



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE EN REPÚBLICA CHECA E INTER-PINGUIN SPOL. S.R.O.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 682

SANTIAGO, 08 ABR 2024

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.640, que aprueba el Presupuesto del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, mediante el Oficio Público Digital DIGAD N° 285, de 10 de diciembre de 2021, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las oficinas de Chile en República Checa, mediante el contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, la que fue conferida a través del Oficio Ordinario N° 4035, de 23 de diciembre de 2021.
5. Que, por otro lado, los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos

cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.

6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 14 de febrero de 2022, la Embajada de la República de Chile en República Checa e Inter-Pinguin spol. s.r.o., celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Václavské náměstí 55, casa N° 1 en el 3-er piso del edificio N° 1306, del territorio catastral de la Ciudad Nueva, municipio de Praga, República Checa, que alberga las oficinas de aquella Misión Diplomática.

7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

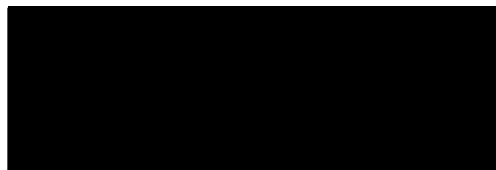
RESUELVO:

1.- **APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 14 de febrero de 2022, entre la Embajada de Chile en República Checa e Inter-Pinguin spol. s.r.o., cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

2.- **IMPÚTESE** el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto en moneda extranjera vigente convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

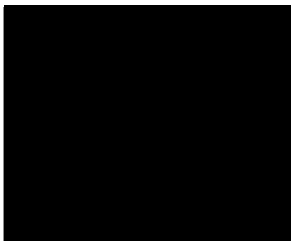
3.- **PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección “Compras y Adquisiciones”, bajo la categoría “Arriendo de Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública; en el artículo 51 de su Reglamento; y en la Resolución Exenta N°500, de 2022, del Consejo para la Transparencia, que dispone nuevas Instrucciones Generales en materia de Transparencia Activa. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución, para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE
“Por orden de la Subsecretaria”



CLAUDIA ROJO

Directora General Administrativa



TRADUCCIÓN

I-025/22

[REDACTED]

INTER-PINGUIN spol. s.r.o. número de identificación
[REDACTED] con domicilio registrado en [REDACTED] Praga [REDACTED],
[REDACTED] inscrita en el Registro de Comercio del
Tribunal Municipal de Praga con el número [REDACTED]

representada, conforme a un mandato, por el Dr. Bernhard [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

inscrita en el Registro de Comercio del Tribunal Municipal de
Praga, [REDACTED] representada por el
director ejecutivo Mag. (FH) David [REDACTED] (se adjunta a este
Contrato una copia del mandato), correo electrónico
[REDACTED]

por una parte, en calidad de Arrendadora (en adelante denominada
"Arrendadora"), y

la Embajada de Chile en la República Checa, representada por
el Embajador de Chile, Sr. Patricio Utreras Díaz, por otra parte,
en calidad de Arrendataria

(en adelante denominada "Arrendataria"),

(en lo sucesivo, la Arrendadora y la Arrendataria se
denominan conjuntamente "Partes Contratantes" e individualmente

- // -

"Parte Contratante"),

declaran que son plenamente capaces de enfrentar procesos judiciales y que, en conformidad con el artículo 2201 y siguientes y el artículo 2302 y siguientes de la Ley Nro. 89/2012, Código Civil, celebran con esta fecha el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZO FIJO RESPECTO DE UN INMUEBLE COMERCIAL (en adelante denominado también "Contrato").

I. Objeto y finalidad del Contrato

1. La arrendadora es la única propietaria del inmueble nro. 1301-02, con una superficie total de aproximadamente 296,50 m², situado en Václavské náměstí 55, piso 2, del edificio nro. 1306 (en lo sucesivo denominado edificio), el cual es parte del terreno nro. 6 y 7, todo registrado en el territorio catastral de New Town, municipio de Praga, (en lo sucesivo denominado "espacio arrendado" o "inmueble en arrendamiento").

2. El propósito de este Contrato es el arrendamiento de espacio de oficinas según lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo I y el arrendamiento de espacios de estacionamiento conforme lo indicado en el párrafo 3 del artículo I del presente, de acuerdo con las condiciones especificadas en este instrumento.

3. También es parte del Contrato el arrendamiento de 2 (dos) estacionamientos en el sitio del edificio en Václavské náměstí 55. Los estacionamientos asignados están marcados como espacios de estacionamiento números 3 y 4.

4. La Arrendataria, mediante su firma en el presente Contrato, conviene en que los hechos expuestos en el párrafo anterior de este artículo son de su conocimiento y que la

- // -

- // -

Arrendadora ha presentado los documentos de prueba de estos hechos.

5. La Arrendataria está plenamente consciente de la condición del espacio arrendado y acepta alquilar el inmueble en arrendamiento en esas condiciones. La Arrendataria ocupará el espacio para utilizarlo como Oficinas de la Embajada de Chile en la República Checa.

La Arrendadora arrienda el espacio a la Arrendataria a fin de que lo utilice para realizar sus actividades sin provocar interrupciones a causa, por ejemplo, de ruido, vibraciones, olores y polvo, lo que perjudicaría las condiciones en el edificio o dañaría a la Arrendadora u otros usuarios del inmueble.

II. Duración del contrato de arrendamiento

1. Las partes contratantes convienen en un contrato de arrendamiento por un plazo fijo de 5 (cinco) años, desde el 1 de marzo de 2022 hasta el 28 de febrero de 2027. El contrato de arrendamiento terminará en esa fecha.

III. Condición del inmueble en arrendamiento y uso del espacio arrendado

1. El contenido de los equipos e instalaciones y la condición técnica del inmueble arrendado se indican y describen en detalle en el protocolo de entrega, el que se completará en el lugar en el momento en que se haga entrega del espacio arrendado a la Arrendataria.

2. La Arrendataria declara que tiene pleno conocimiento de la condición del inmueble en arrendamiento y que acepta utilizar el espacio comercial, incluidos todos los accesorios. La

- // -

- // -

Arrendadora se compromete a modificar el espacio arrendado. Específicamente, instalará dos paneles de vidrio con dos puertas en el espacio número 3.21 e instalará puertas de vidrio entre el espacio número 3.12 y el 3.16 y en el espacio 3.12 y 3.17. Además, la Arrendadora deberá instalar las conexiones necesarias en la pared junto a la entrada (donde se encuentra la puerta de salida del inmueble), de modo que la Arrendataria pueda instalar un sistema de ingreso y seguridad. En este caso, la construcción y habilitación será de cargo de la Arrendadora, y los dispositivos serán de cargo de la Arrendataria. Si la Arrendataria realizara reparaciones útiles en el inmueble debidamente autorizadas por la Arrendadora, es decir, aquellas que incrementen el valor del inmueble en arrendamiento, tendrá derecho a retirarlas al término del Contrato, siempre que ello no provoque daños a la propiedad. Si no pudieran ser retiradas sin provocar perjuicios al inmueble, deberán quedar allí a favor de la Arrendadora, pero esta deberá pagar el valor de los materiales considerados por separado.

3. La Arrendataria estará obligada a cuidar adecuadamente el inmueble arrendado, los accesorios y equipos, y a mantenerlos a sus expensas (incluida la pintura y las reparaciones menores en curso, a menos que se requieran por culpa de la Arrendadora), y deberá reparar los daños que ella provoque y solventar los gastos pertinentes. La Arrendataria se compromete a cumplir con las medidas contra incendio, de seguridad e higiene en el inmueble arrendado.

4. La Arrendataria está obligada a cumplir con las normas de seguridad relativas a las operaciones de distribución de

- // -

- // -

electricidad, agua y calefacción en el inmueble arrendado cuando existan estas instalaciones.

5. La Arrendataria estará obligada a notificar inmediatamente a la Arrendadora cualquier daño y falla en el inmueble arrendado y estará obligada a asegurarse de su reparación inmediata si fuera responsable de esos daños o fallas. En el caso de las fallas no provocadas por la Arrendataria, la Arrendadora estará obligada, luego de un aviso por escrito, a repararlas a sus expensas y, en la medida de lo posible, sin que se restrinja a la arrendataria el uso del espacio arrendado.

6. La Arrendataria estará obligada, previo aviso, a permitir que el representante responsable de la Arrendadora inspeccione la totalidad del inmueble arrendado, incluso acompañada de terceros, en el período comprendido entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., a más tardar 48 horas después de anunciar la inspección, a menos que se acuerde otra fecha. La Arrendadora estará obligada a garantizar que no se interrumpa el funcionamiento normal del inmueble de la Arrendataria.

7. La Arrendataria estará obligada a respetar los derechos de los propietarios, arrendatarios y usuarios del edificio número 1306 y a no interferir en el ejercicio de sus derechos, a respetar las condiciones y costumbres habituales de uso del inmueble arrendado y los espacios comunes. La Arrendataria estará obligada a no contaminar, dañar ni deteriorar y a no perjudicar en otra forma las áreas comunes ni los alrededores del edificio número 1306. La Arrendataria se compromete a respetar las medidas de la Arrendadora que tengan por objeto mejorar el orden y la seguridad en el edificio, en particular

- // -

- // -

el cierre con llave del edificio durante la noche, etc., y se compromete a cumplirlas. La Arrendadora tendrá derecho a adoptar medidas apropiadas de manera continua, de acuerdo con sus necesidades, sin que tenga que realizar modificaciones al contrato de arrendamiento. Sin embargo, la Arrendadora siempre informará por escrito a la Arrendataria sobre las medidas adoptadas.

8. La Arrendataria conviene en respetar las horas de silencio, en especial durante la noche, de 10:00 p.m. a 06:00 am.

9. El incumplimiento de las disposiciones de los párrafos 7 y 8 del artículo III, a pesar de un aviso previo por escrito, puede dar lugar a la terminación de este contrato por parte de la Arrendadora mediante aviso con tres meses de anticipación, el plazo que se iniciará el primer día después de la entrega del aviso a la Arrendataria.

10. La Arrendataria reconoce que, en relación con la posible actividad de construcción de la Arrendadora en el edificio, puede haber un trastorno temporal de las condiciones de arrendamiento (ruido, polvo, restricciones de movimiento alrededor del edificio, etc.), pero estas obras no deben impedir el uso correcto del inmueble arrendado para el propósito convenido. Debido al trastorno temporal, que no debe imposibilitar el uso del inmueble arrendado para el propósito y en la medida en que se haya convenido, la Arrendataria no exigirá un descuento de la renta de arrendamiento.

11. La Arrendataria reconoce y conviene en que la planta baja, el sótano y la entrada del edificio estarán constantemente monitoreados por cámaras de circuito cerrado de televisión.

- // -

- // -

IV. Renta de arrendamiento, cargo por servicios y depósito de seguridad

La renta de arrendamiento mensual del inmueble en arrendamiento asciende a 121.098 CZK (ciento veintiún mil noventa y ocho coronas checas). Este monto no incluye el pago de los servicios prestados en relación con el arrendamiento (agua y alcantarillado, aseo de áreas comunes, recolección de residuos, servicios de chimenea, electricidad de áreas comunes del edificio, calefacción, costos relacionados con la administración del edificio, costos de seguros, recepción/seguridad, otros servicios, etc.).

2. Los cargos mensuales por concepto de servicios ascienden a 27.500 CZK (veintisiete mil quinientas coronas checas). Los [REDACTED] cargos pagados y los costos reales de los servicios se compararán y liquidarán al menos una vez al año, siempre después del cierre del período de facturación.

3. La Arrendataria conviene en registrarse con un proveedor de electricidad y gas, en cooperación con la Arrendadora. En caso de terminación del Contrato de Arrendamiento, la Arrendataria estará obligada a colaborar para transferir su registro a la Arrendadora.

4. La renta de arrendamiento y el cargo por servicios deberán pagarse mensualmente por anticipado, a más tardar el día 15 del mes calendario correspondiente a aquel por el que se pague la renta de arrendamiento. Tanto la renta de arrendamiento como los cargos por servicios deberán pagarse a la cuenta que la Arrendadora mantiene [REDACTED] con el número [REDACTED] Fecha de pago significa el abono del pago a la

- // -

- // -

cuenta de la Arrendadora. Los pagos se marcarán con un símbolo [REDACTED] El comprobante de transferencia emitido por el banco servirá como prueba fidedigna del pago de la renta de arrendamiento.

5. Las partes contratantes han acordado que la Arrendataria efectuará un depósito de garantía dentro de los 5 días posteriores a la firma del contrato de arrendamiento por un monto de 242.196 CZK (doscientos cuarenta y dos mil ciento noventa y seis coronas checas) a la cuenta que la Arrendadora mantiene [REDACTED] Este depósito de garantía servirá como garantía en el caso de que se originen cuentas por cobrar derivadas de la relación contractual con la Arrendataria y, asimismo, para cubrir daños que afecten al inmueble en arrendamiento o el pago de otras obligaciones de la Arrendataria para con la Arrendadora. La Arrendadora tendrá derecho a deducir estas cuentas o pagos del depósito de garantía. Se realizará la liquidación financiera y la Arrendadora restituirá el depósito de seguridad a la Arrendataria a más tardar 30 días después de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, a menos que las partes acuerden algo distinto.

6. Respecto de los anticipos por pagos de servicios, la Arrendataria conviene en pagar a la Arrendadora, a la cuenta de la Arrendadora [REDACTED] cualquier monto deficitario luego de efectuada la correcta liquidación dentro de los 4 meses posteriores a la presentación del estado de cuenta.

8. Respecto de los anticipos por pagos de servicios, la Arrendadora se compromete a pagar a la Arrendataria, a la cuenta

- // -

- // -

de la Arrendataria [REDACTED]
cualquier monto en exceso luego de efectuada la correcta liquidación a más tardar 4 meses después del envío del estado de cuenta a la Arrendataria.

9. La renta de arrendamiento está vinculada y su valor puede ser reajustado unilateralmente por la Arrendadora una vez al año con efecto a partir del 1 de enero de 2023 debido a la evolución de la inflación expresada por el aumento del índice promedio de precios al consumidor durante los últimos 12 meses, según la Oficina Checa de Estadísticas. La renta de arrendamiento actualmente vigente se utilizará como base para su reajuste. En el caso de que la Arrendadora decidiera reajustar la renta de arrendamiento de acuerdo con lo dispuesto en este párrafo, a más tardar a fines de abril del año pertinente se notificará por escrito a la Arrendataria, mediante carta certificada, el nuevo monto de la renta de arrendamiento. Este reajuste de la renta de arrendamiento se hará efectivo de manera retroactiva al 1 de enero del año correspondiente y la diferencia entre los pagos realizados de la renta de arrendamiento y los pagos de renta la de arrendamiento incrementada en conformidad con las disposiciones de este párrafo será pagadera dentro de los 30 días calendario posteriores a la entrega del aviso por escrito de la Arrendadora.

V. Derechos y obligaciones de las partes contratantes

1. La Arrendadora se compromete a disponer que la Arrendataria ejerza sin molestias los derechos asociados al uso del inmueble en arrendamiento y de los objetos situados en dicho inmueble.

- // -

- // -

2. La Arrendataria estará obligada a mantener el inmueble en arrendamiento limpio, en buen estado y en condiciones de ser utilizado. También estará obligada a garantizar que todas las instalaciones y equipos que utilice, incluidos los dispositivos conectados, estén en perfecto estado y en condiciones de funcionamiento de acuerdo con la normativa aplicable.

3. En caso de fallas y daños en las líneas de suministro, la Arrendataria estará obligada a asegurarse de cortar el suministro correspondiente y de notificar la falla de inmediato a la Arrendadora.

4. Si la Arrendataria permaneciera fuera del inmueble en arrendamiento por un período de tiempo prolongado, tendrá la obligación de dar aviso a la Arrendadora con anticipación y de hacer con esta los arreglos para que pueda ingresar de manera apropiada al inmueble para fines de prevención en caso de siniestros o desastres naturales.

5. Si la Arrendataria no cumpliera con alguna de las obligaciones establecidas en los párrafos anteriores de este artículo, indemnizará a la Arrendadora por los daños causados, de acuerdo con un fallo definitivo del tribunal checo competente.

6. La Arrendadora no tiene obligaciones de mantenimiento ni otras obligaciones por los artículos de propiedad de la Arrendataria.

7. La Arrendadora permitirá a la Arrendataria colocar un logotipo en el frontis del edificio y una bandera en el piso correspondiente. En el caso de que la Arrendataria estuviera obligada a obtener un permiso del departamento checo de cuidado de monumentos para colocar un logotipo o bandera en el frontis

- // -

- // -

del edificio, deberá obtenerlo ella misma.

8. La Arrendadora no permitirá que la Arrendataria realice alguna modificación en el inmueble arrendado sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora. Si realizara alguna modificación en el edificio con el consentimiento de la Arrendadora, esta no exigirá su eliminación al momento de la restitución al término del contrato de arrendamiento. El consentimiento de la Arrendadora para las modificaciones no eximirá en modo alguno a la Arrendataria de la obligación de proceder en conformidad con la Ley de Edificación y otras normas legales generalmente vinculantes, y de cumplir adecuadamente las obligaciones derivadas de estas normas.

9. La Arrendataria se compromete a no contaminar las áreas comunes del edificio y a no colocar en ellas objetos que restrinjan a otros usuarios o que puedan poner en peligro la seguridad de las personas u otros objetos.

10. La Arrendataria no tiene derecho a subarrendar el inmueble en arrendamiento ni parte de él a un tercero.

11. La Arrendadora podrá realizar las reparaciones y modificaciones constructivas en el edificio o en el inmueble no residencial arrendado que sean necesarias o convenientes para el mantenimiento o prevención de daños inminentes, incluso sin el consentimiento de la Arrendataria. Dependiendo de la urgencia, estará obligada a notificar por anticipado a la Arrendataria sobre su implementación y a proceder de manera que no se restrinjan las operaciones normales de la Arrendataria. La Arrendataria estará obligada a permitir el acceso al inmueble para la realización de esos trabajos y no deberá impedir

- // -

- // -

injustificadamente la realización de las obras, incluidas las obras destinadas a mejorar el estado del edificio o del inmueble arrendado. La Arrendataria no tendrá derecho a que se le proporcione temporalmente otro inmueble si, debido a las reparaciones realizadas por la Arrendadora, no pudiera utilizar temporalmente el inmueble para el uso acordado y, en ese caso, la Arrendataria tampoco tendrá derecho a rescindir el contrato de arrendamiento sin aviso.

12. La Arrendataria podrá rescindir el presente contrato si el gobierno de la República de Chile decidiera cerrar la Embajada en la República Checa por cualquier motivo, por ejemplo, debido a razones de carácter institucional del país acreditante, razones de seguridad, de fuerza mayor, o debido al término de las relaciones diplomáticas entre la República Checa y la República de Chile. El plazo de aviso previo será de treinta (30) días y se iniciará el primer día del mes posterior a la entrega del aviso. En ese caso, la Arrendataria deberá pagar la renta de arrendamiento solo hasta el último día de uso efectivo del inmueble.

Dicha terminación anticipada operará sin que la Arrendadora tenga derecho a alguna indemnización. Si hubiera rentas de arrendamiento pagadas por anticipado, la Arrendadora deberá reembolsar aquellas que no correspondan a un período de uso efectivo del inmueble.

13. A pesar de cualquier disposición en contrario, explícita o implícita, en este contrato de arrendamiento, no se considerará que la Arrendataria, al celebrar este contrato con la Arrendadora, renuncia a los privilegios e inmunidades de que

- // -

- // -

goza como Estado soberano reconocido por la República Checa en conformidad con el Derecho internacional y las leyes del país anfitrión.

VI. Condiciones de terminación del contrato de arrendamiento

1. Un contrato de arrendamiento a plazo fijo finaliza:

a) al vencer el plazo en que se haya convenido;

b) mediante acuerdo por escrito entre la Arrendadora y la Arrendataria en una fecha en la que habrá de convenirse;

c) al ser rescindido por la Arrendadora mediante aviso con tres meses de anticipación en conformidad con el artículo III, párrafo 9, y el artículo VII, párrafo 1 de este Contrato;

d) al ser rescindido por las razones contempladas en el

Código Civil.

2. La Arrendadora se reserva el derecho a rescindir el arrendamiento de los estacionamientos números 3 y 4 conforme al artículo I, párrafo 3 de este Contrato. En este caso, la Arrendadora estará obligada a encontrar sitios de estacionamiento alternativos en la zona, a poca distancia del edificio Václavské náměstí 55.

3. El plazo de aviso se iniciará el día de entrega del aviso a la otra parte; alternativamente, el tercer día después de que la carta aviso certificada haya sido depositada en la oficina de correos. La Arrendadora tendrá derecho a rescindir el contrato de arrendamiento sin previo aviso, según lo dispuesto en el artículo 2291 del Código Civil, debido a una violación particularmente grave de las obligaciones de la Arrendataria derivadas de este Contrato. La Arrendadora deberá dar aviso por escrito a la Arrendataria respecto de ese hecho en el momento

- // -

- // -

en que detecte la violación particularmente grave o cuando sea inminente la ocurrencia de esa violación. La Arrendadora dará a la Arrendataria un plazo para corregir dicha situación, el que no podrá ser inferior a 10 días calendario a partir del recibo del aviso por escrito. El derecho de la Arrendadora a indemnización se determinará de acuerdo con un fallo definitivo del tribunal checo competente.

4. La Arrendataria estará obligada a desalojar el inmueble arrendado el día de terminación del contrato de arrendamiento y a entregarlo desocupado, sin daños, salvo el desgaste normal por el uso, a la Arrendadora o a su representante. Por cada día de atraso en la desocupación del inmueble arrendado, la Arrendataria conviene en pagar a la Arrendadora la indemnización que finalmente determine el tribunal checo competente. Si la Arrendataria no cumpliera con la obligación de desalojar el inmueble arrendado el día de terminación del contrato de arrendamiento, la Arrendadora tendrá derecho a desocupar el inmueble a expensas de la Arrendataria y a almacenar los bienes muebles que se hayan dejado en el inmueble arrendado a expensas de la Arrendataria previa solicitud enviada a la Arrendataria. Esta disposición también puede estar sujeta al fallo definitivo del tribunal checo competente.

5. La Arrendadora también tendrá derecho, en el caso de que la Arrendataria incurra en mora de más de 10 días hábiles en el pago de la renta de arrendamiento, a rescindir el contrato de arrendamiento mediante aviso por escrito con 14 días de anticipación. El plazo de aviso previo se regirá por el artículo VI, párrafo 3 del presente Contrato. Si la Arrendataria

- // -

- // -

pagara todos los montos adeudados a más tardar al cumplirse la mitad del plazo del aviso previo convenido, la terminación del contrato de arrendamiento por parte de la Arrendadora en conformidad con la primera oración de este párrafo dejará de tener validez y efecto. Las partes han convenido expresamente en esto.

VII. Disposiciones finales

1. La Arrendataria se compromete a no transferir los derechos derivados de este Contrato ni la relación de arrendamiento convenida sin el consentimiento de la Arrendadora. La violación de esta disposición puede originar la terminación de este contrato de arrendamiento por parte de la Arrendadora mediante aviso con tres meses de anticipación, plazo que se iniciará el primer día posterior a la entrega del aviso a la Arrendataria. Las partes han convenido expresamente en esto.

2. A menos que el presente Contrato disponga algo distinto, esta relación de arrendamiento se regirá por las disposiciones pertinentes del Código Civil y otras normas legales generalmente vinculantes. Ninguna de las partes contratantes se siente más débil en relación con la otra parte contratante conforme a lo dispuesto en el Código Civil.

3. La Arrendataria no tendrá derecho a ninguna indemnización por hacerse cargo de la base del cliente en relación con la terminación de este Contrato con respecto al artículo 2315 del Código Civil. Cada parte asume el riesgo de un cambio de circunstancias, en particular conforme al artículo 1765, párrafo 2, del Código Civil.

4. Este Contrato se celebra con efecto a partir de la fecha

- // -

- // -

en que sea firmado.

5. Todas las modificaciones de este Contrato deberán realizarse por escrito en documentos/anexos numerados convenidos por ambas partes, salvo en el caso de las disposiciones en que este Contrato permita una excepción a este principio.

6. El presente Contrato se extiende en tres ejemplares, cada uno de los cuales es válido como original. La Arrendadora y la Arrendataria recibirán un ejemplar. El tercer ejemplar será recibido por Česká EuV Commercial s.r.o. Las partes reconocen que este contrato se firma como resultado de los servicios prestados por un intermediario, a quien la Arrendataria se comprometió a pagar 129.155,40 CZK.

7. Las partes de este Contrato declaran que consideran que el inmueble en arrendamiento y las disposiciones del presente se han definido debida y claramente y que son comprensibles, convienen en no invalidar este Contrato ni parte del mismo, y no consideran que esta obligación sea contraria a las buenas costumbres. Además, declaran que han leído el contrato correctamente, que están de acuerdo con su contenido, que el mismo fue redactado libre y voluntariamente, sin la existencia de dificultades ni condiciones evidentemente desfavorables, y estampan sus firmas como prueba.

8. Si surgiera alguna disputa grave entre las partes, se acuerda que se recurrirá a los tribunales checos competentes para una resolución definitiva.

Anexos (son parte integrante del contrato):

Anexo nro. 1: Copia del mandato del representante de la Arrendadora.

- // -

- // -

Anexo nro. 2: Extracto del Registro Comercial de la Arrendadora.

Anexo nro. 3: Copia del LV vigente en relación con el inmueble en arrendamiento y un plano de la ubicación de dicho inmueble dentro del edificio.

Praga, a 14 de febrero de 2022.

Arrendadora

(Firma ilegible) - En representación de INTER-PINGUIN spol. s.r.o. sobre la base de un mandato.

Dr. Bernhard [REDACTED]

representada por Mag. (FH) David [REDACTED]

Arrendataria

(Firma ilegible) - En representación de la Embajada de Chile en la República Checa.

Embajador de Chile, Sr. Patricio Utreras Díaz.

=====
Traducido por: Ana Ahumada A., Res. N° 44 de fecha 10 de agosto de 1981.

SANTIAGO, CHILE, a 29 de marzo de 2022.

[REDACTED]
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA

TRADUCTORA

I.

INTER-PINGUIN spol. s r.o. IČ: [REDACTED] se
sídlem: [REDACTED] Praha [REDACTED]
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského
soudu v Praze, oddíl C, vložka [REDACTED]
V zastoupení na základě plné moci:

Dr. Bernhard [REDACTED]

[REDACTED]
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského
soudu v Praze, [REDACTED] zastoupená
jednatelem společnosti, panem Mag (FH) Davidem
[REDACTED] s tím, že kopie plné moci je
jako příloha č. 1 nedílnou součástí níže definované
smlouvy,
[REDACTED]

na straně jedné jako pronajímatel
(dále jen „**pronajímatel**“)

Velvyslanectví Chile v České republice

Zastoupené: velvyslancem Chile, panem Patriciem
Utrerasem Díazem.

na straně druhé jako nájemce
(dále jen „**nájemce**“)

(Pronajímatel a nájemce budou dále též společně
označovány jako „smluvní strany“ a jednotlivě též jako
„**smluvní strana**“)

prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním jednáním,
a že níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli dle §
2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU
SLOUŽÍČÍHO K PODNIKÁNÍ NA DOBU
URČITOU**

(dále též „**smlouva**“)

I.

INTER-PINGUIN spol. s r.o. Identification No.:
[REDACTED] Registered office: [REDACTED] Prague [REDACTED]
[REDACTED] registered in the Commercial
Register of the Municipal Court of Prague, No. [REDACTED]
[REDACTED]

Represented on the basis of the power of attorney by:
Dr. Bernhard [REDACTED]

[REDACTED] incorporated in the Companies
Register kept by the Municipal Court in Prague,
[REDACTED] represented by the executive
director Mag. (FH) David [REDACTED] a copy of the
power of attorney is attached to this agreement,
[REDACTED]

as one party as the Lessor
(hereinafter referred to as the “**Lessor**”)

Embassy of Chile in the Czech Republic

Represented by: Ambassador of Chile, Mr. Patricio
Utreras Díaz.

as the other party as the Tenant
(hereinafter referred to as the „**tenant**”)

(The Lessor and the Tenant are hereinafter jointly
referred to as the “**Contracting Parties**” and
individually

as a „**Contracting Party**”)

declare that they are fully capable of legal
proceedings, and that they have concluded here below
on the day, month and year in accordance with § 2201
et seq. and § 2302 et seq. Act No. 89/2012 Coll., Civil
Code, this

**LEASE AGREEMENT OF BUSINESS
PREMISES FOR A FIXED-TERM PERIOD**
(hereinafter also „**Agreement**“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem prostor č. **1301-02** o celkové ploše cca. 296,50 m² nacházející se na adrese Václavské náměstí 55, dům č.1 v 3. NP budovy č.p. 1306, (dále jen „**objekt**“) která je součástí pozemku par. č. 6 a 7, vše zapsané v kat. území Nové Město, obec Praha, (dále jako „**pronajaté prostory**“ či též „**předmět nájmu**“).

2. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání uvedený v čl. I. odst. 1 a pronájem parkovacích stání uvedených v čl. 1., odst. 3 smlouvy, a to za podmínek uvedených v této smlouvě.

3. Součástí předmětu nájmu je současně pronájem 2 (dvou) parkovacích stání ve dvoře objektu Václavské náměstí 55. Přidělená parkovací místa jsou označena jako parkovací místo č.3 and č.4.

4. Nájemce stvrzuje svým podpisem pod touto smlouvou, že skutečnosti uvedené v předchozím odstavci tohoto článku mu jsou dobře známy, a že mu byly pronajímatelem příslušnými listinami osvědčeny.

5. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného prostoru a v tomto stavu je najímá. Nájemce přebírá na základě této smlouvy prostor sloužící podnikání za účelem provozovat kancelář Chilské ambasády v České Republice.

6. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti neobtěžující například hlukem, vibracemi, pachem a prachem, která by zhoršila poměry v domě nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele této nemovité věci.

II.

Doba trvání nájmu

1. Smluvní strany si sjednávají nájem na dobu určitou 5 (slovy: pět) let, a to **od 01.03.2022 do 28.02.2027**. Tímto dnem nájem končí.

I.

Subject and purpose of Agreement

1. The landlord is the sole owner of premises **No. 1301-02**, with a total area of approx. 296,50 m², located at the address Václavské náměstí 55 on the 3rd floor of the building no. 1306 (hereinafter referred to as building), which is part of the land no. 6 and 7, all registered in the cadastral territory of New Town, municipality of Prague, (hereinafter referred to as "**Leased space**" or „**subject of lease**“).

2. The subject of this Agreement is the lease of office space stated in Article I, paragraph 1 and lease of parking spaces stated in Article I, paragraph 3 of this agreement, under the conditions specified in this agreement.

3. Part of the Agreement is also the lease of 2 (two) parking spaces in the yard of the building Václavské náměstí 55. Allocated parking spaces are marked as parking spaces no.3 and no.4.

4. The Tenant agrees by his signature under this Agreement that the facts stated in the previous paragraph of this Article are well known to him and that the lessor has proven these facts by providing relevant documents.

5. The Tenant is fully aware with the condition of the Leased space and under those conditions, he accepts to rent the subject of the lease. The Tenant takes over the space for the use as Offices of the Embassy of Chile in the Czech Republic.

6. The lessor leases the space to the Tenant for use of conducting a business activity, not interrupting by, for example, noise, vibration, odor, and dust, which would worsen the conditions in the building or harm the lessor or other users of the property.

II.

Duration of the lease

1. The contracting parties agree on a lease for a fixed-term period of 5 (in words: five) years, from **1st March 2022 to 28th February 2027**. The lease ends on this day.

III.

Stav předmětu nájmu a užívání pronajatých prostor

1. Rozsah vybavení a zařízení, jakož i technický stav předmětu nájmu je uveden a podrobně popsán v předávacím protokolu, který bude sepsán při předání předmětu nájmu.

2. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu mu je dobře znám, a že prostor sloužící k podnikání včetně veškerého příslušenství přijímá do užívání. Pronajímatel souhlasí s tím, že provede úpravu pronajímaného prostoru. Specificky nainstaluje dvě skleněné příčky s dvěma dveřmi v prostoru č. 3.21 a nainstaluje skleněné dveře mezi prostorem č. 3.12 a 3.16 a prostorem č. 3.12 a 3.17. Dále pronajímatel souhlasí zajistit přípravu otvoru ve zdi u hlavního vstupu do kanceláře (v místě, kde jsou umístěny vchodové dveře), tak aby si nájemce mohl nainstalovat vstupní a bezpečnostní systém. Náklady související se stavební přípravou jsou náklady Pronajímatele. Zařízení související s instalací systému jsou náklady Nájemce. Provede-li nájemce užitečné opravy nebo úpravy v předmětu nájmu schválené předem pronajímatelem, tj. úpravy a opravy takové, které zvýší hodnotu předmětu nájmu, Nájemce má právo na jejich odstranění před skončením nájmu tak, aby předmět nájmu tím nebyl poškozen. Pokud nebude možné takové úpravy odstranit za podmínky, aby nebyl předmět nájmu poškozen, tak úpravy zůstanou v předmětu nájmu ve prospěch Pronajímatele, který avšak musí uhradit hodnotu materiálů, které se posoudí odděleně.

3. Nájemce je povinen o pronajaté prostory, příslušenství a zařízení řádně pečovat a udržovat je na svůj náklad (včetně vymalování a průběžných oprav, pokud nebude jeho potřeba vyvolána zaviněním pronajímatele) a na svůj náklad odstranit poškození jím zaviněná. Nájemce se zavazuje dodržovat a kontrolovat protipožární, bezpečnostní a hygienická opatření v pronajatém prostoru.

4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy pro provoz rozvodů elektřiny, vody a tepla, které jsou v pronajatých prostorech nainstalovány.

III.

Subject of lease condition and use of the leased space

1. The content of equipment and facilities, as well as the technical condition of the leased premises is stated and described in detail in the hand-over protocol, which will be completed on spot when handing over the leased space to the Tenant.

2. The Tenant declares that the condition of the subject of the lease is well known to him and that he accepts the space used for business, including all accessories, for use. The Lessor agrees to modify the leased space. Specifically, he will install two glass partitions with two doors in space no. 3.21 and will install glass doors between space no. 3.12 and 3.16 and space no. 3.12 and 3.17. In addition, the lessor must install necessary connections in the wall by the entrance (where the exit door of the property is located) so that the tenant can install an entry and security system. In this case, the construction and habilitation will be at the cost of the lessor, and the devices will be at the cost of the tenant. If the tenant carries out useful repairs in the property duly authorized by the Lessor, that is, those which increase the value of the Subject of the Lease, he will have the right to remove them at the end of the Agreement, provided that no damage is caused to the property. If they cannot be removed without detriment to the property, they will remain there in favour of the Lessor, but the latter must pay the value of the materials considered separately.

3. The Tenant is obliged to take proper care of the leased premises, accessories and equipment and maintain them at his own expense (including painting and ongoing minor repairs, unless his need is caused by the fault of the Lessor) and to remove damage caused by him at his own expense. The Tenant agrees to observe and control fire, safety and hygiene measures in the leased premises.

4. The Tenant is obliged to comply with safety regulations for the operation of electricity, water and

5. Poškození a vady pronajatých prostor je nájemce povinen bezodkladně oznámit pronajímateli a je povinen zajistit jejich neprodlenou opravu, pokud za ně odpovídá. Vady nezpůsobené nájemcem, má pronajímatel po písemném oznámení povinnost odstranit na vlastní náklady a v rámci možností neomezit tím užívání předmětu nájmu nájemcem.

6. Nájemce je povinen po předchozím ohlášení umožnit odpovědnému zástupci pronajímatele kontrolu všech pronajatých prostor a to i v doprovodu třetích osob, v době od 8:00 hod. do 17:00 hod. nejpozději do 48 hodin od ohlášení kontroly, nebude-li dohodnut jiný termín. Pronajímatel je přitom povinen dbát toho, aby nenarušil běžný chod provozovny nájemce.

7. Nájemce je povinen dbát při užívání pronajatých prostor práv vlastníků, nájemců a uživatelů objektu č.p. 1306 a nerušit výkon jejich práv, dodržovat obvyklé podmínky a zvyklosti užívání pronajatých prostor i prostor společných. Nájemce je povinen neznečišťovat, nepoškozovat, nezhoršovat ani jinak neznehodnocovat (např. odkládáním věcí) společné prostory a okolí objektu č.p. 1306. Nájemce se zavazuje respektovat opatření pronajímatele směřující ke zlepšení pořádku a bezpečnosti v objektu, zejména uzamykání objektu v nočních hodinách apod. a zavazuje se jimi řídit. Pronajímatel je oprávněn přijímat vhodná opatření průběžně podle vzniku jejich potřeby bez nutnosti uzavírat dodatky k nájemním smlouvám. Informace o přijatých opatřeních však pronajímatel vždy nájemci sdělí písemně.

8. Nájemce se zavazuje dodržovat přiměřeně domovní klid, zejména v době od 22.00 hod. do 06.00 hod.

9. Nedodržení ujednání uvedených v článku III, odstavci 7 a 8, a to ani přes předchozí písemné upozornění, může mít za následek výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele s 3-měsíční výpovědní dobou, jejíž běh začne prvním dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

heat distribution in the leased premises if any of those are installed.

5. The Tenant is obliged to immediately notify the Lessor of any damage and defects of the leased premises and is obliged to ensure their immediate repair, if he is responsible for them. Defects not caused by the tenant, the Lessor is obliged after written notice to remove at his own expense and as far as possible not to limit the use of the leased space by the tenant.

6. The Tenant is obliged, after prior notification, to allow the responsible representative of the Lessor to inspect all leased premises, even accompanied by third parties, in the period from 8:00 am to 5:00 pm no later than 48 hours after announcing the inspection, unless agreed another date. The Lessor is obliged to ensure that it does not disrupt the normal operation of the Tenant's premises.

7. The Tenant is obliged to observe the rights of the owners, Tenants and users of the building no. 1306 and not to interfere with the exercise of their rights, to observe the usual conditions and customs of the use of leased premises and common premises. The Tenant is obliged not to pollute, damage, deteriorate or otherwise degrade (e.g by putting things away) the common areas and the surroundings of the building no. 1306. The Tenant agrees to respect the measures of the Lessor aimed at improving order and security in the building, in particular locking the building at night, etc., and undertakes to follow them. The Lessor is entitled to take appropriate measures on an ongoing basis according to their need without the need to write amendments to the lease Agreement. However, the Lessor will always inform the Tenant in writing about the measures taken.

8. The Tenant agrees to respect quiet hours, especially during the night time from 22:00 pm to 06:00 am.

9. Failure to comply with the provisions of Article III, paragraphs 7 and 8, notwithstanding prior written notice, may result in termination of this contract by the Lessor with three months notice beginning on the first day following delivery of the notice to the Tenant.

10. Nájemce bere na vědomí, že v souvislosti s případnou stavební aktivitou pronajímatele v objektu může dojít k přechodnému zhoršení úrovně nájmu (hluk, prach, omezení pohybu po objektu apod.), tyto práce však nesmějí znemožnit řádné užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu. Z důvodu přechodného zhoršení, které neznemožní užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu a ve sjednaném rozsahu, nájemce nebude uplatňovat slevu z nájmu.

11. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že přízemí objektu, sklep, a vstup do objektu je chráněn kamerovým systémem.

IV.

Cena nájmu, úhrada poplatků, jistina

1. Nájemné za předmět nájmu bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí **měsíčně 121.098,- Kč** (slovy: sto dvacet jedna tisíc devadesát osm korun českých). Tato částka nezahrnuje úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem (vodné a stočné, úklid společných prostor, odvoz odpadu, komíny, elektřina společných prostor objektu, vytápění, náklady související se správou objektu, náklady na pojištění objektu, recepce/ostraha, ostatní služby apod.).

2. Strany se dohodly na výši poplatků za služby ve výši **27.500,- Kč** (slovy: dvacet sedm tisíc pět set korun českých) **měsíčně**. Uhrazené poplatky a skutečné náklady na služby budou vyrovnány nejméně 1x ročně, vždy po skončení zúčtovacího období.

3. Nájemce se zavazuje si za součinnosti pronajímatele zajistit přihlášení a odběr elektřiny a plynu. V případě skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen se odhlásit a poskytnout součinnost při převodu odběru elektřiny a plynu zpět na pronajímatele.

4. Nájemné a poplatky za služby jsou splatné měsíčně předem, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který jsou poplatky hrazeny. Nájemné a poplatky za služby jsou splatné na účet pronajímatele vedený [redacted] číslo účtu:

10. The Tenant acknowledges that in connection with the possible construction activity of the Lessor in the building there may be a temporary disruption of the rental conditions (noise, dust, restrictions on movement around the building, etc.), but these works must not prevent proper use of the leased premises for the agreed purpose. Due to temporary disruption, which should not make it impossible to use the leased premises for the agreed purpose and to the agreed extent, the Tenant will not demand a discount of rent.

11. The Tenant acknowledges and agrees that the ground floor, cellar, and entrance to the building is under constant monitoring by CCTV cameras.

IV.

Rent, service charge and security deposit

1. The rent for the subject of the lease amounts to **121.098 CZK** monthly (in words: one hundred twenty one thousand ninety-eight Czech crowns). This amount does not include payment for services provided in connection with the lease (water and sewerage, cleaning of common areas, waste collection, chimney services, electricity of common areas of the building, heating, costs related to building management, insurance costs, reception / security, other services, etc.).

2. Service charges fees amount to **27.500 CZK** (in words: twenty-seven thousand five hundred Czech crowns) **monthly**. Paid fees and actual costs of service charge will be compared and settled at least once a year, always after the end of the billing period.

3. The Tenant agrees to register with an electricity and gas provider, in cooperation with the Lessor. In the event of termination of the Lease Agreement, the Tenant is obliged to collaborate to transfer it back onto the Lessor.

4. Rent and service charge is payable monthly in advance, no later than the 15th day of the relevant calendar month for which the rent is paid. Both rent and service charges are payable to the Lessor's account kept [redacted] account number:

██████████ Datum úhrady se rozumí připsání úhrady na účet pronajímatele. Platby budou opatřeny ██████████ symbolem: ██████████ Potvrzení o převodu vydané bankou bude dostatečným dokladem o zaplacení nájemného.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí jistotu do 5 dnů od podpisu smlouvy ve výši **242.196,-Kč** (slovy: dvě stě čtyřicet dva tisíce sto devadesát šest korun českých) na účet pronajímatele vedený ██████████

██████████ Tato jistota bude sloužit jako záruka na vznik pohledávek, které by mohly za nájemcem z tohoto smluvního vztahu vzniknout, jakož i k úhradě škod na předmětu nájmu nebo na úhradu jiných závazků nájemce vůči pronajímateli. Tyto je pronajímatel oprávněn si od složené jistoty odečíst. Jistota bude pronajímatelem finančně vypořádána a vrácena nájemci nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

6. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli případné nedoplatky na zálohách na platby za služby podložené řádným vyúčtováním do 4 měsíců od předložení vyúčtování, a to na účet pronajímatele číslo ██████████

8. Pronajímatel se zavazuje zaplatit nájemci případné přeplatky na zálohách na platby za služby podložené řádným vyúčtováním nejpozději do 4 měsíců od odeslání vyúčtování nájemci, a to na účet nájemce číslo ██████████

9. Nájemné je vázáno a jeho hodnota může být pronajímatelem jednostranně 1x ročně s účinností od 1. ledna 2023 upravována v závislosti na vývoji inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12-ti měsíců dle údajů Českého statistického úřadu. Za základ pro úpravu nájemného bude použito aktuálně platné nájemné. V případě, že se pronajímatel rozhodne upravit nájemné ve smyslu ustanovení tohoto odstavce, pak nejpozději do konce dubna příslušného roku písemně vyrozumí nájemce doporučeným dopisem o nové výši nájemného. Tato

██████████ Payment date means crediting the payment to the Lessor's account. Payments shall be marked with a ██████████ symbol: ██████████ Transfer receipt issued by the bank will serve as a reliable proof of payment of the rent.

5. The contracting parties have agreed that the Tenant shall pay a security deposit within 5 days of signing the lease Agreement in the amount of **242.196 CZK** (in words: two hundred forty two thousand one hundred and ninety-six Czech crowns) to the lessor's account kept ██████████

██████████ This security deposit will serve as a guarantee for the occurrence of receivables that could arise from the contractual relationship with the Tenant, as well as to cover damages to the subject of the lease or to the payment of other obligations of the Tenant to the lessor. The lessor is entitled to deduct these from the security deposit. The financial settlement will be made and the security deposit will be returned to the Tenant by the lessor no later than 30 days from the date of termination of the lease, unless the parties agree otherwise.

6. The Tenant agrees to pay the Lessor any arrears on advances for payments for services based on proper billing settlement within 4 months from the submission of the statement, to the Lessor's account ██████████

8. The Lessor agrees to pay to the Tenant any overpayments on advances for payments for services based on proper billing settlement no later than 4 months from sending the statement to the Tenant, to the Tenant's account ██████████

9. The rent is tied and its value may be unilaterally adjusted by the lessor once a year with effect from 1 January 2023 due to the development of inflation expressed by the increase in the average consumer price index for the last 12 months upstream of 12 months according to the Czech Statistical Office. The currently valid rent will be used as the basis for adjusting the rent. In the event that the landlord decides to adjust the rent in accordance with the provisions of this paragraph, then no later than the end of April of the relevant year, the Tenant shall be notified in writing by registered letter of the new

úprava nájemného je účinná zpětně k 1. lednu příslušného roku a rozdíl mezi již uhrazenými splátkami nájemného a splátkami nájemného zvýšenými v souladu s ustanovením tohoto odstavce je splatný do 30 kalendářních dní od doručení písemného vyrozumění pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a věcí v něm se nacházejících.

2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v jistotě, v dobrém a užitelném stavu. Je rovněž povinen dbát na to, aby veškeré jím užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů.

3. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních je nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele.

4. Pokud by se nájemce zdržoval delší dobu mimo předmět nájmu, je nájemce povinen o tom předem vyrozumět pronajímatele a sjednat s ním vhodné zajištění přístupu do předmětu nájmu pro případ prevence před vznikem škod či živelných událostí.

5. Nesplní-li nájemce některou z povinností uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku, je povinen nahradit pronajímateli vzniklé škody v souladu s pravomocným rozhodnutím příslušného českého soudu.

6. K předmětům, jež jsou ve vlastnictví nájemce, nemá pronajímatel žádné údržbové ani jiné povinnosti.

7. Pronajímatel povoluje Nájemci umístit logo v přední části domu a vlajku na podlaží, na kterém se prostor nachází. V případě, že nájemce je povinen získat povolení pro umístění vlajky nebo loga na objekt z oboru památkové péče, učiní tak sám.

amount of rent. This rent adjustment is effective retroactively to 1 January of the relevant year and the difference between already paid rent payments and rent payments increased in accordance with the provisions of this paragraph is due within 30 calendar days from the delivery of the landlord's written notice.

V.

Rights and obligations of the Contracting parties

1. The Lessor agrees to provide the Tenant undisturbed exercise of the rights associated with the use of the subject of lease and the things in it located.

2. The Tenant is obliged to keep the subject of the lease clean, in good and usable condition. He is also obliged to ensure that all installations and equipment used by him, including connected appliances, are in perfect order and in a serviceable condition in accordance with applicable regulations.

3. In the event of failures and damage to the supply lines, the Tenant is obliged to ensure the shut off the relevant supply and immediately notify the Lessor of the failure.

4. If the Tenant stays outside the subject of the lease for a longer period of time, the Tenant is obliged to notify the lessor in advance and arrange with him a suitable access to the premises in case of prevention of damage or natural disasters.

5. If the Tenant fails to fulfill any of the obligations set out in the previous paragraphs of this article, he will compensate the lessor for the damage incurred, according to a final decision of the relevant Czech court.

6. The Lessor has no maintenance or other obligations for the items owned by the Tenant.

7. The Lessor allows the Tenant to put a logo on the front of the building and a flag on the corresponding floor. In case the tenant is obliged to obtain permit from the Czech department of monument care to place a logo or flag on the front of the building, he will do so himself.

8. Pronajímatel nedovoluje nájemci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební úpravy v pronajatých prostorách. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento vyžadovat jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami nijak nezbavuje nájemce povinnosti postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývající.

9. Nájemce se zavazuje, že nebude znečišťovat společné prostory domu, a že v nich nebude umísťovat předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele anebo by mohly ohrozit bezpečnost osob, a ani jiné předměty.

10. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, nebo jeho část, do podnájmu jiné třetí osobě.

11. Pronajímatel může provádět opravy a stavební úpravy domu, objektu nebo pronajatých nebytových prostor, které jsou nezbytné nebo účelné pro údržbu nebo odvrácení hrozící škody, i bez souhlasu nájemce. Podle naléhavosti je povinen jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby nedošlo k omezení běžného provozu nájemce. Nájemce je povinen místnosti nebo prostory přicházející v úvahu pro tyto práce zpřístupnit a nesmí bezdůvodně bránit v provádění prací a to i prací směřujících ke zlepšení stavu objektu nebo pronajatých prostor. Nájemce nemá nárok na dočasné poskytnutí jiné věci v případě, že z důvodu oprav prováděných pronajímatelem nemůže dočasně prostory užívat k dohodnutému užívání, současně v takovém případě není nájemce ani oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

12. Nájemce může smlouvu vypovědět, pokud se vláda Chilské republiky rozhodne uzavřít z jakéhokoli důvodu velvyslanectví v České republice, například z důvodů institucionálního charakteru akreditující země, z bezpečnostních důvodů, z důvodů vyšší moci nebo z důvodu ukončení diplomatických vztahů mezi Českou republikou a Chilskou republikou. V tomto případě

8. The Lessor doesn't allow the tenant to make any building alterations to the leased premises without the prior written consent of the Lessor. If any building alterations are made with the consent of the lessor, the lessor will not require their removal upon handover at the end of the lease. The lessor's consent on alterations does not in any way release the Tenant from the obligation to proceed in accordance with the Building Act and other generally binding legal regulations and to properly fulfill the obligations arising from these regulations.

9. The Tenant agrees not to pollute the common areas of the building and not to place in them objects that would restrict other users or could endanger the safety of persons, or other objects.

10. The Tenant is not entitled to sublet the subject of the lease, or part thereof, to a third party.

11. The lessor may carry out repairs and construction modifications to the building or rented non-residential premises that are necessary or expedient for the maintenance or averting of impending damage, even without the consent of the Tenant. Depending on the urgency, he is obliged to notify the Tenant in advance of their implementation and to proceed in such a way that the Tenant's normal operation is not restricted. The Tenant is obliged to make premises accessible for these works and must not unreasonably impede the performance of works, including works aimed at improving the condition of the building or leased premises. The Tenant is not entitled to be temporarily provided with other premises if, due to repairs performed by the Lessor, he cannot temporarily use the premises for the agreed use, at the same time in such a case the Tenant is not even entitled to terminate the lease without notice.

12. The Tenant may terminate this agreement if the government of the Republic of Chile decides to close the Embassy in the Czech Republic for any reasons, for example for reasons of institutional character of the accrediting country, for security reasons, or force majeure, or because of the end of the diplomatic relations between the Czech Republic and the Republic of Chile. The notice period will

činí výpovědní lhůta třicet (30) dnů a začíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po doručení výpovědi. V tomto případě je Nájemce povinen platit nájemné pouze do posledního dne skutečného užívání nemovitosti. Uvedené předčasné ukončení bude fungovat bez nároku na jakoukoli kompenzaci Pronajímateli. Je-li nájemné placené předem, musí Pronajímatel vrátit nájem, které neodpovídají době skutečného užívání nemovitosti.

13. Bez ohledu na jakékoli opačné ustanovení, výslovné nebo implicitní v této nájemní smlouvě, se nájemce tím, že uzavře tuto smlouvu s pronajímatelem, nevzdává výsad a imunit, které požívá jako suverénní stát uznávaný jako takový. Česká republika, v souladu s mezinárodním právem a zákony hostitelské země.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájem na dobu určitou zaniká:

- a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
- b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem k datu, které si ujednájí,
- c) výpovědí pronajímatele s tříměsíční výpovědní lhůtou podle článku III odst. 9 a článku VII odst. 1 této smlouvy,
- d) výpovědí z důvodů uvedených v občanském zákoníku.

2. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit pronájem parkovacích stání č. 3 a č. 4 uvedené v čl. I. odst. 3 této smlouvy. V tomto případě je pronajímatel povinen zajistit náhradní parkování v blízkém okolí od objektu Václavské náměstí 55.

3. Běh výpovědní doby začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně, ev. třetím dnem po uložení doporučené zásilky na poště. Pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby podle § 2291 občanského zákoníku z důvodu zvláště závažného porušení povinností vyplývajících pro nájemce z této smlouvy. Pronajímatel musí nájemci tuto skutečnost písemně oznámit v okamžiku, kdy pronajímatel takové zvláště závažné porušení zjistí nebo kdy bude hrozit, že by takové porušení mohlo. Pronajímatel poskytne nájemci lhůtu k nápravě

be thirty (30) days and will start on the first day of the following month after the notice's delivery. In such event, the Lessee must pay the rent only until the last day of effective use of the property.

Said early termination will operate without the right to any compensation to the Lessor. If there are rents paid in advance, the Lessor must reimburse those that do not correspond to a period of effective use of the property.

13. Notwithstanding any provision to the contrary, explicit or implicit in this lease, the tenant, by entering into this contract with the lessor, shall not be deemed to waive the privileges and immunities that he enjoys as a sovereign State recognized as such by the Czech Republic, in accordance with international Law and the laws of the host country.

VI.

Lease termination terms

1. A fixed-term lease expires:

- a) upon expiry of the period for which it was agreed,
- b) by written agreement between the lessor and the lessee on a date to be agreed upon,
- c) termination by the lessor with three months notice in accordance with Article III, paragraph 9, and Article VII, paragraph 1 of this Agreement,
- d) termination for reasons stated in the Civil Code.

2. The Lessor reserves the right to terminate the rental of parking spaces no. 3 and no. 4 as per Article I. paragraph 3 of this Agreement. In this case, the Lessor is obliged to find alternative parking in the area within a short distance from the building Václavské náměstí 55.

3. The notice period begins to run on the day of delivery of the notice to the other party, alternatively on the third day after registered notice letter has been kept at the post office. The lessor is entitled to terminate the lease without notice, as stipulated in section § 2291 of the Civil Code, due to a particularly serious violation by the Tenant of the obligations arising from this agreement. The lessor must provide a written notification to the Tenant for such a fact at the moment the Lessor finds out such a particularly serious violation or when it would be imminent that

takového stavu, která nebude kratší než 10 kalendářních dnů od doručení písemného oznámení. Nárok pronajímatele na náhradu škody bude stanoven podle pravomocného rozhodnutí příslušného českého soudu.

4. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a odevzdat je vyklizené, s opotřebením odpovídajícím běžnému užívání, ale bez poškození, pronajímateli či jeho zástupci. Za každý i započatý den prodlení s vyklizením pronajatých prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli náhradu škody nařízenou pravomocným rozhodnutím příslušného soudu. Nesplní-li nájemce povinnost vyklidit pronajaté prostory ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn po předchozí výzvě nájemci zasláné na jeho poslední jemu známou adresu tyto prostory vyklidit na náklady nájemce a movité věci nacházející se v pronajatých prostorách uskladnit na náklady nájemce. Toto ustanovení může být také předmětem pravomocného rozhodnutí českého soudu.

5. Pronajímatel je dále oprávněn v případě prodlení nájemce s úhradou platby nájemného delším než 10 pracovních dnů, písemně vypovědět nájemní smlouvu s výpovědní dobou 14 dní. Běh výpovědní doby se řídí článkem VI. odstavcem 3. této smlouvy. Pokud nájemce uhradí nejpozději před uplynutím poloviny sjednané výpovědní doby veškeré dlužné částky, výpověď nájmu ze strany pronajímatele dle věty první tohoto odstavce pozbývá platnosti a účinnosti. Na tom se smluvní strany výslovně dohodly.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se zavazuje, že nepřevede bez souhlasu pronajímatele na jiného práva vyplývající z této nájemní smlouvy ani uzavřený nájemní vztah. Porušení tohoto ustanovení může mít za následek výpověď této nájemní smlouvy ze strany pronajímatele s tříměsíční výpovědní dobou, jejíž běh začne prvním dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci. Na tomto se smluvní strany výslovně dohodly.

such violation could occur. The Lessor will provide to the Tenant a period for correction of such a situation, which shall not be shorter than 10 calendar days from receipt of the written notice. The lessor's right to compensation will be determined according to a final decision of the relevant Czech court.

4. The Tenant is obliged to vacate the leased premises on the day of the end of the lease and hand them in vacant, with wear and tear corresponding to normal use, but without damage, to the Lessor or his representative. For each and every day of delay in failing to vacate the leased premises, the Tenant agrees to pay the lessor the compensation that the relevant Czech court finally dictates. If the Tenant does not fulfill the obligation to vacate the leased premises on the day of the end of the lease, the lessor is entitled to vacate these premises at the Tenant's expense and store the movable property left in the leased premises at the Tenant's expense upon prior request sent to the Tenant. This provision can also be subject to the final decision of the relevant Czech court.

5. The Lessor is also entitled, in the event of the Tenant's delay in paying the rent for more than 10 working days, to terminate the lease in writing with a notice period of 14 days. The notice period shall be governed by Article VI. paragraph 3 of this Agreement. If the Tenant pays all amounts due no later than half of the agreed notice period, the termination of the lease by the Lessor pursuant to the first sentence of this paragraph shall cease to be valid and effective. The parties have expressly agreed to this.

VII.

Final provisions

1. The Tenant agrees not to transfer rights arising from this Agreement or the agreed lease relationship without the consent of the Lessor. Violation of this provision may result in the termination of this lease by the lessor with a three-month notice period, which begins on the first day following the delivery of the notice to the Tenant. The parties have expressly agreed on this.

2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se tento nájemní vztah příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a ostatními obecně závaznými právními předpisy. Žádná strana smlouvy se necítí být ve vztahu ke druhé straně smlouvy slabší stranou ve smyslu občanského zákoníku.

3. Nájemce nemá nárok na jakoukoli náhradu za převzetí zákaznické základny v souvislosti s ukončením této smlouvy ve smyslu § 2315 občanského zákoníku. Každá strana na sebe přebírá nebezpečí změny okolností zejména ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

4. Tato smlouva se uzavírá s účinností ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou

5. Všechny změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma stranami vyjma ustanovení, ve kterých tato smlouva připouští výjimku z této zásady.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po jednom stejnopise. Třetí stejnopis obdrží Česká EuV Commercial s.r.o. Strany berou na vědomí, že tato smlouva byla podepsána v důsledku služeb poskytnutých jako zprostředkovatele, kterému se nájemce zavázal zaplatit částku ve výši 129.155,40 Kč.

7. Účastníci smlouvy prohlašují, že předmět nájmu a další ujednání této smlouvy považují za řádně určité, srozumitelné a jasně vymezené, zavazují se neuplatňovat neplatnost této smlouvy nebo její části a tento závazek nepovažují za závazek přijatý v rozporu s dobrými mravy. Prohlašují dále, že si smlouvu řádně přečetli, souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a pravé vůle, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

8. Bylo dohodnuto, že pokud mezi stranami dojde k vážnému sporu, bude tento pravomocně rozhodnut příslušným českým soudem.

2. Unless this agreement stipulates otherwise, this tenancy relationship is governed by the relevant provisions of the Civil Code, and other generally binding legal regulations. Neither party to the contract feels to be a weaker party in relation to the other party to the contract within the meaning of the Civil Code.

3. The Tenant is not entitled to any compensation for taking over the customer base in connection with the termination of this Agreement in the respect of § 2315 of the Civil Code. Each party assumes the risk of a change of circumstances, in particular in the sense of § 1765 para. 2 of the Civil Code.

4. This Agreement is concluded with effect from the date this Agreement is signed.

5. All amendments to this Agreement must be made in the form of numbered written amendments / annexes agreed by both parties, except for the provisions in which this Agreement allows an exception to this principle.

6. This Agreement is made in three copies, each of which is valid as an original. The lessor and the Tenant will receive one copy. A third copy will be received by Česká EuV Commercial s.r.o. The parties acknowledge that this agreement has been signed as a result of services rendered by as an intermediary, to whom the Tenant compromised the payment of 129.155,40 CZK.

7. The parties of this Agreement declare that they consider the subject of the lease and other provisions of this Agreement to be duly definite, comprehensible and clearly defined, agree not to invalidate this Agreement or part thereof and do not consider this obligation as contrary to good morals. They further declare that they have read the Agreement properly, agree with its contents, that the Agreement was drawn up on the basis of their free and true will, not in distress or under noticeably unfavorable conditions, and attach their signatures as proof.

8. Should a serious dispute arise between the parties, it is agreed that a final settlement will be sought from the relevant Czech courts.

Přílohy: (jsou nedílnou součástí smlouvy):

Příloha č. 1: Kopie plné moci zástupce pronajímatele

Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele

Příloha č. 3: Kopie aktuálního LV ve vztahu k předmětu nájmu a grafický plán umístění předmětu nájmu v rámci budovy

Attachments: (are an integral part of the contract):

Annex No. 1: Copy of the power of attorney of the lessor's representative

Annex No. 2: Extract from the Commercial Register of the Lessor

Annex No. 3: A copy of the current LV in relation to the subject of the lease and a graphic plan of the location of the subject of the lease within the building

V Praze dne / In Prague on :.....14.2.2022.....

Pronajímatel/Lessor

za/on behalf of INTER-PINGUIN spol. s r.o.

na základě plné moci/on basis of a power of attorney

Dr. Bernhard [REDACTED]

zastoupen/represented by
panem Mag. (FH) Davidem [REDACTED]

Nájemce/Tenant

za/on behalf of the Embassy of Chile in the Czech Republic/Velvyslanectví

Chile v České republice

Ambassador of Chile/Velvyslanec Chile, Mr./pan
Patricio Utreras Díaz