

DATOS DE LA ARRENDADORA / LANDLORDDETAILS

FECHA/DATE 04/03/2021

Nombre/Name: PEREL

Domicilio social/Company address:C/ Del Prado, 26

N.I.F./Taxcode:B31213747

DATOS DE LA ARRENDATARIA

Nombre/Name:Jesús, Canga Galván

DNI/N.ºPasaporte/ID/Passport No: 80107290S

Centro de Estudios/Study center: -

Estudios/Program enrolled on: -

Lugar de trabajo/Company: Meelowlab - Agencia de marketing

Nombre del padre o tutor legal/Parent or legal guardian name: Jesus Canga

Email del padre o tutor legal/Parent or legal guardian email adress: j.canga.aguirre@gmail.com

Teléfono de contacto padre o tutor/Parent or legal guardian phone No: -

DATOS DE LA HABITACIÓN ALQUILADA/ROOM INFORMATION

Dirección/Address: Calle Miguel Ángel, 6 semisótano 9, Madrid (28010)

N.º Habitación/Room No: 36H2

Renta Habitación/ Room rent: 385.00

Cuota mensual suministros/Monthly utilities charges: 50.00

Garantía Depósito (1 mensualidad) / Deposit (1 month rent): 435.00

Fecha de inicio/ Start date: 05/03/2021

Fecha fin/ End date: 31/05/2021

PAGOS REALIZADOS A LA FIRMA DEL CONTRATO/PAYMENT MADE ON SIGNING OF THE AGREEMENT

Renta habitación primer mes reserva/ First month room rent: 385.00

Cuota de suministros primer mes/ First month utilities charges: 50.00

Depósito en garantía (1 mensualidad) / Deposit (1 month rent): 435.00

Total estancia/Total accommodation: 1305.00

Se deberán realizar los pagos a/ Payments should be made to:

EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD INVERSION RESIDENCIAL SOCIMI SA

Nombre del Banco / Bank: BANKINTER

Número IBAN: ES9401287705240100001683

Swift CODE: BKBKESMM

DATOS OFICINA DE CONTACTO HOMIII

Dirección/Address: Doctor Cortezo 15, 1º D 28012 Madrid (METRO TIRSO DE MOLINA / SOL)

Teléfonos: 91 445 98 12 / 696 10 64 32

Correo Electrónico: info@homiii.com

Comunicación de incidencias/ All incidents should be communicated to: 681 06 11 99

Teléfono incidencias mantenimiento y limpieza: 681 06 11 99 / atencion@homiii.com

Teléfono Emergencias 24h:626 49 07 38



ESTIPULACIONES

PRIMERA. la ARRENDADORA arrienda a la ARRENDATARIA la habitación identificada en la primera página de este contrato, con los elementos y enseres que se detallan en el Inventario. La habitación se encuentra amueblada y en buen estado de uso y conservación. Junto a la habitación, la ARRENDATARIA tendrá derecho al uso compartido de las zonas comunes del inmueble las instalaciones y de los bienes muebles, incluidos los electrodomésticos, cuyo buen funcionamiento acredita con este contrato.

El inventario de la habitación consta de al menos:

- Cama, colchón y funda de colchón
- Silla, mesa y lámpara de estudio
- Ventana con cortinas o equivalente
- Armario con perchas suficientes
- Tablón de corcho
- Calefacción

El inventario del inmueble consta de:

- Un tablón de anuncios en la zona común
- Decoración
- Al menos un cuarto de baño completo
- Salón comedor o zona común con al menos:
 - o Mesa comedor con sillas.
 - o Decoración
 - o Televisión.

Cocina con, al menos:

- o Una nevera
- o Un microondas
- o Una cafetera
- o Un tostador
- o Placas de cocina
- o Una lavadora
- o Una plancha y tabla de planchar
- o Tendedero
- o Utensilios de cocina como sartenes, cazuelas, escurridores, cuchillos de cocina, cubertería, vajilla, etc.
- o Cubo de basura
- o Instrumentos de limpieza de la casa: Escobón, recogedor y fregona.

1.2. La ARRENDATARIA se obliga a utilizar la Habitación como residencia habitual durante el plazo de duración pactado, no pudiéndose variar dicho uso a lo largo del presente contrato. Se prohíbe instalar en el inmueble comercio, negocio, oficina o industria, ni cualquier otra actividad. Tampoco podrá subarrendar ni ampliar ocupación de su habitación.

1.3. La ARRENDADORA designa a EXCEM MANAGEMENT S.L., operando bajo la marca HOMIII, como Gestor Integral del arrendamiento, manteniendo el Gestor todo contacto con la ARRENDATARIA.

TERMS & CONDITIONS

FIRST. That the LANDLORD will let to the TENANT the room identified on the first page of this agreement, together with the furnishings and fittings listed in the inventory. The room is furnished and in good condition. As well as the room itself, the TENANT will have the right to use the common parts of the property and furniture, including the household appliances, the good working order of which is guaranteed under this agreement.

The room inventory will include at least the following items:

- Bed, mattress and mattress cover
- Chair, table and table lamp
- Window with curtains or equivalent
- Wardrobe with sufficient hangers
- Cork notice board
- Heating

The property inventory will include the following:

- A notice board in the common area
- Decoration
- At least one fully equipped bathroom
- Dining room or common area with at least the following:
 - o Dining table with chairs.
 - o Decoration
 - o Television.

Kitchen with at least the following:

- o Fridge
- o Microwave
- o Coffee maker
- o Toaster
- o Cooking hools
- o Washing machine
- o Iron & ironing board
- o Kitchen utensils such as frying pans, saucepans, strainers, kitchen knives, cutlery, dishes, etc.
- o Rubbish bin
- o Household cleaning utensils: Broom, dustpan & brush, mop and kitchen towels, etc.

1.2. The TENANT agrees to use the room solely as their place of residence during the agreed period of the present lease. They will not be permitted to use the property for commercial or industrial purposes, as an office or for any other activity. Nor will they be allowed to sublet the property or install additional occupants into the room.

1.3. The LANDLORD appoints EXCEM MANAGEMENT S.L., operating under the brand name HOMIII, as the Overall Manager of the leased property, and all communications with the TENANT should be conducted through the Manager.




SEGUNDA. La terminación anticipada del contrato por causa distinta a la finalización, dará derecho a la ARRENDADORA a hacer suyo del Depósito en concepto de indemnización por incumplimiento, sin perjuicio de la reclamación de las deudas pendientes hasta la fecha.

TERCERA. La renta será abonada dentro de los 5 primeros días de cada mes, mediante las formas de pago permitidas por la ARRENDADORA. Si el pago no ha sido recibido el día 5 del mes, se aplicará un cargo de 25 € en concepto de gestión del impago y la ARRENDADORA tendrá derecho a facturar una penalidad de 2 € adicionales por día de retraso hasta el momento del pago efectivo.

Si el inquilino inicia su contrato de arrendamiento entre el 1 y el 15 de un mes en curso (ambos incluidos) este abonará el 100% de la renta mensual. Si la entrada se produce desde el 16 (incluido) a fin de mes abonará un 50% de la renta ese primer mes. Para el caso del último mes el proceder será el inverso. La renta mensual en ningún caso se prorrateará por días.

3.2. El abono de la renta y suministros por parte de la parte ARRENDATARIA se realizará igualmente en tiempo de vacaciones o ausencias prolongadas del inmueble.

3.3. Previamente a la entrada en la habitación, la ARRENDATARIA deberá:

Haber abonado la Garantía de depósito y la primera mensualidad de renta y suministros. Asimismo, deberá haber abonado al Gestor la Reserva no Reembolsable.

Hacer entrega de fotografía, acreditación de identidad y justificante de estudios o trabajo y haber rellenado los datos personales solicitados

3.4. Simultáneamente al pago de la renta se abonarán los gastos de suministro establecidos en la primera página. Si el gasto real de suministros fuese superior se repercutirá la parte restante.

CUARTA. Será obligación de la ARRENDATARIA comprobar el estado de la Habitación en el momento de la entrada y avisar al GESTOR de cualquier incidencia en el plazo máximo de 48 horas desde la firma del presente contrato. De lo contrario se entenderá que la Habitación ha sido entregada en perfecto estado de conservación y limpieza.

QUINTA. LA ARRENDATARIA cumplirá las siguientes normas de convivencia:

No introducir animales en el piso.

No realizar ninguna modificación en el piso, tales como obras, agujeros, ni manipulación de sus instalaciones.

Las visitas no pueden pernoctar en el inmueble.

No está permitido fumar en el inmueble ni el consumo excesivo de alcohol.

No está permitido el uso o tenencia de drogas en el inmueble.

Está prohibida la tenencia de armas o explosivos en el piso.

SECOND. Early termination of the agreement through causes other than the expiry of the lease, will entitle the LANDLORD to keep the Deposit as compensation for breach of agreement, without prejudice to any claims for debts outstanding up to the corresponding date.

THIRD. The rent will be paid within the first 5 days of each month, via the forms of payment specified by the LANDLORD. If payment is not received by the 5th of the month, an additional charge of 25 euros will be applied for non-payment administration and the LANDLORD will have the right to invoice an additional 2 euros per day for late payment until the money is received.

If the tenant begins the lease agreement between the 1st and the 15th of the month (both inclusive) they will pay 100% of that month's rent. If the commencement date is between the 16th to the end of the month (inclusive) they will pay 50% of the first month's rent. In the case of the final month of tenancy, this will be reversed. In no event will the monthly rent be adjusted proportionally by single days.

3.2. The payment of rent and Supplies by the tenant shall also be made during holidays or prolonged absences from the property.

3.3. Prior to occupying the room, the TENANT must have:

Paid the deposit plus the first month's rent and utilities charges. In addition, they must have paid the Manager the Non-refundable reservation charge.

Provided photographs, copies of identity documents and employment or student certification and filled in the requested personal details forms.

3.4. At the same time as the rent, the utilities payments listed on the first page should also be paid. If the actual charges are lower than those quoted, the difference will subsequently be reimbursed.

FOURTH. It will be the TENANT's responsibility to check the state of the room on arrival, and to advise the MANAGER of any problems within 48 hours from the signing of this agreement. It will otherwise be understood that the room was properly cleaned and in perfect condition when they took occupancy.

FIFTH. The TENANT agrees to abide by the following rules:

No animals will be allowed in the apartment.

No modifications should be made to the apartment, this includes building work, holes in walls or manipulation of the installations.

Visitors/guests will not be allowed to stay the night at the property.

No smoking will be permitted on the property, nor the excessive consumption of alcohol.

The possession and use of drugs on the property is prohibited.

The possession of weapons and explosives on the property is prohibited.

Respetar las normas de la Comunidad de Propietarios, respetando principalmente las horas de trabajo, estudio y descanso en el piso y en la comunidad, guardando silencio en todo caso durante los horarios establecidos de 23:00 a 07:00, así como no hacer fiestas o cualquier otra actividad en la habitación o en el piso que resulten molestas a los demás inquilinos o vecinos de la comunidad.

Mantener en todo momento un comportamiento cívico, con respeto a las normas básicas de convivencia.

Usar el servicio *WiFi* solo con fines lícitos.

Mantener la limpieza e higiene de la habitación y las zonas comunes del piso.

SEXTA. LA ARRENDATARIA facilitará la entrada al piso y a la Habitación al GESTOR o personal designado, para hacer supervisión del buen estado y conservación y cuantas reparaciones sean necesarias, siempre que avisen con una antelación de 24 horas. Igualmente el servicio de limpieza periódico acudirá al piso en función de la ocupación del inmueble. Si todas las habitaciones del inmueble se encuentran ocupadas, la limpieza será de carácter semanal. En todo caso, la limpieza se limitará a las zonas comunes, siendo responsabilidad del Cliente la limpieza de su habitación.

Los trabajos básicos de mantenimiento como desatascar lavabos, duchas, pilas, modificar presión de la caldera, purgar radiadores, etc., serán siempre a cargo del LA ARRENDATARIA, siempre que estos sean debido a un uso inadecuado de las instalaciones.

SÉPTIMA. Todo incumplimiento de este contrato dará lugar a la resolución del mismo y el desalojo de la habitación. Asimismo, la ARRENDADORA podrá hacer suyo el Depósito en Garantía para hacer frente a los costes ocasionados por la ARRENDATARIA (desperfectos, trámites administrativos, etc.) y en concepto de indemnización de daños y perjuicios. No obstante, si los costes fueran superiores, la ARRENDADORA podrá reclamar la diferencia. En ningún caso se permite a la ARRENDATARIA aplicar la fianza como pago de una mensualidad.

Se descontará de la fianza el importe de objetos desaparecidos o desperfectos causados en la vivienda o enseres. En caso de no identificar al responsable, responderán solidariamente todos los ocupantes del inmueble.

Sin perjuicio de lo anterior, la ARRENDADORA repercutirá a la ARRENDATARIA todo coste en que incurra debido a un incumplimiento de las normas o mal uso del inmueble por su parte durante la vigencia del contrato. Dichos gastos deberán ser satisfechos inmediatamente.

OCTAVA. El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU). En todo lo no recogido en el mismo, se estará a lo establecido en la citada Ley, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

To always obey the rules of the Residents Association, and in particular to respect the working/study and rest hours of the other occupants of the building, and to keep quiet between 11.00 pm and 7.00 am and to refrain from holding parties in the room or the apartment which might disturb the other residents of the building or neighbours.

To maintain civil behaviour at all times, in accordance with the basic rules of co-habitation.

To use the *WiFi* service exclusively for legal purposes.

To maintain standards of cleanliness and hygiene in the room and the common areas of the apartment.

SIXTH. The TENANT will allow entry to the apartment and the room to the MANAGER or their designated personnel, in order to check the state of the room and conduct any repairs as necessary, for which the latter will always provide 24 hours' notice in advance. Also, the cleaning service depends on the occupation of the flat. If all rooms in the flat are occupied, the cleaning will be done weekly. In any case, the cleaning will be limited to the common areas, being the responsibility of the customer the cleaning of this room.

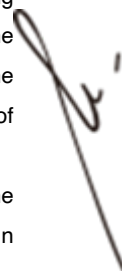
Basic household maintenance work such as unblocking toilets, showers and sinks, adjusting the pressure of the boiler, purging radiators etc., will be the responsibility of the TENANT, provided these are due to an inappropriate use of the installations.

SEVENTH. Any breach of this agreement will result in the termination of the same and the vacation of the room. In addition, the LANDLORD may retain the Deposit to cover any costs caused by the actions of the TENANT (repairs, administrative expenses, etc.) and as compensation for loss and damages. Notwithstanding the above, the LANDLORD may also claim for extra damages if the costs exceed the value of the Deposit. In no event may the TENANT apply the deposit to pay a monthly rent.

The costs of any objects that are missing or damage caused to the property or fittings will be deducted from the deposit. In the event that the party responsible cannot be identified, all the occupants of the property will jointly share the costs.

Without prejudice to the above, the LANDLORD will charge the TENANT for any costs arising due to a breach of the rules or misuse of the property for the duration of the agreement. Such costs should be paid immediately.

EIGHTH. The present agreement is executed in accordance with the terms of Law 29/1994, of the 24th November, relating to Urban Letting (hereinafter the LAU). All issues not covered within the text of the agreement will be subject to the above Law together with the stipulations of the Civil Code.



La ARRENDADORA no prestará ningún servicio propio de la industria hotelera.

NOVENA. El arrendatario renuncia al derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 25. El arrendador deberá comunicar al arrendatario la intención de vender la vivienda con una antelación mínima de TREINTA (30) DIAS a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

DÉCIMA. La parte arrendataria acepta que los datos personales facilitados a la parte arrendadora sean incluidos en el fichero denominado CLIENTES del que es responsable la empresa EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., Paseo de la Castellana 93, Madrid, teléfono 914174620, e-mail cgh@excemre.com. Las autorizaciones y consentimiento prestados se realizan por tiempo indefinido, de forma gratuita y sin que se establezca limitación alguna respecto del ámbito territorial.

El destinatario de los datos personales proporcionados por la parte arrendataria será la empresa EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., Tales datos personales serán tratados con la finalidad de facilitar y garantizar el cumplimiento del conjunto de obligaciones previstas en este contrato.

Igualmente la parte arrendataria autoriza a Excem Management S.L. a difundir, reproducir y distribuir las imágenes captadas en los eventos organizados bajo la comercial Homiii. Este uso podrá darse a través de cualquier medio de comunicación, con fines docentes o educativos, respetando siempre lo dispuesto en la normativa vigente de Protección de Datos de Carácter Personal.

La parte arrendataria podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante la empresa EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. mediante comunicación por escrito en la dirección de correo electrónico jsr@excemre.com.

UNDÉCIMA. El texto íntegro del presente contrato ha sido redactado en inglés y español. Considerándose ambas versiones como oficiales, se fija como prioritaria para su interpretación la versión en español.

Con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado en el lugar y fecha indicados.

The LANDLORD will not provide any hotel or catering industry services.

NINTH. The tenant will renounce any preferred rights of purchase defined under article 25. The landlord will inform the tenant of their intention to sell the property with a minimum of THIRTY (30) DAYS' notice prior to the execution of any sales agreement.

TENTH. The lessee agrees that any personal data provided to the lessor will be included in the CLIENTS file of which the data controller is the company EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., Paseo de la Castellana 93, Madrid, telephone No. 914174620, e-mail cgh@excemre.com. The authorizations and consent provided will be valid for an indefinite period, provided freely and without any restrictions in regard to territorial sphere.

The recipient of the personal data provided by the lessee will be the company EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., Such personal data will be processed for the purposes of facilitating and guaranteeing compliance with all the obligations defined under this agreement.

Likewise, the tenant authorizes Excem Management S.L. to publish, reproduce and distribute the images captured in the events organized under the brand name Homiii. This use may be through any media, for teaching or educational purposes, always respecting the provisions of the current regulations on the Protection of Personal Data.

The lessee may execute their rights of access, rectification, cancellation and opposition by contacting the company EXCEM CAPITAL PARTNERS SOCIEDAD DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. in writing to the e-mail address jsr@excemre.com.

ELEVENTH. The entire text of this agreement has been written in English and Spanish, for legal interpretation purposes the version in Spanish will take precedence.

In accordance with the purposes and under the terms defined herein, the parties hereby sign the present agreement in the place and on the date indicated above.

**ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE HABITACIÓN
POR TIEMPO DETERMINADO**

ESTIPULACIONES

PRIMERA. La presente adenda se considerará parte del contrato de arrendamiento firmado entre las partes y deberá ser interpretada y aplicada tomando como base en el citado contrato.

SEGUNDA. De acuerdo con lo establecido en la Cláusula Segunda del Contrato, en caso de declaración de Estado de Alarma por parte del Gobierno de España y/o decreto de confinamiento que afectase a la región donde radica el inmueble, se aplicarán las siguientes condiciones:

- La parte arrendataria podrá rescindir su contrato de arrendamiento siempre que lo notifique en los 5 días siguientes a la publicación de la norma que motive la rescisión. La arrendadora hará suya la fianza, quedando exenta la parte arrendataria del pago de las rentas posteriores. Para acogerse a esta cláusula la parte arrendataria deberá poner la habitación a disposición de la parte arrendadora, hacer entrega de las llaves y dejar el inmueble libre de bienes y enseres.
- Si la parte arrendataria quisiera mantener el contrato de arrendamiento pero no pudiera habitar en el inmueble, deberá notificar la situación a la parte arrendadora en el plazo de 5 días desde la publicación de la norma. En este caso, se realizará un descuento del 40% sobre el precio de la habitación en tanto persistiera su ausencia. En este caso se permitirá mantener bienes y enseres en la habitación, siempre que no incumplan las normas de higiene y salubridad y no resulten una molestia para el resto de ocupantes del inmueble. La parte arrendataria podrá finalizar esta situación y restituir el contrato en condiciones normales notificando a la parte arrendadora la vuelta al inmueble. En todo caso, una vez finalizada la circunstancia que motivó la ausencia se rehabilitará el contrato de arrendamiento con la renta original.
- Si en el plazo de 5 días desde la declaración de Estado de Alarma/confinamiento la arrendataria no comunica alguno de los extremos anteriores a la arrendadora, se entenderá que el cliente continúa habitando el inmueble y se devengarán las rentas y el resto de obligaciones del contrato con normalidad, salvo disposición legal que dicte lo contrario.

TERCERA. El texto íntegro del presente contrato ha sido redactado en inglés y español. Considerándose ambas versiones como oficiales, se fija como prioritaria para su interpretación la versión en español.

Con el carácter expresado en la intervención, firman el presente contrato por duplicado en el lugar y fecha indicados.



Antonio Mochón Ronda

Excem Capital Partners Sociedad de Inversión Residencial SOCIMI S.A.

ARRENDADORA

ANNEX TO PROPERTY LEASE AGREEMENT

TERMS & CONDITIONS

FIRST. This annex shall be considered as part of the rental agreement signed between the parties and shall be interpreted and applied on the basis of the said agreement.

SECOND. According to the terms of Clause Two of the Contract, in the event of a declaration of State of Alarm by the Government of Spain and/or a confinement decree affecting the region where the property is located, the following conditions will apply:

- The tenant may cancel his lease provided that he gives notice within 5 days of the publishing of the rule that causes the cancellation. The lessor will take over the deposit, exempting the lessor from the payment of subsequent rents. To make use of this clause, the tenant must place the room at the disposal of the landlord, hand over the keys and leave the property free of any possessions.
- If the tenant wants to maintain the lease but cannot live in the property, he must notify the landlord of the situation within 5 days of the publication of the regulation. In this case, a 40% discount will be made on the price of the room for as long as the absence persists. In this case, it will be allowed to keep goods and belongings in the room, as long as they do not violate the hygiene and health regulations and do not result in a nuisance for the rest of the occupants of the property. The lessee may terminate this situation and return the contract in normal conditions by notifying the lessor of the return of the property. In any case, once the circumstance that led to the absence has ended, the rental contract will be reinstated with the original rent.
- If within 5 days of the declaration of the state of alarm / termination the lessor does not communicate any of the above to the lessor, it is understood that the client continues to inhabit the property and the rent and other obligations of the contract will accrue normally, unless otherwise provided by law.

THIRD. The full text of this contract has been drawn up in English and Spanish. Both versions being considered official, the Spanish version has been established as the priority for interpretation.

With the character expressed in the intervention, they sign the present contract in duplicate in the place and date indicated.



ARRENDATARIA

