall be considered as grounds for termination of the Room Agreement, since the owner always reserves the right of admission.

Duration

The lease is agreed on a seasonal basis and therefore for a fixed period, starting and ending on the days set forth in the Special Conditions of the Room Agreement.

At 10:00 AM in the morning of the last day of the Term for the Room Agreement, the Lessee shall vacate the Room free and at the disposal of the Lessor, with no need for any prior notice, by making the Room available with the inventory, furniture and furnishings in perfect condition, as well as all the sets of keys that have been handed over to the Lessee.

If there is any damages attributable to the Lessee, the Lessee shall notify the Lessor in order to pay the cost of repair or replacement thereof, as the case may be. If the Lessee fails to give notice thereof, but after the delivery of the Room, the Lessor may find such damages, the Lessor shall notify the Lessee, together with the cost of the repair, so the Lessee may make the corresponding repayment.

Upon departure and delivery of the Room, the Lessee may make any comments on the condition thereof and its inventory, or on the common areas of the flat, using the form on the Manager's website. If nothing is stated, the repair or replacement of damages or breakages shall be paid by the Lessee from the Guarantee and to any possible extent.

The Lessee expressly accepts that the submission by the Lessor of the settlement account for the repair or replacement shall be sufficient to prove the payment obligation by the Lessee.

If the Lessee continues to occupy the Room after the expiry of the Room Agreement, the Lessee shall be obliged to pay, by way of a penalty clause, the sum of EUR 200 for each day the Lessee exceeds the Term agreed by the Parties. In addition, for occupying the Room without the Lessor's consent, the Lessee shall be required to pay damages of EUR 150 per day until the Lessee actually vacates the Room. Both the amount of the penalty clause and damages may be deducted by the Lessor from the Guarantee amount and to any possible

extent and if the Guarantee amount is exceeded, the Lessee shall pay the difference up to the penalties actually incurred on a weekly basis.

Rent

The Rent agreed between the Parties is the amount set forth in the Special Conditions and payable by the Lessee monthly in advance, by way of charge by the Lessor, between the first five (5) days of each month, into the Lessee's bank account opened with a Spanish bank or an agreed alternative payment system.

Upon execution of this Agreement and unless otherwise agreed by the Parties, the Lessee authorises the Lessor to debit the payment of the agreed Rent on a recurrent basis from the bank account or credit card to be set forth during the Term of the Room Agreement. Where appropriate, a SEPA direct debit order shall be attached.

The Lessee undertakes to upload to his/her internal area the SEPA document with the IBAN account number of the Lessee where to charge the monthly Rent receipts, the Lessee being required to inform his/her financial institution and the Lessor.

Consumption of water, gas and electricity supplies is included in the monthly Rent with the monthly limit set forth in the Special Conditions. In excess of this amount, the Lessor shall send a receipt to be charged with the excess consumption, which the Lessee expressly accepts.

Re-invoicing shall be carried out in accordance with the following:

Between 1st and 5th December.

Between 1st and 5th March.

Between 1st and 5th June.

Upon delivery of the room.

The internet service is included in the Rent.

Any costs, expenses or bank interest arising from a failure to pay the Rent and any other amounts, if any, shall be paid by the Lessee.

Payment of the Rent may not be suspended for any reason other than termination of the Room Agreement for the reasons agreed herein.

Any crisis, alarm, pandemic or similar situation shall not imply a total or partial reduction in the Rent, which shall nevertheless be paid.

The Lessee is obliged to:

inform the Lessor of any incident, fault or damage he/she detects within the Room, flat or building, as well as in the furniture and inventory;

not to have animals in the Room or bring animals into the building;

comply at all times with the Rules of Use and comply with all applicable laws at all times;

allow the Lessor or any person sent thereby to inspect and check the general condition of the Room, the inventory and the facilities in general, for the performance of any kind of work or repair. Entries to the Room shall be announced one (1) calendar day in advance, in which case an appropriate time for both Parties shall be agreed. If no agreement is reached, the visit shall be between 08:00 AM and 11:00 AM, the Lessee being required to allow access to the Room, except in cases of urgency or need, in which case no prior notice shall be required.

pay the repair for any damages attributable thereto.

not to use the Room for any commercial purpose or any kind of activity that may be illegal, annoying or harmful, both for the Room and for the safety of the population or neighbours.

maintain in good condition the Room, its components, furniture, baths and the water drainage sink of the facilities in the bathroom, ensuring at all times that it is kept clean and in good condition.

the Lessee may not make holes on the walls, ceilings or floors of the Room or the flat for any reason whatsoever.

the Lessee is solely liable for the correct and legitimate use of the internet service.

the Lessee is liable for the persons invited to the Room during the hours specially authorised to do so and for the objects and belongings therein.

the Lessee undertakes that the Room shall not be occupied by third parties apart from the Lessee.

the Lessee must not maintain or have in the Room any material of a hazardous, flammable or explosive nature which may unjustifiably increase the fire hazard within or around the building or which may be considered dangerous.

Persons invited to the flat or Room are not allowed to stay overnight at the Room or flat, the exclusive use of which is attributed to the Lessee.

The Lessor is obliged to:

Keep the Lessee in the agreed Room, except for the right of change provided for herein.

Maintain the flat and its common areas as well as the common elements of the building for proper operation and use.

Provide water, gas, electricity and internet supplies in the manner established.

Repay the Guarantee to the Lessee, as set forth in the General Conditions.

Repair and/or replace any service and facility which ceases to function and the operation or maintenance of which falls within its responsibility.

Temporary or Full Suspension due to Default.

Any delay in the payment by the Lessee of the Rent or other amounts due, in whole or in part, for a period exceeding five (5) days from the date of payment set forth in General Condition 4 and, where appropriate, of the separate items, shall entitle the Lessor to charge legal delay interest and, at any case, to the obligation of the Lessee to pay an agreed penalty of 10 euros for each day of delay after giving notice to the Lessee by any means. The Lessor may suspend and terminate the Room Agreement and to request the immediate delivery of the Room and payment of the outstanding amounts plus interest and penalty.

The Lessor shall notify the suspension and/or termination referred to above by notifying the Lessee at least three (3) days before the date on which the suspension or termination is to take place. In the same communication, the Lessor shall include the date on which, if payment is not made, the suspension or termination shall take place, which may not take place on a non-business day.

Failure to pay by the Lessee once requested to do so shall result in the subsequent definitive termination of the Room Agreement and the obligation to return the Room by the Lessee.

Change of Room or Building

For the purpose of preserving the spirit of this Room Agreement, which is the lease and use of a Room within a shared flat by several persons, and in the event that the flat in which the Room covered by this Room Agreement is located, may be occupied by less than 50 % of its capacity, the Lessor shall be entitled to replace the Room leased with another in the same or other building in which a Room is located in similar or higher conditions, on the understanding that the criterion for determining the concept of similarity or superiority shall be determined by the area of the Room, the exclusive use of which shall be awarded to the Lessee. In the case of replacement of the building, the new building shall be located in the same neighbourhood. In order to implement this change, the Lessor shall be

obliged to notify the Lessee ten (10) calendar days before the transfer, assuming the cost thereof and previously showing the building and the Room to the Lessee. This right may be exercised by the Lessor only once during the Term of the Room Agreement, unless agreed otherwise with the Lessee. If, after being shown, the replacement Room is not to the Lessee's satisfaction, the Lessee may terminate the lease, without penalty for any of the Parties, before the scheduled date of the transfer.

Works

The Lessee may not carry out any work in the flat or Room without the Lessor's prior written consent.

It is expressly forbidden to alter the painting or to install any object that changes the conditions and design of the Room.

Holes on any wall, roof or floor are prohibited.

Maintenance and Repair

The Lessee declares that he/she is aware of the characteristics and condition of the facilities of the Room, as well as of the furniture and inventory, which the Lessee expressly accepts, and undertakes to keep them in perfect condition and use in accordance with the purpose, including doors, locks, windows, common areas, all types of facilities, and shall return them to the Lessor in the same conditions upon termination of this Room Agreement.

The Lessee shall cover any expenditure arising from any damages to the Room, furniture, inventory, ceilings, floor, glass and facilities due to their misuse, either for their repair or replacement value.

In the case of damages caused in the common areas of the flat, the cost of repair or replacement shall be borne by the party causing them. If the person responsible therefore is unknown, this amount shall be distributed among all the occupants of the flat. Invoices for repairs to the equipment on the leased flat (boiler, heating systems, household appliances in general) caused by improper use or poor maintenance by the occupants shall be passed on to the person directly responsible therefor or, if this person cannot be identified, shall be passed on to all occupants of the flat proportionally.

The Lessee is responsible not only for his/her own actions, but also for those the Lessee may invite to the flat or Room.

Guarantee

The Lessee shall pay to the Lessor, at the time and in the amount set forth in the Special Conditions, the Guarantee in order to meet, to the possible extent, the financial obligations arising from the Room Agreement.

The Parties expressly accept that, in the event of early termination of the Room Agreement by the Lessee before the Term agreed and without prior notice, the Lessee shall not be entitled to

reimbursement of the amount of the Guarantee, which shall remain in the Lessor by way of damages.

The Guarantee shall be repaid to the Lessee within thirty (30) days of the return of the keys and therefore of the delivery of the Room to the Lessor with its furniture and inventory, in the manner provided for in this Room Agreement and provided that no amount is due for any reason whatsoever. Otherwise, it shall be deducted from the Guarantee.

Under no circumstances shall the Guarantee replace the payment of the last monthly Rent, which may be retained in full in the event of non-payment of any Rent.

If, upon expiry of the Room Agreement, the Lessee does not complete and provide the Manager or the owner with the information required for the return of the Guarantee within a maximum term of twenty (20) calendar days from the date of the contractual termination, the Lessee shall be deemed that waive the Guarantee, which shall therefore remain in the Lessor's possession with no right to claim.

The settlement of damages and debts outstanding by the Lessee submitted by the owner's Manager to the Lessee shall be sufficient to prove the balance owed by the Lessee (debit balance) on the date of termination or expiry of the Room Agreement, which the Lessee shall be required to pay.

Prohibitions and Waivers

It is expressly prohibited to assign, transfer or sublease all or part of the Room or to use it for purposes other than that agreed herein.

The Lessee knows, is aware of and accepts that for his/her own security the building is equipped with closed circuit surveillance cameras.

The Lessee holds the Lessor harmless from any loss, complaint, claim, charge, damage or injury resulting from the lack of security in the building.

The Lessee acknowledges that the Lessor shall not provide insurance cover for the Lessee's belongings, nor shall it be liable for the loss of his/her belongings, whether due to theft, fire or other, or to persons occupying the Room or flat during the Term of the Agreement or any damages they may cause to third parties or property.

The Lessee may take out and maintain in force for the entire contractual Term an insurance policy covering the contents and third-party civil liability.

Failure or delay in the exercise of any right in whole or in part by the Lessor shall not constitute a waiver which prevents the Lessor from exercising the rights under this Room Agreement.

The Lessee expressly acknowledges and accepts that he/she has no pre-emptive right or right of first refusal in the event of sale of the flat where the Room is located or of all or any parts of the building, thereby waiving any rights that might be established in the future.

The Lessee hereunder expressly waives the reduction or removal of the Rent in any crisis, alarm, pandemic or similar situation.

The Lessee expressly waives to claim any sums which, if any, may be due thereto in accordance with the legislation in force on rent restraint and other applicable supplementary legislation.

Breach

Breach by either Party of the obligations contained in this Agreement or the legislation in force shall entitle the non-breaching party to require performance of the obligation and/or to require termination of the Agreement in accordance with Article 1.124 of the Spanish Civil Code. The

Room Agreement shall be terminated if within three (3) calendar days of the notice sent to the breaching party, the breach is not remedied by the latter.

If the Lessee seriously or repeatedly fails to comply with the Rules of Use and/ or incurs criminal liability for a crime or misconduct, whether for acts committed in the flat, the Room or outside it and for which the Lessee may be responsible or collaborator, the Room Agreement shall be automatically terminated, the Lessee being therefore required to deliver the Room.

Upon termination of the Room Agreement, the delay in delivering the Room in the form agreed hereunder shall imply the obligation by the Lessee to pay the sums and for the items set forth in the General Conditions and the Special Conditions.

In the event of termination of this Room Agreement due to any breach by the Lessee or in the event of early withdrawal of the Room Agreement by the Lessee, except with a minimum forty-five (45) days' prior notice, the Guarantee shall not be returned. The Lessee shall remain obliged to pay the Rent until the end of the contractually agreed Term. Similarly, in the event of early termination (with or without notice), the Lessee shall return to the Lessor all the discounts applied for the Term initially agreed upon.

Return of the Room.

Upon expiry of the Term, for whatever reason, and on the day of departure, the Lessee shall hand over to the Lessor the possession of the Room, including the keys, furniture and inventory, all in perfect condition, with the exception of ordinary wear and tear.

The Lessee shall take, at the latest on the day of departure, its own furniture, belongings and personal objects. Any furniture, furnishings, belongings and personal objects remaining in the Room upon return of the possession of the Room shall be deemed to have been abandoned and shall therefore become the property of the Lessor without any compensation to the Lessee.

The Lessee shall immediately return the Room at the request of the Lessor for the reasons set forth in this Agreement.

Taxes

The Parties shall pay any taxes for which, if any, they may be taxpayers in accordance with the legislation in force.

Severability

Should any clause or part of the General Conditions be declared null and void or invalid, it shall only affect the clause or part thereof which has been declared null and void or invalid. The remaining clauses shall remain in force and the clause or part thereof null and void or invalid shall be excluded.

Notices

For notice purposes, the Parties have designated the addresses and e-mail addresses established in the Special Conditions.

Governing Law

The Room Agreement shall first be governed by the will of the Parties set out in the Special Conditions, the General Conditions and the Rules of Use and, failing that, by the provisions of Articles 1542 to 1582 and Articles 523 to 529 of the Spanish Civil Code.

Language

This Room Agreement and its conditions are drawn up in Spanish, which shall prevail over any other language. Documents which have to be translated into a language other than Spanish shall be paid by the requesting party.

Jurisdiction

In order to resolve any dispute arising from the Room Agreement, the Parties shall submit to the jurisdiction of the Courts of Barcelona (Spain).

Linked to the Special Conditions

The General Conditions are necessarily linked to the Special Conditions and together form the Room Agreement. Both the Special Conditions and the General Conditions are included on the website of the Manager and the Owner, they complement each other, both of them being of mandatory fulfilment.

Protection of data

Both Parties shall process the personal data of the representatives and of other persons involved in the legal relationship with the purpose of complying with the rights and obligations contained in this Agreement and in the provisions of the current data protection legislation (LOPDGDD, the Organic Law on Data Protection and Digital Rights Guarantee), in order to provide the contracted service. The processing of such data shall be lawful under performance of this Room Agreement.

The data provided shall be retained for as long as the business relationship is maintained or for as long as necessary to comply with legal obligations and to meet any liabilities that may arise from the fulfilment of the purpose for which the data were collected. The data shall not be transferred to third parties except in cases where there is a legal obligation. There are also no international data transfers.

Data subjects may exercise their rights of access, rectification, erasure and request data portability or restrict or object the processing in writing to each of the Parties via the address mentioned in the recitals of the Agreement. Data subjects shall also have the right to file a claim with the Spanish Data Protection Agency.

Acceptance

Acceptance without reservation of these Special Conditions, General Conditions and Rules of Use becomes mandatory for the signing of this Room Agreement by the Lessee.

The Lessee states that he/she has read and understood the Special Conditions, the General Conditions and the Rules of Use which have been made available thereto prior to the contracting and accepts them without objection.